

517
28j

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



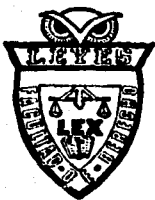
FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR EN
EXAMENES PROFESIONALES

**LA ADMINISTRACION DEL ESTADO DENTRO DE
LA CONTRATACION PUBLICA (SECRETARIA DE
EDUCACION PUBLICA)**



DERECHO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MA. TERESA MORALES ESTRELLA





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

LA ADMINISTRACION DEL ESTADO DENTRO DE LA CONTRACCION PUBLICA
(SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA)

CAPITULO I

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL GOBIERNO MEXICANO

1.1.- Funciones del gobierno.....	1
Ejecutivo	
Legislativo	
Judicial	
1.1.1. División de Poderes.....	9
1.2.- Administración Pública Central.....	17
1.2.1. Facultades que caracterizan a la centralización	
1.2.2. Desconcentración Administrativa Federal, la delegación y los convenios de coordinación.	
1.2.2.1. Desconcentración Administrativa	
1.2.2.2. Características de la desconcentración	
1.2.2.3. Delegación	
1.2.2.4. Convenios de Coordinación.	
1.2.3. La Desconcentración y la Descentralización.....	32
1.3.- Administración Pública Parastatal.....	33
1.3.1. Organismos Descentralizados	
1.3.2. Descentralización por servicio	
1.3.3. Descentralización por colaboración	
1.4.- Administración Pública de las Entidades Federativas.....	37
1.5.- Administración Pública de los Municipios.....	38
1.5.1. Sector Paramunicipal	
1.5.2. Facultades de los Municipios	
1.5.3. Poder Ejecutivo del Municipio	

CAPITULO II

2.1.- La Teoría de los Contratos en el Derecho Privado.....	42
2.1.1.- Tipos de Contratos	
2.1.2.- Contratos de Arrendamiento	
2.1.2.1. Arrendamiento de Bienes Muebles	
2.1.2.2. Arrendamiento de Bienes Inmuebles	
2.2.- Teoría de los Contratos Administrativos.....	64
2.3.- Tipos de Contratos.....	70

CAPITULO III

LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA ORGANISMO DEL ESTADO COMO PARTE EN LA
CELEBRACION DE LOS CONTRATOS.

3.1.- Evolución Administrativa de la Secretaría de Educación Pública.....	87
3.2.- Sistema actual de contratación de la Secretaría de Educación Pública.....	93
3.3.- Trámites internos para la celebración de los contratos de - - arrendamiento.....	93
3.4.- Funcionamiento del Comité de Contratos.....	100
3.5.- Autorización y celebración de los Contratos.....	101
3.6.- Fase de vigencia y registro de los contratos.....	102
3.7.- Mercado de Bienes y Realidad Contractual.....	104
CONCLUSIONES.....	110
BIBLIOGRAFIA.	

INTRODUCCION.

Con el transcurso del tiempo se han venido acentuando los problemas surgidos de las relaciones humanas y han tomado diferentes matices, es por ello que el Estado se ha preocupado por la situación que se va presentando a medida que el tiempo pasa y trata de resolver a través de sus órganos de manera justa y equitativa las diferencias que tienen sus gobernados.

Es el Poder Ejecutivo de la Unión, a quien corresponde el despacho de los negocios o asuntos relacionados con la Administración Pública Federal, siendo la función administrativa una de las más importantes del Ejecutivo Federal.

Para el desempeño de esta función tan importante, se auxilia de un gran número de órganos y unidades administrativas, para el más eficaz y eficiente desempeño de dichas funciones, así como para la mayor satisfacción de las necesidades públicas.

En el primer capítulo de este trabajo, hago referencia, a la organización y funcionamiento del Gobierno Mexicano, así como de una manera muy especial énfasis al Poder Ejecutivo de la Unión, ya que el tema de esta investigación versa sobre la Administración Pública del Estado y los contratos de arrendamiento celebrados dentro de la misma, es paralelo que nos referimos a los diversos organismos con que cuenta este Poder.

En el segundo capítulo, se refiere a los contratos, tanto en el derecho público como en el derecho privado y específicamente a los de arrendamiento de Bienes Muebles e Inmuebles que celebran las dependencias del Gobierno Federal, la legislación aplicable para la celebración de los mismos, ya sea con particulares o entre las mismas dependencias.

En el tercer capítulo, se está refiriendo de una manera especial a la Secretaría de Educación Pública, ya que toma como base los contratos que realiza la misma. Se estudia a grandes rasgos la evolución administrativa de la SEP, remontándose hasta el año de 1821, año en que se fundó la primera institución encargada de la Educación y concluyendo hasta nuestros días, también se hace un enfoque en concreto de los trámites internos que sigue esta dependencia para la celebración de los contratos de arrendamiento.

1.1. FUNCIONES DEL GOBIERNO.

En México y de acuerdo con el artículo 40 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la forma de Gobierno que existe, es la de una República Representativa, Democrática y Federal.

Es una República Representativa, porque el titular del poder político no ejerce ese poder por sí mismo sino por medio de sus representantes, los cuales formulan las normas jurídicas y hacen que estas sean cumplidas, resuelven sobre los problemas públicos y desempeñan las funciones más importantes de la soberanía.

Cuando el pueblo es el titular del poder político, nombra a sus representantes para integrar los órganos que deben ejercer los diversos atributos del mando, y es así como se da la democracia representativa.

Se le da la denominación de República Democrática porque "supuestamente" es el pueblo el que elige a sus representantes, para que se encarguen de los asuntos relacionados con el orden, con la vigilancia y la administración del mismo. En otras palabras es un sistema de gobierno cuya característica es precisamente la participación del pueblo en la organización del poder público y en su ejercicio a través de sus representantes.

Es Federal porque se compone de Estados libres y soberanos, en relación a su régimen interior, pero unidos en una Federación de entidades o grupos humanos que se asocian voluntariamente y que a su

vos pueden nombrar o elegir a sus Órganos de Gobierno, pueden asimismo darse sus propias Leyes siempre y cuando estas no se opongan a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que no le conciernan al Congreso de la Unión por las materias que se regulan.

Al respecto los artículos 40 y 41 de la Constitución, señalan lo siguiente:

"Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una república representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental".

Artículo 41 párrafo primero.- "El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de estos, y por los de los Estados, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de los Estados, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal".

Se ha venido hablando de la forma de organización y funcionamiento del Gobierno mexicano, por lo tanto cabe hacer la aclaración y de acuerdo con los Maestros, Miguel Acosta Romero y González Uribe, de que no es lo mismo una forma de Estado que una forma de Gobierno.

"La forma de Estado, hace referencia al Estado en su calidad de persona jurídica soberana y de derecho público. En otras palabras con los modos de estructura con relación a los elementos que lo constituyen, la forma adopta el todo social.

Por cuanto a forma de Gobierno "Se refiere a una parte de Estado, e implica la preeminencia del Poder Ejecutivo (Presidencialismo) o del Legislativo (Parlamentarismo)". (1) Es decir se refiere a una parte del Estado, por decir a los órganos que ejercen el Poder, es la forma que adoptan dichos órganos en el ejercicio de sus funciones constitucionales y las relaciones políticas establecidas entre ellos.

Forma de Estado: "Sociedad jurídicamente organizada para hacer posible, en convivencia pacífica, la realización de la totalidad de los fines humanos, o bien "como la unidad de un sistema jurídico que tiene en sí mismo el propio centro autónomo y que esta en consecuencia - provisto de la suprema cualidad de persona en sentido jurídico".

"Gobierno en sentido amplio: Conjunto de los órganos mediante los cuales el Estado actúa en cumplimiento de sus fines; en sentido restringido, conjunto de los órganos superiores del Poder Ejecutivo, bajo la presidencia del jefe del Estado". (2)

(1) Acosta Romero Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S. A. Séptima Edición, México, 1967, Págs. 70 y 72.

(2) De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S. A. - Decimocuarta Edición, aumentada y actualizada México 1966, Págs. 238 y 284.

4

Consúles Uribe define al Estado como "una comunidad organizada, en un territorio definido mediante un orden jurídico servido por un cuerpo de funcionarios y definido y garantizado por un poder jurídico autónomo y centralizado que tiende a realizar el bien común en el ámbito de esa comunidad". (3)

Podríamos decir de acuerdo a estas tres definiciones, que el Estado se caracteriza porque:

1.- Al hablarse de Estado se esta haciendo referencia a una sociedad humana como persona jurídica.

2.- Esa sociedad o persona jurídica se encuentra establecida definitivamente en un territorio.

3.- Esa sociedad es regida por un poder que tiene la supremacía.

4.- Esa sociedad esta regida por un orden jurídico o normativo.

5.- Tiene como fin la realización de un fin común.

6.- Es una persona libre y soberana (jurídica).

En otras palabras podemos definir al Estado, como: Un grupo social con calidad de persona jurídica, establecido definitivamente -

(3) Consúles Uribe Néctor, Teoría Política, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México 1987, Pág. 158.

en un determinado territorio y que se rige por un poder supremo mediante un orden jurídico tendiente a realizar el bien de la sociedad.

González Uribe hace mención de varias definiciones desde - diversos puntos de vista, como es: desde un punto de vista deontológico, Sociológico, Jurídico y Político.

Para independientemente de los diversos puntos de vista - que cita, si analizamos un poco nos podremos dar cuenta de que todas las definiciones coinciden un tanto en el fondo y presentan características semejantes a la definición que hace él.

Para mayor abundamiento podemos decir con Francisco Porrúa Pérez, que cuando hablamos de Estado nos estamos refiriendo a la organización política en su generalidad, en su unidad completa que se forma - por los diversos elementos que lo integran, es decir que lo define como sigue: "Es la organización política en su conjunto, en su completa unidad formada por los diversos elementos que la constituyen". Mientras - que gobierno, se utiliza para designar el conjunto de los poderes públicos, de los órganos a quienes se atribuye el ejercicio supremo de la soberanía". (4)

Por cuanto a formas de Estado solo haré mención a la República y a la Monarquía. República: es una forma de gobierno de tipo de-

(4) Cfr. Porrúa Pérez Francisco, Teoría del Estado, Editorial Porrúa, S. A., Novena Edición, México, 1966, Pág. 456.

ocrático, en la que el jefe de Estado es elegido libremente por el pueblo, de poca temporal, el cual desempeña sus funciones en representación del pueblo.

Cabe aquí señalar que nuestra forma de Estado es la de una República Democrática Representativa y Federal como ya lo citamos en páginas anteriores.

Monárquica; es la forma de gobierno que se caracteriza, porque es a una sola persona que se le atribuye la jefatura del Estado, siguiendo las normas de la sucesión hereditaria, que se establecen en relación con los miembros de una determinada dinastía o bien por elección entre los miembros de la nobleza y por los nobles.

Históricamente se decía que era una monarquía absoluta o una monarquía Constitucional, según el caso.

Es absoluta porque el Órgano del Estado que la representa resume en él, todas las funciones y los poderes del Estado, sin que ningún miembro del Estado participe en dichas funciones.

Constitucional, porque se apega a lo establecido por la Constitución.

La forma de Estado Republicano, puede ser central o federal. Esta último ya se dijo porque es federal, y el Central es la denomina así, porque el gobierno del Estado se confía a una organización unitaria, que asume las atribuciones necesarias para la gestión de los in--

7

tereses generales del país y las que deben quedar confiadas a los órganos locales, a los que se les niega autonomía.

Las formas de gobierno pueden ser variadas, podemos encontrar entre otras las siguientes: Monarquía: en este tipo de gobierno - el poder supremo radica en una sola persona, esta puede ser absoluta - cuando el Rey se coloca arriba de la Constitución y en la Constitucional el Rey se encuentra sujeto a la constitución, cuando el Rey ejerce de - una manera directa la soberanía se dice que es monarquía Constitucional. Para y cuando el ejercicio de la soberanía recae en los ministros designados por el parlamento y que son responsables ante el mismo, se dice que es una monarquía parlamentaria.

Forma de gobierno democrática: en esta forma rige el principio de, gobierno del pueblo, por el pueblo y para el pueblo, es decir en esta forma como ya se vio es el pueblo el que elige a sus representantes, y en la cual el pueblo puede participar en las tareas gubernamentales.

Otra forma de Gobierno es la Autocracia, en este caso existe el principio de la soberanía del que domina, en este tipo de gobierno el jefe del Estado reúne en el todo el poder.

Aristocracia es otra forma de gobierno, aquí es cuando el poder lo ejerce un grupo de individuos.

Y existen otras formas de gobierno que vienen siendo las -

anteriores pero degeneradas, como la monarquía cuando se degenera se -
convierte en tiranía, la democracia en autocracia, la aristocracia en -
oligarquía etc.

Ahora bien en las repúblicas que tienen un régimen presi-
dencialista, el jefe de Estado es independiente del órgano legislativo
y el mismo designa o elige a sus colaboradores, que vienen siendo los -
Secretarios de Estado estos no funcionan en gabinete colegiado, ni -
tienen responsabilidad política frente al Congreso y además se encuen-
tran subordinados al Presidente de la República, respondiendo personal-
mente ante él.

En este tipo de régimen la supremacía la tiene el Poder -
Ejecutivo, ya que no existe jefe de Estado y jefe de Gobierno como en -
el monárquico, aquí ambas titularidades se reúnen en el Presidente de -
la República.

Al respecto de este tipo de régimen Rafael de Pina señala:
"Presidencialismo sistema de organización del gobierno republicano, en -
que el jefe de Estado, Presidente de la República, elegido por sufragio
directo, asume el Poder Ejecutivo, con la colaboración de los Secreta-
rios de Estado, funcionarios designados libremente por él, ante quien --
responden de su gestión, no encontrándose sujetos a la fiscalización de
las cámaras legislativas, que tienen una función casi exclusivamente des-
tinada a la elaboración del Derecho". (8)

(8) De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, O.p. Cit. Pág. 322.

En este sistema las atribuciones del Presidente de la República son muy amplias, de tal manera que en un momento dado se puede decir que dichas funciones lo constituyen en el poder decisivo de la República.

Haciendo un breve análisis de lo expuesto anteriormente, podemos concluir que en nuestra República Mexicana existe un régimen Presidencialista, porque es el poder Ejecutivo el que tiene la supremacía sobre los otros poderes.

Aquí solo existe el Presidente de la República, lo cual indica que reúne en su persona las titularidades de jefe de Estado y jefe de Gobierno. Nombra libremente a sus colaboradores según lo establecido por el artículo 89 fracciones II, III, IV y V de la Constitución y los Secretarios de estado están subordinados al Presidente de la República y responden personalmente ante él y no funcionan en gabinete ni se responsabilizan políticamente frente al Congreso.

1.1.1. DIVISION DE PODERES.

De acuerdo con el artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Poder Supremo de la Unión se divide para su ejercicio, en Poder Ejecutivo, Poder Legislativo y Poder Judicial.

A).- Poder Ejecutivo: Este Poder se encuentra depositado en el Presidente de la República, el cual para el desempeño de sus fun--

ciones administrativas esta organizado de la siguiente forma:

1.- Por una Administración Pública Centralizada, que esta integrada por el Presidente de la República, Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República.

2.- Por organismos descentralizados, Empresas de participación estatal, Instituciones Nacionales de Crédito, Instituciones Nacionales de Seguros y de Fianzas y los Fideicomisos, estos integran la administración pública paraestatal.

Al respecto el artículo 1° de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, señala en su segundo párrafo: "La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, Los Departamentos administrativos y la Procuraduría General de la República, integran la Administración Pública Centralizada".

Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las organizaciones auxiliares nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y de fianzas y los fideicomisos, componen la administración pública paraestatal".

FUNCIONES.

Una de las funciones más importantes del Poder Ejecutivo - que se le atribuyen, es precisamente la función administrativa, valién-

debe para el despacho de la misma del auxilio de los titulares de los organismos ya citados, como son los Secretarías de Estado, Subsecretarios, Oficiales Mayores, Directores Generales, Directores, Subdirectores, Jefes y Subjefes de Oficinas, de Sección y de Mesa.

Actualmente para el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión cuenta con 18 Secretarías de Estado y el Departamento del Distrito Federal.

Es dable decir que la existencia de los funcionarios de Estado, se debe al principio de la división del trabajo, en este caso del quehacer político administrativo, porque como lo señala la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 2°. "en el ejercicio de sus atribuciones y para el despacho de los negocios del orden administrativo, encomendados al Poder Ejecutivo de la Unión, habrá las siguientes dependencias de la administración pública centralizada: Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos", lo cual está en relación con el artículo 90 de la Constitución, en el sentido de que las secretarías de Estado las establecerá el Congreso mediante una Ley, la cual conforma al principio de la división del trabajo, distribuirá los asuntos correspondientes a cada uno de los órganos.

Los Secretarios de Estado no pueden conocer indistintamente de los negocios del orden administrativo, sino que la actividad político-administrativa, que tienen encomendada ha sido dividida y cada Secretario de Estado tiene asignadas las materias de sus atribuciones y funciones.

Sin embargo tienen caracteres, atribuciones, funciones, facultades y obligaciones comunes, porque todas encabezan una Secretaría y tienen un carácter público administrativo, desde el momento en que participan con el Poder Ejecutivo, es decir con su titular, en el manejo político del Estado.

A los Secretarios de Estado los faculta la Ley Orgánica en su artículo 14 párrafo segundo, para representar al Presidente de la República en los juicios de amparo que versan sobre asuntos de sus respectivas competencias.

En un capítulo posterior me referiré de una manera especial a la Secretaría de Educación Pública, ya que tomo como referencia los contratos de arrendamiento, celebrados entre ésta y los particulares u otras dependencias.

B).- Poder Legislativo: Este poder para el manejo de sus asuntos, se compone de dos Cámaras, una de Diputados y la otra de Senadores.

La Cámara de Diputados representa al pueblo, los cuales son electos en su totalidad, cada tres años y por cada diputado se elegirá un suplente.

Los Diputados serán electos por votación mayoritaria y doscientos serán electos según el principio de representación proporcional, por medio del sistema de listas regionales.

La Cámara de Senadores, representa a las entidades federativas incluyendo al Distrito Federal, y se integra por dos Senadores representantes de cada Estado y dos representantes del Distrito Federal.

Los Senadores serán electos directamente cada tres años la mitad y serán electos por mayoría de votos, se nombrará un suplente por cada Senador.

FUNCIONES.

Las funciones del Poder Legislativo, consisten primordialmente, en materia de iniciativa de leyes y formación de leyes.

Además de lo anterior, el Congreso de la Unión, tiene - - otras facultades para actuar en otros aspectos de importancia, como la - de admitir nuevos Estados a la Unión Federal etc. y la Cámara de Diputados por su parte tiene otras facultades que se encuentran establecidas - en los artículos 74 y 75 y las de la Cámara de Senadores en el artículo 76 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

C).- Poder Judicial: El Poder Judicial para el desempeño de sus funciones se ha depositado en:

- La Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- Tribunales Colegiados de Circuito en Materia de Amparo.
- Tribunales Unitarios de Circuito en materia de Apelación.
- Juzgados de Distrito, y
- Jurado Popular.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, esta integrada por 21 Ministros Numerarios y cinco Ministros Supernumerarios, y funciona en pleno o en salas.

Los Ministros Supernumerarios solo forman parte del Pleno, cuando suplen a los Ministros Numerarios.

Los Ministros Numerarios estan divididos en cuatro salas, cinco en cada una de ellas, las cuales actúan en Materia Civil, Penal, Administrativa y Laboral, y la Sala auxiliar que esta integrada por los cinco Ministros Supernumerarios.

En cuanto a las funciones de la Suprema Corte de Justicia, se encuentran establecidas en el artículo 105 de la Constitución que señala: "Corresponde sólo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación conocer de las controversias que se suscitan entre dos o más Estados, entre los poderes de un mismo Estado sobre la constitucionalidad de sus actos y de los conflictos entre la Federación y uno o más Estados, así como de aquellas en que la Federación sea parte en los casos que establezca la ley".

Tribunales Unitarios de Circuito: conocen en materia de apelación cuando este recurso procede en la primera instancia en los Juzgados de Distrito, etc, y existen 18 Circuitos y 19 Tribunales.

Estos tribunales se integran por un Magistrado, y el número de secretarios y actuarios y empleados que determine el presupuesto.

Tribunales Colegiados de Circuito: conocen de amparo - - directo contra sentencias definitivas o de Lances, en materia Civil, penal, administrativa y laboral. etc.

Los Tribunales Colegiados de Circuito se componen de tres Registrados, un Secretario de Acuerdos y del número de secretarios, - - actuarios y empleados que el presupuesto determina.

Existen 18 Circuitos de amparo y 37 Tribunales de Circuito.

Juzgados de Distrito: se integran por un Jefe y del número de secretarios, actuarios y empleados que determina el presupuesto.

Los Juzgados de Distrito conocen de los delitos del orden federal, de los procedimientos de extradición, salvo lo que se disponga en los tratados internacionales etc.

Jurado Popular: El Jurado Popular se integra por 7 individuos, que son nombrados por sorteo, de acuerdo con lo establecido por el Código Federal de Procedimientos Penales.

El Jurado Popular conoce de los delitos que se cometen por medio de la prensa, contra el orden público o bien la seguridad exterior o interior de la nación, de las responsabilidades por delitos o faltas - oficiales de los funcionarios y empleados de la federación.

A grandes rasgos hemos tratado de ver la organización y funcionamiento del gobierno nacional, desde luego con base o fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y en la Ley Orgánica del Poder Judicial.

1.3. ADMINISTRACION PUBLICA CENTRAL

Dentro de la Administración Pública, existen dos grandes formas que son:

La Administración Pública Centralizada y la Administración Pública Descentralizada.

Tretaré primeramente sobre la Administración Pública Centralizada, y para ello empezaré por transcribir algunas definiciones propuestas por algunos autores: Serra Rojas, la define diciendo: "Se llama Centralización Administrativa, al régimen que establece la Subordinación unitaria, coordinada y directa de los órganos administrativos al Poder Central, bajo los diferentes puntos de vista del nombramiento, ejercicio de sus funciones y la tutela jurídica para satisfacer las necesidades públicas". (6)

Por otra parte Gabino Fraaga, la define así: "La Centralización Administrativa existe, cuando los órganos que se encuentran colocados en diversos niveles, pero todos en una situación de dependencia en cada nivel hasta llegar a la cuspide en que se encuentra el Jefe Supremo de la Administración Pública". Añade también que "la centralización se caracteriza por la relación de jerarquía que liga a los órganos inferiores, con los superiores, esta conserva los poderes de decisión y de mando". (7)

(6) Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, sécima edición, Editorial Porrúa, México, 1961. Pág. 497.

(7) Fraaga Gabino, Derecho Administrativo, Edición vigésima primera, Editorial Porrúa, S. A., México, 1961, Pág. 163.

Al respecto, Rogelio Martínez Vera, dice: "La Centralización consiste en una situación de dependencia que existe entre todos - los órganos administrativos, y así tenemos que estos órganos se encuentran jerárquicamente ligados al más alto funcionario público que es el Presidente de la República". (8)

Y para mayor abundamiento plasmaré la definición que expone el Maestro Acosta Romero Miguel, cuando dice: "La centralización es la forma de organización administrativa en la cual las unidades, órganos de la administración, se ordenan y acomodan articulándose bajo un orden jerárquico a partir del Presidente de la República, con el objeto de unificar las decisiones, el mando, la acción y la ejecución". (9)

Haciendo un breve análisis de los conceptos enunciados - - anteriormente, llegamos a la conclusión de que todas las definiciones citadas, coinciden en el fondo y además se puede desprender de las mismas que, la centralización administrativa es:

a).- Una forma de organización administrativa, en la que se presenta una situación de subordinación,

b).- Que los órganos inferiores solo tienen las facultades

(8) Martínez Vera Rogelio, Nociones de Derecho Administrativo, Editorial Banca y Comercio, quinta edición, México, 6, D.F. Pág. 163.

(9) Acosta Romero Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo - Op. Cit. Pág. 111.

des que los otorga el superior.

c).- Que existe un orden jerárquico, partiendo del Presidente de República.

Se puede considerar que centralizar administrativamente es la unión y coordinación de facultades legales en un centro de poder o - - autoridad superior, y para poder lograr dicha unión se requiere del poder de mando y decisión, además de la vigilancia constante del poder central sobre los órganos inferiores.

Los procedimientos por medio de los cuales se realiza la - centralización son los siguientes de acuerdo con el Maestro Serra Rojas:

a.- "La centralización de la coacción y de la fuerza pública con el fin de mantener el orden y la paz pública.

b.- La concentración del poder de decisión y de expedir - órdenes, solo unos cuantos órganos administrativos pueden decidir, los demás preparan y ejecutan.

c.- La concentración de la competencia técnica, la cual - consiste en preparar a los funcionarios para que tengan un acertado - - desempeño en su cargo.

d.- La concentración del poder de nombramiento de los funcionarios y empleados públicos". (10)

(10) Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, Op. Cit. Pág. 501

1.2.1. FACULTADES QUE CARACTERIZAN A LA CENTRALIZACION.

En la centralización administrativa el órgano jerárquicamente superior, con el fin de lograr la unidad de acción de los órganos subordinados, tiene sobre estos las siguientes facultades o poderes:

- a).- El poder o la facultad de nombramiento.
- b).- El poder o la facultad de mando.
- c).- El poder o la facultad de decisión.
- d).- El poder o la facultad de vigilancia.
- e).- El poder o la facultad disciplinaria.
- f).- El poder o la facultad de revisión
- g).- El poder o la facultad para resolver los conflictos de competencia.

El poder o la facultad de nombramiento, es la facultad que tienen las autoridades superiores, para hacer por medio de nombramientos la designación de los titulares de los órganos que les están subordinados.

El poder o facultad de mando, es la facultad que tiene la autoridad superior, para dar órdenes o instrucciones a los subordinados, señalando los lineamientos que deben seguir para el ejercicio de las funciones de su competencia, este poder es ejercitado como ya se dijo por medio de las órdenes e instrucciones o bien de circulares que los mismos giran.

El poder o la facultad de decisión, este poder es uno de los más amplos, ya que obra desde dar una orientación y sentido político a la actividad de la administración pública, hasta situaciones de mero trámite que entrañan en el ejercicio de ese poder.

Poder o facultad de vigilancia, este permite a la autoridad superior conocer los pormenores de los actos que realizan las autoridades inferiores, y es ejercido por medio de actos materiales ordenados por el superior, como inspecciones, visitas, etc.

El poder o facultad de disciplina, es un procedimiento de represión administrativa contra toda falta que no tenga trascendencia fuera de la administración pública y para ello existe una serie de penas o sanciones que pueden ser desde un amonestamiento, extrañamiento, amonestación y censura, como una multa o privación del derecho de ascenso o descanso, suspensión temporal del empleo o privación del mismo.

Poder o facultad de revisión, este permite a la autoridad, ya sea de oficio o a petición de parte, revisar, aprobar, y obligar a la autoridad inferior a subordinarse a la ley.

Poder o facultad para resolver conflictos de competencia, este permite a la autoridad delimitar los campos de acción de los órganos administrativos, cuando las leyes administrativas tienen alguna laguna al respecto.

Ahora bien, en cuanto al Poder Ejecutivo vemos que tiene un doble carácter, uno de órgano político y otro el de órgano administrativo.

El carácter de órgano político deriva de la relación - - directa e inmediata que guarda con el Estado y los otros órganos que se presentan al mismo Estado. Dentro del marco que la ley señala se podría decir que constituye su voluntad a la voluntad del Estado.

El carácter de órgano administrativo que corresponde al - Presidente de la República, se configura al realizar la función administrativa bajo el orden jurídico establecido por el Poder Legislativo, es decir ejecutando las leyes pero no como una simple tarea, sino como una extensa tarea.

La ejecución de las leyes abarca el aseguramiento de las - condiciones necesarias para continuar la vida social de la nación, es - decir, para mantener el orden público así como la buena marcha de los - servicios públicos.

El artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala además de hacer mención de la obligación del - Presidente de la República de ejecutar las leyes, establece otras funciones cuyo ejercicio no constituye expresamente la ejecución de la ley, - como por ejemplo: el nombramiento y remoción de funcionarios y empleados, o la de disponer de la fuerza armada o dirigir las negociaciones diplomáticas, etc.

Podemos decir, que el Presidente de la República Mexicana, es el Jefe de la Administración Pública Federal y que jurídicamente - ocupa el lugar más alto dentro de la administración pública, teniendo - concentrados en sus manos los poderes de decisión, y de mando necesarios para mantener la unidad en la administración.

En el sistema que adopta nuestra Constitución para la organización del Poder Ejecutivo, predominan las características de un régimen presidencialista.

Los Secretarios de Estado son los auxiliares más cercanos al Presidente de la República y tienen al igual que el Presidente de la República un doble carácter, puesto que son órganos tanto político como administrativos.

Por lo que se refiere a algunas de las facultades de los Secretarios de Estado, el artículo 92 de la Constitución, les confiere la facultad y hasta cierto punto podríamos decir la obligación, de firmar todos los reglamentos, decretos y órdenes del Presidente, que están relacionados con sus funciones y que de no ser firmados por ellos no podrán ser obedecidos. Observando un poco la realidad en la práctica diaria nos podremos dar cuenta de que es así, a esta facultad se le denomina refrendo.

En nuestro sistema existe un principio de responsabilidad política, pues de acuerdo con el artículo 93 de la Constitución, los Se--

cretarios de Estado tienen la obligación de informar al Congreso de la Unión, acerca del estado que guardan sus respectivos ramos y las Cámaras están facultadas para citar a los Secretarios, para que informen cuando se discute una ley o se estudie un asunto que les concierna a sus respectivos ramos o actividades.

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, señala en su artículo 14 que: "Al frente de cada Secretaría habrá un Secretario de Estado quien para el despacho de los asuntos de su competencia se auxiliará por los Subsecretarios, Oficial Mayor, Directores, Subdirectores, Jefes y Subjefes de Departamentos, oficina, sección y mesa, y por los demás funcionarios que establezca el reglamento interior respectivo y otras disposiciones legales".

El Artículo 16 de la misma ley, establece que: "Corresponde originalmente a los titulares de las secretarías, el trámite y resolución de los asuntos de su competencia, pero que para la mejor organización del trabajo podrán delegar en los funcionarios a que se refieren los artículos 14 y 15 cualesquiera de sus facultades, excepto aquellas que por disposición de la ley o del reglamento interior respectivo, deban ser ejercidas precisamente por dichos titulares".

El Artículo 17 dice: "Las Secretarías de Estado y los Departamentos Administrativos podrán contar con órganos administrativos descentralizados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito

te territorial que se determina en cada caso. Para el más eficaz y eficiente despacho de los asuntos de su competencia.

El Artículo 19 establece: "El titular de cada Secretaría - de Estado y departamento administrativo, expedirá los manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público necesarios para su funcionamiento".

Con respecto a los Departamentos Administrativos, el diario de debates del Congreso Constituyente de 1917 establece que los departamentos administrativos no tienen funciones políticas, sino que se dedicarán única y exclusivamente al mejoramiento de cada uno de los servicios públicos, dependerán directamente del Ejecutivo, no refrendarán los reglamentos y acuerdos relativos a su ramo, cabe señalar que estas últimas características han desaparecido ya que fueron reformados los artículos 92 y 93 de la Constitución, para que se rindan al Congreso cuentas, además de refrendar los reglamentos y decretos referentes a su ramo.

Para concluir con el punto de la administración centralizada en México, haré mención al número de Secretarías y Departamentos con que cuenta hasta nuestros días el Poder Ejecutivo Federal para el despacho de sus asuntos.

Para ello transcribiré el artículo 26 de la Ley Orgánica - de la Administración Pública Federal, que hace referencia a las dependencias o secretarías y departamentos: "Para el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la -

Unión contará con las siguientes dependencias:

Secretaría de Gobernación
 Secretaría de Relaciones Exteriores
 Secretaría de la Defensa Nacional
 Secretaría de Marina
 Secretaría de Hacienda y Crédito Público
 Secretaría de Programación y Presupuesto
 Secretaría de la Contraloría General de la Federación
 Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal
 Secretaría de Comercio y Fomento Industrial
 Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos
 Secretaría de Comunicaciones y Transportes
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
 Secretaría de Educación Pública
 Secretaría de Salud
 Secretaría del Trabajo y de Previsión Social
 Secretaría de la Reforma Agraria
 Secretaría de Turismo
 Secretaría de Pesca
 Departamento del Distrito Federal

1.2.2. DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA FEDERAL, LA DELEGACION Y LOS - -
 CONVENIOS DE COORDINACION.

1.2.2.1. DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA

De lo escrito en páginas anteriores, se puede desprender -
 que en nuestro sistema, la Administración Pública Federal cada vez atien-

de una cantidad mayor de asuntos o negocios, así como a mayor número de poblaciones, por lo que la maquinaria administrativa cada vez se complica más y se desarrolla una obsesante, lenta o incompetente burocracia.

Los impulsores de la reforma administrativa argumentan con sobrada razón, que se ha sufrido por siglos de una centralización administrativa, que obliga a los habitantes de las provincias, a venir a la capital de la República, perdiendo tiempo y dinero, además de largas esperas en oficinas públicas, solo para que les pongan un sello de recibido o una firma en la copia de sus documentos y una respuesta de...vaya en unos quince días para ver si ya le tenemos una respuesta a su asunto.

Es precisamente por eso que los superiores recurrieron a - la delegación de facultades administrativas y a la desconcentración, así como a la celebración de convenios de coordinación, con las entidades - federativas.

Al respecto el artículo 17 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal dice: "para la más eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia, las Secretarías de Estado y los Departamentos Administrativos podrán contar con órganos administrativos desconcentrados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito territorial que se determina en cada caso, de conformidad con las disposiciones legales aplicables".

Y el artículo 22 establece: "El presidente de los Estados Unidos Mexicanos podrá celebrar convenios de coordinación de acciones - con los gobiernos estatales, y con su participación en los casos necesarios, con los Municipios, satisfaciendo las formalidades legales que en cada caso procedan, a fin de favorecer el desarrollo integral de las propias entidades federativas".

Podemos entonces decir, que un organismo desconcentrado - es aquél que se encuentra subordinado al órgano central.

Que tiene facultades especiales y solo podrán resolverse - sobre la materia y ámbito que se les determina de un territorio determinado.

Se regirán por las disposiciones legales aplicables.

En la desconcentración existen las siguientes ventajas: -
 - Son más rápidas en la actividad administrativa y mayor flexibilidad. --
 - Los órganos superiores se ahorran tiempo y su actividad se concreta más -
 - La acción administrativa se encuentra más cerca de los particulares, en -
 - virtud de que los órganos desconcentrados pueden estudiar y resolver hasta cierto grado los asuntos del particular. Y los órganos inferiores se hacen más responsables, cuando se les confiere la facultad o dirección -
 - de ciertos asuntos.

1.2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE LA DESCONCENTRACION.

Estos organismos son creados por una ley o un reglamento.

- Siempre son dependientes de la presidencia, o de una Secretaría o de un Departamento de Estado.
- Su competencia es derivada de las facultades de la administración central.
- El patrimonio de estos órganos es el mismo que el de la Federación - aunque pueden tener también presupuesto propio.
- Para la toma de decisiones, cuando se trata de una importante, recurren a la aprobación del órgano del cual son dependientes.
- Técnicamente son autónomos.
- Estos nunca serán órganos superiores, ya que siempre dependerán de otro.
- Su nomenclatura puede ser variada.
- Su naturaleza jurídica, se determina técnicamente en cada caso, haciendo un estudio en particular de el órgano de que se trate.
- En ocasiones cuenta con personalidad jurídica propia.

La justificación de la desconcentración puede consistir, en que la administración pública cada día es más compleja, ya que el Estado se hace cargo cada día de mas campos de acción, lo cual dificulta su desempeño, luego entonces se ve obligado a otorgar ciertas facultades o poderes de administración a algunos órganos, para que se administren determinadas servicios o ejecuten determinadas acciones dentro de un territorio.

La doctrina establece dos tipos de desconcentración:

- A.- La desconcentración horizontal o periférica
- B.- La desconcentración, vertical o central.

A la horizontal o periférica que se le denomina también - externa o regional, las facultades exclusivas se le otorgan a un órgano administrativo periférico, como las comisiones regionales fiscales que - comprenden una extensión territorial limitada.

En la desconcentración administrativa vertical o interna, el órgano superior cede su competencia en forma limitada y exclusiva a - un órgano inferior que forma parte de la misma organización centralizada, para que este actúe con mayor eficacia y flexibilidad.

1.2.2.3. DELEGACION

Cuando hablamos de delegación de facultades nos estamos - refiriendo, a la transferencia de un poder o facultad, que se le confiere a una persona, a un organismo desconcentrado, para que esta o este puedan decidir o resolver sobre asuntos que le corresponden al órgano superior, pero que en un momento dado el superior autoriza al inferior para que resuelva sobre determinados asuntos en un ámbito territorial determinado y sobre cierta materia.

1.2.2.4. CONVENIOS DE COORDINACION

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que: "Autoriza al Presidente de la Repúbli

os, para celebrar convenios de coordinación de acciones con los gobiernos estatales, y con su participación en los casos necesarios, con los Municipios, satisfaciendo las formalidades legales que en cada caso procedan, a fin de favorecer el desarrollo integral de las propias entidades federativas".

De este artículo se desprende que los convenios de coordinación se caracterizan por:

- Deben ser celebrados por el Presidente de la República.

Se celebrarán con los gobiernos de los Estados o con los Municipios con la participación del Gobernador.

Deben celebrarse con fundamento en la ley, siguiendo las formalidades que esta establezca.

La finalidad de estos convenios deberá ser el desarrollo integral de las entidades federativas.

Con base en lo anterior los convenios de coordinación se pueden definir de la siguiente forma:

Son aquellos acuerdos o pactos, por virtud de los cuales, el Presidente de la República, une sus esfuerzos con los municipios previa consulta con el gobernador del Estado, para realizar un objetivo común, el cual puede consistir en la prestación de un servicio, la ejecución de obras, la realización de cualquier otro servicio o propósito de beneficio colectivo.

1.2.3. LA DESCONCENTRACION Y LA DESCENTRALIZACION

Desconcentración: "Es el traspaso de determinados servicios de la administración central a órganos o funcionarios de la misma con sede en las provincias o regiones". (11)

Acosta Romero señala: "La desconcentración en estricto sentido, es una forma de organización administrativa, en la cual se otorgan al órgano desconcentrado, por medio de un acto materialmente legislativo (ley o reglamento), determinadas facultades de decisión y ejecución limitadas, que le permite actuar con mayor rapidez, eficacia y flexibilidad, así como el tener un manejo autónomo de su presupuesto, sin dejar de existir el nexo de jerarquía, con el órgano superior". (12)

Ahora bien la descentralización administrativa se define como sigue: "La descentralización puede conceptuarse como una organización administrativa de derecho público por la cual se crean entes dotados de personalidad jurídica y patrimonio propios, que se encargan de realizar determinadas actividades en forma y con carácter independiente del Ejecutivo Federal, pero sujetos en múltiples aspectos a su autoridad dirección y orientación". (13)

-
- (11) De Pina Pafael, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S. A., sécima cuarta edición, México, 1986, Pág. 232.
- (12) Acosta Romero Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo, séptima edición, Editorial Porrúa, S. A., Pág. 235, México 1986.
- (13) Cfr. Martínez Vera Rogelio, Nociones de Derecho Administrativo, - Editorial Banca y Comercio, Quinta edición, Pág. 188.

1.3. LA ADMINISTRACION PUBLICA PARASTATAL.

Al respecto de la Administración Pública parastatal, la -- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, establece en su artículo le tercero que: "el Poder Ejecutivo de la Unión es auxiliar, en los términos de las disposiciones legales correspondientes, de las siguientes entidades de la administración pública parastatal.

I.- Organismos descentralizados.

II.- Empresas de participación estatal, Instituciones nacionales de crédito, organizaciones auxiliares nacionales de crédito e instituciones nacionales de seguros y de fianzas, y

III.- Los fideicomisos.

El Artículo 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la administración pública federal, será centralizada y parastatal conforme a la ley Orgánica que expida el Congreso.

Los entes parastatales se regulan por su leyes específicas (expedidas por el Congreso y por un reglamento) y por los artículos 45 a 56 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

La descentralización Administrativa. "Es una forma de organización que adopta, mediante una ley (en el sentido material) la admini-

tracción pública, para desarrollar:

- 1.- Actividades que competen al Estado
- 2.- O que son de interés general en un momento dado.
- 3.- A través de organismos creados especialmente para ello dotados de:
 - a) Personalidad jurídica
 - b) Patrimonio propio
 - c) Régimen jurídico propio". (14)

1.3.1. ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS.

En nuestra legislación existen diversos tipos de organismos descentralizados, que se pueden clasificar en dos grupos, aunque hay autores que añaden un tercer grupo, y estos son:

- a.- Los organismos descentralizados por región
- b.- Los organismos descentralizados por servicio
- c.- Y la descentralización por colaboración.

Serra Rojas, define los organismos descentralizados por región como: "Una forma de organización administrativa descentralizada que tiene por finalidad, la creación de una institución pública, dotada de personalidad jurídica y patrimonio propio y un régimen jurídico establecido por la Constitución en el artículo 115 y reglamento, por sus leyes orgánicas municipales, que emite las legislaturas de los estados

(14) Acosta Romero Miguel, Teoría del Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S. A., séptima edición, México, 1966, Pág. 289.

y que atiende las necesidades locales o específicas de una circunscripción territorial". (15)

1.3.2. DECENTRALIZACION POR SERVICIO

De acuerdo con Martínez Vera Rogelio, la descentralización por servicio, puede conceptuarse como: "la institución por medio de la cual el Estado por razones económicas o técnicas, crea un ente que se encarga de realizar una actividad que tenga por objeto la prestación de un servicio público social, la explotación de los bienes o recursos del Estado o la investigación científica". (16)

En sí podemos decir que la descentralización por servicio, es una forma de organización administrativa por medio de la cual, se crea un régimen jurídico de una persona de derecho público, cuya competencia se limita al fin específico para el cual fue creado, y dicho fin se desarrolla por medio de procedimientos técnicos especializados.

1.3.3. DECENTRALIZACION POR COLABORACION.

En este tipo de descentralización por colaboración, se forma una modalidad particular del ejercicio de la función administrativa con caracteres específicos que la separan de la descentralización por servicio y por región.

(15) Cfr. Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S. A., Décima edición, México 1981, Pág. 549.

(16) Cfr. Martínez Vera Rogelio, Nociones de Derecho Administrativo, -- quinta edición, Editorial Banco y Comercio, S.A. México, D.F. Pág.192.

Esta descentralización, hace referencia a organismos privados que mediante una autorización, participan en las funciones administrativas.

Las características de estos organismos pueden ser:

- Que no forma parte de la organización administrativa.
- Son instituciones formadas en los límites del derecho público y del derecho privado.
- Desarrollan una actividad de interés público o del Estado etc.

Con lo anterior damos por concluido lo relativo a la descentralización administrativa y a sus diversas formas o estructuras que esta presenta, aunque todas estas instituciones u organismos tienen una misma finalidad, que viene a ser el interés público y el bien de la sociedad o bien común.

1.4. ADMINISTRACION PUBLICA EN LAS ENTIDADES FEDERATIVAS.

Se llaman entidades federativas a las partes en que se divide el territorio de la República mexicana, de ellas son habidos los artículos 42, 43 y 44 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señalan que las partes integrantes de la Federación, son todos los Estados de la República Mexicana.

El Distrito Federal esta compuesto por el territorio que actualmente tiene, si en algún momento dado se llegaran a trasladar los poderes a otro lugar, este quedará convertido en Estado del Valle de México, con la extensión y límites que el Congreso de la Unión le designe.

Estas entidades cuentan con un territorio, una población, un orden jurídico y órganos de Gobierno, que son los tres poderes de acuerdo con la Constitución Federal y las locales, tienen también personalidad jurídica propia, como entes de derecho público.

Los poderes y autoridades únicamente podrán ejercer su poder y competencia en el ámbito y territorio de su entidad.

El Poder Ejecutivo, se deposita en una sola persona que recibe la denominación de Gobernador Constitucional del Estado.

El Poder Legislativo se deposita en una asamblea que recibe la denominación de Congreso del Estado.

El Poder Judicial que se deposita en el Tribunal Superior de Justicia, en Jueces de primera Instancia y Jueces Menores.

La administración pública de las entidades federativas, - está constituida por todos los órganos que directamente o indirectamente dependen del Gobernador del Estado, quien es titular del Poder Ejecutivo, siendo auxiliado para el despacho de los asuntos administrativos, por una serie de órganos inferiores, cuya denominación o estructura tienen semejanza de un Estado a otro.

Es decir que tienen administrativamente la misma forma de organización que se da en la estructura Federal, en estas estructuras federativas se contemplan también la centralización, la desconcentración y - la descentralización administrativa, así como sociedades mercantiles de - Estado y también las empresas públicas de las entidades locales.

1.5. LA ADMINISTRACION PUBLICA DE LOS MUNICIPIOS.

Dentro de las entidades federativas que están dotadas de - la facultad de autonomía, para organizar su régimen interno, se encuentra la estructura político-administrativa denominada municipio.

El municipio está integrado por una ciudad que viene a ser la cabecera o núcleo de población más importante cuya extensión territorial es limitada, además se componen de otras ciudades, pueblos, ranchos-- rias, condominios, haciendas, es decir núcleos de población muy diversos.

Según la teoría, standiendo a los sistemas político admi-- nistrativos, conforma a los cuales se puede estructurar el gobierno de -

de los Municipios, depende lo siguiente:

- Es administrado directamente por las autoridades centrales.
- Tiene una administración descentralizada, con nexo entre la centralización y el Municipio, en los Estados de régimen central.
- Administrativamente es autónomo, según el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los Municipios tienen personalidad jurídica para todos los efectos legales (fracción II del 115 Constitucional).

El Municipio es la base de la división del territorio de los Estados de la Federación, así como de la organización político-administrativa del mismo.

En el Municipio, es el Ayuntamiento el que se encarga de administrarlo, así como a su hacienda, la cual está formada por las contribuciones que señalan las leyes de los Estados.

Hay autores que cuando catalogan al Municipio como un organismo descentralizado, le niegan autonomía a su carácter administrativo, y es entonces que autores como Miguel Acosta Romero, señalan, que es en el uso de su carácter político donde se encuentra su gobierno, y en su carácter administrativo le niegan autonomía, pero estos órganos además de sus funciones políticas realizan funciones administrativas, como por ejem

ple la de expropiar un terreno, o un edificio para hacer una escuela o - cualquier otro centro de servicio para la colectividad, como un hospital en caso de que sea necesario en el Municipio, etc.

1.5.1. SECTOR PARAMUNICIPAL

El sector paramunicipal está integrado por empresas y sociedades mercantiles municipales, organismos descentralizados municipales.

Los Municipios deben prestar los servicios públicos de - agua potable, alcantarillado, pavimentación, banquetas, alumbrado público, mercados, transportes públicos, parques, etc.

1.5.2. FACULTADES DE LOS MUNICIPIOS.

Los Municipios tienen las siguientes facultades:

- La de iniciativa de ley.
- Manejar la hacienda y su patrimonio.
- Administrar los bienes del dominio público y privado del Municipio.

1.5.3. PODER EJECUTIVO DEL MUNICIPIO.

El ayuntamiento es un cuerpo colegiado elegido por el pueblo, al cual le corresponde ejecutar todas las atribuciones relativas al Municipio.

Al presidente municipal, se le denomina también Alcalde.

El ayuntamiento se integra por:

- Presidente
- Síndico
- Regidores
- Secretario
- Tesorero

El presidente lleva a cabo la administración del Municipio.

El Síndico, supervisa la Tesorería.

De los regidores, uno suplirá al Presidente en sus ausencias, otro vigila los departamentos de mercado y servicios urbanos, y un tercero, se encargará de vigilar el departamento de gobierno.

El Secretario, suscribe y redacta las actas de las sesiones del Ayuntamiento.

El tesorero tiene a su cargo el Departamento de compras y la caja de la Tesorería.

Gabino Fraja nos indica respecto a los Municipios "El Municipio es una forma en que al Estado descentraliza los servicios públicos correspondientes a una circunscripción territorial determinada. (17)

El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción 1ª nos dice: "Cada Municipio será administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre este y el gobierno del Estado.

(17) Fraja Gabino, Derecho Administrativo, ob. cit. pág. 220.

CAPITULO II

LOS CONTRATOS EN GENERAL.

2.1. LA TEORIA DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO PRIVADO.

El Código Civil, define al contrato en su artículo 1793, de la siguiente manera:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

El Maestro Rafael Mojina Villegas, define al contrato como: "Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones. Es una especie dentro del género de los convenios." (18)

Rafael de Pina lo define: "Contrato. Convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho". (19)

Haciendo un breve análisis de estas tres definiciones, podemos observar que todas coinciden en el fondo y de las mismas se desprende que en el contrato se presentan los siguientes elementos o características:

- a).- Existe un consentimiento.
- b).- Debe haber un objeto.

(18) Mojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Editorial Porrúa, S. A., Décima Edición, México 1, D. F. 1977 Pág. 7.

(19) De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Decimocuarta Edición, aumentada y actualizada, Editorial Porrúa, S. A. México, 1966 Pág. 179.

- e).- Debe ser por lo menos entre dos personas.
- d).- De origen a derechos y obligaciones
- e).- Estos obligaciones y derechos pueden ser transferidas.
- f).- Estos derechos y obligaciones se pueden modificar o extinguir a través de un convenio.

En conclusión podemos decir, que el contrato es la manifestación de la voluntad de dos o más personas, mediante la cual se originan derechos y obligaciones que se transmiten recíprocamente y que en un momento dado se pueden modificar o extinguir, por mutuo acuerdo de las partes contratantes.

2.1.1. TIPOS DE CONTRATOS.

Los contratos se clasifican en:

- Bilaterales.
- Unilaterales.
- Onerosos
- Gratuitos.
- Comutativos y aleatorios.
- Reales y consensuales.
- Principales y accesorios.
- Instantáneos y de trato sucesivo.
- Formales y consensuales.

Estas clasificaciones se dan desde diversos puntos de -

vista, tanto en la doctrina como en el derecho positivo, según lo expone por algunos autores como Rafael Rojina Villegas, Ramón Sánchez Medel, Castán Tobeñas y otros estudiosos del derecho.

Para mayor abundamiento transcribiremos a continuación, el cuadro de clasificación de contratos que hace Castán Tobeñas, y que encierra en sí, la mayoría de las clasificaciones desde los diversos puntos de vista,

	Traslativos del - dominio.	Compraventa Cesión de derechos y acciones Censo reservativo Permuta Donación
		Arrendamiento de cosas Subarriendo
CONTRATO	Traslativos del Uso y disfrute.	Censo enfiteutico Servidumbre Comodato Precario Hues Censo consignativo
	De trabajo y ges- tión.	Arrendamiento de servicios Contrato colectivo de trabajo Contrato de empresa o de obras

	<p>por ajuste a precio alzado</p> <p>Transporte</p> <p>Mandato</p> <p>Carrotaje</p> <p>Fábrica Promesa</p> <p>Contrato de sociedad.</p> <p>Contrato de colectividad y co- munidad especiales</p> <p>Aporreamis.</p> <p>Deposito</p> <p>Secuestro</p> <p>Empedaje</p> <p>Seguro</p> <p>Renta vitalicia</p> <p>Juogo</p> <p>Apuesta</p> <p>Decisión por suerto</p> <p>Contrato de promesa</p> <p>Contrato de reconocimiento de - crédito o deuda.</p> <p>Fianza</p> <p>Prenda</p> <p>Hipoteca</p> <p>Anticresis</p>
Constitutivos de per- sonalidad y de gestión colectiva.	
De Custodia	
CONTRATO	
Alentoricos	
De garantía y afirma- ción de derechos.	

Transacción

Compraventa

Contrato de giro o dable apor-
tamiento.

Abstractos de donación

Contrato de promesa escrita
de donación al portador.

Analizada a grandes rasgos la clasificación de los con-
tratos, señalaremos brevemente cuales son los contratos que contempla -
nuestro Código Civil.

2.1.2. CONTRATOS COMPRENDIDOS POR EL CODIGO CIVIL.

Nuestro Código Civil señala las siguientes especies de -
contratos:

- Contratos Preparatorios: Promesa de contrato. Que lo
prevé el artículo 2243 y 2244 y siguientes.
- Contrato de Compra-venta, artículo 2248.
- Contrato de Permuta, artículo 2337.
- Contrato de Donación, artículo 2332.
- Contrato de Mutuo, artículo 2384.
- Contrato de Arrendamiento, artículo 2398 y siguientes.
- Contrato de Comodato, artículo 2407.
- Contrato de Depósito, artículo 2516.
- Contrato de Secuestro, artículo 2539.
- Contrato de Mandato, artículo 2546.

- Contrato de Prestación de Servicios, artículo 2605
- Contrato de Obra o Precio alzado, artículo 2616.
- Contrato de prestaciones o alquileres, artículo 2646
- Contrato de hospedaje, artículo 2666.
- Contrato de asociación, artículo 2676 y siguientes.
- Contrato de aparcería, artículo 2741.

Contratos Aleatorios

- Contrato de juego y apuesta, artículo 2764 y siguientes
- Renta vitalicia, artículo 2774.
- Contrato de Compra de Esperanza, artículo 2792.
- Contrato de fianza, artículo 2794.
- La Fianza, artículo, 2806.
- Contrato de hipoteca, artículo 2903.
- Contrato de transacciones, artículo 2944.

Hasta aquí hemos enunciado los contratos que contempla -
nuestro Código Civil, desde diversos puntos de vista como son:

Transmisión del dominio.

- Translativos de uso y disfrute de cosas
- Prestación de servicios.
- Aleatorios
- De garantía
- De trabajo etc.

2.1.2.1. ELEMENTOS DEL CONTRATO

Los elementos del contrato son:

- Elementos de existencia y
- Elementos de validez.

Los elementos de existencia son: a).- Consentimiento y

b).- Objeto.

Los elementos de validez del contrato son:

- a).- Capacidad de las partes para contratar.
- b).- Vicios del consentimiento
- c).- Limitación en el objeto, motivo o fin
- d).- Forma.

A) CONSENTIMIENTO

Para que la voluntad o consentimiento, primer elemento esencial del contrato, pueda legalmente obligar y por ello producir los efectos jurídicos que se desean de las partes, se requiere que sea expresada por una persona que este capacitada para ello y que el mismo no este viciado.

Todas las personas tienen facultad para obligarse en la forma y términos que las convenga, deada luego sujetándose a las limitaciones que marca la ley.

La voluntad o consentimiento se puede manifestar de dos formas que son:

La voluntad en forma expresa y la voluntad en forma tácita.

49

La voluntad expresa, cuando esta se manifiesta verbalmente o por escrito o por medio de signos inequívocos.

La voluntad tácita resulta de hechos o actos que la presumen o que autorizan a presumirlo, con excepción de los casos en que la ley establece que debe ser expresa o por convenio.

Para la formación del contrato, tomando en cuenta el consentimiento primer elemento esencial, se dan las siguientes etapas; de acuerdo con la doctrina:

Cuando el contrato es entre presentes, se forma en el momento en que el aceptante da su conformidad a la oferta hecha por el solicitante.

Cuando los contratos son celebrados entre ausentes se dan las siguientes etapas:

- Declaración
- Expedición
- Recepción
- Información

El primer momento se da cuando el aceptante declara que esta de acuerdo con la oferta.

El segundo momento es cuando se expide la contestación aceptando la oferta. (es decir depositando la carta en la oficina respectiva).

El tercer momento es cuando el oferente recibe la aceptación aceptando la oferta.

Y el cuarto momento es cuando se infiere de la aceptación

Al respecto, nuestro Código Civil señala en su artículo 1807, "El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta".

Y el artículo 2340, establece: "La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador".

B) OBJETO.

Cuando hablamos de objeto como elemento esencial del contrato, no nos referimos a la cosa material sino a la producción de consecuencias de derecho que vienen siendo: la creación, la transmisión, la modificación y la extinción de derechos y obligaciones, en otras palabras se puede decir que es la finalidad que se persigue al celebrar un contrato.

Cuando hablamos de objeto, nos estamos refiriendo a un objeto directo e inmediato, que es precisamente la producción de consecuencias jurídicas.

Puede también referirse a un objeto indirecto e mediato, que es el objeto directo de la obligación creada, transmitida, modificada o extinguida, es decir la prestación de dar, hacer o no hacer.

El objeto como síndoma de la cosa o hecho material del contrato.

Este objeto o cosa material del contrato, debe de existir en la naturaleza, debe ser determinado en cuanto a su especie y estar dentro del comercio y debe ser lícito.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Estos elementos son cuatro:

- a).- Capacidad legal para contratar.
- b).- Ausencia de vicios en la voluntad.
- c).- La licitud en el objeto motivo o fin.
- d).- La forma en los casos en que la ley lo establezca.

LA CAPACIDAD: Existen dos tipos de capacidad que son:

- Capacidad de goce
- Capacidad de ejercicio.

La capacidad de goce, es la aptitud que tienen todas las personas para ser titulares de derechos y obligaciones, y se dice que la tienen todas las personas porque desde que nacen ya nacen con ella.

La capacidad de ejercicio, es la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer sus derechos y poder cumplir sus obligaciones por sí mismas, y esta capacidad se adquiere con la mayoría de edad.

Al respecto el artículo 646 del Código Civil, establece:
 "La mayoría de edad comienza a los dieciocho años cumplidos".

El artículo 647 señala. "El mayor de edad dispone libremente de sus bienes y de su persona".

Solo gozan de la capacidad de ejercicio, aquellas personas que están en pleno uso de sus facultades mentales, y los menores e incapaces, solo podrán contratar a través de sus representantes o tutores y todos aquellos que la ley establece.

AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD: Que es otro de los elementos del contrato, este elemento se refiere a que la voluntad no debe estar viciada, por un error o por el miedo, debe ser libre y expresarse con pleno conocimiento de la realidad, que no exista dolo ni mala fe, miedo, ni violencia.

Al respecto el artículo 1812 señala "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

LICITUD: La licitud se refiere a que el contrato que se celebre, no sea en contra de las disposiciones legales y de las buenas costumbres.

Al respecto el artículo 1830 indica "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

El artículo 1831, "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

FORMA: En este elemento el contrato se refiere a la manera en que se realice el contrato, es decir que sea por escrito, verbalmente o tácitamente.

Cuando se imponga la forma escrita, los documentos deberán ser firmados por todas las personas que se obligan, es decir a las que se les imponga esa obligación.

Ahora bien para el estudio que nos ocupa, es necesario, hacer una referencia más profunda del contrato de arrendamiento, tanto al de bienes muebles como al de bienes inmuebles, y conocer como es regulado por el derecho civil, para así poder aplicarlo específicamente a los contratos de arrendamiento que realiza la Secretaría de Educación Pública.

2.1.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil señala en el artículo 2396 que: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Los elementos del contrato de arrendamiento son los de existencia y los de validez que ya citamos anteriormente.

2.1.2.1. ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.

En el arrendamiento de bienes muebles se aplican las dis

posiciones legales estipuladas en el C. C. para este tipo de contrato.

Si en el contrato de arrendamiento de bienes muebles no se ha fijado plazo para que se devuelva la cosa objeto del contrato ni el uso que se le va a dar, entonces el arrendatario podrá devolverla en el momento que el quiera, en cambio el arrendador no podrá pedir que se le devuelva sino hasta después de que hayan pasado cinco días de celebrado el contrato. (Artículo 2460 del Código Civil).

La renta será pagada al vencer el término para el que fue arrendada la cosa, a menos que se haya pactado lo contrario, en caso de que el arrendatario entregue la cosa antes de vencer el término convenido y si el precio se había ajustado a ese periodo, deberá el arrendatario pagarlo íntegro, a no ser que el arrendamiento hubiere sido ajustado para pagarse por periodos, en ese caso solo pagará los periodos corridos hasta la entrega de la cosa.

Cuando se arrienda un edificio amueblado, se entenderá que los bienes muebles arrendados con el mismo, tendrán un término igual que el edificio, a menos que se hubiere pactado lo contrario, o que se hubieran contratado por separado.

El arrendatario tiene la obligación de pagar las reparaciones que le haga a la cosa que toma en arrendamiento, aun cuando los daños o deterioros sean por caso fortuito o fuerza mayor.

Cuando el arrendamiento es sobre animales, el arrendatario tiene la obligación de darles de comer y curarlos en caso de que se

enfermas, si el animal llegara a dar frutos estos pertenecerán al dueño, si no se estipula en el contrato lo contrario.

Si el animal objeto del contrato llegara a morir los regates serán entregados al dueño, si se considera que son de utilidad, si el arrendamiento fué celebrado por una junta de buyes e animales y uno de los dos muriera, entonces el contrato será rescindido.

El artículo 2474 del Código Civil dice: "El que contrata uno o más animales especificados individualmente y que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaran sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después de que se inutilizó el animal, pero si este se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se le da el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios o a reemplazar el animal a elección del arrendatario.

A groso modo se ha dado un breve bosquejo de lo que es el arrendamiento de bienes muebles, no se abunda más en sus repercusiones prácticas ya que no es tema de este trabajo.

2.1.2.2. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

Este contrato tanto en la teoría como en la práctica, es uno de los que se consideran de mayor importancia, por la problemática que presenta en la actualidad y por la necesidad de ligarla específicamente dicha materia.

Al respecto el Maestro Rafael Regina Villegas lo define como: "Un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto". (20)

Por otra parte, Ramón Sánchez Medel señala, "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, al arrendatario a cambio de un precio cierto". (21)

Rafael de Pina dice: "El arrendamiento es un contrato - en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto que recibe la denominación de - renta o alquiler". (22)

Como podremos darnos cuenta las tres definiciones anteriores coinciden en el fondo y a la vez están de acuerdo con lo que establece el Código Civil Vigente en su artículo, 2398 que a continuación transcribo.

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

(20) Regina Villegas Rafael, Compendio de derecho civil, Contratos, de cima edición, editorial Porrúa, S. A., México 1, D. F. 1977, Pág. 214.

(21) Sánchez Medel Ramón, Contratos Civiles, Pág. 173.

(22) De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Ob. Cit. Pág. 99

Haciendo un breve análisis de estas tres definiciones podemos decir que el arrendamiento, es un contrato:

- a).- Bilateral
- b).- De origen a derechos y obligaciones para ambas partes.
- c).- Es por un tiempo determinado.
- d).- Existe un precio cierto.
- e).- Hay un consentimiento de las partes.
- f).- Hay un objeto materia del contrato.
- g).- Existe un objeto que es la consecuencia jurídica de producir derechos y obligaciones.
- h).- Se considera translativo del uso y disfrute de la cosa.
- i).- Se considera como un derecho personal o de crédito.
- j).- Es un contrato oneroso.
- k).- Es un contrato formal (debe ser por escrito)
- l).- Según diferentes clasificaciones que se estudiaron se puede considerar de finalidad económica.
- ll).- Es un contrato comutativo.
- m).- Es de trato sucesivo

ESPECIES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento se puede clasificar en:

- A.- Contrato de arrendamiento civil
- B.- Contrato de arrendamiento administrativo o mercantil.

Dentro de estas especies de contratos se incluyen:

- a).- Arrendamiento de bienes muebles.
- b).- Arrendamiento de bienes inmuebles
- c).- Existen también los llamados contratos de obra
- d).- Los de prestación de servicios.

Para que un contrato de arrendamiento se lleve a cabo es necesario la existencia de los elementos esenciales y de validez, ya an lizadas en páginas anteriores.

Si llegara a faltar cualquiera de los elementos esenciales, sería imposible la celebración del contrato.

Son objeto del contrato de arrendamiento, todos los bienes muebles e inmuebles, los bienes corporales o incorporeales, con excepción de las cosas que se consumen por el primer uso, las que la ley prohíbe, y los derechos que son estrictamente personales.

Cuando hablamos de bienes corporales e incorporeales que sean materia de estos contratos, nos referimos a aquellos que puedan re dir una ventaja económica al arrendatario o bien una utilidad.

No pueden ser materia de este contrato aquellas cosas e bienes que se consuman por el primer uso, ya que cuando se celebra un contrato de arrendamiento, una de las obligaciones del arrendatario, es restituir o devolver la cosa objeto del contrato a su propietario, en las mismas condiciones en que lo recibió, al concluir el término fijado por las partes, además de que solo se concede el uso y disfrute de la -

cosa y si es consumible no podrá devolverse.

Tienen la capacidad para celebrar contratos de arrendamiento, todas aquellas personas que tienen la plena propiedad, por medio de mandato como consecuencia de un contrato, los que son titulares de derechos reales, los que tienen el ejercicio de la patria potestad, los tutores y los que expresamente autoriza la ley.

Los copropietarios de cosa indivisa no podrán celebrar un contrato de arrendamiento si no existe el consentimiento de todos, también queda prohibido a los Magistrados, Jueces y cualesquiera empleados públicos, que tomen en arrendamiento los bienes que sea necesario arrendar en los negocios en los que intervengan o administran, según el artículo 2604, que transcribe a continuación.:

"Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interposición persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Al respecto yo considero que todos los contratos son consensuales desde el punto de vista que el consentimiento es uno de los elementos esenciales para la celebración del contrato, es decir que a la vez que es consensual es formal, aunque no todos los contratos serán formales pero sí consensuales.

La licitud en el objeto significa que no vaya en contra de la ley y de las buenas costumbres.

Que no existan vicios del consentimiento, porque de existir vicios el contrato será afectado de nulidad relativa.

Ahora bien el arrendamiento no debe celebrarse por un período mayor de diez años cuando la finca que se toma en arrendamiento tenga por finalidad destinarla a casa habitación; cuando la finca arrendada sea para destinarla para el comercio, el período no debe ser mayor a quince años y cuando esa finca sea destinada a una industria entonces el período no deberá de pasar de veinte años, estos términos son en relación con la vigencia de los contratos de arrendamiento, salvo convenio entre los propietarios.

OBIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador son las siguientes:

- Entregar la cosa objeto del contrato.
- Conservar la cosa arrendada en condiciones de servir para el uso convenido durante el período pactado.
- Hacer las reparaciones que sean necesarias.
- No obstaculizar el uso de la cosa arrendada.
- Garantizar el uso y poses pacífico de la cosa que se arrendó.
- Responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, ocasionados por los vicios ocultos.

En cuanto a la primera obligación de entregar la cosa que se arrendó, ésta deberá cumplirse en la forma y en el tiempo que se

haya convenido en el contrato, si no se hubiera pactado ni tiempo ni forma, entonces se hará cuando el arrendatario lo requiera al arrendador.

Por cuanto a la segunda obligación debe mantener la cosa que dió en arrendamiento en buenas condiciones mientras dura el mismo, - en caso de ser necesario deberá hacer las reparaciones que sean imprescindibles para satisfacer la finalidad motivo del contrato, siempre y - cuando el arrendatario ponga en conocimiento del arrendador, en el momento de darse cuenta de algún vicio oculto que haya tenido la cosa arrendada o de las reparaciones que sean necesarias.

De ninguna manera el arrendador deberá poner obstáculos para el uso y goce de la cosa que dió en arrendamiento, a menos que sea para hacer una reparación de extrema necesidad, además deberá garantizarle al arrendatario que gozará y disfrutará pacíficamente de la cosa mientras dura el arrendamiento.

Si después de haber celebrado el contrato se llegara a descubrir algún vicio que no fué percibido en el momento de efectuarse, el arrendador tiene la obligación de reparar los daños que sufra el arrendatario, por esos vicios que fueran anteriores a la celebración del contrato.

También responderá ante el arrendatario cuando se le pide de la cosa que se arrenda, antes de que concluya el término pactado.

Pagará las mejoras que haga el arrendatario y la devolverá el saldo que hubiere a su favor cuando el contrato termine y en un -

en el local de alguno de ellos.
de todos proporcionalmente, a menos que se demuestre que el incendio fue
Como son varias las circunstancias la obligación, será

por caso fortuito y lo anulado.
de el sea el único responsable, a menos que el siniestro haya ocurrido
Esta obligación a responder en los casos de incendio, cuando

sea a quienes le hubiere correspondido el bien o parte del mismo.
por su acuerdo haya ocurrido la cosa por su familia, sirvientes o parientes
Tiene la obligación de pagar los daños y perjuicios que

devolviera en el mismo estado en que se lo entregó.
en arrendamiento y conservar, no deberá cambiar su forma ya que deberá
Tiene la obligación de cuidar bien la cosa que se le dio

ro, sino que pueda ser pagado con frutos u otros objetos.
la renta consistirá en un precio cierto que no precisamente será en dinero
forma ni término se hará de acuerdo a lo establecido por el Código Civil.

convino y en el término que se fijó para tal efecto, y si no se pacto
Tiene la obligación de pagar la renta en la forma que se

DEFINICIONES Y DENOMINACIONES DEL ARRENDAMIENTO.

cuando se pacte en contrario la cosa.
encuentra el arrendatario de sus rentas, respecto a cualquier otra persona
efecto y que haya mejoras de importancia en la cosa arrendada, y que se -
momento dado dará preferencia al arrendatario que ha durado más de tiempo

Tiene la obligación de devolver la cosa que recibió en arrendamiento, al terminar el plazo que se fijó en el contrato y además en las mismas condiciones en que la recibió.

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

Existen diversas causas de terminación de los contratos de arrendamiento, las cuales citaremos a continuación de acuerdo con el artículo 2483 del Código Civil Vigente:

"El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto.
- II.- Por convenio expreso.
- III.- Por nulidad.
- IV.- Por rescisión.
- V.- Por confusión.
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Cuando se ha vencido el término del arrendamiento, el arrendatario tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año más, si está al corriente del pago de sus rentas, y el arrendador a su vez podrá aumentar la renta hasta un diez por ciento, en caso de que llegare a demostrar que en la zona en donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado, los alquileres hayan sufrido un alza después de que se realizó la celebración del contrato.

Están exceptuadas de prorrogar el contrato, todas aquellas personas que en un momento dado, quieran su propiedad para destinarla a su uso personal, ya sea como casa habitación o bien que la quieran utilizar para una industria, siempre y cuando ya haya vencido el término del arrendamiento.

3.2. TEORÍA DE LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

"Los contratos administrativos pueden definirse como el acuerdo de voluntades entre un órgano público y otro o entre un órgano público y una persona particular, con el objeto de crear o de transferir derechos y obligaciones de carácter patrimonial y cuya elaboración y cumplimiento están sujetos a las leyes de interés público". (23)

Por otra parte el Maestro Rafael de Pina, señala que el contrato administrativo "Es un contrato especial mediante el que un órgano de la administración (estatal, municipal, etc.) conviene en la adquisición o compra de una cosa, en la construcción de una obra o en recibir un servicio, con el objeto de atender el cumplimiento de alguna finalidad pública de las que le están legalmente encomendadas". (24)

De estas definiciones podemos desprender las siguientes características:

- Primeramente existe un acuerdo de voluntades.

(23) Marifann Vara Rogulio, ob. cit. pág. 247.

(24) De Pina Rafael, ob. cit. pág. 179.

- Son celebrados entre dos órganos de la administración pública o bien, entre un órgano de la administración y un particular.
- Tienen una finalidad de interés público.
- Se crean derechos y obligaciones que se puedan transferir.
- Esos derechos y obligaciones se consideran de carácter primordial, porque es el patrimonio del Estado el que en un momento dado puede ser afectado o beneficiado.
- Están sujetos a un régimen jurídico especial.

Ahora bien, el Estado como persona moral de derecho público, tiene capacidad para contratar como cualquier otra persona que la ley reconoce para adquirir derechos y obligaciones. Para cumplir con lo anterior el Estado actúa a través de sus órganos que están facultados para ello.

La voluntad del Estado es manifestada en un mismo plano de igualdad con el particular, para la celebración de los contratos con la finalidad de llevar a cabo actividades que interesan al órgano público, y si al particular no le es atractiva la oferta, puede o no aceptar la celebración del contrato.

Cuando el Estado celebra un contrato, es porque se hace necesario para la satisfacción de las necesidades de la sociedad y del propio Estado.

Hay autores como Cahine Fraga, Martínez Vega y otros que opinan que el Estado celebra contratos administrativos y contratos civiles.

Se consideran contratos administrativos, cuando los contratos que celebran las dependencias se rigen por normas de derecho público y cuya finalidad sea el beneficio de la sociedad, también se consideraran contratos administrativos si son dos dependencias las que lo celebran.

Si una dependencia y un particular celebran un contrato y, este se rige por normas de derecho privado, dicho contrato será de naturaleza civil.

Al respecto la Ley General de Bienes Nacionales regula algunas cuestiones sobre la celebración de contratos y al mismo tiempo - recurre al Código Civil para lo que no prevé la misma; el cual se utiliza como ley supletoria en materia administrativa contractual, para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia Federal.

En los contratos que celebra la administración, existe una desigualdad porque el órgano del Estado actúa como poder en esas operaciones, pero pensamos que habría que considerar el tipo de operación - en particular, ya que el Estado al contratar con un particular se debe desprender de su imperio y regirse por las mismas normas que rigen al particular, ya que existe un acuerdo de voluntades y las partes intervienen en la celebración de los mismos persiguen intereses distintos, el Estado lo hace con una finalidad de interés público, mientras que la finalidad del particular es la de obtener una utilidad o beneficio económico propio.

Gabino Fraga señala que: "se ha considerado por buena parte de la doctrina que el carácter administrativo y consecuentemente el régimen excepcional relativo, corresponde a los contratos en relación de la finalidad que persiguen, que es una finalidad pública o según otras expresiones de utilidad pública, de utilidad social". (25)

Es decir que así como la diferente finalidad es motivo para que dentro del mismo derecho privado, los contratos sean clasificados - en civiles y mercantiles y que los mercantiles están sujetos a un régimen legal diverso del que se aplica a los civiles e igualmente se puede decir que los contratos que el Estado celebra con fines especiales, que difieren de los que persiguen los particulares en sus relaciones civiles o mercantiles, están, por la misma razón un régimen jurídico especial.

ELEMENTOS DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO.

Los elementos del contrato administrativo son:

- Sujeto
- Consentimiento
- Objeto
- Forma
- Causa

SUJETOS: Los sujetos del contrato son el órgano público y el particular o bien otro órgano público, los cuales deben tener capacidad para contratar, es decir que el órgano público debe estar facultado -

(25) Fraga Gabino, Derecho Administrativo, ob. cit. Pág. 399.

para realizar este tipo de operaciones.

Estas facultades del órgano público para celebrar contratos, se encuentran estipuladas en el reglamento interior de cada una de las dependencias, con fundamento en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que señala que: "En el reglamento interior de cada una de las dependencias y departamentos administrativos - que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de cada una de las unidades administrativas".

En el caso de la Secretaría de Educación Pública estas atribuciones se encuentran establecidas en su reglamento interior, facultando al C. Oficial Mayor, para suscribir todos los contratos que la Secretaría celebre. (art. 7º).

Artículo 47 Fracciones VII y IX, señala que a la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y laborales, le corresponde transmitir los contratos de arrendamiento, de obras y de servicios de las dependencias de la Secretaría en el Distrito Federal, así como la vigilancia de los mismos.

Es decir que las direcciones facultadas para llevar a cabo estas operaciones de la Secretaría de Educación Pública, son: La Dirección General de Recursos Financieros, la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios y la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Laborales y la Oficialía Mayor.

Por cuanto a la capacidad del particular la encontramos en el Código Civil para el Distrito Federal, la que ha sido analizada con anterioridad.

CONSENTIMIENTO: Este elemento es el acuerdo de dos o más voluntades que se expresan verbalmente o por escrito, ambas partes lo hacen de acuerdo a la capacidad o facultad que la ley les otorga para cada cual según su calidad de persona moral o física.

En los contratos administrativos el objeto está constituido primordialmente por la entrega de la cosa o por la realización de un hecho positivo.

FORMA: En los contratos administrativos la forma se considera como un requisito de existencia, pues todos los contratos deben de ser por escrito y si no es así, entonces no habrá contratación jurídicamente hablando.

En algunos contratos como el de donación se puede hacer en forma verbal cuando se trata de bienes muebles siempre que el valor de dichos bienes no exceda de 200.00 pesos de acuerdo con lo que establece el Código Civil según el artículo 2343 del Código Civil, pero si pasa de 200.00 pesos pero no de cinco mil pesos se hará por escrito y si ya el valor del bien mueble excede a la cantidad de cinco mil pesos, entonces la donación se reducirá a escritura pública, así mismo, la donación de bienes raíces se hará en la forma que para su venta exige la ley.

En caso de los contratos de donación celebrados por la administración pública que sean en favor del gobierno Federal y los que efectúe el gobierno Federal en favor de los gobiernos estatales o municipales, el documento que consigne el contrato respectivo tendrá el carácter de escritura pública.

Como nos hemos dado cuenta no todos los contratos requieren de la misma forma, unos son por escrito, para otros se requiere de escritura pública o verbalmente según el caso.

CAUSA: La causa es el fin o motivo que tuvieron las partes para llevar a cabo la celebración del contrato, podría ser por ejemplo las declaraciones que hacen las partes cuando celebran un contrato o bien la de satisfacer una necesidad social o de interés público, el fundamento en el que se basan, es decir todos los puntos que se ponen en las declaraciones.

2.3. TIPOS DE CONTRATOS.

Los contratos que celebra la administración pública se dividen en dos grupos que son:

- a).- Contratos administrativos.
- b).- Contratos civiles.

Los contratos administrativos son aquellos en que una de las partes o ambas se encuentran representadas por un agente del Estado, y como ya lo dijimos anteriormente tiene una finalidad de interés colectivo.

Los contratos civiles son los que se celebran entre un grupo público y un particular para realizar actividades que pueden o no -

estar directamente relacionadas con el interés de la colectividad.

Ahora bien atendiendo a la naturaleza de los contratos administrativos, pueden ser: De obra pública, de suministro y de arrendamiento, etc.

El fundamento constitucional de los contratos administrativos se encuentra en el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que señala: "Las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra pública que realicen, se adjudicará o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes".

De acuerdo con el artículo anterior, los contratos de obra pública son aquellos que se celebran con la finalidad de realizar una construcción, hacer una instalación, una reparación por cuenta de la administración pública, teniendo una finalidad pública, ya sea para el bien común.

La Ley de Obras Públicas, tiene por objeto regular el gasto y las acciones que se refieren a la planeación, programación, presupuestación, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control de la obra pública que realicen: La Presidencia de la República, Secre--

tarías de Estado y Departamentos Administrativos, la Procuraduría General de la República, el Departamento del Distrito Federal, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria, y los filiales cuyo fedecomitente sea el gobierno federal, el D.F. etc.

Los gastos de la obra pública se sujetarán a los presupuestos anuales de egresos de la Federación y del Departamento del Distrito Federal, la ejecución de las obras públicas con cargo a fondos federales de acuerdo a los convenios entre el Ejecutivo Federal y las entidades federativas, se sujetarán a la Ley de Obras Públicas.

Para la realización de las obras públicas las dependencias y entidades deberán ajustarse a los objetivos y prioridades del plan nacional de desarrollo y de los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales, conforme a las estimaciones de recursos y determinaciones sobre incrementos.

La Secretaría de Programación y Presupuesto será la que lleve el padrón de contratistas y fijará criterios y procedimientos para la clasificación de personas inscritas en él, según su capacidad técnica, su especialidad y su ubicación en el país, y lo hará del conocimiento de las dependencias y entidades así como del público.

Las dependencias y entidades informarán a la Contraloría sobre las obras que realicen y controlarán todas las fases de las mismas.

Los contratos de suministro son aquellos por los que una persona que se la denomina suministrador se obliga a realizar a favor de

otra llamada suministrado o consumidas prestaciones por tiempo determinado e continuo, de Bienes o de servicios a cambio de un precio cierto. - (Contrato de energía eléctrica, teléfono, etc.).

Por lo que respecta a los contratos de arrendamiento dentro de la administración pública podemos hablar de dos tipos que son:

- Arrendamiento de bienes inmuebles.
- Arrendamiento de bienes muebles.

El arrendamiento de bienes muebles, se lleva a cabo de acuerdo a las disposiciones legales contenidas en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y prestación de Servicios relacionados con bienes muebles, y se realizan tales operaciones con las personas que se encuentran inscritas en el padrón de proveedores de la administración pública, a través de licitaciones que se publican mediante convocatoria pública para que sean presentadas libremente las proposiciones en sobre cerrado que será abierto públicamente, la dependencia contratante verá con que persona la conviene contratar porque ofrezca mejor precio, calidad condiciones, ubicación etc.

Me referiré de una manera muy especial a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que realiza la administración pública federal (concretamente la Secretaría de Educación Pública) para la satisfacción de las necesidades colectivas y de interés público.

Las primeras bases de valoración en apoyo a la celebración de contratos de arrendamiento, se dieron desde 1902, en la Ley sobre Clasificación y régimen de los inmuebles Federales y en el reglamento de la

Ley del Servicio Inspección Fiscal, publicada en el Diario Oficial del día 4 de septiembre de 1936, en la cual se estipulaba que antes de la celebración del contrato de arrendamiento de inmuebles que realizara el Gobierno Federal, destinados a oficinas, se requería la justificación de renta que en aquel entonces correspondía hacerla a la Oficina de Inspección Fiscal que dependía de la Secretaría de Hacienda.

Para el año de 1970 era tan grande el desarrollo de la administración pública, que el número de organismos y entidades paraestatales aumentaba cada vez más y hubo la necesidad de publicar la Ley para el control por parte del Gobierno Federal de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal.

Esta ley indica en su artículo 17, que para la celebración de los contratos de arrendamiento (celebrados por las dependencias y las entidades paraestatales) deberá basarse en la elaboración de un dictamen realizado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA CELEBRACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la que se encarga de determinar las políticas para que los contratos de arrendamiento celebrados por las dependencias y las entidades paraestatales sean revisados periódicamente, y se encarga de vigilar que dichos contratos sean cumplidos.

También a esta Secretaría se le otorgan facultades para -

aprobar y registrar los contratos que celebren las dependencias y entidades de la administración pública Federal.

Verifica que el uso para el que se requieran los inmuebles que se desean contratar, sea compatible con las disposiciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y revisa el Catálogo y el Inventario de la propiedad inmueble Federal para determinar la existencia del inmueble disponible y poder destinarlo a las dependencias que los necesitan. Si no hay inmueble disponible y es muy necesario para la dependencia que lo solicita, se puede contratar uno y esta operación se hará con cargo a la partida presupuestal autorizada a la dependencia solicitante.

La SEDUE debe contar con el inventario de la propiedad inmueble Federal actualizado.

Le corresponde también determinar las normas y procedimientos, así como las políticas sobre las que debe basarse la Comisión para justipreciar el monto de las rentas y para que practique los avalúos.

Los criterios y métodos de valuación fueron autorizados por la SEDUE mediante oficio del 9 de enero de 1967 entre los que se incluyen los necesarios para justipreciar las rentas de edificios y de terrenos valdíos urbanos.

La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) es la que tiene a su cargo justipreciar las rentas de los contratos que celebran las dependencias como arrendatarias y arrendadoras.

La CABIN se integra para su funcionamiento por un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por un representante común del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y del Banco Mexicano BOMEX, y por otro representante común de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles de México, registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

Cada representante tendrá un suplente que lo sustituirá en sus faltas temporales.

Para la elaboración de sus dictámenes la Comisión, puede ser asesorada de los técnicos en la materia que juzgue conveniente, es decir que podrá contratar a peritos externos evaluadores para que realicen los trabajos de valuación.

Los criterios y métodos de valuación que se aplican a las actividades de la Comisión, son referentes a aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito evaluador y a la forma en que debe realizarse.

Le corresponde a la CABIN determinar el precio máximo en caso de ser arrendadora o mínimo en el caso de ser arrendataria, según el caso en que las dependencias de la administración pública Federal deban realizar las operaciones inmobiliarias en que intervengan.

Para elaborar sus dictámenes la Comisión hace una investigación exhaustiva del mercado, así como de los antecedentes y condiciones actuales y de su aspecto físico, o social y si es lícito el bien inmueble que se piensa contratar, etc.

La CABIN se integra para su funcionamiento por un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por un representante común del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y del Banco Mexicano COMEX, y por otro representante común de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles de México, registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

Cada representante tendrá un suplente que lo sustituirá en sus faltas temporales.

Para la elaboración de sus dictámenes la Comisión, puede ser asesorada de los técnicos en la materia que juzgue conveniente, es decir que podrá contratar a peritos externos valuadores para que realicen los trabajos de valuación.

Los criterios y métodos de valuación que se aplican a las actividades de la Comisión, son referentes a aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuator y a la forma en que debe realizarlos.

Le corresponde a la CABIN determinar el precio máximo en caso de ser arrendadora o mínimo en el caso de ser arrendataria, según el caso en que las dependencias de la administración pública Federal deban realizar las operaciones inmobiliarias en que intervengan.

Para elaborar sus dictámenes la Comisión hace una investigación exhaustiva del mercado, así como de los antecedentes y condiciones actuales y de su aspecto físico, o social y si es lícito el bien inmueble que se piensa contratar, etc.

Se determinará el valor neto de reposición del edificio - y de ser posible el valor fiscal.

Se determinará así mismo el valor comercial de las rentas, en el caso de que el inquilino fuera la administración pública deberá ex presarse además el precio mínimo del arrendamiento en función del propósito para el que se arrendará.

Para el caso de edificios y terrenos urbanos baldíos para los cuales por sus características no existe un mercado activo, se determinará el importe de las rentas brutas, valor neto de reposición, teniéndose en consideración las tasas aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo y si el inquilino es la administración pública - Federal, se determinará el precio mínimo de arrendamiento en función del propósito para el que pretenda arrendarse.

Cuando la Administración Pública de o tome en arrendamiento un inmueble, si la justificación de renta la hace un perito valuador o institución independiente de la Comisión, esos avalúos no serán acreditados para efectos de trámite y formalismo notarial, si no son autorizados por la misma.

Una vez practicado el dictámen, para que sea válido es necesario que el mismo se registre en la Dirección del Patrimonio Inmobiliario Federal.

La dependencia que solicite el dictámen a la Comisión - tiene la obligación de pagar los honorarios y gastos que el mismo dictá-

una de justipreciación no deriven y que la Comisión señale.

Los contratos que sean celebrados por las dependencias y entidades de la administración pública Federal, deberán estar de acuerdo con los calendarios financieros y de metas autorizados, siempre que no impliquen obligaciones que sean anteriores a la fecha en que se suscriben, y que no afecten los presupuestos de años atrás.

Es así que los contratos de arrendamiento que se celebren deberán coincidir con el año calendario a efecto de que no generen compromisos para el siguiente año o ejercicio.

Cada año calendario la CABIN establece y define un porcentaje límite para el incremento de la renta aplicable para el siguiente período anual, preestablecido en el contrato.

Si el incremento es aceptado por las partes ya sea igual o menor al que fijó la Comisión, entonces hasta con que se presente ante dicha comisión una copia autógrafa del documento que acredite la voluntad de las partes de que han aceptado el incremento que se negoció para el siguiente período, una vez presentado el documento citado, la Comisión emite su dictamen por el incremento negociado.

Algunos propietarios aceptan el mecanismo expuesto en el párrafo anterior, ante la perspectiva de una rápida negociación que agilice el trámite para percibir las nuevas rentas.

En la mayoría, de las veces el límite de renta que establece la Comisión opera como orientador para los funcionarios públicos -

en la negociación.

Cabe mencionar que el 23 de febrero de 1967 se publicó en el Diario Oficial el acuerdo sobre simplificación administrativa que establece el procedimiento de justificación de rentas para seguir ocupando un inmueble por dependencias de la Administración Pública Federal en su carácter de arrendatarias.

En el considerando cuarto de dicho acuerdo se indica: - -
"Después de tomar en consideración que la situación económica imperante en el país ha motivado una constante variación en los montos de las rentas a pagar por el arrendamiento de inmuebles, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales a determinado en base al estudio correspondiente la necesidad de establecer para mil novecientos ochenta y siete, en forma semestral y no en forma anual el incremento aplicable a los contratos que en calidad de arrendatarias celebran las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal".

El artículo 3° del acuerdo mencionado quedó redactado como sigue: "Según lo expuesto en los considerandos de este acuerdo, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales establecerá y difundirá semestralmente un porcentaje límite para el incremento en el valor de los arrendamientos aplicable al siguiente período anual preestablecido en el contrato. El primero de ellos regirá del 1° de enero al último de junio y el segundo del primero de julio al último de diciembre y su aplicación dependerá de la fecha del vencimiento del respectivo contrato de arrendamiento".

El artículo sexto del mismo acuerdo señala un límite establecido por la CAMB, "aplicable al incremento en el valor de la renta para el nuevo período anual, con relación al valor de la renta del período inmediato anterior, siempre y cuando dicho valor haya sido determinado por la Comisión sin considerar condiciones de recepción" y que el período anual anterior venza en el semestre comprendido del primero de enero al último de junio de 1967.

Para la aplicación de tal incremento se dividió al país en cinco zonas, variando el porcentaje de dicho aumento de acuerdo con la zona económica correspondiente.

Así por ejemplo para el área metropolitana de Acapulco, - Guerrero, Cancún, Quintana Roo, Puerto Vallarta, Jalisco: el límite para el incremento de renta será del 80%.

Para las áreas metropolitanas de Toluca, Toluca, - Villahermosa, Tabasco y Ciudad del Carmen, Campeche: el límite establecido para dicho incremento es del 70%.

Para las áreas metropolitanas de Guadalajara, Jalisco y - Monterrey, Nuevo León: será del 65%.

Para el área metropolitana del Valle de México: será del 65% y para el resto del país del 60%.

El límite anterior no incluye el impuesto al valor agregado, ni se aplica a inmuebles que se destinan a vivienda.

Es importante aclarar que para que opere dicho incremento, es indispensable que el valor de la renta del período inmediato anterior, haya sido determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

La renta deberá pagarse por anualidades vencidas y no se acepta por la CABIN el pago de anticipos ni depósitos por ningún motivo, la afirmación que antecede tiene su base legal en el artículo 32 de la Ley de Presupuesto y Gasto Público Federal que a la letra dispone:

"Art. 32.- El Gobierno Federal y el Departamento del Distrito Federal no otorgará garantía ni efectuará depósitos para el cumplimiento de sus obligaciones de pago con cargo a sus presupuestos de egresos".

El pago se deberá hacer en moneda del curso corriente y tratándose de la Secretaría de Hacienda Pública el pago se hará en la pagaduría de la misma.

Los contratos de arrendamiento no pueden incluir conceptos como el de suministro de agua y energía eléctrica, servicios de limpieza y vigilancia, servicios de líneas telefónicas o costos financieros, ya que el Código Civil incluye como susceptibles de arrendamiento a los bienes que se consumen por el simple uso y proporcionan elementos que permiten proteger las inversiones que en adaptaciones realiza las dependencias y entidades de la administración Pública Federal.

Es decir que las composuras que deban efectuarse para el uso apropiado del inmueble rentado por la Secretaría, deberán de ser por

cuenta del propietario, quien está obligado a entregarla en las condiciones acordadas por ambas partes, siendo de preferencia las que se relacionan con techos, muros, y servicio sanitario.

Si las computuras fueran urgentes y dada la negligencia del propietario, sea afectadas por la Secretaría de Educación Pública, el importe que resulte de las mismas se descontará de las rentas correspondientes.

Así lo estipulan las cláusulas 4ª y 5ª del contrato de arrendamiento que se tiene autorizado por la Secretaría de Educación Pública.

En la cláusula 7ª de dicho contrato de arrendamiento se determina que las reformas que se lleven a cabo "después de las adaptaciones hechas por el propietario, y de formulado el contrato, serán por cuenta de la Secretaría de Educación Pública, previo consentimiento del propietario, sin que se motive aumento de renta del inmueble".

Las adaptaciones que haya hecho la Secretaría con consentimiento del arrendador, podrá retirarlas al momento de devolver el inmueble al propietario.

Es importante hacer notar que el artículo 15 de la Ley General de Bienes Nacionales, en su segundo párrafo regula al respecto los siguientes: "tanto la adquisición como el arrendamiento de inmuebles para oficinas públicas así como la construcción, reconstrucción, adaptación, conservación y mantenimiento de las mismas, requerirán la autorización previa de los estudios y/o proyectos o programas, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología independientemente de la com-

potencia o intervención que le corresponda a otras dependencias".

Y agrega en su parte final, la SEDUE "determinará las normas y criterios técnicos para la construcción, reconstrucción, adaptación, mantenimiento y aprovechamiento de los inmuebles destinados a oficinas públicas Federales".

De acuerdo con tal disposición las adaptaciones que se lleven a cabo en los inmuebles rentados deberán contar con los proyectos y programas previamente autorizados por la SEDUE.

Es muy importante que al momento de que se recibe el inmueble sea con descripción expresa de las partes de que se compone, a fin de eludir responsabilidad al término del contrato.

En los casos en que surja un conflicto por inconformidad del propietario en relación a la renta justipreciada por la Comisión, cabe la posibilidad de considerar la obligación del arrendador, de prorrogar hasta por un año el contrato, con un aumento hasta de un diez por ciento de la renta anterior, independientemente de otros recursos jurídicos que le permitan al arrendatario prorrogar su permanencia en el inmueble.

Para los contratos que calabren las dependencias de la administración pública Federal, se toma en consideración la Ley Monetaria ya que la unidad del sistema monetario es el peso en los Estados Unidos Mexicanos.

Las únicas monedas circulantes serán los billetes del Ban

de México, con las denominaciones que fijen sus estatutos y las monedas de metal con las características señaladas por los decretos relativos.

Ya que la moneda extranjera no tiene curso legal en la República Mexicana, a excepción de los casos en que la Ley determine otra cosa.

Cuando se adquirieren obligaciones de pago en moneda extranjera, ya sea dentro o fuera de la República, para que puedan cumplirse en ésta, deberán ser solventadas negociando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y en la fecha en que se haga el pago.

Por lo expresado anteriormente se concluye que los contratos de arrendamiento que celebre las dependencias y entidades de la administración Pública Federal, no podrán expresarse en dólares.

Ahora bien por lo que se refiere a obligaciones, el arrendador tiene la obligación, de entregar al arrendatario la finca que le arrende con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso que se convino, a darle mantenimiento para que se encuentre en buenas condiciones, a no obstaculizar su uso, y a garantizar el uso o goce pacífico, así como, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos que haya tenido la casa antes de haber sido celebrado el contrato de arrendamiento.

También tiene la obligación de pagar las mejoras que haga

el arrendatario, siempre y cuando en el contrato o después de él, se le autorice para que las haga, si esas mejoras son útiles y por culpa del arrendador se hubiere rescindido el contrato, y cuando el contrato se ha celebrado por tiempo indefinido si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras al concluir el arrendamiento antes de que estas sean amortizadas.

Por lo que se refiere a mejoras, en este caso, cuando son las dependencias las arrendatarias para hacer una adaptación al inmueble o construir uno o reconstruirlo o conservarlo en buenas condiciones, es decir para darle mantenimiento se requerirá de la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Al respecto el artículo 15 de la Ley de Bienes Nacionales, señala: "Las dependencias (y entidades) de la administración pública Federal solo podrán arrendar bienes inmuebles para su servicio cuando no sea posible o conveniente su adquisición. Dichas instituciones deberán acreditar tales supuestos ante la Secretaría de desarrollo Urbano y Ecología.

Tanto la adquisición como el arrendamiento de bienes inmuebles para oficinas públicas, así como la construcción, reconstrucción, adaptación, conservación y mantenimiento de las mismas, requerirá la autorización previa de los estudios y/o proyectos por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, independientemente de la competencia o intervención que le corresponda a otras dependencias.

VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Por lo que se refiere a la vigencia de los contratos, la -
 Secretaría de Educación Pública, hasta la fecha los ha venido haciendo por
 un año, aunque en las nuevas reformas y tomando las disposiciones estipu-
 das en el acuerdo publicado en el Diario Oficial del 4 de julio de 1908, -
 pueden tener una vigencia por un período de más de un año, hasta la fecha
 el período ha comprendido un año concordiando de esta forma con los dictá-
 menes de justipreciación de renta que emita la CAMIN cuya vigencia es de -
 un año, según se desprende de la lectura del artículo 22 del reglamento de
 la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales que a la letra dice:

Artículo 22.- "La vigencia de los dictámenes voluntarios y
 las justipreciaciones de renta no podrá exceder de un año, contando a par-
 tir de la fecha de su registro en la Dirección General de control de Bienes
 Inmuebles de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas..." -
 (Ley SEDON).

En el formato elaborado por la Secretaría de Educación Pú-
 blica, para la celebración de los contratos de arrendamiento, se estipula
 en la cláusula tercera que el término del arrendamiento será de un año for-
 zoso para el propietario y voluntario para la Secretaría.

Tratándose de contratos de arrendamiento que celebra la Se-
 cretaría como arrendataria es importante hacer incógnita en los pases que se
 den seguirse por el arrendador en el supuesto de que solicite la desocupa-
 ción del inmueble una vez vencido el plazo.

Al respecto la cláusula tercera del contrato respectivo se-
 ñala: "Si vencido este plazo el propietario desea la desocupación del in-
 mueble, deberá manifestarlo por escrito, con dos meses de anticipación".

CAPITULO III

LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA COMO PARTE EN LA CELEBRACION DE LOS
CONTENIDOS.

3.1. EVOLUCION ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA.

En el año de 1821 por vez primera se creó en México una - Secretaría cuya función era ocuparse de la educación, teniendo la denominación de Secretaría de Justicia y Negocios Eleccionísticos. También en - aquel entonces se creó la Dirección General de Instrucción Pública para el Distrito y Territorios Federales.

En el mismo año de 1821 se reinstala por decreto de Santa Ana, la Real y Pontificia Universidad de México, que había sido suprimida por Don Valentín Gómez Farías, y en mil ochocientos cincuenta y cinco - nuevamente se suprimió.

En 1846 se delegó a los Estados la regularización de la - instrucción pública por decreto publicado el 23 de octubre de ese año, - posteriormente se creó el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, poniéndose en sus manos todas las funciones e negocios relacionados con la educación.

Para 1869 se crearon varias unidades administrativas dedi- cadas a la enseñanza, como las Instituciones de enseñanza Femenina y Es- pecial, la Escuela Nacional Preparatoria, Escuelas de Jurisprudencia, de Ingenieros, de Matemáticas, de Agricultura y Veterinaria, Bellas Artes, - Música y Declamación, de Comercio, la Escuela Nacional de Profesoras, la

Escuela para la Enseñanza de Bordados, el Observatorio Astronómico, la Academia Nacional de Ciencias y Literatura y el Jardín Botánico.

Como podemos ver, el número de unidades administrativas - en esa época era cada vez mayor. En 1907 hubo reformas a esas instituciones y se creó la Escuela Nacional de Altos Estudios y asimismo se puso en funcionamiento la Universidad de México. De 1907 a 1921, fue una época en que se dieron muchos cambios en la educación y finalmente - el 28 de septiembre de 1921 se creó la Secretaría de Educación Pública - ya bajo esa denominación; de esa fecha hasta 1973 se crearon las escuelas secundarias y se reorganizó la Escuela Nacional de Maestros, la Dirección de Misiones Culturales, el Instituto Nacional de Educación para los Trabajadores, el Instituto Nacional de Pedagogía, el Instituto Politécnico Nacional, la Comisión Impulsora y Coordinadora de la Investigación Científica.

A partir de 1944 no dejaron de darse constantes avances - en la educación pública mexicana, tanto constitucional como tecnológica y administrativamente.

En 1930 se inició una campaña de construcción de escuelas y en 1936 se fundó el Consejo Nacional Técnico de Educación y la Comisión Nacional de Libros de Texto Gratuitos. Para el año de 1970, se creó la Dirección General de Educación Especial.

Fue hasta el 30 de agosto de 1973, en que se publicó el - primer reglamento interior de la Secretaría de Educación Pública, en el cual se fijó la competencia, organización, distribución y funcionamiento de cada una de las unidades administrativas.

En 1974 la Secretaría de Educación Pública, contaba para el desempeño de sus funciones con 64 unidades administrativas, todo vez que las necesidades sociales en relación con la educación eran cada día más imperiosas, debido al crecimiento incesante de la población y al gran éxodo de superación educativa de la misma.

En 1978 aumentó el número de unidades administrativas a 65; en 1982 ya eran 68 unidades y en 1986 se disminuyó el número a 61 - unidades; en el año de 1987, la Secretaría contaba para el más eficaz - cumplimiento y desarrollo de sus funciones con las siguientes áreas:

- El titular de la Secretaría, que tiene la denominación de Secretario de Estado.
- Cinco Consejos.
- Dos Comisiones.
- Seis Subsecretarías.
- Una Oficialía Mayor.
- Una Centraloría Interna.
- Una Coordinación General para la descentralización Educativa.
- Treinta y seis Direcciones Generales.
- Siete Organos desconcentrados.
- Dieciséis Organos descentralizados.
- Catorce empresas de participación estatal mayoritaria y asociaciones civiles.
- Un Centro de Procesamiento.

En total ya el número de unidades administrativas ascendió a noventa y uno.

Haciendo un breve análisis de lo anterior, llegamos a la conclusión que de 1821 a la fecha, se han venido originando diversos cambios tanto en la estructura administrativa como en el número de unidades administrativas y legislación aplicable a la educación.

No omito manifestar que diariamente se han venido dando grandes avances por mejorar a los integrantes de la sociedad y hacer de ellos personas cultas y capaces de lograr la superación de nuestra República Mexicana, y en un futuro acabar con el analfabetismo.

A grandes rasgos se ha dado un bosquejo de la evolución administrativa de la Secretaría de Educación Pública, refiriéndonos posteriormente a las atribuciones que tiene la misma para la celebración de contratos.

Las atribuciones de la Secretaría de Educación Pública para la celebración de contratos, se encuentran fundamentadas en su reglamento interior y con base en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se faculta a los titulares de las Secretarías de Estado y a los Departamentos Administrativos, para tramitar y resolver los asuntos que correspondan a su competencia, y pueden delegar en los funcionarios subalternos cualesquiera de sus facultades, con excepción de aquellas que por disposición de la ley o reglamento deban ser ejercidas por los titulares. En el reglamento interior de cada Secretaría, se determinarán las atribuciones de cada una de sus unidades administrativas (art.

16 y 18 de la Ley Orgánica)

En el Reglamento Interior de la Secretaría de Educación Pública, se estipula que el C. Oficial Mayor tiene facultades para suscribir los convenios y contratos que celebre la Secretaría, y de los cuales se desprendan obligaciones patrimoniales a cargo de la misma.

Para efectuar las operaciones de contratación en la Secretaría, existe un Comité de Contratos que se encuentra integrado por las siguientes unidades administrativas:

- Dirección General de Recursos Financieros
- Dirección General de Recursos Materiales y Servicios
- Y la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Laborales.
- Funcio, como Presidente de la misma el C. Oficial Mayor.

Este Comité depende directamente de la Oficialía Mayor, - y está encargado entre otros asuntos, de resolver sobre la autorización de nuevos contratos de arrendamiento, de reconsideraciones de renta solicitadas por los arrendatarios e incrementos de las mismas, así como rescisiones y cancelaciones de dichos arrendamientos.

Este Comité sesiona mensualmente, pero también puede tener sesiones extraordinarias, si así lo ameritan los asuntos pendientes.

La Dirección de Edificios dependiente de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios, tiene un papel importante en la celebración de dichos contratos, ya que es la encargada de detectar los inmuebles susceptibles de ser arrendados por la Secretaría y en su -

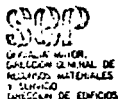
case realizar los trámites necesarios para la celebración de los contratos de arrendamiento; pero sobre todo, lleve a cabo los trámites ante la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, a efecto de que dicho organismo emita los dictámenes de justipreciación de rentas.

Una vez que los contratos de arrendamiento se encuentran debidamente requisitados conforme a la ley y han sido autorizados por el Comité de Contratos, se envían a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Laborales para ser sometidos a revisión jurídica.

En tal revisión deberá corroborarse que los datos sean correctos, que se encuentre debidamente autorizado por el Comité de contratos, para lo cual viene anexada la carátula de autorización respectiva.

También se revisa que las firmas que obran al calce correspondan a los arrendadores o a sus representantes y que los apoderados acrediten debidamente su personalidad.

Cuando un contrato ha sido revisado se devuelve de inmediato a la Dirección de Edificios para los efectos consiguientes, haciéndole las observaciones respectivas.



COPIADO POR: _____

PROPUESTA DE INCREMENTO DE RENTA

UBICACION DEL INMUEBLE	CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE						
UBICACION: _____	TIPO DE INMUEBLE		ESTADO DE CONSERVACION		NIVEL	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CUBIERTA
COLONIA: _____	BUENO	REG	MALO	PESIMO	1	2	3
DELEGACION: _____	PROPIETARIO: _____						
C.P. _____							

CONTRATO				RENTA APROBADA		AUTORIZACION	
FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	RENTA MENSUAL		FECHA A PARTIR DE		DIRECCION GENERAL DE RECURSOS FINANCIEROS	
SOLICITUD DE INCREMENTO DEL PROPIETARIO				IMPORTE MENSUAL		DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS JURIDICOS	
FECHA	CANTIDAD	DESOLUPUR	JURIDICO				
				DIRECCION GENERAL DE REC. MAT. Y SERVICIOS		JUSTIFICACION:	
REUNION: _____							
FECHA: _____							

MSR

3.2. SISTEMA ACTUAL DE CONTRATACION DE LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA.

La Secretaría de Educación Pública para la celebración de los contratos de arrendamiento, de obras públicas, y de prestación de servicios, se apega a las disposiciones establecidas en la Ley de Bienes Nacionales, Ley de Presupuesto Contabilidad y Gasto Público Federal y a su reglamento, al Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios relacionados con Bienes Muebles, Ley de Obras Públicas y como Ley Supletoria, El Código Civil para el Distrito Federal.

La legislación citada anteriormente tiene aplicación con los límites y procedimientos que deben llevar a cabo las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, para la celebración de sus contratos la cual iremos citando a medida que avancemos en el desarrollo de este trabajo.

3.3. TRAMITES INTERNOS PARA LA CELEBRACION DE LOS CONTRATOS.

Para la celebración de los contratos de arrendamiento se presentan tres fases. La primera de ellas es preparación para la realización de dichas operaciones.

Primariamente se elaboran los calendarios anuales financieros y de metas, los cuales deberán de ser autorizados por la Secretaría de Programación y Presupuesto y serán elaborados de acuerdo a lo establecido por el artículo 32 del Reglamento de la Ley de Presupuesto y Contabilidad y Gasto Público Federal que indica lo siguiente:

"El ejercicio del gasto público federal será efectuado en base a los calendarios financieros y de metas que elaboren las entidades y que serán autorizados por la Secretaría de Programación y Presupuesto; las cuales serán anuales con base mensual, deberán de ser compatibles - las estimaciones de avances de metas con los requerimientos periódicos de recursos financieros necesarios y deberán contemplar las necesidades de pago en función de los compromisos que se van a contraer, también se tomará en cuenta la fecha de celebraci3n de los compromisos y las de realizaci3n de pagos, así como los ingresos y egresos diferenciando los recursos propios de los que se lleguen a obtener por concepto de transferencia".

Cuando una unidad administrativa manifiesta su necesidad de adquirir o arrendar un inmueble adecuado para el desarrollo de sus - funciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y la dependencia interesada, concurren al mercado inmobiliario Federal para ver si - existe alg3n inmueble disponible que cubra las necesidades del área a la cual va a ser destinado. En caso de no haber ninguno disponible, se realiza un estudio del mercado de bienes inmuebles y se analizan calidad, - ofertas y condiciones en que se encuentre el inmueble que pueda satisfacer sus necesidades.

Una vez que se detecta el inmueble que se desea contratar, se solicita a la Comisi3n de Avalúos de Bienes Nacionales que se efectúe el avalúo y la justipreciaci3n de la renta.

Cuando ya se tiene el dictámen de justipreciaci3n de la - renta emitido por la Comisi3n, se negocia con el arrendador si la Secre-

taría tiene el carácter de arrendataria o bien con el arrendatario si la dependencia tiene el carácter de arrendador, posteriormente se procede a la celebración del contrato, para lo cual ya existe un formato fundamentado con base en lo dispuesto por el Código Civil vigente para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 4 de julio de 1980, el cual transcribe a continuación.

Artículo 17.- Contenido mínimo de los contratos de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE - -
 (si es persona moral deberá asentarse quien la representa y en qué carácter). A QUIEN EN LO SUCESIVO SE PODRA DESIGNAR COMO AL ARRENDADOR y por la otra _____
 REPRESENTADA POR _____,
 A QUIEN EN ADELANTE SE PODRA DESIGNAR COMO ARRENDATARIA AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES.

I.- Declara el ARRENDADOR:

Deberá asentarse el carácter jurídico que el Arrendador tiene respecto a la finca arrendada (Propietario, administrador, albacea, etc.) y que el bien inmueble objeto del contrato no tiene impedimento para arrendarse.

II.- Declara la ARRENDATARIA:

al que es una dependencia de la Administración Pública Centralizada, con

Segun a lo establecido por la Ley Organica de la Administracion Publica Federal.

b) Que se encuentra capacitada para la celebracion del presente contrato en los terminos de la Ley General del Presupuesto, Contabilidad y Gasto Publico Federal y su reglamento, la Ley General de Bienes Nacionales y demas disposiciones legales aplicables.

III. Declaran las partes que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes:

CLAUSTRAS.

PRIMERA.- El ARRENDADOR entrega en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en

SEGUNDA.- Con fundamento en la Ley General de Bienes Nacionales, la ARRENDATARIA conviene pagar, por concepto de renta mensual al ARRENDADOR \$ (número y letra).

TERCERA.- Convienen las partes en que la renta se pagará en mensualidades vencidas en el inmueble materia del presente contrato; dicha renta tendrá una vigencia mínima de un año. (Podrá pactarse una renta por periodos mayores a un año siempre que la vigencia del contrato exceda de un ejercicio presupuestal).

CUARTA.- Convienen las partes en que el uso a que se destina el bien inmueble materia de este contrato será el de.....

QUINTA.- La vigencia del presente contrato será de ----
 ---- que empezará a contarse a partir de su fecha.....

SIXTA.- El ARRENTADOR se obliga a:

- a) Entregar el inmueble a la ARRENTATARIA en condiciones de servir para el uso convenido.
- b) A entregar a la ARRENTATARIA el inmueble arrendado con todas sus pertenencias que se detallan en la relación que debidamente firmada por las dos partes se agrega al presente contrato para que forme parte integrante del mismo.
- c) Conservar el inmueble arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento y para ello hará todas las reparaciones necesarias, con excepción de aquellas deterioros de poca importancia, que se causan por la ocupación del inmueble, las cuales las llevará a cabo la ARRENTATARIA.
- d) A no estorbar de manera alguna el uso del inmueble arrendado a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- e) A garantizar el uso e goce pacífico del bien arrendado por todo el tiempo del contrato o de su prórroga en su caso.
- f) A responder de los daños y perjuicios que sufra la ARRENTATARIA por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

SEPTIMA.- La ARRENTATARIA se obliga a solicitar por escrito la autorización del ARRENTADOR, para efectuar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble a que se refiere este contrato.

OCTAVA.- La ARRENDATARIA se obliga a no subarrendar el bien arrendado, en todo o en parte, ni ceder sus derechos sin previo consentimiento escrito del ARRENDADOR.

NOVENA.- Ambas partes convienen en que si durante la vigencia del presente contrato, la ARRENDATARIA por cualquier causa cambiá su denominación actual por alguna otra el arrendamiento subsistirá en los términos establecidos en este contrato.

DECIMA.- Convienen las partes en que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se realicen por la ARRENDATARIA en el bien arrendado, son propiedad de la Administración Pública Federal y podrán ser retirados por la ARRENDATARIA durante el arrendamiento o a la conclusión del mismo.

DECIMO PRIMERA.- No es responsable la ARRENDATARIA de los daños y perjuicios que sean ocasionados al inmueble por temblores, incendios, inundaciones, etc., y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por artículos 2435, 2436 y 2463, fracción VI, relativos al Código Civil para el Distrito Federal, quedando rescindido automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando el inmueble.

DECIMO SEGUNDA.- Las partes convienen en que el incumplimiento a las obligaciones establecidas en este contrato dará lugar a la rescisión, previa notificación por escrito de una a la otra, con una anticipación de 60 días.

DECIMO TERCERA.- En todo lo no establecido en el presente contrato, se estará a la disposición de los ordenamientos legales aplicables.

DECIMO CUARTA.- Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

"EL ARRENDADOR" _____

"LA ARRENDATARIA" _____

DECIMO QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales _____, renunciando a cualquier fuero que pudiese _____ correspondientes por su domicilio actual o futuro.

El presente contrato de arrendamiento se firma por, _____ en calidad de _____ a los _____ días del mes de _____.

" EL ARRENDADOR "

" LA ARRENDATARIA "

3.2. FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ DE CONTRATOS.

Corresponde a la Dirección General de Recursos Financieros de la Secretaría de Educación Pública, proponer las normas para regular las actividades administrativas, contratar y operar el ejercicio del presupuesto, autorizar y hacer el trámite de las modificaciones del mismo, que sea presupuesto por las dependencias en coordinación con la Dirección General de Programación cuando se afectan partidas correspondientes a diferentes programas, controlar los ingresos y egresos de la Secretaría de Educación Pública y establecer las normas y procedimientos para el manejo de recursos en efectivo.

Es decir en el caso de los contratos de arrendamiento dicha Dirección General los estudia y analiza para que estén de acuerdo a las normas establecidas en relación al presupuesto, y si no existe inconveniente los autoriza.

Corresponde a la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios; negociar los contratos con los arrendadores; hacer la búsqueda de inmuebles a rentar y llevar a cabo el trámite de los mismos en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Laborales, y someterlos a la autorización y firma del C. Oficial Mayer, el cual funge como presidente del Comité de Contratos y tiene a su cargo suscribir todos los convenios y contratos que la Secretaría celebra de acuerdo a los lineamientos de su titular y de cuya ejecución se desprenden obligaciones patrimoniales a cargo de la misma.

La Dirección General de Asuntos Jurídicos y Laborales tiene a su cargo formular los acuerdos, convenios y contratos que la Secretaría celebre, conforme con los requerimientos de las áreas respectivas, así como llevar el registro de los mismos.

3.6. AUTORIZACION Y CELEBRACION DE LOS CONTRATOS.

En la segunda fase de la celebración de los contratos de arrendamiento se analiza la autorización de los mismos por el Comité de Contratos.

El Comité realiza sesiones periódicas, las cuales se preparan mediante la convocatoria correspondiente en la que se asienta el lugar, la hora, el día y la fecha en que se llevará a cabo, así como la orden del día y la lista de las personas que deberán de asistir.

En las sesiones se analizan el monto de la renta, las solicitudes de incremento y las propuestas de renta de los contratos que se tienen en trámite, para autorizar su celebración. Se estudian los incrementos respectivos de otros contratos que se desean realizar o renovar y se toman todos los acuerdos a los que se llegó al finalizar la sesión, levantándose un acta de todo lo actuado asentándose las conclusiones y acuerdos a los que se llegó para su inmediata ejecución.

En esta segunda fase, para a estudio y dictamen jurídico la procedencia del documento, dicha fase se realiza en las direcciones integrantes del Comité.

En el dictamen jurídico se indica si dicho contrato está alabrado de acuerdo con la normatividad vigente, si se apega a lo estipulado para tal efecto, una vez que se ha determinado su procedencia, - la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Laborales le devuelve a la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios y esta a su vez lo envía a la Dirección General de Recursos Financieros, para que las mismas lleven a cabo los trámites administrativos correspondientes.

Estas Direcciones después de hacer un análisis del contrato si todo está de acuerdo y en orden a los lineamientos aplicables le autorizan y lo someten a la firma del C. Oficial Mayor.

Y se turna nuevamente al Jurídico para su registro.

3.6. FASE DE VIGENCIA Y REGISTRO DE LOS CONTRATOS.

Una vez que han sido registrados los contratos en el - - área correspondiente, se remiten a las partes contratantes, quedando un original del contrato para el arrendador y un original y copias para la Secretaría de Educación Pública en calidad de arrendataria.

Por lo que se refiere a la vigencia de los contratos de arrendamiento, hasta la fecha la Secretaría de Educación Pública los ha venido haciendo por un año, concordando así con los dictámenes de la - Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales que tienen una vigencia de un año, aunque a la fecha ya pueden celebrarse por un período mayor al - - año.

A la vez que coinciden con los distíntos de justipreciación de renta elaborados por la CREM, concuerdan también con el calendario anual autorizado por la Secretaría de Programación y Presupuesto.

En el formato que es elaborado por la Secretaría de Educación Pública para la celebración de los contratos de arrendamiento, - se estipula en la cláusula tercera que el término del arrendamiento será de un año sucesivos para el propietario y voluntario para la Secretaría.

Tratándose de arrendamientos que celebre la Secretaría - como arrendataria, es importante hacer hincapié en los pasos que deben seguirse por el arrendador en el supuesto de que solicita la desocupación del inmueble, una vez vencido el plazo.

Al respecto dicha cláusula tercera del contrato respectivo señala: "El vencido este plazo el propietario desea la desocupación del inmueble, deberá manifestarlo por escrito, con dos meses de anticipación.

Es a la SHDCE a quien corresponde aprobar y registrar - los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que celebren las dependencias de la administración pública federal.

La Ley General de Bienes Nacionales, señala en su artículo 13 en cuanto a la vigencia de los contratos de arrendamiento que:

"Artículo 13.- Cuando el Gobierno Federal adquiriera en - los términos del derecho privado un inmueble para cumplir con finalida-

des del orden público, el Gobierno Federal podrá convenir con los poseedores derivados o precarios, la forma y términos conforme a los cuales se darán por terminados los contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro tipo de relación jurídica que les otorgue la posesión del bien, pudiendo cubrirse en cada caso la compensación que se considere procedente. El término para la desocupación y entrega del inmueble no deberá de exceder de un año".

El artículo 14 de la misma ley nos indica: "Cuando se trate de adquisiciones por vía de derecho público, que requieran la declaración de utilidad pública, por parte del Gobierno Federal corresponderá: a la autoridad del ramo respectivo determinar dicha utilidad; a la Secretaría de desarrollo Urbano y Ecología, determinar el procedimiento encaminado a la ocupación administrativa de la cosa; a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, fijar el monto de indemnización, y a la Secretaría de Programación y Presupuesto determinar el régimen de pago, cuando sea a cargo de la federación".

3.7. MERCADO DE BIENES Y REALIDAD CONTRACTUAL.

Cuando hablamos de mercado nos estamos refiriendo a un lugar público en donde se realizan operaciones de compra y venta de cualquier clase.

En este caso nos vamos a referir de una manera muy especial al mercado inmobiliario federal, en relación a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por las dependencias de la Administración Pública Federal.

Haciendo un análisis a partir de 1979, podemos desprender que debido a la gran actividad económica que se dió en México, se originó una gran demanda de espacios para oficinas rebasando el límite de la oferta que existía, lo que dió como resultado la construcción de gran número de edificios destinados para oficinas.

Para 1982, hubo un cambio en la economía, disminuyendo por esta la demanda de espacios porque las empresas disminuyeron su aparato organizacional y espacios a la vez, lo que originó que los edificios que se estaban construyendo no fueran terminados y los que ya estaban terminados no se ocuparan totalmente quedando espacios vacíos y sin demanda para ocuparse.

Los propietarios se encontraron en problemas y ante la necesidad de resolver estos subieron los precios de las rentas de sus inmuebles arrendados, lo que se complementa con la demanda de espacios en arrendamiento por la administración pública Federal, que cada vez era mayor, pues existía una gran restricción para adquirir edificios o construirlos para satisfacer sus necesidades.

Esta demanda de espacios inmobiliarios incidio con la actividad económica y fácilmente aumentaba y disminuía.

La CABIN, pretendió, a través de los dictámenes de justipreciación de renta controlar el incremento de las mismas, pero como no existía comunicación con los usuarios de los dictámenes, estos tendían a simpatizar con los argumentos de los propietarios de los inmuebles, lo que generó grandes inconformidades.

Existía un mercado con sobre oferta, siendo la administración Pública Federal el inquilino más importante y seguro en ese mercado, lo cual hizo que los propietarios ingresaran condiciones, y valoraran sus edificios nuevos tomando en consideración el valor de reposición nuevo - apropiado a este el costo de financiamiento que efectivamente realizan, - duplicándose con este el efecto de la inflación.

Como consecuencia del sismo de 1985, la administración Pública, perdió varios metros de espacios para oficinas y fue entonces cuando la SEP, SECOGEP, SEDUE y DDF, suscribieron un oficio circular, girado a los titulares de las dependencias y a las principales entidades de la Administración Pública Federal, en el cual se dice que será la SEDUE la que recibirá informes de las necesidades de espacios físicos, identificará la oferta de espacios emitirá los avalúos correspondientes y controlará los actos de construcción de los mismos y la Secretaría de Programación y Presupuesto definirá las disponibilidades presupuestales y autorizará las erogaciones del caso y el Departamento del Distrito Federal, - - coordinará la reubicación de las unidades administrativas y de las entidades bajo su responsabilidad.

La Secretaría de la Contraloría General de la Federación - se dijo sería la encargada de vigilar el cumplimiento del programa de reubicación, de acuerdo a las disposiciones legales aplicables y de los criterios administrativos que se establezcan.

Varias dependencias se sujetaron a lo establecido por la circular, pero otras no se sujetaron a esa circular y actuaron de otra forma por varias razones.

Lo que caracterizó al mercado inmobiliario después del mismo fue la demanda que se constituyó por profesionales en ejercicio libre y pequeñas empresas, que requerían reducidos espacios para el desarrollo de sus actividades, la demanda fue severamente afectada por los sísmos y el impacto psicológico, tanto en los que perdieron sus oficinas como en las que no las perdieron, esto originó que buscaran lugares mucho más alejados de la zona afectada y sobre todo que fueran edificios bajos o casas habitación.

Las empresas privadas buscaban también para el desarrollo de sus actividades lugares alejados de los dañados y en edificios bajos también, incluso varias empresas aprovecharon la oportunidad para reducir su organización y utilizar menos espacio y salir del Valle de México.

La demanda que se generó por el sector público federal, fue caracterizada por el apuro con que los servidores de nivel medio y superior, trataron de encontrar alojamiento para el desarrollo de sus actividades y el cumplimiento de sus funciones, así como la relativa aceptación por parte de los servidores públicos de nivel operativo, a trabajar sin importar la altura, ubicación y en ocasiones el estado del edificio.

Por cuanto a los propietarios, el primer impulso que tuvieron fue de vender no tanto de rentar, dejándose llevar por el espanto de lo que producían los ahorros bancarios y en ocasiones por aprovechar la oportunidad de dolarizarse e invertir sus ahorros en otro país y en otras ocasiones por miedo a que en otro sísmo pudieran perder lo que en el pasado se salvó.

Los grandes inversionistas observando el agrandamiento de la Administración Pública Federal, no perdieron la oportunidad y trataron de vender de preferencia y de no ser así pues por lo menos arrendaban sus propiedades, los pequeños inversionistas adoptaron una posición de espera buscando a quien vender o rentar pero apenas se dieron cuenta del agrandamiento de la Administración Pública y se convirtieron en negociantes exigentes con beneficio solo para ellos.

A lo anterior agregamos todavía que los pequeños arrendadores que rentaban sus inmuebles con rentas modestas, de pronto hicieron solicitudes de rentas bastante elevadas, como en el caso de inmuebles habilitados para escuelas u oficinas de correos y telégrafos, los propietarios percibieron también el problema en que se encontraban muchas dependencias y entidades, debido a lo que invirtieron para adaptar los espacios, así como la restricción presupuestal para adaptar nuevos espacios en caso de tener que reubicarse lo que favoreció a su radicalización.

La consecuencia de lo anterior fue la demanda real en las zonas que no fueron dañadas de espacios, y además según el proyecto del reglamento de construcciones del Distrito Federal, son zonas que se consideran de menor riesgo sísmico en las zonas de transición, que prácticamente no fueron dañadas y el proyecto de construcción del reglamento las considera de riesgo medio, la demanda estaba fuertemente influida por la Administración Pública Federal, y sería administrable concertarse las acciones entre las dependencias y las entidades y en las zonas que se consideran de mayor riesgo la demanda estaba prácticamente

por la Administración Pública Federal, por lo que con más facilidad que en la zona de riesgo medio sería administrable con la concertación entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

Actualmente se genera poca oferta de edificios y se con-
truye por dos vertientes: una la que se refiere a la reconstrucción de edificios independientemente de la zona en que se encuentran ubicados y la construcción de nuevos edificios principalmente en las colonias consideradas de menor riesgo.

Los edificios reconstruidos solo son demandados por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, por las razones expuestas anteriormente.

De darse un repunte en la actividad económica, sería de esperarse un crecimiento proporcional en la demanda de espacios para -
oficinas, con una alza en el importe de las rentas y una posibilidad de que se agudizaran los problemas para la Administración Pública Federal.

Entre agosto hasta aquí y en términos muy generales di-
versos antecedentes y datos respecto de los contratos de arrendamiento celebrados por la Administración Pública Federal y en especial por la -
Secretaría de Educación Pública.

Al respecto del mercado el considerando primero del - -
acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles de las dependencias con carácter de arrendatarias, a la ig-
tra dice: "El comportamiento de la economía ha incidido en el mercado -
de arrendamientos de espacios inmobiliarios que ocupan las dependencias de la Administración Pública Federal, para el desarrollo de sus activi-
dades.

CONCLUSIONES.

Primera.- La forma de Gobierno de nuestro país es la de una República Representativa, Democrática y Federal, compuesta por Estados libres y soberanos, cuyo poder supremo se divide para su ejercicio y desempeño de sus funciones en: Poder Ejecutivo, Poder Legislativo y Poder Judicial.

El Ejecutivo se auxilia para el desempeño de sus funciones de los Secretarios de Estado, Subsecretarios, Oficiales Mayores, - Directores, Subdirectores, Jefes, Subjefes de oficina de sección y de mesa.

El Poder Legislativo se compone de dos Cámaras, una de Senadores y otra de Diputados, los que se encargan de la Legislación.

El Poder Judicial, se integra para su ejercicio por: la Suprema Corte de Justicia de la Nación, integrada por cuatro Salas, general, civil, administrativa y laboral y una auxiliar cada sala con cinco Ministros Numerarios y la auxiliar con cinco Ministros supernumerarios. Funciona en Pleno y en Sala, Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunales Unitarios de Circuito, Jueces de Distrito y Jurado Popular.

Segunda.- En la Administración Pública Federal, existen dos grandes ramas: Administración Pública Centralizada y Administración Pública Paraestatal. La centralizada se integra por la Presidencia de la República, Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos, y - la Procuraduría General de la República. La Administración Pública - -

Parastatal se integra por: Organismos descentralizados, empresas de participación estatal, Instituciones nacionales de crédito, las organizaciones nacionales auxiliares de crédito, las instituciones nacionales de fianzas y de seguros y los fideicomisos, cuya principal función del Poder ejecutivo es la Administrativa, estos organismos auxilian al Poder Ejecutivo.

Tercera.- Los contratos en el derecho privado se definen como el acuerdo de voluntades con el objeto de crear y transferir derechos y obligaciones, que se puedan extinguir y modificar, clasificándose estos contratos en: Contratos de arrendamiento, compraventa, comodato, mutuo, donación, permuta entre otros.

Elementos del Contrato: de existencia y de validez, los de existencia: consentimiento y voluntad, los de validez Objeto, motivo o fin lícitos, ausencia de vicios del consentimiento, y la forma y la capacidad.

Cuarta.- El Arrendamiento puede terminar por: término del plazo, por convenio, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida de la cosa, por expropiación, por evicción.

Quinta.- Los contratos administrativos se definen como un acuerdo de voluntades entre un órgano público y otro o entre un órgano público y un particular. Estos contratos están sujetos a normas de derecho público o normas especiales.

Sus elementos al igual que el derecho privado son el consentimiento, sujeto, objeto, causa y forma, y la capacidad o facultad

para contratar del órgano encargado de llevar a cabo esas operaciones.
Se rigen por la Ley General de Bienes Nacionales.

Sexta.- Existen diferentes tipos de contratos administrativos: de Obra, de Suministro, de Arrendamiento, Donación, compra venta etc. se clasifican en contratos de bienes muebles y de bienes inmuebles.

La administración pública celebra contratos administrativos y contratos civiles.

Septima.- Es la SEDUE la que fija las políticas para revisar periódicamente los contratos que celebren las dependencias, los registra, revisa que el uso para el que se contratan sea compatible con sus lineamientos y cuenta con el catálogo inmobiliario federal actualizado.

Octava.- La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales es la que se encarga de justipreciar las rentas en base a los lineamientos establecidos por la SEDUE para tal efecto, en los que se incluyen los necesarios para justipreciar las rentas de edificios y terrenos valúos urbanos.

La dependencia que solicita el dictámen de justipreciación de renta tiene la obligación de pagar los honorarios por los mismos.

Novena.- Por cuanto a la evolución administrativa de la Secretaría de Educación Pública, desde 1829 se creó una Secretaría de Justicia y Negocios Eclesiásticos dedicados a la educación, y en 1921 -

en caso la Secretaría de Educación Pública ya bajo esa denominación y de esa fecha hasta nuestros días se han venido dando grandes avances, tanto administrativa, constitucional como técnicamente.

A la fecha cuenta con noventa y un unidades administrativas para el más eficiente desempeño de sus funciones.

Décima.- La Secretaría de Educación Pública para la celebración de contratos de arrendamiento, elaborará los calendarios anuales financieros y de metas para ser autorizados por la SEP.

La SEP, cuenta con un Comité de Contratos que es el que se encarga de llevar a cabo las operaciones contractuales de la misma. - Este Comité se integra por: La Dirección General de Recursos Financieros, Dirección General de Recursos Materiales y Servicios, La Dirección General de Asuntos Jurídicos y laborales y la Oficialía Mayor.

Décima Primera.- El mercado inmobiliario Federal, ha tenido variantes desde 1979 a la fecha, toda vez que la actividad económica cada día es más intensa y las restricciones para adquirir espacios o construir edificios cada día son mayores.

Décima Segunda.- Se elabora un estudio del mercado antes de celebrar los contratos de arrendamiento para ver, calidad, ofertas y ubicación y condiciones del inmueble que se desea arrendar o adquirir, solicitando posteriormente el dictamen de la CABIN.

Décima Tercera.- En relación a la vigencia de los contratos, en la SEP, hasta la fecha se han venido haciendo por un año coincidiendo con los dictámenes de la CABIN que son por un año al mismo tiempo con el año calendario autorizado por SEP, aunque puedan celebrarse por un tiempo mayor a un año.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- **ACOSTA ROSARIO MIGUEL**
Teoría General del Derecho Administrativo
Editorial Ferrás, S. A.
Séptima Edición Actualizada
México, 1966.
- 2.- **SCHWENGLER EDGAR**
Teoría del Derecho
Colección CFE Popular
66.
- 3.- **DE LA MARRA HERIBERTO MIGUEL**
Estudios de Derecho Constitucional
Testimonios de Nuestro Tiempo,
Documentos.
- 4.- **DE FERRA RAFAEL**
Diccionario de Derecho
Editorial Ferrás, S. A.
Decimosexta Edición, 1966
comentada y actualizada.
- 5.- **FERRA GABINO**
Derecho Administrativo
Editorial Ferrás, S. A.
Vigésima Primera Edición
México, 1961.
- 6.- **GUERRERO URIBE HECTOR**
Teoría Política
Editorial Ferrás, S. A.
Sexta Edición
México, 1967.
- 7.- **MARTINEZ VERA ROGELIO**
Tratados de Derecho Administrativo
Editorial Banca y Comercio
3a. edición.

- 8.- **RODRIGO DIAZ DAMIEL**
Partidos Políticos del México Contemporáneo
1916-1979, 7a. Edición
E. Costa-Amic
Editor México, D. F.
- 9.- **RODRIGO DAMIEL**
Derecho Constitucional Mexicano
Editorial PAX - MEXICO
Librería Carlos Casarón, S. A.
2a. Edición.
- 10.- **ORFEL URQUIE SAUL**
Derecho Civil
Editorial Porrúa, S. A.
2a. Edición 1982.
- 11.- **FORNIA PEREZ FRANCISCO**
Teoría del Estado
Editorial Porrúa, S. A.
Novena Edición 1976.
- 12.- **SANCHEZ MEDAL RAMON**
Contratos Civiles
- 13.- **SERRA ROJAS ANDRES**
Derecho Administrativo
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1981.
- 14.- **SERRA ROJAS ANDRES**
Liberalismo y Constitución
Librería de Manuel Porrúa
México, D. F., 1-87
- 15.- **RODINA VILLEGAS RAFAEL**
Compendio de Derecho Civil, Contratos
Editorial Porrúa, S. A.
Tomo IV, sécima Edición.

- 16.- SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
Organigramas de su Estructura de 1974
1978, 1983 y 1987.
- 17.- SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
Antecedentes Históricos de la SEP (manual)
Dirección General de Organización y Métodos
Aprobado por Fernando Solana
- 18.- ACUERDO DE SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA
Para seguir ocupando un inmueble
Publicado en el Diario Oficial del 26 de agosto de 1985.
- 19.- ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA
El arrendamiento de inmuebles de las dependencias de la Administra-
ción Pública Federal en carácter de arrendatarias.
Publicado en el Diario Oficial del 4 de julio de 1988.
- 20.- Acuerdo por el que se establecen las bases y lineamientos conforme
a los cuales las dependencias y entidades de la Administración Pú-
blica Federal formularán y presentarán sus programas anuales de re-
querimientos inmobiliarios, así como los relativos a obras en in-
muebles destinados o utilizados para oficinas públicas.
Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de agosto de
1982.
- 21.- Acuerdo que en el marco del programa de simplificación administra-
tiva, establece el procedimiento para avalúos de bienes inmuebles
urbanos con importe menor de diez veces el salario mínimo del Dis-
trito Federal actualizado.
Publicado en el Diario Oficial del 26 de agosto de 1985.
- 22.- Acuerdo que en el marco del programa de simplificación administra-
tiva, establece el procedimiento de justipreciaciones de renta pa-
ra continuar la ocupación de un inmueble.
Publicado en el Diario Oficial del 26 de agosto de 1985, modifica-
do por acuerdo publicado en el Diario Oficial del 23 de febrero -
de 1987.
- 23.- Acuerdo por el que se establece el límite en el incremento, en el
valor de la renta, para continuar ocupando un inmueble en arrenda-
miento por las dependencias de la Administración Pública Federal,
publicado en el Diario Oficial del día 17 de julio de 1987.

- 24.- Acuerdo por el que se establece el límite de instrumento en la renta de inmuebles ocupados por las dependencias de la administración pública federal, a fin de continuar la ocupación de un inmueble, - en los casos en que el período anual de arrendamiento vence entre el primero de enero y el treinta de julio de 1966. Publicado en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1967.

LEGISLACION.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

Editorial Porrúa, S. A.
19° Edición - 1966.

LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y PRESTACION DE SERVICIOS RELACIONADOS CON BIENES NATIONALES.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 8 de febrero de 1965.
Editorial Porrúa, S. A.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

Editorial Porrúa, S. A.
Publicada en el Diario Oficial del 8 de enero de 1962.

LEY DE PRESUPUESTO CONTABILIDAD Y GASTO PUBLICO FEDERAL

Editorial Porrúa, S. A.
Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1976.

LEY MINISTERIA

Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 8 de julio de 1931.

NUOVA LEGISLACION DE AMPARO REFORMADA

Editorial Porrúa, S. A.
44° Edición.

REGLAMENTO DE LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES

Editorial, Porrúa, S. A.
Publicado en el Diario Oficial del 6 de mayo de 1961.

RECLAMATO DE LA LEY DE PRESUPUESTO CONTABILIDAD Y GASTO PUBLICO FEDERAL
Editorial Porrón, S. A.
Diario Oficial del 10 de noviembre de 1961.