



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
ESCUELA NACIONAL DE TRABAJO SOCIAL**

**"LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE USO COMUN EN DOS UNIDADES
HABITACIONALES DE COYOACÁN"**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN TRABAJO SOCIAL

PRESENTA:

RAMÓN BARBOSA MUÑOZ

DIRECTOR:

DOCTORA: MARIA DEL ROSARIO SILVA ARCINIEGA

MÉXICO D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

SEPTIEMBRE DE 2002



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.

PAGINACIÓN

DISCONTINUA

A MIS PADRES:

MARIA DE LOS ANGELES MUÑOZ CASTRO Y FRANCISCO BARBOSA OLEA; POR SU EXTRAORDINARIO APOYO, COMPRENSIÓN, CARÍÑO Y VALIOSO EJEMPLO.

A MIS HERMANOS:

JOSE GUADALUPE, IRMA, RUBÉN, GASPAR FRANCISCO Y MARIA DE LOS ANGELES; POR TODA SU TOLERANCIA Y SUSTENTO.

A MIS SOBRINOS:

BRENDA JOANA, FRANCISCO RUBÉN, ANGELES MONSERRAT Y MARIA DE LOS ANGELES.

A LA DOCTORA:

MARIA DEL ROSARIO SILVA ARCINIEGA; POR SU NOTABLE PACIENCIA Y MAGNÍFICA DIRECCIÓN.

INDICE	Pág.
I. INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	
PLANTEO TEÓRICO	1
1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	1
1.1 Conocer	1
1.2 Función	2
1.3 Habitar	2
1.4 Régimen de Propiedad	3
1.5 Condominio	3
1.6 Condómino	3
1.7 Ley Condominal	4
1.8 Unidad Habitacional	4
1.8.1 Alianza Popular Revolucionaria	4
1.8.2 CTM	5
2. PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL	5
2.1. Antecedentes	5
2.2. Situación Actual	8
2.2.1. Funciones Generales	9
2.2.2. Funciones Específicas	9
2.2.3. Funciones de cada área	12

3. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	13
3.1. Antecedentes	14
3.2. Situación Actual	15
3.3. Título Primero (De la propiedad en condominio de Inmuebles)	16
3.4. Título Segundo (De la Calidad de Condómino de los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Uso Común)	21
4. DELEGACIÓN COYOACÁN	28
4.1. Antecedentes	28
4.2. Situación Actual	30
4.3. Unidades Habitacionales	30
4.3.1. Alianza Popular Revolucionaria	31
4.3.2. CTM Culhuacán	32
CAPÍTULO II	
1. MÉTODO	34
1.1 Planteamiento del problema	34
1.2 Objetivo	34
1.2.1 Objetivo General	34
1.2.2 Objetivos Específicos	34
1.3 Hipótesis	35
1.3.1 Hipótesis de Trabajo	35
1.3.2 Hipótesis Alternativa	35
1.4 Tipo de estudio	36

1.5 Variables	36
1.5.1 Definición Conceptual de las variables	37
1.5.2 Definición Operacional de las variables	38
1.6 Muestra	38
1.6.1 Criterios De Inclusión	39
1.7 Instrumento	40
1.8 Estadística	41
1.9 Procedimiento	42
CAPÍTULO III	
DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	43
1. Variables Demográficas	43
1.1 Unidad Habitacional	43
1.2 Edad	43
1.3 Sexo	44
1.4 Ocupación	44
1.5 Estado civil	45
1.6 Escolaridad	45
1.7 Ingreso	46
2. Funciones de la Procuraduría Social en Materia Condominal	47
3. Ley Condominal	56
3.1 De las Disposiciones Generales	56
3.2 Del Condómino y su Propiedad Exclusiva	60
4. De la Organización que impera al interior de las Unidades Habitacionales	68

ANÁLISIS	84
CONCLUSIONES	110
SUGERENCIAS	115
ANEXOS	119
BIBLIOGRAFÍA	133

INTRODUCCIÓN

En una ciudad como la nuestra se vive aceleradamente y en constante competencia. Se compete por ganar un lugar en el estacionamiento, por ganar un asiento en el metro, por ocupar más lugares para instalar un puesto, por colocar más espectaculares para anunciar un producto, por poner o quitar áreas verdes, en fin el espacio público es un lugar de competencia.

Si en lugar de competir se compartieran los espacios tendríamos una ciudad muy diferente y por lo tanto, todo sería diferente. Esto que ocurre a nivel ciudad, se observa claramente en las Unidades Habitacionales, en donde se compete por el uso de todo aquello que no está dentro de la vivienda, es decir, escaleras, plazas, estacionamiento, jardines y todo lo que se considera áreas comunes.

Entre los vecinos se presenta una conducta de expropiación de las áreas públicas por falta de espacio dentro de sus viviendas. Así, en los jardines se tiende ropa, en los pasillos se ponen plantas, en los estacionamientos se pintan canchas, simplemente por que no hay lugar suficiente para realizar esas actividades. Sin embargo, eso pone en evidencia que si todo mundo se dedicara a hacerlo, habría una gran conflictividad.

Lo que ocasiona la apropiación de espacios comunes, entre otras cosas, es que dentro de las Unidades Habitacionales no hay normas claramente delimitadas sobre cómo y quién puede utilizar los espacios comunes o, por el contrario, existen pero nadie las respeta.

Además los conflictos que surgen en las Unidades Habitacionales no siempre se resuelven de manera pública, donde todos los vecinos aporten su opinión, por el contrario, se resuelven a través de estrategias que forman parte de la "cultura del pueblo" como las discusiones y los golpes, en el mejor de los casos.

Así, cada grupo o sector que vive en un conjunto habitacional hace lo que quiere de acuerdo a sus necesidades y a su propia cultura; los jóvenes se apoderan de las canchas, las amas de casa de los jardines, los hombres de los estacionamientos.

Cuando un grupo de personas restringe el uso de las áreas comunes a otras y lo que era público se convierte en un espacio de exclusión, echa por los suelos el propósito inicial de la construcción de las Unidades Habitacionales: "promover la convivencia comunitaria" y el que la gente se conociera entre sí y, con ello, elevar la seguridad de las familias (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

Para resolver este tipo de conflictos, es necesario asumir públicamente que el espacio abierto es algo que pertenece a todos. Es indispensable aprender a discutir sobre cómo se van a usar las áreas comunes, que se puede hacer ahí y

qué no, así como las obligaciones para su cuidado. No con ánimo de censura sino de reconocimiento de que todo mundo tiene acceso y derecho de usar esa área.

Quando esto se deja a la propia dinámica de los habitantes; a la costumbre, resultan exclusiones, apropiaciones y la formación de pequeños "ghettos".

Entonces, ¿Cómo cambiar las costumbres?, Es importante señalar que la calidad de vida en los conjuntos habitacionales no solo consiste en lo que ocurre dentro de la vivienda, sino también y de manera muy importante, en lo que sucede en los jardines, los estacionamientos, los andadores, es decir, todos los espacios abiertos.

Es esencial modificar la idea de que todo aquello que es colectivo o público no es de nadie, y evitar pensar: "si no tiene dueño por qué no me apropio de unos metritos más, de un espacio verde, de un andador, o de una cancha".

Sólo con la difusión y el seguimiento de las autoridades en la promoción de la cultura de "vivir en condominio" y sobre todo con la participación de profesionistas como los trabajadores sociales que dentro de la institución desempeñen actividades básicas de su profesión tales como: Investigar y Diagnosticar los problemas sociales para la planeación y programación de intervenciones en proyectos de atención, ayuda y apoyo en materia condominal. Informar, Educar, Orientar, siendo en una palabra, Consejero, Gestor e Intermediario entre usuarios e Institución, entre recursos y necesidades; se podrá iniciar el cambio.

Quando la gente sabe qué tipo de problemas ocasiona determinada acción, a quién afecta y por qué o a quién recurrir para resolverlos, se pueden lograr soluciones y no la utilización de la fuerza, sino la reflexión. Entre todos se establecerían las normas que faltaran sobre como compartir los espacios y qué hacer para que se respeten esas normas, además, de que se podría expresar qué tipo de espacio social se quiere y cómo hacerlo más placentero.

Por tanto, y consciente de la importancia que la participación ciudadana tiene para el mejoramiento de los servicios en las instituciones; se realizó un proyecto de investigación que intentó cubrir la necesidad de detectar:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Qué conocimientos tienen los habitantes de las Unidades Habitacionales CTM Culhuacán Sección 9 y Alianza Popular Revolucionaria de la Delegación Coyoacán acerca de las funciones de la Procuraduría Social, en materia condominal y qué conocen de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles

* Ghetto: gueto. M Barrio en que vivían o estaban obligados a vivir los judíos // Fig. Barrio marginal donde viven personas del mismo origen / Cualquier situación o condición marginal. García-Pelayo y Gross. 1994. Págs 283 y 298.

para el Distrito Federal, en lo referente a la calidad de condómino, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común?

El presente trabajo se encuentra estructurado de la siguiente forma:

En el capítulo I se encuentra el apartado denominado planteo teórico que está integrado por:

1. **Definición de Conceptos:** En este apartado inicial, se presentan las palabras clave más utilizadas en el estudio como: conocimiento, función, habitar, régimen de propiedad, condominio, Unidad Habitacional.
2. **Procuraduría Social del Distrito Federal:** Se presentan sus antecedentes y su situación actual, funciones generales y las enfocadas a la materia condominal.
3. **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:** Aquí se presentan sus antecedentes y su situación actual, además, se describen los Títulos (Primero y Segundo) que fueron tomados en cuenta para esta investigación.
4. **Delegación Coyoacán:** Se describen los antecedentes y situación actual de la Delegación para recaer en las Unidades Habitacionales seleccionadas para la investigación; Alianza Popular Revolucionaria y CTM Culhuacán Sección 9.

El capítulo II se encuentra integrado por:

1. **Método:** Donde se presenta la descripción detallada de cada una de las etapas de la investigación.

El capítulo III esta integrado por:

1. **Descripción de resultados:** Se realiza la presentación de los resultados obtenidos en la investigación.
2. **Análisis:** Se presenta un breve análisis de los resultados.
3. **Conclusiones:** Se concluye la investigación realizada.
4. **Sugerencias:** Se formulan algunas sugerencias que contribuyan a la solución del fenómeno.
5. **Anexos:** Se presentan los documentos que fueron utilizados para la investigación.
6. **Bibliografía:** Se presentan los documentos consultados de manera directa o indirecta, que sirvieron de referencia para la investigación.

CAPÍTULO I

1. PLANTEO TEÓRICO

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Para iniciar esta investigación sobre el conocimiento que los habitantes de las Unidades Habitacionales Alianza Popular Revolucionaria y C. T. M. Culhuacán poseen acerca de las funciones de la Procuraduría Social en materia condominal y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en lo referente a la calidad de condómينو, a los bienes de propiedad exclusiva y a los bienes de uso común, se presentan algunos términos que se han considerado los más importantes ya que son los que fundamentan el presente trabajo.

1.1 CONOCER

De la palabra conocer Fernando Lara (1986), en el Diccionario Básico del Español en México, dice que es lo mismo que tener conocimiento, saber; percibir, distinguir, discernir, reconocer; además, menciona que es el llegar a saber lo que es algo, cuales son sus características, sus relaciones con otros objetos, sus usos, etc. aplicándose la inteligencia; tener una idea clara acerca de algo, que se ha vivido o experimentado; haber reunido los elementos necesarios para saber o entender algo, darse uno cuenta de algo. Enterarse de algún asunto, quién tiene derecho o facultad para hacerlo, por otro lado, menciona que es el tener algún trato o alguna relación con alguien (*Fernando Lara, 1986, Pág.274*).

El Diccionario Porrúa de Pedagogía de Francisco Larroyo (1982), dice en su Psicología de la educación: A diferencia de la teoría del conocimiento, la psicología del conocer considera por qué etapas y factores el educando llega a conocer. Para ello habla de la sensación, percepción, imaginación, memoria, concepto, juicio y razonamiento. Así mismo discurre sobre las principales fuentes de errores posibles. Además, dice de la teoría del conocimiento que es proveniente del latín, "*cognito*"; derecho de "*conocere*", conocer. Teoría del conocimiento y didáctica, merced a leyes del aprendizaje se adquieren conocimientos que provienen de informaciones adecuadas. Tales adquisiciones se controlan por medio de los llamados "test" de rendimiento. La didáctica como doctrina del aprender supone ya qué es el conocer, cuyos conceptos y formas estudia la teoría del conocimiento, parte esencial de la filosofía (*Larroyo, 1982, Pág. 151*).

El conocimiento es el producto de una delicada interacción entre estrategias individuales de procesamiento de información y procesos socio-culturales a gran escala (*De la Orden Hoz, 1985, Pág. 110*).

1.2 FUNCIÓN

La palabra función tiene muchos alcances y significados, tanto en la vida corriente como en diversas ciencias. El Diccionario de Trabajo Social de Ander-Egg (1996), menciona que hay un uso vulgar o corriente de la palabra, con el que se designa una función social. Analógicamente la palabra se ha aplicado para designar la tarea o ejercicio ejecutado de una manera regular en virtud de una ocupación, de ahí viene la palabra "funcionario" (Ander-Egg, 1996, Pág. 132).

En las Ciencias Sociales el término se designa con dos sentidos: en sentido matemático, cuando se dice que un fenómeno, "X" es una función de un fenómeno "Y". Éste es el uso que le da Mannheim cuando observa que "todo hecho social es una función del tiempo y el lugar en que se verifica" o cuando el demógrafo dice que "los índices de natalidad son una función de la situación económica". El otro sentido que se da al término función es el que hace referencia al papel o rol que desempeñan las instituciones y los individuos dentro del sistema más amplio del que forma parte. En todos los casos, se alude a la actividad ejercida por un elemento de un conjunto, cuyas partes son interdependientes (Ander-Egg, 1996, Pág. 132).

El Diccionario de sociología de Luciano Gallino (1995), define a la "Función" como: (al. *Funktion*; fr. *Fonction*; ingl. *Function*; it. *Funzione*) (Gallino, 1995, Pág. 449).

De esta forma, para la investigación el término función será definido como: la actividad que desempeña una institución o un individuo ejecutado de manera regular por un determinado tiempo.

1.3 HABITAR

En el Diccionario de derecho de Rafael Pina y Rafael de Pina Vara (1998), describen habitar como: Vivir, morar, (*habitacionista*) (Pina y Pina Vara, 1998, pág. 306).

Por otro lado, en el Código Civil del Distrito Federal (2001), se habla de la habitación en los artículos 1050 a 1053 de la forma siguiente:

- Artículo 1050: La habitación da a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.
- Artículo 1051: El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargadas por sus acreedores.

- **Artículo 1052:** Los derechos y obligaciones del usuario del que tiene el goce de habitación se arreglarán por los títulos respectivos.
- **Artículo 1053:** Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado por la Ley (*Agenda Civil Del Distrito Federal 2001, Pág.128*).

El Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual define el concepto como: **Habitar:** Vivir, morar, tener domicilio o vivienda en un territorio o casa (*Cabanellas, 1989, Pág. 233*).

1.4 RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Son las modalidades que establece la ley sobre la propiedad. A manera de ejemplo, en principio se refiere a una sola persona, si son dos o más surge la copropiedad y finalmente la propiedad en condominio (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC; Gobierno del D. F., 1999, Pág. 9*).

1.5 CONDOMINIO

Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieron a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC; Gobierno del D. F., 1999, Pág. 3*).

1.6 CONDÓMINO

Persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y, para los efectos de la ley, a las que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC; Gobierno del D. F., 1999, Pág. 3*).

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC; Gobierno del D. F., 1999, Pág. 3*).

1.7 LEY CONDOMINAL

Es la Ley que va a regir las Unidades Habitacionales que contengan el Régimen de Propiedad en Condominios, y ésta será aplicada por la Procuraduría Social. Esta Ley es de orden público e interés social (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC; Gobierno del D. F., 1999, Pág. 7*).

1.8 UNIDADES HABITACIONALES

Conjunto de viviendas que fueron construidas y creadas por organismos ó promotores de vivienda (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC; Gobierno del D. F., 1999, Pág. 11*).

Por otro lado, por la peculiaridad de los nombres de las dos Unidades Habitacionales tomadas en cuenta para la investigación, fue necesario el conocer el significado de éstos.

1.8.1 ALIANZA POPULAR REVOLUCIONARIA

Alianza Popular Revolucionaria Americana ("APRA"), partido político fundado en México en 1924 por Víctor Raúl Haya de la Torre. Sus objetivos eran inicialmente la unidad política de América Latina, la lucha contra el imperialismo estadounidense, la nacionalización de tierras e industrias, la internacionalización del Canal de Panamá y la solidaridad con los pueblos oprimidos en todo el mundo. Aunque en sus inicios pretendió extenderse a otros países de América Latina su ámbito se vió finalmente reducido a Perú ("*Alianza Popular Revolucionaria Americana [APRA]*," *Enciclopedia Microsoft Encarta 2000. 1993-1999 Microsoft Corporation*).

1.8.2 CTM

Confederación de Trabajadores de México. Uno de los primeros movimientos sindicales organizados en América Latina a mediados del siglo XIX. La Confederación de Trabajadores de México (CTM), en cuya fundación (1936) destacaron Vicente Lombardo Toledano (su principal organizador y primer secretario general) y Fidel Velázquez (que la dirigió desde 1941 hasta 1997), y que forma parte de la estructura orgánica del Partido Revolucionario Institucional (PRI) ("*Sindicatos [España y Latinoamérica]*," *Enciclopedia Microsoft Encarta 2000. 1993-1999 Microsoft Corporation*).

2. PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Por tanto, por tratarse de un estudio enfocado a observar el conocimiento que los habitantes de las Unidades Habitacionales poseen acerca de la Procuraduría Social y de la Ley Condominal, a continuación se presenta una breve semblanza de dicha institución y de dicha normatividad.

Según la página de Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>, la Procuraduría Social del Distrito Federal es la institución del Gobierno del Distrito Federal encargada de vigilar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

Para lograrlo tiene ingerencia en cinco materias:

1. Atención ciudadana, orientación y quejas.
2. Recomendaciones y promoción del cambio administrativo.
3. Conciliación entre la ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal.
4. Atención condominal.
5. Atención a la vivienda en arrendamiento (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

2.1 ANTECEDENTES

La Procuraduría Social (PS) ha tenido tres momentos relevantes en su historia:

- 1847, año en que Ponciano Arriaga, prominente liberal, propuso la creación de la Procuraduría de los Pobres, instancia encargada de recibir quejas y turnarlas a la "autoridad que deba conocer el agravio"

- **1989, cuando adquirió su nombre y se constituyó como instancia encargada de recibir quejas de los ciudadanos por actos u omisiones de las autoridades del gobierno de la ciudad y de atender la problemática condominal, y**
- **1998, año en que se le otorgó autonomía plena de la administración pública (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).**

En 1847, Ponciano Arriaga, entonces diputado local de San Luis Potosí, **propuso al Congreso la creación de una Procuraduría de los Pobres.** Según el libro 150 aniversario de la creación de la Procuraduría de los Pobres 1847-1997, Arriaga hizo su "proposición" ante el Congreso Estatal el 7 de febrero de aquel año. En ella, el diputado lamentaba que en el país, los pobres sufrieran un tratamiento discriminatorio. La "clase mas numerosa" tenía muchas obligaciones y nulos derechos. Los abusos de autoridad y el maltrato por parte de los servidores públicos marcaban la relación entre la administración y "el pueblo".

Tras ese alegato, Arriaga proponía una ley que, entre sus 19 artículos, creaba la Procuraduría de los Pobres con tres procuradores a los que facultaba para recibir las quejas de los "ofendidos" y dirigidas a "la autoridad que deba conocer el agravio". El Procurador debía hacer una especie de seguimiento y asegurarse de que "las autoridades respectivas procedieran sin demora a averiguar el hecho, decretar la reparación de la injuria, y aplicar el castigo legal cuando fuera justo ó decidir la inculpabilidad de la autoridad, funcionario ó agente público de quien se interpusiera la queja".

Los procuradores debían visitar "juzgados, oficios públicos, cárceles y demás lugares en donde por algún motivo pudiera estar interesada la suerte de los pobres, y de oficio formularán las quejas que correspondieran sobre cuantos abusos llegasen a su noticia". También podían recibir denuncias de terceros.

El resto del articulado se refería a sueldos y recursos materiales de la Procuraduría, a la obligación de otras dependencias de colaborar con ésta, a las características que debían reunir los procuradores y a las compensaciones y las sanciones que podían recibir según su desempeño.

La Procuraduría de los Pobres fue instalada en San Luis Potosí en mayo de 1847. Sólo funcionó por unos meses debido a que la intervención estadounidense suspendió la vida institucional mexicana. En este episodio, como después en la redacción de la Constitución Política de 1857, Ponciano Arriaga jugó un papel destacado, por lo que se le recuerda como uno de los padres de aquella "Carta Magna" y como un reformista comprometido con causas sociales.

Y si la Procuraduría de los Pobres que sonó Arriaga constituye el modelo más antiguo y entranable para la actual Procuraduría Social del DF (PS), hay otro antecedente, moderno pero no del todo desconectado de la tradición jurídica en México. Inspirado en el ombudsman administrativo, una figura proveniente de los países nórdicos de Europa, el proyecto de una Procuraduría Social se concretó en

1989. Se trataba de fomentar una cultura de la defensa de los derechos ciudadanos como premisa para lograr una relación equilibrada entre gobernantes y gobernados.

Esta nueva dependencia presentaba algunas ventajas en comparación con su antecesora, pero tenía limitaciones. A diferencia de su par del siglo XIX, la PS ofrecía sus servicios a todos los ciudadanos del DF, sin distinguir entre clases sociales, aunque algunos de sus programas de trabajo sí atienden preferentemente a las más desprotegidas. Otra característica de la PS creada en 1989 fue que, además de su papel de receptora de quejas, sus funciones se extendieron a los ámbitos de la vida condominal y de la vivienda en arrendamiento, como orientadora, y como conciliadora en casos conflictivos.

Al ser una dependencia desconcentrada del entonces Departamento del DF, sus recursos y su margen de acción se encontraban limitados por las decisiones que en ese sentido tomara el Regente de la Ciudad de México y, más tarde, éste y la Asamblea Legislativa del DF (ALDF).

A partir de 1999, la Procuraduría Social está renovándose. El 28 de septiembre de 1998, la ALDF aprobó la nueva Ley de la Procuraduría Social del DF; este ordenamiento ha dotado a la PS de facultades y atribuciones más amplias, así como de autonomía.

Al convertirla en un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, la Ley deja a la PS fuera de la ascendencia jerárquica de cualquier autoridad o servidor público. Puede y debe planear sus acciones sin sujetarse a instrucciones ni presiones externas. Mantiene su tarea de recibir quejas por faltas u omisiones de la administración pública del Distrito Federal, y de vigilar que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y otros, defendiendo los derechos sociales de la ciudadanía.

En este sentido, además de funcionar sucesivamente como mediadora, conciliadora y árbitro, la PS puede emitir recomendaciones públicas a las dependencias del Gobierno del DF que hayan cometido faltas u omisiones, y que no hayan dado una respuesta satisfactoria al ciudadano. Los asuntos laborales, electorales, de responsabilidad de servidores públicos y de derechos humanos, así como los sujetos a trámite jurisdiccional, quedan fuera del ámbito de la PS.

En materia condominal, le corresponde procurar y apoyar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio –reformada recientemente–. En este ámbito, la PS es ahora autoridad, pues fue facultada para imponer sanciones administrativas a quienes violen dicha Ley, y para llevar el registro de los administradores condominales, autorizar los libros de actas e intervenir en asambleas, si se le solicita. En esta materia, también tiene facultades como mediadora, conciliadora y árbitro. En materia de arrendamiento, la PS puede realizar la función de amigable composición en casos conflictivos entre inquilinos y arrendatarios.

Además, la PS desarrolla programas especiales para auxiliar a la ciudadanía – apoyo al conductor, apoyo en juzgados cívicos, red de defensores ciudadanos, unidades móviles–, así como a grupos considerados prioritarios –atención a niños y adolescentes, a adultos mayores, a mujeres y a indígenas–. Mediante estos servicios, la Procuraduría Social del DF pretende ser digna sucesora de la Procuraduría de los Pobres que ideó Ponciano Arriaga hace más de 150 años.

La procuración de una relación equilibrada entre los habitantes de la ciudad de México y sus autoridades, es la razón de ser de la Procuraduría Social del D. F.

La PS es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios. Por ser descentralizada no recibe indicaciones ni instrucciones de ninguna autoridad o servidor público (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

2.2 SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad los objetivos de la Institución son:

- **Atender gratuitamente a los habitantes de la ciudad de México y a quienes transiten por ella.**
- **Defender los derechos ciudadanos relacionados con las funciones y la prestación de servicios a cargo de la administración pública del DF.**
- **Vigilar que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad y oportunidad.**
- **Procurar y apoyar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio.**
- **Realizar la función de amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles.**
- **Defender los derechos sociales de los ciudadanos, excepto los referentes a las materias laboral, electoral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos sujetos al trámite jurisdiccional. (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).**

Los conceptos precisados en esta sección tienen su fundamento en la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, emitida el 28 de septiembre de 1998 (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

2.2.1 FUNCIONES GENERALES

La PS tiene funciones en cinco materias:

A través de la Subprocuraduría de Quejas y Recomendaciones:

- Atención ciudadana, orientación y quejas.
- Recomendaciones y promoción del cambio administrativo.
- Conciliación entre la ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal.

A través de la Subprocuraduría de Concertación Social:

- Atención condominal.
- Atención a la vivienda en arrendamiento (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

2.2.2 FUNCIONES ESPECÍFICAS:

a) Atención Ciudadana, Orientación y Quejas:

- La PS atiende y tramita las quejas o incomodidades por actos u omisiones de las autoridades del Distrito Federal, así como de sus concesionarios o preemisarios.
- Requiere la información necesaria para el trámite de las quejas e instrumenta las investigaciones pertinentes.
- Concilia conforme a derecho, el interés particular de los quejosos afectados, con el interés social.
- Realiza estudios y consultas, foros o encuentros ciudadanos sobre la problemática y repercusión social de las acciones y programas de la administración pública, con base en las quejas presentadas por los particulares.
- Orienta a la ciudadanía en materia jurídica, administrativa, social e inmobiliaria, y en relación con trámites sobre desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio.
- Implementa programas de atención a grupos prioritarios –mujeres, niños y adolescentes, indígenas y adultos mayores- asesorándolos para la defensa de sus derechos (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

b) Recomendaciones y Promoción del Cambio Administrativo

La PS, con base en el análisis de las quejas presentadas por la ciudadanía, así como en sus propios estudios, encuestas y sondeos:

- Formula sugerencias de carácter interno a la autoridad que corresponda, previas a la recomendación pública.
- Emite recomendaciones a los titulares de las dependencias de la administración pública.
- Difunde y publica las recomendaciones emitidas a través de la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* y los medios de comunicación.
- Sugiere reformas o modificaciones a los procedimientos administrativos, para lograr su simplificación y la mejor atención a la ciudadanía (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

c) Conciliación entre la Ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal

- Concilia e interviene en las controversias que se susciten entre las autoridades y la ciudadanía con motivo de la ampliación de la Ley de Desarrollo Urbano.
- Orienta a la ciudadanía respecto a todos los servicios públicos transferidos al Gobierno del D. F., como salud y educación.
- Imparte y establece concertaciones con asociaciones civiles y agrupaciones privadas que realizan funciones de asesoría y gestión social, celebrando los convenios o instrumentos legales necesarios para la eficaz atención de los asuntos que reciba.
- Interviene en los asuntos del interés social que por su naturaleza incidan en la relación administrativa de la ciudadanía con el Gobierno del D. F.
- Concilia los intereses entre particulares, grupos sociales o entre éstos y las dependencias de la administración pública, y a petición de los interesados los orienta para que acudan a las autoridades correspondientes (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

d) Atención Condominal

- Procura el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio, de las escrituras constitutivas, del Reglamento Interno y, a petición de parte, de los acuerdos tomados en asambleas.
- Registra los nombramientos de los administradores de los condominios.
- Autoriza los libros de actas de asambleas y lleva su registro.
- Orienta y capacita a los condóminos –en especial a los administradores– para la organización de asambleas y redacción o modificación del Reglamento Interno.
- Fomenta una cultura de respeto, tolerancia y participación entre condóminos.
- Envía representantes a asambleas en calidad de observadores, a petición de parte.
- Sustancia los procedimientos administrativos, conciliatorio o arbitral, en las controversias que susciten la interpelación y aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio, el Reglamento Interno, los acuerdos tomados en asambleas y las demás disposiciones legales aplicables.
- Aplica medios de apremio y las sanciones administrativas conducentes a quienes se demuestre que incurrieron en violaciones a la Ley.

- **Orienta, informa y asesora a los poseedores o adquirentes de vivienda sobre adquisición y administración de inmuebles, si se trata de régimen en condominio (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).**

e) Atención a la Vivienda en Arrendamiento

- En este punto la PS brinda asesoría en materia arrendataria a los propietarios de viviendas en arrendamiento y a los arrendadores en el caso de que se presente una controversia.

Estas funciones le fueron conferidas por la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Los servicios que dicha Institución ofrece se ubican en sus oficinas centrales, en la calle de Colima número 161, en la colonia Roma, su teléfono es: 52-09-66-66; o en los módulos delegacionales; en el Centro de Atención Condominal, en la calle de Zacatecas número 4, en la colonia Roma, o en el teléfono 5 574 3036 (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

La PS está integrada por un Consejo de Gobierno, el Procurador Social, dos subprocuradurías y varias unidades administrativas.

- Procurador Social
- Dirección de Administración e Informática
- Coordinación Administrativa
- Contraloría Interna
- Coordinación Jurídica
- Coordinación de Asesores
- Secretaría Particular del Procurador
- Coordinación de Comunicación Social
- Subprocuraduría de Quejas y Recomendaciones
- Subprocuraduría de Concertación Social
(Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).



(Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>)

2.2.3 FUNCIONES DE CADA ÁREA

⇒ Consejo de Gobierno

El Consejo de Gobierno es el órgano rector de la institución. Le corresponde aprobar el presupuesto y los programas de trabajo, así como vigilar que las acciones de la PS se cinan a los principios que señala la Ley. Este cuerpo toma las decisiones de manera colegiada y sesiona mensualmente.

Está integrado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, quien lo preside; el titular de la Secretaría de Gobierno, y un representante de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda, Obras y Servicios, Medio Ambiente, Transportes y Vialidad, Finanzas, Seguridad Pública, y de la Oficialía Mayor. También lo integran seis ciudadanos de prestigiada trayectoria en los campos relacionados con las tareas de la PS (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Procurador Social

El Procurador Social tiene a su cargo la Institución y es nombrado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal. El cargo tiene una duración de cuatro años y puede ser ratificado para un periodo igual.

Sus responsabilidades son: planear, dirigir y coordinar las acciones de la PS, así como establecer sus programas de trabajo; representar legalmente a la institución; suscribir convenios con otras instituciones y autoridades diversas para el mejor desempeño de sus funciones; nombrar, promover y remover a los funcionarios de la PS; emitir recomendaciones y sugerencias a las dependencias de la administración pública del DF, conforme a las atribuciones que le confiere la ley, y aplicar las sanciones establecidas por las leyes en la materia (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Subprocuraduría de Quejas y Recomendaciones

Se encarga de todo lo relacionado con las quejas ciudadanas por actos u omisiones de parte de los servidores de la administración pública del DF. Las tramita y les da seguimiento; en caso necesario, envía sugerencias administrativas previas a las recomendaciones públicas, las cuales emite a las dependencias y servidores que hayan incurrido en falta. También opera varios programas especiales que orientan y reciben quejas de grupos sociales con problemas específicos (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Subprocuraduría de Concertación Social

Le corresponden las acciones relacionadas con los asuntos condominales y de vivienda en arrendamiento. En materia condominal, vigila y fomenta el

cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el DF, interviene como conciliadora o árbitro en situaciones conflictivas, y establece sanciones administrativas. En relación con la vivienda en arrendamiento, busca la solución a través de la amigable composición entre inquilinos y arrendatarios (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Coordinación Jurídica

Además de representar legalmente a la PS, atiende las consultas, dictamina sobre los actos jurídicos que la institución planea ejecutar y participa en instancias sobre impugnaciones de las multas formuladas por la PS (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Coordinación de Comunicación Social

Se encarga de planear, diseñar y ejecutar estrategias de comunicación para difundir las funciones y programas de la PS, así como hacer seguimiento de las informaciones que sobre estos tópicos aparezcan en los medios de comunicación (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Contraloría Interna

Propone al Procurador los mecanismos de control internos para que el desempeño institucional y el uso de los recursos se apeguen a los lineamientos señalados por la normatividad (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Dirección de Administración e Informática

Le corresponde administrar los recursos humanos, materiales y financieros, formular los programas anuales operativos y presupuestarios, así como proveer los servicios informáticos (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

⇒ Módulos Delegacionales

La PS tiene un módulo en cada delegación política del DF. Estos módulos son representaciones de la PS donde los ciudadanos pueden asentar sus quejas y recibir orientación (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

3. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL (LEY CONDOMINAL).

La información obtenida sobre la Ley de Propiedad en Condominio fue extraída de la página de Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>.

3.1 ANTECEDENTES

Desde su origen, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles ha tenido una serie de problemas y conflictos generados entre otras cosas por la falta de un marco que regule las relaciones entre propietarios y la difícil convivencia cotidiana entre los mismos, que han tratado de ser subsanados mediante varias legislaciones: (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 2*).

El 15 de diciembre de 1954, el Diario Oficial de la Federación, publicó la "Ley sobre el régimen de propiedad en condominio para los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales", esta ley técnicamente bien realizada resultó insuficiente en dos décadas debido a la falta de instrumentos prácticos para enfrentar los problemas.

El 22 de diciembre de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación "Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal" que incorporaba varios instrumentos para mejorar la administración de los condominios.

Los sismos de 1985 hicieron pública la problemática de los condominios: administración deficiente, falta de mantenimiento de los inmuebles, abandono de las obligaciones, falta de pago de las cuotas, corrupción, Unidades Habitacionales construidas sin cumplir con los trámites y requerimientos del reglamento de construcción. Ello dio pauta para que en el diario de la federación se publicara el 9 de Mayo de 1986 la adición del capítulo VIII a la Ley de propiedad en condominio.

El 31 de Diciembre de 1988 el Diario Oficial de la Federación publicó la nueva "Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal" que ampliaba el contenido de la Ley.

A pesar de estas iniciativas persisten problemas como:

- El deterioro físico por falta de mantenimiento
- El costo elevado que tiene la administración de condóminos, especialmente si son de interés social
- Irregularidades en la tenencia de la tierra
- La inseguridad
- El desarrollo comercial que se ha venido dando al interior de los conjuntos habitacionales, generado por la carencia de empleo y por la atracción y la demanda de comercio y servicios que producen el número de viviendas que en un sólo lugar existen

- La ocupación irregular (invasión) de las áreas comunes (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 3*).

Por lo que algunas Unidades Habitacionales se habían convertido en "ghettos", ya que al ser consideradas propiedad privada la policía preventiva no podía entrar en ellas, y la policía judicial sólo podía hacerlo persiguiendo un delito previamente denunciado (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 3*).

3.2 SITUACIÓN ACTUAL

Para atender esta problemática rezagada durante décadas, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal aprobó un "Decreto que reforma y adiciona la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero de 2000, que ha venido a llenar una serie de lagunas y cumple con una finalidad social y jurídica: no sólo regula la constitución, modificación, organización y funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, sino que se relaciona directamente con los condóminos y copropietarios, estableciendo las condiciones adecuadas para la relación de estos con sus administradores y comités de vigilancia y otorga atribuciones a la Procuraduría Social del Distrito Federal para que en auxilio y en forma legal y coordinada con las partes, intervenga como fedataria para la realización de las asambleas de condóminos; en la solución a los conflictos y problemas de los condóminos y en la promoción de la cultura condominal entre los habitantes y sus administradores a través de cursos y talleres que permitan una convivencia sana, así como el respeto, la tolerancia y el cumplimiento de las obligaciones que este régimen demanda (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 4*).

La Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal del 7 de Enero de 1999, y el decreto que la reforma y adiciona del 10 de Febrero de 2000, son bastante claros en cuanto a las atribuciones y competencia para atender los asuntos relacionados con la vida de los condóminos.

Define que las áreas y bienes comunes pertenecen en forma pro indivisa a los condóminos y su uso estará regido por la misma ley, la escritura constitutiva y el reglamento (artículo 2). Por su parte, el artículo 25 describe los objetos de propiedad común (jardines, senderos, plazas, calles, interiores, etc.). Además determina que el reglamento contendrá los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho a usar los bienes comunes y los propios, así como los criterios para el uso de las áreas comunes.

Establece que cada condómino podrá usar los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino originales, de lo contrario se hará acreedor a sanciones (Art. 18); que los condóminos no podrán destinar su propiedad exclusiva a usos contrarios a su destino ni hacerla servir a otros objetos contenidos expresamente en la escritura constitutiva (Art.19); y que tampoco podrán efectuar actos que impidan o hagan ineficaz los servicios comunes y estorben o dificulten el uso de las áreas comunes ni cambiar la naturaleza y el uso de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la escritura constitutiva del condominio (Art. 23) (*Planeación Urbana y Condominios. Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 5*).

3.3 TÍTULO PRIMERO: que corresponde a la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el D. F., "DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES"

A continuación se presentan todos los artículos que se tomaron en cuenta para la investigación, ya que son los que se enfocan a determinar la calidad de condómino, la propiedad exclusiva y la propiedad de uso común.

CAPÍTULO I: "DE LAS DISPOSICIONES GENERALES"

- **ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia a otras autoridades judiciales o administrativas (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

- **ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:
 - **ÁREAS Y BIENES COMUNES:** Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento
 - **ASAMBLEA:** Es el órgano supremo del condominio donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

- **EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.
- **MAYORÍA SIMPLE:** El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.
- **PROCURADURÍA:** Se refiere a la Procuraduría Social del Distrito Federal.
- **REGLAMENTO:** Se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.
- **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

CAPÍTULO II: "DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINAL"

- **ARTÍCULO 3.-** Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

- **ARTÍCULO 4.-** La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

En la página de Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/> se lee en el artículo 5:

➤ **ARTÍCULO 5.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

- a) **Condominio Vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para uso y disfrute
- b) **Condominio Horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condomino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- c) **Condominio Mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

II. Por su uso:

- a) **Habitacional.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda
- b) **Comercial o de servicios.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad
- c) **Industrial.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) **Mixtos.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosec/>*).

➤ **ARTÍCULO 6.-** Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

- I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y popular clasificadas como tales de acuerdo a la legislación federal y local en la materia; y

II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expidan (*Internet http://www.df.gob.mx/prosoc/*).

- **ARTÍCULO 7.-** Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un sólo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia (*Internet http://www.df.gob.mx/prosoc/*).
- **ARTÍCULO 8.-** En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establezca la Ley.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad (*Internet http://www.df.gob.mx/prosoc/*).

- **ARTÍCULO 9.-** El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:
 - I. El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley.
 - II. El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y
 - III. Derogada (*Internet http://www.df.gob.mx/prosoc/*).

- **ARTÍCULO 10.-** Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública en la cual harán constar:
 - I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción.
 - II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetarán al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regímenes condominales independientes.

III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.

IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen.

V. El establecimiento de zonas instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble.

VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación con el valor nominal total del inmueble.

VII. Las características del condominio, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación.

IX. Derogada.

X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento.

XI. Derogada; y

XII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes, así como el reglamento, certificado también por fedatario público (*Internet* <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

- **ARTÍCULO 11.-** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (*Internet* <http://www.df.gob.mx/prosoc/>).

- **ARTÍCULO 12.-** Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).
- **ARTÍCULO 13.-** En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva del condómino y copia del reglamento (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).
- **ARTÍCULO 14.-** La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según el caso (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

3.4 TÍTULO SEGUNDO: "DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN"

CAPÍTULO I: "DEL CONDÓMINO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA"

- **ARTÍCULO 15.-** Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

- **ARTÍCULO 16.-** Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

- **ARTÍCULO 17.-** El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio (*Internet [http:// www. df. gob. mx/ prosoc/](http://www.df.gob.mx/prosoc/)*).
- **ARTÍCULO 18.-** Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir (*Internet [http:// www. df. gob. mx/ prosoc/](http://www.df.gob.mx/prosoc/)*).
- **ARTÍCULO 19.-** Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva (*Internet [http:// www. df. gob. mx/ prosoc/](http://www.df.gob.mx/prosoc/)*).
- **ARTÍCULO 20.-** Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).
- **ARTÍCULO 21.-** El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condominio. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan (*Internet [http:// www. df. gob. mx/ prosoc/](http://www.df.gob.mx/prosoc/)*).

- **ARTÍCULO 22.-** El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:
 - a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad

- b) **En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho; y**
- c) **En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.**

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasara este beneficio al arrendatario debiéndose estar en lo siguiente:

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas.

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

- a) **En todos los casos el condómino deberá dar aviso al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta**
- b) **El arrendatario dispondrá de 15 días naturales para dar aviso por escrito al condómino de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta**
- c) **Cuando el condómino cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el condómino solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un 10 por ciento; y**
- d) **La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daño y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá 60 días naturales después de la realización de la compraventa respectiva. El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c de este artículo (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).**

- **ARTÍCULO 23.-** Los condóminos y en general los habitantes del condominio, no podrán:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad 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.

II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes, o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes.

III. Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas y ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor.

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravengan lo establecido y aprobado por la asamblea general.

VI. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio.

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar.

VII. Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material a menos que se tome el acuerdo en asamblea general.

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos; y

IX. Realizar obras en la propiedad individual que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del condominio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de las zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo

dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece la Ley, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como los daños y perjuicios que resultaren.

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia cívica para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas comunes a que se refiere la fracción I del artículo 25 de esta Ley, serán sancionadas por la autoridad competente, en los términos de los citados ordenamientos, asimismo, la Procuraduría Social a petición de la parte interesada, podrá intervenir en el ámbito de sus atribuciones (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

- **ARTÍCULO 24** - La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

CAPÍTULO II: "DE LOS BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD COMÚN"

- **ARTÍCULO 25**.- Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles, interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general.

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, posos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva.

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o den de baja (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

➤ **ARTÍCULO 26.-** Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

➤ **ARTÍCULO 27.-** En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluso los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

➤ **ARTÍCULO 28.-** Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán 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 eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de

mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no basta y sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

II. El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, exigiéndose las acciones correspondientes, un año posterior a la entrega del área afectada.

III. Para realizar obras nuevas que no impliquen la modificación de la escritura constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio.

IV. En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia.

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 todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley.

VI. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, destinados únicamente a servir a una sección del condominio, serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley; y

VII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

➤ **ARTÍCULO 29.-** Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines,

parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

➤ **ARTÍCULO 30.** Derogado (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

4. DELEGACIÓN COYOACÁN

Resulta necesario hacer referencia de la Delegación Coyoacán, ya que es en este lugar, donde se encuentra el domicilio de las dos Unidades Habitacionales tomadas en cuenta para la investigación.

4.1 ANTECEDENTES

La Delegación Coyoacán, es una de las 16 Delegaciones Políticas en que se divide el Distrito Federal, cubriendo una superficie de 54.4 kilómetros cuadrados, equivalentes al 3.5% del territorio de la entidad. El área esta constituida en gran parte por la zona denominada de los pedregales, al poniente de la demarcación, y una amplia extinción ganada con el paso de los siglos al hoy casi desaparecido Lago de Texcoco-Xochimilco, que comprende el oriente de la delegación. La plaza central, conocida como Jardín Hidalgo, se ubica a 2 200 metros sobre el nivel del mar.

Su organización política, constituyó la sede del primer ayuntamiento del Valle de México (siglo XVI), conservando su carácter de municipio hasta el año de 1928, cuando fue designado Delegación Política del Distrito Federal. Coyoacán presenta ejemplos de la arquitectura colonial, como la que fuera residencia de Hernán Cortés, sede del primer ayuntamiento hasta 1524 y capital de la Nueva España. En este paraje se estableció el primer vivero de árboles de la República Mexicana en 1907, motivo de la creación de este parque. Del total de su superficie, 42,25 ha. corresponden al vivero-parque y 3 ha. corresponden a un pequeño parque urbano que forma parte de la colonia Coyoacán. Se accede a él por la avenida Universidad o por la avenida Miguel Ángel de Quevedo ("*Coyoacán, Parque histórico nacional*", *Enciclopedia Microsoft Encarta 2000. 1993-1999 Microsoft Corporation*).

El Glifo de Culhuacan o "*Colhuacán*" representa un cerro encorvado y su toponomía significa "*el encorvado*" o "*cerro concurvado*". A sus habitantes se les conoce como "*Colhuas*" y llegaron a asentarse sobre una agreste topografía compuesta por rocas de origen volcánico.

Para efectos de evangelización, Culhuacán fue dividido en 18 barrios: a cada uno de los cuales se le adjudicó el nombre o advocación de un santo de la religión católica y se le agregó su topónimo en náhuatl. En esa etapa de su historia el pueblo adquiere merecida fama por su pericia en labrar la durísima piedra volcánica conocida como "recinto" y por los productos de su gran cantidad de tierra fértil que son transportados a la ciudad capital.

La principal problemática que desde tiempos inmemorables ha sufrido Culhuacán tienen que ver con la tenencia de la tierra. Muchos han sido los despojos que sus pobladores han sufrido, situación que se agudizó durante el gobierno de Profririo Díaz. Por lo que dentro de la tradición oral muchos son los testimonios que hacen referencia a la participación activa de sus habitantes durante el movimiento revolucionario de 1910, sobre todo en lo que hace referencia al logro de la distribución de la tierra que pertenecía a la hacienda de San Antonio Coapa.

Sin embargo, los problemas con respecto a la tenencia de la tierra se agravaron cada vez más, por lo que se dicta una resolución presidencial, el 22 de marzo de 1950, que determina que la dotación de seiscientas hectáreas de tierra, que corresponden a esa zona, se subdividan en cinco fracciones para constituir los ejidos definitivos correspondientes a cinco poblados.

Así, lo que ahora conocemos como los Culhuacanes, en general se refieren, a cinco núcleos de población ejidal: cuatro de ellos pertenecientes a la delegación Iztapalapa: Culhuacán, Los Reyes Culhuacán, San Antonio Culhuacán, San Andrés Tomatlán y uno a Coyoacán: El Pueblo de San Francisco Culhuacán. A finales de la década de los sesenta y principios de la siguiente, la población se vio nuevamente afectada por una serie de fraudes con respecto a la compraventa de sus tierras. Los gobiernos de aquellos años emitieron una serie de acuerdos para expropiar con fines de utilidad pública y realizar obras que contemplaban la construcción de varios fraccionamientos, zonas comerciales y áreas deportivas, por lo que en 1989 se conformó lo que hoy se conoce como la Subdelegación de los Culhuacanes.

Los Culhuacanes de Coyoacán están al oriente de esta demarcación y se trata de un territorio densamente poblado. En su área se construyeron dos de las Unidades Habitacionales más grandes no solo de México sino de América Latina: la Unidad CTM Culhuacán y Alianza Popular Revolucionaria, y se ubican importantes centros culturales como el Plantel Xochimilco de la Universidad Autónoma Metropolitana; la Escuela Superior de Ingeniería Mecánica y Eléctrica (ESIME) del Instituto Politécnico Nacional; un plantel de la Escuela Naval Militar, una preparatoria, dos colegios de Bachilleres, entre otras.

La enorme migración, que hizo de la Ciudad de México una de las más grandes del mundo, encontró en Coyoacán amplios terrenos que pertenecían a ejidos, haciendas y ranchos que, finalmente se transformaron en nuevas colonias. De 1940 a 1995 la tasa de crecimiento media anual pasó de 8% en 1950 a menos del 0.5% en 1995. Esta tendencia a la baja en la tasa de crecimiento de su población

es un síntoma directo del proceso de consolidación y disminución directa de su tasa de migración (Datos tomados de la Monografía Delegacional 2000, editada por los talleres de difusión delegacional, Págs. 32 a 48).

4.2 SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente su administración es encabezada por un Delegado que es electo en forma universal, libre, secreta y directa, en los términos establecidos en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y que en el artículo 38 lo establece.

La Delegación de Coyoacán cuenta con una Villa dividida en 8 barrios, así como 7 pueblos, 39 colonias, 51 Unidades Habitacionales (dentro de las que se encuentran Alianza Popular Revolucionaria y CTM Culhuacán), 28 fraccionamientos y 3 asentamientos irregulares.

En Coyoacán habitan, según el cuaderno estadístico Delegacional del INEGI de 1995, 653 489 personas. Hoy en día se calcula en 700 000 habitantes la población de la demarcación, ésta es diez veces mayor que la registrada hace apenas cincuenta años, que era de 70 005 personas.

De los habitantes de Coyoacán el 57.2% son hombres (308,752); y el 52.8% son mujeres (344,737). La demarcación ocupa el cuarto lugar dentro del Distrito Federal en población con el 7.7% del total, superada por Iztapalapa (en un primer lugar), Gustavo A. Madero y Alvaro Obregón sucesivamente, y el 4.02% de la población de la zona metropolitana.

En los datos catastrales registrados hasta 1995 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal 10/04/1997 No. 24 Tomo 1, se considera la existencia de 126 colonias dentro de la Delegación Coyoacán. Sin embargo, en un último censo realizado por la Subdelegación de Servicios Urbanos y Participación Ciudadana se consideran 140 localidades habitacionales, listado que incluye como colonias a secciones de Unidades Habitacionales.

El número de viviendas en Coyoacán, al 5 de noviembre de 1995, es de 160,611, de las cuales por su uso, 160,567 son particulares con 651 445 habitacionales; y 44 son viviendas colectivas con 244 habitantes. El promedio de habitantes por vivienda pasó de 6 a 4 personas de 1997 a 1995. Mientras, en el mismo periodo, el número de viviendas casi se triplicó y pasó de 57,080 a 160,567 (Datos tomados de la Monografía Delegacional 2000, editada por los talleres de difusión delegacional, Págs. 32 a 48).

4.3 UNIDADES HABITACIONALES

El crecimiento desmesurado de la Ciudad de México, la falta de planeación en dicho crecimiento y la sobrepoblación ha generado por un lado el establecimiento de asentamientos irregulares y una demanda insistente de vivienda (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC, Gobierno del D. F., 1999, Pág. 6*).

Las Unidades Habitacionales se crearon con un esquema distinto al que conocemos actualmente, en principio eran Conjuntos Habitacionales que el IMSS y el ISSSTE fundamentalmente daban en renta a sus trabajadores. Dichas instituciones se encargaban del mantenimiento tanto de las áreas comunes como de las propias viviendas. Cuando, posteriormente las transmiten en propiedad, siguen responsabilizándose de las áreas comunes (*Cuadernillo de Capacitación del Programa de Becarios de Participación Ciudadana de la PROSOC, Gobierno del D. F., 1999, Pág. 6*).

Los primeros edificios en régimen de condominio en México, muchos de ellos denominados multifamiliares, datan de los años cincuenta. Esta modalidad constituía una novedad que respondía a varios aspectos: la necesidad de satisfacer la demanda de vivienda causada por el crecimiento poblacional explosivo de la ciudad, producto de la migración del campo; la escasez y el alto costo del suelo; se intentaba orientar el crecimiento de la ciudad en las alturas y evitar con ello la expansión horizontal de la urbe, en consonancia con la teoría urbanística internacional y la arquitectura funcionalista en boga; la generalización de las nuevas tecnologías en el país, como el concreto y el acero; además de la idea de modernidad que se tenía en esas décadas (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 2*).

Debido a la enorme extinción de la urbe, al encarecimiento de los terrenos y a la necesidad de resguardar el frágil equilibrio del Valle de México, evitando la urbanización de las áreas de reserva ecológica, el sistema de régimen en condominio es la respuesta lógica a la falta de suelo para la construcción de vivienda. Este régimen ha demostrado ser una buena opción para que miles de familias accedan a una vivienda digna propia, a servicios y equipamientos públicos (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 2*).

El régimen de propiedad en condominio incluye grandes multifamiliares, que por sus dimensiones demográficas se equiparan en número de habitantes a pequeñas ciudades de provincia; conjuntos de vivienda colectiva horizontales o verticales de mediana y pequeña escala, como las vecindades reconstruidas después de los sismos de 1985; así como edificios con usos de servicios, industriales y mixtos (*Planeación Urbana y Condominios, Dirección General de Desarrollo Urbano; Mayo de 2000, Pág. 2*).

Vale la pena mencionar que según datos obtenidos en internet de la "Trascripción que la Procuraduría Social hace en su página de la intervención que el jefe de Gobierno, Andrés Manuel López Obrador, hizo durante la entrega de recursos del Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales (PRUH) en la Plaza Cívica de la Unidad Habitacional Legaria se pudo conocer que en el Distrito Federal existen alrededor de 5000 conjuntos y Unidades Habitacionales, de los cuales 719 actualmente son atendidos por el programa, y entre las que se encuentra Alianza Popular Revolucionaria y CTM Culhuacán. Además, también se supo que la población a la que beneficia este programa representa a un millón 300 mil personas, de la población total del Distrito Federal (*Boletín 456 del día - Jueves, 11 de julio de 2002, internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

De esta forma realizando una estimación para conocer el porcentaje de población que vive dentro de las unidades habitacionales se tiene que:

En el Distrito Federal hasta 1995 había un total de 8 489 007 personas y viviendo en las unidades habitacionales 1 300 000, por lo que el porcentaje de población que vive dentro de las Unidades Habitacionales es de aproximadamente el 15.31% como se observa en la siguiente tabla.

	Total de población	Total de población viviendo en U. H.	% de población del D. F. que vive en U. H.
Distrito Federal	8 489 007	1 300 000	15.31%

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda, 1995. Boletín 456 del día - Jueves, 11 de julio de 2002.

4. 3. 1 ALIANZA POPULAR REVOLUCIONARIA

La unidad habitacional "Alianza Popular Revolucionaria" es uno de los primeros Conjuntos Habitacionales que en la década de los 70's se comienza a construir mediante el patrocinio del IMSS y el ISSSTE para brindar a sus trabajadores una vivienda.

Este tipo de viviendas en sus inicios fue otorgado a los trabajadores mediante una renta por lo que las instituciones se hacían cargo del mantenimiento tanto de las áreas comunes como de las mismas viviendas.

Inicialmente la unidad habitacional era conocida como Margarita Magón, pero posteriormente al pasar a manos de los trabajadores la propiedad de las viviendas, estos, deciden cambiarle el nombre por el que actualmente tiene "Alianza Popular Revolucionaria".

4.3.2 C. T. M. CULHUACÁN

CTM Culhuacán al igual que APR es otro de los primeros "Conjuntos Habitacionales" que a mediados de la década de los 70's se comenzó a construir con el fin de proveer a los trabajadores del Estado de una vivienda digna. De esta manera se pretendía satisfacer la alta demanda de vivienda causada por el crecimiento poblacional.

Cuando, posteriormente las viviendas fueron dadas en propiedad a los trabajadores, las Instituciones patrocinadoras continuaron responsabilizándose del mantenimiento de las áreas comunes, por lo que a los trabajadores les era descontado de su salario una cierta cantidad, pero con el pasar de los años, este es un motivo por el cual los trabajadores sienten molestia por dicho descuento y solicitan a las Instituciones les permitan a ellos mismos el encargarse por completo del mantenimiento de los "Conjuntos Habitacionales".

Así, las Instituciones que dieran inicio con la construcción de las viviendas se desligan de todas las obligaciones y de todos los derechos que les pertenecían. Por lo que con el paso de los años, los propietarios iniciales de estas viviendas poco a poco se van olvidando de sus obligaciones, ya que no todos los habitantes participan en el mantenimiento de los mismos. Por esta razón, en la actualidad se observan lugares muy deteriorados y descuidados.

Habiendo revisado la información necesaria sobre las funciones de la Procuraduría Social, la Ley Condominal y las Unidades Habitacionales, se está en posición de abordar el método a partir del cual se pretendió estudiar: *¿Que conocimientos tienen los habitantes de las Unidades Habitacionales CTM Culhuacán Sección 9 y Alianza Popular Revolucionaria de la Delegación Coyoacán acerca de las funciones de la Procuraduría Social, en materia condominal y que conocen de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en lo referente a la calidad de condómino, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común?*

CAPÍTULO II
MÉTODO

1. MÉTODO

Una vez concluida la revisión y selección de la información necesaria para realizar la investigación que giró en torno a las funciones de la Procuraduría Social, la Ley Condominal y las Unidades Habitacionales, se continuó con:

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Como anteriormente se mencionó esta investigación partió con la siguiente interrogante:

¿Qué conocimientos tienen los habitantes de las Unidades Habitacionales CTM Culhuacán Sección 9 y Alianza Popular Revolucionaria de la Delegación Coyoacán acerca de las funciones de la Procuraduría Social, en materia condominal y qué conocen de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal (Ley Condominal), en lo referente a la calidad de condómino, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común?

1.2 OBJETIVO

1.2.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general fue:

Indagar qué conocimiento tiene la población muestra de las Unidades Habitacionales CTM Culhuacán Sección 9 y Alianza Popular Revolucionaria acerca de las funciones de la Procuraduría Social en materia condominal y de lo que dice la Ley Condominal en lo que se refiere a la calidad de condómino, a los bienes de propiedad exclusiva y a los bienes de uso común.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos fueron:

- 1º.** Identificar el grado de conocimiento que existe tanto en la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, como en CTM Culhuacán acerca de las funciones de la Procuraduría Social en materia condominal.
- 2º.** Determinar cuál es el nivel de conocimiento que existe en las Unidades Habitacionales Alianza Popular Revolucionaria y en CTM Culhuacán acerca de

lo que dice la Ley Condominal en lo que se refiere a la calidad de condómino, a los bienes de propiedad exclusiva y a los bienes de uso común.

- 3º. Comparar el grado de conocimiento que existe entre la población de las dos Unidades Habitacionales acerca de las funciones de la Procuraduría Social y lo que señala la Ley Condominal como calidad de condómino, bienes de propiedad exclusiva y bienes de uso común como resultado de la aplicación del instrumento.**

1.3 HIPÓTESIS

1.3.1 HIPÓTESIS DE TRABAJO

- 1. La población de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, conoce las funciones que desarrolla la Procuraduría Social en materia condominal.**
- 2. La población de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9, conoce las funciones que desarrolla la Procuraduría Social en materia condominal**
- 3. La población de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, conoce lo que dice la Ley Condominal acerca de la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común.**
- 4. La población de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9, conoce lo que dice la Ley Condominal acerca de la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común.**

1.3.2 HIPÓTESIS ALTERNATIVA

- 1. La población de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, no conoce las funciones que desarrolla la Procuraduría Social en materia condominal.**
- 2. La población de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9, no conoce las funciones que desarrolla la Procuraduría Social en materia condominal.**
- 3. La población de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, no conoce lo que dice la Ley Condominal acerca de la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común.**
- 4. La población de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9, no conoce lo que dice la Ley Condominal acerca de la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común.**

1.4 TIPO DE ESTUDIO

Se realizó un estudio exploratorio, de campo y transversal.

Exploratorio: Debido a que fue el primer contacto que tuvo el investigador ante el fenómeno de estudio.

De Campo: Porque el instrumento se aplicó a habitantes de las Unidades Habitacionales en sus propios domicilios.

Transversal: Debido a que el instrumento se aplicó una sola vez.

1.5 VARIABLES

Las variables manejadas en esta investigación fueron:

- *Variable Independiente:*

Conocimiento.

- *Variables Dependientes:*

Procuraduría Social del Distrito Federal.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

- *Variables Demográficas:*

Edad

Sexo

Ocupación

Estado Civil

Escolaridad

Nivel de Ingresos

Domicilio

1.5.1 DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LAS VARIABLES

Las variables fueron definidas como sigue:

- *Variable Independiente:*

Conocimiento: Conocer, tener conocimiento de algo, saber, percibir, distinguir, discernir; reconocer.

- *Variables Dependientes:*

Procuraduría Social del Distrito Federal: Es la Institución del Gobierno del Distrito Federal encargada de vigilar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio, a través de la Subprocuraduría de Concertación Social.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (Ley Condominal): Es la ley que norma la vida de las Unidades Habitacionales (vida condominal).

- *Variables Demográficas:*

Edad: Tiempo transcurrido desde el nacimiento de una persona, hasta un momento determinado de su vida.

Sexo: Condición orgánica de los animales y las plantas que divide las funciones de la reproducción entre machos y hembras, sexo masculino, sexo femenino.

Ocupación: Conjunto de actividades realizadas en forma regular que constituyen la principal fuente de ingresos del individuo.

Estado Civil: Situación jurídica de una persona desde el punto de vista del derecho de familia y que hace referencia a la calidad de padre, hijo, casado, soltero, etc.

Escolaridad: Grado de desarrollo alcanzado por una persona en su propio ámbito académico o profesional.

Nivel de Ingresos: La percepción de una suma de dinero que resulta de su ocupación.

Domicilio: El domicilio de una persona física es el lugar donde reside con el propósito de establecerse en él.

1.5.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES

Para la medición de las variables estas fueron operacionalizadas de la siguiente manera:

- *Variable Independiente:*

Conocimiento: Esta variable fue medida a través del 90% de las respuestas contestadas afirmativamente acerca de las funciones de la Procuraduría Social en materia condominal y lo que dice la Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su Título Segundo.

- *Variables Dependientes:*

Procuraduría Social del Distrito Federal
Funciones de la Subprocuraduría de Concertación Social:

Atención Condominal.

2. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

Capítulo I y II del Título I, artículos 1 al 14.

Capítulo I y II, del Título II, artículos 15 al 30, mencionados en las páginas 26 a 38 del Planteo Teórico

- *Variables Demográficas:*

VARIABLES:	Tipo de Vs.	Nivel de Medición
Edad	Politémica	Ordinal
Sexo	Dicotómica	Nominal
Ocupación	Politémica	Nominal
Estado Civil	Politémica	Nominal
Escolaridad	Politémica	Ordinal
Nivel de Ingresos	Politémica	Intervalar
Domicilio	Politémica	Nominal

1.6 MUESTRA

Se trabajó con una muestra no probabilística propositiva, compuesta por 251 sujetos habitantes de las Unidades Habitacionales: Alianza Popular Revolucionaria y CTM Culhuacán Sección 9.

Distribuidos de la siguiente manera:

La Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, tenía en el 2001, según la página de Internet del INEGI, una población total de 16 718 habitantes, y ocupaba el 1.5% del total de la Delegación Coyoacán. Además, tenía un 70% de población con la mayoría de edad.

Por otro lado, C. T. M. Culhuacán sección 9, tenía en el 2001, según la página de Internet del INEGI, una población total de 9 855 habitantes, y ocupaba el 2.55% del total de la Delegación Coyoacán. Además, tenía un 70% de población con la mayoría de edad (*Datos tomados de la página de Internet del INEGI (www.inegi.gob.mx).*

Para los efectos de esta investigación se utilizó el programa estadístico "STATS TM" para determinar el tamaño de la muestra y resultó que:

Indicadores del Programa	Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria	Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9
Total de Población	16.718	9.855
Error Máximo Aceptable	5%	5%
Porcentaje Estimado de Muestra	95%	95%
Nivel de Confianza	99%	99%
MUESTRA	125.522	124.8691

De esta forma se determinó que el estudio de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria estaría integrado por una muestra de 126 sujetos, mientras que CTM Culhuacán sección 9 por una muestra de 125 sujetos.

Y recordando lo que en el Planteo Teórico se dijo acerca de que en el Distrito Federal vive el 15.31% de la población total en las Unidades Habitacionales, la realización de la investigación abarcó a un total de 2.044% de esa población, como se observa en la siguiente tabla.

	Población viviendo en U. H. en el Distrito Federal	Población en A. P. R.	Población en C. T. M.	Total
Total de población	1 300 000	16 718	9 855	26 573
% que representa en el Distrito Federal	15.31%	1 286	0.758	2.044

1.6.1 CRITERIOS DE INCLUSIÓN

Sexo Masculino y Femenino
Cualquier escolaridad
Cualquier ocupación

Sin resistencia para contestar el cuestionario.

1.7 INSTRUMENTO

Se elaboró y aplicó un instrumento de tipo cuestionario, de material: **papel y lápiz**, con un total de 76 reactivos, de los cuales 47 fueron abiertos y 29 cerrados; que correspondieron a las siguientes variables:

Vs. Independiente y Vs. Dependientes:

- Conocimiento: Se midió a través del total de los reactivos empleados en las variables dependientes.
- Procuraduría Social del Distrito Federal. Se emplearon 16 reactivos abiertos y 3 cerrados.
- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Se emplearon 15 reactivos abiertos y 18 cerrados.

Vs. Demográficas: Se midieron a través de 6 reactivos abiertos y 1 cerrado.

El resto de los reactivos aún cuando no pertenecían a las variables **demográficas**, sirvieron para describir las características de los habitantes de las dos **Unidades Habitacionales**. Se emplearon 10 reactivos abiertos y 7 cerrados.

En total se encuestó a 251 sujetos residentes de las Unidades Habitacionales **Alianza Popular Revolucionaria** (126 condóminos) y **C. T. M. Culhuacán** (125 condóminos).

Los criterios para la selección del instrumento de medición fueron los siguientes:

A. Por sus ventajas:

- Su empleo fue menos caro que la entrevista
- Se pudo suministrar a un gran número de personas **simultáneamente**
- Se pudo garantizar cierta uniformidad en las preguntas
- Se garantizó el anonimato a los encuestados
- Permitted considerar y racionalizar cuidadosamente **cada pregunta**.

B. Los aspectos que se tomaron en cuenta en su construcción fueron:

- Temas a tratar
- Orden de los reactivos
- Tipo de preguntas a realizar

- Lenguaje que se utilizó
- Tiempo de duración máxima para su aplicación
- Estudio de los efectos que se pudieran generar en el encuestado
- Cabecera y datos del entrevistado
- Instrucciones al encuestado
- Material a utilizar
- Diseño final, papel e impresión.

1.8 ESTADÍSTICA

Para la realización de esta investigación se aplicó estadística no paramétrica, desarrollando frecuencias, porcentajes y medidas de tendencia central; media y moda; prueba "t de Student" y prueba *ji*-cuadrado, empleando el paquete estadístico SPSS pc versión 10.0.

A través de tablas se presentaron los valores de *ji*-cuadrado de Pearson, Grados de libertad (*D.F.*: Degree of Freedom) y *significancia* calculados por los métodos de "Pearson", "Likelihood Ratio" y "Mantel Haenszel test for".¹

La prueba de significación para el coeficiente de correlación de Pearson requirió que las observaciones procedieran de una distribución normal bivalente. Por ello se trató de una medida de asociación paramétrica, empleándose para contrastar la hipótesis nula. (Ferrán, 1996. Pág. 141).

Por otro lado se tuvo:

La tasa o razón de probabilidad de *Likelihood Ratio* (llamada la razón de verosimilitud *ji*-cuadrado). Que fue una alternativa al estadístico *ji*-cuadrado de Pearson para contrastar la hipótesis de independencia entre las variables. Mientras que el estadístico *ji*-cuadrado de Pearson se basó en las diferencias entre frecuencias observadas y las esperadas, la razón de verosimilitud *ji*-cuadrado se basó en el coeficiente entre ellas. (Ferrán, 1996. Pág. 141).

Y finalmente:

La medida de *Asociación Lineal de Mantel-Haenszel*, construida a partir del coeficiente de Pearson, que permitió contrastar la hipótesis nula de incorrelación entre los valores de dos variables de escala de intervalos o de razón. Se definió como el cuadrado del coeficiente de correlación de Pearson multiplicado por (*N*-

¹ Sólo se tomaron en cuenta los resultados del cruce de variables mediante la prueba de *ji*-cuadrado de Pearson para realizar el análisis de los resultados, ya que el *ji*-cuadrado de Pearson se basa en las diferencias entre las frecuencias observadas y las frecuencias esperadas para una, dos o más muestras independientes; a saber Unidades Habitacionales Alianza Popular Revolucionaria y C. T. M. Culhuacan de la Delegación Coyoacan. (Ferrán, 1996. Pág. 141).

1), siendo N el número total de observaciones en la muestra. En consecuencia, tomó valores entre 0 y $(N - 1)$. Cuanto más se aproximara su valor a $(N - 1)$ mayor sería el grado de asociación lineal. (Ferrán, 1996. Pág. 165).

Con el fin de aclarar los puntos anteriores a continuación se señala:

La hipótesis nula es (H_0). las variables X e Y son independientes.

El nivel de significación es de 0.05

Por lo que, cuando el resultado del cruce de las variables fue mayor que 0.05 esto indicaba que ese resultado no era estadísticamente significativo y por lo tanto la H_0 Nula no se rechazaba (Ferrán, 1996 Pág. 165)

Por el contrario, cuando el resultado del cruce de variables era menor que 0.05, indicaba que ese resultado si era estadísticamente significativo y por lo tanto la H_0 Nula si se podía rechazar (Ferrán, 1996 Pág. 165).

1.9 PROCEDIMIENTO

El procedimiento seguido en esta investigación consistió en la búsqueda de bibliografía necesaria para conformar el planteo teórico, posteriormente se elaboró el proyecto de investigación y se presentó al Departamento de Tesis para su aprobación, se continuó con la elaboración del instrumento, se piloteó, revisó y depuró, se reprodujeron y compaginaron los 251 instrumentos, con un total de 753 hojas impresas por anverso y reverso; se aplicó el instrumento a los habitantes de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria en primer lugar, y posteriormente a los habitantes de la Unidad Habitacional C. T. M. Culhuacán, se elaboró la tabla de códigos, se codificaron los cuestionarios en hojas especiales para dicho fin, se prosiguió con la realización de la base de datos en el paquete estadístico SPSS pc versión 10.0, se corrió el programa para obtener las estadísticas requeridas, una vez obtenido lo anterior se continuó con la elaboración del reporte de resultados, análisis, conclusiones y sugerencias, así como la recopilación de la bibliografía, y apéndice.

Después de haber enunciado el método empleado en el presente estudio, se continuará con el reporte de los resultados.

CAPÍTULO III

DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

Los resultados que a continuación se presentan se estructuraron de la siguiente forma:

- 1º. Variables Demográficas
- 2º. Funciones de la Procuraduría Social en materia condominal
- 3º. Ley Condominal
- 4º. Organización de las Unidades Habitacionales.

El reporte se realizó con apoyo de gráficas y tablas, para su mejor presentación, comprensión y lectura. Cabe señalar que el orden que se siguió no fue el que se registró en el instrumento aplicado ya que se consideró necesario el seguir el orden de las variables para facilitar la lectura y el análisis de los mismos.

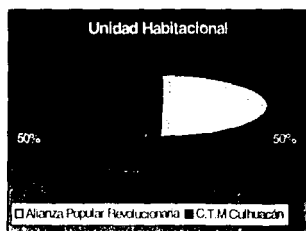
Para la presentación y comparación del grado de conocimiento que existe entre la población de las dos Unidades Habitacionales examinadas de: Las funciones de la Procuraduría Social y la Ley Condominal, en lo referente a la calidad de condómino, los bienes de propiedad exclusiva y los bienes de uso común, se presenta la evaluación de los resultados por cada Unidad Habitacional.

1. VARIABLES DEMOGRÁFICAS

1.1 Unidad Habitacional

En total se aplicaron 251 instrumentos, 126 en Alianza Popular Revolucionaria y 125 en C. T. M. Culhuacán como se muestra en la gráfica N° 1.

Gráfica N° 1.



Gráfica N° 1. Distribución de instrumentos aplicados en las unidades habitacionales de Culhuacán.

1.2 Edad

La edad de los encuestados fluctuó entre los 18 años y 73 años.

- En A. P. R. la moda se ubicó en el 33.3% 42 sujetos de 29 a 39 años.

- En C. T. M. en el 34.9% 44 sujetos de 18 a 28 años.

Y debido a lo disperso del dato fue necesario trabajarlo en rangos con intervalos de edad de 10, quedando como se muestra en la siguiente tabla.

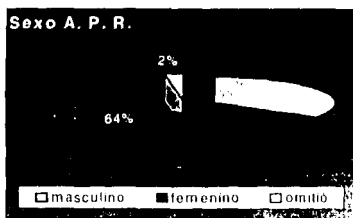
Tabla N° 1.

Grupos de edad	APR			CTM		
	Edad	Frec	%	Frec	%	% A
18-28	33	26.2	26.2	44	34.9	35.2
29-39	42	33.3	59.5	40	31.7	67.2
40-50	27	21.4	81	29	23	90.4
51-61	16	12.7	93.7	8	6.3	96.8
62-72	5	4	97.6	4	3.2	96.8
73-83	1	0.8	98.4	0	0	0
Omitió	2	1.6	100%	0	0	100%
Total	126	100%		125	100%	

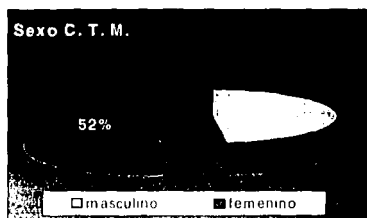
1.3 Sexo

- En A. P. R. 80 sujetos correspondieron al sexo femenino; 43 al masculino y 3 omitieron responder el reactivo.
- En C. T. M. Culhuacán 65 sujetos correspondieron al femenino y 60 al masculino (gráficas N° 2 y 3).

Gráfica N° 2.



Gráfica N° 3.



1.4 Ocupación

- En A. P. R. la moda se presentó en 50 mujeres que manifestaron dedicarse al hogar.

- En C. T. M. la moda fue de 37 sujetos que dijeron ser empleadas. (tabla N°2)

Tabla N° 2.

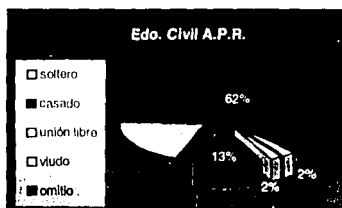
REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Obrero	6	4.8	4.8	7	5.6	5.6
Empleado	14	11.1	15.9	37	29.4	35.2
Comerciante	8	6.3	22.2	9	7.1	42.4
Profesionista	8	7.1	29.4	4	3.2	45.6
Hogar	50	39.7	69	29	23	68.8
Técnico mecánico	4	3.2	52.1	1	0.8	69.6
Estilista	0	0	72.2	4	3.2	72
Empleado federal	6	4.8	77	4	3.2	74.4
Jubilado	0	0	81.7	2	1.6	76
Carpintero	0	0	0	2	1.6	77.6
Estudiante	18	14.3	96	10	7.9	85.6
Desempleado	1	0.8	96.8	13	10.3	96
Plomero	1	0.8	97.6	0	0	96
Omito	3	2.4	100%	5	4	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: La investigación en función de los datos empíricos obtenidos en las encuestas de campo.

1.5 Estado Civil

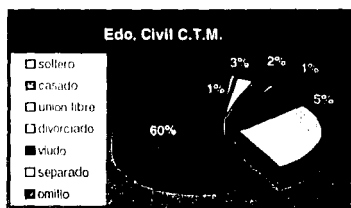
- En A. P. R. 78 personas dijeron ser casadas; 26 solteras; 3 viudos; 3 viven en unión libre y 16 omitieron.
- En C. T. M. 75 personas dijeron ser casadas; 35 solteras; 4 divorciadas; 1 separado; 3 viudas; 1 vive en unión libre y 4 omitieron. (gráficas N° 5 y 6)

Gráfica N° 4.



Fuente: La investigación en función de los datos empíricos obtenidos en las encuestas de campo.

Gráfica N° 5.

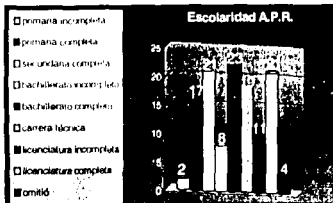


1.6 Escolaridad

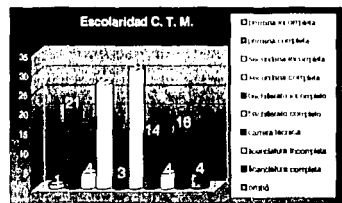
- En A. P. R. la moda se ubicó en el bachillerato completo con el 18.3% 23 sujetos; 2 cuentan con la primaria incompleta; 17 con primaria completa; 21 con secundaria completa; 8 con bachillerato incompleto; 19 con carrera técnica; 11 con licenciatura incompleta; 21 con licenciatura completa y 4 omitieron como se muestra en la gráfica N° 6.

- En C. T. M. la moda se ubicó en el bachillerato completo con el 24.8% 31 sujetos; 1 cuenta con la primaria incompleta; 21 con primaria completa; 4 con la secundaria incompleta; 27 con secundaria completa; 3 con bachillerato incompleto; 14 con carrera técnica; 4 con licenciatura incompleta; 16 con licenciatura completa y 4 omitieron como se muestra en la gráfica N° 7.

Gráfica N° 6.



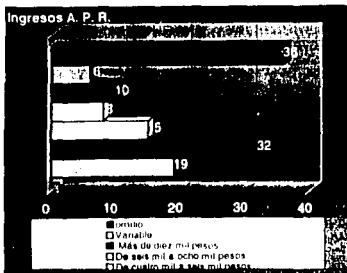
Gráfica N° 7.



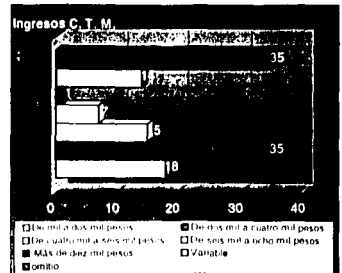
1.7 Ingreso

- La moda para ingreso en A. P. R. se colocó en el 25.4% 32 encuestados que dijeron percibir entre dos mil y cuatro mil pesos mensuales; 19 sujetos mencionaron que de un mil a dos mil; 15 mencionaron que de cuatro mil a seis; 8 que de seis mil a ocho mil; 10 dijeron que más de diez mil pesos mensuales; 6 que es variable y 36 omitieron la respuesta.
- En C. T. M. la moda se ubicó en el 27.8% 35 sujetos que dijeron percibir de dos mil a cuatro mil pesos mensuales; 18 sujetos mencionaron que de un mil a dos mil; 15 mencionaron que de cuatro mil a seis mil; 7 que de seis mil a ocho mil; 1 dijo percibir más de diez mil pesos mensuales; 14 que es variable y 35 omitieron la respuesta. (gráficas N° 8 y 9).

Gráfica N° 8.



Gráfica N° 9.



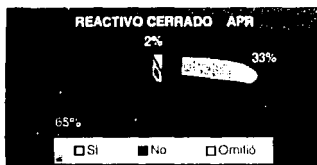
2. FUNCIONES DE LA PROCURADURÍA SOCIAL EN MATERIA CONDOMINAL

En este apartado se plantearon algunas preguntas referentes a las áreas de atención de la Procuraduría Social con el fin de observar el grado de información que los habitantes de las unidades habitacionales tienen de dicha institución. De esta manera se comenzó con:

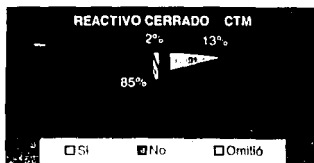
R 1. ¿Sabe qué es la Procuraduría Social?

- En A. P. R.: Seleccionaron el sí 41 personas; 82 el no y 3 omitieron.
- En C. T. M.: Seleccionaron el sí 16 personas; 107 el no y 2 omitieron (gráficas N° 10 y 11).

Gráfica N° 10.



Gráfica N° 11.

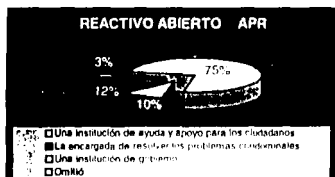


R 2. ¿Qué es?

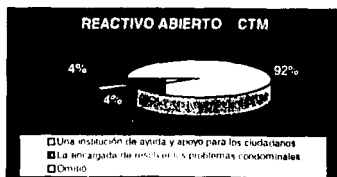
Al reactivo abierto los encuestados contestaron:

- En A. P. R.: 13 que es una institución de ayuda y apoyo para los ciudadanos; 15 la encargada de resolver los problemas condominales; 4 una institución de gobierno y 94 omitieron la respuesta, como se muestra en la gráfica N° 12.
- En C. T. M.: 5 que es una institución de ayuda y apoyo para los ciudadanos; 5 la encargada de resolver los problemas condominales; y 115 omitieron la respuesta, como se muestra en la gráfica N° 13.

Gráfica N° 12.



Gráfica N° 13.



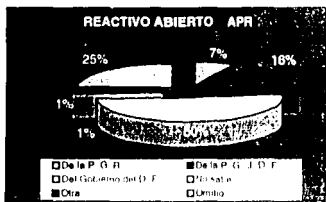
Fuente: La procuraduría social y de otros centros de estudios del INECEL, 1991, p. 101.

R 3. ¿De qué institución depende la Procuraduría Social?

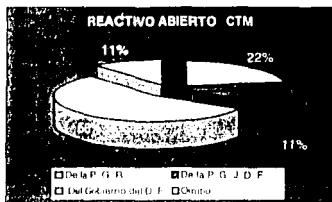
En este reactivo cerrado los encuestados señalaron:

- En A. P. R.: 9 de la Procuraduría General de la República; 20 de la Procuraduría General de Justicia del D. F.; 64 del Gobierno del D. F.; 1 no sabe; 1 de otra y 31 omitieron (gráfica N° 14).
- En C. T. M.: 28 de la Procuraduría General de la República; 14 de la Procuraduría General de Justicia del D. F.; 69 del Gobierno del D. F.; y 14 omitieron (gráfica N° 15).

Gráfica N° 14.



Gráfica N° 15.

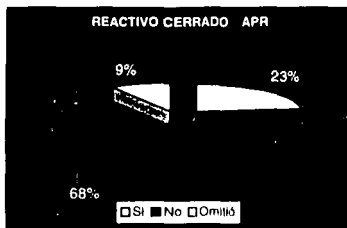


R 4. ¿Conoce las áreas de atención de la Procuraduría Social?

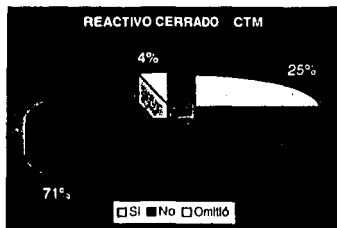
En este reactivo cerrado los encuestados seleccionaron:

- En A. P. R.: El sí 29 sujetos; 86 el no y 11 omitieron como se observa en la gráfica N° 16.
- En C. T. M.: El sí 31 sujetos; 89 el no y 5 omitieron como se observa en la gráfica N° 17.

Gráfica N° 16.



Gráfica N° 17.



R 5. De las siguientes opciones ¿cuáles (sí) y cuáles (no) conoce?

- En A. P. R. Los encuestados seleccionaron:

Tabla N° 3.

REACTIVO CERRADO	APR						Total	
	Sí		No		Omitió		F	%
Servicios	F	%	F	%	F	%	F	%
Atención Ciudadana, Orientación y Quejas	49	38.9	70	55.6	7	5.6	126	100%
Recomendaciones y Promoción del Cambio Administrativo	22	17.5	96	76.2	8	6.3	126	100%
Conciliación entre la Ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal	27	21.4	91	72.2	8	6.3	126	100%
Atención Condominial	38	30.2	81	64.3	7	5.6	126	100%
Atención a la Vivienda en Arrendamiento	25	19.8	92	73.1	9	7.1	126	100%

- En C. T. M. Los encuestados seleccionaron:

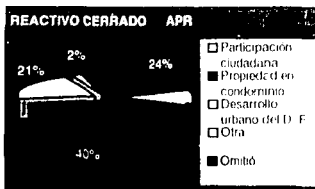
Tabla N° 4.

REACTIVO CERRADO	CTM						Total	
	Sí		No		Omitió		F	%
Servicios	F	%	F	%	F	%	F	%
Atención Ciudadana, Orientación y Quejas	28	22.2	93	73.3	4	3.2	125	100%
Recomendaciones y Promoción del Cambio Administrativo	23	18.3	98	77.8	4	3.2	125	100%
Conciliación entre la Ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal	24	19	97	77	4	3.2	125	100%
Atención Condominial	37	29.4	89	70.6	4	3.2	125	100%
Atención a la Vivienda en Arrendamiento	27	21.4	92	73.1	6	4.8	125	100%

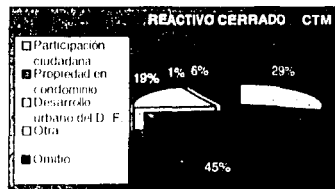
R 6. La Procuraduría Social vigila el cumplimiento de la "Ley" de:

- En A. P. R.: 16 sujetos marcaron que de Participación Ciudadana; 51 de Propiedad en Condominio; 26 de Desarrollo Urbano; 3 de Alguna otra y 30 omitieron (gráfica N° 18).
- En C. T. M.: 36 sujetos marcaron que de Participación Ciudadana; 56 de Propiedad en Condominio; 24 de Desarrollo Urbano; 1 Alguna otra y 8 omitieron (gráfica N° 19).

Gráfica N° 18.



Gráfica N° 19.

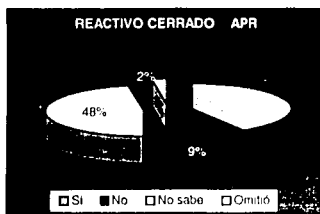


R 7. ¿Considera usted que la Procuraduría Social puede sancionar algún tipo de violación a la "Ley Condominal"?

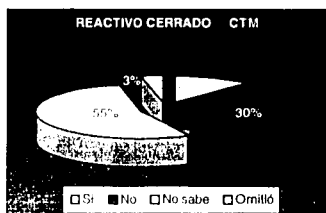
En este reactivo cerrado se observó que:

- En A. P. R.: 52 marcaron el sí; 11 el no; 60 no saben y 3 omitieron (*gráfica N° 20*).
- En C. T. M.: 15 marcaron el sí; 38 el no; 68 no saben y 4 omitieron (*gráfica N° 21*).

Gráfica N° 20.



Gráfica N° 21.



Fuente: La encuesta por muestra y por estratos, realizada por el Observatorio de la Política Social.

R 8. ¿Conoce al Administrador de su unidad?

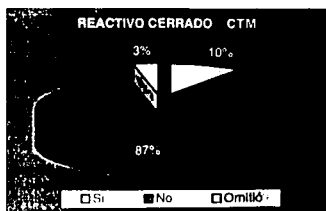
A este reactivo cerrado los encuestados marcaron:

- En A. P. R.: 23 el sí; 93 el no; 10 omitieron (*gráfica N° 22*).
- En C. T. M.: 12 el sí; 109 el no; 4 omitieron (*gráfica N° 23*).

Gráfica N° 22.



Gráfica N° 23.



Fuente: La encuesta por muestra y por estratos, realizada por el Observatorio de la Política Social.

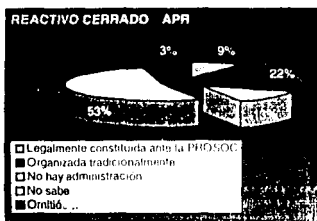
R 9. La Administración de su Unidad está:

Con relación a la constitución de la administración ante la PROSOC se encontró que:

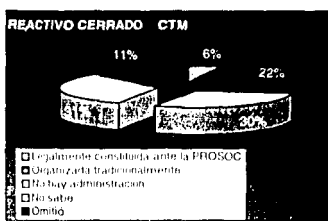
En A. P. R.: 11 sujetos marcaron la opción de legalmente constituida; 28 organizada tradicionalmente; 16 señalaron que no hay administración; 67 no saben; 4 omitieron la respuesta (*gráfica N° 24*).

En C. T. M.: 7 sujetos marcaron la opción de legalmente constituida; 27 organizada tradicionalmente; 37 señalaron que no hay administración; 40 no saben; 14 omitieron la respuesta (*gráfica N° 25*).

Gráfica N° 24.



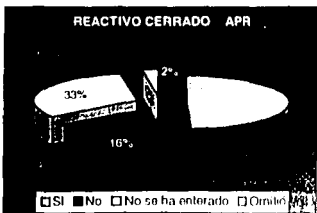
Gráfica N° 25.



R 10. ¿En su unidad se realizan asambleas?

- En A. P. R.: 62 individuos marcaron el sí; 20 el no; 41 no se han enterado y 3 omitieron (*gráfica N° 26*).
- En C. T. M.: 52 individuos marcaron el sí; 31 el no; 39 no se han enterado y 3 omitieron (*gráfica N° 27*).

Gráfica N° 26.



Gráfica N° 27.

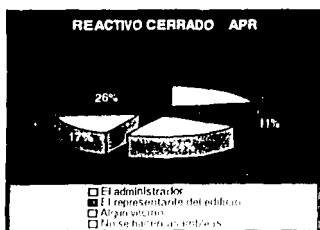


R 11. ¿Quién convoca a las asambleas?

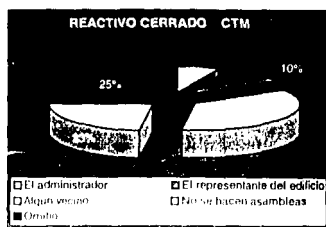
En A. P. R.: 28 sujetos señalaron que el administrador de su unidad; 14 que el representante del edificio; 30 que algún vecino; 21 marcaron que no se hacen asambleas y 33 omitieron su respuesta (gráfica N° 28).

En C. T. M.: 8 sujetos señalaron que el administrador de su unidad; 12 que el representante del edificio; 45 que algún vecino; 29 marcaron que no se hacen asambleas y 31 omitieron su respuesta (gráfica N° 29).

Gráfica N° 28.



Gráfica N° 29.



R 12. ¿A sus asambleas han asistido representantes de la PROSOC? Y

R 13. ¿Su unidad cuenta con reglamento interno?

Las respuestas de los dos reactivos que fueron cerrados se presentan en una misma tabla debido a que sus formas de respuesta coincidieron.

- En A. P. R.: (tabla N° 5)
- En C. T. M.: (tabla N° 6)

Tabla N° 5.

REACTIVOS	RESPUESTAS	A. P. R.									
		Si		No		No sabe		Omitió		Total	
		Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%
R 22. ¿A sus asambleas han asistido representantes de la PROSOC?		15	11.9	33	26.2	76	60.3	2	1.6	126	100%
R 23. ¿Su unidad cuenta con reglamento interno?		17	13.5	41	34.1	63	50	3	2.4	126	100%

Tabla N° 6.

REACTIVOS	RESPUESTAS	C. T. M.									
		Si		No		No sabe		Omitió		Total	
		Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%
R 22. ¿A sus asambleas han asistido representantes de la PROSOC?		9	7.1	43	34.1	72	57.1	1	0.8	125	100%
R 23. ¿Su unidad cuenta con reglamento interno?		4	3.2	47	37.3	73	57.9	1	0.8	125	100%

R 14. En su unidad se han realizado eventos para:

El resultado a este reactivo es el siguiente:

- En A. P. R.: (tabla N° 7)
- En C. T. M.: (tabla N° 8)

Tabla N° 7.

REACTIVO CERRADO A. P. R.	Sí		No		Omitió		Total	
	Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%
El Mantenimiento de las áreas comunes	44	34.9	78	61.9	4	3.2	126	100%
La reforestación de los jardines	39	31	82	65.1	5	4	126	100%
La conservación de la limpieza	39	31	81	64.3	6	4.8	126	100%
Motivar la participación de todos por mejorar la unidad	33	26.2	87	69	6	4.8	126	100%

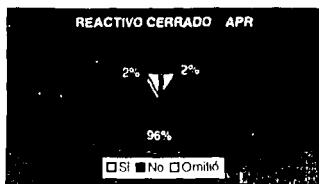
Tabla N° 8.

REACTIVO CERRADO C. T. M.	Sí		No		Omitió		Total	
	Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%
El Mantenimiento de las áreas comunes	35	27.8	88	69.8	2	1.6	125	100%
La reforestación de los jardines	36	28.6	86	68.4	3	2.4	125	100%
La conservación de la limpieza	35	27.8	88	69.8	2	1.6	125	100%
Motivar la participación de todos por mejorar la unidad	33	26.2	89	70.6	3	2.4	125	100%

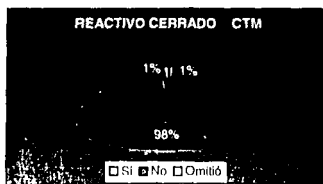
R 15. Cuando adquirió su vivienda ¿Algún representante de la Procuraduría Social le brindó asesoría para adquirirla?

- En A. P. R.: 3 personas marcaron el sí; 120 el no y 3 omitieron (gráfica N° 30).
- En C. T. M.: 1 personas marcaron el sí; 123 el no y 1 omitieron (gráfica N° 31).

Gráfica N° 30.



Gráfica N° 31.

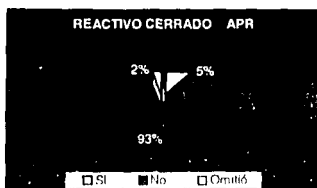


R 16. ¿Ha asistido a la Procuraduría Social a solicitar algún servicio?

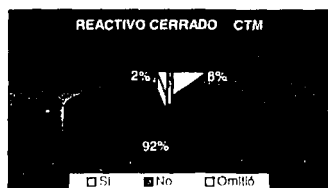
- En A. P. R.: 6 personas marcaron el sí; 118 el no y 2 omitieron su respuesta (gráfica N° 32).

- En C. T. M.: 7 personas marcaron el sí; 116 el no y 2 omitieron su respuesta (gráfica N° 33).

Gráfica N° 32.



Gráfica N° 33.



R 17. En caso de haber contestado que sí indique ¿Qué servicio?

En total por las dos unidades solo 8 sujetos de los 13 que dijeron que sí en la anterior respuesta, mencionaron que: (Tabla N° 9)

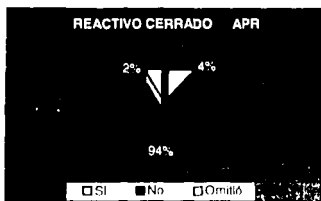
Tabla N° 9.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Atención ciudadana, orientadora y quejosa.	1	0,8	0,8	1	0,8	0,8
Atención contominal	2	1,6	2,4	4	3,2	4
Omitió	12,4	97,6	100 %	120	95,2	100 %
Total	126	100 %		125	100%	

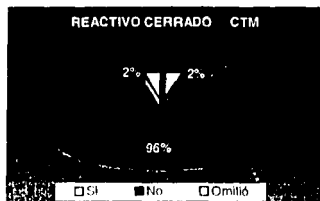
R 18 ¿Ha solicitado la intervención de la Procuraduría Social por algún problema de su unidad?

- En A. P. R.: 5 personas marcaron el sí; 118 el no y 3 omitieron como se observa en la gráfica N° 34.
- En C. T. M.: 3 personas marcaron el sí; 119 el no y 3 omitieron como se observa en la gráfica N° 35.

Gráfica N° 34.



Gráfica N° 35.



R 19. En caso de haber contestado que sí indique ¿Qué problema?

En total por las dos unidades sólo 5 de los 8 sujetos que marcaron el sí en la anterior pregunta, mencionaron que solicitaron la intervención de la Institución por:

Tabla N° 10.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Excesivos perros en los departamentos	1	0.8	0.8	1	0.8	0.8
Sancionar a un vecino por quitar un muro de carga del edificio	1	0.8	1.6	0	0	0.8
Corregir los excesivos cobros en recibos de agua	1	0.8	2.4	0	0	0.8
Permanencia en el estacionamiento de cajas de trapeos	0	0	2.4	1	0.8	1.6
Omitió	123	97.6	100.0%	123	98.4	100.0%
Total	126	100.0%		125	100.0%	

Fuente: La propiedad en figura y la intervención en los edificios habitacionales de Cochabamba

3. LEY CONDOMINIAL

En este apartado se exploró el grado de conocimiento que los habitantes de las unidades habitacionales tienen de la Ley Condominial.

Por tal motivo se les cuestionó de la siguiente manera:

A) DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

R 20. El objetivo de la "Ley de Propiedad en Condominio" es:

En esta pregunta los resultados fueron:

Tabla N° 11.

Respuesta	REACTIVO CERRADO			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Regular las relaciones entre los condóminos y las autoridades	25	19.8	19.8	22	17.5	17.6
Administrar las unidades habitacionales	15	11.9	31.7	13	10.3	28
Regular las relaciones entre los condóminos y su administración	40	31.7	63.5	34	27	55.2
No sabe	44	34.9	98.4	52	41.3	96.8
Omitió	2	1.6	100 %	4	3.2	100 %
Total	126	100 %		125	100 %	

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en las unidades habitacionales de Ciudad de...

En los reactivos del 21 al 27 a los encuestados se les preguntó:

R 21. Qué entiende por "Áreas y Bienes Comunes":

Observándose que los encuestados indicaron que:

Tabla N° 12.

Respuesta	REACTIVO CERRADO			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Son aquellos que pertenecen en forma no dividida a los condóminos	66	52.4	52.4	49	38.9	39.2
Es el departamento casa o local que le corresponden	15	11.9	64.3	27	21.4	60.8
Son los elementos anexos sobre los cuales el condómino tiene derecho de propiedad exclusiva	28	22.2	86.5	19	15.1	76
No sabe	14	11.1	97.6	30	23.8	76
Omitió	3	2.4	100 %	0	0	100 %
Total	126	100 %		125	100 %	

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en las unidades habitacionales de Ciudad de...

R 22. Qué entiende por "Unidad de Propiedad Exclusiva":

Los encuestados señalaron que:

Tabla N° 13.

REACTIVO CERRADO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Respuesta						
Son el departamento casa o local y los elementos anexos (estacionamiento, jaulas de tendido, lavaderos, etc.) que le corresponden sobre el cuál el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo	81	64.3	64.3	62	49.2	49.6
Son aquellos que pertenecen en forma no dividida (pro-indivisa) a los condóminos	17	13.5	77.8	24	19	68.8
No sabe	14	11.1	88.9	18	14.3	83.2
Omitió	14	11.1	100%	21	16.7	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 23. Qué entiende por "Condominio":

Los encuestados lo entienden como:

Tabla N° 14.

RECTIVO CERRADO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Respuesta						
Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta	62	49.2	49.2	53	42.1	42.4
Es un inmueble edificado en varios niveles, en un terreno común	40	31.7	81	33	26.2	68.8
No sabe	13	10.3	91.3	23	18.3	87.2
Omitió	11	8.7	100%	16	12.7	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 24. Qué entiende por "Constitución del régimen de propiedad en condominio":

En este reactivo los encuestados señalaron que:

Tabla N° 15.

REACTIVO CERRADO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Respuesta						
Es aquel formado por condominios verticales y horizontales	33	26.2	26.2	53	42.1	42.4
Se forman con construcciones horizontales	10	7.9	34.1	22	17.5	60
Es el acto jurídico formal que los propietarios instrumentan ante notario, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad	54	42.9	77	30	23.8	84
No sabe	26	20.6	97.6	0	0	84
Omitió	3	2.4	100%	20	15.9	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 25. Qué entiende por "Condominio Vertical" y R 26. Por "Condominio Mixto":

En estos dos reactivos las respuestas se integraron de la siguiente forma:

- A. P. R.: (tabla N° 16)
- C. T. M.: (tabla N° 17)

Tabla N° 16.

APR				
Respuesta	REACTIVO CERRADO		Condominio Mixto	
	Frec	%	Frec	%
Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común	75	59.5	29	23
Se forman en inmuebles con construcción horizontal	9	7.1	10	7.9
Es aquel formado por condominios verticales y horizontales	18	14.3	56	44.4
No sabe	21	16.7	28	22.2
Omitió	3	2.4	3	2.4
Total	126	100%	126	100%

Tabla N° 17.

CTM				
Respuesta	REACTIVO CERRADO		Condominio Mixto	
	Frec	%	Frec	%
Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común	54	42.9	57	45.2
Se forman en inmuebles con construcción horizontal	32	25.4	22	17.5
Es aquel formado por condominios verticales y horizontales	20	15.9	31	24.6
No sabe	0	0	14	11.1
Omitió	19	15.1	1	0.8
Total	125	100%	125	100%

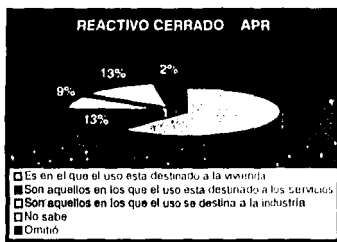
R 27. Qué entiende por "Condominio Habitacional":

Los resultados fueron:

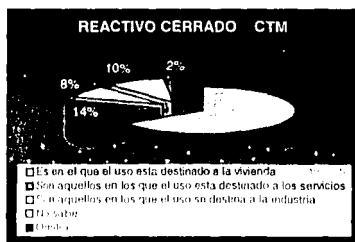
- En A. P. R.: 78 sujetos señalaron que las unidades de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamiento, jaulas de tendido, lavaderos, etc.), están destinadas a la vivienda; 17 que son aquellos en los que el uso de las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a brindar servicios; 11 que son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades industriales; 17 no saben y 3 omitieron (gráfica N° 36).
- En C. T. M.: 82 sujetos señalaron que las unidades de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamiento, jaulas de tendido, lavaderos, etc.), están destinadas a la vivienda; 18 que son aquellos en los que el uso de las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a brindar servicios; 10 que son

aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades industriales; 13 no saben y 2 omitieron (gráfica N° 37).

Gráfica N° 36.



Gráfica N° 37.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de opinión de los habitantes de las Unidades Habitacionales.

R. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36. En estos reactivos la instrucción fue: Anote Falso o Verdadero, según corresponda. Con el fin de observar la interpretación que los habitantes de las Unidades Habitacionales hacen de la Ley Condominal por lo que:

En las tablas 18 y 19, se registra la información que los encuestados consideraron como falso o verdadero desde su perspectiva de dicha Ley:

Los resultados de A. P. R. se encuentran en la tabla N° 18 y los de C. T. M. en la tabla N° 19:

Tabla N° 18.

APR	Categoria	Tipo de respuesta	FALSO		Verdadero		Omitió		Total	
			Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%
R 38.	Se entiende por conjunto condominal a toda aquella agrupación de dos o más condóminos construidos en un solo predio		23	18,3	96	76,2	7	5,6	126	100%
R 39.	En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutara de sus derechos en calidad de propietario		14	11,1	105	83,3	7	5,6	126	100%
R 40.	El derecho de copropiedad no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la propiedad exclusiva		53	42,1	55	43,7	18	14,3	126	100%
R 41.	El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, cubriendo ciertos requisitos		38	30,2	74	58,7	14	11,1	126	100%
R 42.	La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad		22	17,5	91	72,2	13	10,3	126	100%
R 43.	Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general con un mínimo del 75% de personas propietarias del valor total del condominio		45	35,7	66	52,4	15	11,9	126	100%
R 44.	En todo contrato de adquisición se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva y copia del reglamento		25	19,8	83	65,9	18	14,3	126	100%
R 45.	La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea		47	37,3	63	50	16	12,7	126	100%
R 46.	La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según sea el caso		33	26,2	75	59,5	18	14,3	126	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de opinión de los habitantes de las Unidades Habitacionales.

Tabla N° 19.

CTM	Tipo de respuesta	FALSO		Verdadero		Omitió		Total	
		Frec	%	Frec	%	Frec	%	Frec	%
R 38.	Se entiende por conjunto condominal a toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio	35	27.8	86	68.3	4	3.2	125	100%
R 39.	En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario	36	28.6	85	67.5	4	3.2	125	100%
R 40.	El derecho de copropiedad no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la propiedad exclusiva	43	34.1	72	57.1	10	7.9	125	100%
R 41.	El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, cubriendo costos, respectivos	40	31.7	73	61.9	7	5.6	125	100%
R 42.	La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominios de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad	37	29.4	82	65.1	6	4.8	125	100%
R 43.	Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general con un mínimo del 75% de personas propietarias del valor total del condominio	41	32.5	78	61.9	6	4.8	125	100%
R 44.	En todo contrato de adquisición se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la acta constitutiva y copia del reglamento	41	32.5	76	60.3	8	6.3	125	100%
R 45.	La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea	48	38.1	71	56.3	6	4.8	125	100%
R 46.	La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según sea el caso	37	29.4	81	64.3	7	5.6	125	100%

b) DEL CONDÓMINO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA

R 37. ¿Cómo le llama a un propietario de un departamento la Ley Condominal?

Los encuestados respondieron a un reactivo abierto de la siguiente forma: (Tabla N° 20)

Tabla N° 20.

Respuesta	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Condómino	46	36.5	36.5	21	16.7	16.8
Propietario	13	10.3	46.8	21	16.7	33.6
Dueño	3	2.3	49.2	1	0.8	34.4
Inquilino	1	0.8	50	4	3.2	37.6
Titular	0	0	50	2	1.6	39.2
No sabe	4	3.2	53.2	6	4.8	44
Omitió	59	46.8	100%	70	55.6	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: "La propiedad exclusiva y de los condominios", Arboles, todos los días de Uruguay

R 38. Mencione dos derechos del condómino:

A la pregunta los encuestados mencionaron: (tabla N° 21)

Tabla N° 21.

Respuesta	REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Privacidad y servicios	6	4.8	4.8	6	4.8	4.8	6	4.8	4.8
El derecho de copropiedad y el disfrute de su propiedad	20	15.9	20.6	5	4	8.8	5	4	8.8
Enajenar, gravar e hipotecar su propiedad	1	0.8	21.4	0	0	8.8	0	0	8.8
Tener voz y tener voto en asambleas	2	1.6	23	0	0	8.8	0	0	8.8
Seguridad y a ser informado por resoluciones, tomadas en asamblea	0	0	23	1	0.8	9.6	1	0.8	9.6
No sabe	2	1.6	24.6	1	0.8	10.4	1	0.8	10.4
Omitió	95	75.4	100%	112	88.9	100%	112	88.9	100%
Total	126	100%		125	100%		125	100%	

R 39. ¿Cuál es el derecho de copropietario?

Las respuestas a esta pregunta fueron:

Tabla N° 22.

Respuesta	REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Compartir las áreas comunes	11	8.7	8.7	3	2.4	2.4	3	2.4	2.4
Tener seguridad	2	1.6	10.3	0	0	2.4	0	0	2.4
Tener atención	2	1.6	11.9	1	0.8	3.2	1	0.8	3.2
No sabe	11	8.7	20.6	12	9.5	12.8	12	9.5	12.8
Omitió	100%	79.4	100%	109	86.5	100%	109	86.5	100%
Total	126	100%		125	100%		125	100%	

R 40. Los habitantes del condominio ¿Qué pueden hacer en las áreas de uso común?

Las respuestas que los encuestados dieron a esta pregunta fueron las siguientes:

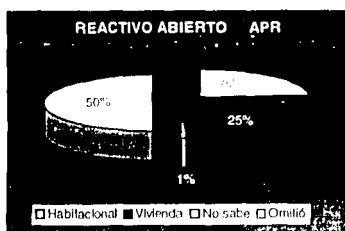
Tabla N° 23.

Respuesta	REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Utilizarlas	17	13.5	13.5	7	5.6	5.6	7	5.6	5.6
Mantenerlas limpias	4	3.2	16.7	6	4.8	10.4	6	4.8	10.4
Compartirlas con todos	3	2.4	19	0	0	10.4	0	0	10.4
Mantenerlas en buenas condiciones	15	11.9	31	13	10.3	20.8	13	10.3	20.8
Respetarlas	3	2.4	33.3	1	0.8	21.6	1	0.8	21.6
Hacerlas rentables	3	2.4	35.7	1	0.8	22.4	1	0.8	22.4
Utilizarlas y cuidarlas	6	4.8	40.5	4	3.2	25.6	4	3.2	25.6
Pasear y descansar en ellas	1	0.8	41.3	0	0	25.6	0	0	25.6
Todo sin transgredir las normas legales	2	1.6	42.9	4	3.2	28.8	4	3.2	28.8
No sabe	3	2.4	45.2	5	4	32.8	5	4	32.8
Omitió	69	54.8	100%	84	66.7	100%	84	66.7	100%
Total	126	100%		125	100%		125	100%	

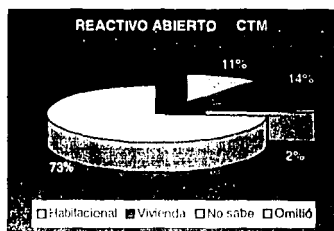
R 41. ¿Cuál es el uso para el que está destinada su propiedad?

- En A. P. R.: 30 sujetos respondieron que habitacional; 32 para vivienda; 1 no sabe y 63 omitieron. (gráfica N° 38)
- En C. T. M.: 14 sujetos respondieron que habitacional; 17 para vivienda; 2 no sabe y 92 omitieron. (gráfica N° 39)

Gráfica N° 38.



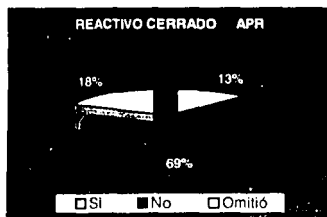
Gráfica N° 39.



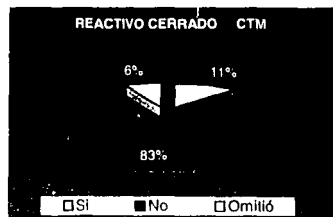
R 42. Si Usted como condómino nunca utiliza el jardín ¿Puede dejar de pagar el mantenimiento?

- En A. P. R.: 16 sujetos seleccionaron el sí; 87 el no y 23 omitieron como se muestra en la gráfica N° 40.
- En C. T. M.: 14 sujetos seleccionaron el sí; 103 el no y 8 omitieron como se muestra en la gráfica N° 41.

Gráfica N° 40.



Gráfica N° 41.



R 43. ¿Por qué?

Al cuestionárseles él por qué de su contestación acerca de la pregunta anterior que fue: "Si Usted como condómino nunca utiliza el jardín ¿Puede dejar de pagar el mantenimiento?", los encuestados dividieron sus respuestas en dos sentidos:

- a) ¿Por qué? Sí. (tabla N° 24)
- b) ¿Por qué? No. (tabla N° 25)

Tabla N° 24.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
No hay paso, están enrejados en su mayoría	11	8.7	8.7	8	6.3	6.4
No tienen jardín	1	0.8	9.5	3	2.4	8.8
Omitió	114	90.5	100%	114	90.5	100%
Total	126	100%		125	100%	

Tabla N° 25.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
No nada más es el jardín, sino la iluminación y limpieza	2	1.6	1.6	0	0	0
Tienen la obligación de contribuir	5	4	5.6	6	4.8	4.8
Es un lugar que se puede llegar a utilizar en cualquier momento	3	2.4	7.9	2	1.6	6.4
Corresponde a todos	5	4	11.9	2	1.6	8
Es un área común	13	10.3	22.2	6	4.8	12.8
El mantenimiento es general con o sin ella	2	1.6	23.8	1	0.8	13.6
Se corren riesgos en la salud	1	0.8	24.6	0	0	13.6
Se vea bien el área en donde viven	6	4.8	29.4	4	3.2	16.8
Omitió	81	70.6	100%	104	82.5	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 44. Si Usted renta su propiedad ¿Quién esta obligado a representar dicha propiedad?

Con respecto a este cuestionamiento, los encuestados manifestaron:

Tabla N° 26.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Arrendatario	10	7.9	7.9	3	2.4	2.4
Inquilino	12	9.5	17.5	3	2.4	4.8
Yo	11	8.7	26.2	6	4.8	9.6
Titular	1	0.8	27	0	0	9.6
Dueño o Propietario	20	15.8	42.9	7	5.6	15.2
Común acuerdo	2	1.6	44.4	1	0.8	16
Nadie	2	1.6	46	3	2.4	18.4
No sabe	6	4.8	50.8	5	4	22.4
Omitió	62	49.2	100%	97	77	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 45. Cuándo se pone a la venta una propiedad exclusiva dada en arrendamiento ¿Quién tiene prioridad en la compra?

A esta pregunta los encuestados respondieron:

Tabla N° 27.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
El que la pague	0	0	0	1	0,8	0,8
El comprador	4	3,2	3,2	1	0,8	1,6
Los vecinos	9	7,1	10,3	3	2,4	4
El arrendatario	20	15,9	26,2	10	7,9	12
El inquilino	15	11,9	38,1	1	0,8	12,8
Nadie	3	2,4	40,5	5	4	16,8
No sabe	5	4,8	45,2	6	4,8	21,6
Omitió	69	54,8	100%	98	77,8	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 46. Los habitantes del condominio ¿Qué pueden hacer en las áreas de propiedad exclusiva?

Los encuestados mencionaron lo siguiente:

Tabla N° 28.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Las modificaciones que crean convenientes	7	5,6	5,6	1	0,8	0,8
Lo que sea su voluntad	10	7,9	13,5	6	4,8	5,6
Ninguna modificación que afecte la estructura original	2	1,6	15,1	0	0	5,6
Cooperar para el cuidado y mantenimiento	8	6,3	21,4	2	1,6	7,2
Disfrutarlos y respetarlos	6	4,8	26,2	4	3,2	10,4
Vivir en ellos	17	13,5	39,7	9	7,1	17,6
Nada	5	4	43,7	2	1,6	19,2
No sabe	1	0,8	44,4	1	0,8	20
Omitió	70	55,6	100%	100	79,4	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 47. Cuándo se realizan obras de mantenimiento o modificación a las unidades, ¿Quién está obligado a pagar los gastos resultantes?

Las respuestas a esta pregunta fueron las siguientes:

Tabla N° 29.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Los inquilinos	2	1,6	1,6	4	3,2	3,2
Los propietarios	14	11,1	12,7	13	10,3	13,6
Todos los habitantes	34	27	39,7	14	11,1	24,8
Los administradores	1	0,8	40,5	1	0,8	25,6
El gobierno del D. F.	6	4,8	45,2	1	0,8	26,4
No sabe	3	2,4	47,6	1	0,8	27,2
Omitió	66	52,4	100%	91	72,2	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 48. Enliste ¿qué es objeto de propiedad común en su unidad?

Las respuestas a esta pregunta fueron:

- En A. P. R.: (tabla N° 30)
- En C. T. M.: (tabla N° 31)

Tabla N° 30.

REACTIVO ABIERTO			APR		
#	Lo que es propiedad común	# de veces mencionado	#	Lo que es propiedad común	# de veces mencionado
1	Agua	1	21	Jaulas de automóviles	4
2	Alumbrados	7	22	Jaulas para tender	3
3	Andadores	9	23	Las familias	1
4	Áreas de juegos	12	24	Las plazuelas	2
5	Áreas verdes	3	25	Las puertas	23
6	Azoteas	2	26	Lavaderos	1
7	Banquetas	7	27	Los árboles	2
8	Bombas de agua	2	28	Los barandales	1
9	Calles	6	29	Los niños	1
10	Canchas	11	30	Luz	4
11	Deportivos	1	31	Mercados	2
12	Drenaje	3	32	Módulos de vigilancia	4
13	El mantenimiento	1	33	Parques	3
14	Enrejados	3	34	Pasillos	14
15	Entradas y salidas	3	35	Patios	1
16	Escaleras	10	36	Poner Delegados	1
17	Escuelas	2	37	Sus departamentos	2
18	Estacionamientos	30	38	Telefonos publicos	2
19	Explanadas	5	39	Todo lo que se encuentra fuera de su departamento	1
20	Jardines	23	40	No saben	2
				Omitieron	73

Fuente: la propiedad es libre y de uso común en los edificios habitacionales de Trujillo.

Tabla N° 31.

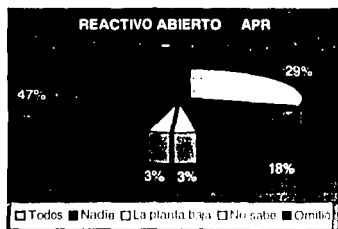
REACTIVO ABIERTO			CTM		
#	Lo que es propiedad común	# de veces mencionado	#	Lo que es propiedad común	# de veces mencionado
1	Agua	1	12	Estacionamientos	21
2	Alumbrados	5	13	Jardines	51
3	Andadores	4	14	Jaulas de automóviles	1
4	Áreas verdes	35	15	Jaulas para tender	5
5	Azoteas	41	16	La cisterna	19
6	Bombas de agua	3	17	Lavaderos	9
7	El elevador	21	18	Luz	1
8	Enrejados	1	19	Mercados	1
9	Entradas y salidas	5	20	Modulos de vigilancia	2
10	Escaleras	67	21	Pasillos	15
11	Escuelas	1	22	Sus departamentos	2
				Omitieron	29

Fuente: la propiedad es libre y de uso común en los edificios habitacionales de Trujillo.

R 49. En los condominios verticales ¿Quién tiene más derechos?

- En A. P. R.: 37 sujetos respondieron que todos; 23 que nadie; 4 que los de la planta baja; 4 no saben y 58 omitieron. (gráfica N° 42)
- En C. T. M.: 90 sujetos respondieron que todos; 1 que nadie; 2 que los de la planta baja; 16 no saben y 16 omitieron. (gráfica N° 43)

Gráfica N° 42.



Gráfica N° 43.



R 50. ¿Las unidades habitacionales requieren de algún tipo de licencia para su mantenimiento?

Las respuestas a esta pregunta fueron:

Tabla N° 32.

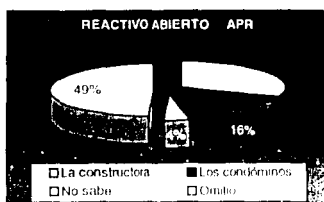
Respuesta	REACTIVO ABIERTO APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Si	8	6.3	6.3	22	17.5	17.6
No	61	48.4	54.8	84	66.7	84.8
No sabe	4	3.2	3.7	3	2.4	87.2
Omitió	53	42.1	100.0	16	12.7	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 51. Tratándose de construcciones nuevas ¿Quién es el responsable por los defectos de construcción?

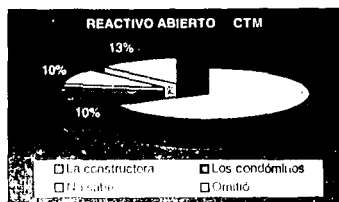
- En A. P. R.: 39 personas mencionaron que la constructora; 20 dijeron que los condóminos; 5 no saben y 62 omitieron. (gráfica N° 44)

- En C. T. M.: 85 personas mencionaron que la constructora; 12 dijeron que los condóminos; 12 no saben y 16 omitieron. (gráfica N° 45)

Gráfica N° 44.



Gráfica N° 45.



R 52. ¿Quién debe aprobar la contratación de servicios para el mantenimiento y vigilancia de la unidad?

Los resultados de esta pregunta se muestran en la tabla siguiente.

Tabla N° 33.

RESPUESTA	REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Todos los condóminos	30	23.8	23.8	75	59.5	60			
La Procuraduría Social	0	0	23.8	1	0.8	60.8			
La Delegación	7	5.6	29.4	1	0.8	61.6			
Los encargados del mantenimiento	29	23	52.4	14	11.1	72.8			
No sabe	1	0.8	53.2	9	7.1	80			
Omitió	59	46.8	100%	25	19.8	100%			
Total	126	100%		125	100%				

Fuente: la encuesta en el grupo y la encuesta en los condóminos de la Unidad de la Compañía.

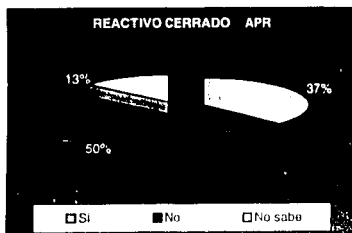
4. DE LA ORGANIZACIÓN QUE IMPERA AL INTERIOR DE LAS UNIDADES HABITACIONALES

Con el propósito de conocer la organización que existe dentro de las Unidades Habitacionales seleccionadas para el presente estudio, se realizaron diferentes preguntas a lo que los encuestados respondieron:

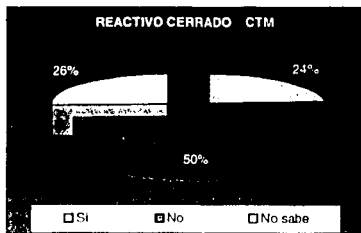
R 53. Usted y sus vecinos ¿Se organizan para el mantenimiento de la Unidad Habitacional?

- A. P. R.: Se encontró que: 47 sujetos marcaron el sí; 62 el no y 17 no saben (gráfica N° 46).
- C. T. M.: Se encontró que: 30 sujetos marcaron el sí; 63 el no y 32 no saben (gráfica N° 47).

Gráfica N° 46.



Gráfica N° 47.



Fuente: La investigación histórica y de campo en las Unidades Habitacionales de Copacabana.

R 54. ¿Cómo se organizan?

En cuanto a la pregunta, se encontró:

- En A. P. R.: la moda se presentó en el 13.6% 17 sujetos que mencionaron que a través de juntas. Cabe destacar que el mayor porcentaje se presentó en el 61.1% de sujetos que omitieron su respuesta (tabla N° 34).

- En C. T. M.: la moda (de igual forma que en A. P. R.) se presentó en el 9.5% 12 sujetos que mencionaron que a través de juntas. De la misma forma los encuestados omitieron su respuesta en un 71.4% como se muestra en la tabla siguiente.

Tabla N° 34.

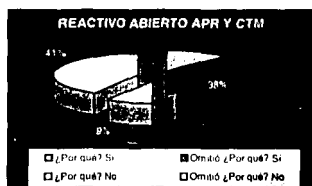
REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Respuesta						
En grupos	2	1.6	1.6	0	0	0
En reuniones	4	3.2	4.8	2	1.6	1.6
Mesas directivas	2	1.6	6.3	1	0.8	2.4
Representantes de edificio	6	4.8	11.1	1	0.8	3.2
Asambleas	4	3.2	14.3	0	0	0
Aportando dinero	10	7.9	22.2	11	8.7	12
Con juntas	17	13.5	35.7	12	9.5	21.4
Haciéndose cargo cada quién de su área	3	2.4	38.1	6	4.8	26.2
Comités vecinales	1	0.8	38.9	2	1.6	27.8
Omitió	77	61.1	100%	90	72.2	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: La pregunta 3, realizada y de uso común en las unidades habitacionales de Leguán.

R 55. ¿Por qué?

En las preguntas formuladas para profundizar en las respuestas de los encuestados, se observó que: 62 sujetos del total de la población (251) contestaron ¿Por qué? Sí y 189 omitieron; Mientras que en ¿Por qué? No; 44 sujetos contestaron y 207 omitieron.

Gráfica N° 48.



Fuente: La pregunta 4, realizada y de uso común en las unidades habitacionales de Leguán.

Por otro lado, la respuesta se compuso de dos elementos.

a) ¿Por qué? Sí: A. P. R. y C. T. M (tabla N° 35).

Tabla N° 35.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Respuesta						
Para resolver las necesidades de la unidad para mantenerla limpia y segura	6	4.8	4.8	4	3.2	3.2
Para tratar los asuntos del mantenimiento	11	8.7	13.5	6	4.8	8
Para mejorar la unidad	10	7.9	30.2	8	6.3	19.1
Omitió	88	69.8	100%	101	80.9	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: La pregunta 5, realizada y de uso común en las unidades habitacionales de Leguán.

b) ¿Por qué? No: A. P. R. y C. T. M. (tabla N° 36).

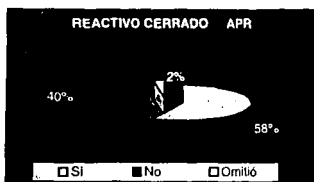
Tabla N° 36.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
No hay organización	5	4	4	0	0	0
No hay comunicación	11	8,7	12,7	3	2,4	2,4
No hay unión	5	4	16,7	0	0	2,4
Por falta de interés	6	4,8	21,4	4	3,2	5,6
Por falta de participación	5	4	25,4	3	2,4	8
Por diferencias de opinión	2	1,6	2,7	0	0	8
Omitió	42	33	100%	115	92	100%
Total	126	100%		125	100%	

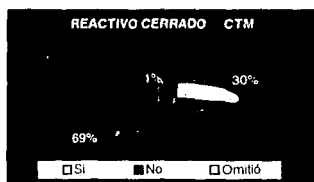
R 56. En su unidad habitacional ¿Usted estaría dispuesto en organizar a sus vecinos para el mantenimiento de su patrimonio?

- En A. P. R. seleccionaron el sí 72 sujetos; el no 51; y 3 omitieron como se muestra en la gráfica N° 49.
- En C. T. M. seleccionaron el sí 38 sujetos; el no 86; y 1 omitió como se observa en la gráfica N° 50.

Gráfica N° 49.



Gráfica N° 50.

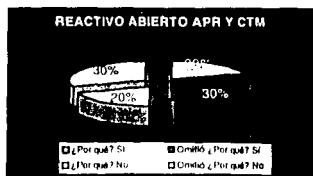


Fuente: La proporción en base y de los datos en los cuadros estadísticos de la encuesta.

R 57. ¿Por qué?

Cabe destacar que al igual que en el reactivo N° 3, el por qué, presentó un muy bajo nivel de respuesta, como se muestra en la gráfica N° 51.

Gráfica N° 51.



Fuente: La proporción en base y de los datos en los cuadros estadísticos de la encuesta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con relación al reactivo se dividió en dos sentidos la respuesta:

a) ¿Por qué? Si: (tabla N° 37)

b) ¿Por qué? No: (tabla N° 38)

Tabla N° 37.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Para bienestar de la unidad	6	4.8	4.8	2	1.6	1.6
Por que es necesario	4	3.2	7.9	7	5.6	7.2
Para vivir mejor	16	12.7	20.6	5	4	11.2
A todos conviene el que este en buen estado la unidad	9	7.1	27.8	4	3.2	14.4
Para mantenerla en buenas condiciones	5	4	31.7	7	5.6	20
Por que se debe tener iniciativa y ser lider	1	0.8	32.5	4	3.2	23.2
Para una mejor convivencia	2	1.6	34.1	2	1.6	24.8
Por que es el patrimonio de sus hijos	10	7.9	42.1	2	1.6	26.4
Para tener una vida digna	1	0.8	42.9	0	0	26.4
Para tener una unidad organizada	2	1.6	44.4	1	0.8	27.2
Omitió	70	55.6	100%	91	72.8	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: La propuesta de trabajo de los sujetos de la muestra, en el curso de la investigación.

Tabla N° 38.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
No se puede por enfermedad o por incapacidad	1	0.8	0.8	4	3.2	3.2
Son muy numerosos	0	0	0.8	2	1.6	4.8
Por falta de tiempo	11	8.7	9.5	19	15.1	20
Son flojos	1	0.8	10.3	0	0	20
Nadie coopera	5	4	14.3	6	4.8	24.8
Ya lo hacen	0	0	14.3	1	0.8	25.6
Son problemáticos	7	5.6	19.8	5	4	29.6
No hay interés, son apáticos y no participan	7	5.6	25.4	12	9.5	39.2
Omitió	94	74.6	100%	76	60.8	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: La propuesta de trabajo de los sujetos de la muestra, en el curso de la investigación.

R 58. ¿Cuáles de los siguientes problemas ha observado que ocurren con más frecuencia en su unidad habitacional?

Los resultados de esta pregunta se trabajaron de acuerdo a la técnica de red semántica donde se señala que las columnas tienen un valor asignado; así, la primera valdrá 10 puntos por ser la jerarquía más alta o que indica la mayor relación entre la palabra y el problema, que fue asignado por los sujetos, la dos valdrá 9 puntos, la tres 8, y así sucesivamente. Finalmente se realiza una suma de la multiplicación de todos los valores para determinar el peso o lugar de la palabra en relación con los demás resultados. (Valdez, 1991, Pág. 29)

- En A. P. R. se presentaron los resultados que se muestran en la tabla N° 39.

- En C. T. M. se presentaron los resultados que se muestran en la tabla N° 40.

Tabla N° 39.

REACTIVO CERRADO		APR										Valor de la suma de M	Lugar de la palabra
Problemas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Pintura	5	5	13	8	15	17	13	8	10	10	536	8	
Morosidad	9	9	7	9	11	11	20	12	9	7	552	6	
Tala de árboles	1	6	5	7	8	12	10	20	13	22	409	10	
Limpieza de cisternas	5	7	11	8	9	9	17	15	12	11	504	9	
Recolección de basura	17	11	7	9	10	11	9	7	11	12	594	4	
Desazolve	11	12	9	12	14	13	9	6	10	8	695	2	
Focos fundidos	17	18	11	14	13	9	8	5	4	6	695	1	
Invasión de áreas comunes	18	21	15	9	8	8	6	10	4	5	599	3	
Numerosas mascotas por condominio	6	11	16	11	11	7	7	13	15	7	569	5	
Ruido excesivo en horas inadecuadas	15	4	10	17	5	11	4	5	15	18	549	7	
Total	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104			

Tabla N° 40.

REACTIVO CERRADO		CTM										Valor de la suma de M	Lugar de la palabra
Problemas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Pintura	8	11	8	17	16	9	12	12	8	11	614	5	
Morosidad	47	10	11	15	6	8	5	0	7	3	866	1	
Tala de árboles	6	5	7	6	13	14	10	14	17	20	487	10	
Limpieza de cisternas	4	12	5	7	12	13	19	16	10	14	532	7	
Recolección de basura	7	2	4	8	15	15	11	22	14	14	493	9	
Desazolve	4	9	7	8	15	16	19	8	22	5	542	6	
Focos fundidos	4	9	6	6	12	15	17	13	9	22	502	8	
Invasión de áreas comunes	14	24	23	8	4	10	9	11	7	2	755	2	
Numerosas mascotas por condominio	3	22	30	11	12	4	7	8	9	6	713	3	
Ruido excesivo en horas inadecuadas	16	8	11	16	7	6	3	9	9	15	656	4	
Total	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112			

R 59. Otros ¿Cuáles?

Omitieron su respuesta a esta pregunta 225 sujetos del total de la población de las dos unidades y los 26 restantes contestaron de la siguiente forma:

Tabla N° 41.

REACTIVO ABIERTO		APR y CTM		
Respuesta	Frecuencia	%	% Acumulado	
Delincuencia juvenil	7	2.7	2.7	
Drogadicción	3	1.6	4.3	
Falta de vigilancia	7	2.7	7	
Fugas de agua	1	0.3	7.3	
Robos	8	3.1	10.4	
Omitió	225	89.6	100%	
Total	251	100%		

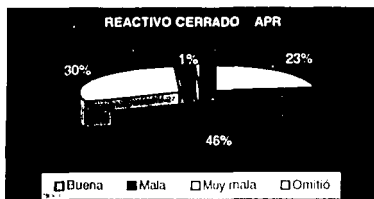
Fuente: La propiedad es propia y de uso común de los estudiantes matriculados de Cuyabán.

R 60. ¿Qué expresión describe mejor la organización que se da para la resolución de problemas en su Unidad Habitacional?

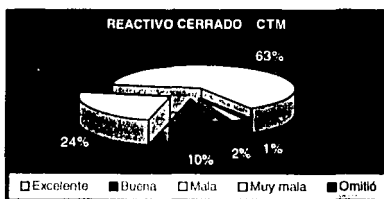
Los encuestados marcaron:

- En A. P. R.: 29 que es buena; 58 mala; 38 que es muy mala; 1 omitió su respuesta como se muestra en la gráfica N° 52.
- En C. T. M.: 3 que es excelente; 12 buena; 30 mala; 79 que es muy mala; y 1 omitió (gráfica N° 53).

Gráfica N° 52.



Gráfica N° 53.



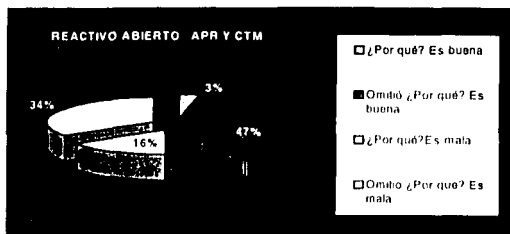
Fuente: Encuesta de Opinión y Actitudes de los Encuestados en las Unidades Habitacionales de la Capital.

R 61. ¿Por qué?

En este reactivo formulado para profundizar en las respuestas de los encuestados, de nueva cuenta, se presentó un alto porcentaje de encuestados que omitieron su respuesta:

- ¿Por qué? Es buena: 17 contestaron; 234 omitieron.
- ¿Por qué? Es mala: 80 contestaron; 171 omitieron. Como se observa en la gráfica N° 54.

Gráfica N° 54.



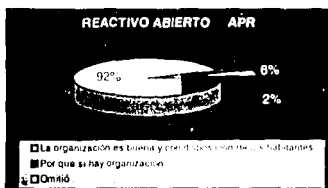
Fuente: Encuesta de Opinión y Actitudes de los Encuestados en las Unidades Habitacionales de la Capital.

Con relación a las respuestas se observó:

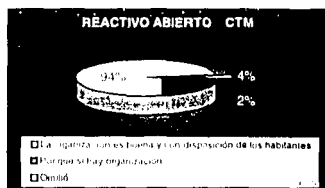
- a) ¿Por qué?, Es buena, A. P. R.: 7 personas mencionaron que es buena y que hay disposición de los habitantes; 2 por que si hay organización y 117 omitieron (gráfica N° 55).

¿Por qué?, Es buena, C. T. M.: 5 personas mencionaron que es buena y que hay disposición de los habitantes; 2 por que si hay organización y 118 omitieron (gráfica N° 56).

Gráfica N° 55.



Gráfica N° 56.



- b) ¿Por qué?, Es mala: A. P. R. y C. T. M. (tabla N° 42).

Tabla N° 42.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
No se avanza en nada	4	3,2	3,2	2	1,6	1,6
Falta mucho por hacer	2	1,6	4,8	1	0,8	2,4
Hay poca organización	2	1,6	6,3	2	1,6	4
Por que los representantes siempre son los mismos y se roban el dinero	5	4	10,3	2	1,6	5,6
Por la costumbre al paternalismo de papa gobierno	2	1,6	11,9	0	0	5,6
Por que no hay comunicación	7	5,6	17,5	2	1,6	7,2
Hay división de intereses	11	8,7	26,2	3	2,4	9,6
No hay participación	8	6,3	32,5	6	4,8	14,4
No hay organización	13	11,1	43,7	7	5,6	20,6
Omitio	71	56,3	100,0	100	79,4	100,0
Total	126	100,0%		125	100,0%	

R 62. ¿Usted cree que el motivo por el que no se denuncian las anomalías dentro de las Unidades Habitacionales es por?¹

Este reactivo al igual que el N° 6 se trabajó con la técnica de red semántica y se observó:

- En A. P. R.: (tabla N° 43)

¹ Es importante mencionar que todas las preguntas formuladas para profundizar en las respuestas de los encuestados como las ¿Por qué? Otro ¿Cuál? Etc. Hay pocas las contestaron.

- En C. T. M.: (tabla N° 44)

Omitieron su respuesta en A. P. R. 20 personas.

Tabla N° 43.

Variable	APR					Valor de la suma de 'M'	Lugar de la palabra
	1	2	3	4	5		
El temor a tener conflictos con los vecinos	26	20	26	27	7	349	2
El tedioso tramite burocratico para presentar las denuncias ante las autoridades	21	23	27	22	13	335	3
Porque a pesar de denunciar todo sigue igual	34	32	24	10	6	396	1
Porque nadie conoce la Ley	18	21	19	34	14	313	4
Porque si otro viola la ley yo tambien la puedo violar	7	10	10	13	66	197	5
Total	106	106	106	106	106		

Omitieron su respuesta en C. T. M. 9 personas.

Tabla N° 44.

Variable	CTM					Valor de la suma de 'M'	Lugar de la palabra
	1	2	3	4	5		
El temor a tener conflictos con los vecinos	28	21	35	24	8	385	2
El tedioso tramite burocratico para presentar las denuncias ante las autoridades	17	37	24	17	21	360	3
Porque a pesar de denunciar todo sigue igual	19	24	20	12	11	436	1
Porque nadie conoce la Ley	13	26	16	38	22	320	4
Porque si otro viola la ley yo tambien la puedo violar	8	8	21	25	54	234	5
Total	116	116	116	116	116		

R 63. ¿Le costó trabajo el contestar el cuestionario?

Los resultados de esta pregunta fueron: (tabla N° 45)

Tabla N° 45.

Respuesta	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Si	74	58.7	58.7	87	69	69.6
No	38	30.2	88.9	34	27	96.8
Omitió	14	11.1	100%	4	3.2	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 64. ¿Por qué?

Las dos formas en que respondieron son:

- a) ¿Por qué? Si: A. P. R y C. T. M.: (tabla N° 46)

b) ¿Por qué? No: A. P. R y C. T. M.: (tabla N° 47)

Tabla N° 46.

Respuesta	REACTIVO ABIERTO APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
No conoce la Ley	8	6.3	6.3	6	4.8	4.8
No conoce la PROSOC	2	1.6	7.9	15	11.9	16.8
No conoce la Ley y la PROSOC	41	32.5	40.5	39	31	48
Omitió	75	59.5	100%	65	52	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: la propiedad social y de las unidades habitacionales de las unidades del condómino

Tabla N° 47.

Respuesta	REACTIVO ABIERTO APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Conoce la Ley	0	0	0	1	0.8	0.8
Conoce la ley y la PROSOC	0	0	0	1	0.8	1.6
Son preguntas lógicas	5	4	4	2	1.6	3.2
Es un cuestionario muy fácil de contestar	4	3.2	7.1	5	4	7.2
Omitió	117	92.9	100%	116	92.8	100%
Total	126	100%		125	100%	

Fuente: la propiedad social y de las unidades habitacionales de las unidades del condómino

R 65. ¿Considera que es importante que los habitantes de las unidades habitacionales tengan el conocimiento suficiente acerca de la Procuraduría Social y la Ley Condominal?

- En A. P. R.: 97 seleccionaron el sí; 8 el no y 21 omitieron (gráfica N° 57).
- En C. T. M.: 78 seleccionaron el sí; 40 el no y 7 omitieron (gráfica N° 58).

Gráfica N° 57.



Gráfica N° 58.



Fuente: la propiedad social y de las unidades habitacionales de las unidades del condómino

R 66. ¿Por qué?

Las respuestas que los encuestados dieron a esta pregunta se dividieron en dos sentidos:

- a) ¿Por qué? Si: (tabla N° 48)
 b) ¿Por qué? No: (tabla N° 49)

Tabla N° 48.

REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
Respuesta	Frec	%	% A	Frec	%	% A		
Para conocer los derechos y las obligaciones	31	24.6	24.6	21	16.7	16.8		
Para que haya respeto entre todos	2	1.6	26.2	12	9.5	26.4		
Es necesario conocer la Ley	2	1.6	27.8	11	8.7	35.2		
Es necesario conocerlos para vivir mejor	7	5.6	33.3	22	17.5	52.8		
Para saber que hacer cuando haya problemas	11	8.7	42.1	8	6.3	59.2		
Omitió	73	57.9	100%	51	40.8	100%		
Total	126	100%		125	100%			

Tabla N° 49.

REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
Respuesta	Frec	%	% A	Frec	%	% A		
No es importante	1	0.8	0.8	4	3.2	3.2		
La ley no sirve, todos la violan	0	0	0.8	11	8.7	12		
No hay confianza en las autoridades	1	0.8	1.6	3	2.4	14.4		
Siempre que hay problemas las autoridades no hacen nada	2	1.6	3.2	2	1.6	16		
Omitió	122	96.8	100%	105	84	100%		
Total	126	100%		125	100%			

Fuente: la propiedad exclusiva y de uso común en dos unidades habitacionales de Uniyasa

R 67. ¿Usted qué propondría para que tanto la Procuraduría Social, como la Ley Condominal puedan ser conocidas por todos los habitantes de las Unidades Habitacionales?

Las propuestas fueron las siguientes:

Tabla N° 50.

REACTIVO ABIERTO			APR			CTM		
Propuestas	Frec	%	% A	Frec	%	% A		
Pláticas	2	1.6	1.6	3	2.4	2.4		
Que hagan asambleas	12	9.5	11.1	9	7.1	9.6		
Que se presenten	8	6.3	17.5	3	2.4	12		
Que hagan cursos de información	4	3.2	20.6	7	5.6	17.6		
Que hagan llegar información con módulos en las unidades	19	15.1	35.7	13	10.3	28		
Que utilicen los medios de comunicación	11	8.7	44.4	13	10.3	38.4		
Que se envíe información por correo	17	13.5	57.9	10	7.9	46.4		
Nada	0	0	57.9	26	20.6	67.2		
No sabe	2	1.6	59.5	4	3.2	70.4		
Omitió	51	40.5	100%	37	29.6	100%		
Total	126	100%		125	100%			

Fuente: la propiedad exclusiva y de uso común en tres unidades habitacionales de Uniyasa

R 68. ¿Cómo le gustaría que fuera su Unidad Habitacional?

En esta pregunta, a pesar de que un alto porcentaje de encuestados (41.3%) omitió su respuesta, los que sí contestaron manifestaron que les gustaría que fuera: 7.1% diferente; 12.7% más bonita y limpia; 4.8% igual; 6.3% sin problemas; 9.5% segura y tranquila; 3.2% sin jaulas; 2.4% un lugar digno y tranquilo; 1.6% con la suficiente cooperación; y 11.1% organizada, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla N° 51.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Respuesta						
Diferente	9	7.1	7.1	11	8.7	8.8
Más bonita y limpia	16	12.7	19.8	12	9.5	18.4
Igual	6	4.8	24.6	18	14.3	32.8
Sin problemas	8	6.3	31	17	13.5	46.4
Segura y tranquila	12	9.5	40.5	17	13.5	60
Sin jaulas	4	3.2	43.7	9	7.1	67.2
Un lugar digno y tranquilo	3	2.4	46	4	3.2	70.4
Con la suficiente cooperación	2	1.6	47.6	2	1.6	72
Organizada	14	11.1	58.7	8	6.3	78.4
No sabe	0	0	58.7	1	0.8	79.2
Omitió	52	41.3	100%	26	20.8	100%
Total	126	100%		125	100%	

R 69. Para lograrlo ¿qué haría?

En esta pregunta los encuestados respondieron que: 7.1% cooperarían; 7.1% pedirían apoyo a las autoridades; 18.3% organizarían a los vecinos; 1.6% se informarían; 5.6% procurarían tener más comunicación con los vecinos; 1.6% denunciarían; y 11.1% harían lo que fuese necesario. Aunque de otra forma, el 3.2% y el 44.4% respondieron que no harían nada y omitieron, respectivamente, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla N° 52.

REACTIVO ABIERTO	APR			CTM		
	Frec	%	% A	Frec	%	% A
Cooperar	9	7.1	7.1	9	7.1	7.2
Pedir apoyo a las autoridades	9	7.1	14.3	18	14.3	21.6
Organizar a los vecinos	23	18.3	32.5	16	12.7	34.4
Informarse	2	1.6	34.1	2	1.6	36
Procurar tener más comunicación con los vecinos	7	5.6	39.7	5	4	40
Denunciar	2	1.6	41.3	7	5.6	45.6
Lo que fuese necesario	14	11.1	52.4	6	4.8	50.4
Nada	4	3.2	55.6	26	20.8	71.2
Omitió	56	44.4	100%	36	28.8	100%
Total	126	100%		125	100%	

Para medir el grado de conocimiento que los habitantes de las Unidades Habitacionales Alianza Popular Revolucionaria y CTM Culhuacán poseen acerca de las funciones de la "Procuraduría Social, en materia condominal" y de la "Ley de propiedad en condominio", el instrumento fue evaluado a manera de exámen, para poder observar el número de aciertos y las calificaciones que los encuestados obtenían en las preguntas elaboradas para ese fin.

En las tablas se presenta: el número de aciertos, el número de sujetos y las calificaciones obtenidas. Cabe mencionar, que los reactivos que se tomaron en cuenta para realizar dicha evaluación fueron 43 en total, dividiéndose 9 para las funciones de la Procuraduría Social y 34 para la Ley Condominal. Encontrándose:

En A. P. R.:

Tabla N° 53.			APR		
Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.
0	1	0	20	5	4.7
2	2	0.5	20.5	1	4.8
3	1	0.7	21	3	4.9
3.4	1	0.8	21.2	1	4.9
4	1	0.9	21.6	2	5
4.2	1	1	22	3	5.1
4.8	1	1.1	22.3	1	5.2
5	1	1.2	22.9	1	5.3
7	4	1.6	23.1	1	5.4
7.6	2	1.8	23.5	2	5.5
8	2	1.9	24	1	5.6
9.4	1	2.2	24.2	1	5.6
10	2	2.3	24.4	1	5.7
10.6	1	2.5	24.6	4	5.7
11	4	2.6	24.8	1	5.8
11.8	1	2.7	25.4	1	5.9
12	1	2.8	25.6	1	6
12.4	3	2.9	26	2	6
12.8	1	3	26.6	1	6.2
13	2	3	27.8	1	6.5
13.6	2	3.2	28	1	6.5
14	1	3.3	28.2	2	6.6
14.2	1	3.3	28.4	1	6.6
14.4	1	3.3	28.6	2	6.7
15	3	3.5	28.7	1	6.7
15.4	2	3.6	28.8	1	6.7
15.6	3	3.6	29	1	6.7
15.8	1	3.7	29.2	1	6.8
16	2	3.7	29.4	1	6.8
16.4	1	3.8	29.6	1	6.9
16.5	1	3.8	29.8	1	6.9
16.6	1	3.9	30	1	7
16.9	1	3.9	30.2	1	7
17	2	4	30.6	1	7.1
17.2	1	4	31.8	2	7.4
17.6	2	4.1	32	1	7.4
18	4	4.2	32.1	1	7.5
18.6	2	4.3	32.4	1	7.5
19	2	4.4	32.7	1	7.6
19.2	1	4.5	36.3	1	8.4
			TOTAL	126	

Fuente: la propiedad social y de otros recursos humanos en las unidades habitacionales de la UPR.

En C. T. M.:

Tabla N° 64. CTM Culhuacán					
Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.
4.8	1	11	16.6	1	3.9
5	1	12	17	2	4
6.3	1	15	17.1	1	4
6.5	1	15	17.3	2	4
7.3	1	17	17.5	3	4.1
8	1	19	17.8	2	4.1
8.3	1	19	18	3	4.2
8.5	1	2	18.5	2	4.3
9	2	21	18.6	2	4.3
9.1	1	21	18.8	1	4.4
9.5	1	22	19	1	4.4
9.6	1	22	19.3	1	4.5
9.8	1	23	19.5	3	4.5
10.6	1	25	19.8	1	4.6
10.8	1	25	19.9	1	4.6
11	2	26	20	4	4.7
11.3	1	26	20.1	2	4.7
11.5	4	27	20.2	1	4.7
11.6	1	27	20.5	1	4.8
12	1	28	20.6	1	4.8
12.1	1	28	21.3	2	5
12.2	1	28	21.5	1	5
12.3	1	29	22.5	2	5.2
12.5	2	29	22.8	1	5.3
12.6	1	29	23.2	2	5.4
12.8	1	3	23.5	1	5.5
13	1	3	23.8	1	5.5
13.3	4	31	24	1	5.6
13.8	1	32	24.6	1	5.7
14	4	33	25	1	5.8
14.1	1	33	25.2	1	5.9
14.2	1	33	25.3	1	5.9
14.5	4	34	25.8	1	6
15	5	35	26.1	1	6.1
15.1	1	35	26.9	2	6.3
15.3	1	36	27.9	1	6.5
15.5	2	36	30	1	7
15.6	1	36	31.6	1	7.3
16	3	37	32.8	1	7.6
16.3	1	38	33.1	1	7.7
16.5	4	3.8	TOTAL	125	

Fuente: la propiedad exclusiva y de uso común de los habitantes del Distrito.

Con el fin de tener una visión un poco más clara de los anteriores resultados, a continuación se presentan los mismos de forma agrupada.

Tabla N° 55.

Grupo de aciertos de APR				Grupo de calificaciones APR			
Aciertos	Frec.	%	% A.	Calificación	Frec.	%	% A.
De 0 a 4.9	8	6.3	6.3	De 0 a 0.9	6	4.8	4.8
De 5.0 a 9.9	10	7.9	14.3	De 1.0 a 1.9	11	8.7	13.5
De 10.0 a 14.9	20	15.9	30.2	De 2.0 a 2.9	13	10.3	23.8
De 15.0 a 19.9	31	24.6	54.8	De 3.0 a 3.9	23	18.3	42.1
De 20.0 a 24.9	28	22.2	77.0	De 4.0 a 4.9	26	20.6	62.7
De 25.0 a 29.9	19	15.1	92.1	De 5.0 a 5.9	19	15.1	77.8
De 30.0 a 34.9	9	7.1	99.2	De 6.0 a 6.9	18	14.3	92.1
De 35.0 en adelante	1	0.8	100%	De 7.0 a 7.9	9	7.1	99.2
Total	126	100%		De 8.0 en adelante	1	0.8	100%
				Total	126	100%	

Tabla N° 56.

Grupo de aciertos de CTM				Grupo de calificaciones CTM			
Aciertos	Frec.	%	% A.	Calificación	Frec.	%	% A.
De 0 a 4.9	1	0.8	0.8	De 0 a 0.9	0	0	0
De 5.0 a 9.9	13	10.3	11.2	De 1.0 a 1.9	7	5.6	5.6
De 10.0 a 14.9	34	27.0	38.4	De 2.0 a 2.9	24	19.0	24.8
De 15.0 a 19.9	44	34.9	74.6	De 3.0 a 3.9	36	28.6	53.6
De 20.0 a 24.9	21	16.7	90.4	De 4.0 a 4.9	34	27.0	80.8
De 25.0 a 29.9	8	6.3	96.8	De 5.0 a 5.9	15	11.9	92.8
De 30.0 a 34.9	4	3.2	100%	De 6.0 a 6.9	5	4.0	96.8
De 35.0 en adelante	0	0		De 7.0 a 7.9	4	3.2	100%
Total	125	100%		De 8.0 en adelante	0	0	
				Total	125	100%	

Además, se dividieron los mismos resultados por variable, observándose:

- En A. P. R.:
 - Aciertos y calificaciones en los reactivos de la Procuraduría Social: (tabla N° 57)
 - Aciertos y calificaciones en los reactivos de la Ley Condominal: (tabla N° 58)

Tabla N° 57.

APR: PROSOC								
Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.
0	3	0.0	3.2	3	3.6	6.2	2	6.9
1	22	1.1	3.4	3	3.8	6.4	1	7.1
1.2	1	1.3	3.6	1	4.0	6.6	1	7.3
1.4	1	1.6	3.8	2	4.2	7	4	7.8
1.6	1	1.8	4	9	4.4	7.2	1	8.0
2	11	2.2	4.2	4	4.7	7.3	1	8.1
2.2	1	2.4	4.4	4	4.9	7.4	2	8.2
2.4	5	2.7	4.6	3	5.1	7.6	1	8.4
2.6	5	2.9	5	8	5.6	7.8	1	8.7
2.8	2	3.1	5.6	4	6.2			
3	16	3.3	6	3	6.7			
						TOTAL	126	

Tabla N° 58.

APR: LEY CONDOMINAL									
Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.	
0	2	0.0	13.6	2	4.0	21.6	2	6.4	
1	3	0.3	14	3	4.1	21.8	2	6.4	
2	2	0.6	14.6	1	4.3	22	3	6.5	
3	1	0.9	15	2	4.4	22.5	2	6.6	
3.2	1	0.8	16	4	4.7	22.8	2	6.7	
4	4	1.2	16.3	1	4.8	23	1	6.8	
5	2	1.5	17	9	5.0	23.6	1	6.9	
6	1	1.8	17.5	1	5.1	24	2	7.1	
7	2	2.1	17.6	2	5.2	24.8	2	7.3	
8	1	2.4	18	3	5.3	25	2	7.4	
9	3	2.6	18.5	1	5.4	25.1	1	7.4	
9.8	1	2.9	19	3	5.6	25.3	1	7.4	
10	10	2.9	19.6	1	5.8	25.6	2	7.5	
11	7	3.2	20	4	5.9	25.8	1	7.6	
12	9	3.5	20.1	1	5.9	26	2	7.6	
12.6	1	3.7	20.5	1	6.0	27	1	7.9	
13	1	3.8	20.6	3	6.1	27.8	1	8.2	
13.5	1	4.0	21	3	6.2	29	1	8.5	
TOTAL							126		

Fuente: la propiedad estudiantil y de sus centros en los principales facultades de Copacabana

• En C. T. M.:

- o Aciertos y calificaciones en los reactivos de la Procuraduría Social: (tabla N° 59)
- o Aciertos y calificaciones en los reactivos de la Ley Condominal: (tabla N° 60)

Tabla N° 59.

CTM: PROSOC					
Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.
0	3	0.0	4.6	3	5.1
1	31	1.1	4.8	1	5.3
1.4	1	1.6	5	10	5.6
2	30	2.2	5.2	1	5.8
2.6	2	2.9	5.5	1	6.1
2.8	1	3.1	5.6	1	6.2
3	20	3.3	5.8	1	6.4
3.6	4	4.0	6	2	6.7
3.8	1	4.2	6.2	1	6.9
4	4	4.4	7.6	2	8.4
4.2	3	4.7	8.8	1	9.8
4.4	1	4.9			
			TOTAL	125	

Fuente: la propiedad estudiantil y de sus centros en los principales facultades de Copacabana

Tabla N° 60.

CTM: LEY								
Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.	Aciertos	# de Ss.	Calif.
3.8	1	1.1	12	1	3.5	17	4	5.0
4.3	1	1.3	12.3	2	3.6	17.1	1	5.0
4.5	1	1.3	12.5	2	3.7	17.3	2	5.1
5	1	1.5	12.6	1	3.7	17.5	5	5.1
5.3	1	1.6	13	2	3.8	17.8	1	5.2
5.5	1	1.6	13.2	1	3.9	18	2	5.3
6.3	1	1.9	13.3	1	3.9	19.5	2	5.7
6.5	1	1.9	13.5	4	4.0	19.6	1	5.8
7	2	2.1	13.6	2	4.0	20	1	5.9
8	5	2.4	14	3	4.1	20.8	2	6.1
8.5	3	2.5	14.1	1	4.1	21	1	6.2
8.6	1	2.5	14.5	3	4.4	21.1	1	6.2
9	1	2.6	15	1	4.4	21.3	1	6.3
9.3	2	2.7	15.1	1	4.4	21.5	1	6.3
9.5	1	2.8	15.3	1	4.5	22	2	6.5
9.8	1	2.9	15.5	1	4.6	22.3	1	6.6
10	4	2.9	15.6	2	4.6	22.5	1	6.6
10.5	5	3.1	15.8	1	4.6	23.3	1	6.9
10.8	1	3.2	16	3	4.7	24	1	7.1
11	3	3.2	16.3	3	4.8	25	1	7.4
11.3	2	3.3	16.5	3	4.9	25.5	1	7.5
11.5	4	3.4	16.8	3	4.9	25.8	1	7.6
						TOTAL	125	

Fuente: la propiedad exclusiva y de uso común de los unidades familiares de Cooperación

ANÁLISIS

El estudio realizado dentro de las U. H. Alianza Popular Revolucionaria y C. T. M. Culhuacán sección 9, resultó ser amplio y complejo, ya que, se logró explorar el grado de conocimiento que los habitantes de dichas Unidades Habitacionales (U. H.) poseen acerca de lo que es la "Ley de Propiedad en Condominio", y lo que saben de las funciones de la "Procuraduría Social del Distrito Federal en materia condominal", por lo que, se alcanzaron los objetivos planteados al inicio de la investigación.

Por lo tanto para facilitar la realización de su análisis se optó por englobar lo relacionado a las variables demográficas, posteriormente, las concernientes a las funciones de la Procuraduría Social, para llegar a la Ley Condominal y finalmente, a lo tocante con la organización de los condominos; el análisis incluye tablas donde se señalan las diferencias estadísticamente significativas encontradas al realizar la prueba estadística *ji-cuadrada* entre los resultados de las dos Unidades Habitacionales.

1. VARIABLES DEMOGRÁFICAS

La edad de los encuestados fluctuó entre los 18 y los 73 años, ubicándose la moda en el 33% 82 sujetos que se encontraron entre los 29 a 39 años de edad del total de la población.

Sin embargo, al realizarse una comparación por separado de los resultados obtenidos en Alianza Popular Revolucionaria (A. P. R.) y C. T. M. Culhuacán (C. T. M.) se observó:

- En A. P. R.: la moda se ubicó en el 33% 42 sujetos de un total de 126 que se encuentran entre los 29 a 39 años de edad.
- En C. T. M.: la moda se ubicó en el 35% 44 sujetos de un total de 125 sujetos encuestados que se encuentran entre los 18 a 28 años de edad.

Observándose con esto que la población de la Unidad Habitacional C. T. M. Culhuacán cuenta con una mayor población de jóvenes de acuerdo a los resultados de la investigación.

Cuando se realizó el cruce de variables entre las edades de los encuestados no se rechazó la hipótesis nula ya que el resultado del *p-valor* (0,05) de contraste fue de 0.331 como se observa en la siguiente tabla.

Tabla: N° 1.

Cruce de Vs (edad de A. P. R.) por edad de C. T. M.			
Prueba	Valor	DF (grados de libertad)	Significancia
Pearson <i>ji-cuadrado</i>	26.442	24	0.331
Likelihood Ratio	28.021	24	0.259
Mantel-Haenszel test for	7.53	1	0.006
Número de Casos Validos	125		

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en dos U. H. de Coyacan.

24 cells (68.6%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .03.

De esta manera, se puede decir que entre las edades de los encuestados de las dos U. H. no existe diferencia estadísticamente significativa.

En cuanto al sexo se observó que la mayoría de los encuestados (58% 145 sujetos) correspondieron al género femenino. Concentrándose una mayor población del mismo en A. P. R. con el 64%; mientras que en C. T. M. se observó que casi la mitad de la población que participó en la encuesta fue de género masculino con el 48%.

Al realizar el cruce de variables en el sexo, no se rechazó la hipótesis nula ya que el resultado del *p-valor* (0,05) de contraste fue de 0.296 como se observa en la siguiente tabla.

Tabla: N° 2.

Cruce de Vs (sexo de A. P. R.) por sexo de C. T. M.			
Prueba	Valor	DF (grados de libertad)	Significancia
Pearson ji-cuadrado	2.435	2	.296
Likelihood Ratio	3.205	2	.201
Mantel-Haenszel test for	.764	1	.382
Número de Casos Válidos	125		

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en dos U. H. de Coyoacán

2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .96.

De esta manera, se puede decir que en los sexos de los encuestados no existe diferencia estadísticamente significativa.

Por otro lado, en la ocupación de los encuestados se presentó la moda en las mujeres que dijeron dedicarse al hogar con el 31% 79 sujetos del total de la población.

Sin embargo, de nueva cuenta al analizar los resultados de la encuesta por separado se observó que:

- En A. P. R.: se presentó la moda en las mujeres que dijeron dedicarse al hogar (40% 50 personas).
- Mientras que en C. T. M.: se ubicó en 29% 37 personas que mencionaron ser empleados.

Destacándose con ello una diferencia en cuanto a las actividades que los habitantes dicen realizar, ya que esto nos permitió observar que a pesar de que en C. T. M. se encuentra una población de jóvenes en su mayoría, parecería que éstos, tiene que ocuparse en distintas actividades que les resulten remunerables para contribuir al gasto familiar.

Además, los encuestados dijeron realizar otras actividades, fundamentalmente ocupaciones como: obrero, comerciante, profesionista, técnico mecánico, estilista, empleado federal, jubilado, carpintero, estudiante, desempleado y plomero.

Por lo tanto al realizarse el cruce de variables para ocupación se encontró que la hipótesis nula fue rechazada ya que el *p-valor* de contraste fue de 0.003, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla: N° 3.

Cruce de Vs (ocupación de A. P. R.) por ocupación de C. T. M.			
Prueba	Valor	D. F.	Significancia
Pearson <i>ji-cuadrado</i>	167.063	120	0.003
Likelihood Ratio	119.772	120	0.489
Mantel-Haenszel test for	0.39	1	0.532
Número de Casos Válidos	125		

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en dos U. H. de Coyoacán

139 cells (97.2%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01.

Destacándose con ello, que sí existe una diferencia estadísticamente significativa en lo relacionado a la ocupación de los habitantes de las dos U. H., ya que mientras en una son mujeres que se dedican al hogar, en la otra se trata de personas que trabajan.

Respecto al estado civil la mayoría (61% 153 sujetos) de los encuestados dijeron ser casados en ambas U. H.. Seguido por un 24% de personas que dijeron ser solteras.

Y al realizar el cruce de variables en el estado civil el resultado del *p-valor* de contraste fue de 0.949, por lo que la hipótesis nula no se rechazó, como se observa en la tabla siguiente:

Tabla: N° 4.

Cruce de Vs (Estado Civil de A. P. R.) por Estado Civil de C. T. M.			
Prueba	Valor	D. F.	Significancia
Pearson <i>ji-cuadrado</i>	13.910	24	.949
Likelihood Ratio	15.617	24	.901
Mantel-Haenszel test for	.642	1	.423
Número de Casos Válidos	125		

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en dos U. H. de Coyoacán

30 cells (85.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .02.

Por lo tanto, se observó que no existe diferencia estadísticamente significativa en el estado civil de los habitantes de las dos U. H. tomadas en cuenta en esta investigación.

La escolaridad presentó una moda en el total de los encuestados de bachillerato completo (21% 54 sujetos), lo que podría indicar que los individuos encuestados

creen en la necesidad de estar educados como una de las formas de poder ganarse la vida de forma digna y como medio de superación personal. En el cruce de variables para la escolaridad el resultado del *p*-valor de contraste se ubicó en 0.170, por tal motivo, la hipótesis nula no se rechazó.

Tabla: N° 5.

Cruce de Vs (escolaridad de A. P. R.) por escolaridad de C. T. M.			
Prueba	Valor	D. F.	Significancia
Pearson <i>ji</i> -cuadrado	83.358	72	.170
Likelihood Ratio	67.066	72	.642
Mantel-Haenszel test for	.044	1	.834
Número de Casos Válidos	175		

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en dos U. H. de Coyoacán.

88 cells (97.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .02.

Este resultado permitió observar que en la escolaridad de los encuestados no existe diferencia estadísticamente significativa.

En cuanto a los *ingresos*, se pudo observar que la mayoría de los encuestados (28% 71 sujetos) omitieron proporcionar cifras, tal vez por la desconfianza que para ellos produce el decirlo.

Sin embargo, con una cantidad casi similar (27% 67 sujetos) se observó que en ambas U. H. la moda por ingresos es entre los dos mil (\$2,000.00) y cuatro mil (\$4,000.00) pesos mensuales.

- Cabe destacar que en A. P. R. 10 sujetos mencionaron percibir más de diez mil (\$10,000.00) pesos mensuales, mientras que en C. T. M. sólo un sujeto dijo percibir esa cantidad.

Por lo tanto al realizarse el cruce de variables entre los ingresos de ambas U. H. se encontró que el *p*-valor de contraste fue de 0.997 por lo que la hipótesis nula no se rechazó ya que no existe una diferencia estadísticamente significativa entre los ingresos de A. P. R. y los ingresos de C. T. M. como se puede apreciar en la siguiente tabla.

Tabla: N° 6.

Cruce de Vs (ingresos de A. P. R.) por ingresos de C. T. M.			
Prueba	Valor	D. F.	Significancia
Pearson <i>ji</i> -cuadrado	17.172	36	0.997
Likelihood Ratio	19.4	36	0.989
Mantel-Haenszel test for	0.017	1	0.897
Número de casos válidos	125		

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso común en dos U. H. de Coyoacán.

42 cells (85.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .05.

2. FUNCIONES DE LA PROCURADURÍA SOCIAL EN MATERIA CONDOMINAL

El estudio realizado en las Unidades Habitacionales Alianza Popular Revolucionaria y C. T. M. Culhuacán sección 9, permitió explorar el nivel de conocimiento que los habitantes tienen de la Procuraduría Social en Materia Condominal.

Cabe recordar que en internet se dice que la Procuraduría Social del Distrito federal es la institución del Gobierno encargada de vigilar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y que para lograrlo tiene ingerencia en 5 matenas diferentes entre las que se encuentra la Atención Condominal (*internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*).

En este sentido, las preguntas del instrumento de medición se elaboraron de manera tal que los encuestados con base a su criterio pudieran reunir los elementos necesarios para identificar, percibir, distinguir, discernir, etc., que todo lo preguntado tenía su base en el área de Atención Condominal de la P. S., ya que como dice Fernando Lara, 1986, en el Diccionario Básico del Español en México: "El conocer es lo mismo que saber, percibir, distinguir, discernir, reconocer; además, menciona que es el llegar a saber lo que es algo, cuales son sus características, sus relaciones con otros objetos, sus usos, etc. aplicándose la inteligencia" (*Lara, 1986. Pág. 274*).

Así, en el reactivo cerrado *¿Sabe qué es la Procuraduría Social?*, Se observó que 33% 41 personas del total de la población en A. P. R., respondieron que *sí*; y de ese tercio únicamente 12 personas respondieron correctamente al reactivo abierto complementario *¿Qué es?*, ya que indicaron que es una *Institución de ayuda y apoyo para los ciudadanos*.

En C. T. M. sucedió algo similar, ya que a la primer pregunta sólo el 13% 16 personas respondieron que *si* saben que es la Procuraduría Social; y de ese porcentaje únicamente 5 personas respondieron correctamente al reactivo abierto complementario *¿Qué es?*, ya que indicaron que es una *Institución de ayuda y apoyo para los ciudadanos*.

Por tanto, de la muestra total en A. P. R. (126 personas), solamente 12 conocen lo que es la Procuraduría Social, el resto (114) no saben. Y de la muestra total en C. T. M. (125 personas), solamente 5 la conocen, y el resto (120) no saben.

Posteriormente, se les presentó el reactivo cerrado *¿De qué Institución depende la Procuraduría Social?*, encontrándose que:

La mitad de A. P. R. (51%) y CTM (55%), eligieron la respuesta correcta *c) Del gobierno del Distrito Federal*.

Lo cual indica que los encuestados lograron asociar la pregunta que se les realizó, con la Institución y con el Gobierno del D. F.

Sin embargo, la otra mitad de los encuestados respondieron erróneamente, lo cual fue interesante ya que se podría considerar que al no conocer de que institución depende la Procuraduría Social, tampoco conocen de que institución o instituciones dependen las otras dos Procuradurías

En el reactivo cerrado *¿Conoce las áreas de atención de la Procuraduría Social?*, Se observó que el 68% de A. P. R. dijo no conocerlas, y el 71% de C. T. M. contestó de la misma forma.

Por lo que, en el reactivo complementario cerrado *De las siguientes opciones:*

- a) Atención Ciudadana, Orientación y Quejas
- b) Recomendaciones y Promoción del Cambio Administrativo
- c) Conciliación entre la Ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal
- d) Atención Condominial
- e) Atención a la Vivienda en Arrendamiento

¿Cuáles (sí) y cuáles (no) conoce?, se observó

- En A. P. R. y en C. T. M. los encuestados señalaron si conocer:
 - a) El área de Atención Ciudadana, Orientación y Quejas, 49 y 28 personas respectivamente
 - b) El área de Recomendaciones y Promoción del Cambio Administrativo, 22 y 23 personas respectivamente
 - c) El área de Conciliación entre la Ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal, 27 y 24 personas respectivamente
 - d) El área de Atención Condominial, 38 y 32 personas respectivamente
 - e) El área de Atención a la Vivienda en Arrendamiento, 25 y 27 personas respectivamente.

Y debido a que los resultados de la respuesta a) parecían desiguales se decidió realizar un cruce de los mismos con el fin de observar si la diferencia era estadísticamente significativa.

Y se encontró que el *p-valor de contraste* se ubico en un 0.253, lo cual indico que la hipótesis nula no se rechazaba.

Tabla N° 7.

Cruce de Atención ciudadana APR (CTM)			
Prueba	Valor	DF	Sig. X ²
Pearson Chi-Square	5.352	4	.253
Likelihood Ratio	6.617	4	.158
Linear-by-Linear Association	1.15	1	.735
Numero de casos validos	125		

Fuente: la propiedad exclusiva y de uso común en las unidades habitacionales de Coyoacán

4 cells (44.4%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .22.

Por tal motivo en el cruce de los resultados de la variable Atención Ciudadana, Orientación y Quejas, de las dos U. H. se puede decir que no existe diferencia estadísticamente significativa ya que como se pudo apreciar el *p-valor de contraste* fue superior a 0.05.

Con lo que se considerara que dentro de las dos U. H. estudiadas existe poco conocimiento de las funciones o actividades que la Institución realiza. Ya que en las opciones presentadas, solo la mitad o menos de la mitad de los encuestados señalan si conocer las áreas de atención de la P. S.

En el reactivo cerrado *La Procuraduría Social vigila el cumplimiento de la "Ley" de:* con las opciones de respuesta

- a) Participación Ciudadana
- b) **Propiedad en Condominio**
- c) Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- d) Otra

Se encontro que:

- En A. P. R. el 40% y en C. T. M. el 45% eligieron la opcion correcta que fue: *b) Ley de Propiedad en Condominio*

Y en el reactivo cerrado complementario *¿Considera usted que la Procuraduría Social puede sancionar algun tipo de violación a la "Ley Condominal"?* Se observo que en A. P. R. el 41% respondieron correctamente que si y en C. T. M. solo un 12% contestaron de la misma forma. De esta manera, al apreciar una leve diferencia entre los resultados de la primera U. H. y la segunda se realizo un cruce de variables con el fin de observar si la diferencia era estadísticamente significativa y se encontro que: el *p-valor de contraste* se ubico en 0.261, por lo que la hipótesis nula no se rechaza.

Tabla N° 8.

Cruce de Considera Usted APR (CTM)			
Prueba	Valor	DF	Sig. X ²
Pearson Chi-Square	11.225	9	.261
Likelihood Ratio	13.164	9	.155
Mantel-Haenszel test for	3.395	1	.065
Numero de casos validos	125		

Fuente: la propiedad exclusiva y el uso común en dos unidades habitacionales de Ixtapalapa

9 cells (56.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10.

De esta forma, al no poderse rechazar la hipótesis nula y al encontrarse que el *p-valor de contraste* del cruce de las variables fue superior a 0.05, se puede decir que la diferencia entre los resultados de ambas U. H. no es estadísticamente significativa.

Ya que, como se pudo observar, pocos son los encuestados que saben que la Institución es la encargada de "Procurar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio.

En el reactivo cerrado *¿Conoce al Administrador de su unidad?* Se observó que en A. P. R. solo 23 personas señalaron que *si* y solo 12 en C. T. M. respondieron de la misma forma. Y posteriormente en el reactivo cerrado complementario *La Administración de su Unidad ¿Como esta organizada?, se encontro que:*

- En A. P. R. y en C. T. M. los encuestados de manera similar con el 22% contestaron que *organizada tradicionalmente*

Lo que permitio observar que los encuestados de las dos U. H. desconocen que la Institución puede orientar y capacitar a los habitantes de las U. H. para la organizacion de asambleas dentro las mismas

Por otro lado, en el reactivo cerrado *¿En su unidad se realizan asambleas?* Se observó que en A. P. R. y en C. T. M. el 49% y el 42% de los encuestados respondieron que *si*. Por lo que en el reactivo cerrado complementario *¿Quién convoca a las asambleas?* Se observó que

- En A. P. R., el 24% de los encuestados respondieron que algun vecino y en C. T. M., un 36% de ellos contestaron de la misma forma.

Sin embargo, otro porcentaje sobresaliente fue el de aquellos encuestados que omitieron su respuesta en ambas U. H. o que respondieron que *no se hacen asambleas* (43% y 48% respectivamente)

El reactivo siguiente fue *¿A sus asambleas han asistido representantes de la Procuraduria Social?*, y se encontro que solo una minima parte de ambas U. H. respondieron que *si* (12% en A. P. R. y 7% en C. T. M.). Por lo que con estos resultados se pudo apreciar que son pocos los encuestados que conocen que la Institucion "Envia representantes a asambleas en calidad de observadores, a petición de parte" (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>)

Ademas se pregunto *¿Su unidad cuenta con reglamento interno?*. Y se observó que tanto en esta pregunta como en la anterior, casi se registraron los mismos porcentajes. Ya que solo una minima parte en ambas U. H. respondieron que *si* (14% en A. P. R. y 3% en C. T. M.)

En el reactivo cerrado *En su unidad se han realizado eventos para:*

- a) El mantenimiento de las areas comunes
- b) La reforestacion de los jardines
- c) La conservación de la limpieza

d) Motivar la participación de todos por mejorar la unidad

Los resultados de A. P. R. y C. T. M. fueron:

- Si se han realizado eventos para el mantenimiento de las áreas comunes. 44 y 35 personas respectivamente
- Si se han realizado eventos para la reforestación de los jardines. 39 y 36 personas respectivamente
- Si se han realizado eventos para la conservación de la limpieza. 39 y 35 personas respectivamente
- Y por último, en ambas U. H. contestaron que si se han realizado eventos para motivar la participación de todos por mejorar su unidad de manera similar 33 personas.

Resultados que permitieron apreciar que en los lugares donde se realizó el estudio, pocos son los encuestados que saben que una de las funciones de la Procuraduría Social, es el "fomento de una cultura de respeto, tolerancia y participación entre condominos", motivo por el cual, la Institución promueve que se lleven a cabo este tipo de eventos (Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc>)

En el reactivo cerrado *¿Cuándo adquirió su vivienda ¿Algún representante de la Procuraduría Social le brindó asesoría para adquirirla?* los encuestados respondieron:

- Sólo 3 sujetos de A. P. R. y 1 de C. T. M., respondieron que *si*

Con lo cual, se observó que los encuestados desconocen que la Institución debe orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirentes de vivienda sobre la adquisición y administración de los inmuebles, si se trata de régimen en condominio, ya que la mayoría menciona no haber recibido asesoría cuando adquirieron sus viviendas.

En el reactivo cerrado *¿Ha asistido a la Procuraduría Social a solicitar algún servicio?*, los encuestados respondieron

- Solo 6 sujetos de A. P. R. y 7 de C. T. M., respondieron que *si*.

Por lo que, en el reactivo abierto complementario a los encuestados se les solicitó *En caso de haber contestado que sí indique ¿Qué servicio?*, se observó que:

- En A. P. R., solo 1 sujeto menciona que ha solicitado Atención Ciudadana y 2 Atención Condominal.
- Y C. T. M., solo 1 sujeto menciona que ha solicitado Atención Ciudadana y 4 Atención Condominal.

Otra de las preguntas fue **¿Ha solicitado la intervención de la Procuraduría Social por algún problema de su unidad?** Y en este reactivo abierto los encuestados respondieron. En A. P. R. solo 5 sujetos mencionaron que si y en C. T. M., solo 3 respondieron de la misma forma.

Por lo que a continuación se presenta el reactivo abierto complementario **En caso de haber contestado que si indique ¿Que problema?** observándose que

- En A. P. R., solo 1 sujeto dijo que por excesivos perros en los departamentos, 1 dijo que para pedir una sanción para un vecino que derrumbo un muro de carga de su edificio y 1 menciona que para pedir la intervención de la Institución por excesivos cobros de agua.
- En C. T. M., solo 1 sujeto dijo que por excesivos perros en los departamentos y 1 menciona que para denunciar la permanencia de cajas de trailers en los estacionamientos de su unidad.

Al observar los resultados obtenidos de las U. H. se puede señalar que dentro de las mismas, el conocimiento con el que se cuenta acerca de las funciones de la Procuraduría Social, es escaso ya que a pesar de que la mayoría de las preguntas fueron acompañadas de opciones de respuesta, aun así, los encuestados no las contestaron correctamente.

3. LEY CONDOMINAL

En este apartado de la investigación se exploró el conocimiento que tienen los habitantes de las dos Unidades Habitacionales, acerca de lo que son sus derechos y obligaciones.

Tomando en cuenta que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es la Ley que va a regir las U. H. que contengan el Regimen de Propiedad en Condominios, y que esta es aplicada por la Procuraduría Social, en este sentido, todas las preguntas presentadas en este apartado del instrumento de medición, se elaboraron sobre la base de la Ley desde su artículo 1 al 30.

De esta manera, al observar los resultados de los reactivos 20 al 27 en donde se solicitó a los encuestados que eligieran las respuestas correctas se encontró

Tabla N° 9.

Reactivo	Respuesta correcta	% APR	% CTM	Sig. χ^2
El objetivo de la ley condominal es	a) Regular las relaciones entre los condóminos y su administración.	31	27	0.670
Que entiende por áreas y bienes comunes	a) Son aquellos que pertenecen en forma no dividida (prodivisa) a los condóminos.	52	49	0.075
Que entiende por unidad de propiedad exclusiva	a) Son el departamento, casa o local y sus elementos anexos (estacionamiento, garajes de tendedero, lavaderos, etc.) que le corresponden sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.	64	49	0.127
Que entiende por condómino	a) Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta.	49	42	0.315
Que entiende por constitución del régimen de propiedad en condómino	a) Es el acto jurídico formal que los propietarios instrumentan ante notario declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad.	42	24	0.270
Que entiende por condómino vertical	a) Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común.	60	43	0.183
Que entiende por condómino mixto	a) Es aquel formado por condóminos verticales y horizontales.	44	25	0.661
Qué entiende por condómino habitacional	a) Es en el que las unidades de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamiento, garajes de tendedero, lavaderos, etc.) están destinadas a la vivienda.	63	66	0.191
Total		50.6	40.6	

Fuente: La propiedad exclusiva y el uso común en las unidades habitacionales de Croyaban.

El promedio general de los porcentajes de respuestas correctas, en la U. H. A. P. R., fue del 50.6% mayor que el alcanzado por C. T. M. con un 40.6%.

Además, mientras en la primer U. H. en ninguno de los reactivos se observo que los porcentajes de acierto en los resultados fueran menores a un 31% y en cuatro de las ocho respuestas el promedio fue superior a un 50%, en la segunda se observaron resultados de hasta un 24% y solo una respuesta que alcanzo un 66%. Por lo que es indudable que los encuestados de A. P. R. cuentan con mas informacion que la que tienen los encuestados de C. T. M., con relacion a los articulos 1° al 6° de la Ley Condominal. De esta forma se puede decir que las amas de casa de la U. H. A. P. R., conocen mas que los empleados de C. T. M.

Y debido a que los resultados de las dos poblaciones parecian disparejos, se realizo la prueba estadistica de *Ji-cuadrada*, encontrandose que en ninguno de los casos existia diferencia estadisticamente significativa.

Resultados en los que se observa una diferencia del 19% al 23%.

En este sentido, se puede decir que los encuestados de ambas poblaciones estudiadas, desconocen que dentro de los artículos 1° al 6° de la Ley Condominal, se establece que el objetivo de la Ley es "regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio".

Asimismo, también desconocen que regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito federal, sin perjuicio de la competencia a otras autoridades judiciales o administrativas" (*Internet <http://www.df.gob.mx/prosoc/>*.)

Desconocen cómo son entendidas las áreas y bienes comunes, la unidad de propiedad exclusiva, cómo se le denomina a un condominio, qué es la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuáles son las características de los condóminos y qué de acuerdo con sus características de estructura y uso, éstos tienen su propia denominación.

Para continuar, en los reactivos cerrados 28 al 36, se solicitó a los encuestados anotar falso o verdadero según su criterio, observándose que en las dos poblaciones estudiadas las respuestas en la mayoría de los casos fueron marcadas como verdaderas, ubicándose los porcentajes por encima del 50%, como se observa en la siguiente tabla.

Cabe destacar que la posibilidad de que los encuestados contestaran correctamente en este tipo de reactivos se ubicaba en un 50% debido a que las formas de respuesta se dividían en falso o verdadero y tal vez por este motivo las respuestas serían acertadas, sin embargo, se observó que cuando las preguntas eran abiertas, los aciertos disminuían considerablemente, o incluso, no eran contestadas, tal vez por la dificultad que para los encuestados representaba el desarrollar una idea de algo que no conocen, o debido a su desinterés por participar más y no solo marcar una opción de respuesta.

Tabla N° 10.

Tipo de respuesta: reactivo de opción F o V	Verdadero		
	% APR	% CTM	Sig. χ^2
Se entiende por conjunto condominal a toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio	76	68	0 017
En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutara de sus derechos en calidad de propietario	83	67	0 412
El derecho de copropiedad no podía ser gravado ni embargable separadamente de la propiedad exclusiva	43	57	0 049
El régimen de propiedad en condominio podía consistirse en construcciones nuevas o en proyecto, cumpliendo ciertos requisitos	58	61	0 206
La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominios de Inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad	72	65	0 238
Cualquier modificación a la escritura constitutiva y al reglamento se acordara en asamblea general con un mínimo del 75% de personas propietarias del valor total del condominio	52	61	0 000
En todo contrato de adquisición se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva y copia del reglamento	65	60	0 083
La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordara en asamblea	50	56	0 390
La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según sea el caso	59	64	0 447
TOTAL	62 0	62 1	

Fuente: La Propiedad Exclusiva y de Uso en Común en Sitios de Naturaleza Urbana y Rural

La tabla muestra que mientras en la primera U. H. solo en uno de los reactivos se observó que el resultado menor se presentó en un 43% y el más alto alcanzó un 83%, mientras que en la segunda los resultados se mantuvieron invariables entre el 56% al 68%. Lo cual permitió observar que aunque a primera vista parecería que los resultados de A. P. R. son mayores que los de C. T. M., se encontró que las dos U. H. presentaron un mismo promedio general de porcentajes de aciertos con un 62%. Por lo que se podría decir que el conocimiento con el que cuentan ambas comunidades es suficiente, por lo menos en este apartado de preguntas.

Por otro lado, se encontró que al realizar la prueba estadística *ii-cuadrada* en tres casos el *p-valor de contraste* se ubica en el 0 017, 0 049, 0 000, por lo que la hipótesis nula se rechazó con relación a estos aciertos y por lo tanto, se puede decir que existe diferencia estadísticamente significativa en el conocimiento que tienen los habitantes de A. P. R. con los de C. T. M. en lo que se entiende por conjunto condominal, lo que implica gozar del derecho de copropietario y lo que tiene que ver con las modificaciones a las actas constitutivas y reglamentos internos.

En este sentido, se puede decir que los habitantes de A. P. R. reconocen un poco más que los de C. T. M. que en la Ley Condominal se dice que se entenderá por conjunto condominal a toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio.

Y que en el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutara de sus derechos en calidad de propietario, en los terminos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad

Reconocen que el regimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto. Que la escritura constitutiva del regimen de propiedad en condominio de inmuebles, ademas de cumplir con ciertos requisitos, deberan inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad. Que cualquier modificacion a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordara en asamblea general extraordinaria. Que en todo contrato de adquisicion de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se entregara al interesado una copia simple del acta constitutiva del condominio y copia del reglamento interno. Y que la extincion voluntaria del regimen de propiedad en condominio se acuerda en asambleas.

Posteriormente, en los reactivos abiertos del 37 al 47 donde se solicito a los encuestados que respondieran:

Tabla N° 11.

Preguntas	Respuestas correctas		Omisiones		Significancia Estadística χ^2
	APR	CTM	APR	CTM	
Como le llama al propietario de un departamento en la ley condoninal	37	17	47	56	0.733
Mencione dos derechos del condonino	16	4 y 4	75	89	0.046
¿Cual es el derecho de copropietario?	12	3	79	87	0.261
Los habitantes del condonino ¿Que pueden hacer en las areas de uso comun?	40	29	55	67	0.824
¿Cual es el uso para el que está destinada su propiedad?	49	25	50	73	0.740
Si usted como con domio nunca utiliza el jardin ¿Puede dejar de pagar el mantenimiento?	69	83	18	6	0.196
Si usted renta su propiedad ¿Quien está obligado a representar dicha propiedad?	2	1	49	77	0.157
Cuando se pone a la venta una propiedad exclusiva dada en arrendamiento ¿Quien tiene prioridad en la compra?	7	2	55	78	0.001
Los habitantes del condonino ¿Que pueden hacer en las areas de propiedad exclusiva?	34	17	56	79	0.999
Cuando se realizan obras de mantenimiento o modificacion a las U. H. ¿Quien está obligado a pagar los gastos resultantes?	27	11	56	79	0.000
Promedio general	29.3	19.6	54	69.1	

Fuente: La propiedad exclusiva y de uso comun en dos unidades habitacionales de Coyoacan

* Unico caso donde la moda se ubico en las respuestas correctas

Se observó que la moda de los porcentajes de aciertos se ubico en casi todas las respuestas de ambas U. H. en los sujetos que no contestaron las preguntas, esas omisiones lograron rebasar el 50% en todos los casos, a excepcion de la pregunta *Si usted como condomino nunca utiliza el jardín ¿Puede dejar de pagar el mantenimiento?*. En donde las respuestas correctas ubicaron la moda con 69% en A. P. R. y 83% en C. T. M.

Ademas, con estas preguntas se pudo confirmar la percepcion que anteriormente se señalara, cuando se mencionaba que en las preguntas abiertas, donde no se proporcionaban opciones de respuesta, y los encuestados tenían que desarrollar una idea, los resultados positivos disminuían dramáticamente, y en este apartado de preguntas así sucedió, los resultados correctos estuvieron por debajo del 50% en ambas comunidades.

Cabe destacar que al revisar el promedio general de porcentajes de aciertos y compararlo con el promedio general de omisiones por unidad, las diferencias son notables pues en A. P. R. el promedio general de porcentajes de aciertos alcanzo un 29% y el de omisiones un 54%. Mientras tanto en C. T. M. las cosas no fueron diferentes ya que el promedio general de aciertos se ubico en un 20% y el de omisiones en un 69%.

Tambien se encontro que al realizarse la prueba estadística de *ji-cuadrada* para examinar la diferencia entre el conocimiento de A. P. R. y el de C. T. M., en tres respuestas de los encuestados, se encontraron diferencias estadísticamente significativas al 0.046, 0.001 y 0.000, lo cual indicó que entre el conocimiento que tienen los habitantes de A. P. R. y el conocimiento que tienen los de C. T. M., existe una diferencia estadísticamente significativa con relacion a cuales son los derechos de un condomino, quienes tienen prioridad en la compra de una propiedad exclusiva dada en arrendamiento y quienes deben pagar los gastos resultantes del mantenimiento o modificación de las U. H.

De esta manera se puede decir que los habitantes de las dos U. H. donde se realizo la investigación desconocen lo que la Ley Condominal establece en los artículos 15° al 25° donde se define al condomino, se mencionan sus derechos, lo que puede hacer y lo que no puede hacer en su propiedad exclusiva y la de uso comun, así como quienes son los responsables por el mantenimiento de sus propiedades.

En el reactivo abierto ***Enliste ¿qué es objeto de propiedad comun en su unidad?***. Se observo que a pesar de que la pregunta pareciera sencilla de contestar, el 58% en A. P. R. y 23% en C. T. M. omitieron su respuesta, lo que hace suponer que a los encuestados les cuesta trabajo diferenciar que es propiedad comun y que es propiedad exclusiva dentro de las U. H.

En tanto, entre los que si contestaron, se aprecio que su participacion fue variada en cada U. H., ya que mientras que en A. P. R. los encuestados ubicaron en primer lugar a los estacionamientos, en C. T. M. el objeto que los encuestados

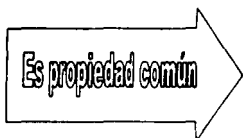
ubicaron en primer lugar fueron las escaleras como se observa en los esquemas siguientes.

En A. P. R., la lista quedó de la siguiente forma:



- 1º Estacionamientos
- 2º Las puertas y los jardines
- 3º Los pasillos
- 4º Las áreas de juegos
- 5º Las canchas
- 6º Las escaleras.

Y en C. T. M., la lista quedó:



- 1º Las escaleras
- 2º Los jardines
- 3º Las azoteas
- 4º Las áreas verdes
- 5º Los estacionamientos
- 6º Las cisternas

Destacándose que el conocimiento que ellos tienen por propiedad común esta relacionado a lo que se enlista en la Ley Condominal en el artículo 25, ya que algunas de las cosas que estos mencionaron también se encuentran mencionadas en la misma Ley.

Sin embargo, se encontró que los elementos que los encuestados no mencionaron fueron: el terreno, los sótanos, la fachada, los vestíbulos, las galerías, senderos, interiores, instalaciones de recepción o reunión social, los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero, las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, tinacos, montacargas, incineradores, estufas, hornos, motores, canales, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, ornatos, y zonas de carga en lo general, los cimientos, estructuras, y muros de carga.

Posteriormente en las preguntas

Tabla N° 12.

Preguntas	Respuestas correctas		Sig. χ^2
	% APR	% CTM	
En los condominios verticales ¿Quién tiene más derechos?	26	71	0.052
¿Las unidades habitacionales requieren de algún tipo de licencia para su mantenimiento?	6	18	0.089
Tratándose de construcciones nuevas ¿Quién es el responsable por los defectos de construcción?	31	67	0.000
¿Quién debe pagar la contratación de servicios para el mantenimiento y vigilancia de la unidad?	24	60	0.004
Promedio general	22.5	54	

Fuente: La propiedad exclusiva y los derechos de los propietarios de las unidades habitacionales.

Se pudo observar que los porcentajes de aciertos en la U. H. A. P. R. se ubicaron entre el 6% y el 31%, mientras que en C. T. M. solo una respuesta presentó un bajo porcentaje de 18%, y los demás se ubicaron entre el 60% y el 71%, lo que a primera vista permite observar una diferencia entre las dos comunidades. Lo que podría significar que entre el conocimiento que tienen los habitantes de la U. H. A. P. R. y C. T. M. existe una diferencia.

Además, cuando se revisó el promedio general de porcentajes de aciertos en estas respuestas, se encontró que en la primera U. H. se ubicó en 22.5%, mientras que en la segunda en el 54%.

De esta forma al realizarse la prueba estadística de *ji-cuadrada*, se encontró que a pesar de esas aparentes discrepancias, no existen diferencias estadísticamente significativas entre el conocimiento que tienen los habitantes de una y otra U. H. por este motivo se puede decir que los habitantes de ambas comunidades desconocen que en los condominios verticales ningún condómينو independientemente de la ubicación de su propiedad tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Desconocen que para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán algunas reglas, que tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condómينو serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, y que las obras necesarias para mantener el condómينو en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, deben ser efectuadas por el administrador de la Unidad Habitacional.

4. DE LA ORGANIZACIÓN QUE IMPERA AL INTERIOR DE LAS UNIDADES HABITACIONALES

Este último apartado del instrumento de medición sirvió para conocer la forma como se encuentran organizados los habitantes de las dos Unidades Habitacionales donde se realizó el estudio.

Por lo que se pudo observar que en las preguntas

Tabla N° 13.

Preguntas	Si		No		Omissiones		Sig. X ²
	Respuestas						
	APR	CTM	APR	CTM	APR	CTM	
Usted y sus vecinos ¿Se organizan para el mantenimiento de la Unidad Habitacional?	47	34	3	1	11	26	0.685
¿Como se organizan?	19	26	11	1	11	22	0.906
En su unidad habitacional ¿Usted estaría dispuesto en organizar a sus vecinos para el mantenimiento de su patrimonio?	58	30	43	69	2	1	0.595
¿Le costo trabajo el contestar el cuestionario?	63	69	30	27	11	3	0.371
¿Considera que es importante que los habitantes de las unidades habitacionales tengan el conocimiento suficiente acerca de la Procuraduría Social y de la Ley Condominal?	77	42	6	12	17	6	0.778
Promedio general	42	34	33	34	17	17	

Fuente: La propiedad exclusiva se ubica en el 58% de las unidades habitacionales de A.P.R.

Se encontró que en las tres primeras los porcentajes de respuesta mas altos se ubicaron en el lado negativo o en las omisiones, a excepción de la pregunta *En su unidad habitacional ¿Usted estaría dispuesto en organizar a sus vecinos para el mantenimiento de su patrimonio?*, donde los porcentajes mas altos se ubicaron en el si de A.P.R. con el 58% y en el no de C.T.M. con el 69.

Cuestión que interesa resaltar ya que mientras que los habitantes de A.P.R. manifestaron estar de acuerdo en organizarse con sus vecinos para el mejoramiento de su patrimonio, en C.T.M. sucede lo contrario los habitantes de este lugar no tienen interes en participar en la organización que podría evitar o detener el deterioro de su propiedad y que cuando se realizó la aplicación del instrumento de medición se observara descuidada, mas que la primer U.H.

Por otro lado, tambien se observo que en las dos preguntas restantes los porcentajes mas altos se ubicaron en la respuesta positiva lo cual es importante resaltar ya que esas preguntas permitieron observar que a los encuestados se les hizo difícil responder el instrumento de medición y consideraron que es importante el contar con la informacion suficiente acerca de la Procuraduría Social y la Ley Condominal.

Por esta razón se realizó la prueba estadística μ -cuadrada para ver si entre las respuestas de las dos comunidades existía una diferencia estadísticamente significativa y se encontró que en todos los casos el *p* valor de contraste se ubico por encima del 0.05 lo que permite observar que no existía diferencia estadísticamente significativa y por lo tanto entre las dos comunidades no hay una diferencia estadísticamente significativa en las respuestas que los encuestados dieron

Al observar los resultados de la primer pregunta se nota que los sujetos que respondieron que si se organizan solo fueron el 37% en A. P. R. y el 24% en C. T. M.

Y para conocer la forma como lo hacen se les presento el reactivo abierto *¿Como se organizan?* En donde se advirtio que la moda de ese porcentaje se ubico en el 61% y el 72% de ambas U. H. de los sujetos que omitieron su respuesta

Por tanto los 47 sujetos de A. P. R. y 30 de C. T. M. que si respondieron la pregunta mencionaron que se organizan en grupos, en reuniones, mesas directivas, representantes de edificio, asambleas, aportando dinero con juntas haciendose cargo cada quien del area donde viven y en comites vecinales

Y cuando se les pregunto el *¿por qué?* de su contestacion solo 38 sujetos en A. P. R. y 24 en C. T. M. contestaron por que si se organizan mencionando la mayoría de estos que lo hacen para mantener limpia y segura su U. H. y para tratar los asuntos del mantenimiento

Mientras que 34 sujetos de A. P. R. y 10 de C. T. M. contestaron que no se organizan ya que no hay comunicacion, no hay union entre los vecinos, por falta de interes, falta de participacion y por las diferencias de opinion que se presentan cuando alguien quiere organizarlos

Ademas se encontro que cuando se les pregunto *En su unidad habitacional ¿usted estaria dispuesto en organizar a sus vecinos para el mantenimiento de su patrimonio?* El 58% de A. P. R. respondio afirmativamente. Mientras que el 69% de C. T. M. negativamente

Por lo que de nueva cuenta se observo una diferencia entre lo que responden los encuestados de la primer U. H. y lo que responden los de la segunda. Y cuando se les pregunto el *¿Por qué?* de su contestacion se observo que 56 sujetos de A. P. R. y 34 de C. T. M. respondieron que si estarían dispuestos en organizarse para vivir mejor dentro de su U. H. y para mantener el lugar en donde habitan en buenas condiciones

Y en contraparte 32 sujetos de A. P. R. y 49 de C. T. M. respondieron que no estarían dispuestos en organizarse con sus vecinos ya que son muy numerosos por falta de tiempo, son flojos, nadie coopera, son problematicos, no hay interes, son apaticos y no participan

Resultados que preocupan ya que sin la organización de los habitantes de estas U. H. difícilmente se podrá evitar -o detener- el deterioro de los inmuebles, es decir el patrimonio de miles de familias se verá afectado

Y desde la opinión del testista, es en donde el Trabajo Social a través de los métodos de su profesión podría provocar en las comunidades un proceso de cambio y de organización para que por medio de estas los habitantes vean, analicen y se sensibilicen sobre los conflictos intervecinales, falta de comunicación, falta de organización y agudización de los problemas sociales (delincuencia juvenil, drogadicción, robos, etc.). Y de esta forma se pueda llegar a un cambio de actitudes que impulsen la transformación de las U. H.

Lugares donde al momento en que se realizó la investigación se observó una serie de descuidos como: falta de mantenimiento en los inmuebles, demasiadas jaulas para automóviles en los estacionamientos que sirven con utilizadas como bodegas o como talleres mecánicos, jardines sin podar, construcciones de ampliación de las viviendas en espacios verdes, etc.

Y para reflejar lo que anteriormente se describe en los anexos del trabajo, se presentan algunas fotografías con las que se pretende mostrar la realidad de la situación.

También se pudo observar que los encuestados ponen todo tipo de excusas para justificar por que no estarían dispuestos a organizarse con lo que se hace evidente el desinterés de estas personas por lograr que sus viviendas se mantengan en buen estado.

Posteriormente en el reactivo cerrado *Enumere de uno (1) a diez (10) en orden de importancia según su opinión: ¿Cuales de los siguientes problemas ha observado que ocurren con mas frecuencia en su Unidad Habitacional?* se observó que:

Para los encuestados de A. P. R. el problema que obtuvo mayor peso fue los focos o luminarias fundidas, en un segundo lugar la falta de desazolve y en tercero la invasión de las áreas comunes, como se observa en el siguiente esquema.

Categoría	Peso Valor: M	Lugar
Los focos o luminarias fundidas de los inmuebles	605	1
La falta de desazolve	565	2
La invasión de las áreas comunes	594	3
La falta de recolección de la basura	594	4
Las numerosas mascotas por cada propietario	564	5
La morosidad	552	6
El ruido excesivo en horas inadecuadas	549	7
La falta de pintura de la U. H.	536	8
La falta de limpieza de los sistemas	504	9
La falta de tala de árboles	409	10

Problemas
APR

En la U. H. A. P. R. lo que mas impacta es la falta de mantenimiento en las luminarias, lo que podria generar vandalismo y robos, seguido de la falta de desazolve por lo que posiblemente en epocas de lluvias se generen inundaciones y estas les esten dañando sus propiedades, la invasion de las areas comunes que es violatoria de la Ley Condominal y que impide el libre transito de todos los habitantes, fue ubicada en tercer lugar.

En C. T. M. se observo que la morosidad es el problema que obtuvo mayor peso entre los habitantes de dicho lugar, en segundo la invasion de las areas comunes, y en tercero las numerosas mascotas por condominio, como se observa en el siguiente esquema.

Categoría	Peso Valor M ²	Lugar
La morosidad	846	1
La invasion de las areas comunes	755	2
Las numerosas mascotas por condominio	714	3
Estado excesivo en temas de robos y las	656	4
La falta de pintura de la U. H.	614	5
La falta de desazolve	542	6
La falta de la limpieza de las piscinas	532	7
Los focos luminarias fundidos dentro de la U. H.	502	8
La falta de recoleccion de basura	493	9
La falta de faja de arboles	487	10

Problemas
CTM

Así, se podria decir que el impacto que causan los problemas en C. T. M. es diferente del que causan en A. P. R., ya que al parecer mientras que en A. P. R. el problema principal son las luminarias fundidas, en C. T. M. es la morosidad, lo cual podria generar el descuido de las U. H.

Con el segundo problema tambien se observaron diferencias en los problemas, ya que mientras que en A. P. R. fue la falta de desazolve, en C. T. M. fue la invasion de las areas comunes, lo que pone en riesgo la seguridad y comodidad de los habitantes de las U. H., ya que cuando se realizan modificaciones a los inmuebles, las estructuras se estropean y por ese motivo consideramos que es necesaria la participacion de otro tipo de profesionistas, ademas de los habitantes y las autoridades en la organizacion para el mantenimiento de las U. H.

Con el reactivo abierto complementario *Otros ¿Cuales?* se encontro que 26 sujetos de ambas U. H. mencionaron que existe *delincuencia juvenil, drogadiccion, todo tipo de robos, falta de vigilancia, y constantes fugas de agua*. Problemas que refuerzan la percepcion obtenida anteriormente, y que pueden ser producidos por el desinterés para organizarse dentro de los dos lugares estudiados.


Otro de los reactivos que permitieron observar y reforzar aun mas la idea anterior fue el que decia *Para usted ¿Que expresion describe mejor la organización que se da para la resolucion de problemas en su Unidad Habitacional?*, ya

que se encontró que el 46% de A P R menciono que es mala y el 63% de C. T. M. dijo que es muy mala.

En tanto, la moda en el *¿por qué?* se ubico en los sujetos que omitieron su respuesta en ambas poblaciones estudiadas con 56% en A P R y 79% en C T. M.

Con estos resultados se hizo evidente lo que en las anteriores preguntas se observara, ya que fueron los mismos encuestados quienes se encargaron de afirmar que dentro de los dos lugares estudiados la organizacion es inexistente. Y se puede comprobar que con un poco de trabajo encaminado a sensibilizar a los sujetos de su situacion se pueden lograr cambios, ya que este tipo de preguntas tenian como fin penetrar en la conciencia de los encuestados y así lograr su sensibilizacion y reconocimiento de sus problemas.

Con la pregunta *¿Usted cree que el motivo por el que no se denuncian las anomalias dentro de las Unidades Habitacionales es por?* se encontro que tanto los encuestados de A P R como los de C T M respondieron que el principal motivo por el que no se denuncian las anomalias dentro de las Unidades Habitacionales es porque a pesar de realizar las denuncias correspondientes ante las autoridades, todo sigue igual, en segundo lugar porque existe temor a tener conflictos con los vecinos si se denuncian y en tercero porque para realizarlas se han percatado de que el tramite burocratico ante las autoridades es muy largo y tedioso, como se aprecia en el siguiente esquema:

	1° Porque a pesar de denunciarlas todo sigue igual
	2° El temor a tener conflictos con los vecinos
	3° El tedioso tramite burocratico para presentar las denuncias ante las autoridades
	4° Porque nadie conoce la "Ley"
	5° Porque si otro viola la Ley yo tambien la puedo violarla

Con esos resultados se observo que los habitantes de las U. H. tienen poca confianza en las Instituciones y autoridades encargadas de la aplicacion de las leyes que regulan todo lo concerniente a la propiedad en condominios, ya que como se observa la principal razon de que no se denuncian las anomalias dentro de estos lugares es por que a pesar de realizar las denuncias desde la opinion de los encuestados todo sigue igual y no se logra ningun cambio, percepcion que deberian tomar en cuenta las autoridades ya que si esa idea se generalizara, las U. H. se encontrarían totalmente descuidadas y con una desorganizacion preocupante, sin respeto hacia nada y por nadie, y entonces el objetivo principal

de la Institución encargada de regular y vigilar que se cumpla la normatividad dentro de estos lugares, no se estaría cumpliendo

Por otro lado, a los encuestados se les pidió que contestaran la pregunta **¿Le costó trabajo contestar el cuestionario?** con el fin de explorar cual había sido la experiencia después de contestar el instrumento y así descubrir que dificultad habían tenido para responderlo, encontrándose que la moda se ubico en el 59% de A. P. R. y el 69% de C. T. M. que respondieron que si se les había hecho difícil.

Y en el **¿Por qué?**, un 33% en A. P. R. y un 30% de C. T. M. señalaron que por su desconocimiento de la Ley Condominal y la Procuraduría Social.

Cuestión que resulto importante resaltar ya que esto puede significar que las funciones de la Institucion encargada de hacer valer la Ley que rige la vida dentro de estos lugares y que segun datos de la misma hasta el año de 2001 se aplicaba a por lo menos 4 millones de habitantes solo en el Distrito Federal, promoviendo una cultura de respeto, participacion y tolerancia entre condominos mediante cursos y talleres, esta siendo rebasada por los problemas de estos lugares y sus funciones no están produciendo buenos resultados para quienes fueron creadas y con esto se genera una incognita ¿Cual es la razon de que haya una Institucion que nadie conoce encargada de hacer valer una ley que tambien nadie conoce?. Si hasta ahora al parecer no funciona

Cuando a los encuestados se les pregunto **¿Considera que es importante que los habitantes de las Unidades Habitacionales tengan el conocimiento suficiente acerca de la Procuraduría Social y la Ley Condominal?** la moda en ambas comunidades se encontro en el 77% de A. P. R. y el 62% de C. T. M. que respondieron que si

Y en el **¿Por que?**, el 25% de A. P. R. y el 18% de C. T. M. respondieron que el saber acerca de la Ley Condominal y de la Procuraduría Social es necesario, para conocer sus derechos, sus obligaciones y para vivir mejor

Los residentes de los lugares estudiados al final de la aplicacion del instrumento de medicion lograron sensibilizarse sobre la importancia que tiene el estar informados adecuadamente para de esta forma poder resolver sus problemas y pareciera que están conscientes de que sin esa informacion que la Ley y la Institucion otorgan, jamas podran organizarse y logicamente no lograran que sus U. H. eviten o detengan el deterioro de sus inmuebles y por lo tanto esten preparadas para resolver los problemas que se presenten

Por otro lado, en el reactivo abierto **¿Usted que propondria para que tanto la Procuraduría Social, como la Ley Condominal puedan ser conocidas por todos los habitantes de las Unidades Habitacionales?** se observo que en A. P. R. el 15% de los encuestados contestaron la pregunta diciendo que la Institucion tiene que hacer llegar informacion mediante la instalacion de modulos dentro de las U. H., mientras en C. T. M. el 21% respondió que no proponian nada.

Cuestión que resulta interesante resaltar ya que aun cuando la segunda es la comunidad mas descuidada, es la que mas apatia muestra a este tipo de preguntas y responden de forma contraria a lo que se esperaria que contestaran. Ademas, refuerza la idea de que en este lugar el desinterés de sus habitantes debe ser atendido con mayor cuidado ya que el estudio solo les solicito que manifestaran su opinion, por lo que no tenian que comprometerse a nada, y aun asi, las respuestas eran negativas.

Y cuando se les pregunto *¿Cómo le gustaria que fuera su unidad habitacional?*, tratando de sensibilizar a los encuestados, se observo que de 126 encuestados de A. P. R., el 54% (68 sujetos) y de 125 encuestados de C. T. M., el 65% (81 sujetos), contestaron que les gustaria que fuera diferente, mas bonita y limpia, sin problemas, segura y tranquila, sin jaulas en los estacionamientos y los jardines, un lugar digno y tranquilo, con la suficiente cooperacion y organizacion de todos los habitantes.

Finalmente en la pregunta complementaria *Para lograrlo ¿que haria?* Se encontro que el 52% (66 sujetos) de A. P. R., y el 50% (63 sujetos) de C. T. M., contestaron la pregunta indicando que tratarian de cooperar mas, pedir apoyo a las autoridades, organizarse con sus vecinos, informarse, tener mas comunicacion entre vecinos, denunciar todas las anomalias y hacer lo que fuera necesario.

Sin embargo, mientras que en A. P. R. el mayor porcentaje de respuesta obtenido se ubico en proponer que tratarian de organizarse con sus vecinos, en C. T. M. se ubico en la respuesta donde los encuestados señalaron que no harian nada.

Por lo que se hizo evidente la diferencia entre las dos Unidades estudiadas ya que mientras en la primera, los encuestados finalmente manifiestan un poco de interes para organizarse, en la segunda priva el desinterés a pesar de ser la mas descuidada.

Y es por lo que la participacion de profesionales como los trabajadores sociales, que coadyuven en la transmision de conocimiento para permitir a los sujetos estar informados y con esto las comunidades en donde viven se transformen en lugares con una verdadera educacion condorminal, se hace necesaria, pues como lo señalan Macias y Lacayo (1984), en su libro *Hacia un Trabajo Social liberador*, "en la educacion todos aprendemos, puesto que tambien todos podemos crear y dar. La educacion libera las potencialidades del ser humano" (Macias y Lacayo, 1984, Pag. 138-39).

ANÁLISIS DE LA EVALUACIÓN REALIZADA A LOS ENCUESTADOS DE LAS DOS UNIDADES HABITACIONALES

Con la evaluacion realizada en los resultados de la aplicacion del instrumento de medicion de las dos Unidades Habitacionales, se observo lo siguiente:

En A. P. R. los habitantes tienen más conocimiento de la Ley Condominal que de la Procuraduría Social, ya que con los resultados y las calificaciones obtenidas se encontró que 21 sujetos alcanzaron del 6.0 al 7.8 en los reactivos de la Procuraduría Social, mientras que 36 sujetos alcanzaron del 6.0 al 8.5 en los reactivos de la Ley Condominal, la prueba estadística de μ -cuadrada arrojó un *p*-valor de contraste ubicado en 0.000 lo cual indica que la hipótesis nula sería rechazada como se observa en la siguiente tabla:

Tabla N° 15.

Cruce de Vs (Calificaciones de la PROSOC) Ley A P R			
Prueba	Valor	DF	Significancia
Pearson Chi-Square	24.144	1	.000
Likelihood Ratio	24.144	1	.000
Mantel-Haenszel test for	11.544	1	.001
Numero de casos validos	57		

Fuente: La propiedad exclusiva de vivienda de los habitantes habitacionales de Culhuacan

1426 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01

Por lo tanto, se puede señalar que los habitantes de A. P. R. tienen más conocimiento acerca de la Ley Condominal que de las Funciones de la Procuraduría Social, ya que si se encontró una diferencia estadísticamente significativa de un 0.000 en la prueba estadística de μ -cuadrada realizada entre los resultados de las dos variables.

En tanto en C. T. M. se observó que los resultados obtenidos por los sujetos encuestados se ubicaron de la forma siguiente: solo 9 sujetos alcanzaron una calificación de 6.0 o por arriba hasta el 8.8 en los reactivos de la Procuraduría Social, y 15 sujetos alcanzaron una calificación de 6.1 y hasta 7.6 en los reactivos de la Ley Condominal. Y al realizar la prueba estadística de μ -cuadrada se observó que el *p*-valor de contraste se ubicó en 0.000, por lo que la hipótesis nula se rechazó como se observa en la tabla siguiente:

Tabla N° 16.

Cruce de Vs (Calificaciones de la PROSOC) Ley C T M			
Prueba	Valor	DF	Significancia
Pearson Chi-Square	11.414	1	.000
Likelihood Ratio	11.414	1	.000
Mantel-Haenszel test for	4.144	1	.041
Numero de casos validos	24		

Fuente: La propiedad exclusiva de vivienda de los habitantes habitacionales de Culhuacan

1081 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01

De esta forma se puede señalar que también los habitantes de C. T. M. Culhuacan sección 9 tienen más conocimiento acerca de la Ley Condominal que de las Funciones de la Procuraduría Social, ya que del mismo modo que en A. P. R., se encontraron diferencias estadísticamente significativas entre los resultados de las dos variables.

Finalmente, en A. P. R. de 126 sujetos encuestados, solo 28, alcanzaron una calificación superior a 6.0, y la calificación mas alta fue la que llevo al 8.4, el resto (98 sujetos) de los encuestados alcanzaron una calificación menor que fluctuo entre el 5.9 al 0.

De esta forma, el promedio general de respuestas correctas en A. P. R. fue del 21.2. Mientras que el de respuestas incorrectas fue del 77.8

En tanto en C. T. M. de 125 sujetos encuestados, solo 9 lograron alcanzar una calificación superior del 6.0 hasta el 7.7, y el resto (116 sujetos) obtuvieron calificaciones que fluctuaron entre el 5.9 al 4.8

Por lo tanto, en C. T. M. el promedio general de respuestas correctas fue del 7.2. Mientras que el de respuestas incorrectas fue del 92.8

Con lo que se encontro que el conocimiento con el que cuentan los habitantes de A. P. R. acerca de la Procuraduria Social y de la Ley Condominal es mayor al conocimiento que tienen los habitantes de C. T. M., ya que fue un menor numero de ellos los que alcanzaron una calificación aprobatoria

Y debido a que al parecer existia una diferencia significativa entre los resultados de las dos U. H., se realizo la prueba estadística de χ^2 cuadrada entre los resultados de A. P. R. y los de C. T. M., encontrandose que el p-valor de contraste se ubico en 0.000, lo cual indica que la hipótesis nula se podía rechazar, como se observa en la tabla siguiente

Tabla N° 14.

Cruce de Vs (Grupo de calificaciones A. P. R.) C. T. M.			
Prueba	Valor	DF	Significancia
Pearson Chi-Square	51.4517	4	.000
Likelihood Ratio	44.1753	4	.000
Mantel-Haenszel test	111.571	1	.000
Numero de casos válidos	125		

Fuente: La propiedad exclusiva y el uso común en el 2002, tabla 14, p. 103

49 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.9

De esta manera, se pudo encontrar que el conocimiento que los habitantes de A. P. R. tienen en comparación con el conocimiento de los habitantes de C. T. M., existe una diferencia estadísticamente significativa ya que el p-valor de contraste se ubico por debajo del 0.05, y por lo tanto los primeros conocen más que los segundos de la Procuraduria Social y de la Ley condominal.

CONCLUSIONES

Conclusiones

Las conclusiones a las que se pudo llegar una vez terminado el estudio del conocimiento que los habitantes de las dos Unidades Habitacionales tienen de las funciones de la Procuraduría Social y de la Ley Condominal fueron:

- **Con relación a las variables demográficas:**
 - Entre los sexos, las edades, el estado civil, la escolaridad y los ingresos de los encuestados de las dos U. H. no existen diferencias estadísticamente significativas.
 - Existe una diferencia estadísticamente significativa en lo relacionado a la ocupación de los habitantes de las dos U. H. lo cual quiere decir que mientras que la mayoría de los habitantes de C. T. M. tienen que trabajar para apoyar en el gasto familiar, en A. P. R. no sucede lo mismo, por este motivo se considera que podría ser un factor que influiría en la atención que los habitantes ponen para el mantenimiento de sus propiedades.

- **Con relación a las funciones de la Procuraduría Social:**
 - Los habitantes de A. P. R. y los de C. T. M. no conocen que es la Procuraduría Social, de que Institución depende, cuales son las funciones o actividades que realiza, desconocen que es la encargada de vigilar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, que puede enviar representantes a asambleas en calidad de observadores, y que la misma orienta, informa y asesora a los poseedores o adquirentes de vivienda sobre adquisición y administración de inmuebles.
 - No conocen a sus administradores condominales, como se encuentran organizadas sus administraciones, y desconocen que sus U. H. cuentan con reglamentos internos.
 - En las dos U. H. no se realizan asambleas, no se llevan a cabo eventos que promuevan una cultura de respeto, tolerancia y participación entre condóminos.
 - A través del estudio se percibió que los habitantes de las dos U. H. en general nunca han asistido a la Institución para solicitar algún servicio, ni para solicitar la solución a algún problema.

- **No existen diferencias estadísticamente significativas en las respuestas que los encuestados de las dos U H presentaron en esta sección. Lo cual permitió observar que en el conocimiento que tienen los habitantes de las U H A P R y C T M Culhuacan en relación con la Procuraduría Social no existen diferencias estadísticamente significativas.**

Por todos estos factores se considera que la aplicación de la Ley Condominal dentro de las U H no se lleva a cabo y por lo tanto las funciones que la Institución realiza dentro de las mismas no están dando resultados.

◉ **Con relación a la Ley Condominal:**

- **Los habitantes de las dos U H no conocen cual es el objetivo de la Ley Condominal.**
- **No conocen cuáles son las áreas y bienes comunes, cual es la unidad de propiedad exclusiva que significa condomino, como se le entiende a la constitución del régimen de propiedad en condominio en la Ley Condominal, qué es un condominio vertical, un condominio mixto y un condominio habitacional.**
- **No existen diferencias estadísticamente significativas en las respuestas de los encuestados de las dos U H con relación a lo que entienden por objetivo de la Ley Condominal, áreas y bienes comunes, unidad de propiedad exclusiva, condomino, constitución del régimen de propiedad en condominio, condominios verticales, mixtos y habitacionales.**
- **Existen diferencias estadísticamente significativas en el conocimiento que tienen los habitantes de A P R y los de C T M, y eso con respecto a que se entiende por conjunto condominal, derecho de copropiedad y lo que tiene que ver con las modificaciones a las actas constitutivas y reglamentos internos. Lo que podría significar que entre el conocimiento que tienen los habitantes de A P R y C T M con relación a los aspectos anteriores existe una diferencia estadísticamente significativa que podría influir en las costumbres y conductas que los habitantes de dichos lugares tienen.**
- **Los habitantes de ambas U H reconocen que en el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario y que este régimen puede constituirse en proyectos nuevos o construcciones nuevas, reconocen que el derecho de copropiedad no puede ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la propiedad exclusiva.**
- **Existen diferencias estadísticamente significativas en el conocimiento que tienen los habitantes de A P R y los de C T M con relación a cuáles son los derechos de un condomino, quiénes tienen prioridad en la compra de una**

propiedad exclusiva dada en arrendamiento y quienes deben pagar los gastos resultantes del mantenimiento o modificación de las U. H. , cuestión que podría influir en las irregularidades que se presentan en lo que se refiere a la compra y venta de los inmuebles.

- A los encuestados les resultó más fácil responder preguntas cerradas, acompañadas de opciones de respuesta, ya que les permitía reconocer las respuestas correctas, mientras que cuando se les solicitó que mencionaran de manera abierta la respuesta, el nivel de acierto se vio seriamente disminuido, por lo que cabe recordar lo que dice De la Orden Hoz (1985): "El conocimiento es el producto de una delicada interacción entre estrategias individuales de procesamiento de información y procesos socio-culturales" (*De la Orden Hoz, 1985 Pag. 110*).

Lo anterior dificulta la labor que la Procuraduría Social lleva a cabo con la aplicación de la Ley Condominal, ya que los habitantes de las U. H. no conocen las normas que la misma maneja para quienes viven dentro y por lo tanto, el uso que los habitantes hacen de sus derechos y sus obligaciones dentro de sus propiedades es violatorio de las normas establecidas.

• Con relación a la Evaluación del instrumento de medición

- Los habitantes de A. P. R. y C. T. M. tienen más conocimiento acerca de la Ley Condominal, que de las Funciones de la Procuraduría Social, ya que se encontraron diferencias estadísticamente significativas en la prueba estadística de μ -cuadrada realizada entre los resultados de las dos variables en ambas U. H.
- Los habitantes de las Unidades Habitacionales Alianza Popular Revolucionaria y CTM Culhuacán no tienen el conocimiento suficiente de las funciones de la Procuraduría Social y la Ley Condominal, ya que los resultados de la aplicación del instrumento de medición permitieron observar que el promedio general de respuestas correctas alcanzado por las dos U. H. fue:

En A. P. R. del 21.2% y en C. T. M. del 7.2%.

- Aunque sí existe una diferencia estadísticamente significativa entre el conocimiento que los habitantes de A. P. R. tienen en comparación con el conocimiento de los habitantes de C. T. M., de la Procuraduría Social y de la Ley condominal.

● **Con relación a la Organización dentro de las Unidades Habitacionales**

- **Los habitantes de las dos U. H. no se organizan para el mantenimiento de sus propiedades.** Y tal vez, este sea el motivo de que al momento en que se realizó la investigación dentro de las dos U. H. se observaran descuidadas.
- **Los habitantes de las dos U. H. no se organizan debido a diferentes factores entre los que se encuentran**
 - La ausencia de comunicación, unión y participación entre los vecinos
 - Desinterés y apatía
 - Son muy numerosos y no tienen tiempo
 - Consideran que sus vecinos son flojos, problemáticos y que nadie coopera
 - Y por las diferencias de opinión que se presentan cuando alguien quiere organizarlos.
- **Los habitantes de Alianza Popular Revolucionaria sí estarían dispuestos a organizarse con sus vecinos para realizar el mantenimiento de su U. H. y los de C. T. M. Culhuacán no.**
- **En la U. H. A. P. R. el problema que más impacta es la falta de mantenimiento en las luminarias fundidas, mientras que en C. T. M. es la morosidad.**
- **Los habitantes de la U. H. A. P. R. consideraron que la organización dentro de su U. H., para el mantenimiento de sus propiedades es mala, ya que no existe comunicación entre todos los vecinos, unión, participación, etc., y en C. T. M. consideraron que es muy mala debido a las mismas razones.**
- **Los habitantes de las dos U. H. consideran que el principal motivo por el que no se denuncian las anomalías dentro de las Unidades Habitacionales es por que a pesar de realizar las denuncias correspondientes ante las Autoridades, todo sigue igual.**
- **Los habitantes de A. P. R. consideran que la Institución tiene que hacer llegar información mediante la instalación de módulos dentro de las U. H., para que todos la conozcan, mientras que los de C. T. M. no proponen nada.**
- **A los habitantes de las dos U. H. les gustaría que su propiedad fuera diferente.**
- **En A. P. R. los habitantes consideran que tratarían de cooperar más, pedir apoyo a las autoridades, organizarse, informarse, tener más comunicación entre vecinos, denunciar todas las anomalías y hacer lo que fuera necesario para lograr que sus propiedades se mantengan en buenas condiciones. Y los de C. T. M. consideraron que no harían nada.**

- **A los habitantes de las dos U. H. les fue difícil contestar el instrumento de medición debido a que no conocen las funciones de la Procuraduría Social y no conocen la Ley Condominal. Y consideraron que es importante contar con la información suficiente acerca de la Procuraduría Social y la Ley Condominal.**

De esta forma se rechazaron las hipótesis de trabajo que se plantearon al inicio de la investigación y se aceptaron las hipótesis alternativas que decían

- ⇒ **La población de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, no conoce las funciones que desarrolla la Procuraduría Social en materia condominal.**
- ⇒ **La población de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9, no conoce las funciones que desarrolla la Procuraduría Social en materia condominal.**
- ⇒ **La población de la Unidad Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, no conoce lo que dice la Ley Condominal acerca de la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común.**
- ⇒ **La población de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán Sección 9, no conoce lo que dice la Ley Condominal acerca de la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de uso común.**

SUGERENCIAS

Sugerencias

Los resultados del estudio realizado dentro de las Unidades Habitacionales permitieron observar diferentes problemas:

- 1° Se encontro que los habitantes de las U H desconocen la Ley que nge su forma de vivir.
- 2° Desconocen cuál es la Institución que hace valer esa Ley.
- 3° Se encontro que dentro de dichos lugares no existe organización, que a pesar de que los inmuebles se encuentran descuidados a los habitantes de las dos U H estudiadas no les interesa participar en la detencion del deterioro de sus propiedades.

De esta forma, las sugerencias que a continuacion se presentan pretenden apoyar en la solucion de estos problemas:

Con base al desconocimiento de los habitantes de las Unidades Habitacionales de la Ley Condominal y de la Procuraduría Social

Se sabe que dentro de la Institucion existe el Centro de Atencion Condominal en donde se proporcionan los siguientes servicios:

- Cursos de orientacion para condominos.
- Cursos de capacitacion para administradores y miembros de comités de vigilancia.
- Talleres infantiles de cultura condominal.
- Asesoría para la formacion de administradores condominales.
- Informacion sobre programas de atencion a las U H..
- Registro de administradores condominales.
- Registro y autorizacion de libros de actas de asamblea.
- Recepcion y atencion de quejas condominales.
- Entre otros servicios como el buscar la solución de controversias entre condominos o entre estos y sus administradores, mediante la conciliacion y el arbitraje, ademas de aplicacion de sanciones. (*internet [http:// www. df. gob. mx/prosoc.](http://www.df.gob.mx/prosoc)*)

Sin embargo, considero que los servicios que la Institución ofrece no deberian ofrecerse solo dentro de la misma, ya que donde ocurren todos los conflictos es dentro de las U. H., (en el campo).

Debido a esto, creo que:

- La Institución debería establecer dentro de las U. H. módulos de información permanentes que ofrecieran asesoría integral a quienes lo solicitaran mediante la participación de grupos de Trabajadores Sociales quienes por su experiencia de estudiar y trabajar los problemas sociales, investigando, diagnosticando programando y evaluando, se cree son los profesionistas indicados para trabajar con el tipo de problemas que dentro de las U. H. se presentan, y esto permitiría a toda la población de las comunidades en cualquier momento acudir con mayor facilidad a estos lugares y así se mantendrían informados debidamente de todo lo concerniente a sus derechos y sus obligaciones, ya que cuando los servicios son proporcionados solo dentro de las instituciones, para la mayoría de la población pasan desapercibidos.

- La Institución tiene que desarrollar un mayor trabajo de difusión acerca de las funciones y actividades que realiza ya que también se pudo observar que la población de las dos U. H. estudiadas desconocen qué es la Procuraduría Social y la Ley Condominal, cuáles son sus funciones, sus objetivos y cuáles son los servicios que ofrece, en este sentido se considera necesario que la Institución utilice los medios electrónicos de comunicación como la televisión y la radio, ya que desde el inicio de la investigación hasta el término de la misma, en ninguna ocasión se ha sabido que la Institución realice alguna promoción por estos medios.

- Otra forma por la que también, la Institución podría darse a conocer y por la que los habitantes de las U. H. podrían obtener información que fuera útil, valiosa y verídica, con criterios pedagógicos y una estructura bien definida y por la que la Institución podría llevar a cabo el proceso de enseñanza-aprendizaje de una cultura condominal, es por medio del desarrollo de contenidos digitales, ya que con el impacto que ha causado el uso de la computación, ya sea por medio de Internet o de discos de CD-ROM o multimedia, la institución podría apoyar los procesos de enseñanza-aprendizaje, y un mayor número de personas podrían tener acceso a estos medios, ya que estos se podrían consultar desde cualquier lugar o incluso los discos podrían ser regalados o vendidos en las instalaciones de la Institución.

Las ventajas que traería el desarrollo de contenidos digitales para la institución y para los que participarían en estos (entre ellos los Trabajadores Sociales) serían:

- Estimularía la participación de los habitantes de las U. H.
- Ellos mismos serían los principales actores en el proceso de enseñanza-aprendizaje de una cultura condominal

- **Los trabajadores sociales, profesores, educadores sociales, capacitadores y en general el personal de la institución podrían optimizar sus tiempos**

Este campo donde se desarrollan los contenidos digitales no es un campo en el que únicamente programadores o ingenieros en sistemas pueden participar, sino también los trabajadores sociales ya que además de poder realizar la investigación necesaria para el desarrollo de estos contenidos, también tenemos la ventaja de que nuestro trabajo es estar en continuo contacto con la realidad social que nos rodea y de esta manera el impacto que se tendría en la población a quienes se dirigieran los materiales electrónicos sería mayor, lo que a su vez tendría como consecuencia que la Institución llegara a un mayor número de población.

Todo esto se sugiere ya que se ha tomado en cuenta que en la actualidad el papel del trabajador social, poco a poco se ha ido transformando, y entonces, se han convertido en asesores o tutores que solo deben guiar en el proceso de transformación de la realidad. En este sentido, los trabajadores sociales, profesores, educadores, capacitadores, no serían desplazados, sino que su papel se transformaría, no en un tecnólogo, sino en un asesor que ha optimizado su tiempo para resolver dudas y propiciar prácticas, y así se diversificarían sus actividades como orientador y tutor, podrían trabajar con un mayor número de personas, ya que estos materiales apoyarían el proceso de enseñanza-aprendizaje y el llegar a más gente permitiría resolver un mayor número de problemas o necesidades.

Los contenidos digitales a su vez fomentarían el autoestudio y la autoevaluación de los habitantes de las U. H. por su realidad social.

El método por el cual se desarrollarían los contenidos digitales o **softwares** educativos, y que facilitarían el uso de los productos serían:

- a) Plantear objetivos claros y límites alcanzables
- b) Recopilación de la información
- c) Selección del medio por el que se harían llegar a la población
- d) Producción
- e) Difusión (*Programa SEPACOMPUTO de TV UNAM Desarrollo de contenidos digitales, transmitido el día 11 de mayo del 2002, por canal 22 de televisión metropolitana*).

El realizar este tipo de actividades dentro de la Institución tendría pocas desventajas, y una de ellas sería:

- La Institución con apoyo de trabajadores sociales tendrían que realizar una investigación para determinar el número aproximado de personas que dentro de las U. H. tengan la facilidad de acceso a una computadora.

Sin embargo, esta investigación finalmente formaría parte del proceso por el cual se llevaría a cabo el diseño de la metodología.

Con base a la desorganización y al desinterés de los habitantes de las Unidades Habitacionales por participar en la detención del deterioro de sus propiedades

Considerando que solo con la difusión y el seguimiento de las autoridades en la promoción de la cultura de "vivir en condominio" y sobre todo con la participación de profesionistas como los Trabajadores Sociales que dentro de la Institución y de las U. H. desempeñen actividades básicas de su profesión tales como Investigar y Diagnosticar los problemas sociales para la planeación y programación de intervenciones en proyectos de atención, ayuda y apoyo en materia condominal, Informando, Educando, Orientando, siendo en una palabra, Consejero, Gestor e Intermediario entre usuarios e Institución, entre recursos y necesidades, se podrá iniciar el cambio.

Cuando la gente sabe que tipo de problemas ocasiona determinada acción, a quien afecta y por que o a quien recurrir para resolverlos, se pueden lograr soluciones y no la utilización de la fuerza, sino la reflexión. Entre todos se pueden establecer las normas que faltan sobre como compartir los espacios y que hacer para que se respeten esas normas, además de que se podría expresar que tipo de espacio social se quiere y como hacerlo mas placentero.

Por tanto y como pasante de la Licenciatura en Trabajo Social, y conciente de la importancia que la participación ciudadana tiene para el mejoramiento de los servicios en las Instituciones, se sugiere que las Instituciones de Educación Superior, entre ellas la Universidad Nacional Autónoma de México, por medio de la Escuela Nacional de Trabajo Social, hagan llegar a las U. H. grupos de prácticas comunitarias o Servidores Sociales que contribuyan en la solución de este problema, formando grupos de trabajo con habitantes de las mismas U. H. para que sean ellos mismos (los habitantes), quienes se sensibilicen de la importancia que tiene el estar organizados para solucionar cualquier tipo de problemas.

ANEXOS



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
ESCUELA NACIONAL DE TRABAJO SOCIAL**

OBJETIVO: OBTENER INFORMACION ACERCA DEL CONOCIMIENTO QUE TIENEN LOS HABITANTES DE LAS UNIDADES HABITACIONALES DE LAS FUNCIONES DE LA PROCURADURIA SOCIAL EN MATERIA CONDOMINIAL Y DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

FOLIO _____

DATOS GENERALES

Edad: _____ Sexo: Masculino () Femenino ()
 Ocupacion: _____ Estado civil: _____
 Escolaridad: _____
 ¿Cuál es su ingreso mensual? \$ _____

I. DE LA ORGANIZACIÓN QUE IMPERA AL INTERIOR DE LAS UNIDADES HABITACIONALES

1. Usted y sus vecinos ¿Se organizan para el mantenimiento de la Unidad Habitacional?
 Si () No () No sabe ()
2. ¿Cómo se organizan? _____

3. ¿Por que? _____

4. En su unidad habitacional ¿Usted estaría dispuesto en organizar a sus vecinos para el mantenimiento de su patrimonio?
 Si () No ()
5. ¿Por que? _____

Enumere de uno (1) a diez (10) en orden de importancia según su opinión:

6. ¿Cuales de los siguientes problemas ha observado que ocurren con mas frecuencia en su Unidad Habitacional?
 - Pintura ()
 - Morosidad ()
 - Tala de arboles ()
 - Limpieza de cisternas ()
 - Recoleccion de basura ()
 - Desazolve ()
 - Focos fundidos ()
 - Invasion de areas comunes ()
 - Numerosas mascotas por condomino ()
 - Ruido excesivo en horas inadecuadas ()
7. Otros ¿Cuales? _____

8. Para usted ¿Qué expresión describe mejor la organización que se da para la resolución de problemas en su Unidad Habitacional?

- Excelente ()
- Buena ()
- Mala ()
- Muy mala ()

9. ¿Por que? _____

Enumere de uno (1) a cinco (5) en orden de importancia según su opinión:

10. ¿Usted cree que el motivo por el que no se denuncian las anomalías dentro de las unidades habitacionales es por?

- El temor a tener conflictos con los vecinos ()
- El tedioso trámite burocrático para presentar las denuncias ante las autoridades ()
- Por que a pesar de denunciarlas todo sigue igual ()
- Por que nadie conoce la "Ley" ()
- Por que si otro viola la Ley yo también la puedo violar ()
- Otro ¿Cual? _____ ()

A continuación se presentan algunas preguntas sobre la Procuraduría Social y la Ley Condominial. Se pretendió reducir al mínimo el número de estas. Esperamos que sean contestadas en su totalidad y de antemano le agradecemos el esfuerzo por responderlas.

II. FUNCIONES DE LA PROCURADURÍA SOCIAL EN MATERIA CONDOMINIAL

Anote en el paréntesis la respuesta que considere correcta.

11. ¿Sabe que es la Procuraduría social? Si () No ()

12. ¿Que es? _____

13. ¿De que institución depende la Procuraduría Social? ()

- a) De la Procuraduría General de la República
- b) De la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal
- c) Del gobierno del Distrito Federal
- d) Otra ¿De donde? _____

14. ¿Conoce las áreas de atención de la Procuraduría Social? Si () No ()

15. De las siguientes opciones ¿cuáles (sí) y cuáles (no) conoce?

- | | | |
|--|--------|-------|
| a) Atención Ciudadana, Orientación y Quejas | Si () | No() |
| b) Recomendaciones y Promoción del Cambio Administrativo | () | () |
| c) Conciliación entre la Ciudadanía y el Gobierno del Distrito Federal | () | () |
| d) Atención Condominial | () | () |
| e) Atención a la Vivienda en Arrendamiento | () | () |

16. La Procuraduría Social vigila el cumplimiento de la "Ley" de: ()

- a) Participación Ciudadana
- b) Propiedad en Condominio
- c) Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- d) Otra ¿Cual? _____

17. ¿Considera usted que la Procuraduría Social puede sancionar algún tipo de violación a la "Ley Condominial"? Si () No () No Sabe ()

18. ¿Conoce al Administrador de su unidad? Si () No ()

19. La Administración de su Unidad esta:
a) Legalmente Constituida ante la Procuraduría Social ()
b) Organizada tradicionalmente
c) No hay administración
d) No sabe

20. ¿En su unidad se realizan asambleas? Si () No () No se ha enterado ()

21. ¿Quién convoca a las asambleas? ()
a) El Administrador
b) El representante del edificio
c) Algun vecino
d) No se hacen asambleas

22. ¿A sus asambleas han asistido representantes de la Procuraduría Social? Si () No () No Sabe ()

23. ¿Su unidad cuenta con reglamento interno? Si () No () No Sabe ()

24. En su unidad se han realizado eventos para:
a) El mantenimiento de las áreas comunes Si () No ()
b) La reforestación de los jardines Si () No ()
c) La conservación de la limpieza Si () No ()
d) Motivar la participación de todos por mejorar la unidad Si () No ()

25. Cuando adquirió su vivienda ¿Algun representante de la Procuraduría Social le brindo asesoría para adquirirla? Si () No ()

26. ¿Ha asistido a la Procuraduría Social a solicitar algún servicio? Si () No ()

27. En caso de haber contestado que sí indique ¿Qué servicio?

28. ¿Ha solicitado la intervención de la Procuraduría Social por algún problema de su unidad? Si () No ()

29. En caso de haber contestado que sí indique ¿Que problema?

III. LEY CONDOMINIAL

A) De las disposiciones generales

30. El objetivo de la "Ley de Propiedad en Condominio" es: ()
a) Regular las relaciones entre los condóminos y las autoridades
b) Administrar las Unidades Habitacionales
c) Regular las relaciones entre los condóminos y su administración
d) No sabe

Qué entiende Usted por:

31. **Áreas y Bienes Comunes:** ()
- a) Son aquellos que pertenecen en forma no dividida (proindivisa) a los condóminos
 - b) Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo
 - c) Son los elementos anexos sobre los cuales el condómino tiene derecho de propiedad y de uso exclusivo
 - d) No sabe
32. **Unidad de Propiedad Exclusiva:** ()
- a) Son el departamento casa o local y los elementos anexos (estacionamiento, jaulas de tendido, lavaderos, etc.), que le corresponden sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo
 - b) Son aquellos que pertenecen en forma no dividida (proindivisa) a los condóminos
 - c) No sabe
33. **Condominio:** ()
- a) Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta
 - b) Es un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común
 - c) No sabe
34. **Constitución del régimen de propiedad en condominio:** ()
- a) Es aquel formado por condominios verticales y horizontales
 - b) Se forman en inmuebles con construcciones horizontales
 - c) Es el acto jurídico formal que los propietarios instrumentan ante notario, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad
 - d) No sabe
35. **Condominio Vertical:** ()
- a) Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común
 - b) Se forman en inmuebles con construcción horizontal
 - c) Es aquel formado por condominios verticales y horizontales
 - d) No sabe
36. **Condominio Mixto** ()
- a) Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común
 - b) Se constituye en inmuebles con construcción horizontal
 - c) Es aquel formado por condominios verticales y horizontales
 - d) No sabe
37. **Condominio Habitacional** ()
- a) Es en el que las unidades de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamiento, jaulas de tendido, lavaderos, etc.), están destinadas a la vivienda
 - b) Son aquellos en los que el uso de las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a brindar servicios
 - c) Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades industriales
 - d) No sabe

Anote falso (f) o verdadero (v), según corresponda

- | | F | V |
|--|-----|-----|
| 38. Se entiende por conjunto condominal a toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio | () | () |
| 39. En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario | () | () |

40. El derecho de copropiedad no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la propiedad exclusiva () ()
41. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse en construcciones nuevas () () o en proyecto, cubriendo ciertos requisitos
42. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominios de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad () ()
43. Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general con un mínimo del 75% de personas propietarias del valor total del condominio () ()
44. En todo contrato de adquisición se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva y copia del reglamento () ()
45. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea () ()
46. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según sea el caso () ()

B) Del condómino y su propiedad exclusiva

47. ¿Cómo le llama a un propietario de un departamento la Ley Condominal? _____
48. Mencione dos derechos del condómino.
1º _____
2º _____
49. ¿Cuál es el derecho de copropietario? _____
50. Los habitantes del condominio ¿Qué pueden hacer en las áreas de uso común? _____
51. ¿Cuál es el uso para el que está destinada su propiedad? _____
52. Si Usted como condómino nunca utiliza el jardín ¿Puede dejar de pagar el mantenimiento? Si () No ()
53. ¿Por qué? _____
54. Si Usted renta su propiedad ¿Quién está obligado a representar dicha propiedad? _____
55. Cuando se pone a la venta una propiedad exclusiva dada en arrendamiento ¿Quién tiene prioridad en la compra? _____
56. Los habitantes del condominio ¿Que pueden hacer en las áreas de propiedad exclusiva? _____
57. Cuando se realizan obras de mantenimiento o modificación a las unidades, ¿Quién está obligado a pagar los gastos resultantes? _____

58. Enliste ¿qué es objeto de propiedad común en su unidad?

1 _____ 3 _____ 5 _____
2 _____ 4 _____ 6 _____

59. En los condominios verticales ¿Quién tiene más derechos? _____

60. ¿Las unidades habitacionales requieren de algún tipo de licencia para su mantenimiento? _____

61. Tratándose de construcciones nuevas ¿Quién es el responsable por los defectos de construcción? _____

62. ¿Quién debe aprobar la contratación de servicios para el mantenimiento y vigilancia de la unidad? _____

63. ¿Le costo trabajo el contestar el cuestionario? Si () No ()

64. ¿Por qué? _____

65. ¿Considera que es importante que los habitantes de las unidades habitacionales tengan el conocimiento suficiente acerca de la Procuraduría Social y la Ley Condominal? Si () No ()

66. ¿Por qué? _____

67. ¿Usted que propondría para que tanto la Procuraduría Social, como la Ley Condominal puedan ser conocidos por todos los habitantes de las Unidades Habitacionales? _____

68. ¿Como le gustaria que fuera su unidad habitacional? _____

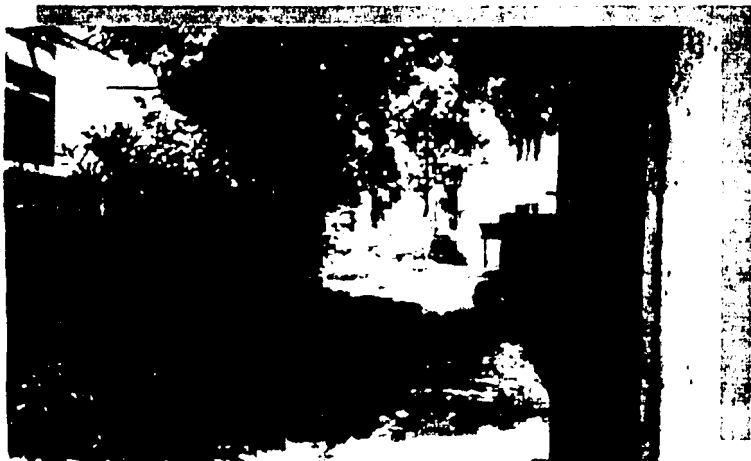
69. Para lograrlo ¿que haria? _____

¡Gracias por su cooperación!!!

En las hojas de a continuación, se presentan algunas fotografías que pretenden ilustrar de forma gráfica todo lo que se observó en las dos Unidades Habitacionales cuando se realizó la investigación.



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002.



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002.



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002.



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002.



U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002.



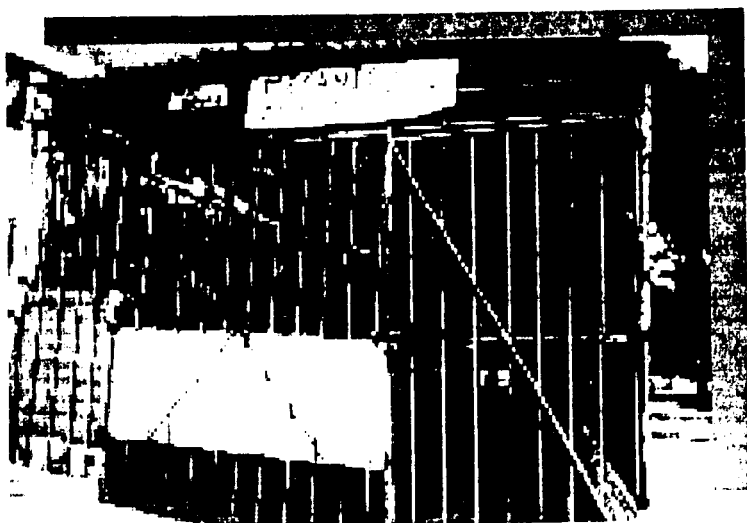
U. H. C. T. M. Culhuacán, mayo de 2002.



U. H. A. P. R., mayo de 2002.



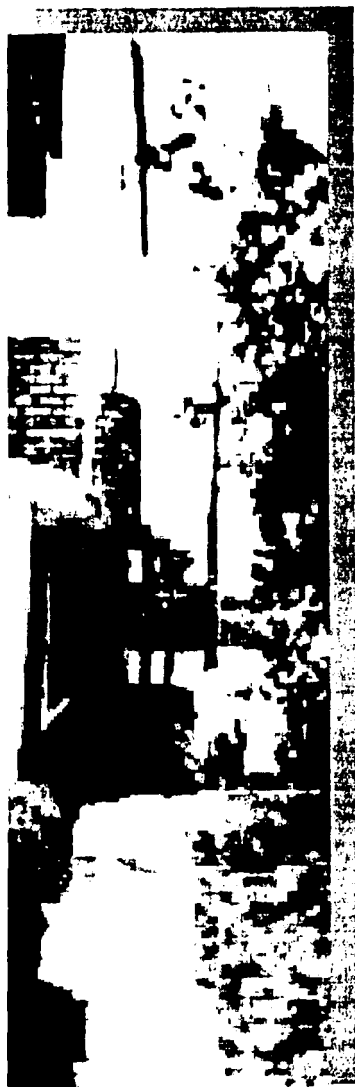
U. H. C. T. M. Culhuacan, mayo de 2002.



U. H. A. P. R., mayo de 2002.



U. H. A. P. R., mayo de 2002.



U. H. C. T. M. Culhuacan, mayo de 2002.



U. H. A. P. R., mayo de 2002.



U. H. A. P. R., mayo de 2002.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

- Ander-Egg, Ezequiel (1996). DICCIONARIO DEL TRABAJO SOCIAL. Editorial Lumen, Mexico.
- Boudon, R.- Bourricaud, F. (1990). DICCIONARIO CRITICO DE SOCIOLOGÍA. Editorial Edical, 3a. edición. Buenos Aires.
- Cabanellas, Guillermo (1989). DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL. Tomo IV . Editorial Heliasta S. R. L. Buenos Aires
- De la Orden Hoz, Arturo (1985). DICCIONARIO DE CIENCIAS DE LA EDUCACION Editorial ANAYA, Mexico.
- De Pina, Rafael; De Pina Vara, Rafael (1996). DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa, S A.
- Fernando Lara, Luis (et al.). (1986). DICCIONARIO BASICO DEL ESPAÑOL DE MEXICO. El Colegio de Mexico.
- Gallino, Luciano (1995). DICCIONARIO DE SOCIOLOGIA. Editorial Siglo XXI Editores, España.
- García-Pelayo y Gross, Ramon (1994). DICCIONARIO USUAL LAROUSSE. Ediciones Larousse, 7ª. Edición. México.
- Garza Mercado, Ario (1978). MANUAL DE TECNICAS DE INVESTIGACIÓN: El Colegio de México. 6a. Reimpresión. Mexico.
- Georgina Villanueva. (et. al.). (1991). DICCIONARIO ANAYA DE LA LENGUA. GRUPO ANAYA. Barcelona
- Hernández Sampieri, Roberto (et. al.). (1998). METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION. Editorial McGraw Hill. 2da. Edición. Mexico.

Larroyo, Francisco (1982), DICCIONARIO PORRUA DE PEDAGOGÍA Y CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN, Editorial Porrúa, México.

Macias Gómez, Edgard y Lacayo de Macias, Ruth (1984), HACIA UN TRABAJO SOCIAL LIBERADOR, Editorial HUMANITAS, 2ª edición, Buenos Aires.

Sánchez Sanz, Ramiro Director Editorial, ENCICLOPEDIA MICROSOFT ENCARTA 2000.

Silva Arciniega, Maria del Rosario (1997), APUNTES PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE INVESTIGACION SOCIAL, E. N. T. S., U. N. A. M.

HEMEROGRAFÍA

AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL 2001, Ediciones fiscales ISEF, S. A. Versión Cosida, México.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (2000), Editorial Porrúa, México.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL (2000), Impresa en los Talleres de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

MONOGRAFIA DELEGACIONAL (2000), Impresa en los Talleres Delegacionales.

Página de Internet, <http://www.prosoc.df.gob.mx/>

Página de Internet, <http://www.inegi.gob.mx/>