



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD PSICOLOGIA

135
PSI

BASES METODOLOGICO TECNICAS PARA LA INTRODUCCION DE LA AUTOADMINISTRACION EN UNIDADES HABITACIONALES DE ORIGEN PUBLICO

T E S I S

Que para obtener el título de :

LICENCIADO EN PSICOLOGIA

P r e s e n t a n :

**ISAURA ELENA LOPEZ SEGURA
MARIA GUADALUPE VIERA HARO**

MEXICO, D. F

1979



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

25053.08
UNAM.95
1979
EJ?2



M-23216
Ips. 503

AGRADECIMIENTOS

1985

DE GUADALUPE:

A MIS PADRES:

Que con cariño siempre me han guiado y a los que no tengo palabras para expresarles mi amor y agradecimiento, sólo deseo darles una muestra pequeñita de su esfuerzo en mi educación.

GRACIAS

A MIS HERMANOS Y A MI HERMANA CELIA:

Por haberme sabido aguantar en mis momentos difíciles y más que eso, haberme confortado y ayudado en esos momentos de mal humor.

A GINA, IRMITA Y TERESITA:

Por que siempre han despertado en mí, esos sentimientos
dulces que siempre hacen falta cuando debe uno ser serio.

A CHAGUITA:

Nuestros esfuerzos se unieron para el logro de ésta Tesis, pero aún así, deseo agradecerte sinceramente el haberme brindado tu amistad a parte de haberme soportado en el trayecto de la misma; creo que mutuamente nos hemos hecho mucho bien.

GRACIAS

DE ISAURA:

A MI MADRE, Ma. Elena Segura Vda. de López:

Por su dedicación y apoyo incondicionales durante toda
mi vida.

A LA MEMORIA DE MI PADRE, Sr. Eduardo López Robles + :

A quien debo en gran parte el haber llegado a un momento tan importante de mi vida.

GRACIAS

A MIS HERMANOS, EDUARDO Y VICENTE:

Quienes siempre me han sabido brindar su amistad, su cariño, su confianza y que han sabido apoyarme en todos los aspectos

GRACIAS

A MI HERMANA Ma. Elena:

Que más que mi hermana ha sido siempre mi amiga.

A LUPITA:

Quien ha sabido ser mi compañera y amiga, aún en momentos difíciles y que a pesar de todo me ha brindado su amistad,

DESEANDOTE LO MEJOR

A MA. DEL CARMEN LOPEZ SIERRA:

Guyu, gracias por habernos ayudado tanto, para la buena presentación de nuestra tesis.

A LA FAMILIA DE CHAGUITA:

Por sus buenos deseos de que todo salga bien y por sus atenciones para conmigo.

A LA FAMILIA DE LUPITA:

Con mucho cariño quiero dar las gracias a la familia de Lupita, por brindarme su amistad y confianza en todo momento.

Gracias, Lupita e Isaura.

QUEREMOS HACER PATENTE NUESTRO AGRADECIMIENTO A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE DE UNA MANERA U OTRA, HAN CONTRIBUIDO EN NUESTRA FORMACION PROFESIONAL.

A LA DRA. GRACIELA RODRIGUEZ DE ARIZMENDI:

Digna Representante de nuestra Facultad de Psicología, a la que con su empeño y atinada labor ha logrado elevar a un nivel altamente académico, por lo que siempre le respetaremos y admiraremos.

GRACIAS

AL DR. JUAN JOSE SANCHEZ SOSA Y

AL LIC" JAVIER URBINA:

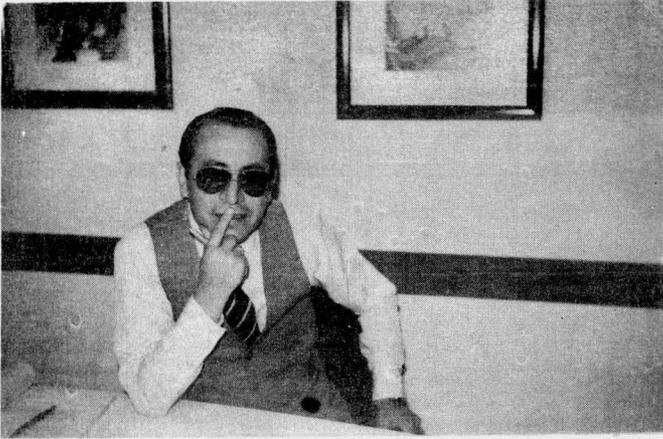
Que en colaboración con la Dirección se han interesado por el buen desarrollo de la Profesión, permitiéndonos con ello concluir satisfactoriamente nuestra actividad Académica Profesional en su primera etapa.

AL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A., y muy especialmente a los Representantes de la Coordinación General de Inmobiliarias.

Por su apoyo y confianza al permitirnos realizar los estudios requeridos para el buen término de este trabajo.

AL DR. HECTOR CAPPELLO:

Por su atinada dirección y sus atenciones prestadas para el buen desarrollo de este trabajo.



AL LIC. JAIME GRADOS ESPINOZA:

Con todo nuestro reconocimiento y cariño por su guía, dedicación y apoyo que nos ha brindado siempre en los momentos más dificiles de nuestra carrera.

A LA LIC. LUISE KAUSEL Y

A LA LIC. NORMA GONZALEZ EHRLICH:

Por las atenciones que prestaron a la revisión de este
trabajo.

AL I N F O N A V I T, y muy especialmente al Lic. ALOOR CALDERON
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PROMOCION SOCIAL:

Por facilitarnos la información necesaria y prestarnos
su apoyo y cooperación para la realización de este trabajo.

AL LIC. CARLOS PENICHE LARA:

Por haber sido no sólo un maestro más, sino un amigo que nos ha brindado su ayuda siempre que lo necesitamos.

A LOS PROFESORES:

DR. JULIAN Mc. GREGOR

DR. HECTOR AYALA

DR. RODOLFO GUTIERREZ

LIC. ELDA SANCHEZ

LIC. IRENE RUIZ ASCENCIO

LIC. ALVARO JIMENEZ

Y en general a todos nuestros maestros y maestras a quienes queremos hacer patente nuestro agradecimiento por habernos ayudado en todas las diferentes fases de nuestra primera etapa profesional como LICENCIADOS EN PSICOLOGIA.

También a nuestros compañeros y amigos, con los que compartimos momentos de gran importancia para nosotras y que en un momento dado tomaron parte en nuestra trayectoria profesional.

I N D I C E

	<u>Página</u>
INTRODUCCION	
I ANTECEDENTES GENERALES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA	
1.1 El Problema de la Vivienda	1
1.2 A la búsqueda de Soluciones Integradas	3
1.3 Otros Antecedentes de Solución	6
II HISTORIA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Instituciones creadas para resolver este Problema	11
2.1 INFONAVIT	15
2.2 INDECO	25
2.3 D.D.F.	27
III DATOS GENERALES DE INFLUENCIA AL AREA EN QUE SE REALIZO EL PRESENTE ESTUDIO	
3.1 Delegación Cuauhtémoc	30
3.2 Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos	33
IV MARCO TEORICO DEL PROGRAMA	
4.1 El Cambio Social	46
4.2 El Agente de Cambio	49
4.3 Funciones del Agente de Cambio	50

	<u>Página</u>	
V	BASES METODOLOGICO TECNICAS PARA LA INTRODUCCION DE LA AUTOADMINISTRACION EN UNIDADES HABITACIONALES DE ORIGEN PUBLICO	
5.1	Introducción e Hipótesis de Trabajo	53
5.2	Procedimiento General	54
5.3	Técnica Utilizada	59
5.4	Areas Generales de mayor conflicto	61
5.5	Objetivo de la Autoadministración	63
5.6	Objetivo del Programa	63
5.7	Antecedentes de la Autoadministración	63
5.8	Antecedentes del Programa	67
5.9	Inicio del Programa	69
5.10	Elaboración del Cuestionario	69
5.11	Primera Muestra: Aplicación del Programa	75
5.12	Segunda Muestra: Modificación del Programa	80
5.13	Tercera Muestra: Programa Original	83
VI	RESULTADOS	87
VII	LIMITACIONES	88
VIII	CONCLUSIONES	89
IX	SUGERENCIAS	91

	<u>Página</u>
X ANEXOS:	
I	94
II	104
XI CITAS BIBLIOGRAFICAS	108
XII BIBLIOGRAFIA	110

I N T R O D U C C I O N

Dentro de las actividades propias del Psicólogo, siendo un estudioso de la Conducta, está entre otras: la "Modificación de las actitudes de los individuos" hacia su medio ambiente; ello es para lograr una adaptación y mayor armonía entre los miembros de la Sociedad.

Una revisión de los diferentes trabajos realizados por estudiosos de la Conducta, nos muestra un elevado progreso en -- sus diferentes campos de acción. Ahora bien, aunque sus adelantos son grandes, podemos observar que la aplicación de sus conocimientos en los grupos urbanos, ha sido escasa, por lo que éste constituye un campo casi olvidado por el Psicólogo.

Los Conjuntos Urbanos, tan necesitados de la labor del Cambio para elevar el nivel de vida de sus habitantes, muestran una puerta abierta al Psicólogo, que puede, haciendo uso de sus Técnicas y Métodos, ayudar a eliminar o disminuir la problemática que surge en torno a la Vivienda.

Dentro de lo que nos fué posible, intentamos hacer una "Investigación" dentro de un Conjunto Urbano de la Ciudad de México, útil para todos aquéllos que se interesen en este problema.

Por razones de la propia naturaleza del ambiente en el que se efectuó el estudio, resulta más apropiado llamarle "Trabajo Operativo", debido a que en él sentamos una serie de lineamien

tos básicos para la realización de próximos estudios en Conjuntos Urbanos.

No obstante, el Procedimiento está sustentado en bases teóricas bien fundamentadas, que nos llevan a resultados confiables y aptos de ser generalizados en situaciones cualitativamente semejantes.

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

1.1 EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

El problema habitacional es grave, y las Instituciones y Organizaciones especializadas plantean soluciones y métodos ya tradicionales, enfrentándose al problema en forma parcial.

Es necesaria una revisión de políticas y métodos; de - aquí la importancia de los siguientes puntos:

- Es imposible la separación de la tecnología del contexto general en que se determina el problema habitacional.
- La realidad socioeconómica se ha caracterizado insuficientemente, por lo que la fijación de objetivos precisos de la investigación tecnológica deben ser apoyados por otro tipo de investigación.
- La vivienda es un proceso de decisiones complicado en el que están envueltas muchas disciplinas que representan diferentes intereses. (1)

En la problemática fundamental de la vivienda en América Latina el denominador es el "subdesarrollo", que se presenta en ésta forma en las diferentes regiones:

- La economía no está en condiciones de generar una adecuada oferta de viviendas y servicios conexos.
- Los sectores sociales afectados por el problema de la vivienda no tienen capacidad real para adquirirla, y el estado no está en condiciones de subsidiarlos.
- Serias limitaciones y rigideces estructurales dificultan la adecuada organización y operación del mercado de la vivienda, la tierra urbana y los servicios conexos.

Pasamos a considerar algunos conceptos que involucran todas las situaciones posibles dentro de la ciudad:

- Aspectos sociales: los habitantes urbanos se agrupan formando las "Asociaciones" que estructuran propiamente la ciudad. Esta estructura puede tener infinidad de modalidades, que configuran tarde o temprano el aspecto de la ciudad; si la sociedad tiene defectos, estos aparecen reflejados en la urbe. Por eso es muy importante analizar la sociedad que habita una metrópoli con el fin de orientar su desarrollo de tal forma que incida favorablemente en la evolución urbana.

Es necesario conocer las aspiraciones de la población como mercado de la estructura de proyectos.

- Factores económicos: otra manera de contemplar la ciudad es desde este ángulo, es decir, la ciudad como fenómeno económico. La concentración de actividades provoca demanda de espacio, en sitios determinados, destinados a la producción, comercios, plusvalías y rentas. En el equilibrio de estos delicados factores juega un papel preponderante el espacio, como recurso o como mercancía que debe ser reglamentado para no desequilibrar a las demás actividades. La economía de la ciudad condiciona determinadamente las inversiones, de acuerdo a densidades, usos y capacidad de pago.
- Los servicios: para el desempeño de las actividades urbanas son indispensables los medios de comunicación, asistencia, recreación, saneamiento, educación, transporte etc. En este renglón se deben detectar las deficiencias y corregir las tendencias, a fin de proporcionar una existencia digna al habitante, facilitándole sus tareas y creando un ambiente propio para su realización. (2)

1.2 A LA BUSQUEDA DE SOLUCIONES INTEGRADAS

En el gabinete de trabajo o en la académica tranquilidad del salón de clases, pueden considerarse como distintos los diversos aspectos que integran a la realidad social. Pueden entenderse como problemas separados y aún sin conexión, las necesidades rurales o urbanas; los requisitos de la industria o de la agricultura, las dificultades que plantea alcanzar el desarrollo económico, los obstáculos para lograr un pleno desarrollo social.

Pero no por el hecho de que todo sea posible o incluso -necesario para la teoría, debemos olvidar que por motivos académicos se distinga, digamos, a los problemas que surgen en el campo -de los que se presentan en las ciudades; más al apuntar soluciones debe tomarse en cuenta que unos depende, condicionan y afectan a los otros y que estos a su vez son también determinantes de los --primeros.

Ya hemos referido a través de este trabajo, que la realidad social no es mera acumulación de problemas, posibilidades, realizaciones o necesidades, sino una compleja urdimbre en la cual todo se encuentra en sutiles relaciones de dependencia; el grado de avance cultural de una familia, por ejemplo, afecta su nivel de ingresos, su grado de salud, su capacidad de participación social, su ideología; y todas estas circunstancias por su parte favorecen o limitan su programa cultural.

Existe una razón central que nos obliga a insistir en este hecho; el problema de la pobreza urbana no puede ni debe ser planteado como un problema aislado, separado de las necesidades que surgen, en todos los órdenes del proceso nacional de desarrollo.

En nuestro país, el desarrollo no significa tan solo un incremento en la producción: es un crecimiento armónico, un aumento de bienestar por todos compartidos.

Y la tesis se transforma en el práctica, en un claro imperativo que obliga a considerar todos los elementos que forman la realidad mexicana. Al surgir una solución o apuntar un camino para superar un problema, debe tomarse en cuenta en qué grado alienta o impide la satisfacción de otras necesidades. Abandonar este principio no solo conduce a resultados contradictorios que a menudo no solo cancelan los esfuerzos sino que llevan a desequilibrios que se traducen en nuevos y más grandes problemas.

Tal vez no haya habido época alguna en la que el hombre no creyese que las circunstancias de su tiempo diferían radicalmente de todas las demás, o en las que no juzgase que las dificultades que estaba llamado a superar guardaban por su magnitud, sólo una remota semejanza con las de los siglos anteriores.

Los hombres de la segunda mitad del siglo veinte no somos distintos respecto a esto, a los hombres de otros tiempos. Más es posible que ésta resulte ser una de las pocas similitudes que aún conservamos. El hecho por demás inegable, es que nuestro mundo ha

cambiado tan decisivamente que sus problemas tienen un carácter - del todo diferente a los de épocas anteriores.

Las dimensiones de las necesidades con frecuencia sólo por el número de los que las padecen, llega a veces a superar todo límite sensato. La rapidez con que se alteran las condiciones y cambian las consecuencias previsibles (casi siempre transformadas en urgencias incolmables, y sobre todo, la estrecha relación entre un problema y otro el grado que a menudo resulte inútil buscar solución para uno sin intentarla a la vez por el otro), son circunstancias que en ningún otro tiempo fueron tan nuevas y apremiantes.

Así, para poner algo más que un ejemplo, tal vez en siglos anteriores tenían un claro sentido de distinguir la ciudad - del campo.

1.3 OTROS ANTECEDENTES DE SOLUCION

Como es de sobra conocido el derecho de los trabajadores a la vivienda fué otra de las reivindicaciones motoras del movimiento revolucionario de 1910, siendo parte integrante del plan de San Luis y de las manifestaciones de los hermanos Flores Magón, y quedando incluso consagrado en la Constitución de 1917. Poco fué sin embargo lo que se logró en 55 años de vida institucional. Por ejemplo, de doscientas treinta y ocho mil empresas registradas, sólo ochenta y cinco daban prestaciones habitacionales antes de la Ley del Presidente Echeverría quien creó el INFONAVIT.

Por otro lado, dentro del sector oficial, ya desde la extinta dirección de pensiones civiles y de retiros, se habían venido buscando formas de atender el problema habitacional de los servidores del estado, pero lo más brillante que se pudo conseguir fueron entregadas a los trabajadores para ser pagadas en quince años, mismas que fueron entregadas a los trabajadores para ser pagadas en quince años al 10% de interés anual. Esto ocurrió en la primera parte del sexenio del Presidente Echeverría, momento en que fué creado el FOVISSSTE (Fondo para la Vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado). De esta suerte, FOVISSSTE concibe la construcción de viviendas como una acción fundamental del desarrollo, que no se circunscribe a la simple entrega del objeto casa, sino que permite que el trabajador se estructure en una nueva comu

nidad y así evitar que se presenten a la larga, deterioros físicos o sociales de la vivienda, fenómeno que se ha registrado anteriormente con preocupante frecuencia.

" De nuevo nos encontramos ante uno de los aspectos más perturbadores de la civilización industrial avanzada, el carácter racional de su irracionalidad, su productividad y eficiencia, su capacidad de incrementar y difundir las comodidades, de convertir lo supérfluo en necesidad y la construcción en destrucción, el grado en que esta civilización transforma el mundo objeto en extensión de la mente y el cuerpo del hombre, hace cuestionable hasta la noción misma de alineación. La gente se reconoce en sus mercancías, encuentra su alma en su automóvil, en su aparato de alta fidelidad, su casa, su equipo de cocina. El mecanismo que une al individuo a su sociedad ha cambiado, y el control social se ha incrustado en las nuevas necesidades que ha producido ". (Herbert - Marcuse. 1974).

Ya sabemos que la pobreza en la ciudad es consecuencia de diversas causas. Sin embargo, como norma general se puede afirmar que la pobreza urbana no tiene nada que ver con la pobreza o riqueza de un País; Estados Unidos es el ejemplo más significativo de ciudad opulenta, y no obstante la pobreza en este País es muy aguda, de manera que no es algo propio de los países pobres o subdesarrollados, si bien algunos de ellos mantienen niveles superiores

de personas que viven en estados de pobreza que los de algunos países desarrollados. Sea como fuere, el 20% de pobres que se calcula tiene Estados Unidos, y que está constituido por masas de negros, - puertorrique;os, chicanos, campesinos pobres, ancianos desamparados, jóvenes desarraigados, etc. difícilmente es superado por la mayoría de los países europeos de la cuenca mediterránea. (3)

La pobreza en la ciudad, que como en reiteradas ocasiones hemos dicho, toma la forma encubierta, es difícil combatir si no -- son transformadas las bases socioeconómicas de las que es emanación es decir se trata de un problema de orden político más que urbanístico o de beneficencia.

En fin, como ya se ha dicho, el problema de la pobreza es estructural.

Los pobres son un efecto y no una causa. Ya sabemos que se han construido nuevas ciudades aplicando las más adecuadas técnicas arquitectónicas y partiendo desde cero; pero, sin embargo, no se ha podido evitar la misma problemática social de las ciudades antiguas crecidas y transformadas a la par que la sociedad.

De todo esto se desprende que la ciudad del futuro tiene que ser una obra técnica no sólo en lo material, sino también en lo social. Ha de partir de la premisa de que su pobreza y sus miserias urbanas están íntimamente ligadas a pobreza y miseria rurales; que no ha de existir antagonismo alguno.

Si es cierto que la ciudad constituye un hecho de la naturaleza igual a una cueva o un hormiguero, también es una obra de arte consciente, y contiene dentro de su armazón comunal muchas formas de arte más simples y más personales.

II. HISTORIA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

HISTORIA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

En la época prehispánica, según Fray Bernardino de Sahagún, en el gran Teocalli Azteca se alojaban 78 edificios destinados al culto de diversos Dioses, el Centro Ceremonial aglutinaba alrededor a población indígena que habitaba en construcciones de piedra -- con techos de terracio y carriso y otros materiales modestos; e intenso contraste con palacios y templos, se calcula que existían -- 60,000 casas divididas entre habitaciones para la nobleza, y moradores comunes; los especialistas afirman que en México a la llegada de los españoles, el número de habitantes ascendía a 300,000 personas, cada vivienda era ocupada por un promedio de 5 a 6 personas; si consideramos además que el llamado módulo, era el cuarto redondo, -- puede afirmarse que la casa estaba constituida por una sola pieza y que los mexicanos han vivido apiñados desde que tenemos noticia.(4)

La época colonial modifica radicalmente el estilo arquitectónico imperante, aparecen edificaciones con aspecto de almenas y fortalezas regularmente elevadas en una sola pieza; se calcula -- que para mediados del siglo XVIII la capital de la Nueva España contaba con 355 calles, 146 callejones, 90 plazas y 19 mezones que ocupaban 3,389 casas y 722 vecindades. Durante la época independiente la ciudad estaba invadida por zanjas inmundas, y multitud de tugurios, y en general el panorama urbano estaba marcado por el progre

sivo deterioro salvo en el equivalente ceremonial representado por plazas, jardines y zócalos; se sucede la Reforma y el aspecto de la capital comienza a cambiar, se construyen edificios, se pavimentan las arterias principales, surgen las primeras colonias, el núcleo urbano original tiende a extenderse desde 1898, para 1900 se modifican y amplían algunas calles, se restauran y mejoran algunos barrios, pero la vecindad, el tugurio en el corazón urbano y en la periferia, acrecentan sus dimensiones y frecuencias. (5)

El movimiento revolucionario provoca la llegada a la metrópoli de gran cantidad de personas procedentes del interior de la República, el número de unidades de habitación es sumamente inferior al de familias en busca de alojamiento. Para el censo de 1940 la población del Distrito Federal era de 1,720,000 personas y el promedio de habitantes por departamento era de 11 personas que vivían en 150,000 edificios.(6)

El establecimiento de la industria en la ciudad y en la periferia empezó a ejercer una fuerte atracción en el hombre de campo, la radio, la prensa y posteriormente la televisión han cargado a la ciudad de México de una imagen fantaseada que distorciona la realidad, las oportunidades de vida, es decir de trabajo, de educación, de vivienda y demás expectativas, no se cumplen por el contrario, la desocupación, el semiempleo, las zonas marginadas y la escasez de centros de enseñanza a todos los niveles son el sig-

no de la gran urbe; la insuficiencia y la carestía, son la respuesta al impulso positivo del habitante rural que se lanza a la aventura de mejorar de vida viajando hacia la ciudad de México.

Las variaciones en el crecimiento de la población, están sujetas a factores incluso imponderables como la guerra, el cambio de actitudes ante la población familiar, la reorientación de las corrientes de emigración. Así por ejemplo, a la llegada de los españoles a México, la población ascendía a 9,085,000 personas en 1519 (según Caramito), y en cambio, después de la Independencia en 1810, había 6,122,000 habitantes (según Noriega); esperamos que nuestro País no reduzca su población por razones similares.

En el país y en la ciudad de México han operado varios organismos y programas tendientes a abatir el déficit habitacional, la fábrica de cigarros el Buen Tono construyó a fines de siglo varias manzanas de viviendas para sus empleados, en las calles de Hidalgo y Col. Condesa aún existen unidades habitacionales de estilo europeo, construídas por el sector privado. En 1925 el Gobierno inició el régimen institucional encaminado a diversos núcleos de población y que ahora corresponden al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado es decir ISSSTE.

En 1933 el Departamento del Distrito Federal construyó el primer Conjunto Habitacional obrero; hacia 1947 y posteriores, se constituyeron Unidades Habitacionales como los Multifamiliares Pte.

Alemán, Pte. Benito Juárez, Unidad Santa Fé, y Unidad Habitacional Legaria; para 1961 se construyó la Unidad Habitacional Pte. López Mateos o Nonoalco Tlatelolco.

No obstante el problema de la vivienda sigue vigente, en la actualidad existen diversos organismos que operan programas de vivienda: el Departamento Central, Petróleos Mexicanos, la Comisión Federal de Electricidad, algunas centrales de sindicatos de obreros, Ferrocarriles Nacionales de México, la Comisión Constructora de Hospitales de la Secretaría de Salubridad, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., el banco de Crédito Ejidal, Instituciones Bancarias, el Instituto para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, el Banco de México a través del Fondo de Operación y Descuento para Vivienda y el Fondo de Garantía y apoyo a los Créditos para la Vivienda; a pesar de la amplitud institucional mencionada, se estimó para 1970 un déficit habitacional de 2.4 millones de viviendas urbanas, con la consecuente tasa de crecimiento medio anual de 3%, con la reforma a la fracción doceava del apartado séptimo del artículo 123 de la Constitución General de la República, que establece la obligación de toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de proporcionar a los trabajadores vivienda cómoda e higiénica, se consideraron las prime

ras resoluciones legales, relativas a las viviendas de todos los asalariados. (7)

2.1 INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

El 10. de mayo de 1972 nació el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuya principal finalidad es dotar de habitaciones adecuadas a la población de trabajadores mexicanos, la idea de formar un organismo que integrara los objetivos y procedimientos de experiencias anteriores en beneficio de los asalariados surgió de la Comisión Nacional Tripartita, integrada por la representación de los obreros, los empresarios y el estado; los planteamientos de la Comisión culminaron con la Reforma Constitucional, las modificaciones a la Ley Federal del Trabajo y la expedición de la Ley que crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores. Antes de la fundación del INFONAVIT el problema de la vivienda era eludido, -compensado o tratado por diversos mecanismos obrero-patronales, -era necesaria la creación de un sistema de operación generalizado a la totalidad de la clase trabajadora; INFONAVIT se define como un organismo de servicio social de carácter físico autónomo, no pretende dar solución cabal al problema de la vivienda pero si le compete reducir la carencia de habitaciones entre empleados y obreros.

ros asalariados a un ritmo de 28,000 casas anuales que representan aproximadamente un 7% de déficit anual; por lo demás el INFONAVIT-tendrá en sus acciones repercusiones que es necesario apuntar ahora y valorar después, 28,000 casas anuales suponen la generación de cuando menos 50,000 plazas para trabajadores de la construcción y una derrama para salarios de aproximadamente 100,000,000 de pesos, la operación del Instituto deberá apreciarse con criterios más complejos que el número de casas construídas, una medida de largo alcance destinada a la estimulación de desarrollo ocupacional, industrial y artesanal fundamenta la iniciativa. (8)

La Ley del Instituto establece que las bases para el cumplimiento de la obligación constitucional a cargo de las empresas es aportar al Fondo el 5% del monto del salario de sus trabajadores la recaudación y cobro de los recursos se hace a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de oficinas autorizadas, el Instituto financiará, dirigirá y supervisará la construcción de viviendas.

La adquisición de viviendas para el trabajador no se reducirá a un pago mensual para la amortización del crédito otorgado por el Instituto, pago que en ningún momento excederá al 20% del salario a plazos de 10, 15 y 20 años, sin enganche, y el 4% de interés anual; como se observará, las condiciones no tienen precedente.

Asimismo, la Ley que rige al Instituto, estipula las acciones y funciones que el mismo llevará a cabo, las que son:

Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores, obtener créditos baratos y suficientes para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, construir, reparar, ampliar o mejorar las viviendas ya existentes, liberar créditos contraídos con anterioridad, coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones para la clase trabajadora, establecer política nacional de vivienda y desarrollo urbano, intensificar la coordinación de los organismos públicos y privados, coordinarse con las dependencias oficiales que tienen a cargo los programas de introducción de servicios públicos como la luz, el agua, calles, transportes, etc.; plantear integralmente el problema de la vivienda, definir criterios para las áreas nuevas y para la regeneración urbana, establecer criterios normativos sobre el desarrollo urbano, servicios públicos, escuelas, parques, mercados, etc. Los criterios que se adoptan deben ajustarse a la región, en cuanto al clima, costumbres y tradiciones para definir óptimamente la ubicación de los terrenos, uso de materiales de construcción y tipos de viviendas.

Para lograr la distribución geográfica en correspondencia a las necesidades del país, y consecuentemente para regir el

desigual crecimiento regional, los depósitos de los trabajadores en el Instituto serán un fondo meramente de ahorro, del que podrán disponer los trabajadores a través de un sorteo o del retiro de los mismos depósitos. Por último, las aportaciones de los Empresarios, son recursos reales de la colectividad, y teóricamente contribuirán a crear presiones inflacionarias. (9)

Los programas de investigación social actualmente en plena ejecución, están basados en los objetivos del propio Instituto, y son: detectar la magnitud y composición de la demanda para cada uno de los servicios que ofrece el INFONAVIT; las acciones principales del INFONAVIT son: Construcción de vivienda nueva, mejoramiento de la vivienda, pago de pasivos y adquisición de viviendas, evaluar las condiciones habituales en cada una de las regiones en donde el Instituto iniciará acciones específicas, captar la información socioeconómica básica, sobre los núcleos de población de usuarios del Instituto, sondear las opiniones espectativas y motivaciones que alrededor del proceso habitacional prevalece entre los trabajadores a quienes se les destinan los programas, promover desde las etapas preliminares de investigación, la participación activa de la comunidad, determina con base en sondeos socioeconómicos y mercadotécnicos las modalidades y diseños justificados a las características de la demanda local.

Se elaboraron instrumentos de recolección de datos cubien

do los principales indicadores socioeconómicos y actitudinales. La información concentrada por localidad será material básico del Instituto para diseños de casas y la dosificación de los espacios comunales, los instrumentos son: Censo General, Cédula de encuestas socioeconómicas, escala de actitudes, cédula de indicadores básicos de la comunidad y Escala de Sondeo Mercadotécnicos.

En el diseño de los cuestionarios no se han descuidado los objetivos del Instituto en cuanto a que los trabajadores desean obtener financiamiento para adquirir en propiedad, habitaciones cómodas e higiénicas, reparación o mejoras de su casa habitación y para el pago de deudas adquiridas por estos conceptos. El censo general permite conocer a corto plazo la distribución domiciliaria de los obreros dentro de una localidad, el número de obreros, la capacidad de pago en función de la demanda en cuanto a la vivienda, pago de pasivos y algunos datos complementarios acerca de la ocupación, cantidad de personas que habitan una determinada vivienda y prestaciones sociales.

Se está en posibilidades de delinear una noción fundamentada, sobre la distribución de recursos y tipo de demanda y así se orientan los sorteos de créditos. Con la Cédula de Encuestas Socioeconómicas se obtiene la composición de los diferentes estatus de ingresos, el número de miembros por familia, las condiciones actuales de la vivienda y el monto de ingreso familiar.

Esta información se;alará problemas generales relacionados con la vivienda de donde podrán derivarse acciones públicas y privadas de autoridades y grupos representativos.

Ante la necesidad de adoptar criterios ajustados a la realidad social regional en cuanto a clima, costumbres y tradiciones, ubicación de terrenos, materiales de construcción y tipo de viviendas, se juzgó conveniente utilizar técnicas que proporcionan datos cuantitativos de las actitudes, con objeto de identificar -- las preferencias y con base en ellas determinar las soluciones más viables para la comunidad, la escala capta elementos que facilitan mediar la dificultad de cambio social, la relación individuo-casa, el arraigo o desarraigo a la comunidad y las actitudes hacia las - Instituciones de Servicio Público general.

Cédula de indicadores básicos de la comunidad, Indicadores que se refieren al aspecto físico de la vivienda, indicadores de la colonia. Percepción del usuario hacia la colonia y relaciones sociales, y aspectos generanes de la región, como el clima y los materiales regionales susceptibles del aprovechamiento inmediato.

La medición de las actitudes es una de las técnicas más importantes con que cuenta la Psicología Social, su estudio ha sido amplísimo tanto desde un punto de vista teórico como práctico. Las actitudes no pueden ser medidas de manera directa sino su exis

tencia y tendencia deben inferirse de lo observable, la aproximación al campo de las actitudes requiere la elaboración de instrumentos especiales; entre los métodos más conocidos destacan el método de Pares Comparados de Turstone y Edward.

Como los elementos esenciales de las actitudes son los pensamientos y creencias, los sentimientos, emociones, y tendencias relativas, la conducta será producto de la historia personal del sujeto.

La ciencia psicológica ha creado técnicas que proporcionan medidas cuantitativas de las actitudes, análisis de resultados suficientemente objetivos como para obtener conclusiones válidas en un contexto determinado. La utilidad del instrumento actitudinal permitirá un gran número de indicadores acerca de las preferencias y respuestas típicas de la comunidad ante la vivienda.

Como podemos observar el INFONAVIT es uno de los únicos Organismos que junto con el FOVISSSTE ha utilizado como herramienta de Investigación el "Método de Encuesta", con resultados satisfactorios.

El análisis de los datos recolectados a través de éste método, ha mostrado al INFONAVIT la necesidad de intervenir hasta donde le sea permitido por su Ley Orgánica Art. 64 en los problemas administrativos que presentan los conjuntos que construye; - así pues la mala administración que existe, trae como una de sus

consecuencias más graves, falta de mantenimiento que dá como resultado el deterioro y la depreciación del Conjunto. (10)

Por estas razones y viéndose en la imposibilidad de intervenir directamente en este problema, el INFONAVIT se ha planteado una solución que consiste en auxiliar a los residentes para que ellos mismos se organicen y se ocupen de dar solución a estos problemas.

La adquisición de viviendas en conjuntos habitacionales promovidos por el INFONAVIT, permite a los trabajadores del país - un nuevo estilo de vida y les ofrece la oportunidad de integrar su patrimonio familiar.

El mero cambio a la nueva vivienda no garantiza de por sí una vida comunitaria más provechosa, para lograrla es necesario que un equipo administrativo se encargue de atender el mantenimiento y los demás servicios que la población residente demanda regularmente.

Toda unidad habitacional, para que funcione correctamente, requiere de una adecuada administración; esta comprende cinco áreas importantes que son: Operación Interna, Mantenimiento, Contabilidad y Cobranzas y Aspectos Legales.

En los conjuntos INFONAVIT, serán los trabajadores adquirentes los que realicen la administración o podrán contratar libremente administradores profesionales. Mediante la autogestión (II)

los residentes comparten la responsabilidad de conducir la administración y el mantenimiento de su conjunto.

Con la auto-administración se libera a los trabajadores del sostenimiento de costosos equipos administrativos y se posibilita que los residentes organizados en asociaciones civiles, condominios o alguna otra estructura legal, según lo establezca la legislación aplicable a cada caso, participen directamente en los trabajos administrativos y de mantenimiento, o decidan la contratación de los servicios que más convenga a sus intereses.

Este programa se destina al servicio de las administraciones de los trabajadores, con el propósito de auxiliar eficazmente sus trabajos. Un grupo multidisciplinario e interdepartamental de técnicos del INFONAVIT participó en su elaboración, sin perder de vista que la administración habitacional es completa y de naturaleza dinámica.

La administración a cargo de los trabajadores residentes carece de antecedentes en México, por lo que es de preverse se presenten algunos errores. La experiencia acumulada por los propios trabajadores les permitirá lograr una efectiva administración de sus conjuntos para ello, el Instituto pone a disposición de los residentes la experiencia y conocimientos de sus técnicos, con el fin de asesorarlos en la solución de sus problemas.

La legislación en materia de vivienda es variada y de ca

rácter local, lo que obliga a analizar en cada estado de la república las disposiciones jurídicas aplicables y vigilar que las orientaciones administrativas contenidas en los diferentes manuales con que cuente cada institución se ajusten a tales disposiciones.

La organización y capacitación de las autoadministraciones, implica un proceso de organización de las comunidades que les permita contar con los elementos técnicos indispensables.

El desarrollo de las autoadministraciones, con base en las comunidades organizadas solidariamente, es la mejor garantía de la adecuada conservación del patrimonio de los trabajadores.

Para apoyar los trabajos de las autoadministraciones, se ofrece, un extenso material técnico, dividido en cinco partes: A) - Conceptos Generales de Administración - incluye la explicación de los elementos del proceso administrativo B) Area de Mantenimiento - Uno de los grandes objetivos de la autoadministración es la conservación de todas las instalaciones, se señalan, en esta área, las funciones de administradores y contadores; C) Area de acción Social - Abarca desde la programación de actividades y la organización de campañas especiales y permanentes, hasta la formación de brigadas y comisiones D) Area Legal I y Area Legal II - Se analiza de manera sencilla aquellos aspectos legales cuyo conocimiento se considera de gran utilidad para quienes asuman la autoadministración. (12)

2.2 I N D E C O

INDECO fué creado el 31 de diciembre de 1954, es una organización descentralizada de carácter vivierendista para solucionar la carencia de vivienda en el país.

Sus actividades son: Proyectos, Construcción y Administración de Unidades Habitacionales. En INDECO existe un manual de organización que les permite delimitar perfectamente las funciones que debe desempeñar cada departamento.

Con la creación de INDECO, se sustituye una política de construcción material, por una política de introducción de sistemas con un panorama más humano y eficaz, entre los interesados y las fuentes de crédito, a través de una asesoría tecnificada.

La filosofía de INDECO es la de justicia social y por medio de su aplicación es el mejoramiento de sus condiciones y patrones de vida elementales.

El primer motivo de las actividades de INDECO es la dificultad de incorporar núcleos de población segregados afectados por precarias condiciones económicas, contenidos dentro de marcos de existencia infrahumanos, dadas las condiciones hostiles. (13)

El problema habitacional es consecuencia de un crecimiento demográfico acelerado en los últimos cuarenta años. Además es grave la ausencia de una política previsora que regule el control

de crecimiento de la población, así como el conformismo.

Dada toda esta problemática, INDECO establece como norma de criterio invariable: el espacio útil, que es el que sirve para contener los muros de ciudades de gran crecimiento.

Para tratar un problema tan importante como es el de la vivienda INDECO ha creado y desarrollado varios planes de trabajo, tanto en el medio urbano como en el rural, y cuenta también con una unidad de Encuesta y Evaluación, en la que se elaboran cédulas para observación de campo en áreas urbanas y zonas rurales. Así mismo en zonas urbanas populares, de reestructuración urbana, así como para solicitantes de viviendas en los medios urbanos y rural. Se realizan levantamientos de encuesta, codificación y análisis de datos.

Con el fin de establecer un sistema que interrumpa la de generación urbana, elevando el valor de la tierra mediante el acon dicionamiento social y la redensificación de la población, esta u nidad se avoca a la localización de ciudades perdidas, zonas preca ristas, tugurios y zonas de vecindades.

También se cuenta con una Unidad de adiestramiento y edu cación fundamental, donde se realizan investigaciones referentes a los conceptos básicos en la educación fundamental y educación para adultos que permitió crear un fichero bibliográfico sobre éstos te mas. Se cuenta también con unidades de servicio.

Por otra parte, el ejecutivo federal, ha dispuesto que INDECO instituya y construya el centro de información e investigación para la vivienda y el desarrollo urbano, que deberá terminarse a corto plazo y alojará las nuevas instalaciones y departamentos de la institución, se tendrá a la mano toda la información inherente en relación con la vivienda a través de una política real.

(14)

2.3 EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

El Departamento del Distrito Federal, con base en el artículo 49 de su Ley orgánica, ha dotado a la ciudad de México, del instrumento técnico, de los ajustes jurídicos que le permitan implementar un programa de desarrollo vivandista en todo el territorio del D. F.

Hasta el momento este programa ha permitido erradicar ciudades perdidas, beneficiando a miles de familias. Se han cambiado vecindades en ruinas mediante un fructífero diálogo con los propietarios de los predios, que han financiado en parte las nuevas viviendas de los inquilinos, o que han vendido sus predios al Departamento del D. F.

Este programa de desarrollo urbano ha rescatado millones de metros cuadrados de terreno de la especulación privada. Ha establecido además, una Institución encargada de los programas de tipo social (CODEUR), profesionales que no son ya concebidos como cobra

adores o receptores de problemas, sino que ahora son sociólogos urbanos capaces de servir a las familias, y que incluso hacen visitas domiciliarias para saber cuáles son los problemas de la gente. (15)

III. DATOS GENERALES DE INFLUENCIA AL AREA EN QUE SE
REALIZO EL PRESENTE ESTUDIO

3.1 DELEGACION CUAUHEMOC

Una de las Delegaciones que forman el Distrito Federal, es la Delegación Cuauhtemoc, que etimologicamente quiere decir:- "Aguila que Cae". Este nombre le fué dado en honor de los más - grandes Emperadores Aztecas y también, porqué dentro de esta Delegación según se dice, se encontraba la casa particular del último Emperador Azteca.

La Delegación Cuauhtemoc se formó por un Decreto Presidencial para cubrir ciertas necesidades del Estado, puesto que las delegaciones ya existentes, no llenaban o satisfacían dichas necesidades, ya que el aumento de la población, las había multiplicado. Y así, segmentando un poco más el territorio existe un mayor control de las diferentes actividades que se realizan en el Distrito Federal.

Como un antecedente más específico, diremos que esta Delegación es una de las más recientes ya que se formó en Marzo de 1971; se creó además porque los servicios que prestaba el Departamento del Distrito Federal a través de las Direcciones Generales a más de 8,000,000 de personas, resultaba inoperante, ya que no existía una comunicación efectiva entre el pueblo y sus gobernantes, pues no había los conductos por los cuales se presentaran las quejas, sugerencias etc. a las autoridades del Departamento.

La Delegación Cuauhtemoc, se encuentra limitada de la si

guiente forma: al Noreste limita con la Delegación Gustavo A Madero, al Noroeste con la Delegación Atzacapotzalco, al Este con la Delegación Venustiano Carranza, al Oeste con la Delegación Miguel Hidalgo, al Sudeste con la Delegación Iztacalco, y al Sudoeste con la Delegación Benito Juárez.

La Delegación Cuauhtemoc se encuentra constituida por 36 Colonias, que son: Algarín, Ampliación, Asturias, Atlampa, Boturini, Buena Vista, Buenos Aires, Centro de la Ciudad, Condesa, Hipódromo Condesa, Cuauhtemoc, Doctores, Esperanza, Ex Hipódromo de Peralvillo, Felipe Pescador, Guerrero, Hipódromo, Juárez, Maza, Morelos, Obrera, Paulino Navarro, Peralvillo, Roma, Roma Sur, San Rafael, San Simón, Sta. María Insurgentes, Sta. María la Rivera, -- Tránsito, Valle Gómez, Viaducto Piedad, Vista Alegre, Centro Urbano Benito Juárez, Unidad Nonoalco Tlatelolco. Cabe mencionar, que debido a la amplitud de colonias a las que presta servicio ésta Delegación, en el Sexenio del Presidente Luis Echeverría, se formó una Sub Delegación perteneciente a esta, que se encarga de auxiliar exclusivamente a los habitantes de la Unidad Nonoalco Tlatelolco, que por si sola, representa una carga de trabajo significativa para la Delegación Cuauhtemoc. (16)

Las vías de comunicación con que cuenta esta Delegación son: Avda. Río Consulado, Vidal Alcocer, Boleo, Guatemala, Sta. María la Redonda, Czada de la Jacaranda, Rivera de San Cosme, Puente

de Alvarado, Avda. Hidalgo, Avda. Instituto Técnico Industrial, Ta
cuba, Viaducto Pte. Miguel Alemán, San Juan de Letrán, Avda. Juana
catlán, Czada Tacubaya, Melchor Ocampo, Czada. de Tlalpan, Fray --
Servando Teresa de Mier, Czada de la Viga, Niño Perdido, Bucareli,
Czada. de Guadalupe, Czada de los Misterios, Avda. 20 de Noviembre
Avda. Juárez, Nonoalco (Flores Magón), Avda. del Trabajo, Eduardo
Molina, Insurgentes, Reforma, Pino Suárez, Avda. Cuauhtemoc, y -
Avda. Chapultepec.

Cuenta también con todos los medios de transporte como -
son: Líneas de Camiones, Trolebuses, Servicio Colectivo de taxis,
y líneas 1, 2 y 3 del Metro (Servicio de Transporte Coolectivo).

Tiene un clima aproximado de 17 C a 21 C, aunque en --
los últimos años ha sufrido variaciones. (17)

3.2 DATOS GENERALES DE LA INSTITUCION ENCARGADA DE
LA UNIDAD NONOALCO TLALTELOLCO

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., institución fundada en 1933 al amparo de la Ley General de Instituciones de crédito y organizaciones auxiliares promulgadas en 1925. Identificada en el sistema bancario mexicano como institución nacional de crédito, fué creada para actuar en un principio como organismo oficial canalizador de créditos para obras y servicios públicos que representan el mayor beneficio social, y posterior y adicionalmente a raíz de la promulgación de su segunda Ley orgánica en 1947, para intervenir en la promoción del mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores económicos débiles.

A partir de diciembre de 1964 y con objeto de dar un mayor impulso a esta actividad, como parte de una serie de reformas estructurales que fueron efectuadas en la Institución para un mejor desempeño de sus funciones, se creó la Gerencia de Habitación asignándole como funciones principales las de Investigación, planeación, promoción, adjudicación, administración y mantenimiento de programas de vivienda.

De acuerdo a la política fijada por la Dirección General en Materia de Habitación, se estructuró y puso en operación a nivel Nacional el programa denominado "Buena Vivienda", para la rea-

lización de conjuntos de vivienda del tipo que la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares define como interés social.

La intención fundamental del programa "Buena Vi - vienda" es la de que nuestra Institución aprovechando su amplia estructura legal sirva como elemento coordinador e integrador de los recursos materiales, técnicos, y financieros que requiera la ejecución de todo proyecto habitacional.

Estimamos conveniente para una mejor comprensión del - enfoque de dicho programa, explicar las premisas fundamentales - que en las diferentes etapas del proceso de desarrollo de los con - juntos habitacionales sirvieron de base y conforman la actitud de esta Institución ante el problema habitacional.

- Promoción: Enfocar la acción hacia aquellas poblacio - nes con una elevada tasa de crecimiento, donde el -- problema habitacional incide con mayor intensidad.

Efectuar en dichas poblaciones los estudios de merca - do necesarios para conocer las características de la demanda y oferta existentes, considerando en forma importante la composición familiar, capacidad de pa - go, los usos y costumbres respecto a disposiciones y dimensiones de lotes, superficie habitable, número - de recámaras, materiales y características regiona - les de la vivienda.

Desarrollar los proyectos por etapas, con objeto de reducir a su término justo el costo de los mismos, así como en lo posible captar para la Institución - las plusvalías derivadas de la obra ejecutada.

Promover en las entidades en que se opera, las refor

mas legales necesarias con objeto de obtener para las viviendas un tratamiento fiscal que permita la reducción del costo de las mismas, sin menoscabo de los ingresos que a los municipios debe corresponder.

- Adjudicación: Realizar la adjudicación de las viviendas a través de especialistas.

Establecer las condiciones de pago adecuadas a las características del ingreso de los adquirentes (cuotas niveladas, crecientes, decrecientes, etc.) así como -pagos iniciales reducidos que varíen entre el 4% y el 10% del precio total de la vivienda.

Iniciar la adjudicación de viviendas casi simultáneamente con la ejecución de las obras, a fin de entre -garlas tan pronto como sean terminadas, a sus adqui-rentes, evitando gastos de mantenimiento y reduciendo al mínimo el costo financiero.

- Administración: Efectuar la administración con un enfoque social, procurando la correcta adaptación de los adquirentes de las viviendas, preparándolos para tomar en sus manos dicha actividad al término del plazo de amortización de sus viviendas.

Mantener las unidades habitacionales, considerando todos los gastos necesarios para la conservación y vigilancia de los inmuebles estableciendo cuotas para tal concepto tan pronto como sean terminadas, a sus adqui-rentes, evitando gastos de mantenimiento y reduciendo al mínimo el costo financiero.

Las realizaciones dentro de este programa han sido a partir de 1968 muy sobresalientes, por su magnitud y características, algunas de ellas los conjuntos habitacionales Vill Coapa, Acueducto de Guadalupe y Valle de Aragón, localizadas en el área Metropolitana de la Ciudad de México, los que han recibido del público su completa aceptación como lo demuestra el ritmo de adjudicación, - que en el caso particular de Valle de Aragón ha roto con todos los

precedentes al adjudicarse las 8803 viviendas en la primera etapa de este conjunto en sólo 90 días. (19)

Paralelamente el programa "Buena Vivienda" que viene desarrollando el Banco desde 1965, se han instrumentado programas de mejoramiento de viviendas, de sustitución de vecindades y de regeneración urbana, mismas que contribuirán a satisfacer urgentes necesidades sociales como son la erradicación del hacinamiento, el mejoramiento de la salud pública, física y mental, y la saturación del corto espacio urbano. Por lo que corresponde al programa de mejoramiento de la vivienda, se llevó a cabo un plan que permitió sentar bases de operación.

Por lo que se refiere a los programas de sustitución de vecindades y regeneración urbana, cumplida la etapa de estudio para sentar las bases de operación, la institución tiene en proceso la sustitución de vecindades por edificio departamentales en varios predios localizados en zonas céntricas de esta Ciudad de México.

La labor que al respecto viene realizando el Banco, servirá de base para que en breve plazo y en coordinación con las autoridades que tienen a su cargo el establecimiento de los servicios comunes, dichas áreas se transformen en beneficio directo de sus moradores e indirectamente de todos los habitantes de nuestra urbe.

En el desarrollo del programa se ha logrado contar con la participación activa de propietarios e inquilinos de varias ve ciudades localizadas en la Colonia Morelos. Los primeros afectados en fideicomiso sus propiedades; los segundos, renunciando a - sus derechos inquilinarios relativos a las rentas prorrogadas a - cambio de que se le otorgue quizá por primera vez, un crédito para mejorar sustancialmente sus condiciones habitacionales, convirtiéndose en esa forma en propietarios de su morada.

En esta etapa, el Banco a través del Difeicomiso del fondo de las habitaciones populares, constituido por el gobierno federal, realiza las acciones de promoción, legales, fiduciarias y de construcción a través de sus departamentos especializados, logrando con ello abatir sensiblemente tiempo y costo que ésta labor -- traería aparejada en otras condiciones de operación.

Paralelamente a estas acciones citadas dentro de este programa de gran trascendencia social, la institución desarrolla actividades de orientación socio-económica y administrativa para que - el actual inquilino y futuro propietario esté en condiciones de - adecuar su forma de vida al nuevo ritmo que le impone el pleno disfrute de su morada y un ámbito urbano con características distintas a las que por muchos a;os habían vivido.

Nos hemos permitido dar a ustedes esta información para una mayor comprensión de lo que la Institución desarrolla y ha ve-

nido desarrollando en beneficio al problema de la vivienda.

La Ciudad de México, debido al crecimiento explosivo de su población, ocasionado por la ininterrumpida corriente de inmigrantes procedentes de todos los rumbos del País, afronta graves problemas de escases de habitaciones que satisfagan las necesidades y respondan a las posibilidades económicas de aquellos sectores de la población que dispone de ingresos reducidos. En términos generales la cuestión presenta dos aspectos diferentes: por una parte la construcción de casas y viviendas habitacionales de bago precio es insuficiente y, por la otra, las condiciones mínimas de carácter higiénico y sanitario para una vida sana y decorosa no existen en la mayoría de las viviendas actualmente ocupadas. Así se ha venido formando, en la Ciudad de México lo que se llama zona central, que rodea y asfixia a la ciudad y en donde prevalece el hacinamiento y un promiscuidad indigna que debe ser desterrada en un lapso lo más breve posible.

Si bien esa situación indeseable afecta sobre todo a las capas de la población de más bajo nivel económico, no deja de afectar a las de la clase media. Para unas y otras es difícil, cuando no imposible obtener con sus exiguos recursos, una habitación que reuna las comodidades esenciales para una existencia digna.

Las investigaciones realizadas con el objeto de cuantificar el ingente problema y buscar su más adecuada solución, princi-

piaron desde el año de 1935 por un organismo, creado a propuesta de esta institución, denominado Comisión de Casas Baratas. En los años de 1947 y 1952 un grupo de especialistas realizaron obras, - por cuenta propia de la Institución. Las conclusiones a que se -- llegó fueron deprimentes y desalentadoras.

El proyecto de regeneración urbanística Nonoalco-Tlalatelolco, que ahora realiza el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., se basa en los estudios que en los años 1955 y 1958 llevó a cabo el Arq. Mario Pani, en los que, además de suministrar la concepción teórica del proyecto se recogen los resultados obtenidos en las anteriores investigaciones. (20)

El proyecto se propone resolver, hasta donde ello sea posible el problema de la vivienda popular, mediante la regeneración de una de las zonas proletarias que, enclavada en el corazón de la ciudad, la afeaban y ensombrecían: la zona de Nonoalco-Tlalatelolco. El proyecto se realizó en un lapso relativamente breve y con la aportación de los recursos necesarios por parte del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas y del Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado.

El proyecto constituyó un ambicioso plan de edificación de habitaciones populares realizado en nuestro País. Para realizar lo se requirió de una inversión de cien mil millones de pesos con lo que se construyó un total de doce mil viviendas capaces de alo-

jar a una población de más de sesenta mil habitantes, suponiendo una densidad media de seis moradores por vivienda, siendo la superficie ocupada de poco más de un millón de metros cuadrados. -

(21)

La zona en que se inició este programa de construcción de viviendas comprende la antigua estación de carga, los patios de los ferrocarriles y las aduanas, almacenes y bodegas que los rodean. Esta limitada al poniente por la Avenida de los Insurgentes Norte, a la altura del puente de Nonoalco; al Norte, por la calle de Manuel González y el oriente por la Avenida Peralvillo hasta la glorieta del mismo nombre y al Sur por la Calzada de Nonoalco. Debe advertirse que las obras del conjunto Nonoalco-Tlaltelolco no son sino parte del proyecto total de regeneración urbana que abarca el cinturón de tugurios hasta la carretera de Puebla en su entronque con el anillo de circunvalación. Para regenerar todo este amplio sector se utilizaron los terrenos baldíos de los Llanos y de la Vaquita, en donde se proyectó construir una unidad. Otra se edificó en los límites con la carretera a Puebla, unidades que junto con las del conjunto Nonoalco-Tlaltelolco, constituyen el proyecto general aludido.

La unidad Nonoalco-Tlaltelolco comprende una faja que va de poniente a oriente que tiene por colindancias: de la Avenida Insurgentes a la continuación de las calles de Guerrero; de la ca-

lle de Guerrero a la prolongación de San Juan de Letrán y desde esta última hasta la prolongación de Paseo de la Reforma; todas ellas limitadas al norte por las calles de Manuel González y al sur por la Calzada de Nonoalco.

Se aplicó una importante innovación en este vasto plan de construcción de habitaciones populares cuyo objetivo es de evitar errores que anteriores experiencias revelaron. El nuevo procedimiento consistió en que el conjunto Nonoalco-Tlalotelolco se planeó para edificar viviendas con características tales que logren adaptarse a las condiciones de sus ocupantes. Para tal fin se hizo una investigación minuciosa acerca de la idiosincracia, costumbres y recursos económicos de las familias destinadas a ocupar los departamentos del conjunto, que se eligieron de entre los antiguos residentes de la zona. Así se llegó a saber, con anticipación a la etapa de construcción, cuáles eran las necesidades que se debían satisfacer en lo concerniente al número de recámaras, renta de la viviendas, tomando en consideración el número de miembros de las familias y los ingresos que éstas obtenían.

Otros factores que se tomaron en cuenta en el proyecto son los referentes a las características naturales del sitio y de las construcciones existentes en el mismo: terrenos baldíos y edificios demolibles, por ejemplo. Así mismo se tomó en cuenta el -

número de las construcciones y la densidad de la población, la utilización adecuada de la tierra, el valor de los predios y de los edificios.

Atención preferente merecieron los servicios públicos disponibles, tales como el abastecimiento de agua potable, la red del drenaje, el suministro de energía eléctrica, los transportes, etc., con el fin de ampliar y mejorar los insuficientes o los que acusará deficiencias en cuanto a su duración y regularidad.

Cabe mencionar la importancia que se concedió en la investigación previa que se llevó a cabo, a los aspectos educativos, recreativos, deportivos y de esparcimiento, pues se estimó desde un principio que, dentro del conjunto urbano proyectado, debían existir las condiciones más favorables para fomentar las actividades correlativas de sus habitantes, dotándolos de las instalaciones y espacios verdes imprescindibles para alcanzar tal propósito.

Las investigaciones preliminares revelaron que el 15% de las familias de la zona Nonoalco-Taltelolco, satisfacen sus necesidades de habitación con departamentos de una sola recámara, dado que están formadas por una o dos personas, el 60% requiere departamento de dos recámaras, pues están compuestas de tres a seis miembros y el 25% restante necesitan departamentos de tres recámaras.

Por lo que se refiere a la capa ciudad económica se observó que el 50% obtiene los ingresos más bajos, el 18% recibe una re

muneración media, y el 24% restante disfruta de ingresos mayores a los anteriores. (22) En base a estos resultados, se pudieron determinar las características de los diversos edificios que componen el Conjunto; su altura, su proporción etc.

Las rentas que cubren los residentes del Conjunto Urbano están de acuerdo con su capacidad económica, revelada por el monto de sus ingresos y los cambios económicos del País; esto hace factible aplicar un sistema de compensación, mediante el cual los sectores con mayores ingresos, subsidian a los económicamente débiles.

Respecto a los edificios, se optó por la solución "Vertical" en altura, por razones de carácter técnico y económico. Por una parte, permitió laborar grandes superficies destinadas a espacio abierto, necesarios para que haya luz, sol y aire suficientes, así como lugares destinados al descanso y esparcimiento de los residentes.

Se obtiene una reducción considerable en el costo de los servicios públicos, logrando con esto que la población de tipo popular disfrute de todos los servicios de las zonas altamente urbanizadas, en terrenos próximos a sus lugares de trabajo, y situados casi en el Centro de la Ciudad.

Se tuvo en mente, el hacer del Conjunto Nonoalco-Tlalteolco, un Conjunto autosuficiente, dotándolo de Centros Comerciales, Clínicas, Guarderías Infantiles, Jardines de Niños, Escuelas

Primarias y Secundarias, Gasolineras, Estacionamientos; se respetó lo que da riqueza arquitectónica, arqueológica o histórica existentes en el lugar, así, la belleza de la Iglesia Colonial, resalta - al haber concluido las obras, las que al emprenderse revelaron tesoros y joyas arqueológicas inapreciables.

Para resolver el problema vial, se prolongó la Calzada - Nonoalco (Flores Magón), las calles de Guerrero (actualmente transformadas en Eje Vial), la de Manuel González, San Juan de Letrán y Paseo de la Reforma. Se construyeron además pasos a desnivel en los cruzamientos de las arterias más importantes. La ejecución de estas obras, trajo consigo la transformación radical del aspecto urbanístico de una vasta zona de la ciudad.

Uno de los principales principios teóricos en que se sustentó el presente Proyecto General de Regeneración Urbana, es el de ocupar primero terrenos baldíos o escasamente edificados, para construir en ellos, Unidades Habitacionales con mayor densidad que las que hasta ese momento privaban en dichas zonas.

Después de esta información concerniente a las obras de Nonoalco-Tlaltelolco, cabe mencionar, que el dar solución adecuada al problema de la habitación, fué una preocupación preferente del Gobierno del Presidente López Mateos, y a esto se dedican los esfuerzos de varias Instituciones, en áreas del bienestar de la Comunidad mexicana.

IV. MARCO TEORICO DEL PROGRAMA

4.1 MARCO TEORICO DEL PROGRAMA

EL CAMBIO SOCIAL

El Cambio Social, es un proceso por medio del cual se produce una alteración de la estructura y el funcionamiento de un Sistema Social. La Estructura de un sistema social está determinada por los status individuales y de grupo que la integran; el elemento de funcionamiento dentro de esta estructura de status es un papele, o sea, la conducta que observa el individuo dentro de un status dado. Ambos, el status y el papel se influyen recíprocamente, del mismo modo que el funcionamiento social y la estructura social están íntimamente relacionados. (23)

El proceso de cambio social se puede dividir en tres etapas: Invención, Difusión y Consecuencias que se explican a continuación:

La Invención es el proceso por medio del que se crean o desarrollan nuevas ideas; la Difusión es el proceso por el que se transmiten dichas ideas a todo un sistema social dado; las Consecuencias son cambios que se dan en el Sistema como resultado de la adopción o rechazo de las innovaciones. (24)

Antes de que puedan afectar la estructura o el funcionamiento sociales, las nuevas ideas deben ser creadas ya sea dentro o fuera del sistema, del mismo modo que las innovaciones para pro-

ducir un cambio, deben ser transmitidas a todos los miembros del Sistema.

En relación al cambio, se han hecho muchas clasificaciones, pero la que se tomará en cuenta aquí es la basada en la fuente o el Agente de Cambio: Cambio Inmanente y Cambio de Contacto.

El Cambio Inmanente, ocurre cuando se realiza una innovación dentro de un Sistema Social, dado, con escasa o ninguna influencia externa. En este caso, un miembro del Sistema crea la idea nueva, y posteriormente ésta es adoptada por sus compañeros.

El Cambio de Contacto, proviene de fuentes externas al Sistema Social en que se dá. Puede ser de dos cales: Selectivo o Dirigido.

El Cambio de Contacto Selectivo ocurre cuando personas del exterior comunican en forma intencional y espontánea ideas nuevas a los miembros de un sistema social, los que seleccionan las ideas que desean adoptar. Las personas que reciben estas ideas, escogen, interpretan y aceptan o rechazan las mismas de acuerdo a sus diferentes necesidades.

El Cambio de Contacto Dirigido, es generado por agentes externos que por su propia cuenta, o en representación de programas de Cambio Planeado tratan de introducir ideas nuevas para lograr metas definidas de antemano. (25)

Los Agentes de Cambio dirigen la difusión de las ideas -

nuevas, diseminando la información y ofreciendo incentivos para su adopción, y con esto reducen el tiempo requerido para lograr el uso generalizado.

Es importante hacer notar el papel que desempeña la Comunicación, en el proceso del Cambio Social, ya que la primera es un aspecto vital del segundo. Es la llave que abre la puerta al Cambio, y es inherente a ambas clases de Cambio; en el cambio Inmanente, el inventor debe comunicar la idea a sus compañeros y tratar de convencerlos de adoptarlas; en el Cambio de Contacto, la Comunicación desempeña un papel mayor, pues incluye el proceso por medio del que el adoptante escucha por primera vez la idea nueva, obtiene más detalles relativos a esta, y decide adoptarla.

Existe otra perspectiva desde la cual se puede clasificar el Cambio Social; Cambio Individual y Cambio del Sistema Social. --

(26)

Los cambios que ocurren a nivel individual, reciben diferentes nombres: difusión, adopción, aprendizaje, etc. La investigación a nivel individual de Cambio, intenta explicar la Conducta de Cambio de los individuos.

Los cambios que ocurren a nivel social denominados desarrollo, diferenciación, integración o adaptación. A este nivel, la investigación se concentra en los sistemas sociales como unidades de análisis.

Los cambios en estos dos niveles, están muy relacionados; por ejemplo, los cambios que ocurren en el sistema social, pueden conducir a cambios individuales.

4.2 EL AGENTE DE CAMBIO

"Un agente de cambio, es un Profesional que influye en las decisiones innovadoras, en la dirección que su comunidad considera deseable". (27)

Los Agentes de Cambio tratan de influir en la Conducta de sus clientes, (28) debe seleccionar que estrategias de cambio según el contenido de su mensaje, la naturaleza de su auditorio, los recursos de que dispone, y la clase de efectos que espera lograr, así mismo, trata de facilitar las decisiones del cliente en cuanto a -- adoptar o rechazar las innovaciones. El Agente Cambio también funciona como instrumento del cambio planeado. Los objetivos de los programas de cambio planeado, pretenden representar la idea que tienen en las oficinas de cambio, de las direcciones en que sus clientes deben cambiar. El cambio planeado es la modificación de la estructura y funcionamiento de un sistema social, y resulta de los esfuerzos del Agente de Cambio que trata de introducir ideas nuevas para alcanzar ciertas metas, esas modificaciones pueden resultar de los esfuerzos del agente de cambio en cooperación con sus clientes, o de un cambio forzado. El agente de cambio también se preocupa de -

guardar armonías con el cliente, aunque a veces dicha armonía se ignora en pro de la rapidéz que requiera el cambio.

Los programas de Cambio Planeado que toman en cuenta las necesidades del cliente para los objetivos del cambio, tienen más posibilidades de éxito, ya que los clientes tienen alguna incumbencia en las metas. (29)

Lo anterior sugiere un grado alto de reciprocidad en la relación Agente Cliente, pues se influyen mutuamente para llegar a objetivos satisfactorios, con un intercambio de conocimientos y recursos.

4.3 FUNCIONES DEL AGENTE DE CAMBIO

En el proceso de cambio planeado, el Agente de Cambio realiza siete funciones, cada una de las cuales representa un objetivo diferente en la relación Agente-Cliente.

- Desarrollar una Necesidad de Cambio: El Agente de Cambio trata de identificar las necesidades de los clientes, para advertirles de estas.
- Establecer una relación de Cambio - Una vez creada o confirmada la necesidad de cambio, el Agente de Cambio debe convencer a sus clientes de que él es una persona competente, digno de confianza, y que comprende su posición-. Este paso es indispensable para el éxito de su labor.
- Diagnóstico del Problema - El Agente de Cambio debe analizar los problemas de los clientes, para determinar porqué su conducta actual no satisface sus necesidades u objetivos; para esto, el agente debe ver la situación desde el punto de vista a sus clientes.

- Examinar las metas y los cursos de acción alternativos
 - Debe explorar los cursos de acción que los clientes pueden tomar para alcanzar sus metas.
- Convertir la intención de acción para que el cliente - innove - El Agente trata de influir en la conducta de sus clientes en la dirección de sus recomendaciones, - ya que el agente debe tratar de que se realice el programa que le ha sido encomendado, y para estimular la iniciativa puede prestar ayuda en la etapa de experimentación del proceso de decisión innovadora, y así impulsa al cliente a que emplee la innovación.
- Estabilizar el Cambio, y tratar de evitar las suspensiones - Ya que los clientes tienden a buscar información que confirme las decisiones que han tomado, el Agente de Cambio puede hacerles llegar mensajes de confirmación para estabilizar la conducta nueva.

Este paso, el brindar apoyo a los nuevos patrones de comportamiento, el Agente de Cambio aumenta la probabilidad de que el cliente siga usando la innovación.

- Lograr el término de la relación - El Agente de Cambio debe desarrollar en los clientes un comportamiento que se revitalice automáticamente. Deberá tratar de romperse de la relación, para que los clientes sean su propio Agente de Cambio, tratar de que ellos adquieran confianza en si mismos. Este punto es realmente difícil. (30)

V. BASES METODOLOGICO TECNICAS PARA LA INTRODUCCION
DE LA AUTOADMINISTRACION EN UNIDADES HABITACIONA
LES DE ORIGEN PUBLICO

5.1 BASES METODOLOGICO TECNICAS PARA LA INTRODUCCION
DE LA AUTO-ADMINISTRACION
EN UNIDADES HABITACIONALES DE ORIGEN PUBLICO

En los últimos años, las Unidades Habitacionales que se han construido en diferentes partes de la Metrópoli, han tenido un déficit de atención sumamente grave, debido a que por el servicio que prestan a un gran número de personas, las instalaciones tienen un deterioro agudo. Por tal motivo, las instituciones responsables del mantenimiento de los inmuebles, han tenido que delegar responsabilidades, llevando a cabo diferentes programas, los que hasta fechas recientes no han tenido el éxito esperado.

Por esto, el presente programa pretende aminorar la problemática, delegando la autoridad a los mismos residentes de cada inmueble por medio de Asociaciones Civiles (31) las que más tarde pueden llegar a la Autoadministración.

Este Programa tiene como hipótesis de Trabajo: "La gente al administrar por sí mismo los servicios que requiere su inmueble y el costo de cada uno de ellos, se responsabilizará más, y dará mayor cuidado y atención a los mismos".

De afirmarse tal hipótesis, se logrará el Objetivo, y la importancia de este programa será trascendental, debido a que el problema de la vivienda cada vez se acrecenta más.

Este Programa se puede llevar a cabo en cualquier Conjunto Habitacional haciendo las adaptaciones necesarias, y tomando en cuenta el tipo de Régimen de propiedad (Propiedad privada, Copropiedad o Régimen de Condominio).

5.2 PROCEDIMIENTO GENERAL

El procedimiento General de este Programa para cualquier tipo de Unidad es el siguiente:

- Observación de Campo para la obtención de datos de Urbanización y tipo de Régimen de Propiedad con que cuenta la Unidad.
- Elaboración de cuestionario, en base a la observación de Campo.
- Detección de necesidades, que se realiza a través del Cuestionario, que fundamentalmente sirve como medio para conocer las condiciones generales del inmueble y las relaciones interpersonales que imperan en el, adaptando los reactivos del cuestionario a las necesidades de cada Conjunto observadas anteriormente. Se debe establecer durante la entrevista con cada uno de los residentes un buen Rapport, para lograr un adecuado conocimiento de cada uno de ellos, y facilitar posteriormente la detección del Agente de Cambio y de aquellas personas que se identifiquen más activamente con el problema.
- Como siguiente paso, se hace la labor de Gabinete, donde se varían e interpretan los datos obtenidos de la Encuesta, y en base a estos, se hace un análisis del panorama general del inmueble, así como de las características de cada uno de los residentes; y a los que reúnan mayores características de Agente de Cambio, se les reúne para proponerles de manera espontánea ideas nuevas, de tal forma que ellos las adopten como propias, se les sugiere así mismo convocar a una Asamblea General, ofreciéndoles la mayor ayuda posible por parte de los investigadores para el logro de una alta --

asistencia (Programa Motivacional) como colocar diferentes ayudas visuales referentes a los problemas, en los puntos más visibles del edificio, haciendo llamadas telefónicas y visitas a los departamentos, para pedir personalmente a los residentes su asistencia, haciéndoles notar la importancia de su participación en esta Asamblea General, que se fijará para la fecha y hora más conveniente.

Dos días antes de la Asamblea, se debe colocar en los lugares más visibles del inmueble, la correspondiente orden del día para dicha Asamblea General, que debe cubrir los puntos siguientes:

- Presentación de los Investigadores
- Lista de Asistencia
- Información por parte de los investigadores sobre los resultados generales de la Encuesta, la que incluirá la información sobre los principales problemas que afectan al edificio.

En este pase, los investigadores, (Agentes de Cambio Externos) actúan como facilitadores del Cambio, al tratar de que los residentes (Clientes), adopten esa idea nueva ("organización") en la dirección más conveniente, brindándoles ayuda y haciéndoles ver que los investigadores son personas preparadas y dignas de confianza lo que es de suma importancia para el establecimiento de una buena relación entre los Agentes de Cambio Externos y los residentes.

- Participación de los residentes, en la que los Agentes de Cambio detectados en la Encuesta, obtienen el apoyo general en sus ideas, para formar parte de la Mesa Directiva.

- Toma de decisiones de los residentes, en relación a la adopción o rechazo de la propuesta que hacen los Agentes de Cambio detectados (Formación de Asociación Civil) como solución a sus problemas de mantenimiento detectados por los investigadores), y en caso de aceptarla: llevar a cabo la votación para la elección de los integrantes de la Mesa Directiva.
- Pequeño Refrigerio amistoso, que se realiza para el logro de una mayor integración del grupo.
- La asistencia y participación de los investigadores, a esta Asamblea, tiene como objeto el que estos actúen como moderadores y dirigentes de la nueva idea de "organización" (Asociación Civil) como solución a los problemas de mantenimiento, y como gestores ante la Institución encargada, a la que se le llevarán las conclusiones de dicha Asamblea, firmadas al calce por todos los asistentes a la misma. Así, la Institución deberá prestar el apoyo necesario a los investigadores para el buen desarrollo del Cambio, haciendo lo pertinente de acuerdo a las conclusiones.

Durante la Asamblea, y al finalizar esta, pueden ocurrir dos cosas:

- De acuerdo a las decisiones tomadas por los propios residentes, la Formación de una Asociación Civil con mi -

ras a la Autoadministración. De ser este punto aceptado, los investigadores sugerirán a la Mesa Directiva - (que por votación haya quedado) se reúnan para formar - sus Estatutos, y para orientarlos en cuanto a los trámites legales que deben seguir.

- Formación de una Asociación Civil que se mantendrá vigente sin intenciones de tramitar la Autoadministración por el momento.

En ambos casos, se habrá logrado un Cambio consistente en la Formalización y Concientización del Grupo; pero aquéllos que decidan tramitar la Autoadministración, tendrán la oportunidad de administrar por si mismos los servicios que requiere su inmueble y el costo de cada uno de ellos, mientras que quienes decidan la segunda opción, aunque adquieran fuerza legal y lleguen a la "organización" seguirán dependiendo totalmente de la Institución responsable.

Los investigadores deberán mantenerse alertas, para vigilar que la Institución responsable proporcione a los Agentes de Cambio el apoyo necesario para la manutención de la Conducta; para esto, pueden hacer uso de programas Educativos a través de Ayudas Visuales, que estimulen a los residentes mostrándoles algunas formas en que pueden cuidar sus instalaciones.

Diagrama de Actividades del Programa de Introducción
de la AUTOADMINISTRACION .

OBSERVACION DE CAMPO (anecdótico, sin registros formales)

ELABORACION DE CUESTIONARIO (en base a los Indicadores establecidos de Agentes de Cambio y de la Observación de Campo)

DETECCION DE NECESIDADES Y DE AGENTES DE CAMBIO (utilización de cuestionario)

INTEGRACION E INTERPRETACION DE DATOS (en base a lo observado y a los indicadores de Agentes de Cambio)

ASAMBLEA , INTEGRACION DEL GRUPO (auxiliar con Programa Motivacional de Ayudas Visuales para facilitar la Inducción al Cambio)

FORMALIZACION DEL GRUPO (negociaciones y trámites Legales)

PETICION Y NEGOCIACION DE AUTOADMINISTRACION (acuerdos sobre la reconstrucción del edificio)

SEGUIMIENTO (puede iniciarse en el paso anterior , y utiliza como estímulo de apoyo un Programa que fomente el cuidado que se debe dar a las instalaciones).

5.3 TECNICA UTILIZADA

A grandes rasgos, la técnica utilizada es:

- Método de Encuesta.
- Sujetos, serán los residentes de cada uno de los edificios.
- Procedimiento, pases anteriormente mencionados.
- Tiempo, la duración del Programa variará según el tamaño de la Unidad Habitacional en que se realice, sin perder de vista que se trabajará por edificio, es decir, - que una Asociación Civil, será representativa de un solo edificio.

- Lo ideal para el desarrollo de este Programa, es que sean dos personas quienes realicen la Encuesta y Entrevistas por edificio.
- La Evaluación será Formativa y Sumativa, ya que se hará Seguimiento de aproximadamente un año, y se dará Reforzamiento durante este lapso, así como al final del periodo de Seguimiento.
- El Diseño, es un diseño de Grupos Cronológicos Equivalentes, que consiste en hacer menciones O/y observaciones en ausencia de la Variable (Programa) y en presencia de la misma, las que se hacen aleatoriamente, para asegurar una mayor Validez Interna.

El presente estudio se plantea como una alternativa de solución, a uno de los problemas que más afectan a nuestro País: "El mantenimiento de los Conjuntos Urbanos".

Hasta donde sabemos, la mayoría de las investigaciones de tipo Social, realizadas a través de otros procedimientos se han llevado a cabo de tal forma, que la información y los datos obtenidos, quedan archivados durante largo tiempo, y cuando se pretende hacer uso de ellas, ya no corresponden a la realidad del momento. -

(32) Nuestro Método además de ser sencillo, tiene la ventaja de hacer uso de la información inmediatamente después de haberla obtenido, dando pie a un cambio rápido.

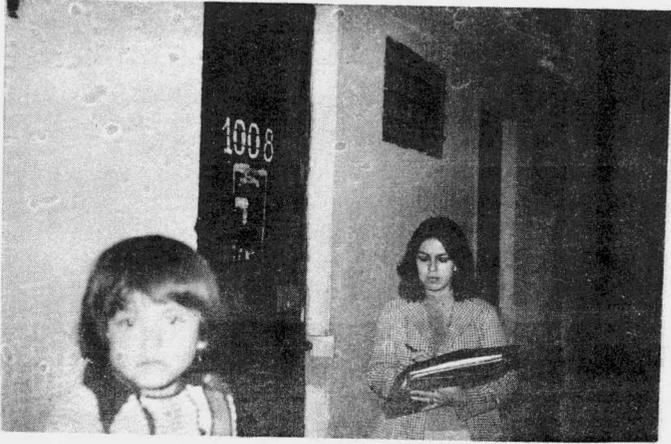
La experiencia nos ha demostrado, que el ir de lo particular a lo general para dar solución a problemas tan amplios como los que surgen en torno a la vivienda, sin tratar de abarcar todo a un tiempo, resulta más conveniente y económico.

Otra de las ventajas del presente Método, es que involucra a la gente en la solución a los problemas que les afectan, y no ocurre lo que suele ocurrir en algunos Conjuntos Urbanos, en los que las Instituciones responsables se vuelven padres protectores, al dar solución a los problemas que surgen y afectan a los residentes, sin que estos intervengan en tal solución, por lo que el problema continúa en forma indefinida dando lugar al Paternalismo.

5.4 AREAS GENERALES DE MAYOR CONFLICTO

Al realizar la Investigación, encontramos que las áreas de mayor conflicto son:

- Tendederos, los que suelen ser pequeños e insuficientes y algunas veces mal orientados.
- Estacionamientos, insuficientes y mal repartidos, falta de vigilancia, abusos por parte de algunos residentes, o por gente ajena al inmueble.
- Cuartos de Servicio, en los que se prestan conflictos como el de la falta de control de número o tipo de gente que los habita, lo que ocasiona que se subarrenden y conviertan en ciudades perdidas.



- Elevadores, existe gente que no sabe hacer uso de ellos
y los destruye.



5.5 OBJETIVO DE LA AUTO-ADMINISTRACION

"Reducir la problemática que surge dada la alta concentración de población, en Unidades Habitacionales de origen público".

5.6 OBJETIVO DEL PRESENTE PROGRAMA

"Concientizar a los habitantes de inmuebles habitacionales para lograr la conservación de sus viviendas y proporcionarse a si mismos una existencia digna a través de la Organización".

5.7 ANTECEDENTES DE LA AUTOADMINISTRACION

El Conjunto Habitacional Nonoalco Tlaltelolco, es tradicionalmente un foco de inquietudes que podemos remontar hacia sus orígenes, debido a que nació de una rebeldía de habitantes del Valle de México, a quienes no les correspondía ninguna de las partes en que se dividía la Ciudad, y que de hecho se manejaban en forma autónoma.

Es probable que esta sea parte de la explicación de porqué en la época actual esta Unidad sea un sitio de inquietudes, de inconformidades y de noticias constantes de carácter alarmante. Si bien, cabe mencionar que a pesar del esfuerzo que significó la realización de tan importante proyecto, y de las previsiones que trataron de llevarse a cabo, se observan deficiencias como: el Conjunto no contempla las necesidades de espacio, los materiales que se emplearon para su construcción, no fueron del todo adecuados, los niveles de los edificios no permiten una vigilancia conveniente, no se pensó que el mantenimiento de los elevadores resultaría costoso. Esto aunado al hecho de que está enmarcada en una zona poco desarrollada socioeconómicamente, y por lo tanto, la devaluación de las -- instalaciones, en mucho es provocada por los residentes, y en parte por pandillas de jóvenes que viven en los alrededores.

Algunos edificios de Tlaltelolco, tienen un sin número de cuartos de servicio en las azoteas que no siempre son usados por -- los propietarios, convirtiéndose antes de la Autoadministración, en Ciudades Perdidas. Uno de los beneficios de la Autoadministración, es precisamente la regularización de estos cuartos.

Independientemente de que la Autoadministración viene a -- resolver los anteriores problemas, constituye hasta este momento, -- la manera más efectiva para que la Comunidad de Tlaltelolco haga -- frente a los problemas inflacionarios y económicos, derivados de f

nómenos complejos; pero independientemente de estos, la "Organización" de la gente supera en mucho las deficiencias en las instalaciones.

La comparación de los edificios en Autoadministración, con los que no lo están, permite al observador darse cuenta de los beneficios con que viven los primeros.

La Autoadministración actualmente está motivada y propiciada institucionalmente por BANOBRAS, empleando para ello dentro de su organización formal a la Coordinación General de Inmobiliarias.

Divida en cuatro períodos, la autoadministración responde a nuevos cambios de administración colectiva, que demanda de residentes y autoridades, un alto sentido evolutivo e histórico de México.

Se establecieron cuatro bases muy importantes, definidas por la Coordinación General de Inmobiliarias de BANOBRAS, a saber:

- La formación de Asociaciones
- La Capacitación de Asociaciones
- La formulación de autoadministración, a través de una verdadera democracia, en donde los vecinos por mayoría eligen a sus representantes, y la calidad y cantidad de servicios que se van a prestar.
- Antes de ser entregados los edificios y Conjunto Habitacional en Auto-Administración, son reparados totalmente de manera que se comienza un nuevo sistema, en donde --

los propios residentes son quienes vigilan las instalaciones y servicios de administración y mantenimiento, además la Institución otorga un crédito por el monto de dos meses de las cuotas de administración y mantenimiento a las Asociaciones, con el objeto de que comiencen con un capital de trabajo, que les permita hacer frente de manera eficaz y efectiva a sus necesidades.

Una vez en autoadministración, los edificios o Conjuntos Habitacionales, el Banco les presta la más amplia asesoría técnica, contable y jurídica a los residentes, para que el sistema no fracase y sea ejemplo de participación de la gente en los graves problemas que padecen los habitantes del Distrito Federal.

Hasta ahora BANOBRAS maneja aproximadamente 50,000 departamentos y casa; de estos, aún es reducido el porcentaje de los que se autoadministran, por lo que es deseable, dada la conveniencia de esta situación, que en un futuro no muy lejano, y con la facilidad de la aplicación del presente Programa, estén unidos todos los Conjuntos en la misma circunstancia.

La Autoadministración no es un remedio milagroso, pero si viene a resolver graves problemas colectivos. Es en suma, un Programa Educativo para gobernantes y gobernados. De todas formas, es saludable que participemos todos en la solución de los problemas -- colectivos, ya que de no enfrentarlos, tarde o temprano la ciudad de México resultará inhabitable.

Dado lo anterior, nuestro interés al realizar este Programa, es ayudar a disminuir los conflictos a los que se enfrenta en

este caso BANOBRAS, al hacer de la Autoadministración, una obligación, con lo que quita a los residentes su caracter de individuos, olvidando sus derechos de voz y voto, provocando falta de concientización, que da como resultado: insatisfacción, inseguridad, desinterés, y en general actitudes negativas para el logro del Objetivo de la Autoadministración. De aquí la importancia que en el desarrollo del Programa damos a la etapa de concientización del grupo durante el levantamiento de Encuesta y Detección de Necesidades, lo que trae por consecuencia una menor resistencia al Cambio, la que se incrementa en la medida en que existan fuertes grupos informales pues es más difícil que adopten el Cambio.

No debemos perder de vista que este Programa puede ser ajustado a las necesidades de los diferentes Conjuntos Habitacionales en que se lleve a cabo, sin perder por ello la cualidad de su eficiencia y rapidéz para el logro del Objetivo.

5.8 ANTECEDENTES DEL PROGRAMA

Al observar los diferentes fenómenos Sociales que se presentan en una de las Unidades con mayor concentración de población (Monoalco Tlaltelolco), se propuso al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, un Programa cuyo Objetivo final es el de la Introducción de la Autoadministración en Unidades Habitacionales.

Hace algunos años, en algunos edificios de la Unidad No - noalco Tlaltelolco, surgieron por iniciativa de los propios residentes, Asociaciones Civiles, con el fin de enfrentar directamente uno de los problemas que les venía afectando: Mantenimiento, problema del que se derivan muchos otros conflictos; al formarse estas Asociaciones, se enfrentaron con el problema de la falta de comunicación que existe entre los residentes de un mismo edificio, lo que hizo de estos movimientos, acciones lentas.

Los resultados de estos movimientos, fueron: la gente que llegó a la Autoadministración, redujo casi un 10% sus problemas, y por consecuencia lograron una existencia más digna, estrechándose entre ellos la Comunicación y observándose una mejoría en el cuidado que dan al lugar en que viven.

El tipo de Cambio que se observó en estos casos, fué "inmanente" el que se dá la surgimiento de la invención sin ninguna influencia externa, es decir: Un miembro del Sistema crea una idea, y esta es aceptada por su comunidad. En este caso surgió la necesidad de organizarse para enfrentar los diferentes problemas, y esta idea fué captada por un residente al que denominaremos "Agente de Cambio" (33) el que más tarde difundió esta idea a su comunidad.

Pasó algún tiempo y no se volvieron a dar cambios de este tipo, por lo que se pensó en propiciar el Cambio a través de diferentes programas, que hasta fechas recientes, no han tenido el éxito esperado.

5.9 INICIO DEL PROGRAMA

El Programa de Introducción a la Autoadministración en Unidades Habitacionales de origen Público, se inicia con la obtención de la mayor cantidad de datos del medio que será estudiado, - en los que se incluyen datos referentes a la Institución que se ha ce cargo de la Unidad en cuanto a Mantenimiento y Administración.

En este caso, se hicieron varias visitas a la Unidad No-noalco Tlaltelolco, para obtener los datos anteriormente citados - (sección 3.2) los que incluyen el aspecto general de la Unidad y los referentes a la población que la habita.

Una vez obtenido el apoyo por parte de la Institución, - se eligieron al azar, las muestras que sirvieron al Estudio; estas reúnen las siguientes características: Edificios tipo "C", torres que cuentan con 82 departamentos distribuidos en 21 pisos. Locali zados en la Av. Paseo de la Reforma Norte.

Se obtuvo el conocimiento del nombre de los propietarios de los departamentos, a través de un listado proporcionado por la Coordinación General de Inmobiliarias de BANOBRAS.

5.10 ELABORACION DE CUESTIONARIO

Partiendo del Conocimiento del estado general de la Uni-

dad, y de los problemas de Mantenimiento que en general afecta a los residentes de la misma, (en base a las observaciones realizadas), se elaboró un cuestionario que incluye preguntas tendientes a la identificación del Agente de Cambio, y que son las siguientes:

4. En caso de tener problemas con sus vecinos, como los resuelve?
7. Qué tipo de problemas afronta su edificio?
8. En qué forma puede usted cooperar para la solución de estos problemas?
9. En qué forma puede usted cooperar para la solución de los mismos?
13. Qué tipo de cambio considera benéfico para usted y la comunidad?
14. Le agradaría participar activamente en esos cambios?
18. Qué servicios cree que harían falta en la Unidad?
31. Qué tipo de cuidados sugiere para mejorar los jardines?

Estas preguntas fueron construídas en base a los siguientes indicadores:

- Que la persona se incluya en la acción de solución a los problemas que afectan a toda la comunidad.
- Que la solución propuesta beneficie a toda la comunidad, y no solo al individuo que la sugiere.
- Que sea aceptado por la Comunidad.
- Que sus ideas muestren interes de aceptar el Cambio deseado.

También se incluyen preguntas tendientes a la Identificación de Necesidades de los residentes, lo que es de suma importancia para que en un momento dado, el Agente de Cambio Externo, pueda reflejar una comprensión de estas necesidades, permitiendo que las relaciones Agentes - Clientes (AGENTES EXTERNOS-RESIDENTES) la medida que este ocurra, la probabilidad de éxito del Programa aumentará y la Conducta de los clientes se modificará con una participación directa en la solución a sus problemas.

Nos referimos a las siguientes preguntas:

6. Conoce usted los problemas que afectan a su edificio?
7. Qué tipo de problemas afronta su edificio?
10. Cuáles son los problemas que afronta su departamento?
19. Tiene usted automóvil SI () NO () Cuantos _____
20. Tiene problemas de estacionamiento?
28. He notado problemas en relación a las zonas vecinas?
30. En qué estado se encuentran los jardines que rodean su edificio.

Las preguntas que a continuación se enuncian, nos proporcionaron datos tanto cualitativos como cuantitativos que en lo referente a:

- Nombre del titular, para saber el promedio de departamentos alquilados, y los habitados por sus dueños. Esto se supo checando el nombre que nos fué proporcionado.

do por la Inmobiliaria en el listado del edificio, con el de la persona que habita el inmueble. Algo que ayuda al investigador a inferir quien puede tener mayor interes por mantener condiciones el inmueble.

- Domicilio del titular, el que fué de gran utilidad en los casos en los que el residente no era el propietario, para que en un momento dado pudiéramos comunicarnos con el dueño, ya que es este quien debe autorizar el tipo de cambio que en este caso se deseaba propiciar.
- Los reactivos referentes a la tenencia, y los referentes a saber para que está destinado el departamento, nos dieron información sobre la movilidad de población existente en el edificio, esto es, en los casos de oficinas, el porcentaje de rotación de población aumenta, así como aumenta el grado en que son utilizadas las instalaciones.

Dentro del cuadro general se incluyen datos en relación a la edad, ocupación, grado máximo de estudios, ingresos de las personas que habitan el departamento, con lo que se obtuvo una idea sobre el nivel socio-económico de la Población.

De esta forma se obtiene información cualitativa en relación al nivel socioeconómico de los habitantes del edificio, y podemos inferir que personas tienen posibilidades económicas y académica, para cooperar con la Asociación Civil (en caso de formarse).

La pregunta número 15 - En qué forma ha tenido problemas respecto al pago de su renta?. Con esta pregunta obtenemos información a cerca de aquéllas personas que por alguna razón están atrasadas en relación al pago mensual a la inmobiliaria; fac

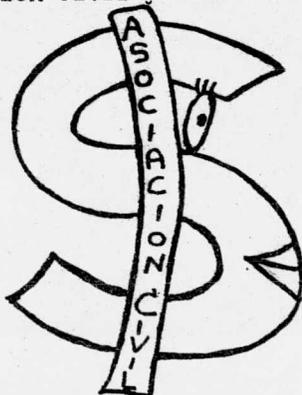
tor que debe tomarse en cuenta, ya que puede ocurrir que estas personas opongan resistencia al Cambio, debido a que probablemente es te las afecte en relación a la inmobiliaria. (un motivo sería el de que de acuerdo a sus estatutos, tienen que regularizar sus pagos).

Esta pregunta nunca debe ser la primera o estar al principio del cuestionario, sino más bien colocarla en la parte media del mismo, de manera que no influya en la actitud del residente al contestar las preguntas, propiciando que adopten actitudes negativas en relación al Cambio (Resistencia), lo que bloquearía el buen desarrollo del Programa.

Al finalizar el cuestionario, se incluye la siguiente -- pregunta:

32. En caso de que la Asociación Civil requiera de ayuda económica, con cuanto puede Ud. contribuir mensualmente?

Esto nos indica que personas pueden contribuir económicamente con la Asociación Civil y solo involucrarse de este modo.



5.11 MUESTRA I
5.12 MUESTRA II
5.13 MUESTRA III

Utilizando el cuestionario anteriormente explicado, y con la facilidad del listado proporcionado por la Institución, se procedió a iniciar la etapa de Levantamiento de Encuesta, para la Detección de Necesidades de los residentes.

Así, utilizando el cuestionario como pretexto, se pasó a platicar con cada uno de los residentes para darnos a conocer y tratar de que se familiarizaran con nosotros, que como Agentes Externos, e independientemente de la aplicación del Cuestionario, les comunicamos espontáneamente ideas nuevas (organización) respecto a la solución de sus problemas. Por ejemplo: cuando se nos mencionaba algún problema, les hacíamos notar lo importante y benéfico que sería si todos los residentes estuvieran unidos y organizados (como Asociación Civil) para dar solución a ese problema, explicándoles los beneficios que esto les traería, y tratando de que adoptaran esa idea como propia.

Siguiendo este procedimiento en cada entrevista, se logró que la idea nueva fuera adoptada por los residentes, de entre los que pudimos detectar a ciertas personas en base a los indicadores de Agentes de Cambio (antes mencionados) pudieran fungir como tales. De esta forma se completa la información obtenida a través del Cuestionario.

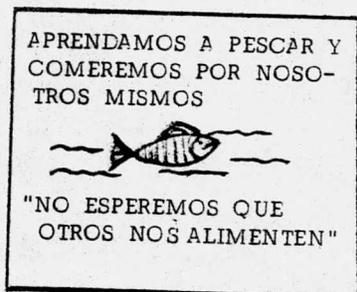
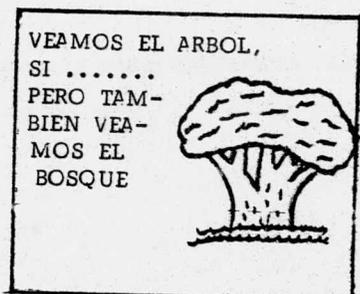
Durante las entrevistas de aplicación del cuestionario, el Rapport establecido fue uno de los factores de mayor importancia, para la obtención de la mayor cantidad de información, así como en la Concientización de los residentes.

Una vez realizadas todas las entrevistas, se llevó a cabo una labor de Gabinete, durante la cual se vaciaron todos los datos obtenidos a través del cuestionario, y se completó el esquema general de la situación del Inmueble para analizar los datos de las posibles Agentes de Cambio, asimismo se establece comunicación directa con aquéllos que reunieron los requisitos, para orientarlos y sugerirles convocar a una Asamblea General, propuesta que fué aceptada.

En este paso, les prestamos ayuda haciendo invitaciones personales a los residentes, permitiéndoles fijar el día y hora más conveniente, para asegurar la mayor asistencia posible, (generalmente se realizaba la Asamblea en fines de semana), paralelamente, para motivar la asistencia, se usaron Programas Motivacionales por medio de Ayudas Visuales.

TE INVITAMOS AL CONVIVIO
QUE SE REALIZARA EL DIA
_____ A LAS _____ EN

"SIN TI NO ESTARA COMPLETO"



Se elaboró la "orden del día", en la que se puntualizaron los temas que serían tratados en dicho Convivio. Esta fué dada a conocer a toda la población mandando copias a sus domicilios y colocando otras en lugares visibles del edificio (elevadores), - paso en el que algunos residentes participaron activamente.

En el Convivio, se siguió, el órden establecido en la -- forma antes mencionada, principiando con la presentación por parte nuestra, para continuar con el pase de lista. Posteriormente, les mencionamos los problemas encontrados a través de la Encuesta; para después sugerir a todo el grupo algunas soluciones a sus problemas, las que implicaban la idea de "organización". Este grupo de ideas fueron transmitidas de tal forma, que algunos residentes las

adoptaron como propias (Agentes de Cambio detectados) y las manifestaron por propia iniciativa a la Comunidad.

Una vez propagada y aceptada la idea de "organización", (Asociación Civil), se integraron aquéllas personas que se identificaron más activamente con este movimiento (los Agentes de Cambio anteriormente detectados) proponiéndose para formar parte de la Mesa Directiva, lo que se sujetó a votación con la participación de toda la Comunidad. (Formalización del Grupo)

Una vez elegida la Mesa Directiva se dió un breve refrigerio para estrechar la comunicación entre los residentes. Posteriormente, los investigadores (Agentes de Cambio Externos) presentaron las conclusiones, al pie de las que todos firmaron.

R E S U L T A D O

EDIFICIO DE 82 DEPARTAMENTOS	100%
ASISTENCIA 53 =	64.6%
A FAVOR DE ASOCIACION CIVIL	64.6%
SE FORMO MESA DIRECTIVA	

Con objeto de mantener la Conducta, continuamos auxiliando a los Agentes de Cambio, reuniéndonos con ellos para orientar - los en cuanto a la formación de sus Estatutos, los que una vez concludidos, les dan pie para continuar con los trámites legales (formalizar ante Notario su Asociación Civil).

Los siguientes acuerdos de la Mesa Directiva (una vez -- constituida en Asociación Civil) fueron en cuanto a la Negociación de la Autoadministración, en la que se puntualizaron los detalles de la reconstrucción de los principales problemas de mantenimiento y los beneficios que recibirían con la Autoadministración.

Se proporcionó a los residentes información oral y escrita sobre los principales puntos de la Autoadministración, para posteriormente pedir su voto de aceptación para la petición de la -- misma ante la Institución.

Una vez obtenida la votación necesaria a favor de la Autoadministración (más del 50% de votación aprobatoria) la Mesa Directiva se presentó ante las autoridades (Coordinación General de Inmobiliarias de BANOBRAS), para hacer la formal petición de la -- Autoadministración, llevando un informe detallado de los principales problemas de mantenimiento encontrados en la Encuesta, para pedir la solución de estos, paso que es importante por que el Agente de Cambio, debe contar con el apoyo de la Institución interesada -- para lograr el fortalecimiento del grupo y la estabilidad del Cam-



bio. Si esta reconstrucción del edificio no es proporcionada oportunamente por la Institución, todo el procedimiento se viene abajo, pues se crea desconfianza y se fomenta la Resistencia al Cambio.

En esta primera Muestra, el Procedimiento del Cambio de Contacto Selectivo (sección 4) demostró ser satisfactorio en relación al logro del Objetivo del Programa que es el de la Concientización.

5.12 MUESTRA II

En la segunda muestra, del mismo tipo que la anterior, se trató de introducir el Cambio, (Organización) haciendo algunas modificaciones al Programa inicial, esto es, el Procedimiento de Introducción de Cambios, a través del "Contacto Dirigido" (sección 4.) en el que los Agentes de Cambio externos, trataron de implantar el Cambio.

En la etapa de Concientización (entrevistas) se trató de influir directamente en la Conducta de los residentes para la aceptación de la idea nueva (formación de Asociación Civil), ya que -- desde el principio se les dijo que la intención era esa.

La necesidad de Cambio y la idea nueva, se originaron -- fuera de la comunidad, y se trató de presionar a los residentes pa

ra la aceptación de estas, reclacándoles que debían organizarse para dar solución a sus problemas.

De acuerdo a los indicadores del cuestionario, se detectó a un Agente de Cambio, que estaba de acuerdo con dichas ideas.

Posterior a la Encuesta y trabajo de Gabinete (vaciado de datos), se estableció comunicación directa con esta persona, para sugerirle convocar a los residentes a una Asamblea General; la propuesta fué aceptada y le auxiliamos haciendo invitaciones personales y telefónicas a los residentes, recalcandoles la importancia de su participación. También se colocaron ayudas visuales en los lugares más visibles del edificio, cuyo contenido era presionante en lo referente a la adopción del Cambio.

<p>"ASAMBLEA GENERAL" ASISTE; OBJETIVO : FORMACION DE ASOCIACION CIVIL, PARA -- POSTERIORMENTE LOGRAR AUTOADMINISTRACION.</p>
--

<p>EL BIENESTAR ES PARA TODOS, TU PARTICIPACION ES NECESARIA.</p>
--

ASISTE

<p>EN ESTE MUNDO PASAN COSAS MARAVILLOSAS</p>
--

SI LAS SABES VER...

AUTOADMINISTRACION

Se llevó a cabo la Asamblea de acuerdo a la orden del día elaborada de antemano por los investigadores, y se contó con una -- asistencia significativa (más del 50% de residentes).

Los investigadores presentaron a los residentes al Agente de Cambio detectado, quien trató de influir en la conducta de estos para la aceptación de la idea nueva (Formación de Asociación Civil) insistiendo en que debían organizarse. Esto lo convirtió en líder - Autocrático, ya que se estaba queriendo imponer.

Como consecuencia, se observó el "Efecto de Bumerang" que consiste en que todo lo impuesto, o lo que parece impuesto es rechazado, dando pie a que se propongan soluciones opuestas, ya que apareció un Líder Natural que manipuló la Asamblea en la dirección contraria al logro del Cambio deseado, lo que provocó desconfianza por parte de los residentes. Pero esto, se dió una división del grupo, unos que estaban de acuerdo con la organización del grupo (Asociación Civil), y otros que simpatizaron con el Líder que surgió ideas contrarias (no aceptación de La Asociación).

La propuesta de organización se sometió a votación, pero debido a que los que estaban a favor no reunían el 50% de votación requerida, no fué posible llevarlo a cabo, con lo que dió por terminada la Asamblea.

R E S U L T A D O

EDIFICIO DE 82 DEPARTAMENTOS

ASISTENCIA = 46 = 56.8 %

A FAVOR = 39 = 47.5%

EN CONTRA = 7 = 9.3 %

DIVISION DEL GRUPO.

NO FORMACION DE A.C. ya que se requiere para esto del 50%+1 de votación aprobatoria, y no se alcanzó.

"EFECTO DE BUMERANG"

Hemos querido mencionar este caso, para hacer notar la importancia de utilizar el tipo de Cambio de "Contacto Selectivo" y permitir que los residentes adopten la idea como propia y no como impuesta, lo que facilita el buen desarrollo del Programa.

5.13 MUESTRA III

En la tercera Muestra, se realizó el procedimiento para el cambio de "Contacto Selectivo".

En este caso, se aceleraron los trámites y el desarrollo del Programa, debido por una parte a la experiencia de los investigadores, y por otra a que la detección del Agente de Cambio fué más

acertada, por lo que la Comunidad se identificó rápidamente con el en la adopción del Cambio, y el equipo que formaría parte de la Mesa Directiva se integró prontamente. Esta Mesa Directiva fué aceptada por los residentes en la Asamblea General, en la que se llegó al acuerdo unánime de legalizar la Asociación Civil (organización) para posteriormente pedir la Autoadministración. También se puntualizaron los principales problemas de Mantenimiento detectados, proponiendo soluciones a estos que fueron aceptados por los residentes.

Después de la Asamblea, los investigadores (Agentes de Cambio Externos), nos reunimos con la Mesa Directiva para orientar los en la formación de sus Estatutos, para que con esto pudieran continuar con los trámites siguientes para la legalización de la Asociación Civil.

Una vez constituida la Asociación, nos reunimos de nuevo con los integrantes de la Mesa Directiva (Agentes de Cambio Detectados) para explicarles más ampliamente sobre los beneficios y compromisos que adquieren con la Autoadministración.

La petición de la Autoadministración, se llevó a cabo -- por los propios residentes, ante las autoridades correspondientes, quienes se comprometieron a resolver los problemas de mantenimiento más apremiantes.

Para que la Autoadministración sea debidamente estableci

da, se requiere del 50% más 1 de aprobación de los propietarios ante un notario, y siendo casi imposible reunirlos a todos en una -- Asamblea, el apoyo se está pidiendo mediante cartas poder, de lo que se encargan los residentes y la Mesa Directiva, contando para esto con la asesoría y apoyo de los investigadores.

ORGANIZACIÓN

ASOCIACIÓN CIVIL

AUTOADMINISTRACION

VI	RESULTADOS
VII	LIMITACIONES
VIII	CONCLUSIONES
IX	SUGERENCIAS

VI RESULTADOS

El seguimiento de las primeras muestras, nos ha dado resultados totalmente satisfactorios en cuanto a la cooperación y - concientización lograda por parte de los residentes y de las Mesas Directivas, quienes prometen la manutención del Objetivo del Programa, y por otra parte mantener su postura ante la Autoadministración.

También encontramos resultados opuestos al querer lograr el Objetivo a través del Cambio de Contacto Dirigido, pero estos - resultados no nos resultan totalmente insatisfactorios, ya que con esto fortalecemos la importancia de nuestro Programa en cuanto a la utilización del Cambio de Contacto Selectivo.

Nuestra Hipótesis de Trabajo, queda comprobada.

Nuestro Objetivo también ha sido logrado.

Habiendo logrado el Objetivo del Programa y en espera de la obtención del Objetivo de la Autoadministración en forma completa, hemos notado que pueden existir intereses económicos fuera de nuestro control que ponen en peligro el logro del objetivo de la - autoadministración, este interés puede encontrarse en las personas de quien se espera proporcionen el Feed Back, el que ayuda a reforzar la conducta ya establecida; este comentario es de tomarse en cuenta en resultados posteriores ya que no es de extrañar que a aquellas personas a quienes se les tiene contratados para adminis-

trar, mismas a las que corresponde proporcionar el Feed Back, no hagan este último por no convenirles a sus intereses, debido a - que un edificio en autoadministración ya no requerirá de sus ser vicios.

VII L I M I T A C I O N E S

Como en toda investigación, en ésta también hemos encon trado limitaciones que deben ser tomadas en cuenta estas son por ejemplo: la de que para llevar a cabo el programa, se debe tomar en cuenta el Régimen de Propiedad sobre el que se encuentra la U- nidad, factor que influye altamente en el nivel socioeconómico de los habitantes de un Conjunto Urbano, el cual de ser muy bajo, im pide la realización directa de este Programa.

Otra de las limitaciones encontradas, es que; de no -- existir autoridades pertinentes interesadas en el problema, no ha- brá quien proporcione Reforzamiento (a través de la solución a los problemas de mantenimiento) punto que es de suma importancia en la realización exitosa y rápida de nuestro programa. Ya que como lo - hemos comprobado, si no se dá una Retroalimentación oportuna y ge- neral, se puede caer en un círculo vicioso que impida la conclu - sión y satisfacción del Objetivo de este Programa.

Otra limitación, es que pueden surgir variables bloquea doras que impiden llegar a resultados rápidos, como lo pueden ser:

cambios en la Economía Nacional, que afecten a los residentes con aumentos en su impuesto predial, o cualquier otro factor que desvíe su atención de las metas deseadas, lo cual frena el desarrollo del Programa.

VIII C O N C L U S I O N E S

El Método y la técnica de Introducción de la Autoadministración en Unidades Habitacionales de origen público, es vulnerable a muchos estímulos, los que se deben preveer, para tomar las medidas necesaria en el caso de que se presenten.

La realización de este Programa, es económica, rápida, sencilla, adaptable, y realmente funcional.

Algo también importante es que los investigadores deben realizar las entrevistas de aplicación del cuestionario de una forma paciente más' lenta, tratando de no perder la continuidad del levantamiento de los datos y la utilización de los mismos.

El levantamiento de datos debe hacerse con la mayor celeridad posible, es decir, se debe abarcar el mayor número de departamentos en el menor tiempo posible, para evitar malos entendidos entre los residentes a quienes no se les entreviste oportunamente, evitando con esto que tomen actitudes negativas que perjudiquen el buen desarrollo del Programa.

Una conclusión más, es la de que, no podemos hacer uso de métodos estadísticos en programas viviendistas, debido por una parte a que el control de variables se hace punto menos que imposible por ser este un campo sumamente dinámico, en el que del momento de la obtención de los datos a la utilización de los mismos la realidad cuantitativa de éstos varía.

La conclusión más importante, es la de que debemos ir de lo particular a lo general para dar solución a problemas tan amplios como los que surgen en torno a la vivienda, sin tratar de abarcar todo a un tiempo, lo cual resulta más conveniente y económico.

A través de este Programa, se solucionan problemas que surgen en torno a la vivienda, y no solo como en este caso para resolver el problema de mantenimiento de los inmuebles.

Una aportación dada al ser humano que se ve obligado a vivir en un Conjunto Habitacional, es la de que su participación es vital para el desarrollo de este Programa, con esto queremos decir que nuestra aportación en este sentido es la de respetar a todo ser humano.

Además, el presente trabajo aporta como algo nuevo, un campo en el que el P sicólogo no ha incursionado, y en el que puede desarrollarse profesionalmente, haciendo hincapié en la importancia de la conducta del ser humano en la solución a problemas de -

sus posibilidades, aportando soluciones al problema de la vivienda problema que en realidad merece toda nuestra atención.

IX SUGERENCIAS

En relación a la importancia del nivel socio - económico de los propietarios para la realización del Programa, sugerimos que de ser este muy bajo como paso antecedente a la Autoadministración, y posterior a la Asociación Civil, se formen Cooperativas de Servicio integradas por los propios residentes para que al llegar a la Autoadministración estén organizados de tal forma, que económicamente sólo requieran hacer gastos de material para solventar el problema de mantenimiento y entre ellos mismos se proporcionen la mano de obra, es decir, hacer una combinación; dinero-trabajo.

Sugerimos que si en un momento durante el transcurso de este estudio surgen factores bloqueadores del desarrollo del Programa, como puede ser un Sismo, inmediatamente se intensifique la labor del investigador, en cuanto a proporcionar reforzamiento para así fortalecer los efectos logrados hasta ese momento, esto puede ser haciendo inmediatamente reparación de los daños ocasionados por el mismo.

Como sugerencia final, es la de que no debemos olvidar el respeto que nos merecen los residentes, en cuanto a guardar en forma confidencial todo tipo de información recibida por ellos, al

guna no pertinente a la investigación y otra que siendo pertinente no debe ser divulgada, sin su consentimiento.

X ANEXOS

I ASOCIACION CIVIL

II CUESTIONARIO UTILIZADO

OBJETIVOS DE LA ASOCIACION

Los objetivos previstos para este tipo de Asociaciones

son:

a) DEL ORDEN ECONOMICO

1. Determinar unilateralmente el importe de cuotas de Administración y Mantenimiento que sufraguen los gastos de operación de la Asociación.
2. Programar, manejar y controlar la recaudación total de cuotas de Administración y Mantenimiento aportadas por los asociados.
3. Administrar los recursos financieros materiales y humanos con los que cuenta la Asociación, adecuándolos a las actividades Administrativas y operacionales necesarios para su funcionamiento.
4. Contratar y controlar el servicio de Mantenimiento y Conservación de los inmuebles objeto de la Autoadministración.
5. Proteger la plusvalía de los inmuebles asociados bajo el régimen de Auto-administración.

b) DEL ORDEN SOCIAL

1. Establecer programas para la integración y desarrollo de la Comunidad.
2. Mantener relaciones estrechas con autoridades Civi-

les y Gubernamentales para el mejor cumplimiento de sus funciones.

3. Fomentar las relaciones intervecinales, la identificación cultural, artística y deportiva de los residentes y asociados.

FUNCIONES DE LA ASOCIACION

1. Coadyuvar en el desenvolvimiento social de todos y cada uno de los asociados estrechando los lazos de amistad y solidaridad humana, necesarios e indispensables para el desarrollo de su comodidad.
2. Mantener en óptimas condiciones de conservación de los inmuebles objeto de la Autoadministración así como, las áreas comunes de los mismos mediante la contratación de los servicios inherentes con personas físicas o morales.
3. Celebrar convenios con el Banco Fiduciario así como con la Administradora Inmobiliaria respectivo o con las personas morales que los sustituyen, a efectos de que por su conducto se efectúe la recuperación de cuotas de Administración y Mantenimiento fijadas a los asociados.
4. Administrar, controlar y encauzar los recursos materiales humanos y financieros de la Asociación para su mejor aprovechamiento.
5. Contratar con compañía autorizada los seguros que por concepto de daños, originados por temblor, incendio y otros que pudieran afectar a los inmuebles con la aprobación y/o coordinación del Banco Fiduciario.

POLITICAS GENERALESI APLICABLES A LA ASOCIACION

- a) Entregar dentro de los primeros 15 días siguientes al mes que se trate, a la Coordinación General de Inmobiliarias y la Administradora correspondiente, dos ejemplares de los Estados Financieros formulados.
- b) Exhibir en lugar visible los estados financieros correspondientes al mes inmediato anterior aprobado y firmados por el Comité Ejecutivo de la Asociación, y el responsable de la Contabilidad.
- c) El Banco Fiduciario cobrará a cada asociado en Autoadministración una cantidad determinada en los convenios de constitución de la Asociación, por -- concepto de gastos de información y cobranza.
- d) La Asociación o sus Asociados no podrán realizar modificaciones a los inmuebles o a sus instalaciones sin la autorización escrita del Banco Fiduciario.
- e) El Presidente y Tesorero deberán otorgar fianza por una cantidad igual al monto total de la emisión de cuotas de Administración y Mantenimiento equivalente a dos meses, para garantizar el debido manejo de los fondos de la Asociación, o en su caso, otorgar como garantía, los derechos que le corresponden derivados del contrato de compra-venta del Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable, -- respecto al inmueble que adquirió.
- f) Los remanentes que pudieran existir en la operación de la Autoadministración, deberán invertirse inmediatamente en cuentas de valores emitidos por Bancos bajo el Régimen de tasa alta y solicitar la -- exención del impuesto correspondiente.
- g) Deberá destinarse al final del Ejercicio Fiscal al 20% del total del remanente en favor de la Asociación para incrementar la Reserva para mejoras y mantenimiento.

- h) La mesa directiva se reunirá por lo menos una vez al mes, en el lugar, día y hora que previamente señale el Presidente de la Mesa.
- i) La mesa directiva nombrará, removerá y determinará facultades y obligaciones de los empleados de la Asociación.
- j) Deberá realizarse cada año una Auditoría Contable y presentar sus resultados al Banco Fiduciario.
- k) Los acuerdos tomados en las Asambleas Generales Ordinarias, Extraordinarias o de la Mesa Directiva, deberán asentarse en los libros de actas.
- l) Las Asociaciones Civiles en Autoadministración observarán además como políticas aplicables a ellas los clausulados insertados en los convenios de Autoadministración suscrito por las partes.

2 DE OPERACION DE LA ASOCIACION

- a) Las compras que se realicen deberán estar autorizadas invariablemente por el Presidente o el Tesorero de la Asociación.
- b) Deberá establecerse un máximo y un mínimo de compras a efectuar, y cuando estas excedan al máximo autorizado deberán ponerse a consideración de la Asamblea General.
- c) Los comprobantes que se recaben por Egresos de la Asociación, deberán tener los requisitos Fiscales necesarios y suficientes.
- d) Los ingresos provenientes por cualquier concepto deberán depositarse inmediatamente en cuentas Bancarias de la Asociación.
- e) La apertura de cuentas Bancarias será con firmas en formas mancomunada, además se registrará una firma sustituta para cubrir las ausencias temporales.

- f) Se deberá contar con registros contables actualizados el día en que se generan las operaciones y formular Estados Financieros mensuales.
- g) Serán aplicables como Políticas aquellas normas que se fijan para la operación del control de efectivos, de almacén y del personal.

Coordinación
General de
Inmobiliarias

Asamblea
General

Comité de
Vigilancia

Mesa
Directiva

Presidente

Secretario

Tesorero

100

Vocal
Admvo.

Vocal
Mantenimien
to

Vocal. desa
rrollo de la
comunidad

ESTRUCTURA DE ORGANIZACION PARA
ASOCIACIONES EN-Autoadministración

_____ Autoridad
----- Asesoría

FUNCIONES DEL CUADRO EJECUTIVO DE LA ASOCIACIONFUNCION DE LA MESA DIRECTIVA

- a) Obtener poder General para pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración en los términos que establecen los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, con todas las facultades generales y aún las especiales, requerirán cláusulas o mención expresa conforme a la Ley, pudiendo representar a la Asociación ante toda clase de Autoridades Administrativas: Judiciales, Federales, Estatales o Municipales, ante Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje y ante las demás autoridades del Trabajo pudiendo formalizar las renunciaciones o convenios que fuere necesario de acuerdo con el Artículo 27 Constitucional y su Legislación Reglamentaria.
- b) Asumir la representación de la Asociación con plena personalidad jurídica que corresponde a un mandatario general, según acuerdo de la Asamblea.
- c) Rendir cuentas, siempre que lo pida la mayoría de los Socios, aún cuando no sea la época fijada en el contrato de la Asociación.
- d) Orientar la acción de la Asociación con los estatutos, acuerdos y disposiciones legales.
- e) Ejecutar los acuerdos que se tomen en las Asambleas Generales.

FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

- a) Presindir las reuniones de la Mesa Directiva, las Asambleas Generales, las Ordinarias y las Extraordinarias.
- b) Vigilar y exigir el exacto cumplimiento de los Acuerdos tomados en las citadas reuniones.
- c) Cultivar, estrechar y conservar las relaciones entre todos los Miembros de la Mesa Directiva y de todos los Residentes, con el fin de lograr una debida y completa integración.
- d) Llevar la representación de la Asociación ante terceros.
- e) Presentar demandas, peticiones y solicitudes que beneficien a la Asociación y a sus Miembros.
- f) Fomentar y estimular las actividades de tipo social, cultural, deportivo y recreativo de los Asociados.

FUNCIONES DEL SECRETARIO DE LA MESA DIRECTIVA

- a) Levantar las Actas de las Cesiones de Asambleas Generales, Ordinarias, Extraordinarias y de la Mesa Directiva.
- b) Expedir certificados de las constancias que obren en los libros de Actas sobre asuntos tratados en las Asambleas Generales, Ordinarias, Extraordinarias o de la Mesa Directiva.
- c) Organizar y cuidar el funcionamiento de los Archivos de la Asociación y despachar la correspondencia de la misma con toda diligencia.
- d) Dar fé de los Actos relacionados con la Asociación, verificar las votaciones en las Asambleas y certificar el Quórum.
- e) Convocar por escrito a Asambleas Generales, Ordinarias y Extraordinarias, con la debida anticipación y, así mismo, a las reuniones de la Mesa Directiva.

Identificación de Necesidades

Unidad Habitacional "Presidente Adolfo López Mateos"
 Nonoalco Tlaltelolco

C U E S T I O N A R I O

1. Nombre del titular _____
 Domicilio - _____ Teléfono _____
2. Tenencia: Propiedad Original ()
 Traspaso ()
 Prestada ()
 Alquilada ()
3. El departamento está destinado a:
 Oficina () Casa Habitación () Otros () Explique:

DATOS FAMILIARES

Cuadro familiar:

Edad	Ocupación	Grado máximo de estudios	Ingresos
------	-----------	--------------------------	----------

P _____

M _____

H _____

H _____

H _____

Otros _____

Ingreso global familiar _____

- Número de personas que ocupan el departamento _____
4. En caso de tener problemas con sus vecinos, ¿Cómo los resuelve? _____

5. Hay algún tipo de organización vecinal? _____

- En qué forma valora usted esa organización? _____

- En qué forma interviene usted en dicha organización? _____

- Cree usted que sea útil? _____ ¿Porqué? _____

6. Conoce usted los problemas que afectan a su edificio? _____

7. Qué tipo de problemas afronta su edificio? _____

8. Cómo sugiere que se puedan resolver esos problemas? _____

9. En qué forma puede usted cooperar para la solución de los mismos? _____

10. Cuáles son los problemas que afronta su departamento? _____

11. Cómo sugiere que se puedan resolver éstos problemas respecto a su departamento? _____
12. Qué tipo de beneficios ha recibido respecto a su departamento? _____

13. Qué tipo de cambio considera benéfico para usted y la comunidad? _____

14. Le agradecería participar activamente en éstos cambios? _____

15. En qué forma ha tenido usted problemas respecto al pago de su renta? _____
16. En caso de estar atrasado en sus pagos, indique porqué? _____

17. Utilizar los centros de distracción con qué cuenta la Unidad? _____
18. Qué servicios cree que harían falta en la Unidad? _____

19. Tiene usted automóvil SI () NO () Cuántos? _____
20. Tiene problemas de estacionamiento? _____

21. Su departamento cuenta con cuartos de servicio? _____
SI () NO ()

22. En caso afirmativo, que número de cuartos tiene? _____
23. Para qué los utiliza? _____

24. Cuáles son los problemas que afronta por ellos? _____

25. Cómo sugiere que se puedan solucionar los problemas respecto a los cuartos de servicio? _____

26. Sabe que colonias rodean la Unidad? _____

27. Lleva algún tipo de relación con esas zonas? _____
28. Ha notado problemas con respecto a esas zonas? _____
29. En caso de haberlos, qué tipo de problemas y cómo los resuelve? _____
30. En qué estado se encuentran generalmente los jardines que rodean su edificio? _____
31. En caso de estar en mal estado, qué tipo de cuidados sugiere para mejorarlos? _____
32. En caso de que la Asociación Civil requiera de ayuda económica, con cuánto puede usted contribuir mensualmente? _____

CITAS BIBLIOGRAFICAS

	TEMAS
1. Revista Nueva Política Volumen 1, El Sistema Mexicano Editorial Litoarte, S: de R. L.	I
2. Op. cit.	
3. Op. cit.	
4. Aloor Calderón Ponencia presentada en el I Congreso Mexicano de Psicología México 1975	II
5. Op. cit.	
6. Op. cit.	
7. Revista Orgánica INFONAVIT 1975	
8. Op. cit.	
9. Ley del Instituto INFONAVIT	
10. Op. citl. Art. 64	
11. Autogestión es un término económico al de Autoad- ministración	
12. Manual Autoadministración INFONAVIT	
13. Revista Orgánica INDECO 1974	
14. Op. cit.	
15. CODEUR es la Institución encargada de las Investi- gaciones de tipo social para el D.D.F.en relación a la Vivienda	III
16. Delegación Cuauhtémoc	
17. Op. cit.	

18. Revista Orgánica BANOBRAS
México 1977
19. Op. cit.
20. Op. cit.
21. Op. cit.
22. Op. citl.
23. Everett M. Rogers, IV
La Modernización entre los Campesinos
Fondo de Cultura Económica
México, 1973
24. Op. cit. p.p. 13
25. Op. cit. p.p. 15
26. Op. cit.
27. Op. cit. p.p. 183
28. Se utiliza el término "Cliente" para aque-
lla(s) persona(s) en la que se trata de in-
cluir para el logro del Cambio Planeado
29. Op. cit. p.p. 184
30. Op. cit. p.p. 185-187
31. Código Civil para el D.F. V
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1976
Título Décimo Primero: I de las Asociacio-
nes Arts. 2670 - 2686
32. Hay casos en que esta información si se utili-
za oportunamente como ya se indicó (Sección
5.2)

BIBLIOGRAFIA

1. Barreiro Julio
"Educación Popular y Proceso de Concientización"
Siglo Veintiuno Editores, S. A.
México 1977
2. Clay Smith Henry
Psicología de la Conducta Industrial
Libros McGraw Hill de México, S. A. de C. V.
México 1977
3. Código Civil (para el Distrito Federal)
Colección Porrúa
Ed. Porrúa, S. A.
México 1976
4. Everett M. Rogers
"La Modernización entre los Campesinos"
Fondo de Cultura Económica
México 1973
5. Festinger
"Los Métodos de Investigación en las Ciencias Sociales"
Paidós, Buenos Aires 1972
6. Gross, Neal
Variables Culturales en Comunidades Rurales
American Journal of Sociology, 1948
7. Lewis Oscar
Antropología de la Pobreza
Fondo de Cultura Económica
México 1964
8. Lewis Oscar
Los Hijos de Sánchez
Fondo de Cultura Económica
México 1965
9. Lindgren Henry
Introducción a la Psicología Social
Ed. Trillas
México 1976

10. Merton Robert K.
Teoría y Estructura Sociales
Fondo de Cultura Económica
México 1970
1. Mills C. Wright
"La Imaginación Sociológica"
Fondo de Cultura Económica
México.1977
2. Pardinás Felipe
"Metodología y Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales"
Siglo XXI Editores
México 1976
3. Revista Orgánica INDECO
México 1974
5. Revista Orgánica INFONAVIT
Publicación Interna