



77
2ij

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN

AUTOADMINISTRACIÓN DE UN SISTEMA DE
CONDOMINIOS

SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

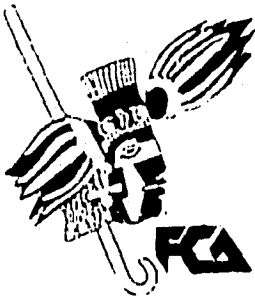
LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN

PRESENTA

ALAN URBINA ZAMORANO

ASESOR DEL SEMINARIO:

L.A. ALFONSO SUÁREZ REBOLLO



MÉXICO, D.F.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

**"Hay hombres que luchan un día
y son buenos.**

**Hay otros que luchan un año
y son mejores.**

**Hay quienes luchan muchos años
y son muy buenos.**

**Pero hay quienes luchan toda la vida
esos son los imprescindibles."**

Bertolt Brecht

Autoadministración de un sistema de condominios



Y si alguno tiene falta de sabiduría, pídale a Dios, y él le dará
toda sabiduría abundantemente y sin reproche. Pero pídale con fe, no dudando nada, porque el que duda es
semejante a la onda del mar, que es echada de una parte a otra.

Santiago

Gracias a DIOS; por todo, y porque Él es todo.

Gracias a mi familia; que ha estado conmigo en todos los momentos importantes de mi vida y de mi carrera.

Gracias a mis amigos y compañeros; por su sinceridad, apoyo y comprensión.

Gracias a la Universidad Nacional Autónoma de México, la máxima casa de estudios.

Gracias a la Facultad de Contaduría y Administración; por mi formación y preparación académica.

Gracias a mi profesor y asesor Lic. Alfonso Suárez Rebollo; por su amistad y enseñanzas, por su paciencia, confianza y asesoría en la elaboración y desarrollo de esta investigación

Gracias a mis hermanos y amigos Scouts, que han sido un pilar muy importante en mi formación y desarrollo como persona.

Un agradecimiento especial a Livia García, Ayko Obregón y Carlos Rodríguez que con su amistad y apoyo fue posible la realización de este trabajo.

Autoadministración de un sistema de condominios

Dedico este trabajo a mi madre Angela Zamorano
y a mi abuela Viviana López.

Índice

ÍNDICE

Introducción.....i

I. Antecedentes.

Unidad Independencia.....	1
Carta de Atenas.....	5
Habitación.....	6
Trabajo.....	10
Circulación.....	12
Recreación.....	14

II. La Unidad Independencia, historia y cultura.

Centro Cívico.....	17
Arte Urbano.....	39

Autoadministración de un sistema de condominios

III. Unidad Independencia.

Descripción física.-----	41
Habitación.-----	43
Vialidad.-----	44
Abastos.-----	44
Educación.-----	45
Recreación.-----	46
Club deportivo.-----	49
Parques y jardines.-----	50
Servicios.-----	51

IV. La Administración.

Antecedentes de la forma de administración de la Unidad Independencia.-----	53
La Autoadministración. -----	55
Entrega de servicios.-----	58

Autoadministración de un sistema de condominios

V. Investigación y análisis de la Unidad Independencia.

Objetivo.-----	63
Resultados de la investigación.-----	74

VI. Propuesta de autoadministración de la Unidad Independencia.

Propuesta de Autoadministración.-----	122
Autoadministración de cada una de las zonas que comprende la Unidad Independencia.-----	123
Organigrama.-----	124

VII. Propuesta de Reglamento de condóminos.

Reglamento. -----	125
El administrador.-----	125
Los condóminos.-----	127
El indiviso.-----	140
La basura.-----	141

Autoadministración de un sistema de condominios

El estacionamiento.-----	142
Las entradas y mudanzas.-----	143
Los animales domésticos.-----	144
Las áreas comunes y privadas.-----	146
El personal de vigilancia.-----	148
Apéndice.-----	150
Bibliografía. -----	169

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como objetivo presentar los aspectos generales de la autoadministración de condóminos en el Distrito Federal, y en forma especial, del sistema condominal de la "Unidad Independencia", abarcando los antecedentes de anteriores sistemas de organización aplicados, sus programas y procedimientos así como los resultados obtenidos hasta la fecha; la proposición de nuevas alternativas de autoadministración enfocadas a los problemas actuales, que pueda servir como base para otros sistemas de autoadministración en el Distrito Federal.

La realización de este trabajo esta enfocado hacia un problema de actualidad, ya que el gobierno de la República Mexicana lo propuso como una alternativa para el problema de la vivienda en el Distrito Federal y área Metropolitana, pero que a la fecha ha sido insuficiente por el alto índice de crecimiento de la población aunado con la escasez cada vez mayor de espacios para la vivienda.

Unidad Independencia

Se presentan aspectos generales y relevantes de la autoadministración de un sistema de condominios, bases legales, problemas y diferentes alternativas de solución, que pueden servir no solo al administrador, sino en forma directa a las personas que viven bajo el régimen de propiedad en condominio; además de los aspectos culturales e históricos, únicos de la Unidad Independencia.

I. Antecedentes

Unidad Independencia

En la última mitad de los años 50s, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), establece un ambicioso programa de vivienda, con el afán de ampliar las prestaciones sociales en beneficio de sus trabajadores.

"Bajo esta concepción arquitectónica y funcional, se construye la **Unidad Habitacional Independencia** sobre una superficie de 37 hectáreas, con 144 mil metros cuadrados de áreas verdes y 75 mil de áreas pétreas. Actualmente residen aproximadamente 13 mil habitantes en un total de 2,235 viviendas, quienes gozan de toda una infraestructura urbana de servicios otorgados por el IMSS: clínica, unidad deportiva, teatro, cine, guarderías y un centro de seguridad social."¹

¹ IMSS, Unidad Habitacional Independencia, México., 1961.

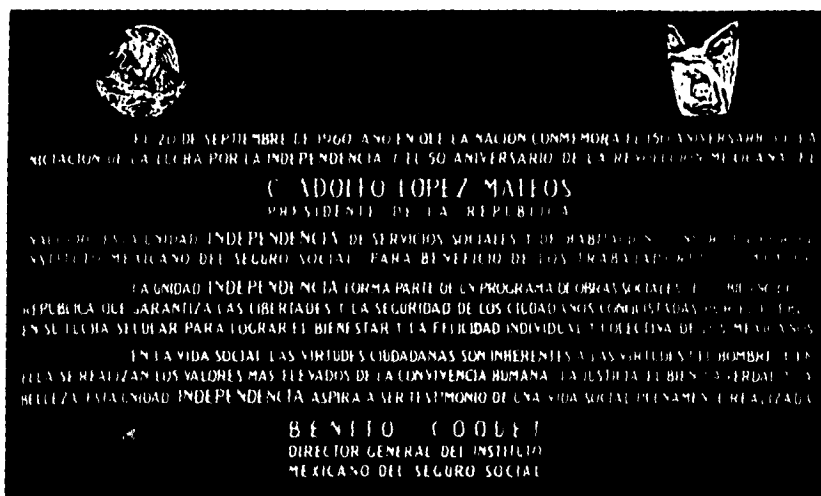
I Antecedentes

Con este programa, se construyen en esa época, 12 unidades habitacionales en varios Estados de la República, Valle de México y Distrito Federal atendiendo a conceptos de vivienda social que continúan siendo vigentes. Este concepto de vivienda, ha significado la visita de personajes ilustres como el expresidente de los E.U.A., John F. Kennedy, el 30 de junio de 1962 y su homólogo francés Charles De Gaulle, el 17 de marzo de 1964, así como de diversas Delegaciones Parlamentarias de países como Inglaterra, y del Soviet Supremo de la entonces Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS), destacando la majestuosidad de esta obra.

Esta unidad de habitación fue destinada a señalar los nuevos niveles de vida en beneficio de los trabajadores de México. Al crear comunidades en las que es factible atender y satisfacer en forma integral las necesidades sociales y culturales de sus habitantes, iniciando la tarea con la Unidad de Servicios Sociales y Habitación Santa Fe.

I Antecedentes

Inauguración oficial de la Unidad Habitacional Independencia, el 20 de septiembre de 1960, por el presidente de la República Mexicana, el C. Adolfo López Mateos.



I Antecedentes

Carta de Atenas

A fines de la primera guerra mundial el problema de la habitación urbana creó la necesidad de fijar un criterio que definiera, cuales serían las metas a alcanzar en los programas de obras públicas.

"En 1933, a raíz de la reunión internacional de países europeos, se creó el documento **La Carta de Atenas**, y de este documento es la clasificación bastante extendida, de las cuatro funciones a que debe llegarse en la realización de toda planificación urbana: hábitat, trabajo, circulación y recrearse (es decir, el aprovechamiento del tiempo libre)."²

² IMSS, Unidad Independencia, México, 1962, "Carta de Atenas". Cap. I. pag. 7.

Habitación

La forma de distribución de las viviendas, en combinación con las áreas verdes, hacen una forma singular de cada parte de la Unidad Independencia y con el aprovechamiento de los desniveles y el decorado de los muros frontales de los edificios se cambia por primera vez el concepto de unidad habitacional, con esta nueva forma homogénea pero a la vez diferente de la vivienda.

La Carta de Atenas ha pedido en materia de habitación:

..."que los lugares de vivienda, ocupen en lo sucesivo, en el espacio urbano los mejores emplazamientos, aprovechándose la topografía, tomando en cuenta el clima, la luz solar más favorable y las superficies verdes que sea posible;"³

³IMSS, Unidad Independencia. México, 1962. "Carta de Atenas" Cap I. Habitación. Pag. 8.

I Antecedentes

..."que se impongan densidades razonables, según las formas de vivienda impuestas por la naturaleza del terreno;"⁴

El estudio realizado para la construcción de la Unidad Independencia, dio lugar a la construcción de edificios, casas, y locales comerciales en forma horizontal aprovechando la densidad del terreno.

... "que se prohíba, el alineamiento de vivienda a lo largo de las vías de comunicación;"⁵

Las vías de comunicación principales están en la periferia de la Unidad Independencia, así los residentes tienen acceso a estas vías de comunicación, pero no están ligadas directamente con sus viviendas.

⁴ IMSS, Unidad Independencia. México, 1962. "Carta de Atenas" Cap. II. Trabajo., pag. 18.

⁵ Ídem., pag 19.

I Antecedentes

..."que se tomen en cuenta los recursos de la técnica moderna para levantar construcciones altas;"⁶

Pensando en este punto, se construyeron tres torres de diez pisos, con cuatro departamentos por piso, con una arquitectura diferente que no solo le da otra perspectiva a la Unidad Independencia, sino que además tuvo el propósito de poder ofrecerlas a personas que contaran con más recursos.

..."que construidas a gran distancia unas de otras, liberen el suelo en forma de grandes superficies verdes."⁷

El aprovechamiento de áreas verdes es una de las características más representativas que tiene actualmente la Unidad Independencia.

⁶ Ídem., pag.20.

⁷ Ídem, pag. 21.

I Antecedentes

En este rubro de habitación, la Unidad Independencia ha superado todas las exigencias de la Carta de Atenas, se han aprovechado los desniveles del suelo y además de otros requerimientos de higiene, densidad, lineamientos y técnicas; distribución de habitaciones en altura sujetas a una estructura, en que el habitante pueda satisfacer sus necesidades sin invertir grandes esfuerzos. por ello la existencia de edificios multifamiliares que no elevan los costos y por tanto los arrendamientos; como sería el caso de los ascensores, las casas unifamiliares se entremezclan en la floresta, y los edificios altos, mantienen una proporción entre las personas y su nivel económico social

Trabajo

En el capítulo de trabajo, la Carta de Atenas ha exigido: ..."que los sectores industriales sean independientes de los sectores de vivienda, y separados los unos de otros por zonas verdes;"⁸

Anteriormente las áreas de trabajo se localizaban alejados del contorno de la zona de vivienda, y hasta la fecha, apesar del gran desarrollo en construcciones comerciales principalmente, aún se encuentran fuera de los límites de la Unidad Independencia.

..."que las zonas industriales estén contiguas a las vías férreas, canales y carreteras;"⁹

⁸ IMSS, Unidad Independencia. México, 1962. Carta de Atenas Cap. III. "Trabajo", pag. 27.

⁹ Ídem., pag. 29.

I Antecedentes

No se encuentran actualmente zonas industriales en las cercanías de la Unidad Independencia que puedan en algún momento afectar su medio.

... "que las ciudades comerciales, consagradas a la administración privada o pública, estén dotadas de buenas comunicaciones con las zonas de vivienda, así como las industrias y/o comercios que permanezcan en la ciudad o en sus cercanías."¹⁰

Aunque la Unidad Independencia no pretende ser una ciudad independiente, ya que ello implicaría la separación física de la capital de la república y el abastecimiento autónomo de todas las necesidades de la colectividad urbana, satisface plenamente el contenido de las exigencias de trabajo ya que se encuentra localizada, en una zona demográfica industrial y comercial con vías de comunicación accesibles.

¹⁰ Ídem, pag. 30.

Circulación

En el aspecto de circulación la Carta de Atenas solicita. ...
"que las vías de comunicación se clasifiquen según su naturaleza;"¹¹

... "que los cruceros de tráfico se dispongan de modo que la circulación sea contigua mediante diferencias de nivel;"¹²

..."que el peatón pueda pasar por lugares diferentes de los automóviles;"¹³

¹¹ IMSS, Unidad Independencia. México, 1962. Carta de Atenas Cap. IV. "Circulación". Pag. 33.

¹² Ídem, pag. 35.

¹³ Ídem, pag. 37.

I Antecedentes

..."que las calles se diferencien según su destino: calles de vivienda, calles de paseo, calles de tránsito, calle cerrada, etc."¹⁴

La Unidad Independencia tiene áreas perfectamente protegidas con una vegetación agradable, para el desplazamiento de peatones sin necesidad de cruzar ninguna avenida de vehículos, con pasos a desnivel para evitar estos cruzamientos.

¹⁴ Ídem, pag. 39.

Recreación

Finalmente en sus exigencias de recreación, la Carta de Atenas señala: ... "que toda zona de vivienda cuente en adelante al menos con la superficie verde necesaria para el ordenamiento racional de juegos y deportes para niños, adolescentes y adultos,"¹⁵

..."que tales superficies verdes sirvan para fines netamente definidos: jardines para niños, escuelas, centros juveniles en que las construcciones de uso común estén íntimamente unidas a las viviendas,"¹⁶

... "que las horas libres semanales se disfruten en lugares favorablemente preparados; parque, bosque, campos deportivos, estadios, etc.,"¹⁷

¹⁵ IMSS. Unidad Independencia. México.,1962. Carta de Atenas. Cap. V. "Recreación", pag. 42.

¹⁶ Ídem, pag. 43.

¹⁷ Ídem, pag. 44.

I Antecedentes

... "que se tomen en cuenta los elementos existentes: ríos bosques, colinas, montañas, valles, lagos, mar, etc."¹⁸

La Unidad Independencia ha respondido a cada una de las particularidades del aprovechamiento de las horas libres, destinando espacios para el deporte, adecuando los patios abiertos para juegos infantiles, ubicando escuelas y jardines de niños, centros juveniles, aprovechando el bosque y el río para obtener belleza y el saneamiento de las zonas contiguas, y procurando, finalmente que las horas de cultivo del espíritu y de esparcimiento tengan locales apropiados.

Además de satisfacer los requerimientos enumerados la Unidad Independencia cumple otras exigencias, como son los servicios y las prestaciones sociales a través de la clínica-hospital (salud del cuerpo), clubes juveniles (salud mental), del

¹⁸ Ídem, pag. 46.

I Antecedentes

centro de seguridad social para el bienestar familiar cuidando de la integración económica y social del hogar y de los distintos centros de recreación, como el cine, los teatros y el Centro Cívico.

La Unidad Independencia planteada de esta forma, su concepción y su realización supera los principios de la doctrina mexicana de la seguridad social.



**II. La Unidad
Independencia,
Historia y
Cultura**

II Unidad Independencia, historia y cultura.

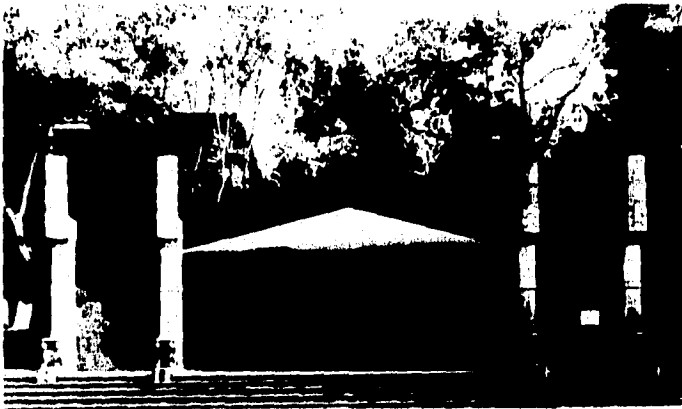
Centro Cívico

El Centro Cívico de la Unidad Independencia ha sido escenario para la realización de diversos acontecimientos históricos y culturales, por su gran dimensión en cuanto a espacios y por su riqueza en motivos culturales, principalmente de las culturas de nuestro país, como la Maya, Azteca, Tolteca, entre otras.

La realización de este centro cívico fué realizado para que los habitantes de la Unidad Independencia, tuvieran un contacto más cercano con aspectos de nuestra cultura sin tener que salir a lugares tradicionales como El Tajín, del estado de Veracruz, o las pirámides de Teotihuacán, entre otros. Además de que complementa la belleza arquitectónica de la Unidad Independencia.

II Unidad Independencia, historia y cultura.

Centro Cívico de la Unidad Independencia.



II Unidad Independencia, historia y cultura.

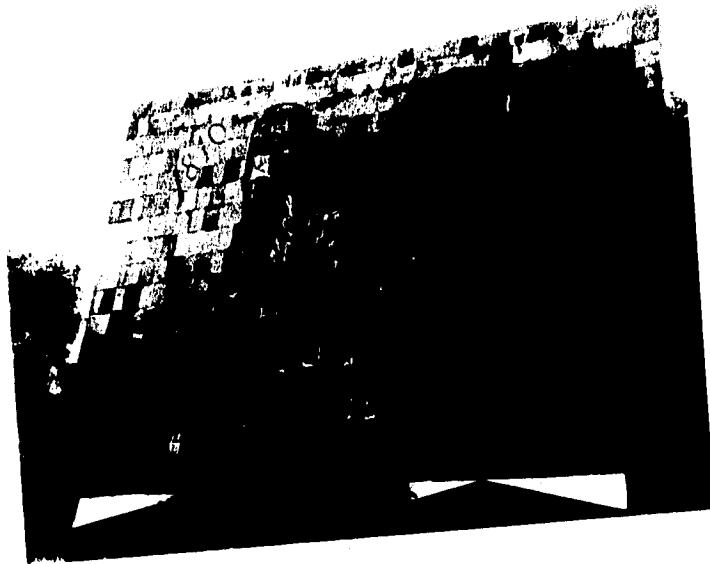
Desde el Periférico se aprecia una jardinera con la forma de las iniciales del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). Del lado derecho, grabado en bajo relieve sobre el muro del antiguo edificio de la administración se aprecia el símbolo del IMSS (mujer dando caricias a su hijo y a sus espaldas un aguila con las alas extendidas), con los años de 1810, año de la Independencia de México, y 1960, año que conmemora el cincuenta aniversario de este acontecimiento y de la inauguración de la Unidad Independencia.

En el primer nivel "...una fuente con alegorías pétreas de Quetzalcóatl, por una de las caras una serpiente emplumada doblada en tres partes, por la otra con reproducciones de lápidas que recubren la pirámide de Tula."¹

¹ Museo Nacional de Antropología. Guía Oficial. México, 6a. de.; Salvat Editores de México, S.A de C.V.

II Unidad Independencia, historia y cultura.

Mural del Antiguo edificio de la administración



II Unidad Independencia, historia y cultura.

Fuente de Quetzalcóatl



II. Unidad Independencia, historia y cultura.

Jaguar y Águila, reproducciones de la pirámide de Tula



II Unidad Independencia, historia y cultura.

La serpiente doblada en tres partes rematada en un penacho estilizado semejante a "Xuicóatl o disfraz de los dioses de fuego que abundan en la pirámide de Tenayuca."²

Aparece en el calendario Azteca; de sus fauces sale una cabeza humana recordando al "Chicomecóatl (siete serpientes) del templo mayor de Tenochtitlan."³ En la otra cara de la fuente destacan dos símbolos tomados de la pirámide de Tula ciudad de Quetzalcóatl "dios de la vida" el jaguar y el águila.



² Ídem.

³ Ídem.

II Unidad Independencia, historia y cultura.

Más adelante, la propia figura humana de Quetzalcóatl, en apariencia de anciano barbado; que emerge de entre las ondulaciones de una serpiente que le cubre las espaldas, sosteniendo en sus manos los atributos de su divinidad.



II Unidad Independencia, historia y cultura.

Quetzalcóatl, en su forma de anciano barbado



II Unidad Independencia, historia y cultura.

Águila devorando una serpiente, símbolo de la cultura
Azteca y de nuestro país



II Unidad Independencia, historia y cultura.

Águila devorando una serpiente escultura labrada en piedra de más de tres metros de altura..



II - Unidad Independencia, historia y cultura.

Efigie en honor al expresidente de Francia, Charles de Gaulle



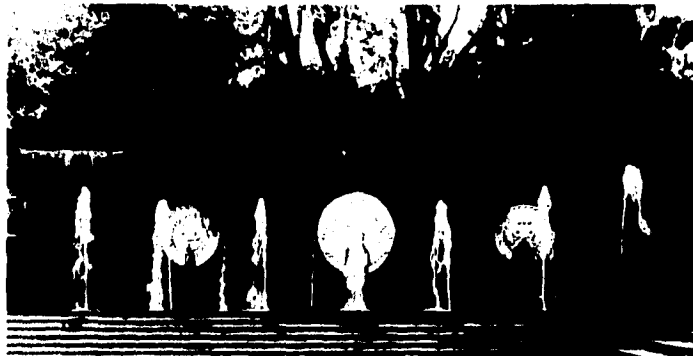
II Unidad Independencia, historia y cultura.

Efigie en honor al expresidente de los Estados Unidos, John F. Kennedy.



II Unidad Independencia, historia y cultura.

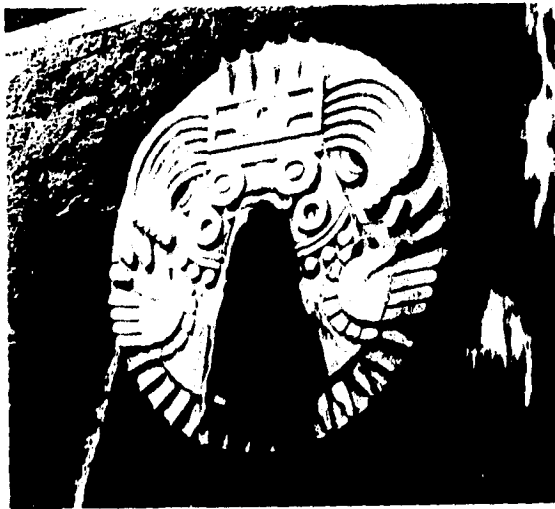
"Cascada de Tláloc"⁴, en el cual desembocan las corrientes del viejo acueducto que caen y se desbordan sobre tres mascarones que representan los diferentes estados de ánimo de Tláloc. En la fuente de tres caras, al final aparecen otros símbolos de origen teotihuacano del mismo dios.



⁴Colegio de San Ildefonso. Dioses del México Antiguo, México., 1995.

II Unidad Independencia, historia y cultura.

Mascaron del dios de la lluvia Tláloc



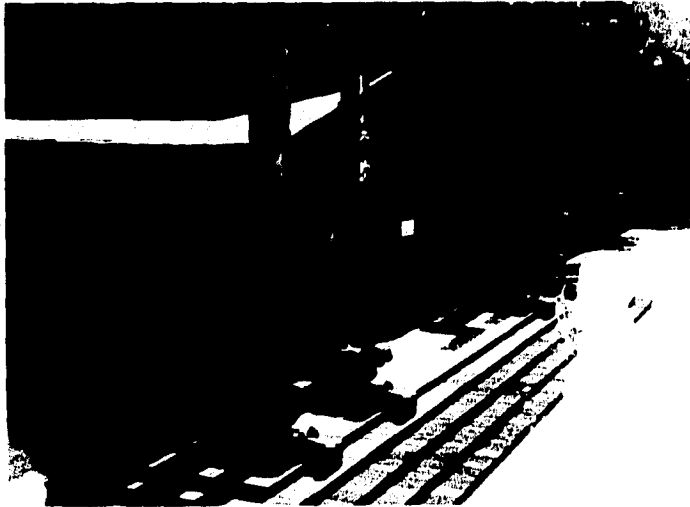
II Unidad Independencia, historia y cultura.

Hidalgo erguido en ademán de triunfo, labrado en granito.



II Unidad Independencia, historia y cultura.

Teatro al aire libre, con columnas de Quetzalcóatl estilo Maya. El teatro al aire libre, evoca tanto los templos Mayas en las columnas de Chichén-Itza como los de la Grecia clásica.



II Unidad Independencia, historia y cultura.

Columna de Quetzalcóatl en su forma de serpiente emplumada



II Unidad Independencia, historia y cultura.

El autor de todas estas piezas que decoran el Centro Cívico fue Luis Ortiz Monasterio.

Teatro San Jerónimo; grabado en bajo relieve que describe la epopeya histórica que marca una época de la cultura Tolteca. En el frontispicio del teatro, Federico Cantú, grabó en la cantera roja de Tlalpajahua, una alegoría sobre la cultura Tolteca, en la que aparecen “Xilonen, la diosa del maíz tierno”⁵, con el simbolismo de “Chilomecóatl en representación de la abundancia; Xochipili, el dios de las flores y de la danza”⁶, entre el nopal, el órgano y el maguey. “Coyolxauquie, -la decapitada- diosa de la luna, hija de la tierra y hermana de Huitzilopóchtli”⁷ a la que representa con una luna en los brazos; y el Chac-mool, tan característico de las culturas Maya y Tolteca.

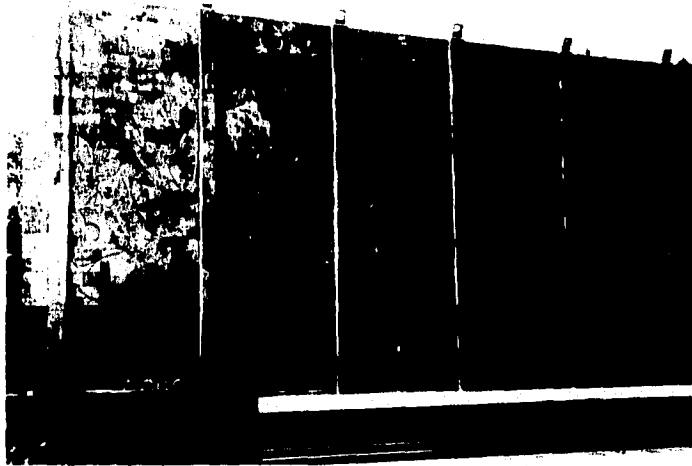
⁵ Colegio de San Ildefonso. Dioses del México antiguo. México., 1995.

⁶Ídem.

⁷Ídem.

II Unidad Independencia, historia y cultura.

Centro Cívico, Teatro San Jerónimo.



II Unidad Independencia, historia y cultura.

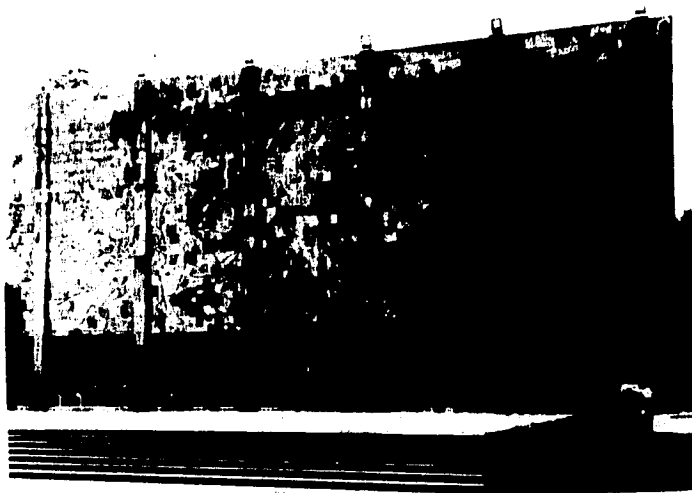
En el centro la pirámide de Quetzalcóatl y sobre ella los atlantes de Tula y el simbolismo de Ce-Ácatl, otra de las representaciones toltecas del "dios de la vida", en el resto aparece una familia tolteca junto al Tlacuilo pintor de códices y de muros; los constructores de la época y los escultores que moldean la cabeza de un atlante.

En los muros frontales de los multifamiliares, "Francisco Elguero Eppens"⁸ reprodujo en mosaicos policromados, multitud de símbolos indígenas, principalmente de animales, que van refiriendo cada uno de los motivos que hicieron y dieron forma a las culturas prehispánicas.

⁸ Véase. IMSS. Unidad Independencia, Generalidades, México., 1977.

II. Unidad Independencia, historia y cultura.

Teatro San Jerónimo



II. Unidad Independencia, historia y cultura.

Arte Urbano

Tradición histórica de México; la nomenclatura de la Unidad Independencia lleva en sus enunciados varias representaciones de las diferentes etapas de la historia nacional.

Las calzadas de los Olmecas, Popol-vuh, Chilam Balam, hablan de las culturas prehispánicas y de sus libros fundamentales.

Las calles de "Xipetotec, Xochitl, Nicté-Ha, Mayahuel"⁹ dicen algo de los dioses, los héroes y las reinas de las culturas prehispánicas.

Las calles Sandunga, Huapango, Valentina, Adelita, Diana, recuerdan los bailes típicos, la música folklórica y las artes musicales de la Revolución Mexicana.

⁹ Museo Nacional de Antropología. Op. cit.

II Unidad Independencia, historia y cultura.

Heraclio Bernal, Benito Canales, Martín Garatuza,
recogen poesía y literatura nacionales.

Las torres ostentan los nombres de las principales zonas
arqueológicas de México; Uxmal, Tajin y Tollán.

Contribuyó para la nomenclatura Juan José Arreola.



III. Unidad Independencia

III Unidad Independencia

Descripción física

La Unidad Independencia se encuentra integrada por tres zonas principales, conocidas como:

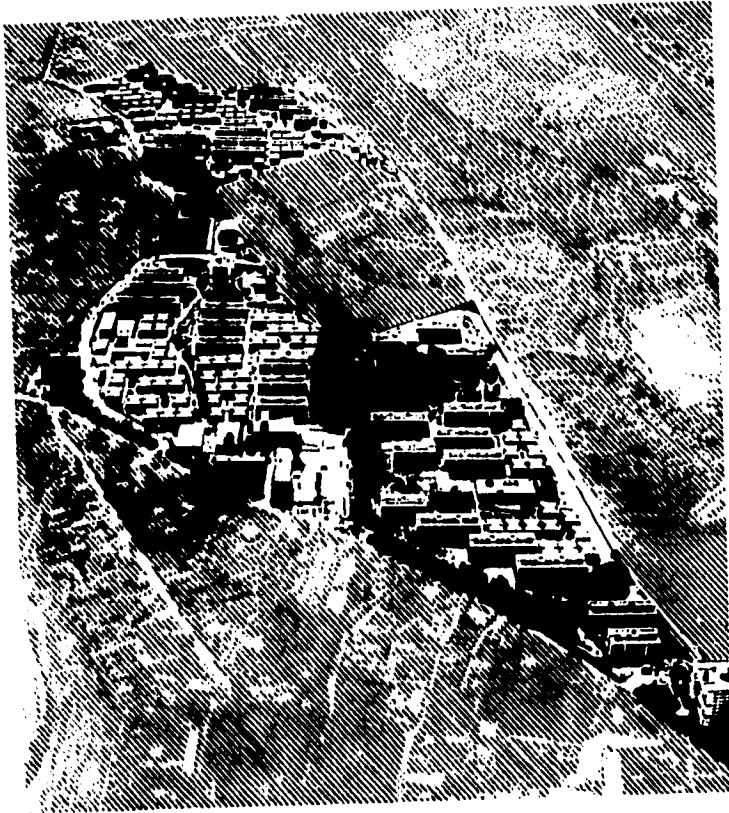
“Batán Norte, Batán Sur y San Ramón.”¹

	EDIFICIOS	DEPARTAMENTOS	CASAS	TOTAL
Batán Norte	15	632	73	705
Batán Sur	11	380	196	576
San Ramón	13	588	366	954
Total	39	1,600	635	2,235

¹ IMSS. Unidad Independencia. “Generalidades”. México., 1977
pag. 7

III Unidad Independencia

Unidad Independencia



III Unidad Independencia

Habitación

En su conjunto emplazada en una superficie irregular de 32 hectáreas, "...la Unidad Independencia consta de:

- 2,235 viviendas distribuidas en edificios multifamiliares y en casas unifamiliares.

- Tres centros comerciales (48 locales).
- Tres escuelas primarias.
- Tres jardines de niños.
- Guardería infantil.
- Centro de Seguridad Social.
- Centro Social y Juvenil.
- Clínica.
- Teatro.
- Teatro al aire libre.
- Cine.
- Centro de Estudios Interamericanos.
- Club recreativo y deportivo."²

² Ídem, pag. 17

III Unidad Independencia

Vialidad

Pero en su función fundamental la Unidad Independencia no trata solamente de dar alojamiento a una población determinada y de fácil control, sino de aprovechar estas circunstancias empleando la vivienda como instrumento de vida colectiva para lograr una serie de servicios a través de los cuales se afiance la búsqueda del bienestar común.

Abastos

“La Unidad Independencia apostada en el cruce de caminos que conducen a Contreras y San Jerónimo, ubicada en una extensión colindada con San Ángel y Tizapán, Pedregal y Ciudad Universitaria”³, y que debido a estas características puede abastecerse con relativa facilidad por las diferentes vías

³ García de Palacios Roji, Clara. Guía Roji, Ciudad de México. México., de. Guía Roji, S.A de C.V. 1993., plano 75.

III Unidad Independencia

de acceso y de comunicación con las que se conecta en forma directa e indirecta.

A pesar de que cuenta con diversos comercios distribuidos en el interior, se tienen centros de abastecimiento más cercanos por la construcción de centros comerciales que se encuentran en la periferia de la Unidad Independencia sin ser parte de la misma.

Educación

“La Unidad Independencia esta ordenada en tres secciones, servidos localmente por una escuela primaria, un jardín de niños, la guardería y los comercios de primera necesidad”⁴, los edificios departamentales y las casas unifamiliares están distribuidos en forma tal que no constituyen agrupamientos seccionales o aislados, sino un conjunto regular

⁴ Unidad Independencia. *Op cit.*

III Unidad Independencia

de enlaces, capaz de permitir la convivencia en la manera más convincente y próxima.

Una de las ventajas es que los niños no corren riesgo porque no existe contacto directo con las calles y avenidas y no tienen que salir de los límites de la Unidad Independencia para gozar de estos servicios.

Recreación

No existe una delimitación exacta de recreación, se trata en el mejor de los casos, del aprovechamiento de las horas libres, si por horas libres no se toman las del trabajo, las del sueño y las destinadas a transportarse y alimentarse. Pero aún las horas libres se encuadran en las más diversas tareas y no necesariamente en recrearse, entendido esto como un acto de esparcimiento. Sin embargo, importa mucho a la seguridad social cuidar que esas horas libres tengan una ocupación

III Unidad Independencia

adecuada, tendiente a contribuir al mejoramiento constante de la persona.

En un esfuerzo por encontrar el marco físico a la recreación los urbanistas han señalado como escenario los espacios abiertos dotándolos de diversos elementos para el desarrollo general.

Pero también cumplen con esta finalidad los espacios cerrados o cubiertos en los que el habitante encuentra suficientes motivos para su esparcimiento; a los primeros corresponden los deportes, los parques de juego, los jardines; a los segundos el teatro y los cines.

La Unidad Independencia desborda sus funciones, ya que no se ha limitado a satisfacer las recomendaciones de los espacios abiertos, si no que además, ha provisto numerosos locales para el esparcimiento, procurando a cada edad tenga la

III Unidad Independencia

distracción, la ocupación y el deporte adecuado en las horas y días que lo necesite.

Otro de sus complementos es el "Cine Linterna Mágica que en 1960 se construyó, y donde fué hallada la osamenta de un mamut. El Departamento de Prehistoria envió a los Arqueólogos Francisco González Rul, Manuel maldonado Koerdel y al Dr. Arturo Maldonado quienes determinaron que dichos huesos pertenecieron a un mamut Archidiskodon Imperator Leidy y tiene una antigüedad de 8,000 años."⁵

⁵ García García, Melesio Melitón. Efemérides Históricas de la Magdalena Contreras. México D.F. 1991.

III Unidad Independencia

Club deportivo

“Su finalidad es propiciar la salud física y mental, pero además tiene el propósito de cubrir uno de los expedientes máximos de la función social del IMSS, como en la educación por el trato social”⁶, por ello su operación se efectúa por el interno reglamento conocido por todos los clubes, es decir mediante la administración de socios con cuotas simbólicas.

El club dispone actualmente de las siguientes instalaciones deportivas:

- Gimnasios
- Albercas
- Campo de fútbol
- Canchas de basquetbol
- Frontones
- Cancha techada de múltiples usos (voleybol, basquetbol y fútbol rápido.)

⁶ Unidad Independencia. *Op cit.*

III Unidad Independencia

Parques y jardines

“El 67% de los espacios abiertos constituye un lugar aislado o un gran parque”⁷ la Unidad Independencia es todo un parque en su conjunto y dentro de éste se hallan distribuidas las viviendas, de manera que el habitante, tiene a las puertas de su hogar y aún en los traspatios una gran diversidad de conjuntos verdes.

En los rincones que van quedando entre casa y casa, y aún entre los edificios multifamiliares, se han acomodado asientos para el reposo, juegos infantiles y troncos de los árboles para que los niños dispongan de sitios variados de esparcimiento. El número de parques y jardines que existe en la Unidad Independencia permite a cada habitante tener acceso a cualquiera de ellas, y así como el que trabaja, el que estudia, pueden convivir sin estorbarse y a suelo abierto con el que juega y descansa.

⁷ Ídem.

III Unidad Independencia

Servicios

La idea de servicio tiene, en los programas de seguridad social planes de aplicación, en la Unidad Independencia estos servicios se clasifican en:

“Sociales: Tienden a cubrir desde la salud física en todas las edades hasta la salud mental y la superación cultural.”⁸

“Municipales: Abarcan desde el alumbrado con luz mercurial; redes de aguas negras y aguas pluviales; redes de agua potable alimentada por pozos perforados en la misma Unidad Independencia, provista de dos cisternas para proporcionar una dotación media de 250 litros por habitante; tuberías de gas auxiliada por treinta enormes tanques subterráneos así como la limpieza general del conjunto y la recolección de basura”⁹.

⁸ Ídem.

⁹ Ídem.

III Unidad Independencia

“Administrativos: como la creación de órganos de vigilancia y la operación de entidades autónomas que nazcan en su jurisdicción”¹⁰.

¹⁰ Ídem.

IV. La Administración

IV La Administración

Antecedentes de la forma de administración de la Unidad Independencia.

Durante 35 años, desde su construcción, el IMSS, como propietario, se encargó de administrar el funcionamiento de la Unidad Independencia, proporcionando a sus habitantes, los servicios de mantenimiento de la red de drenaje, instalaciones eléctricas e hidráulicas, tanto en áreas comunes como al interior de las viviendas; pago del impuesto predial y consumos de agua potable; dotación de servicios públicos básicos, así como el mantenimiento del entorno urbano de la Unidad Independencia.

“A partir del 14 de noviembre de 1983 y bajo el régimen de propiedad en condominio, el Fideicomiso de Unidades Habitacionales IMSS, teniendo como Fiduciario al Banco Obrero, S.A.”¹.

¹ Fideicomiso de Unidades Habitacionales IMSS. Avances y retos rumbo a la Autoadministración. México. 1995.

IV La Administración

Ha procurado darle continuidad a este trabajo exclusivamente en los servicios comunes generales, con el propósito de mantener un nivel digno de vida, mediante el otorgamiento de servicios como:

* "Agua potable, luz pública, gas natural, desazolve, agua tratada y vigilancia.

* Mantenimiento y conservación del entorno urbano, áreas verdes y pétreas.

* Operación y mantenimiento del equipo y maquinaria de la unidad mediante los cuales se garantiza la dotación de servicios."²

² Ídem.

IV La Administración

La Autoadministración

En la actualidad, el Fideicomiso, se ha comprometido a realizar un tránsito corresponsable con los condóminos, hacia el establecimiento del régimen de autoadministración en la Unidad Independencia, a través de la ejecución de una serie de programas dirigidos a ampliar la capacidad técnica y administrativa de las autoridades condominales:

Programas

* "Organización Condominal: ...Elección de 147 comisarios con la finalidad de fortalecer el grado de representatividad condominal.

* Actualización Condominal: ...Impartición de talleres y cursos de capacitación, así como de actualización condominal.

IV La Administración

* Seguridad y Protección Civil: ...Implantación del programa denominado: -El Condominio Vigilante- orientado a promover la elección de consejos de seguridad y de protección civil, y alentar la participación ciudadana en el autocuidado de su entorno y de su integridad física y patrimonio familiar.

* Rehabilitación de la Infraestructura Urbana:

* Realización de 6 subprogramas de rehabilitación urbana:

1.- construcción de tres casetas de vigilancia

2.- rehabilitación de andadores y banquetas

3.- rehabilitación y construcción de bancas en zonas de uso común.

4.- rehabilitación de la Plaza Cívica

5- rehabilitación de dos fuentes ornamentales

6- rehabilitación de juegos infantiles.

IV La Administración

* Desincorporación de Servicios: ...Orientado a desconcentrar responsabilidades propias de los condóminos mediante el acercamiento entre autoridades gubernamentales y éstos, a fin de promover el establecimiento de convenios de colaboración."³

³ Ídem.

IV La Administración

Entrega de servicios

* “Agua potable: ...Entrega de tres pozos profundos a la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica para su administración y mantenimiento, gestionando ante el Departamento del Distrito Federal, la emisión de boletas domiciliarias para el pago por consumo de agua a cargo de los condóminos.

* Energía Eléctrica: ...Entrega de cinco subestaciones eléctricas a Luz y Fuerza del Centro para su operación y mantenimiento correctivo y preventivo.

* Alumbrado Público: ...Se está gestionando la entrega de 190 luminarias ante la Delegación Magdalena Contreras; Se busca establecer entre los condóminos y la compañía de Luz y Fuerza del Centro, las cuotas de prorratio más accesibles para el cobro de los servicios comunes de iluminación y bombeo, con el objeto de garantizar la continuidad de estos servicios.

IV La Administración

* Gas Natural: ...En breve se tendrá la firma del contrato de servicios con DIGANAMEX, única empresa autorizada por Petróleos Mexicanos (PEMEX), para la distribución, administración y mantenimiento de la red de gas natural."⁴

⁴ Fideicomiso de Unidades Habitacionales IMSS. Entrega de servicios para la Autoadministración. México., 1995.

**V. Investigación
y análisis de la
Unidad
Independencia**

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Para realizar esta encuesta se tomará una muestra representativa del 5%, equivalente a 112 entrevistas del total de la población. Para poder obtener información por zona, se dividirá la muestra en cada una de estas zonas por porcentaje. Se muestra a continuación como esta conformada cada zona de la Unidad Independencia.

Cuadro de zonas que conforman la Unidad Independencia:

	Edificios	Casas	Casas+Edificios	Viviendas
Batán Norte	15	más 73	= 88	705
Batán Sur	11	más 196	= 207	576
San Ramón	13	más 366	= 379	954
Total	39	más 635	= 674	2,235

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Batán Norte

5 edificios de 32 departamentos. = 160

9 edificios de 48 departamentos. = 432

1 torre de 40 departamentos. = 40

73 casas. = 73

Total	705
--------------	------------

número de entrevistas 35 porcentaje de la muestra 31.25%

Batán Sur

7 edificios de 32 departamentos. = 224

2 edificios de 48 departamentos. = 96

1 torre de 40 departamentos. = 40

1 torre de 20 departamentos. = 20

196 casas = 196

Total	576
--------------	------------

número de entrevistas 29 porcentaje de la muestra 25.89%

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

San Ramón

2 edificios de 32 departamentos.	= 64
3 edificios de 36 departamentos.	= 108
2 edificios de 48 departamentos.	= 96
4 edificios de 52 departamentos.	= 208
2 edificios de 56 departamentos.	= 112
Total casas	= 366

Total	954
--------------	------------

número de entrevistas 48 porcentaje de la muestra 42.86%

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Objetivo

El objetivo y justificación de esta encuesta es:

- 1.- Definir la edad promedio existente de los habitantes de la Unidad Independencia.
- 2.- Identificar el nivel de ingreso familiar actual, por zonas, en la Unidad Independencia.
- 3.- Identificar cuales son los principales problemas de vivienda y al mismo tiempo identificar si los habitantes estarían dispuestos a participar en la administración futura así como los eventos que se realicen dentro de la Unidad Independencia.
- 4.- Identificar la interrelación de los habitantes de la Unidad Independencia con los servicios con que cuenta la misma.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

5.- Informar la disposición de los condóminos para el pago del mantenimiento de la Unidad Independencia.

6.- Definir cuáles son los problemas que aquejan a los Habitantes de la Unidad Independencia en relación a los índices de criminalidad que se observa actualmente en la zona.

Todo esto por medio de una investigación de campo, que se realizará en el último bimestre de 1995.

A partir de las respuestas a las preguntas de la problemática socioeconómica actual de la Unidad Independencia, se podrán evaluar los planteamientos para proponer una forma de nueva administración.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

La presente encuesta se aplicará en las tres zonas que componen la entidad.

Batán Sur, Batán Norte y San Ramón.

Para la selección de esta muestra aleatoria de población finita (Unidad Independencia) de condominios, se realizó un listado de todos los elementos de la población, es decir, del total de viviendas en casas, edificios, y torres de departamentos.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Algunas de las ventajas que presenta este tipo de muestreo son:

“No supone el conocimiento previo de algunas de las características de la población de la cual se va a extraer la muestra.

...Tiende a reflejar todas las características del universo, esto es; cuando el tamaño de la muestra crece, esta se hace más representativa.”¹

¹ Zorrilla Arena, Santiago, Introducción a la Metodología de la Investigación. México., 14a., de. Aguilar, León y Cal Editores.,1995.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

CUESTIONARIO

1.- De los servicios con que se cuenta en la Unidad Independencia, ¿cuáles considera que son los más importantes?.

(Marque con una "X" los 3 más importantes)

- | | | | |
|-----------------------|-------|---------------------|-------|
| - Agua | _____ | - Alumbrado Público | _____ |
| - Basura | _____ | - Estacionamiento | _____ |
| - Gas | _____ | - Educación | _____ |
| - Mantenimiento | _____ | - Mantenimiento de | _____ |
| de Áreas Verdes | _____ | de Obra Civil | _____ |
| - Luz | _____ | - Vigilancia | _____ |
| - Recreación | _____ | - Seguridad | _____ |
| - Servicio Telefónico | _____ | - Servicios Médicos | _____ |

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

2.- ¿Cuál considera que sea el principal problema entre los Habitantes de la Unidad Independencia?

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Poca comunicación
entre vecinos _____ | - Faltas al
Reglamento _____ |
| - Escándalos _____ | - Comunicación
malsana _____ |
| - Propiedad
de la vivienda _____ | - Falta de
Convivencia _____ |

3.- De las escuelas primarias existentes dentro de la Unidad Independencia. ¿Cuántas personas de su familia asisten a alguna de ellas?

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| - Ninguno _____ | - 1 a 3 personas _____ |
| - 4 a 7 personas _____ | - más de 7 personas _____ |

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

4.- ¿Qué opina acerca de los centros de recreación en relación a su funcionamiento y calidad de servicio?

	Bueno	Regular	Malo	Sin uso
- Cine	_____	_____	_____	_____
- Deportivo	_____	_____	_____	_____
- Juegos infantiles y Zoológico	_____	_____	_____	_____
- Gimnasio al aire libre	_____	_____	_____	_____
- Teatro al aire libre	_____	_____	_____	_____
- Teatro San Jerónimo	_____	_____	_____	_____

5.- ¿Le gustaría que se realizaran más eventos culturales?

Sí _____ No _____

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

6.- ¿Cuál considera que sea el problema más grave que tiene actualmente la Unidad Independencia?

- | | | | |
|----------------|-------|---------------------------|-------|
| -Vigilancia | _____ | - Seguridad | _____ |
| - Robo | _____ | - Alcoholismo | _____ |
| - Drogadicción | _____ | - Perros | _____ |
| - Basura | _____ | - Drenaje | _____ |
| - Gas | _____ | - Falta de información | _____ |
| - Iluminación | _____ | - Servicios Mantenimiento | _____ |
| - Fauna nociva | _____ | | |

7.- ¿Cómo considera la seguridad dentro de la Unidad Independencia?

- | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|
| Excelente | _____ | Buena | _____ |
| Regular | _____ | Mala | _____ |

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

8.- Si tuviera que pagar cuota de mantenimiento por su vivienda. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar?

N\$ 20.00 a N\$25.00 _____ de N\$25.00 a N\$50.00 _____
 de N\$50.00 a N\$75.00 _____ de N\$75.00 a N\$100.00 _____

9.- ¿Estaría de acuerdo en que la Unidad Independencia se afianzara para garantizar el pago de la cuota de mantenimiento de cada uno de los condóminos?

Sí _____ No _____

10.- ¿Cuál es su actividad laboral actual?

- Pensionado _____ - Jubilado _____
 - Trabajador del IMSS _____ - Desempleado _____
 - Trabajador del _____ - Trabajador
 Sector Público _____ Independiente _____
 - Ama de casa _____

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

11.- ¿Qué edad tiene usted?

de 21 a 30 años	_____	de 31 a 40 años	_____
de 41 a 50 años	_____	de 51 a 60 años	_____
de 61 a 70 años	_____	de 71 a 80 años	_____
de 81 a 90 años	_____	más de 90 años	_____

12.- ¿Estaría interesado en participar en algún comité de la Unidad Independencia?

Sí _____ No _____

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

13.- ¿A cuanto asciende su ingreso familiar aproximadamente?

Menos de N\$1,098 mensual _____

de N\$1,099 a N\$1,647 mensual _____

de N\$1,648 a N\$2,196 mensual _____

de N\$2,197 a N\$2,745 mensual _____

de N\$2,746 a N\$3,294 mensual _____

Sin dato _____

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia.

Resultados de la Investigación

1) Servicios

Los servicios que más importan a los habitantes de la Unidad Independencia como resultado de la encuesta, fueron, a nivel global, de la siguiente manera; los tres más importantes:

- **Alumbrado**; que debe mantenerse en buenas condiciones, y que comparándolo con la pregunta número seis, se observa que es necesario el mantenimiento a la red de alumbrado para la seguridad nocturna de los habitantes, de la Unidad Independencia.

- **Agua**; se sabe que las instalaciones hidráulicas de la mayor parte de las casa no ha tenido mantenimiento hace bastante tiempo, y la gente esta consciente de que se desperdicia en demasía, por lo que se deberá tomar en cuenta un programa especial para el cuidado de este recurso.

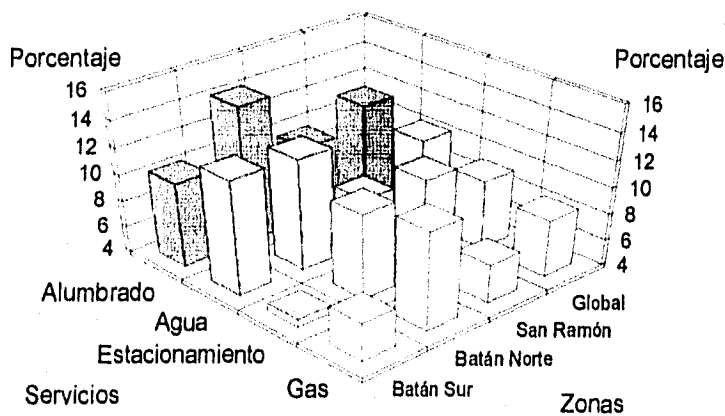
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

- **Estacionamiento;** es conocido que diversos condóminos tienen dos e incluso tres vehículos, lo cual ocasiona que el poco lugar existente, para tal efecto sea insuficiente.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia.

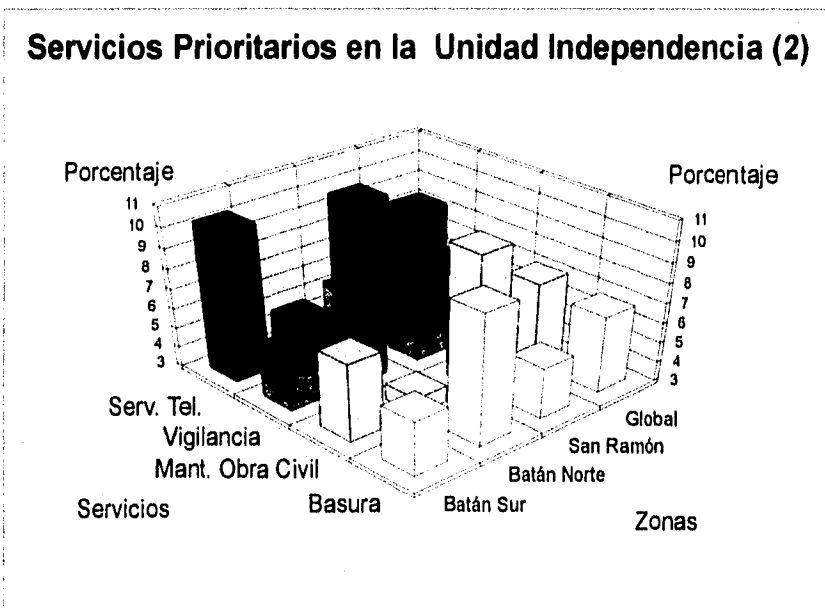
Servicios

Servicios Prioritarios en la Unidad Independencia (1)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

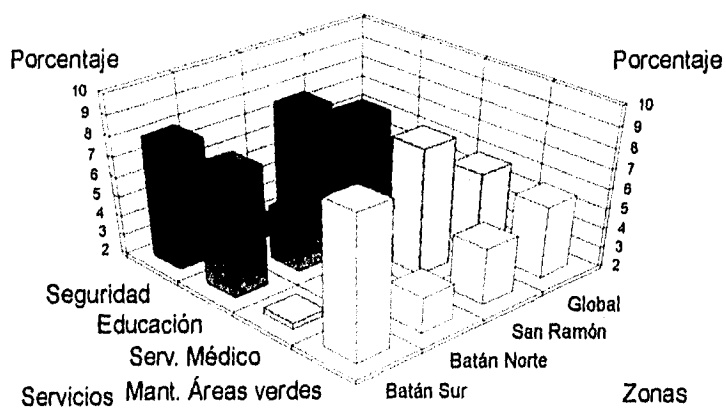
Servicios(2)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia.

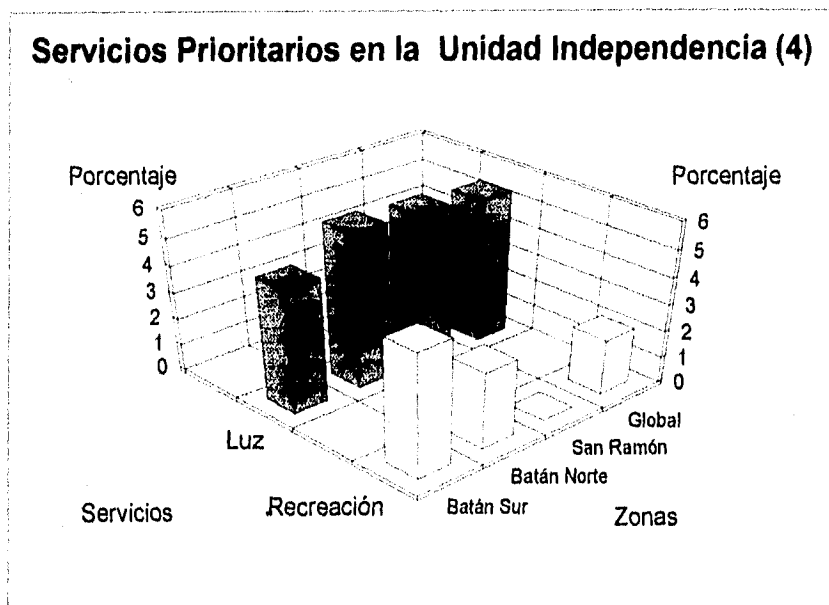
Servicios(3)

Servicios Prioritarios en la Unidad Independencia (3)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Servicios (4)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

2) Problemas entre los habitantes de la Unidad Independencia.

Principal problema entre los habitantes de la Unidad Independencia.

En orden de importancia los resultados quedaron de la siguiente manera:

- **Falta de comunicación;** Esto es una consecuencia por la antigüedad que tiene la Unidad, ya que los primeras personas que la habitaron simplemente ya no están, la población tan grande que hay y los habitantes actuales que en su mayoría se congregan en pequeñas zonas bien delimitadas y no hay forma de saber que es lo que pasa de extremo a extremo, sino a través de la comunicación de viva voz, y que no es muy confiable; a pesar de que existen publicaciones internas publicadas por la actual administración y el fideicomiso, pero únicamente para fines informativos de eventos dentro de la unidad.

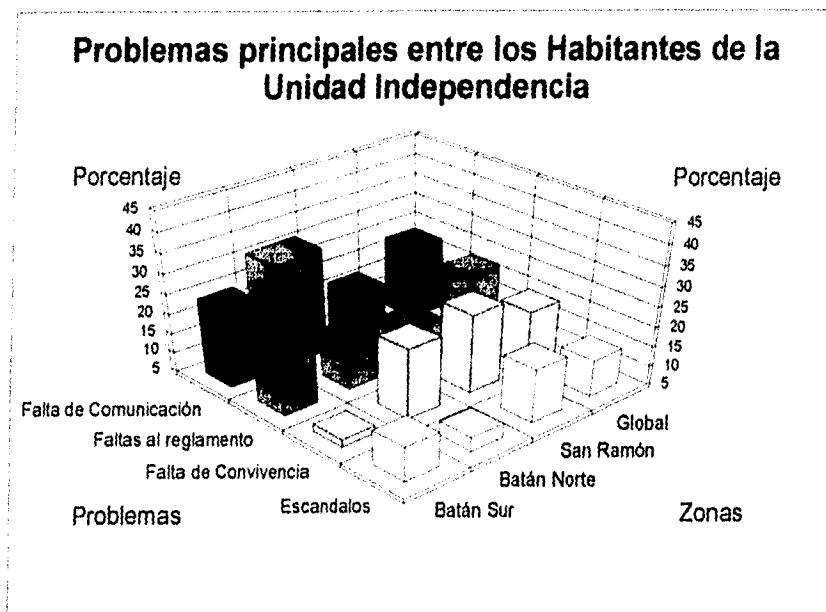
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

- **Faltas al reglamento;** este factor es por desconocimiento del mismo, o simplemente por que la gente no sabe como proceder en forma legal para impedir abusos de los propios vecinos, principalmente en las áreas comunes, pero una de las alternativas es el Comite de Vigilancia que esta facultado para resolver y/o canalizar cualquier problema que surja entre los mismos condóminos.

- **Falta de convivencia;** este punto puede ser consecuencia directa de los dos puntos anteriores, y se ve reflejado en la pregunta número cinco, donde en su mayoría le gustaría que se hicieran más actividades culturales.

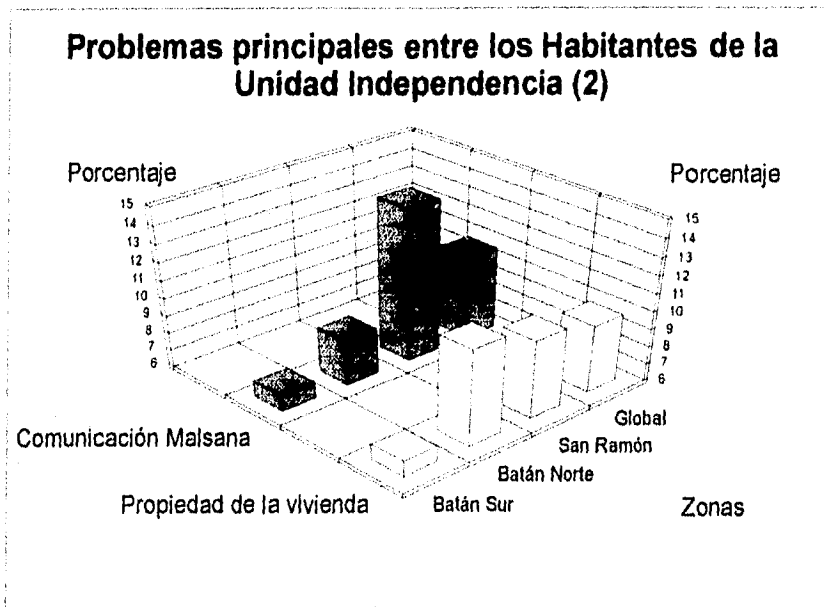
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Problemas



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Problemas (2)



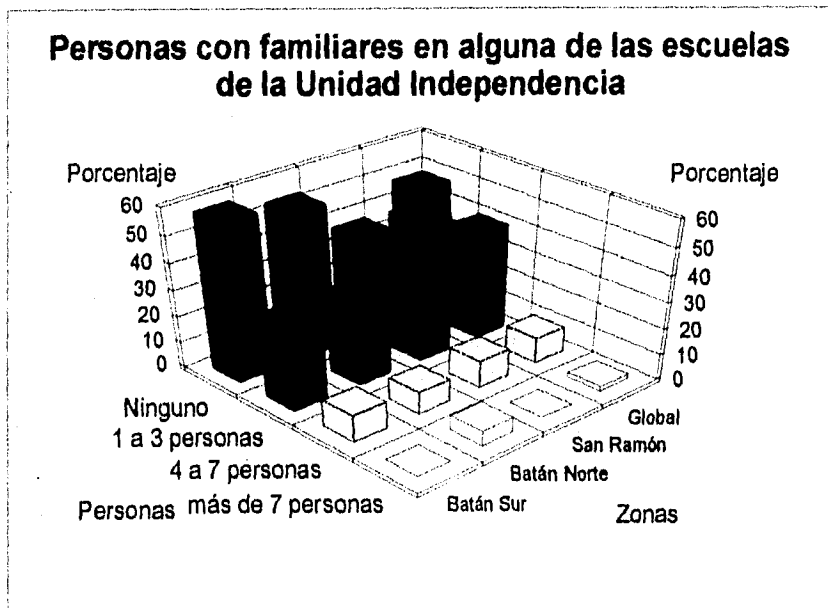
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia.

3) Asistencia general a las escuelas de la Unidad Independencia.

Del total de la encuesta muestra que el 48.21% no tiene a ningún familiar en las escuelas de la unidad, el 40.18% tiene entre una y tres personas estudiando, el 9.82% tiene a más de tres familiares y solo el 1,79% tiene a más de siete personas de entre su familia y familiares estudiando en alguna de las escuelas, lo que refleja que mucha gente viene de fuera de la Unidad Independencia con sus hijos para hacer uso de las escuelas, lo que es un factor de pequeños actos de vandalismo por parte de estas personas que viven en las zonas colindantes y que a pesar de ser una zona bardeada, no se puede restringir el paso a las personas que no viven en esta, por lo que ya se comentó, siendo la principal las dimensiones físicas de la Unidad Independencia, y la diversidad de accesos de comunicación así como las entradas.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia.

Escuelas



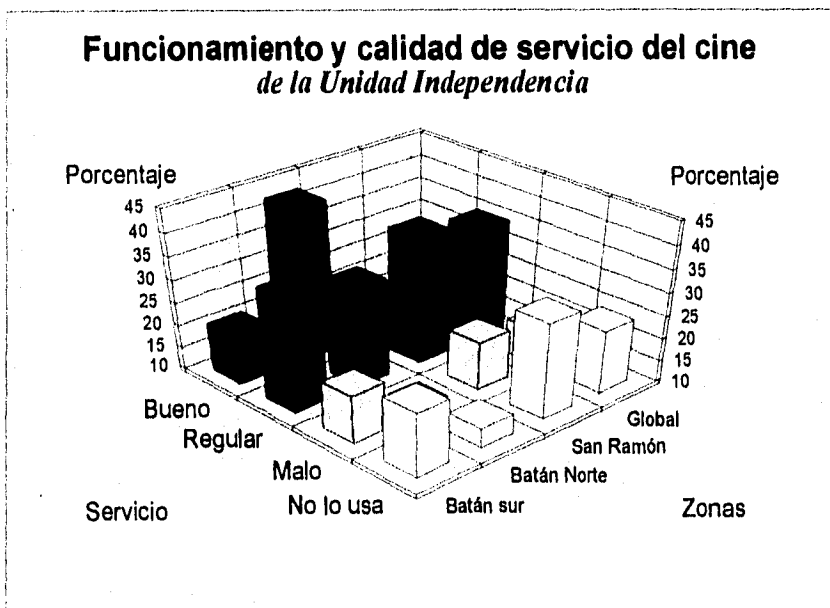
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

4-1 Funcionamiento y calidad de servicio del cine de la Unidad Independencia.

De la gente entrevistada en su mayoría opinó que el servicio del cine es simplemente regular, a pesar de la remodelación y conversión de una a dos salas de exhibición, los habitantes de la Unidad Independencia casi no hacen uso del mismo, y solo se ve como un servicio que está integrado a la misma, y que tiene como principal problema su estacionamiento que resulta insuficiente para las personas ajenas a la Unidad Independencia, y que ocasionan problemas de tránsito en la lateral del Periférico.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Cine



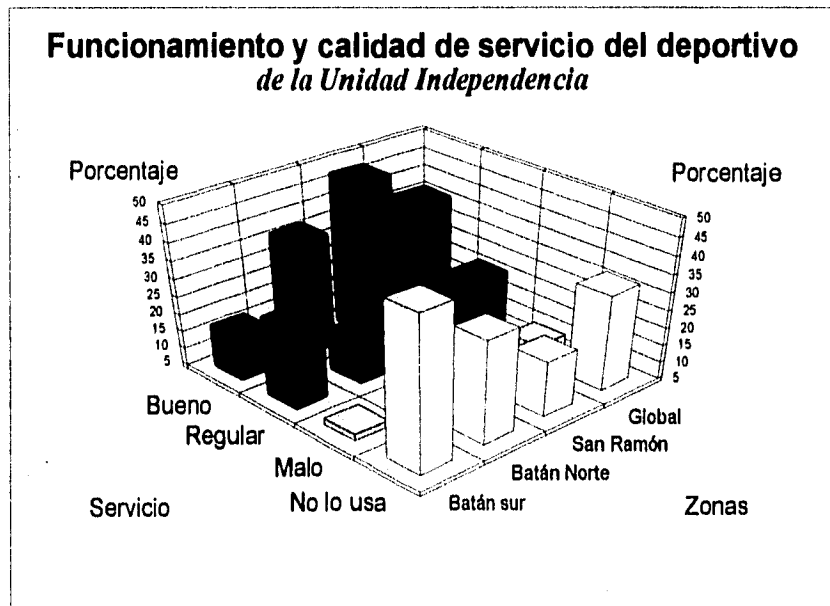
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

4-2 Funcionamiento y calidad de servicio del deportivo de la Unidad Independencia.

Se puede ver que el servicio del Deportivo Independencia, es bueno según la mayoría de los entrevistados, pero también se nota un alto número de personas que no lo usan a pesar de que la cuota es, en su costo, simbólica y de que se hacen cambios y mantenimiento a las instalaciones en forma periódica, además ofrece bastantes alternativas de recreación deportiva; y también se considera el factor de que el deportivo no es exclusivo de los habitantes de la Unidad Independencia, y que ofrece servicios a algunas escuelas, pero aún así el número de personas que asisten al deportivo y que viven dentro de la Unidad Independencia es realmente muy bajo. Una alternativa de solución sería la publicidad interna para despertar el interés de los condóminos a practicar algún deporte.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Deportivo



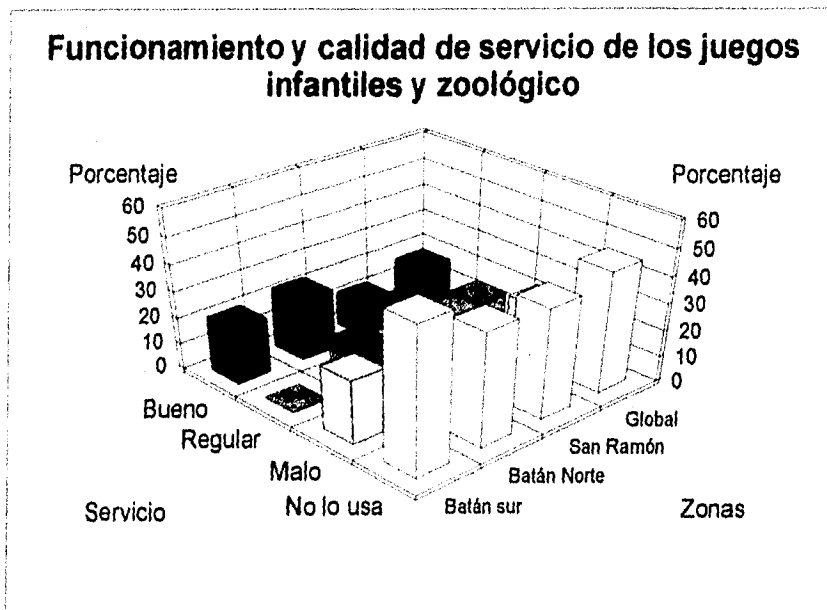
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

4-3 Funcionamiento y calidad de servicio de los juegos infantiles y zoológico de la Unidad Independencia.

Con respecto a los juegos infantiles el 45.5% dice que no los utiliza, pero tomando en cuenta que esta encuesta se realizó con personas de más de 20 años, el resultado era predecible, más sin embargo algunas personas hicieron la referencia por sus hijos, sobrinos y nietos incluso, pero la situación actual de los juegos no ha variado mucho, ya que son los mismos desde que se construyó la Unidad Independencia, pero hasta la fecha se conservan en muy buen estado; en el caso del "zoológico" la situación es diferente ya que su funcionamiento actual esta destinado a la convivencia familiar y ya no cuenta con animales como hace algunos años solía tener.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Zoológico



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

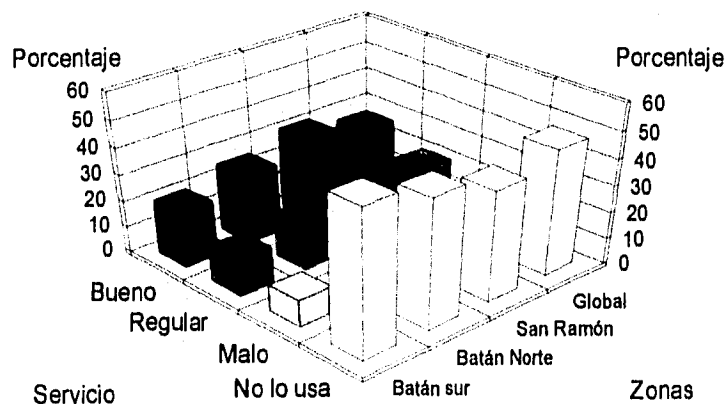
4-4 Funcionamiento y calidad de servicio del gimnasio al aire libre de la Unidad Independencia.

Del gimnasio al aire libre, casi la mitad (47.32%) dijo que no lo usa y una cuarta parte (29.79%) dijo que es bueno, lo que refleja que la gente no dispone del tiempo suficiente para hacer ejercicio o mantener su físico en buena condición; esta pregunta va relacionada con la anterior del deportivo y su funcionamiento, lo que refleja también que la gente no tiene tiempo para sí misma por sus diversas actividades y por consecuencia de su misma edad, que en varios casos simplemente dedicaron su vida a trabajar y no están acostumbradas a realizar ningún tipo de actividad deportiva y/o ejercicio, pero ocupan su tiempo libre en realizar otro tipo de actividades.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Gimnasio

Funcionamiento y calidad de servicio del gimnasio al aire libre de la Unidad Independencia



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

4-5 Funcionamiento y calidad de servicio del teatro al aire libre de la Unidad Independencia.

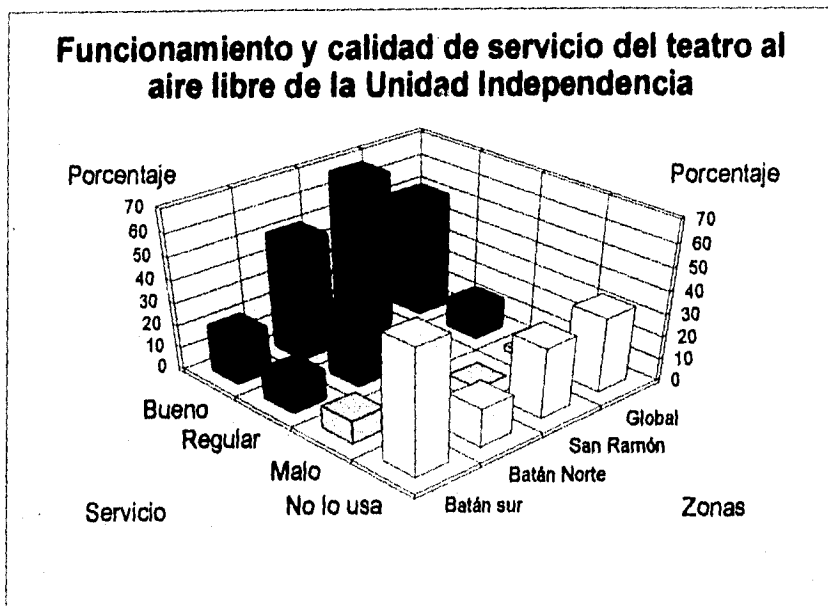
En relación al teatro al aire libre el 50% de los entrevistados a nivel global dijeron que era bueno y el 33% opinó que no lo usa.

Hay que recordar que la estructura del teatro al aire libre es propicia para eventos cívicos o fechas conmemorativas y el uso que se le da al teatro esta reflejado en el interés de las personas en participar en este tipo de eventos.

Este punto se ve reflejado en la comunicación interna en la que se han realizado una gran diversidad de eventos en este teatro pero la mayoría de los residentes simplemente no se enteran de estos acontecimientos por falta de información.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Teatro al aire libre



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

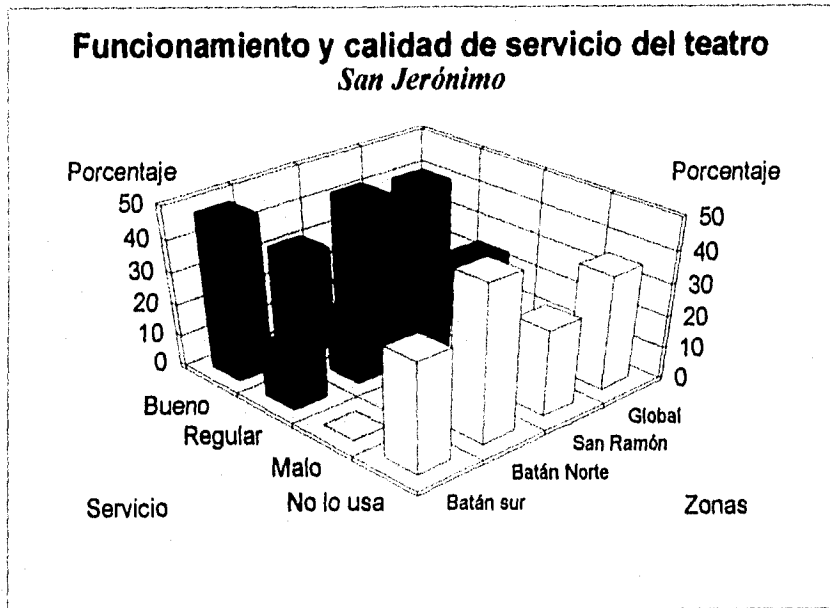
4-6 Funcionamiento y calidad de servicio del teatro San Jerónimo de la Unidad Independencia.

En cuanto al teatro San Jerónimo los criterios están muy homogéneos a nivel global, en relación a que si es bueno, regular o simplemente no lo usan, pero ninguno opinó que el teatro fuera malo.

Hay que hacer notar diferentes factores que intervienen en esta pregunta como son: la remodelación del teatro con mejores instalaciones, casetas receptoras a la entrada del estacionamiento y a un costado del teatro, además de que la obras que se exhiben en este teatro son obras de calidad, pero el factor determinante para los habitantes de la Unidad Independencia es que el costo es muy elevado para poder hacer uso de este de manera frecuente, en pocas palabras es un teatro de calidad pero no muy accesible para los residentes de esta Unidad.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Teatro San Jerónimo



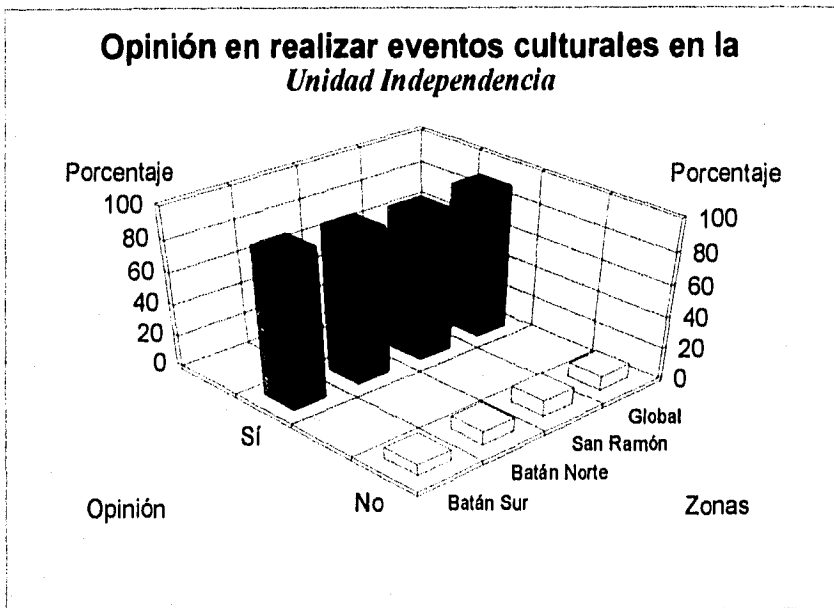
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

5) Realización de eventos culturales.

El resultado de esta pregunta muestra que existe un gran interés en que se realicen más eventos culturales dado que el 91.1% de la encuesta total si quiere que se realicen, y la Unidad Independencia cuenta con los lugares para poder realizarlos, desde la explanada del Centro Cívico, el Teatro al aire libre, el Teatro San Jerónimo, el Club deportivo, etc.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Eventos Culturales



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

6) Problema más grave que tiene la Unidad Independencia.

Debido a la situación actual que está atravesando el país, por la crisis económica, el desempleo, el cierre de empresas, etc., ocasiona que cada vez se incrementen más los índices de delincuencia y drogadicción.

Estos son los dos problemas que se consideran más graves en la Unidad Independencia, estos factores pueden ser un poco difíciles de controlar ya que recurren a este tipo de delitos tanto gente residente, como gente externa a la comunidad, y la vigilancia resulta ineficiente por las dimensiones de la misma.

Una posible solución, que en definitiva no va a solucionar el problema pero sí puede hacer que se reduzca el índice de delincuencia, sería la exposición de formas de seguridad y prevención del delito para que los propios residentes pongan más énfasis en su seguridad personal y en la de sus familiares, así como en sus pertenencias como son sus viviendas y sus automóviles.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Otra sería en relación con las actividades recreativas, en las cuales se podría hacer más publicidad, para que las personas acudan a realizar diversas actividades.

Cabe mencionar que la Unidad Independencia cuenta con instalaciones suficientes para el esparcimiento y con costos accesibles, pero la demanda simplemente es muy poca.

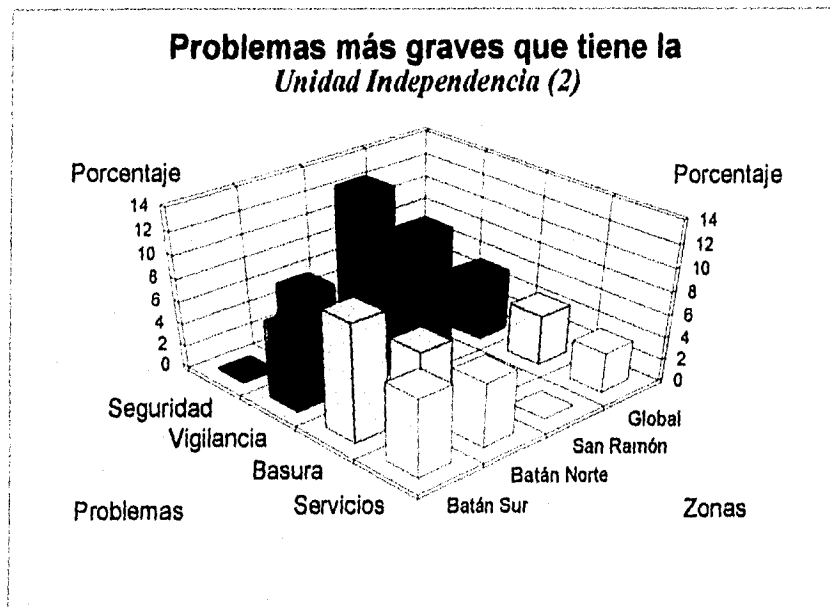
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Problemas de la Unidad Independencia



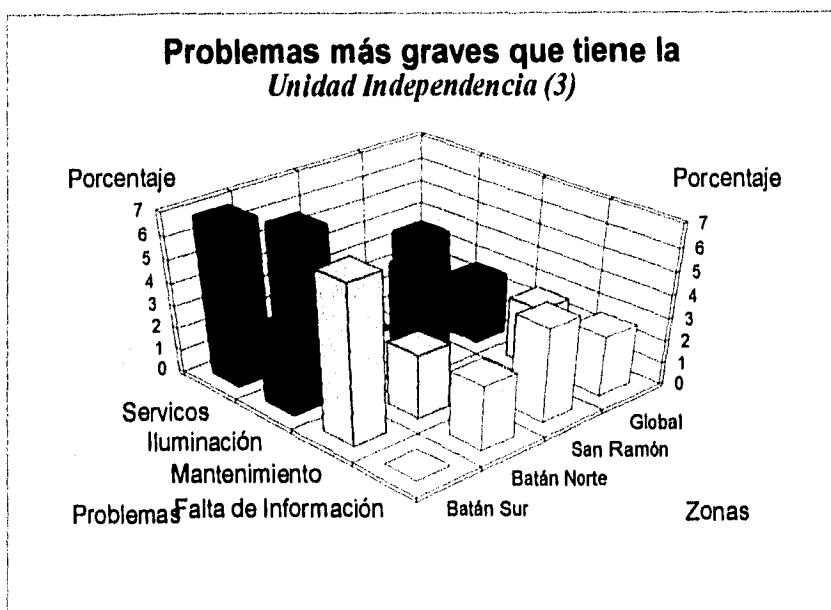
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Problemas de la Unidad Independencia (2)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Problemas de la Unidad Independencia (3)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

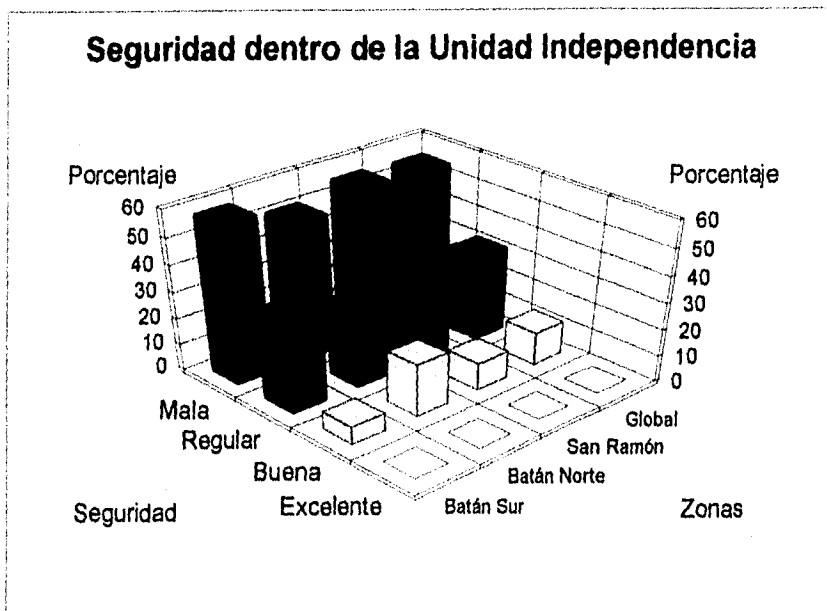
7) Seguridad dentro de la Unidad Independencia.

Los resultados de esta pregunta van relacionados en forma directa al anterior, ya que más de la mitad de los encuestados opinó que la seguridad es mala debido a los altos índices de delincuencia.

La seguridad de la Unidad Independencia en cuestión de vigilancia es simbólico ya que no se puede contar con un elemento de seguridad por vivienda, además de que por su estructura física, las vías de comunicación interna y externa son bastante extensas y no se pueden cerrar para los condóminos, ni siquiera por zonas. Una de las primeras soluciones a este problema de seguridad fue la de poner puertas en las entradas de los edificios con sistema de comunicación "inter-fono", pero eso solamente ayuda en la parte interna, pero en la parte externa no se ha encontrado una solución que hasta ahora sea funcional.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Seguridad



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

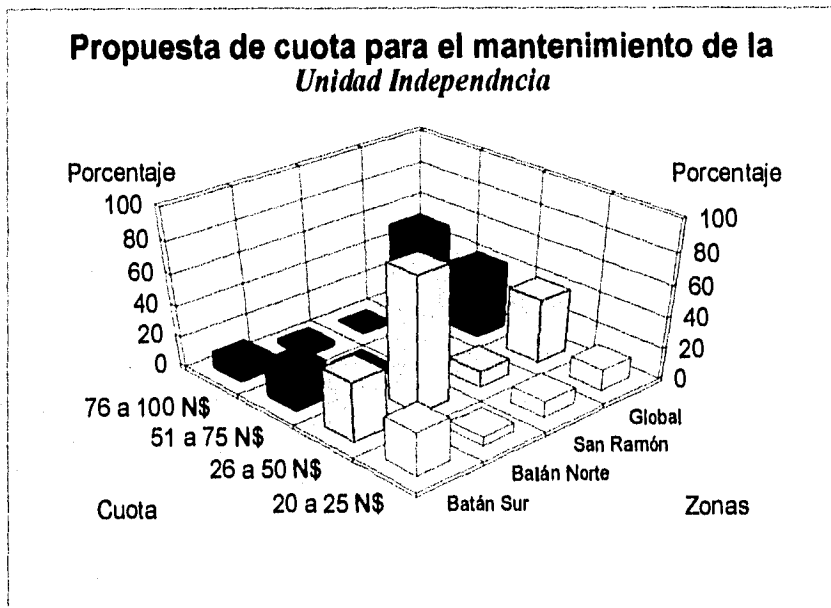
8) Cuota por pago de mantenimiento.

La mayor parte de la población de la muestra que se tomó para la presente encuesta, saben que el Fideicomiso del I.M.S.S., va a desligarse de sus obligaciones para con los condóminos de la Unidad Independencia y que después ellos mismos tendrán que hacer frente para su cuidado y conservación, esto incluye tanto los servicios internos como los servicios externos de áreas comunes.

De lo anterior se desprende que la mayoría está de acuerdo en pagar cuotas en un rango de NS\$25.00 y NS\$75.00, lo que refleja que la gente sí quiere participar pagando una cuota dependiendo a sus posibilidades. Pero hay que tomar en cuenta que no todos los condóminos son iguales y la distribución por zonas no es equitativa, por lo que sería conveniente manejar rangos de cuotas diferentes por cada una de las zonas de la Unidad Independencia, así como de cada una de las torres de departamentos.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Cuota



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

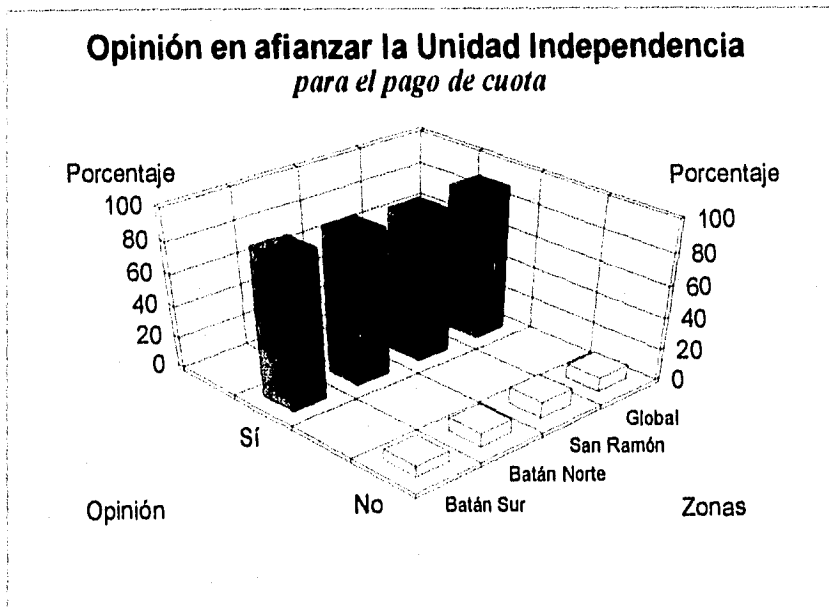
9) Afianzamiento para garantizar el pago de la cuota por concepto de mantenimiento.

Esta pregunta que se hizo dentro de la encuesta, refleja que la gente también está dispuesta en que se afiance la Unidad Independencia para garantizar los servicios que esta proporciona.

La importancia de mantener los servicios en buen estado y en mantenimiento constante es vital para los residentes de esta Unidad, ya que cuenta con sistemas de redes para la distribución de los servicios principales como son el agua, el gas, la luz, el teléfono, y que no pueden separarse en forma individual, ni para goce exclusivo, esto nos lleva a tener que cooperar de manera general y es una de las razones de que la gente está consciente de su importancia y de la posibilidad de garantizar estos servicios por medio de una fianza.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Fianza



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

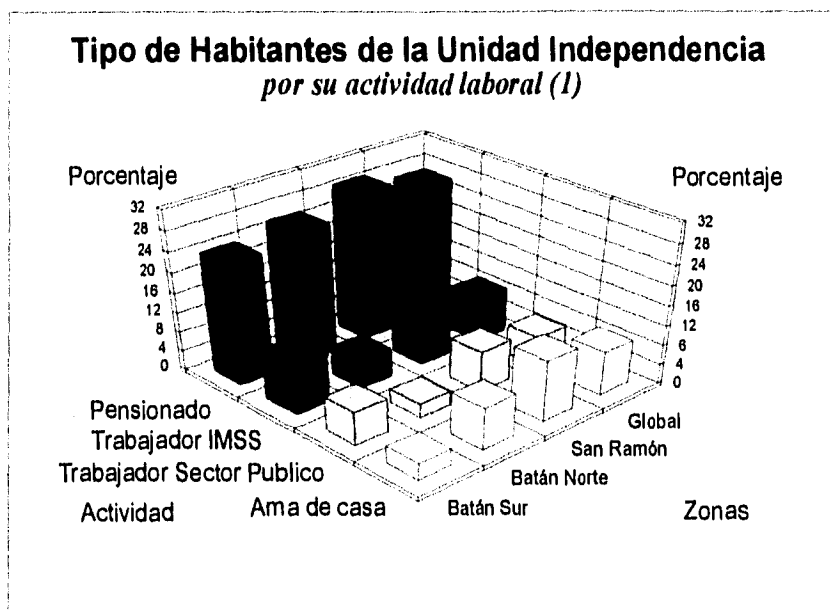
10) Actividad laboral de los habitantes de la Unidad Independencia.

Los resultados de esta pregunta reflejan que hay homogeneidad en casi todas las actividades laborales.

La construcción de la Unidad Independencia fué pensada para satisfacer las necesidades de los trabajadores del I.M.S.S. y hasta la fecha se encuentran personas que recibieron este beneficio, como son las personas jubiladas y pensionadas.

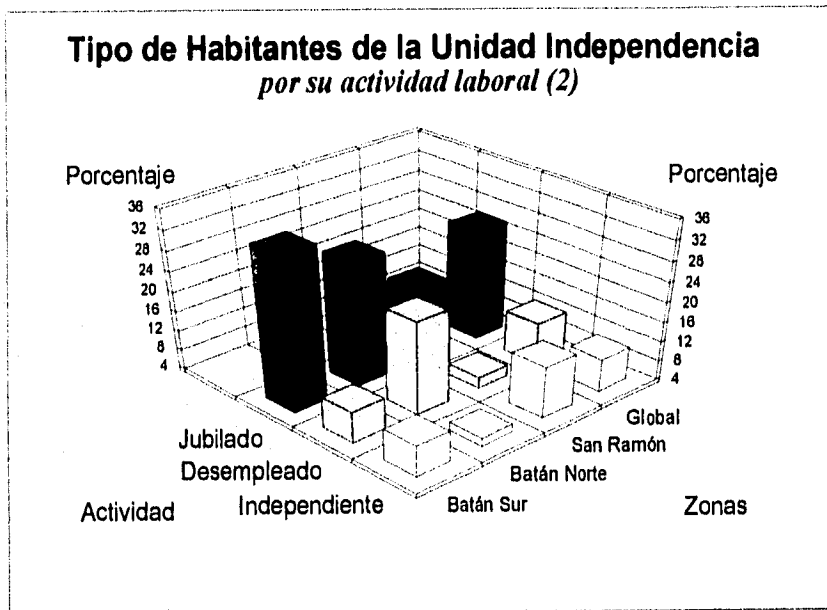
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Habitantes de la Unidad Independencia (I)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Habitantes de la Unidad Independencia (2)



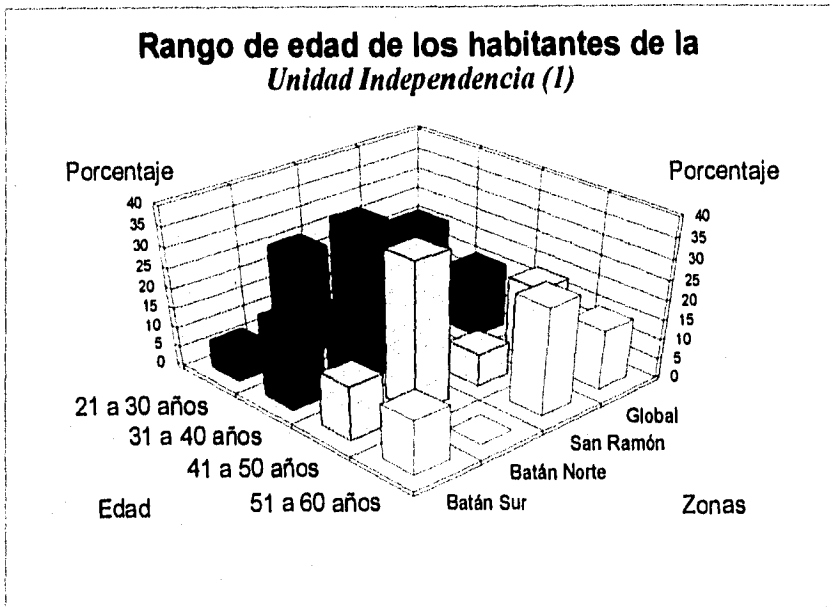
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

11) Rango de edad de la población de los habitantes de la Unidad Independencia.

Del total de la población encontramos que las edades van en relación con la actividad laboral que desarrollan las personas entrevistadas, pero también refleja que hay demasiada gente de edad madura, esto es muy importante ya que los cambios que se realizarán van a tener que ser presentados a estas personas, y se prevé que haya cierto tipo de resistencia al cambio, ya que se está acostumbrado a vivir de la misma forma desde hace 35 años.

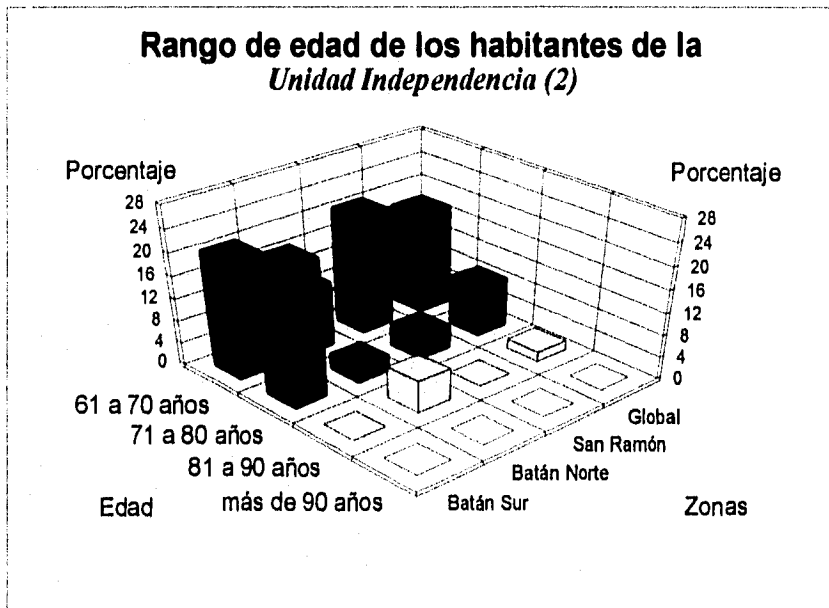
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Edad (1)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Edad (2)



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

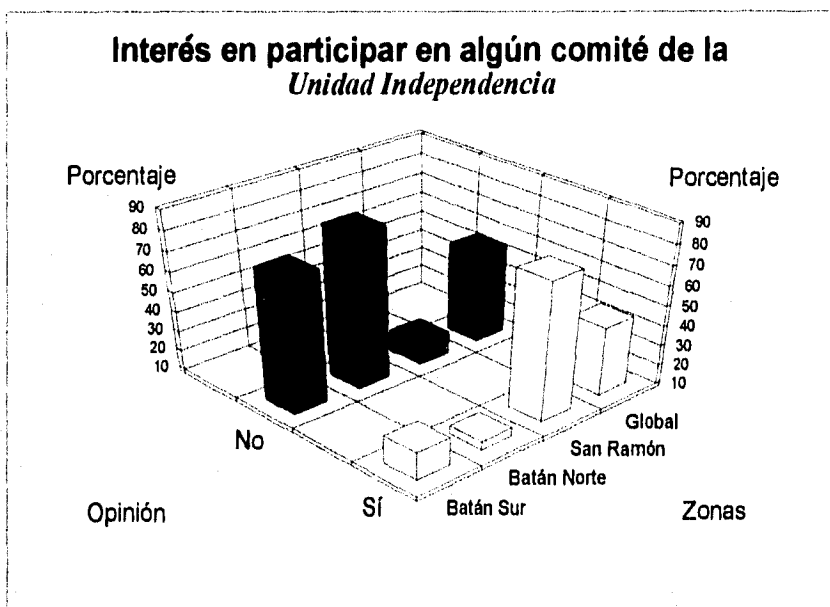
12) Participación en algún comité de la Unidad Independencia

En este punto se ve que la mayoría de la población no tiene interés en participar en ningún comité, y puede ser por varias razones, a pesar de que se está consciente de los cambios que se esperan, están dispuestos a pagar para que organismos especializados se hagan cargo, y prefieren esto, a participar en forma directa en los asuntos relacionados de la Unidad Independencia.

Podemos atribuir este factor a que la gente no tiene la iniciativa por hacer algo para mejorar las condiciones generales de vida, pero como ya se menciona antes, se está acostumbrado a tener todos los servicios, sin tener que aportar nada, ni de manera física, ni económica.

V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Comité



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

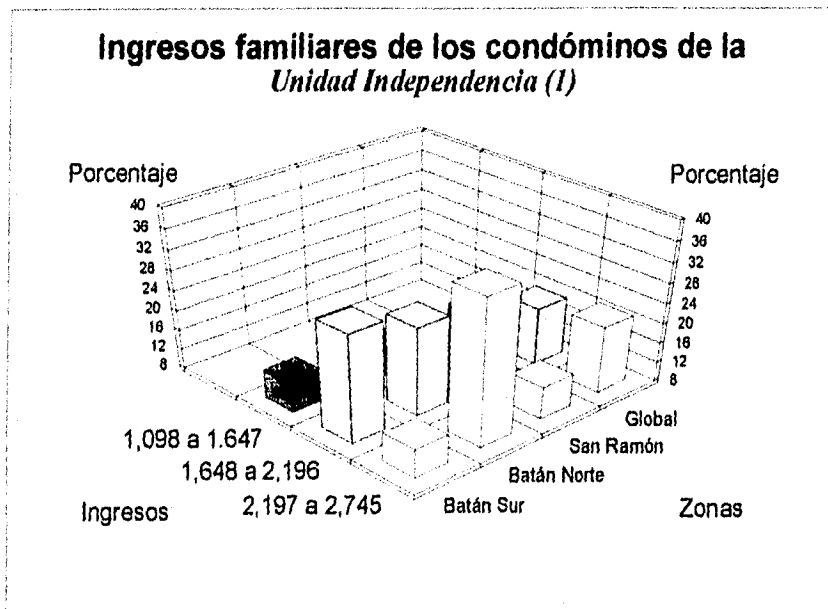
13) Ingreso Familiar de los residentes de la Unidad Independencia.

Los resultados de los ingresos de los entrevistados van en relación directa con su actividad laboral y lo que refleja que los residentes en su mayoría tienen ingresos apenas suficientes para vivir decentemente, tomando en cuenta de que no se paga renta en la mayoría de los casos , ni cuota por mantenimiento y vigilancia.

Esto es un problema ya que la gente aunque esté consciente de que por los cambios que se van a efectuar próximamente, va a tener que empezar a pagar y para las personas pensionadas y jubiladas, que solo cuentan con un ingreso fijo cada mes, y que lo tienen destinado para diferentes cosas, el incrementarles un gasto más, resultaría difícil de solventar, por eso se propone que las cuotas sean de manera equitativa y por zonas, pero también se va a tener que tomar otros factores como este para poder hacer factible el pago de las cuotas futuras.

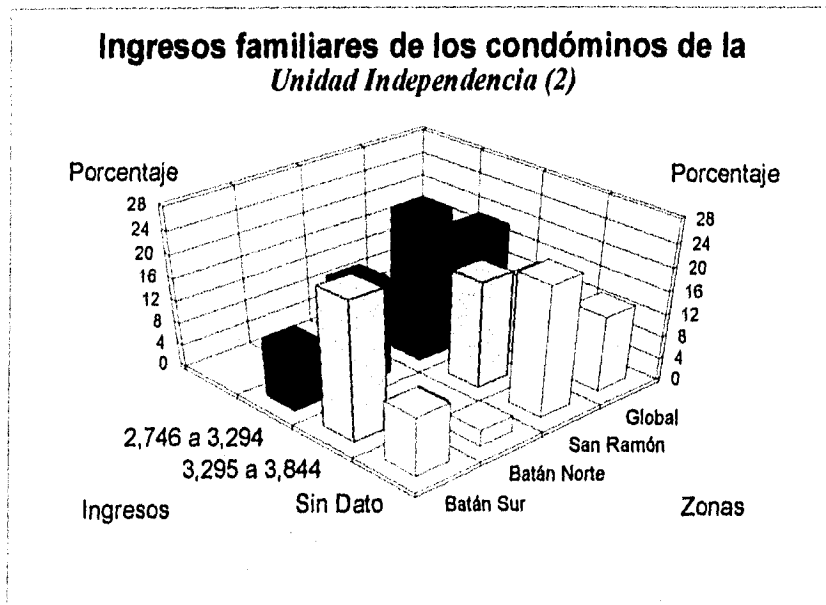
V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Ingresos



V Investigación y análisis de la Unidad Independencia

Ingresos (2)



**VI. Propuesta de
Autoadministración
de la
Unidad
Independencia**

VI Propuesta de Autoadministración de la Unidad Independencia

Propuesta de Autoadministración

Este modelo parte de un principio de descentralización por zonas con un control central en un comité de administración dependiente de la asamblea de condóminos y regulados por el administrador general, con subcomités por zona.

La autoadministración de cada una de las zonas que comprende la Unidad Independencia (Batán Sur, Batán Norte y San Ramón), con la supervisión de un administrador a nivel general.

Tomando en cuenta los resultados de la investigación realizada en la Unidad Independencia, en donde se reflejan los aspectos más importantes que consideran los habitantes, como son la seguridad, prevención de robos, interés por participar en algún comité e incluso en la nueva administración, así como conciencia por el pago de cuotas futuras por los servicios y el mantenimiento.

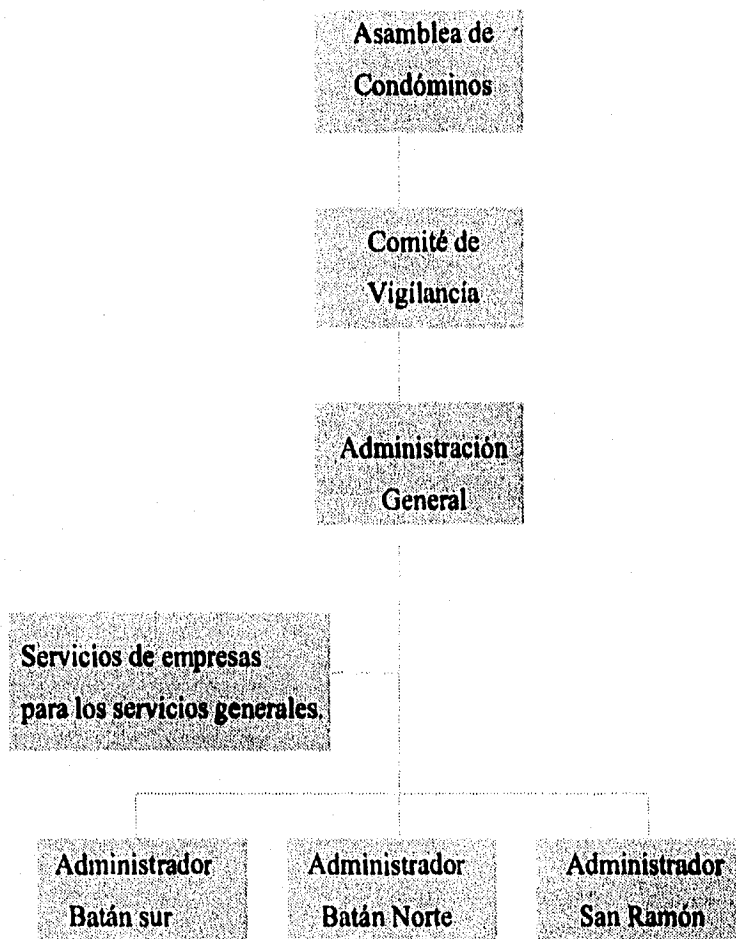
VI Propuesta de Autoadministración de la Unidad Independencia

Autoadministración de cada una de las zonas que comprende la Unidad Independencia.

Cada zona en la que está dividida la Unidad Independencia tiene sus propias problemáticas, pero no se puede desligar del conjunto en su totalidad, por lo que la propuesta de autoadministración por zonas con un administrador general se considera la forma más viable para la nueva estructura administrativa de la Unidad Independencia. Las necesidades particulares de cada zona (seguridad y servicios) se pueden hacer frente con mayor certeza, sin afectar la cuota de mantenimiento a otra zona, que no padezca un problema determinado, puesto que cada zona en su cuota deberá aportar el gasto propio de espacio y dependiendo de las necesidades puede ser mayor o menor, con el pago de gastos que son comunes en las tres zonas.

VI Propuesta de Autoadministración de la Unidad Independencia

Organigrama



Organigrama básico propuesto.

**VII. Propuesta de
Reglamento de
Condóminos**

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

Reglamento

Este reglamento se elaboró con el propósito de establecer derechos, obligaciones y reglas de convivencia para los residentes de la Unidad Independencia, así como de sus visitantes.

El administrador.

- a) Llevará la relación de ingresos y egresos, debidamente apegado con comprobantes de gastos e ingresos.
- b) Contratará a personas para el apoyo de la administración total de la Unidad Independencia, uno especialmente para cada zona.
- c) Recibirá las sugerencias de los condóminos en días y horas hábiles.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

d) La administración comprenderá un período de doce meses, con la posibilidad de renovar el cargo.

e) Será responsable de la administración de la Unidad Independencia, así como de los servicios que requiera la misma para su buen funcionamiento.

f) Solicitará las autorizaciones para cualquier obra de mantenimiento y/o reparación mayor, en conjunto con el comité de vigilancia para su aprobación.

g) Solicitará las cotizaciones para el servicio de vigilancia, y una vez autorizado, será responsable ante el comité de vigilancia de esta compañía de servicio.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

h) Las demás disposiciones del artículo 31 de la “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D.F.”¹

Los condóminos.

a) Son las personas que habitan los departamentos, o casas, así como aquellas que usen locales comerciales, escuelas iglesias o cualquier otro lugar donde se preste un servicio.

b) Deberán hacer uso de los departamentos o casas exclusivamente para casa-habitación.

c) Si alguna persona de las que habitan casas, llegare a tener o tuviese cuartos de servicio, solamente usarán dichos cuartos para el personal doméstico, nunca para rentar, prestar,

¹ Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, México. 1994

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

alquilar o cualquier otra actividad similar no contemplada en este reglamento.

d) Avisarán al administrador de cualquier falla, anomalía o mejora que haya que hacer al edificio, torre o casa aportando para ello soluciones eficientes y concretas.

e) Evitarán hacer ruidos personales, que puedan perturbar a los vecinos. Considerándose para tal efecto, cualquier sonido que se escuche desde un departamento a otro y/o en escaleras y/o en las afueras de cada edificio, torre o casa.

f) Es obligación de los condóminos garantizar por medio de una fianza el pago de las cuotas de mantenimiento, para así poder asegurar el buen funcionamiento de la administración y en consecuencia contar con una buena seguridad, limpieza y orden, que permita a los condóminos vivir en paz y armonía, lo anterior sustentado según cláusula en el testimonio del régimen

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

en condominio, por las escrituras de compraventa correspondiente, por Código Civil, por la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y por el presente reglamento de condominio.

g) El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se considere comunes.

h) El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

i) Serán de propiedad común, solo de los condominios colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casa o locales.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

j) Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

k) Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes o locales, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

l) El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de este reglamento y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar según fuere el caso; o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38 de la Ley sobre régimen de propiedad en condominio de inmuebles

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que casos del usuario tendrá la representación del condominio en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

m) En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, al administrador con expresión del precio

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

n) Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el inciso anterior.

ñ) Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios; excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según sea el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido el artículo 38 de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles.

o) Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenios expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; independientemente de que podrá ser

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

aplicado el artículo 38 de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles.

p) Los condominios del departamento bajo o primero y los del último, o viviendas, casas o locales situados en aquel o este, no tendrán más derechos que los restantes condominios. Salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos los vestíbulos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar los pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

q) Cada propietario podrá hacer toda clase de reparaciones y obras en el interior de su departamento, vivienda, casa o local,

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras, u otros elementos esenciales del inmueble que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar ni decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que perturbe el conjunto o que perjudique la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

r) En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, serán por cuenta de todos los condóminos, así como de la reparación de desperfectos ocasionados por imponderables.

s) Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observan las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficientemente, se efectuarán por el administrador, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a la asamblea de condóminos, a fin

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente.

II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la reparación de cada uno que represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél.

III. Para realizar obras que traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio.

IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuados por los condóminos, en caso de falta del administrador.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

V. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor del condominio.

Se prohíben, las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o que afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicios de uso común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

El indiviso.

a) El indiviso es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda casa o local del valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes, generalmente expresado en una sola cifra y no por separado.

b) El porcentaje asignado a cada condominio podrá ser consultado en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio.

c) El indiviso determinará la proporción en que cada condominio participará para formar el fondo de mantenimiento y administración y el de reserva y de reponer lo gastado en ambos. También indicará la votación correspondiente a cada departamento, vivienda, casa o local, que siempre será igual al porcentaje de su valor.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

La basura

a) El personal de limpieza de la Unidad Independencia recogería la basura ocasionada por la continua circulación general así como de la generada por la fauna y áreas verdes, además se fijará un horario que fijará la administración y se encargará de que el servicio de limpia del D.D.F. se lleve la basura recolectada.

b) La basura deberá ser empacada por los residentes en bolsas de plástico resistentes. Deberán separarse debidamente artículos de vidrio o punzo-cortantes.

c) Queda prohibido a los residentes dejar bolsas de basura fuera de sus respectivas casas.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

El estacionamiento

a) Todos los automóviles de los residentes deberán portar en el ángulo superior derecho del parabrisas una calcomanía que les proporcionará y que los identificará como residentes.

b) Queda prohibido a los condóminos y visitantes, estacionarse en el área de circulación que no este destinada para ello.

c) Los residentes deberán advertir a sus familiares o invitados para que no estacionen sus vehículos, en las áreas comunes destinadas para tal efecto.

d) La circulación del conjunto para la entrada, será siempre a la derecha, por lo que queda prohibido terminantemente entrar a la izquierda aún cuando esto sea más cómodo para el residente, visitante o familiar.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

El vigilante advertirá a los familiares y visitantes del conjunto, respecto de ésta y de la obligación a que se refiere lo siguiente:

En bien de la seguridad de los residentes del conjunto, es imperativo respetar las reglas anteriores y no exceder la velocidad de 10 km/hr., al entrar o salir del conjunto.

Las entradas y mudanzas.

a) Los visitantes al conjunto únicamente podrán entrar al mismo con su vehículo, y el personal de vigilancia anotará el número de placa del vehículo y nombre de la persona a quién visita y hora de entrada, así como número de puerta por donde ingresó, en el momento de abandonar la Unidad, el personal de vigilancia anotará número de placa y hora de salida del vehículo, así como número de puerta por donde abandonó la Unidad.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

b) Queda prohibido la entrada a vendedores ambulantes.

c) El personal de vigilancia deberá llevar un libro diario de entradas y salidas, asentando en el mismo el nombre del visitante, familiar o mensajero y registrar sus salidas, como se indica en el inciso a) de este apartado.

Los animales domésticos.

a) Previo acuerdo unánime de los condóminos, solo se permitirán especies pequeñas y en un número especificado, en consecuencia quedan prohibidos animales que por su tamaño y características puedan ser peligrosos y provocar accidentes a los otros residentes.

b) Los residentes que tengan animales en sus casas, se obligan a tenerlos vacunados contra toda enfermedad.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

c) Los residentes que tengan animales en sus casas, se obligan igualmente a mantenerlos vigilados y a no permitir que salgan de las áreas comunes, o que irrumpen en las propiedades privadas.

d) Al salir del área común, los residentes deberán controlarlos y no permitir que circulen libremente.

e) Si el residente, tiene perro o cualquier otro animal que pudiere dejar sus heces fecales en áreas comunes y/o privativas, deberá recogerlos y depositarlos en la basura.

f) Los visitantes solo podrán introducir mascotas, siempre y cuando sean de las mismas características antes señaladas en este apartado y con los dispositivos necesarios para su control y seguridad.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

g) Será considerado como peligroso, para la seguridad de los residentes, cualquier animal que ataque a cualquier persona (independientemente de que no le cause daño alguno), fuera de la casa a la que pertenezca al animal o dentro de ella, si no ha mediado provocación alguna de este último caso.

Las áreas comunes y privadas

a) Son objeto de área común:

1.- El terreno, puertas de entrada, vestíbulo, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recreación o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos; siempre y cuando dichas áreas sean de uso general.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

b) No se permitirá que los niños dejen abandonados juguetes u objeto alguno en el área común.

c) Cualquier persona ya sea niño o adulto, que pretenda jugar o utilizar el área común, deberá hacerlo sin provocar ruidos molestos, y dentro de un horario el cual permita el descanso y la tranquilidad de los demás vecinos.

d) Ninguna persona podrá utilizar el área común, para realizar juegos o actividades que puedan resultar peligrosas para ellos o los demás residentes, como tirar al blanco, utilizar pistolas o rifles de municiones o limpiar armas de fuego, revisarlas o examinarlas y en general portar armas en estas áreas.

e) Ningún residente, provocará ruidos molestos, tales como de sonido, o instrumentos musicales con volumen exagerado.

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

f) Tampoco observará conducta indebida en el condominio, ni lo permitirá a su familiar, servidumbre, invitados o personal de servicio para evitar inconvenientes a los demás residentes.

g) En caso de reuniones o fiestas en alguna casa, se permitirá cierta tolerancia en cuanto a ruidos y solamente hasta una hora determinada, previo aviso con los demás residentes.

h) Los residentes, no permitirán que se cuelgue ropa u objetos en las ventanas que dan al área común, ni permitirán que se arrojen objetos por puertas o ventanas que den al área común.

El personal de vigilancia

a) El personal que da servicio al área común de la Unidad Independencia, no es subordinado de ningún residente. Por lo

VII Propuesta del Reglamento de condóminos

tanto cualquier queja en relación a los mismos, deberá hacerse del conocimiento del administrador, para que proceda en consecuencia.

b) Se establece igualmente que dicho personal, no realizará servicios personales a los residentes, tales como estacionar o lavar autos, entregar paquetes, llevar a cabo reparaciones etc., excepto en casos de emergencia.

c) Este personal no realizará trabajos en áreas privadas sino con consentimiento del administrador.

d) El condominio opera sin propinas y los residentes y empleados están conscientes de esta política.

Apéndice

Apéndice

Tabla

Zonas

Unidad
Independencia

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Concepto	17 - 58.62%	19 - 54.29%	18 - 37.50%	54 - 48.21%
Concepto	9 - 31.03%	11 - 31.43%	25 - 52.08%	45 - 40.18%
Concepto	3 - 10.34%	3 - 8.57%	5 - 10.42%	11 - 9.82%
Concepto	0 - 0.00%	2 - 5.71%	0 - 0.00%	2 - 1.79%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

Número de entrevistas Porcentaje de las entrevistas

Promedio de las tres zonas de la Unidad Independencia

1.- Servicios prioritarios en la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Agua	11 - 12.64%	13 - 12.38%	11 - 7.64%	35 - 10.42%
Alumbrado	9 - 10.34%	15 - 14.29%	14 - 9.72%	38 - 11.31%
Basura	5 - 5.75%	10 - 9.52%	8 - 5.56%	23 - 6.85%
Estacionamiento	4 - 4.60%	11 - 10.48%	16 - 11.11%	31 - 9.23%
Gas	6 - 6.90%	12 - 11.43%	10 - 6.94%	28 - 8.33%
Educación	7 - 8.05%	5 - 4.76%	8 - 5.56%	20 - 5.95%
Mantenimiento áreas verdes	8 - 9.20%	4 - 3.81%	7 - 4.86%	19 - 5.65%
Mantenimiento. obra civil	6 - 6.90%	4 - 3.81%	14 - 9.72%	24 - 7.14%
Luz	4 - 4.60%	6 - 5.71%	8 - 5.56%	18 - 5.36%
Vigilancia	5 - 5.75%	8 - 7.62%	11 - 7.64%	24 - 7.14%
Recreación	4 - 4.60%	3 - 2.86%	0 - 0%	7 - 2.08%
Seguridad	7 - 8.05%	3 - 2.86%	11 - 7.64%	21 - 6.25%
Serv. Telefónico	9 - 10.34%	5 - 4.76%	14 - 9.72%	28 - 8.33%
Serv. Médico	2 - 2.30%	6 - 5.71%	12 - 8.33%	20 - 5.95%
Total	87 - 100%	105 - 100%	144 - 100%	336 - 100%

2.- Principal problema entre los habitantes de la Unidad
Independencia

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Falta de comunicación	7 - 24.14%	11 - 31.43%	8 - 16.67%	26 - 23.21%
Faltas al reglamento	12 - 41.38%	6 - 17.14%	7 - 14.58%	25 - 22.32%
Escándalos	4 - 13.79%	3 - 8.57%	9 - 18.75%	16 - 14.29%
Comunicación malsana	2 - 6.90%	3 - 8.57%	7 - 14.58%	12 - 10.71%
Propiedad de la vivienda	2 - 6.90%	4 - 11.43%	5 - 10.42%	11 - 9.82%
Falta de convivencia	2 - 6.90%	8 - 22.86%	12 - 25.00%	22 - 19.64%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

3.- Personas con familiares en alguna de las escuelas de la
Unidad Independencia

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Ninguno	17 - 58.62%	19 - 54.29%	18 - 37.50%	54 - 48.21%
1 a 3 Niños	9 - 31.03%	11 - 31.43%	25 - 52.08%	45 - 40.18%
4 a 7 Niños	3 - 10.34%	3 - 8.57%	5 - 10.42%	11 - 9.82%
más de 7 Niños	0 - 0.00%	2 - 5.71%	0 - 0.00%	2 - 1.79%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

4-1 Funcionamiento y calidad de servicio del cine de la Unidad
Independencia

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Bueno	6 - 20.69%	15 - 42.82%	5 - 10.42%	26 - 3.21%
Regular	10 - 34.48%	11 - 31.43%	18 - 37.50%	39 - 34.82%
Malo	6 - 20.69%	4 - 11.43%	10 - 20.83%	20 - 7.86%
No lo usa	7 - 24.14%	5 - 14.29%	15 - 31.25%	27 - 4.11%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

4-2 Funcionamiento y calidad de servicio del deportivo de la
Unidad Independencia

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Bueno	5 - 17.24%	13 - 37.14%	23 - 47.92%	41 - 36.61%
Regular	8 - 27.59%	6 - 17.14%	10 - 20.83%	24 - 21.43%
Malo	2 - 6.90%	4 - 11.43%	5 - 10.42%	11 - 9.82%
No lo usa	14 - 48.28%	12 - 34.29%	10 - 20.83%	36 - 32.14%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

4-3 Funcionamiento y calidad de servicio de los juegos infantiles y zoológico de la Unidad Independencia

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Bueno	6 - 20.69%	8 - 22.86%	6 - 12.50%	20 - 17.86%
Regular	0 - 0.00%	5 - 14.29%	11 - 22.92%	16 - 14.29%
Malo	7 - 4.14%	7 - 20.00%	11 - 22.92%	25 - 22.32%
No lo usa	16 - 55.17%	15 - 42.86%	20 - 41.67%	51 - 45.54%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

4-4 Funcionamiento y calidad de servicio del gimnasio al aire libre de la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Bueno	6 - 0.69%	9 - 25.71%	15 - 31.25%	30 - 6.79%
Regular	4 - 13.79%	6 - 17.14%	13 - 27.08%	23 - 20.54%
Malo	3 - 10.34%	3 - 8.57%	0 - 0.00%	6 - 5.36%
No lo usa	16 - 55.17%	17 - 48.57%	20 - 41.67%	53 - 7.32%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 00%

4-5 Funcionamiento y calidad de servicio del teatro al aire libre
de la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Bueno	6 - 20.69%	18 - 51.43%	33 - 68.75%	57 - 0.89%
Regular	4 - 13.79%	11 - 31.43%	0 - 0.00%	15 - 3.39%
Malo	3 - 0.34%	0 - 0.00%	0 - 0.00%	3 - 2.68%
No lo usa	16 - 55.17%	6 - 17.14%	15 - 31.25%	37 - 33.04%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

4-6 Funcionamiento y calidad de servicio del teatro San Jerónimo de la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Bueno	14 - 48.28%	11 - 31.43%	20 - 41.67%	45 - 0.18%
Regular	5 - 17.24%	7 - 20.00%	15 - 31.25%	27 - 4.11%
Malo	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%
No lo usa	10 - 4.84%	17 - 8.57%	13 - 7.08%	40 - 35.71%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

5.- Realización de eventos culturales en la Unidad
Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Si	27 - 93.10%	32 - 91.43%	43 - 89.58%	102 - 1.07%
No	2 - 6.90%	3 - 8.57%	5 - 10.42%	10 - 8.93%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

6.- Problema considerado más grave de la Unidad
Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Vigilancia	2 - 6.90%	2 - 5.71%	2 - .17%	6 - 5.36%
Robo	10 - 4.48%	13 - 37.14%	14 - 9.17%	37 - 33.04%
Drogadicción	6 - 20.69%	5 - 14.29%	7 - 14.58%	18 - 16.07%
Basura	3 - 10.34%	2 - 5.71%	0 - 0.00%	5 - 4.46%
Gas	2 - 6.90%	3 - 8.57%	5 - 10.42%	10 - 8.93%
Iluminación	1 - 3.45%	0 - 0.00%	2 - 4.17%	3 - 2.68%
Mantenimiento	2 - 6.90%	1 - 2.86%	0 - 0.00%	3 - 2.68%
Seguridad	0 - 0.00%	2 - 5.71%	6 - 12.50%	8 - 7.14%
Alcoholismo	1 - 3.45%	3 - 8.57%	7 - 14.58%	11 - 9.82%
Perros	0 - 0.00%	1 - 2.86%	3 - 6.25%	4 - 3.57%
Drenaje	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%
Falta de Información.	0 - 0.00%	1 - 2.86%	2 - 4.17%	3 - 2.68%
Servicios	2 - 6.90%	2 - 5.71%	0 - 0.00%	4 - 3.57%
Fauna nociva	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

7- Seguridad dentro de la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Excelente	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%
Buena	2 - 6.90%	7 - 20.00%	5 - 10.42%	14 - 12.50%
Regular	10 - 34.48%	10 - 28.57%	16 - 33.33%	36 - 32.14%
Mala	17 - 58.62%	18 - 51.43%	27 - 56.25%	62 - 55.36%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

8.- Propuesta de cuota de mantenimiento de la Unidad
Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
N\$20 a N\$25	8 - 27.59%	2 - 5.71%	5 - 10.42%	15 - 13.39%
N\$26 a N\$50	11 - 37.93%	30 - 85.71%	5 - 10.42%	46 - 41.07%
N\$51 a N\$75	7 - 24.14%	2 - 5.71%	38 - 79.17%	47 - 41.96%
N\$74 a N\$100	3 - 10.34%	1 - 2.86%	0 - 0.00%	4 - 3.57%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

9.- Fianza para el mantenimiento de la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Sí	27 - 93.10%	32 - 91.43%	43 - 89.58%	102 - 91.07%
No	2 - 6.90%	3 - 8.57%	5 - 10.42%	10 - 8.93%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

10.- Tipo de habitantes por su actividad laboral en la Unidad Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Pensionado	7 - 24.14%	9 - 25.71%	14 - 29.17%	30 - 26.79%
Trabajador del IMSS	3 - 10.34%	2 - 5.71%	5 - 10.42%	10 - 8.93%
Trabajador del sector público.	2 - 6.90%	1 - 2.86%	4 - 8.33%	7 - 6.25%
Ama de casa	1 - 3.45%	3 - 8.57%	6 - 12.50%	10 - 8.93%
Jubilado	10 - 34.48%	10 - 28.57%	9 - 18.75%	29 - 25.89%
Desempleado	3 - 10.34%	8 - 22.86%	3 - 6.25%	14 - 12.50%
Trabajador Independiente	3 - 10.34%	2 - 5.71%	7 - 14.58%	12 - 10.71%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

11.- Rango de edad de los habitantes de la Unidad
Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
De 21 a 30 años	2 - 6.90%	9 - 25.71%	13 - 27.08%	24 - 21.43%
De 31 a 40 años	6 - 20.69%	6 - 17.14%	6 - 12.50%	18 - 16.07%
De 41 a 50 años	4 - 13.79%	13 - 37.14%	4 - 8.33%	21 - 18.75%
De 51 a 60 años	4 - 13.79%	0 - 0.00%	13 - 27.08%	17 - 15.18%
De 61 a 70 años	6 - 20.69%	4 - 11.43%	10 - 20.83%	20 - 17.86%
De 71 a 80 años	7 - 24.14%	1 - 2.86%	2 - 4.17%	10 - 8.93%
De 81 a 90 años	0 - 0.00%	2 - 5.71%	0 - 0.00%	2 - 1.79%
más de 90 años	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%	0 - 0.00%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

12.- Interés en participar en algún comite en la Unidad
Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
Sí	7 - 24.14%	5 - 14.29%	38 - 79.17%	50 - 44.86%
No	22 - 75.86%	30 - 85.71%	10 - 20.83%	62 - 55.36%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

13.- Ingresos Familiares de los condóminos de la Unidad
Independencia.

	Batán Sur	Batán Norte	San Ramón	Global
De N\$ 1,098 a N\$ 1,647	4 - 13.79%	6 - 17.14%	4 - 8.33%	14 - 12.50%
De N\$ 1,648 a N\$ 2,196	8 - 27.59%	9 - 25.71%	5 - 10.42%	22 - 19.64%
De N\$ 2,197 a N\$ 2,745	4 - 13.79%	13 - 37.14%	7 - 14.58%	24 - 21.43%
De N\$ 2,746 a N\$ 3,294	3 - 10.34%	6 - 17.14%	12 - 25.00%	21 - 18.75%
De N\$ 3,295 a N\$ 3,844	7 - 24.14%	0 - 0.00%	9 - 18.75%	16 - 14.29%
Sin dato	3 - 10.34%	1 - 2.86%	11 - 22.92%	15 - 13.39%
Total	29 - 100%	35 - 100%	48 - 100%	112 - 100%

Bibliografía

Bibliografía

Bibliografía

Código Civil, para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. México. Editorial Sista, S.A. de C.V., 1995.

Fideicomiso de Unidades Habitacionales I.M.S.S. *Reglamento de Condóminos de las Unidades Habitacionales.* México., 1985.

Fideicomiso de Unidades Habitacionales I.M.S.S. *Reglamento Interno para Inquilinos en las Unidades Habitacionales del I.M.S.S.* México., 1995.

Galindo Contreras, Beatriz E. *Reformas, Adiciones y Delegación de Facultades de la Ley de Condominios.* México. Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal., 1995.

Bibliografía

García De Palacios Roji, Clara. *Guía Roji Ciudad de México, Área Metropolitana y Alrededores*. México., de. Guía Roji, S.A. de C.V. 1993. Plano 75.

García García, Melesio Melitón. *Efemérides Históricas de la Magdalena Contreras*. México D.F., 1991.

González Irigoyen, Rómulo. *Como Hacer Una Tesis De Contador Publico*. México., 2a ed. Editorial Banca y Comercio, S.A., 1981.

Ley Sobre El Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. México. Editorial Libros Baratos., 1994.

Ordóñez Ruiz, José Luis y Otros. *Manual para la Autoadministración de Condominios*. México. Editorial Gráfica Siglo XXI S.A., 1988.

Bibliografía

Ordóñez Ruiz, José Luis y Martínez García, Marta Angélica. *Mi Papá Compró un Condominio*. México. Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal., 1992.

Ordóñez Ruiz, José Luis. *Nuevo Manual para la Autoadministración de Condominios*. México. Editorial Limusa, S.A. de C.V., 1994.

Ordóñez Ruiz, José Luis. *Todo sobre la Administración de Condominios*. México. Editorial Limusa, S.A de C.V., 1991.

Zorrilla Arena, Santiago. *Introducción a la Metodología de la Investigación*. México., 14a. de.; Aguilar, León y Cal Editores, S.A de C.V., 1995.

Folleto Informativo. *Avances y Retos Rumbo a la Autoadministración*. México. Fideicomiso de unidades habitacionales IMSS., 1995.

Bibliografía

Folleto de exposición. *Dioses del México Antiguo*. México. Colegio de San Ildefonso., 1995.

Folleto Informativo. *Entrega de Servicios para la Autoadministración*. México. Fideicomiso de unidades habitacionales IMSS., 1995.

Folleto Informativo. *La Tesis Profesional*. México. Escuela Bancaria y Comercial., 1990.

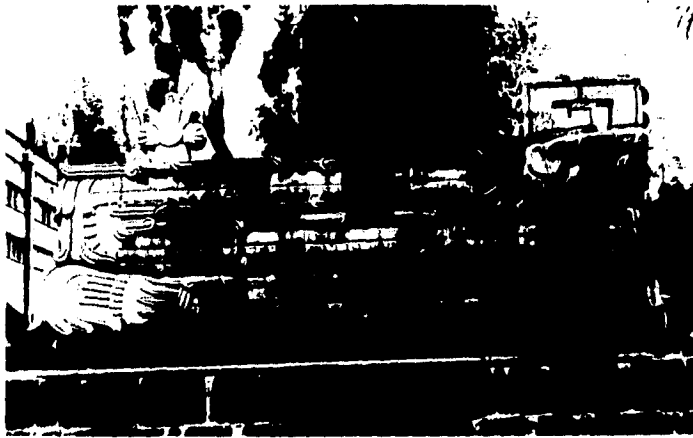
Folleto especial de aniversario. *Unidad Independencia "Administración"*. México, 1995.

Folleto especial de aniversario. *Unidad Independencia. IMSS*. México., 1961.

Folleto especial de aniversario. *Unidad Independencia. IMSS*. México., 1962.

Bibliografía

Folleto especial de aniversario. *Unidad Independencia. IMSS.*
"Generalidades" México., 1977.



Condominio
Unidad Habitacional Independencia
Blvd. Adolfo López Mateos y av. San Jerónimo S/N
Colonia San Jerónimo Lídice, Deleg. Magdalena Contreras
Ciudad de México, D.F. 10100