

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

“EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA FORMA DE GOBIERNO DEL ESTADO MEXICANO. EL CASO DE LA OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL (2002-2006)”

T E S I N A

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN CIENCIA POLITICA Y ADMINISTRACION PÚBLICA  
(ESPECIALIDAD EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)

PRESENTA:

RODOLFO SANCHEZ ROMERO

ASESOR

PROFRA. MARIA DE JESUS ALEJANDRO QUIROZ

CIUDAD UNIVERSITARIA

2008



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A MIS PADRES:

**MATILDE ROMERO VALDEZ  
PEDRO SANCHEZ CASTAÑEDA**

EL ORIGEN DE MI SER.  
POR SU ETERNO REENCUENTRO.

A MI ESPOSA:

**LAURA VILLANUEVA MENDEZ**

LA RAZON Y COMPLEMENTO DE MI SER.  
POR SU AMOR PERMANENTE.

A MIS HERMANAS:

**MONICA SANCHEZ ROMERO  
ESTRELLA SANCHEZ ROMERO**

PARTES DE MI SER.  
POR SU CARÍÑO INIGUALABLE.

## A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Mi interminable gratitud y admiración.

## A LA FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

Mi reconocimiento por su calidad.

## A LA MAESTRA MARIA DE JESUS ALEJANDRO QUIROZ

Mi más sincero agradecimiento por su confianza y dedicación en la conducción del presente trabajo.

# INDICE

INTRODUCCION.....	6
-------------------	---

## I. EL ESTADO, LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y EL PAPEL DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

1. EL ESTADO.....	14
1.1. ELEMENTOS DEL ESTADO.....	17
1.2. FORMAS DE ESTADO.....	19
1.2.1. ESTADO UNITARIO.....	20
1.2.2. ESTADO COMPUESTO O COMPLEJO.....	20
1.3. GOBIERNO.....	22
1.4. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....	23
1.4.1. DESCENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA.....	26
1.4.2. DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA.....	27
2. EL ESTADO MEXICANO.....	28
3. EL DISTRITO FEDERAL.....	34
3.1. ANTECEDENTES.....	35
3.2. MARCO JURIDICO.....	40
3.2.1. ASAMBLEA LEGISLATIVA.....	41
3.2.2. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA.....	42
3.2.3. JEFE DE GOBIERNO.....	43
3.3. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....	44
4. LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.....	47
4.1. ANTECEDENTES.....	48
4.2. MARCO JURÍDICO.....	51

## II. LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL Y LA ATENCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO POR MEDIO DE LA DESCONCENTRACION DE FUNCIONES DE LA PROCURADURIA SOCIAL

1. ATRIBUCIONES Y FACULTADES.....	53
1.1. LA QUEJA ADMINISTRATIVA.....	53
1.2. LA MATERIA CONDOMINIAL.....	55
2. EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	60
2.1. ANTECEDENTES.....	61

2.2. AREA PRIVATIVA Y AREAS COMUNES.....	62
2.3. ASAMBLEA, ADMINISTRADOR Y COMITÉ DE VIGILANCIA.....	64
3. DESCONCENTRACIÓN DE FUNCIONES CONDOMINALES.....	70
3.1. EN MATERIA DE ORIENTACIÓN.....	73
3.2. EN MATERIA DE CAPACITACIÓN.....	74
3.3. EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN Y REGISTRO.....	77
3.4. EN MATERIA DE CONCILIACIÓN.....	80
3.5. EN MATERIA DE ARBITRAJE.....	83

### **III. EVALUACIÓN DE LOS SERVICIOS PROPORCIONADOS POR LA OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE EN SU PAPEL DE REPRODUCTOR DE GOBIERNO DEL ESTADO MEXICANO EN LA VIDA EN CONDOMINIO**

1. UNIVERSO DE TRABAJO.....	84
1.1. DESCONCENTRACION DE SERVICIOS.....	88
1.2. OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE.....	91
1.2.1. IZTAPALAPA.....	91
1.2.2. IZTACALCO.....	92
1.2.3. VENUSTIANO CARRANZA.....	93
1.2.4. TLAHUAC.....	93
2, RECURSOS HUMANOS.....	94
3. INFRAESTRUCTURA.....	98
3.1 BIENES INMUEBLES.....	98
3.2. BIENES MUEBLES.....	99
4. PROGRAMAS INSTITUCIONALES.....	101
4.1. ORIENTACIÓN.....	101
4.2. CAPACITACIÓN.....	104
4.3. ASAMBLEA.....	105
4.4. CONCILIACIÓN.....	108
4.5. ARBITRAJE.....	111
5. EXPECTATIVAS.....	112
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>125</b>
<b>FUENTES.....</b>	<b>144</b>

## INTRODUCCION

El estudio de la Administración Pública tiene como referencia necesaria la interrelación dialéctica entre la Sociedad y el Estado, como consecuencia natural de la convivencia de individuos agrupados en un espacio determinado, con el propósito de conseguir sus fines inmediatos. La sobrevivencia, individual y grupal, trae consigo la expresión de diferencias entre sus miembros que por sí solos son incapaces de resolver. Surge la necesidad de reconocer un ente dotado de una superioridad capaz de implementar las acciones que permitan superar sus contradicciones; el Estado nace de la voluntad de la sociedad, como organización política se sitúa por encima de ella, a pesar de que en ella radica su razón de ser; su relación, como conceptos divorciados, necesariamente siguen por caminos paralelos, en tanto la sociedad demanda de respuestas eficientes y eficaces ante problemas cada vez más complejos y en situaciones diferentes, a la par el Estado emplea técnicas y herramientas innovadoras que permiten conciliar las relaciones en la sociedad. Permite establecer arreglos que marcan su evolución, adquiere la característica esencial de enfrentar, retardar y modificar la crisis, pero no las puede suprimir, de su capacidad o incapacidad para afrontarla dependerá su legitimidad, legalidad, institucionalidad, eficacia.

El Estado, como agrupación política suprema de la sociedad, necesita a los hombres reunidos en sociedad, en términos generales del pueblo, como su elemento constitutivo, en virtud de ser producto de un determinado grupo de individuos que por diferentes razones se encuentran unidos entre sí. Sin esta condición es imposible concebir al Estado como agrupación política suprema de esa masa humana que le da vida, consiente de que ha conferido parte de su poder para el nacimiento y funcionamiento del Estado, que se encarga de dirimir las controversias suscitadas en la sociedad buscando la armonía y el bien común. De forma similar, el espacio geográfico donde el pueblo tendrá su residencia se asume como requisito indispensable para comprender al Estado; por consiguiente pueblo y territorio se constituyen como condiciones necesarias del Estado con la misión de obtener el bien común de esa sociedad que le confiere poder supremo y, en consecuencia ejerce su autoridad como herramientas distintivas de su acción; sin embargo, dicho poder tendrá que estar regulado por quien le dio origen ya que la fuente de todo poder reside en el pueblo. El poder que se confiere al Estado es sistematizado por el Derecho, el cual plasmará de forma precisa los cauces institucionales para su obtención y ejercicio, así como los derechos y obligaciones de la sociedad.

El Estado como concepto es una abstracción, el cual tendrá la necesidad de manifestarse precisamente por la forma de ejercer el poder, a través de diversas formas de Gobierno,

distinguiéndose de manera genérica como los gobernantes, quienes forman, en un principio, también parte del pueblo, pero incrustados en ese poder supremo con una misión política. Dicho ejercicio, cuenta con un marco normativo que dará pauta a las facultades y atribuciones de los gobernantes, así como a los derechos y obligaciones de los individuos, entonces el Estado sigue siendo la agrupación política específica y territorial de un pueblo con poder supremo poder jurídico para establecer el bien común. “El Estado como comunidad jurídica, no es algo separado de su orden jurídico. Un cierto número de individuos forma una comunidad únicamente en cuanto un orden normativo regula su conducta recíproca”<sup>1</sup>. Su esencia es ser un sistema de normas que regulará las relaciones entre los individuos y entre éstos y el Estado.

El quehacer de todo Estado, como la representación política de la sociedad, a través del Gobierno, consiste en crear organizaciones formales establecidas en la ley, que lo doten de estructura y continuidad para buscar permanentemente las condiciones que generen una convivencia armónica entre los gobernados, mediante su intervención directa o indirecta impulsando su desarrollo económico, político y social. De esta forma, el Estado, como organización política, se sitúa por encima de la sociedad, aparece como la entidad que mediará los conflictos que se presenten entre los integrantes de una sociedad; por su parte, los miembros de una comunidad reconocerán la superioridad de este ente para diseñar e implementar las políticas que persigan un mejor nivel de convivencia. El Estado, es una abstracción, y para materializar su presencia, se vale del Gobierno y de la Administración Pública.

El Estado, como representación política de la sociedad tiene la responsabilidad de conducir armónicamente a la comunidad nacional e impulsar su desarrollo, el gobierno es el principal instrumento del Estado para cumplir con su misión. Cuenta con tres grandes actividades el predominio de uno de ellos traerá como consecuencia sus características esenciales. Los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, son las funciones que todo Gobierno contempla, usualmente se le conoce como una división de poderes, sin que en efecto ello suceda, en todo caso son elementos complementarios de un solo poder, el estatal. Existe una firme intención de evitar que recaiga el ejercicio del mismo en un solo órgano o en una sola persona. Así, el Poder Legislativo, conformado por cámaras de representantes, tiene como principal misión, la creación y modificación del marco normativo, de la Ley; por su parte, el Poder Judicial, será el encargado de dirimir las controversias que se presenten como producto de la aplicación e interpretación de la Ley y de sus actos que se deriven. Las funciones del Poder Ejecutivo son de naturaleza política y administrativa, las primeras se refieren a su relación con los otros dos ordenes y al impulso y orientación que dé a la actividad del Estado, las segundas se ocupan de la ejecución y aplicación de las normas jurídicas, además

---

<sup>1</sup> Kelsen, Hans. **Teoría General del Derecho y del Estado**. Pág. 74.

de los actos materiales que tienen por finalidad un servicio público y sus relaciones con los particulares.

La Administración Pública es el vínculo que conecta al Estado y la sociedad, es el gobierno en acción, el instrumento imprescindible para la ejecución de sus actividades al materializar las políticas económicas y sociales las cuales tienen las facultades y atribuciones necesarias para la gestión de los asuntos que competen al Estado. La Administración Pública es quien organiza la presencia del Estado en la sociedad mediante su naturaleza dual, política y administrativa, expresada en la relación entre el Estado y la sociedad por medio del dominio y la dirección, respectivamente. La Administración Pública es la encargada de la intervención estatal en todos los ámbitos de la sociedad y, más aún, el ser el brazo ejecutor del Estado, lleva a determinar que la connotación de lo público se ha ido identificando con lo social en su conjunto y la realización de lo social se vincula a lo estatal o a lo gubernamental. Se le concibe como la estructura legal que fundamenta y orienta la acción del Estado, mediante un conjunto de disposiciones jurídico - administrativas, compartidas y aceptadas por la comunidad.

La Administración Pública como el conjunto de las actividades desplegadas por el Gobierno, para la gestión de los intereses públicos ordinarios que ha incorporado a la órbita de sus propios fines, exige una organización adecuada para su funcionamiento. Así como la forma de Gobierno tiene su razón de ser en el Derecho, este será nuevamente un instrumento por medio del cual se materializará su acción. Es claramente conocido que la Administración Pública sólo realiza lo que le está permitido en contraparte el individuo puede realizar todo aquello que no le está prohibido. La Administración Pública obtendrá su marco en el sistema legal establecido donde se desenvolverá con el propósito de concretar las acciones del Estado en busca del bien común.

En esta misma línea de pensamiento, una de las técnicas jurídico administrativas empleadas por la Administración Pública para el cumplimiento de sus funciones es la desconcentración administrativa, como un procedimiento de carácter jurídico que consiste en la delegación de facultades de una organización central en beneficio de órganos internos de la misma, los cuales estarán sujetos al poder jerárquico de la autoridad central, tiene como intención descargar labores que permitan a las autoridades de menor rango tomar ciertas decisiones, buscando una agilidad en el despacho de los asuntos y, con ello, acercar los servicios a las regiones donde es justificada la desconcentración. Sin embargo, la desconcentración administrativa enfrenta problemas de implementación relacionados con el financiamiento para su infraestructura, insuficiencia de recursos materiales, nula modernización administrativa para establecer canales de comunicación, control y supervisión de actividades, falta de personal e inexistencia de programas de capacitación y actualización de los servidores públicos.

De esta manera, la ubicación, funciones y técnicas administrativas utilizadas por la Administración Pública, dependerá de la forma en que se quiera incidir sobre la sociedad; quien será la principal demandante de que cumpla con sus funciones, al conformarse por una ciudadanía cada vez más informada, que exige mayores formas de control y participación en el quehacer público. La Administración Pública, será la responsable de ejecutar sus facultades y atribuciones conferidas en la normatividad vigente para la atención de los conflictos que se presentan en la sociedad y, en no pocos casos, como en la materia electoral, se busca incentivar la participación de los miembros de la sociedad a quienes van dirigidas las políticas gubernamentales. La innovación en el quehacer público busca una constante modernización en las herramientas y formas de trabajo, donde a través de la vida cotidiana del individuo se presentan las grandes tareas que tiene bajo su misión todo Estado.

Las características del Estado mexicano se encuentran plasmadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorgando el grado de República mediante el establecimiento de una división de poderes, Ejecutivo, Legislativo y Judicial. El Poder Ejecutivo, tiene su fundamento legal en la propia Constitución Política y se reglamenta en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que precisa el andamiaje institucional y las funciones de cada uno de ellos. De esta manera, el mismo ordenamiento legal supremo, establece un Estado de tipo Federal, donde existen entidades federativas y un Distrito Federal, que sirve de asiento de los poderes federales, característica que lo hace diferente en cuanto a la composición de sus órganos de gobierno

Continuando con la interpretación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, específicamente el artículo 122, el Gobierno del Distrito Federal “está a cargo de los Poderes Federales y de los Órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local”. Especificándose de forma clara la distribución de competencias entre los entes de carácter federal y local, señalando, entre otros preceptos, que al Congreso de la Unión le corresponde expedir el Estatuto de Gobierno y legislar en materia de deuda pública; en este sentido, al titular del Poder Ejecutivo Federal le faculta para iniciar leyes ante el Congreso de la Unión en lo relacionado con el Distrito Federal, en caso de remoción del Jefe de Gobierno, proponer al Senado al sustituto y enviar de forma anual al Congreso de la Unión los montos de endeudamiento. A la Asamblea Legislativa, siempre en concordancia con el Estatuto de Gobierno, le corresponde expedir su Ley Orgánica, examinar, discutir y aprobar la Ley de Ingresos, revisar la cuenta pública, expedir las disposiciones en materia de elecciones, legislar en materia de Administración Pública local, entre otras. Por su parte, las principales facultades y obligaciones del Jefe de Gobierno se relacionan con la promulgación, publicación y ejecución de las leyes que expida la Asamblea legislativa, presentación de iniciativas de leyes o decretos a la Asamblea Legislativa y el nombramiento y remoción de los servidores públicos que dependen del órgano ejecutivo local.

Al Distrito Federal le corresponde una Administración Pública encargada de la organización del andamiaje institucional con el propósito de poner al gobierno en acción, jurídicamente enmarcada en el Estatuto de Gobierno. Adquiriendo especial relevancia cada uno de sus componentes: las instituciones. De tal suerte que el nacimiento, redimensionamiento o fenecimiento de las instituciones no sólo responden a las demandas que emite la sociedad delimitada por el territorio ocupado por el Distrito Federal. La creación, modificación, redimensionamiento y extinción de las instituciones demuestran los objetivos y formas de trabajar de un gobierno. La tangibilidad de la dualidad de la Administración Pública a través de sus líneas de acción: la política y la administrativa. Así, los órganos administrativos deben de cumplir con dos funciones esenciales: responder a la demanda de la sociedad y poseer el marco jurídico que le permita tal acción, es decir la justificación de su ser y del quehacer de ese ser. El nacimiento de las instituciones es una respuesta a las demandas de la sociedad, su actualización y consolidación como tal, responde necesariamente al mismo fin.

De ahí, que el objeto de estudio de la presente investigación sea la Administración Pública ubicándola a partir de una institución insertada en la estructura del Gobierno del Distrito Federal: la Procuraduría Social del Distrito Federal, siendo ésta una institución que materializa la presencia del Estado mexicano en un sector de la población perfectamente delimitado, que es producto de la acumulación y evolución de diversas leyes, y en consecuencia, cuenta con personal y recursos económicos para implementar políticas que tratan de incidir en el comportamiento de esa sociedad. Tratando de adoptar una política de desconcentración de servicios, con el propósito de acercar las soluciones al lugar más cercano donde se generan.

El período final de la década de los ochenta presenta una conjugación de condiciones políticas y sociales que provocan factores determinantes para que el Gobierno adopte la decisión de crear una institución con características de un Ombudsman en el Distrito Federal, mediante la expedición de un acuerdo ordenado por el entonces Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicado en el mes de enero de 1989<sup>2</sup>, que formaliza la existencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal, iniciando sus labores de manera definitiva en el mes de julio de 1989.

Es en el año de 1993, cuando la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal es reformada y adicionada por el Poder Legislativo y de forma paralela se publica un nuevo acuerdo administrativo por parte del Jefe del Departamento del Distrito Federal, donde se faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal para tomar a su cargo el registro de administradores de condominios e intervenir por medio del procedimiento administrativo de la conciliación en los asuntos que se presenten entre los condóminos o entre

---

<sup>2</sup> **ACUERDO** por el que se crea la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, Diario Oficial de la Federación, 25 de enero de 1989.

éstos y su administración. Así, el Poder Legislativo, de forma indirecta, y el Poder Ejecutivo, de forma directa, orientan el rumbo de la Procuraduría Social del Distrito Federal, al conferirle facultades y atribuciones en la atención de una parte de la problemática forjada a partir de la convivencia que se genera bajo la modalidad de propiedad en condominio. De esta manera y como producto de la acumulación de leyes, el Gobierno del Distrito Federal, expresa un interés singular por atender y regular la convivencia que se suscita en un sector creciente de la sociedad; es decir, como resultado de una política de construcción de vivienda que se orientó bajo la modalidad de propiedad en condominio es diseñada otra política gubernamental para atender a la gente que se encuentra conviviendo en los diferentes condominios del Distrito Federal, que de suyo representan un espacio con necesidades por demás diferentes, debido a factores como antigüedad, tamaño, ubicación, composición, etc..

A partir de este contexto, se evidencia la evolución de la Procuraduría Social del Distrito Federal, a la par de una Ley, la del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; a tal grado que las reformas y /o adiciones practicadas a la misma en los años de 1993, 1998 y 2000, marcaron los derroteros en su estructura, procedimientos y servicios, modificaciones que pretenden dar solución a las demandas planteadas por la sociedad en el ámbito de la convivencia condominal. En consecuencia, se aprecia el interés del legislador por consolidar y especializar a la Institución en materia condominal, función que requiere de herramientas técnico administrativas al atender a ciudadanos demandantes de una interpretación para dirimir u otorgar un servicio con base en una normatividad de carácter civil.

El Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal expedido el 28 de marzo de 2000 y reformado y adicionado el 27 de marzo de 2002 y el 27 de marzo de 2003, establece la estructura orgánica de la institución, conformada por el Consejo de Gobierno, el Procurador, una Subprocuraduría de Orientación, Quejas y Conciliaciones, una Subprocuraduría de Concertación Social, una Coordinación General de Recomendaciones y Asuntos Jurídicos, una Contraloría Interna y una Coordinación de Oficinas Desconcentradas, esta última a propósito de lo establecido en el artículo 24 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, que instituye que ... “Para el cumplimiento de sus atribuciones, la Procuraduría deberá contar con oficinas desconcentradas en cada una de las delegaciones del Distrito Federal”. Sin embargo, por motivos de estructura e infraestructura dicho precepto no se concretó y sólo se crearon, además de la Coordinación de Oficinas Desconcentradas, cuatro Oficinas Desconcentradas para responder a la población del Distrito Federal, asentada en sus 16 delegaciones políticas. Lo anterior no ha logrado representar un redimensionamiento en la distribución de los recursos y personal distribuido en la parte sustantiva anteriormente existente y sobreviviente. Es decir, contra toda lógica administrativa se conservó la estructura y funciones de la Subprocuraduría de Orientación, Quejas y

Conciliaciones, y de la Subprocuraduría de Concertación Social, realizando labores idénticas y, con el riesgo de duplicar el trabajo institucional.

Con ello, la Procuraduría Social del Distrito Federal, como un organismo descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, a través de sus oficinas desconcentradas desarrolla procesos de legitimidad hacia el quehacer estatal; aún más, sirve como orientador en la reproducción a nivel micro de varias de sus funciones por medio de la conjugación de su normatividad, recursos económicos, personal, resultado la aplicación de sus programas que desarrolla en materia condominal. Es decir, la forma de gobierno que adopta el Estado mexicano se reproduce en la vida en condominio mediante prácticas relacionadas con la toma de decisiones, elección de representantes, pertenencia a un orden jurídico, equilibrio de poderes. Es pertinente hacer notar que al realizar el análisis bajo este esquema, el de una comparación de las relaciones jurídico políticas entre el ente que más estudios ha generado, como lo es el Estado y el régimen de propiedad en condominio, no se pretende equipararlos, sino solamente relacionarlos para observar como a partir de las relaciones específicas desarrolladas en la convivencia en condominio, se participa de forma activa en la generación de actividades que buscan el bien común.

El esquema del trabajo desarrollado en la presente investigación, se plasma en tres apartados. El primero de ellos, aborda los conceptos de Estado, Gobierno y Administración Pública relacionándolos con la conformación jurídica del Estado Mexicano. A partir de la configuración de los elementos constitutivos del Estado, Pueblo, Territorio y Soberanía, y su relación estrecha con el Derecho, se obtienen los elementos necesarios para entender las relaciones de poder expresadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual contiene de forma escrita y esquemática la forma de Gobierno, mediante la puntualización de las atribuciones y tareas encomendadas al Poder Legislativo, Judicial y Ejecutivo. De forma similar, contiene las bases generales en las cuales se desarrolla la relación entre las entidades federativas y el Distrito Federal, piedra angular para comprender al régimen federal. Por consiguiente, se llega a la conformación de la Administración Pública del Distrito Federal y específicamente a una de sus instituciones que materializa al gobierno en acción, la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Se examina el papel de la Procuraduría Social del Distrito Federal a partir de su nacimiento en el año de 1989, se observará un proceso de transformación en sus principales funciones al concebirla como un Ombudsman administrativo, como el ente que pretende atender las quejas e inconformidades que presenten los ciudadanos por actos u omisiones de la Administración Pública local; sin embargo, por factores relacionados con la política de construcción de vivienda que derivó en un número creciente de ciudadanos que habitan bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, se adopta la decisión de que esta institución intervenga en la vida en condominio. Por medio del procedimiento administrativo de conciliación y el registro de los administradores, la

Procuraduría Social del Distrito Federal, se acerca a la población que convive en las diferentes unidades habitacionales del Distrito Federal, paulatinamente se acrecientan sus atribuciones en esta materia, originando toda una gama de servicios que le permiten no sólo atender por la vía de la conciliación, el arbitraje, la imposición de medios de apremio o aplicación de sanciones por la violación a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, si no también ser promotora de los derechos y obligaciones que se adquieren al poseer una propiedad bajo esta modalidad, asesorar en las Asambleas Condominales para el proceso de organización y registro de las administraciones, el establecimiento de cuotas, estacionamientos, áreas comunes, mascotas, etc. De tal suerte, que en la actualidad la Procuraduría Social del Distrito Federal contiene las atribuciones y facultades para proporcionar un servicio integral en materia condominal.

En el segundo capítulo se analiza el proceso de desconcentración administrativa, como una forma por medio de la cual la institución pretende tangibilizar sus funciones. En el marco jurídico de la Procuraduría Social se prevé el establecimiento de oficinas desconcentradas en cada una de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal. Sin embargo, por falta de recursos económicos y personal sólo funcionan cuatro oficinas desconcentradas que pretenden atender a la población ubicada en la totalidad de las demarcaciones, tarea de suyo por demás compleja ante la insuficiencia de recursos, pero sobre todo, por la falta de una política de desconcentración efectiva, al permitir, la coexistencia de áreas administrativas centrales con las mismas funciones que se desarrollan en las oficinas desconcentradas. Situación que permite afirmar que no existe una verdadera política de desconcentración en la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Así mismo, se aborda cada uno de los objetivos, funciones y procedimientos que actualmente desarrollan las Oficinas Desconcentradas en materia de orientación, capacitación, organización, registro, conciliación y arbitraje, resaltando así la importancia de cada una de ellas para generar una participación ciudadana consciente y responsable de sus actos en concordancia con sus derechos y obligaciones. De esta forma, el orientar y capacitar a los moradores en condominio pretende dotarlos de un conocimiento tal que les permita convivir y, en última instancia, reclamar por las vías correspondientes sus derechos presuntamente vulnerados. La Ley en la materia señala como una obligación de los condóminos el reunirse en Asamblea para decidir y plasmar por escrito las decisiones particulares a que estarán sujetos todos los actores del condominio, disposiciones de importancia como el nombramiento del administrador, representante legal del condominio, el establecimiento de cuotas de mantenimiento, acción que se asemeja a la realizada por el Poder Legislativo, donde los condóminos reunidos eligen libremente a su administrador y se auto imponen una cuota económica. Así mismo, pueden hacer uso de la vía de la conciliación o el procedimiento arbitral para obligar a los condóminos que se muestren renuentes para cumplir con las disposiciones de la Ley, el reglamento interno, la escritura constitutiva y los

acuerdos de Asamblea. Todo lo anterior con asesoramiento del personal de las Oficinas Desconcentradas.

En el tercer capítulo, se realizará una evaluación del personal, y en consecuencia, de las funciones realizadas por el personal adscrito a la Oficina Desconcentrada Oriente durante el período comprendido entre los años 2002 y 2006. El universo de trabajo son los condominios que se encuentran asentados en las Delegaciones de Iztapalapa, Iztacalco, Tláhuac y Venustiano Carranza, demarcaciones territorialmente amplias y con presencia considerable de viviendas sujetas a esta modalidad de propiedad. El número y perfil del personal resulta un dato importante para comprender los alcances y limitaciones de las acciones desarrolladas en dicha oficina con el propósito de estar en la posibilidad de reseñar las acciones particulares que vislumbren un panorama sobre el quehacer cotidiano encaminado a entender la manera en que se presenta la desconcentración de servicios. En este orden de ideas, se consideran los recursos materiales por medio de los cuales se realizan las funciones de atención al público.

Por lo que, a pesar de las condiciones no propicias para desarrollar una verdadera política de desconcentración, se proporcionan servicios de calidad y cantidad a la población que tiene como marco jurídico el régimen de propiedad en condominio de la zona oriente de la Ciudad Capital, asentada en las delegaciones de Venustiano Carranza, Iztacalco, Iztapalapa y Tláhuac.

Todo ello con el propósito de que como estudioso de la Ciencia Política y la Administración Pública, se realice una evaluación del trabajo desempeñado por el órgano desconcentrado ya citado, y en consecuencia, proponer alternativas que permitan una real desconcentración administrativa tendiente a fortalecer el papel de la Procuraduría Social del Distrito Federal en su papel generador de una verdadera participación ciudadana en el ámbito condominal que permita reproducir funciones identificadas en las instituciones propias del Gobierno.

Así pues, el objeto de estudio de la presente investigación es propio para que un estudioso de la Ciencia Política y la Administración Pública, que demuestra, acorde a la hipótesis planteada que la actividad del gobierno se muestra de manera más que específica a través de las facultades y atribuciones de un órgano de la Administración Pública como lo es la Procuraduría Social del Distrito Federal para incidir de forma tal que los fines del Estado se materialicen en la sociedad, mediante la búsqueda del bien común; siendo por lo tanto el aporte de la misma a la Administración Pública, el hecho de detallar las actividades que se desarrollan en materia de atención a la población que habita bajo el régimen de propiedad en condominio, en un universo y espacio perfectamente delimitados, con el propósito de poner en la mesa de discusión políticas que permitan fortalecer la relación con los gobernados.

# I. EL ESTADO, LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y EL PAPEL DE LA PROCURADURIA SOCIAL EN EL DISTRITO FEDERAL

## 1. EL ESTADO.

La ambigüedad teórica sobre la idea del Estado supone un conjunto de problemas, ya sea en la comparación de los diversos enfoques como en la coherencia interna de cada uno de los planteamientos.<sup>1</sup> Incluyendo el ángulo de cada una de las ciencias que estudia al Estado, por ejemplo si se plantea la pregunta ¿Qué es el Estado? necesariamente se aborda desde una visión de la Ciencia Política, pero si el cuestionamiento cambia por el de ¿Por qué existe el Estado? nos adentramos al ámbito de la Filosofía Política. De esta manera, existe una amplia gama de concepciones teóricas sobre el Estado; sin embargo, revisar exhaustivamente las diferentes líneas de pensamiento acerca de este concepto no pretende ser la finalidad del presente trabajo, pero sí abordar un conjunto de planteamientos científicos para explicar en los siguientes párrafos qué se entiende por Estado, Gobierno y Administración Pública<sup>2</sup>.

El Estado es una abstracción, es algo que está pero no lo podemos ver, se encuentra presente en la mente de los individuos, es una idea en el pensamiento del hombre, más aún en la imaginación de muchos de ellos que reunidos conforman a la sociedad; entonces, el Estado es producto de la sociedad, aparece cuando los individuos como parte integrante de una comunidad no tienen la capacidad ni la autoridad para arreglar los diferendos naturales que representa la sola convivencia en grupo; la necesidad de reconocer a un ente superior ocasiona que al Estado se le dote precisamente de esa autoridad con el adjetivo de superior, es quien tendrá el propósito de mantener unidad en la sociedad. Representa al interés general, mediante su capacidad de organizar y conducir a esa sociedad. El Estado asume una autoridad con legitimidad para mandar y hacerse obedecer, por que así se lo confirió la sociedad; luego entonces, existe el Estado como organización política. La existencia del Estado permite establecer arreglos que marcan su evolución, adquiere la característica de enfrentar a la crisis y de su capacidad o incapacidad para afrontarla dependerá el grado de su legitimidad.

---

<sup>1</sup> Independientemente de la vasta literatura sobre el Estado, el profesor Andrés Serra Rojas, en su libro "Ciencia Política", nos expone de forma clara y sintética algunas definiciones de diversos autores y/o corrientes políticas en torno al Estado. Cfr. Serra Rojas Andrés. **Ciencia Política**. Págs. 279 y 280.

<sup>2</sup> "Para la gente sencilla es más fácil la idea de que el Estado quede identificado con algunos de sus elementos constitutivos (pueblo, territorio, poder). Así las mentes más ingenuas no tienen una idea acertada de lo que es el Estado. Para ellos el Estado es la autoridad que les presenta para obligarles a algo que libre y espontáneamente no realizarían. Es curioso que esta concreción del Estado en algo tangible lo realicen no solamente la gente inculta sino algunos doctrinarios que confunden al Estado con los gobernantes (como Duguit). Los anarquistas afirman que el Estado no debe existir. Niegan a los gobernantes el derecho de gobernar y rehúsan el derecho de la autoridad de imponer la obediencia y la obligación de los hombres a vivir sometidos a las leyes". Arnaiz Amigo, Aurora. **Estructura del Estado**. Pág. 12

Una particularidad del Estado, no es sólo su ascensión como organización política, sino que ésta es acompañada por la sistematización de un código de conductas con derechos y obligaciones de aquellas personas que conviven en una determinada formación social, incluye, por supuesto, al Estado como persona moral. Así, el Estado, en su permanente tarea de organizar y representar el interés general concedido por la sociedad y los grupos particulares que la integran, se encuentra ante la obligación de mantener una compatibilidad con el orden social básico que consagra la función jurídica, expresada en las prerrogativas y obligaciones instituidas por el Derecho. Éste último es un componente básico para el desarrollo de las actividades que al interior de esta compleja organización se llevarán a cabo; las normas se convertirán en las pautas y lineamientos a seguir por el Estado pero también por la sociedad. “El Estado, como comunidad jurídica no es algo separado de su orden jurídico, así como la persona colectiva no es algo diverso del orden que la constituye. Un cierto número de individuos forma una comunidad únicamente en cuanto un orden normativo regula su conducta recíproca”<sup>3</sup>. De ahí la necesidad de mantener una armonía entre los planteamientos de la Ley y el desenvolvimiento de la sociedad, caso contrario se presenta una disfunción, donde la vida en sociedad sobrepasa a las disposiciones jurídicas provocando problemas a la intervención estatal. Caso opuesto, si el Estado no respeta el marco jurídico instituido, se está en presencia de una tiranía.

En este sentido, “el Estado es un orden de convivencia de la sociedad políticamente organizada, en un ente público superior, soberano y coactivo”<sup>4</sup>; en donde se afirma, que el Estado se comprende sólo a partir de la voluntad de los hombres reunidos en sociedad para dotarlo de un poder superior, soberano y coactivo, donde la norma jurídica solamente auxilia en esa comprensión, en virtud de que esa misma sociedad crea, modifica y extingue la particularidad del Derecho, por lo que “tendremos que insistir en que nuestro punto de partida y de llegada no puede ser otro elemento que la sociedad. Las creaciones jurídicas son creaciones sociales, y no tienen otra vitalidad y otra proyección que el que la misma sociedad les conceda”<sup>5</sup>, en última instancia el Estado es un producto de la mente humana. “La abstracción del Estado no es sólo jurídica, porque no toda la actividad del Estado es Derecho. La total actividad del Estado es política. Entendemos por política, en su acepción inmanente: ‘todo cuanto posibilita la vida del hombre en su comunidad social’”<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Kelsen, Hans. *Teoría General del Derecho y del Estado*. Pág. 217

<sup>4</sup> Serra Rojas, Andrés. *Op. Cit.* Pág. 283

<sup>5</sup> Kelsen, Hans. *Op. Cit.* Pág. 284

<sup>6</sup> Arnaiz Amigo, Aurora. *Op.cit.* Pág. 42

## 1.1. ELEMENTOS<sup>7</sup> DEL ESTADO.

En concordancia con las proposiciones expresadas por Georg Jellinek en su obra *Teoría General de el Estado*, es conveniente analizar tres elementos del Estado a partir de su situación jurídica: el territorio, la población y el poder.

El territorio es el espacio donde el Estado desarrolla su actividad; es el área geográfica donde hace valer su poder, donde desarrolla su misión de vigilar las relaciones de convivencia auxiliado por un sistema de normas que permite asegurar los fines de esta organización política; es concebido como “la tierra sobre la que se levanta la comunidad Estado, considerada desde su aspecto jurídico, significa el espacio en que el poder del Estado puede desarrollar su actividad específica, o sea, la del poder público. En este sentido jurídico, la tierra se denomina territorio. La significación jurídica de éste se exterioriza de una doble manera: negativa una, en tanto que se prohíbe a cualquier otro poder no sometido al del Estado ejercer funciones de autoridad en el territorio sin autorización expresa por parte del mismo; positiva la otra, en cuanto las personas que se hallan en el territorio quedan sometidas al poder del Estado.”<sup>8</sup> Con el propósito de complementar el término, el autor Hans Kelsen señala que el territorio es el “ámbito espacial de validez del orden jurídico del Estado”. De esta forma, concebir al Estado, es relacionarlo con el territorio, por que un Estado que pierde su territorio desaparece pues carece de ese espacio geográfico donde realizar sus fines.

La delimitación del territorio de un Estado, en relación con otros, se expresa en el ámbito del Derecho Internacional, a través de diferentes instrumentos establecidos entre ellos; según sea el caso, el reconocimiento de la delimitación de los territorios se exterioriza en dos ámbitos, el primero de ellos, se presenta con el territorio que pertenece a los diferentes Estados que lo rodean y, el segundo, a partir de un reconocimiento por parte de aquellos que no necesariamente se encuentran alrededor de él. En este contexto, aparecen las fronteras como forma establecida para delimitar el ámbito de acción natural de un Estado. Dichas delimitaciones pueden ser naturales (principalmente por los ríos y el mar) o establecidas por la mano del hombre (puentes, muros, etc.). Así, el concepto del Estado y su autoridad intrínseca se comprende mejor, en tanto cada uno de ellos sanciona y protege el sistema jurídico creado por y para su sociedad; por lo que los individuos

---

<sup>7</sup> “Al aludir a elementos hemos de referirnos a un concepto genérico que comprende las entidades últimas de las cosas, sobre todo materiales, es decir, los componentes indivisibles de los cuerpos complejos, tanto materiales, como en las elaboraciones técnicas espirituales. Se ha afirmado que ‘en la actualidad en las ciencias se utiliza el término elemento par designar cualquier objeto vinculado en cualquier relación a otros objetos en cierto complejo global o sistema. Al nexo existente entre los elementos del sistema se le da el nombre de estructura’. (Blunderg) Como se observa es muy discutible, como veremos, el empleo del término elemento para aludir a las entidades últimas que integran al Estado, ya que mantienen una relación de naturaleza muy diversa.” Serra Rojas, Andrés. Op. Cit. Pág. 321.

<sup>8</sup> Jellinek, Georg. Teoría General del Estado. Pág. 368

tendrán que adaptarse al patrón de convivencia sancionado jurídicamente dentro del territorio que se encuentra enmarcado por sus fronteras.

En este sentido, es necesario anotar que los hombres asentados en diferentes cantidades y lugares conforman a la población. Los motivos por los cuales encontramos un cierto número de habitantes en un sitio determinado del mundo, se debe a lo homogéneo de sus características de raza, lengua, costumbres, historia y cultura. Así, el Estado es producto de un determinado grupo de individuos que se encuentran unidos entre sí, conformando su población. “Los hombres que pertenecen a un Estado forman en su totalidad la población del mismo.”<sup>9</sup> De esta forma, la población adquiere el estatus de sociedad política establecida en un espacio geográfico determinado, que hace suyos los principios generales de la norma jurídica al organizar su vida política en concordancia con esos principios. Sí el territorio es el espacio geográfico donde actuará el Estado, la población es el número de individuos que se encuentran en él asentados y, por lo tanto, obligados a acatar los ordenamientos jurídicos que emanan de ese Estado. De esta manera, se conjuga el elemento humano con el espacial, no todo el territorio de un Estado necesariamente se encuentra habitado, el estar en esa condición, no exime a la población que de forma transitoria recorra ese espacio, a realizar actos fuera del marco jurídico establecido; más aún, si un sector de la población perteneciente a un determinado Estado requiere de emigrar a otro, el sólo hecho de encontrarse en un territorio diferente al de su origen, lo obliga a acatar el marco jurídico establecido en él.

El concepto de población es una noción a la que se le da un uso más aritmético por expresar a la totalidad de hombres y mujeres que viven en el territorio de un Estado; sin embargo, para efectos de ampliar su definición se recurre al término de pueblo, que desde la época de los romanos se emplea para distinguir a los hombres con derechos políticos. “El concepto de pueblo, aunque con frecuencia se emplea como sinónimo de población, es un concepto jurídico que determina la relación entre el individuo y el Estado: ‘el pueblo comprende sólo a aquellos individuos que están sujetos a la potestad del Estado ligadas a éste por el vínculo de la ciudadanía y que viven tanto en su territorio como en el extranjero’<sup>10</sup>. Por lo anterior, el pueblo será el principal pilar de las instituciones del Estado.

De esta forma, pueblo y territorio, se conjugan con un tercer elemento necesario para comprender al Estado: el poder; concepto que adquiere la categoría de “supremo”, donde no existirá poder alguno sobre él. Su característica es respaldar, por medio de la persuasión o coacción, las decisiones estatales sobre los integrantes de la sociedad. Con ello, se exige un comportamiento preestablecido y aceptado por los integrantes de la comunidad, quienes se

---

<sup>9</sup> Jellineck, Georg. Op. Cit. Pág. 378

<sup>10</sup> Serra Rojas, Andrés. Op. Cit. Pág. 358

asientan en un territorio determinado, buscando garantizar el bienestar social, el cual se logra en la medida en que los hombres desarrollan sus actividades dentro de las pautas jurídicas, por ellos mismos instituidas, toda vez que todo poder emana del pueblo. “Toda unidad de fines en los hombres necesita de la dirección de una voluntad. Esa voluntad, que ha de cuidar de los fines comunes de la asociación que ha de ordenar y ha de dirigir la ejecución de sus ordenaciones, es precisamente el poder, el poder de la asociación. Por esto, toda asociación, por escasa fuerza interna que posea, tiene un poder peculiar que aparece como una unidad distinta de la de sus miembros.”<sup>11</sup>

El Estado como abstracción nace de la sociedad, tiende a encontrar su idealización en la norma suprema y su materialización en la producción de las más diversas relaciones interpersonales, producto de la interpretación y adecuación de esa norma suprema. Luego entonces, el poder político supremo lo proporciona la sociedad, ella lo legitima y lo reconoce como autoridad para ejercerlo. La actividad del Estado obliga cuando se está en concordancia con los fines políticos de la colectividad, procesados por el Derecho; en consecuencia, ese poder supremo, es producto de la voluntad popular, pero al ejercerlo adquiere la categoría de dominación.

## 1.2. FORMAS DE ESTADO

Las formas de Estado se encuentran intrínsecamente relacionadas con la totalidad de sus elementos, es el modo en que se organiza el poder estatal para ejercer su autoridad, independientemente de los alcances y funciones que competan a cada uno de sus órganos que la integran. De tal forma, “atendiendo a su estructura, las formas de Estado se pueden clasificar en dos grupos importantes: 1. El Estado simple; o unitario, con una sola soberanía, población y territorio. (...); y 2. El Estado compuesto o complejo. Esta clasificación atiende a la existencia de uno o varios poderes externos sobre el mismo territorio”<sup>12</sup>. Por lo anterior, se observa la existencia de un Estado simple cuando su organización en el ejercicio de su autoridad la atiende de forma directa sobre la totalidad de la población asentada en el espacio geográfico que le corresponde, sin la existencia de algún otro poder que limite su actuación. Por su parte, en el Estado compuesto o complejo, supone la existencia de varios estados que ceden parte de autoridad a efecto de que sea ejercida por el Estado supremo.

Dicha forma de Estado, se encuentra plasmada en el ordenamiento jurídico superior del Estado, comúnmente nombrada Constitución que, como su nombre lo indica, constituye e instituye la forma particular de ejercer el poder estatal, independientemente del alcance de sus órganos

---

<sup>11</sup> Jellinek, Georg. Op. Cit. Pág. 394.

<sup>12</sup> Serra Rojas, Andrés. Op. Cit. Págs. 617 y 618.

encargados de ejercerlo. Por lo tanto, es incorrecto exponer las formas de Estado mediante el grado de desarrollo de las funciones que ejercen los órganos que lo componen; explicarlo a partir de éstos, se confunde las formas de Estado con las de Gobierno, aspecto que se aborda en párrafos ulteriores. Si la forma de Estado, no se interpreta a partir de la composición de los órganos estatales, es en razón de que ésta encuentra su caracterización en el modo por el cual se desarrolla el ejercicio de la autoridad. Luego entonces, la concepción de un Estado Unitario o de un Estado Compuesto, es por medio del cómo se distribuye el poder.

### **1.2.1. ESTADO UNITARIO**

Cuando los órganos estatales responden a un sólo poder de mando, sin que se presente la posibilidad de una coexistencia de diversos entes en el ejercicio de la autoridad sobre la totalidad del territorio y la población existe una forma de Estado Unitario. El devenir de la historia, muestra cómo en el orden internacional, no existe un sólo Estado, sino varios de ellos; adquieren características que le son propias a cada uno y, principalmente, por medio de la conformación de su territorio, población y poder se diferencian de sus semejantes. A través del Derecho, se reconoce la personalidad como entes jurídicamente existentes, no sólo ante su sociedad, sino también en su inserción en el contexto mundial. Por lo que, a partir de ese reconocimiento jurídico es como se identifica la forma de Estado, donde el unitario indica la presencia de un solo poder con autoridad jurídicamente reconocido para hacerse obedecer, sin la posibilidad de un consentimiento tácito o expreso para la coexistencia de alguna otra forma de expresión estatal.

En concordancia con lo expresado por el jurista Andrés Serra Rojas, se asienta que “en el Estado unitario se forma un poder central, sin autonomía para las partes o regiones que lo componen, y es el único que regula toda la organización y acción de un poder único, que unifica y coordina a todas la demás entidades públicas y privadas”<sup>13</sup>. Consecuentemente, la forma de Estado unitario, tiene como característica la existencia de un solo poder para configurar sus decisiones políticas fundamentales dirigidas a la universalidad de su sociedad.

### **1.2.2. ESTADO COMPUESTO O COMPLEJO**

De forma análoga al proceso que la sociedad conforma al Estado, éstos encuentran la posibilidad de unirse a otros para conformar una forma de organización supra estatal. Una de ellas, es la Confederación de Estados, donde se hallan “varios Estados que han decidido formar, en

---

<sup>13</sup> Serra Rojas, Andrés. Op. Cit. Pág. 619

forma permanente y orgánica una Unión pero sin que desaparezcan como Estados, ni formar una entidad superior a ellos, pero a la cual delegan ciertos y limitados poderes”<sup>14</sup>. Esta forma de organización se caracteriza por los objetivos concretos que posibilitan su existencia, principalmente de carácter defensivo frente a otros Estados. “La competencia de una confederación internacional se halla generalmente limitada a la solución de disputas de los Estados miembros y a la defensa contra agresiones del exterior. La de los Estados miembros en el ámbito de la política exterior y de los asuntos militares, permanece prácticamente ilimitada. No hay centralización de parte del Poder Ejecutivo. La confederación no tiene policía, ejército, fuerza aérea, ni marina propia. Los Estados miembros permanecen en posesión no limitada de todos los instrumentos de poder, especialmente de sus fuerzas armadas. Si resulta necesario hacer la guerra contra Estados no comprendidos en la Confederación, los Estados miembros tienen que poner a su disposición del órgano central de la confederación las fuerzas armadas que sean necesarias”<sup>15</sup>.

Es un pacto, donde no se involucra la soberanía de los integrantes, mucho menos su normatividad jurídica, y tiene temporalidad específica, en relación al cumplimiento de sus objetivos, por lo que la Confederación tiende a desaparecer o evolucionar hacia el Federalismo. El Federalismo, como forma de Estado compuesto o complejo, adquiere la característica de ser una unión de diferentes entidades estatales para conformar uno sólo, es una forma perfeccionada de las relaciones en que el estado desarrolla sus fines. Es la coalición de varios Estados que deciden por medios jurídicos concretar esa asociación, determinada por la constitución de un Estado superior dotado de poder para conducir el destino de la totalidad de la población asentada en sus distintas regiones en busca del bien común; por ende, cada una de las partes retiene para sí, cierta autonomía sobre su territorio y población que lo conforma, a cambio cede parte de esa autonomía para que el ente superior lo ejerza. Como regla general, ninguna decisión adoptada por alguno de los integrantes de la Federación deberá contravenir a las establecidas por el poder supremo. La lógica es una coordinación en el ejercicio del poder. “El orden jurídico de un Estado federal se compone de normas centrales válidas para todo su territorio y de normas locales que valen solamente para partes de este territorio, los territorios de los Estados ‘componentes’ (o miembros). Las normas centrales generales o ‘leyes federales’ son creadas por un órgano legislativo central, la legislatura de la ‘federación’, mientras que las generales locales son creadas por órganos legislativos locales, o legislaturas de los Estados miembros”<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> **Ibidem.**

<sup>15</sup> Kelsen, Hans. **Op. Cit.** Pág. 382

<sup>16</sup> **Ibidem.** Págs. 376 y 377

### 1.3. GOBIERNO

El Gobierno<sup>17</sup>, como un conjunto de órganos al que el Estado le confiere el ejercicio del poder, quien a su vez agrupa a una serie de instituciones englobadas en la Administración Pública, se convierte en acción del Estado y no debe ser identificado de manera directa con la naturaleza del mismo, ya que el Gobierno es parte de la totalidad, a él le conciernen las acciones más particulares, convirtiéndose en una instancia estatal donde subyacen las funciones mediante las cuales se concreta el ejercicio del poder político y la fuerza para desarrollar esta tarea descansa en el entramado institucional. El Gobierno es el conjunto de organizaciones y su personificación, es quien realiza su dirección y funcionamiento por medio de personas y órganos encargados para tal fin. “El gobierno, en contraste, es el ‘centro nervioso’ del Estado, su cerebro y su sistema ‘muscular’.”<sup>18</sup> La forma de gobierno que adopta el Estado indica el cómo se ejerce el poder y en quién se deposita ese ejercicio, el Gobierno es el conjunto de órganos que desempeñan el poder público del Estado a través de sus funciones claramente establecidas en la ley. Al frente se encuentran funcionarios públicos, regularmente electos por los ciudadanos o designados por funcionarios previamente elegidos por la sociedad, y cuya principal fuente de financiamiento económico son los impuestos. De esta forma, el Gobierno comprende la movilización de leyes, recursos económicos y empleados con el propósito de convertir dichos recursos en políticas. Es decir, sin dejar de reconocer la existencia de diversas tipologías existentes alrededor de concepto de Gobierno, es importante asentar que éste se caracteriza por los órganos y las personas que lo integran.

Luego entonces, la forma de Gobierno, como el conjunto de órganos que ejerce el poder público conferido al Estado, depende de las condiciones en que la sociedad demanda e impulsa una conformación del ejercicio del poder que permita el establecimiento de pesos y contrapesos al poder de la autoridad, moldeando su ejercicio, mediante una transición permanente que deja atrás el monopolio del poder en una sola persona o institución hacia otras formas donde se hace evidente el compartimiento de responsabilidades mediante una división de poderes.

En esta dinámica, el Estado, como representación política de la sociedad tiene la responsabilidad de conducir armónicamente a la comunidad nacional e impulsar su desarrollo, donde el Gobierno es el principal instrumento del Estado para cumplir con esa misión. “Por

---

<sup>17</sup> “En cuanto a la clasificación de las formas de gobierno, existen ‘tipología’ tan variadas y disímiles, que no es posible agruparlas sistematizadamente. Con vista a la multiplicidad casi caótica que presentan los diversos cuadros de clasificación elaborados por distintos autores y que empíricamente pueden llegar *ad infinitum*, optamos por describir autores sucintamente los tipos clásicos de formas de gobierno, pues estimamos que la referencia a todos los que, hasta ahora, ha propuesto la doctrina, entraña una labor antídídctica y, podría decirse, infructuosa, máxime que las características jurídicas y políticas que tradicionalmente se han asignado a dichos tipos, pueden combinarse de manera muy prolija en cada uno de los sistemas en que se han organizado y se organicen en el futuro los Estados *in concreto*”. Burgoa, Ignacio. **Derecho Constitucional Mexicano**, Pág. 466

<sup>18</sup> Guerrero, Omar. **La Administración Pública del Estado Capitalista**, Pág. 88.

gobierno se entiende, en efecto, tanto el conjunto de órganos del Estado, como las funciones en que se desarrolla el poder público<sup>19</sup>. Por lo que, en atención a los órganos estatales, se derivan tres grandes actividades el predominio de uno de ellos traerá como consecuencia sus características esenciales. Ellos se expresan por medio de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, asumiendo las funciones que todo Gobierno contempla, usualmente se le conoce como una división de poderes, sin que en efecto ello suceda; en todo caso son elementos complementarios de ese poder, el estatal. Existe una intención velada de evitar que recaiga el ejercicio del mismo en un solo órgano o en una sola persona. Así, el Poder Legislativo, conformado por Cámaras de representantes, tiene como principal misión, la creación y modificación del marco normativo, de la Ley; por su parte, el Poder Judicial, será el encargado de dirimir las controversias que se presenten como producto de la aplicación e interpretación de la ley y de sus actos que se deriven. Las funciones del Poder Ejecutivo son de naturaleza política y administrativa, las primeras se refieren a su relación con los otros dos ordenes y al impulso y orientación que dé a la actividad del Estado, las segundas, se ocupan de la ejecución y aplicación de las normas jurídicas, además de los actos materiales que tienen por finalidad un servicio público y sus relaciones con los particulares.

Sí el Gobierno implica al conjunto de órganos del Estado y las funciones que se desarrollan para ejercer el poder público, en consecuencia, las formas de Gobierno se aprecia a partir de la manera en que se desenvuelve la actividad de esos órganos, así como el grado y alcance de sus funciones. La presencia de un sistema político de carácter parlamentario se visualiza cuando el Poder Legislativo adquiere una superioridad a los otros dos poderes, en este caso se habla de Primer Ministro, quien asume funciones estatales de importancia; en cambio, cuando el Poder Ejecutivo se encuentra en un nivel de superioridad con relación a los otros dos poderes se habla de un sistema de carácter presidencial, donde el titular del Ejecutivo asume las principales funciones. Dicho predominio, de uno u otro poder, no es causa de la espontaneidad, sino producto de las relaciones de fuerza que devienen en la materialización del Estado, mediante las instituciones y relaciones establecidas para su predominio en un momento histórico y en una coyuntura política determinada.

#### **1.4. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

El análisis de la Administración Pública necesariamente tiene que partir del lugar ocupado por ella en el Estado, si éste como abstracción son todas las relaciones generadas para la preservación del sistema, aquella será el vínculo que conecta al Estado y la sociedad. Es el

---

<sup>19</sup> Burgoa, Ignacio. *Op. Cit.* Págs. 465 y 466

“gobierno en acción” donde se establecen y materializan determinados compromisos, es encargada de dirigir el orden, aplica medidas tendentes a la dirección de los conflictos surgidos en la sociedad con el propósito de evitar confrontación y servir como factor de unidad política. La necesidad de contar con una Administración Pública, deriva de la convivencia social porque el surgimiento del Estado contemporáneo conlleva la obediencia hacia la autoridad, quien organiza un poder público encargado de velar por la tranquilidad de la sociedad.

El aparato administrativo busca obtener legitimidad manteniendo el orden social, desde un punto de vista formal, se concibe como la estructura jurídica que guía el actuar del Gobierno, donde prima el esquema de respeto hacia la norma escrita como parámetro previo a todo el quehacer que desempeña como encargada de la intervención estatal en todos los ámbitos de la sociedad, es el proceso de aplicación de reglas donde el Gobierno dicta y hace obedecer las disposiciones necesarias para el cumplimiento de los fines colectivos. A partir de esta consideración la acción pública debe reglamentarse para garantizar que sólo realice aquellas acciones expresamente autorizadas, el Derecho es su marco de referencia, por lo tanto, la Ley no sólo define su organización y estructura, sino también sus atribuciones y límites de acción.

De esta forma, la Administración Pública es el vínculo que conecta al Estado y la sociedad, es el gobierno en acción, el instrumento imprescindible para la ejecución de sus actividades al materializar las políticas económicas y sociales, las cuales tienen las facultades y atribuciones necesarias para la gestión de los asuntos que competen al Estado. La Administración Pública es quien organiza la presencia del Estado en la sociedad mediante su naturaleza dual, política y administrativa, expresada en la relación entre el Estado y la sociedad por medio del dominio y la dirección, respectivamente. La Administración Pública es la encargada de la intervención estatal en todos los ámbitos de la sociedad. Se le concibe como la estructura legal que fundamenta y orienta la acción del Estado, mediante un conjunto de disposiciones jurídico - administrativas, compartidas y aceptadas por la comunidad.<sup>20</sup>

La Administración Pública como el conjunto de las actividades desplegadas por el Gobierno, para la gestión de los intereses públicos ordinarios que ha incorporado a la órbita de sus propios fines, exige una organización adecuada para su funcionamiento. Así como la forma de gobierno tiene su razón de ser en el Derecho, éste será nuevamente un instrumento por medio del cual se materializará su acción. Se parte del precepto de que la acción desplegada por la Administración Pública sólo realiza lo que le está permitido, en contraparte, el individuo puede

---

<sup>20</sup> De la eficacia y actualidad de la norma dependerá parte de la capacidad de conciliación. Una norma que no de entrada a diferencias, o que no pueda conciliar, será inútil. Una norma que no parta del hecho concreto, que se constituya a priori, que rechace las ideas de vida existentes, no tiene razón de ser,. Conciliación y norma se encuentran en el acontecer, en el negarse y renacer permanentemente, en el comprender su momento y ser producto del fenómeno de vida humano social. Ahí se esconde su existir. Cfr. Reyes Heróles, Federico. **Ensayo Sobre los Fundamentos Políticos del Estado Contemporáneo**. UNAM. 1989.

realizar todo aquello que no le está prohibido. La Administración Pública obtendrá su marco en el sistema legal establecido donde se desenvolverá con el propósito de concretar las acciones del Estado en busca del bien común. La teoría sobre la división de poderes se presenta de manera por demás rigurosa en cuanto a las facultades de cada uno de los poderes. Sin embargo, en la práctica existen acciones que permiten entrever la posible invasión de esferas de competencia entre esos poderes. El Poder Ejecutivo crea derecho, al expedir la normatividad interna de sus instituciones, por ejemplo. “No puede aceptarse, en efecto, que la Administración sea sólo función de ejecución del derecho frente al carácter creador de la función legislativa, pues aparte de que la legislación, a lo menos en algunas de las jerarquías de las normas generales, también ejecuta, hay en el acto administrativo efectos jurídicos nuevos, nacidos con su emisión, y consiguientemente hay una modificación en el orden jurídico, que no puede explicarse sino en la medida en que se acepta que la Administración también crea derecho”<sup>21</sup>. Justificándose por el sólo hecho de que la Administración Pública toma a su cargo determinadas tareas que considera necesarias o convenientes al bien público.

Las políticas del gobierno materializadas por medio de las instituciones que pertenecen a la Administración Pública, son producto de diferentes factores, buscando en todo momento el desarrollo armónico de la sociedad haciéndola partícipe de sus tareas de una forma cada vez más activa. La actuación de la Administración Pública tiene como referencia inmediata y, en primer lugar, por la serie de leyes acumuladas a lo largo del tiempo: El Gobierno a través del Poder Legislativo es el hacedor de leyes por excelencia, de su capacidad para crear, modificar, adicionar e inclusive, suprimir normatividad, dependerá su capacidad sintética para que la Administración Pública tenga el marco legal de materializar su intervención en la sociedad. Sin embargo, ello no es suficiente, se necesita de recursos económicos y personal, para que mediante su canalización, vía las instituciones, se conjuguen y ofrezcan sus políticas a quienes lo demandan. Se reconoce en la Ley, el fundamento jurídico que enmarca la creación de las instituciones, su personalidad, ubicación, atribuciones y medios para lograr sus objetivos. La Administración Pública ordena a sus instituciones en Central y Paraestatal; los entes que pertenecen al primer grupo tienen la característica de responder a un mando central, donde el titular del Poder Ejecutivo se apoyará para el ejercicio de sus atribuciones en el despacho de los negocios del orden administrativo de una serie de dependencias que se denominan secretarías. En el caso de las segundas se denominan entes paraestatales, los que son creados por ley o por decreto del Poder Legislativo o por decreto del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

---

<sup>21</sup> Carrillo Flores, Antonio. La Justicia Federal y la Administración Pública. Pág. 37

#### 1.4.1. DESCENTRALIZACION ADMINISTRATIVA

Abordar el tema de la descentralización administrativa, es reconocer que existe una centralización administrativa, ya que en esta última todos los órganos que la integran están ligados por la relación jerárquica que implica una serie de poderes superiores respecto de los actos y de los titulares de los órganos inferiores. La descentralización administrativa se distingue de la descentralización política que se opera en el régimen federal, porque mientras que la primera se realiza exclusivamente en el ámbito del Poder Ejecutivo, la segunda implica una independencia de los poderes estatales frente a los poderes federales. Además, en tanto que la descentralización administrativa es creada por el poder central, en la descentralización federal los estados miembros son los que crean al Estado federal, participan en la formación de la voluntad de éste y su competencia no es derivada, como es la de los órganos administrativos descentralizados, sino que, por el contrario es originaria en el sentido que las facultades son atribuidas expresamente al Estado federal se entienden reservadas a los Estados miembros.

De esta forma la descentralización es un sistema de relaciones que dan vida y contenido al ejercicio del poder. La descentralización, en este sentido, no es tan sólo una categoría formal y lógica, sino un sistema que permite que las instituciones de la sociedad y el Estado puedan articularse respetando ámbitos de competencia. Por lo que la descentralización, desde el ámbito del derecho administrativo es una forma jurídica en que se organiza la administración pública, mediante la creación de entes públicos por el legislador, dotados de personalidad jurídica y patrimonio propios, y responsables de una actividad específica de interés público. A través de esta forma de organización y acción administrativas, que es la descentralización administrativa, se atienden fundamentalmente servicios públicos específicos. “Los entes descentralizados gozarán de la misma legitimidad que el propio Estado y, por lo tanto, serán válidas para estos entes las exigencias de designación o elección popular de la autoridad”.<sup>22</sup>

La autonomía de los órganos descentralizados presupone no estar sujetos a la administración central, es decir, no estar sujetos a las decisiones jerárquicas de ésta. Dotar de personalidad jurídica y patrimonio propios, a los entes descentralizados es una forma de asegurar en parte esa autonomía, pero falta su autonomía económica consistente en la libre disposición de los bienes que forman su patrimonio propio y en la aprobación y ejecución que hagan de su presupuesto sin injerencia de ninguna autoridad central.

El tema de la descentralización contiene una dimensión política, expresado en la subdivisión del espacio político como requisito para gobernar. Sin embargo, también contiene una

---

<sup>22</sup> Salinas de Gortari, Sergio (coord.). Los Municipios de Iberoamérica. Pág. 6.

expresión administrativa, y ésta se encuentra intrínsecamente ligada a la función normativa del Estado; luego entonces, independientemente de la visión política que pueda adoptar la descentralización política lo es la administrativa, que tiene su razón de ser en la norma imperante; así la descentralización es una transferencia, por norma legal, de competencia decisorias, se exigirá que el ente que transfiere sea “titular” de la competencia y , el órgano o ente a quien la competencia haya sido transferida, pase también a ser titular de la misma; es decir, una vez que la competencia es transferida, es necesario que esa competencia sea ejercida por el ente que ya es titular de la misma, sin que pueda ser sustituida por el ente central.

El criterio clásico de distinción se basa en el concepto de personalidad jurídica, de modo que la descentralización es la transferencia de funciones o competencias de la persona jurídica, estatal a las demás personas jurídicas públicas (territoriales e institucionales), La descentralización tiene que ver más con la afectación del *modus operandi* organizativo y decisorio; mediante la delegación de autoridad trayendo como consecuencia, en última instancia, la desaparición de la interdependencia jerárquica entre dos unidades o porciones de un mismo sistema.

En consecuencia, la descentralización administrativa es una forma técnico-jurídico de organizar a ciertos órganos de la administración pública, como complemento de las instituciones denominadas y agrupadas en una administración centralizada, se encuentran aquellas denominadas como administración pública descentralizada. Caracterizadas por tener una personalidad jurídica y patrimonio propio, además de un alto grado de autonomía técnica y orgánica. Así, la descentralización administrativa es presentada como una técnica de organización jurídica de un ente público, que integra una personalidad a la que se le asigna una limitada competencia territorial o aquélla que parcialmente administra asuntos específicos, con determinada autonomía o independencia, y sin dejar formar parte del Estado, el cual no prescinde de su poder político regulador y de la tutela administrativa.

#### **1.4.1. DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA**

En esta misma línea de pensamiento, una de las técnicas jurídico administrativas empleadas por la Administración Pública para el cumplimiento de sus funciones es la desconcentración administrativa, como un procedimiento de carácter jurídico que consiste en la delegación de facultades de una organización central en beneficio de órganos internos de la misma, los cuales estarán sujetos al poder jerárquico de la autoridad central, tiene como intención descargar labores que permitan a las autoridades de menor rango tomar ciertas decisiones, buscando una agilidad en el despacho de los asuntos y, con ello, acercar los servicios a las regiones donde es justificada la desconcentración. “El criterio clásico de distinción se basa en el

concepto de personalidad jurídica, de modo que la descentralización sería la transferencia de funciones o competencias de la persona jurídica estatal a las demás personas jurídicas públicas (territoriales e institucionales), en tanto que la desconcentración sería la transferencia de competencia entre órganos de una misma persona jurídica<sup>23</sup>. Sin embargo, la desconcentración administrativa enfrenta problemas de implementación relacionados con el financiamiento para su infraestructura, insuficiencia de recursos materiales, nula modernización administrativa para establecer canales de comunicación, control y supervisión de actividades, falta de personal e inexistencia de programas de capacitación y actualización de los servidores públicos.

De esta manera, la ubicación, funciones y técnicas administrativas utilizadas por la Administración Pública, dependerá de la forma en que se quiera incidir sobre la sociedad; quien será la principal demandante de que cumpla con sus funciones, al conformarse por una ciudadanía cada vez más informada, que exige mayores formas de control y participación en el quehacer público. La Administración Pública, será la responsable de ejecutar sus facultades y atribuciones conferidas en la normatividad vigente para la atención de los conflictos que se presentan en la sociedad y, en no pocos casos, como en la materia electoral, se busca incentivar la participación de los miembros de la sociedad a quienes van dirigidas las políticas gubernamentales. La innovación en el quehacer público busca una constante modernización en las herramientas y formas de trabajo, donde a través de la vida cotidiana del individuo se presentan las grandes tareas que tiene bajo su misión todo Estado.

## 2. EL ESTADO MEXICANO

Las características del Estado mexicano se encuentran plasmadas en la Constitución<sup>24</sup> Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>25</sup>, donde, por medio de ciento treinta y seis artículos, agrupados en nueve títulos, y diecisiete artículos transitorios se señalan las bases jurídicas que permiten, no sólo idealizar, sino tangibilizar, entre otras cuestiones la relaciones de poder que permiten identificar la forma de Estado, de Gobierno, la división de poderes, las partes integrantes de la federación, es decir a los estados miembros, los municipios y, por supuesto al Distrito Federal. “El estado mexicano es un Estado específico con existencia y vida diferenciadas en el orden internacional. En consecuencia, las notas que concurren en su ser y en su concepto resultan

---

<sup>23</sup> *Ibidém.*

<sup>24</sup> “La palabra ‘constitución’ reconoce una diversidad de sentidos. En una acepción general de la palabra, todo, cualquier hombre y cualquier objeto, cualquier establecimiento y cualquier Asociación, se encuentra de alguna manera en una ‘constitución’, y todo lo imaginable puede tener una ‘constitución’. De aquí no cabe obtener ningún sentido específico. Si se quiere llegar a una inteligencia hay que limitar la palabra ‘constitución’ a Constitución del estado, es decir, de la unidad política de un pueblo. En esta delimitación puede designársela estado mismo, al Estado particular y concreto como unidad política, o bien, considerado como una forma especial y concreta de la existencia estatal; entonces significa la situación total de la unidad y ordenación políticas”. Schmitt, Carl. *Teoría de la Constitución*. Pág. 29

<sup>25</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que reforma la de 5 de febrero de 1857.

de la referencia a él, de los atributos del Estado en general. *Prima facie*, debemos afirmar que el Estado mexicano es una institución jurídico-política dotada de personalidad, o sea, en otras palabras, es una persona moral que se distingue de las demás que dentro de él existen porque tiene el carácter de suprema. El estado mexicano como todo Estado, implica una *organización o estructura jurídica dinámica*, por cuanto que como persona moral desarrolla una conducta para conseguir determinados fines específicos en beneficio de la nación, y los cuales fundan su justificación".<sup>26</sup> De esta forma, uno de los elementos del Estado, la población, es señalada en los artículos 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38, donde se establece quienes son mexicanos por nacimiento y naturalización, los principales derechos y obligaciones de los ciudadanos mexicanos, la doble nacionalidad, los extranjeros y sus limitaciones, la suspensión de los derechos ciudadanos, entre otras categorizaciones. Así mismo, se especifica el ámbito espacial del Estado mexicano:

*Artículo 42.- El territorio nacional comprende:*

*I. El de las partes integrantes de la federación;*

*II. El de las islas, incluyendo los arrecifes y cayos en los mares adyacentes;*

*III. El de las islas de Guadalupe y las de Revillagigedo situadas en el Océano Pacífico;*

*IV. La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, cayos y arrecifes;*

*V. Las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fija el Derecho Internacional y las marítimas interiores;*

*VI. El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio Derecho internacional.*

Luego entonces territorio y población se visualizan de manera concreta en la Constitución del Estado Mexicano, que al conjugarse con lo establecido en los artículos 39 y 49, se contemplan los tres elementos de todo Estado:

*Artículo 39.- La soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene en todo tiempo el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno*

*Artículo. 49.- El Supremo Poder de la Federación se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.*

*No podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en el artículo 29, en ningún otro caso, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 131, se otorgaran facultades extraordinarias para legislar.*

Lo anteriormente asentado permite conocer que la forma de Estado, es decir, la manera en como la totalidad de sus elementos se organizan para ejercer su autoridad sobre un territorio y población concreto, sucede mediante la conformación de una forma de Estado compuesto o complejo, como lo es la organización política de la Federación. Donde el Distrito Federal y los estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche; Coahuila, Colima, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, reconocen la superioridad del

---

<sup>26</sup> Burgoa, Ignacio. *Op. Cit.* Pág. 31

Estado Mexicano que los guiará hacia el bien común, por medio de relaciones propias de un sistema federal.

Así las cosas, el máximo ordenamiento de nuestro Estado señala con precisión que:

*Artículo 40.- 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.*

De esta manera el Estado mexicano, además de contemplarse como un Estado complejo, adquiere los rasgos de un gobierno republicano y democrático; es decir, la personalización en la dirección de los órganos estatales en el ejercicio del poder es temporal y no vitalicio donde participan todos los ciudadanos, no sólo en la elección de los individuos que conforman al poder ejecutivo y legislativo, sino también como personas potencialmente aptas para integrarse a la conformación y dirección de esos órganos. De acuerdo al régimen Federal estructurado en la Carta Magna, no sólo es susceptible de elección el titular del Poder Ejecutivo Federal, sino también aquellos que de forma análoga realizan las funciones del ejecutivo a nivel estatal y municipal. Por consiguiente, de modo similar, en estos tres órdenes de gobierno, se eligen a los representantes del pueblo que conforman la parte hacedora de la normatividad jurídica necesaria para el ejercicio administrativo en la permanente tarea de buscar el bien común.

En síntesis, el Estado mexicano, haciendo uso de su soberanía confeccionó y plasmó en la Constitución la forma de su gobierno, otorgando el grado de República mediante el establecimiento de una división de poderes, Ejecutivo, Legislativo y Judicial, los dos primeros establecen su renovación de forma periódica mediante el voto popular, el segundo cumpliendo sólo con el primer concepto; con ello no es depositado el ejercicio del poder en una sola persona. Se identifica la convivencia de tres órdenes de gobierno, el federal, el estatal y el municipal, donde, por medio del pacto federal, las disposiciones adoptadas por los entes inferiores no podrán contravenir a las dadas por el poder supremo. En este mosaico jurídico, se observa, además de la Constitución general, una constitución local de cada una de las entidades federativas y bandos de policía y buen gobierno, para el caso de los municipios; permitiendo no sólo una coexistencia jurídica sino una adecuación de la norma general a una población particular. Además, la Constitución Política del Estado mexicano, prevé las facultades y atribuciones específicas de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial del poder supremo; no obstante lo anterior, también señala lo que las entidades federativas no pueden realizar. Entre otras prohibiciones se encuentran las de celebrar alianza, tratado o coalición con otro Estado, acuñar moneda, emitir papel moneda, gravar el tránsito de personas o cosas que atraviesen su territorio, tener tropa permanente ni buques de guerra.

Al ser un gobierno republicano representativo, el poder, que en todo momento reside en el pueblo, se ejerce por medio de los Poderes de la Unión, cambiando de forma periódica a sus integrantes de cada uno de ellos por medio de elecciones. Así, el titular del poder ejecutivo, una vez electo, se mantiene en su encargo seis años, sin existir la posibilidad de una reelección para un período posterior y, entre otras facultades asume las de nombrar y remover libremente a los secretarios que prevea la estructura de la administración pública federal, con excepción de los ministros, agentes diplomáticos, cónsules generales, coroneles del ejército, fuerza armada y fuerza aérea nacional y el procurador general de la república, en virtud de que necesitan de la aprobación o ratificación del poder legislativo, específicamente de una de las dos cámaras que lo conforman: el senado.

El andamiaje institucional del Poder Ejecutivo se contempla en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que establece las bases de su organización, agrupando a la Presidencia de la República, Secretarías de Estado, Departamentos Administrativo y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal en organismos centralizados y como descentralizados a las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las organizaciones auxiliares de las instituciones nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y fianzas y los fideicomisos. En esta lógica, la Administración Pública ordena a sus instituciones en órganos centrales y descentralizados, donde los entes que pertenecen al primer grupo tiene la característica de responder a un mando central, el titular del Poder Ejecutivo se apoyará para el ejercicio de sus atribuciones en el despacho de los negocios del orden administrativo de una serie de dependencias que se denominan secretarías<sup>27</sup>. En el caso de los segundos, se denominan organismos descentralizados o entes paraestatales, los que son creados por ley o por decreto del Poder Legislativo o por decreto del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Por otro lado, el Poder Legislativo Federal se materializa con la conformación de un Congreso General dividido en dos Cámaras, una de Diputados y otra de Senadores, quienes de forma temporal asumirán sus funciones por un período de tres años, existiendo la posibilidad de reelección, con excepción del inmediato, en periodos posteriores. La Cámara de Diputados, se conforma por 500 ciudadanos denominados diputados electos por la vía del voto, de los cuales 300 son electo de forma directa, como resultado de la división del territorio nacional en 300 distritos electorales; en consecuencia, en cada uno de los 300 distritos existe una competencia de ciudadanos para acceder al cargo de elección popular y conformar a la cámara de diputados,

---

<sup>27</sup> De acuerdo con el artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, existen las Secretarías de Gobernación, Relaciones Exteriores, Defensa Nacional, Marina, Seguridad Pública, Hacienda y Crédito Público, Desarrollo Social, Medio Ambiente y Recursos Naturales, Energía, Economía, Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación, Comunicaciones y Transportes, Función Pública, Educación Pública, Salud, Trabajo y Previsión Social, Reforma Agraria, Turismo y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal.

como un órgano del poder legislativo. Los 200 diputados restantes, son producto del principio de representación proporcional, es decir, no compiten de forma directa por el voto popular, sino que a partir de la elaboración de listas regionales por el partido político postulante en una circunscripción electoral se le otorgan, mediante operaciones aritméticas que consideran la votación total obtenida, cierto número de diputados, hasta llegar a esos 200 que sumados a los 300 dan la conformación de 500 diputados en ésta cámara.

A partir del análisis del artículo 74 constitucional, la Cámara de Diputados adquiere, entre otras, las facultades de expedir el Bando Solemne para dar a conocer en toda la República la declaración de Presidente Electo que hubiere hecho el Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación; Coordinar y evaluar, sin perjuicio de su autonomía técnica y de gestión, el desempeño de las funciones de la entidad de fiscalización superior de la Federación; Aprobar anualmente el Presupuesto de Egresos de la Federación; Revisar la Cuenta Pública del año anterior.

Por su parte la Cámara de Senadores se constituye por 128 senadores, por cada entidad federativa y el Distrito Federal se elige a dos senadores mediante el sistema de votación de mayoría relativa y un tercero a la primera minoría; en este caso, por aquellos dos ciudadanos que obtengan el mayor número de votos en cada uno de los estados y el Distrito Federal, y un tercero será destinado para la persona que haya registrado el partido político que obtenga el segundo lugar en cuanto a votos en cada uno de los estados y el Distrito Federal. Otros 32 senadores serán asignados conforme al sistema de representación proporcional, tomando como base el número de votos obtenidos por los partidos políticos en las diferentes circunscripciones territoriales en que se encuentra dividido el territorio nacional.

En concordancia con el artículo 76 constitucional, aparecen como facultades exclusivas del Senado, las de analizar la política exterior desarrollada por el Ejecutivo Federal; ratificar los nombramientos que el mismo funcionario haga del Procurador General de la República, Ministros, agentes diplomáticos, cónsules generales, empleados superiores de Hacienda, coroneles y demás jefes superiores del Ejército, Armada y Fuerza Aérea Nacionales; designar a los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; nombrar y remover al Jefe del Distrito Federal en los supuestos previstos en esta Constitución, entre otras.

El Congreso General, es decir, cuando los integrantes de ambas Cámaras actúan de forma conjunta tienen atribuciones para, entre otros asuntos, admitir o formar nuevos Estados a la Unión Federal; cambiar la residencia de los poderes de la federación; imponer contribuciones a efecto de cubrir el presupuesto; sentar las bases sobre las cuales el ejecutivo celebrará empréstitos sobre el crédito de la nación; legislar sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juego con apuestas y sorteos, intermediación y servicios financieros, energía eléctrica y nuclear;

crear y suprimir empleos públicos de la federación; declarar la guerra; establecer casas de moneda; expedir leyes de organización del cuerpo diplomático y consular, establecer los delitos y faltas contra la Federación y fijar los castigos que por ellos deban imponerse; conceder amnistías por delitos cuyo conocimiento pertenezca a los tribunales de la Federación; expedir leyes que establezcan las bases de coordinación entre la Federación, el Distrito Federal, los Estados y los Municipios, en materia de seguridad pública; conceder licencia al Presidente de la República y constituirse en Colegio Electoral y designar al ciudadano que deba sustituir al Presidente de la República, ya sea con el carácter de sustituto, interino o provisional, en los términos de los artículos 84 y 85 de la Constitución; legislar sobre las características y uso de la Bandera, Escudo e Himno Nacionales; expedir leyes que instituyan tribunales de lo contencioso-administrativo; como las más importantes.

A diferencia de los integrantes de los Poderes Ejecutivo y Legislativo los del Judicial no son electos por el voto directo de los ciudadanos; sin embargo, conforme a la teoría de la representación, se afirma que de manera indirecta participa en la elección de los once integrantes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por medio de la presentación de una terna por parte del titular del Ejecutivo Federal ante el Senado de la República para que mediante el voto de por lo menos dos terceras partes del mismo se elija al postulante que ocupara el cargo de ministro, durando en su encargo un período de quince años, sin opción a reelegirse. Así mismo, el ejercicio del Poder Judicial es depositado en el Tribunal Electoral, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y en juzgados de Distrito.

En esta lógica el Estado mexicano tiene una forma de Estado Federal al coexistir el poder de treinta y un entidades estatales y un Distrito Federal, quienes tienen límites territoriales establecidos y, por ende, una población determinada; que agrupados conforman al Estado mexicano. La forma de Gobierno, constitucionalmente se declara como república, representativa y democrática, esto es significa que el ejercicio del poder no recae en una sola persona u órgano de gobierno, si no que se manifiesta por medio de tres Poderes el Ejecutivo, Legislativo y Judicial; no es hereditario, sino que, el titular del primero y los integrantes del segundo son elegidos por medio de un sistema de elección donde participan todos los habitantes en su calidad de ciudadanos, por otro lado los integrantes del Poder Judicial, son electos por la Cámara de Senadores, como parte orgánica del Poder Legislativo, a propuesta del titular del Poder Ejecutivo. Manifestándose con ello la representación del pueblo mexicano, en virtud de que Presidente de la República y Senadores, son a final de cuentas depositarios de su representación al ser electos por medio del sufragio. Un patrón similar es adecuado a la realidad de cada estado integrante de la Federación, de esta forma, existe una constitución en cada uno de ellos que adecuara las reglas de integración de cada uno de los poderes estatales así como la forma de ejercerlo. Todo ello sin contravenir a lo

estipulado en la Constitución General y en coordinación con las actividades de cada una de las facultades de los Poderes Federales.

### 3. EL DISTRITO FEDERAL

La historia de la composición jurídico-administrativa del Distrito Federal asume una vertiente de suya interesante del Estado Federal mexicano; en virtud de sus grandes diferencias con los estados que conforman al mismo. Así como es imposible entender a la Federación sin esa autonomía que representan las entidades federativas en el ejercicio de su autoridad, lo es también la naturaleza del Distrito Federal<sup>28</sup>, como el asiento de los Poderes Supremos, tal cual lo establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

*Artículo 44.- La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General.*

Resulta evidente que los órganos pertenecientes a las tres funciones de gobierno relacionadas con los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial, requieren de una base física de operación, de un territorio independiente al ocupado por otra entidad federativa; de darse el caso, se estaría en presencia de una dualidad de poderes, que, seguramente traería consigo más desventajas que ventajas en la operación político-administrativa. De ahí la justificación sobre la necesidad de establecer una circunscripción territorial “que sirva de asiento a los órganos federales o a los poderes federales como suele comúnmente denominarse a las autoridades en que se depositan las funciones ejecutiva, legislativa y judicial de la federación y esa circunscripción se llama entre nosotros Distrito Federal”<sup>29</sup>, quien asume características jurídico políticas inequívocas a los estados que concurren en la Federación. La naturaleza y objetivos del Distrito Federal, traen consigo su propia definición y distinción en un régimen de carácter federal, que lo hacen por demás un ente *diferente*.

Así, existirán dos o más estados formando parte de una federación, pero existirá un solo Distrito Federal como parte intrínseca a ésta. La naturaleza y objetivos de cada una de estas entidades federativas serán por lo tanto distintos. Sin embargo, el gobierno de cada una de ellas necesariamente tendrá como punto de apoyo el marco normativo bajo el cual se desarrollará la

---

<sup>28</sup> Es conveniente recordar que la idea de sobre la conformación de un Estado de tipo Federal se observa con la formación de los Estados Unidos de Norteamérica, por ello no es casualidad que “en 1790 el congreso de los Estados Unidos decidió que a partir de 1800 la capital federal se estableciera en un distrito o territorio que no excediera de diez millas cuadradas (que fue su extensión original) alrededor del río Potomac, fundándose así el *Distrito de Columbia* y su capital la ciudad de *Washington*.” Burgoa, Ignacio. *Op. Cit.* Pág. 923

<sup>29</sup> Burgoa, Ignacio. *Op. Cit.* Pág.922

actividad de la administración pública y su relación con sus administrados. Es necesario un esbozo histórico del Distrito Federal como parte del régimen Federal, conviene analizar su evolución a partir de las leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que fueron conformando el andamiaje y herramientas necesarias para el funcionamiento de su gobierno interior. Lo que necesariamente traerá consigo una lectura del contexto histórico de las demandas expresadas por los ciudadanos y sintetizadas por el aparato gubernamental del momento.

### 3.1. ANTECEDENTES

Como consecuencia natural de una vida independiente los integrantes del Estado mexicano pugnan por la implementación de un régimen de carácter Federal, por medio de la implementación de una estructura político administrativa denominada Distrito Federal, con el propósito de asentar los poderes que conformaban a la naciente Federación mexicana, “el concepto de Distrito Federal para el Gobierno de la Ciudad de México, tiene su origen con el Acta Constitutiva de la Federación del 31 de enero de 1824 y la Constitución Federal del 4 de octubre del mismo año, al otorgar facultades al Congreso de la Unión para elegir el espacio físico donde tuvieran su residencia los Supremos Poderes de la Federación”<sup>30</sup>. El primer ordenamiento invocado establecía en su artículo 5° que “La nación adopta para su gobierno la forma de república representativa popular federal”<sup>31</sup>, mientras que el segundo, asentaba en el artículo 50, fracción XXVIII “Las facultades exclusivas del Congreso general son las siguientes: Elegir un lugar que sirva de residencia a los supremos poderes de la federación, y ejercer con su distrito las atribuciones del poder legislativo de un Estado”. En el mes de noviembre de 1824, mediante decreto expedido por el entonces presidente de la República mexicana, Guadalupe Victoria, se designa a la Ciudad de México como residencia de los Poderes Federales denominándose Distrito Federal, con territorio propio, que dicho sea de paso, le fue sustraído al entonces Estado de México<sup>32</sup>. “El Gobierno del Distrito Federal quedó conformado por un poder legislativo que era el Congreso General, un Poder Ejecutivo bajo la responsabilidad del Gobierno General con un gobernador con carácter del Gobierno General con un Gobernador con carácter interino que tendría el cargo de Jefe Político y un Poder Judicial”.<sup>33</sup>

---

30 Acosta Romero, Miguel. *Teoría General del Derecho Administrativo*. Pág. 221

31 Tema Ramírez, Felipe. *Leyes Fundamentales de México. 1808-1995*, pág. 154

32 El antiguo Jefe Político fue sustituido por la figura de Gobernador, subsistieron los ayuntamientos en los pueblos que conformaron al Distrito Federal. El artículo 6° de dicho ordenamiento establecía: “En lugar del jefe político a quien por dicha ley estaba encargado el inmediato ejercicio de la autoridad política y económica, nombrará el Gobierno General un Gobernador en calidad de interino para el Distrito Federal”. Ochoa Campos, Moisés. *La Reforma Municipal*. Págs. 271 y 272

33 Aguirre Vizzuetl, *Distrito Federal; Organización Jurídica y Política*. Pág. 36

De forma paralela, el 11 de abril de 1824 se decreta que las rentas del Distrito Federal formen parte de las generales de la Federación, así mismo, se concede a los habitantes del Distrito Federal el derecho de nombrar representantes a la Cámara de Diputados. En consecuencia, el funcionamiento del recién creado Distrito Federal se sintetiza en un Poder Legislativo, a cargo del Congreso General; un Poder Ejecutivo, bajo la responsabilidad del Gobierno General y un Poder Judicial, que de momento “no se hará novedad” en lo respectivo a los tribunales, hasta en tanto no sean arreglados por una Ley. Su territorio lo especificaba el propio ordenamiento a partir de un círculo conformado a partir de la Plaza mayor con un radio de 2 leguas”.

Así, durante el siglo XIX<sup>34</sup>, bajo un contexto caracterizado por la pugna expresada sobre la disyuntiva de conformar un poder con forma de Estado Federal o Central, se marca el destino del modo de organización de la República Mexicana; partidarios de una y otra opción muestran gran elocuencia para elaborar, desarrollar y poner en práctica diversa normatividad que conviene a sus ideales. El Distrito Federal o el Distrito de México, tiene como necesidad el contar con una administración pública que materialice el marco jurídico en cuestión. Su territorio, que también fue objeto de cambios trascendentales en su devenir, es asumido como la circunscripción donde las autoridades tendrán jurisdicción en la aplicación de las leyes que para tal efecto se expidieron.

Durante el año de 1856, en el seno del Congreso Constituyente nuevamente se presenta un debate sobre el lugar donde deberían establecerse la residencia de los supremos poderes, además de los derechos políticos de los habitantes de la Ciudad de México, terminando por reconocer, nuevamente al Distrito Federal como la residencia, dejando la facultad a los futuros Congresos Constitucionales de optar por el cambio de residencia de los Supremos Poderes de la Federación. Adicionando un supuesto, el establecer la formación del Estado del Valle de México, en el territorio del Distrito Federal, siempre y cuando los poderes federales se trasladaran a otro lugar. Textualmente se establecía en el artículo 46: “ El Estado del Valle de México se formará del Territorio que en la actualidad comprende el Distrito Federal; pero la erección sólo tendrá efecto cuando los Supremos Poderes Federales se trasladen a otro lugar”.

Con la promulgación de la Constitución de 1857, se reiteraba la organización del país en forma de República, representativa, democrática y federal. Pronunciándose respecto del Distrito

---

<sup>34</sup> Producto de la no consolidación del Estado Mexicano, en el año de 1836, el grupo en el poder, dominado por los conservadores inspira el quehacer del Estado por medio de la promulgación de las “Bases y Leyes Constitucionales”, conocidas como las “Siete Leyes”. La Ciudad de México subsistió como residencia oficial de los poderes federales, quedando a cargo de un gobernador y de ayuntamientos regidos por prefectos. En consecuencia, la estructura jurídica del Distrito Federal fue tan cambiante como lo fue la historia de México, en el lapso comprendido entre la promulgación de las “Siete Leyes” y el periodo de la Reforma, por lo que al publicarse las Bases Orgánicas de 1843, subsistía la misma estructura gubernamental, “ante la inminencia de la toma de la capital por las tropas invasoras, el Congreso aprobó un dictamen en el que establecía la Constitución de 1824 como la única Constitución legítima del país hasta en tanto no se incluyera las Reformas que aprobaran el Congreso” Cfr. Flores Caballero, Romeo R. *Op. Cit.* Pág. 90

Federal, en el artículo 72, fracción IV de la siguiente forma “para el arreglo interior del Distrito Federal y territorios sobre la base que los ciudadanos elegirán popularmente a las autoridades políticas y municipales, se agregará y judiciales designándoles las rentas para cubrir a sus atenciones locales”. Los derechos políticos de los habitantes del Distrito Federal fueron abordados por el constituyente del 1957, que preveía el derecho de elegir a las autoridades políticas, municipales y judiciales de esta entidad, así como a los diputados a razón de lo establecido en la misma<sup>35</sup>.

Con el Gobierno de Porfirio Díaz, el 26 de marzo de 1903, se expide la Ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal, resultando dicha entidad como parte integrante de la Federación dividida en trece municipalidades: México, Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, Cuajimalpa, San Angel, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco, Milpa Alta e Iztapalapa “ El Presidente de la República ejercía el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Gobernación, por conducto de tres funcionarios, el Gobernador del Distrito Federal, el Presidente del Consejo Superior de Salubridad y el Director de Obras Públicas, quienes en conjunto asumían la administración del Distrito Federal, por medio del órgano Consejo Superior de Gobierno.” El Congreso de la Unión expediría las disposiciones jurídicas relativas al régimen interior del Distrito Federal. La expedición de los Reglamentos y Bandos de Policía para el Distrito Federal fue asumida por el Congreso de la Unión, oyendo al Gobernador del Distrito, al Presidente de la Comisión de Salubridad, al Director de Obras Públicas y a los Ayuntamientos<sup>36</sup>.

La promulgación de la Constitución de 1917 consolida el carácter federal y, con ello, la figura del Distrito Federal es objeto de precisiones sobre su arreglo interior. El Congreso de la Unión tiene la facultad para legislar en lo relativo a esta entidad federativa,

Artículo 73. El Congreso tiene facultad:

---

<sup>35</sup> El referido documento establecía las facultades conferidas al Gobernador del Distrito Federal en asuntos como la demarcación de las poblaciones, villas y barrios que correspondían a cada partido, la fijación de los presupuestos, el nombramiento y remoción de los prefectos y, en la municipalidad de México, hacia las veces de autoridad local. De igual forma, en lapsos comprendidos entre 1857 y 1862, se trató de fortalecer el basamento jurídico del Distrito Federal por medio de la expedición de Acuerdos, Promociones y Reglamentos. Tales como la Ley que eliminó al clero de toda intervención en Cementerios, Panteones, etc., 1859; Uso de campanas, 1861; Cementerios y Camposantos, 1861; Prohibiendo los juegos de Azar, 1861; Creación de la Inspección General de Policía, 1861; Creación de la Administración de rentas municipales, 1861; División Política del Distrito Federal 1861; Sobre portación de armas, 1861; Sobre designación de las Municipalidades del Distrito Federal 1862; Facultades y atribuciones de los Prefectos Políticos del Distrito Federal, 1862; Ley que declaró vigente la Suprema Orden de 20 de julio de 1850, relativa al modo y términos en que debían hacerse las reclamaciones contra los Ayuntamientos, 1862; Sobre el nombramiento de abogados para el cobro de los créditos del Ayuntamiento de la Ciudad de México, 1862; Reglamento para el procedimiento de las autoridades en caso de incendio, 1862; Ley Electoral para la Renovación de Ayuntamientos en el Distrito Federal, 1862.

<sup>36</sup> De forma particular, el Gobernador del Distrito Federal, como primera autoridad política, se encargaba de la policía, la imposición de penas por faltas a las leyes y reglamentos; los establecimientos penales; las festividades cívicas, las diversiones públicas los juegos; los expendios de bebidas embriagantes, fondas y carros y coches; Registro Civil, Inspección de Pesas y Medidas y otras. Por su parte el Director de Obras Públicas asumía lo relacionado con la dotación y distribución de aguas potables; vías públicas y calzadas; parques y paseos, numeración, alumbrado, desagüe, saneamiento y limpia; edificios, rastros y mercados, construcciones, montes, terrenos y ejidos.

...  
VI. Para legislar en todo lo relativo al Distrito y Territorios Federales, sometiéndose a las bases siguientes:Primera. El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá, por conducto del órgano u órganos que determine la ley respectiva.

El 13 de abril de 1917, el entonces presidente de la República, Venustiano Carranza expide la Ley de Organización del Distrito y Territorios Federales, donde imperaba la idea de que el municipio libre era la base de la división territorial del Distrito Federal, y de su consecuente organización político administrativa, con la particularidad, consagrada en la Constitución de que la figura elegida para el gobierno del Distrito Federal, fue, el establecimiento de la figura de un gobernador, quien era nombrado y removido por el Presidente de la República. Así mismo, el artículo 43 de nuestra carta magna reconocía al Distrito Federal como parte integrante de la federación, su territorio se establecía con el “que actualmente tiene”, por su parte el artículo 44 señalaba y ratificaba la erección del Estado del Valle de México, en caso de que los poderes se trasladasen a otro lugar. En cuanto a la representación política del Distrito Federal, los Artículos 52 y 56, formulan los mismos derechos y reglas para la elección de Diputados y Senadores. No obstante, el Congreso asumía la facultad para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, bajo su división en municipalidades, establecidas, siempre y cuando se contara con una extensión territorial y número de habitantes suficientes para poder subsistir con sus propios recursos y contribuir con los gastos comunes; con un Ayuntamiento de elección directa.

De esta forma, con la promulgación de la Constitución de 1917 y la expedición de la Ley de Organización del Distrito y Territorios Federales, en el mismo año, se establecen las bases jurídico-administrativas para el funcionamiento de la entidad federativa denominada Distrito Federal, que en algunos casos se confunde con las de cualquier otro estado, pero en las mas la diferenciaba. Situación que no podía ser de otra forma, al ser sede de los poderes federales. Así, la organización y elección de los ayuntamientos en el Distrito Federal, eran similares a la elección realizada en cualquier otro estado de la República mexicana. El Distrito Federal, contaba con representación en la Cámara de Senadores y Diputados. Sin embargo, y todo ello justificado en la naturaleza del sistema de carácter Federal, el presidente de la República, nombraba y removía al gobernador del Distrito Federal, lo que traía consigo una combinación de autoridades electas de forma directa pero con dependencia a una suprema que era nombrada y removida por el presidente de la República<sup>37</sup>.

La relación derivada de la convivencia de los poderes federales con las autoridades locales, materializadas en las figuras del presidente de la República, el Congreso de la Unión, el

---

<sup>37</sup> Aún más el gobernador del Distrito Federal asumió funciones que prácticamente le eran arrebatadas a los ayuntamientos, verbigracia que la policía dependía directamente de él; los reglamentos deberían de contar con la aprobación del gobernador del Distrito Federal, contaba con el derecho de realizar observaciones a los presupuestos de egresos y a las previsiones de ingresos que tomara la municipalidad de la ciudad de México, además de intervenir en seguridad pública, caminos, obras instrucción pública, entre otras materias.

Gobernador del Distrito Federal y las Autoridades que conformaban a los ayuntamientos de la ciudad capital, se dio por terminada en 1928, cuando el entonces presidente de la República, Álvaro Obregón envió al Congreso de la Unión una iniciativa de reforma constitucional relacionada con el régimen del Distrito Federal, donde se suprimían los ayuntamientos, bajo el argumento de la necesidad de unidad de mando y eficiencia a todos los ordenes del servicio público. Con ello se reformaron las bases primera segunda y tercera de la fracción VI del Artículo 73 de la Constitución, que apuntalaba al gobierno del Distrito Federal a cargo del presidente de la República y se suprimía el régimen municipal no solo en el Distrito Federal, sino también en los Territorios.

En consecuencia, bajo la perspectiva del gobierno de Álvaro Obregón, se expidió, el 31 de diciembre de 1928 la Ley Orgánica del Distrito y de los Territorios Federales, que ratificada la extensión fijada en los decretos del 15 y 17 de diciembre de 1898, denominándose Departamento Central y conformado por las otras municipalidades de México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac, así como por 13 delegaciones: Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Ixtacalco, General Anaya, Coyoacán, San Angel, la Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Ixtapalapa, Xochimilco, Milpa Alta, y Tlahuác. El órgano por el cual el presidente de la República ejercería el gobierno del Distrito Federal quedó de igual forma establecido en dicha ley, mediante la creación del Departamento del Distrito Federal.

El 31 de diciembre de 1941, se expidió una nueva Ley Orgánica donde se reiteraba que el Congreso de la Unión legislaría en todo lo relativo al Distrito Federal, su gobierno seguiría estando a cargo del presidente de la República, quien lo ejercería por conducto del Jefe del Departamento, confirmaba los límites establecidos en 1898, quedando dividido en la ciudad de México y 12 delegaciones: Villa de Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Ixtacalco, Coyoacán, Villa Álvaro Obregón, La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpán, Ixtapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tlahuác.

Para el 29 de diciembre de 1978 se publica en el Diario Oficial de la Federación la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, que establece la figura de un Jefe de Departamento al frente del gobierno de la ciudad capital, nombrado y, en su caso, removido, por el Presidente de la República; quién, además, tiene la atribución de nombrar al Procurador General de Justicia del Distrito Federal. El Congreso de la Unión, retiene la facultad de legislar en todo lo concerniente al Distrito Federal. El Poder Judicial, es depositado en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Se retoman los límites territoriales establecidos para el Distrito Federal desde el año 1898, pero con la delimitación de 16 órganos político-administrativos: Alvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco. Así mismo, se establecía que los Comités de Manzana, las

Asociaciones de Residentes, las Juntas de Vecinos y el Consejo Consultivo del Distrito Federal, fueran los medios de colaboración vecinal con la estructura del Departamento del Distrito Federal, en temas relacionados con su funcionamiento administrativo

En el gobierno del presidente Miguel de la Madrid Hurtado, se reforma el artículo 73, fracción VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, resultando la creación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, como un órgano de carácter parlamentario, integrado por ciudadanos electos a través de voto directo por los habitantes del Distrito Federal y con funciones restringidas para expedir bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno; a pesar de estas limitaciones en su quehacer institucional, no constituyó un obstáculo para que a partir de la convergencia de distintas ideas de carácter partidista se buscaran mayores atribuciones. Situación que sucedió con la derogación de la citada fracción VI del artículo 73 de nuestra carta magna y, de forma paralela se reconoce a la Asamblea Legislativa como autoridad local en el Distrito Federal, además del Jefe de Gobierno y el Tribunal Superior de Justicia; tal y como lo señalan los primeros cinco párrafos del artículo 122 constitucional:

*Artículo 122.- Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de este artículo.*

*Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia.*

*La Asamblea Legislativa del Distrito Federal se integrará con el número de diputados electos según los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal, en los términos que señalen esta Constitución y el Estatuto de Gobierno.*

*El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tendrá a su cargo el Ejecutivo y la administración pública en la entidad y recaerá en una sola persona, elegida por votación universal, libre, directa y secreta.*

*El Tribunal Superior de Justicia y el Consejo de la Judicatura, con los demás órganos que establezca el Estatuto de Gobierno, ejercerán la función judicial del fuero común en el Distrito Federal.*

### **3.2. MARCO JURIDICO**

La conformación histórica del Distrito Federal demuestra como su naturaleza jurídica es producto de la conformación de un Estado de tipo Federal, al acumular características diferentes al resto de las entidades que conforman a la Federación; en este proceso evolutivo de su nacimiento a la fecha, cuenta con dos de los tres elementos abordados en apartados anteriores, un territorio y una población, pero no con el imperio de un poder propio en el sentido amplio de la palabra, de contar con él se atentaría contra la lógica de este tipo de Estado. Además, su orden jurídico, manifiesta un conjunto de órganos que funcionalmente lo dotan de autoridades en materia legislativa, judicial y ejecutiva. Sin embargo, por ser precisamente el asiento de los Poderes Federales, éstos tienen injerencia en el funcionamiento del andamiaje institucional, aunque cada

vez en menor grado, sin que ello signifique una pérdida en la esencia que le dio origen en el año de 1824. Ello nos demuestra, que el Distrito Federal es una entidad que nunca se podrá equiparar a las demás entidades que conforman a la federación, siempre será único, por que a pesar de los notables avances para hacer coincidir las demandas de apertura democrática mediante el reconocimiento de derechos políticos vedados a los ciudadanos de esta Capital, siempre estará presente el ser asentamiento de los Poderes Federales, particularidad que ningún otro ente lo tendrá. Basta recordar, como en párrafos anteriores, se instituyó en nuestro máximo ordenamiento jurídico, la posibilidad de un cambio en la sede de los poderes<sup>38</sup>; sin embargo, en la realidad aparece como un proceso de suyo complicado para que la hipótesis jurídica contemplada pueda aparecer como una realidad tangible.

### 3.2.1. ASAMBLEA LEGISLATIVA

No es conveniente señalar la existencia de un Poder Legislativo en el Distrito Federal, en cambio sí lo es el señalar la convergencia de una actividad legislativa para el Distrito Federal por medio del Congreso de la Unión, el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, la Asamblea Legislativa y el Jefe de Gobierno; las dos primeras figuras son de carácter Federal y las segundas de tipo local; el primero de los órganos es el encargado de expedir el Estatuto de Gobierno, que dicho sea de paso, es el máximo ordenamiento jurídico para el Distrito Federal, puede legislar en materia de deuda pública, así como en aquellas materias que no estén expresamente conferidas a la Asamblea legislativa<sup>39</sup>. El Presidente tiene facultad para iniciar leyes ante el Congreso del Unión, relacionadas con el Distrito Federal. En cuanto a los organismos locales, la Asamblea Legislativa tiene un cúmulo de materias designadas para que ejerza su función de carácter legislativo<sup>40</sup>; así como la posibilidad de que el Jefe de Gobierno presente iniciativas o decretos ante la propia Asamblea Legislativa.

---

<sup>38</sup> **Artículo 44.-** La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General.

<sup>39</sup> Cfr. **Artículo 122**, Apartado A de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

<sup>40</sup> Es conveniente mencionar algunas facultades de la Asamblea Legislativa, consideradas en la fracción V, de la Base Primera, inciso C del artículo 122 Constitucional, expedir su ley orgánica; examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos y la ley de ingresos del Distrito Federal; revisar la cuenta pública del año anterior; nombrar a quien deba sustituir en caso de falta absoluta, al Jefe de Gobierno del Distrito Federal; expedir las disposiciones legales para organizar la hacienda pública, la contaduría mayor y el presupuesto, la contabilidad y el gasto público del Distrito Federal; expedir las disposiciones que rijan las elecciones locales en el Distrito Federal; legislar en materia de Administración Pública local, su régimen interno y de procedimientos administrativos; legislar en las materias civil y penal; normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio; normar la protección civil; justicia cívica sobre faltas de policía y buen gobierno; los servicios de seguridad prestados por empresas privadas; la prevención y la readaptación social; la salud y asistencia social; y la previsión social; etc..

En esta lógica, es en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos donde se encuentra la esencia jurídica del Distrito Federal, es el referente obligado para comprender su régimen interior, mediante la delimitación de su actividad Legislativa, Ejecutiva y Judicial. Ello implica la carencia de una Constitución local, por lo que equipararla con el Estatuto de Gobierno es una falacia, por que su expedición es facultad exclusiva del Congreso de la Unión y no de la Asamblea de Representantes, es decir, de un órgano que representa a la población total del país y no a la de un espacio en particular. En esta correlación de la actividad legislativa, por parte de un orden Federal y de un local, el primero tiene el derecho de promulgar toda aquella normatividad que considere necesaria para su funcionamiento, siempre y cuando no sea competencia del segundo; existiendo una convergencia en la expedición de ordenamientos jurídicos aplicables sólo y exclusivamente para el Distrito federal, por medio del Congreso de la Unión y la Asamblea de Representantes. Situación que no sucede con alguna otra entidad federativa.

En reitero, la Asamblea Legislativa no personifica, en el sentido estricto de la palabra, al Poder Legislativo del Distrito Federal, por que jurídicamente no tiene la posibilidad de iniciar leyes o decretos a nivel federal<sup>41</sup>, tampoco puede participar en la emisión de su voto cuando se presente una reforma a la Constitución General; como sí se encuentra previsto para las legislaturas de los estados miembros de la Federación.

En síntesis, la actividad legislativa del Distrito Federal implica un estado de excepción, por que existe un solo territorio que constitucionalmente es concebido como el asiento de los Poderes Federales, conviviendo con otras entidades jurídicamente incomparables a él, pero siempre como un referente obligatorio para explicar su concepción de suya distinta. Aún más, en las últimas décadas el órgano encargado de realizar dicha función evoluciona de manera considerable, desarrollando tareas de carácter legislativo y no de mera emisión de “bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno”, con las excepciones descritas en líneas anteriores.

### **3.2.2. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA**

La función Judicial en el Distrito Federal, la ejerce el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, reconocido como una de las tres autoridades en la Ciudad Capital; para realizar su actividad en materia de impartición de justicia del fuero común, se sujeta a lo dispuesto en artículo 122 constitucional, inciso C, Base Cuarta; sin que ello sea óbice para que lo estipulado en todo el contenido del artículo mencionado se refiera a su organización. De esta manera, se señala que los requisitos necesarios para ser magistrado son idénticos a los establecidos para ser ministro de

---

<sup>41</sup> Cfr. **Artículo 71** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

la Suprema Corte de Justicia, apuntados en el artículo 75 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Es necesario señalar, que de acuerdo con la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal<sup>42</sup>, se contemplan órganos colegiados llamados Salas y, sus integrantes son precisamente funcionarios con el grado de magistrados, que reunidos en sesión plenaria conforman, valga la redundancia, al Pleno, que es el órgano máximo. Uno de los magistrados, asumirá el cargo de Presidente del Tribunal, con la particularidad de no pertenecer a una de las Salas.

Así mismo, en concordancia con lo establecido en el artículo 100 constitucional, se señala la existencia de un Consejo de la Judicatura local, con la intención de llevar a cabo la administración, vigilancia y disciplina de los órganos encargados de realizar la actividad Judicial. En el proceso de los nombramientos de los magistrados e integrantes del Consejo, intervienen, tanto el Jefe de Gobierno y la Asamblea Legislativa. Prácticas por demás propias de un gobierno representativo y democrático, ya que para la elección de los magistrados se necesita que la Asamblea Legislativa decida el nuevo nombramiento a propuesta del Jefe de Gobierno. Para la conformación del Consejo de la Judicatura, además del Presidente del Tribunal, se nombrará mediante proceso de insaculación, a un magistrado, un juez de primera instancia y un juez de paz; de forma directa el Jefe de Gobierno realiza la elección de otro integrante y la Asamblea Legislativa de otros dos.

Siguiendo con el principio de una división de poderes, el Tribunal Superior de Justicia, tiene plena autonomía para elaborar su presupuesto, con la intención de remitirlo al Jefe de Gobierno para que lo incluya en el proyecto de presupuesto de egresos que presenta ante la Asamblea Legislativa. De esta forma, los mandatos legales buscan regenerar el círculo virtuoso propio de un Estado Federal, manifestado a través de un gobierno republicano, representativo y democrático.

### **3.2.3. JEFE DE GOBIERNO**

Es innegable que la denominación de Jefe de Gobierno del Distrito Federal trae aparejada la forma de su elección, es decir, por medio del voto de la población del Distrito Federal y no su designación por el titular del Ejecutivo Federal. Esta manera no sólo es el reconocimiento de derechos políticos de sus habitantes, sino que implica grandes retos para el funcionamiento de nuestro Estado de tipo Federal, supone la cohabitación de autoridades locales con las de carácter federal, que necesariamente han de traducirse en el establecimiento de una coordinación y complementación de acciones en beneficio de la sociedad. De ahí que el Jefe de Gobierno, por

---

<sup>42</sup> **Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.** Diario Oficial de la Federación. 07 de febrero de 1996.

obligación y atribución constitucional tenga las de cumplir y ejecutar las leyes relativas a ésta entidad que expida el Congreso de la Unión; aunado a promulgar, publicar y ejecutar las respectivas que expida la Asamblea Legislativa; presentar iniciativas de leyes o decretos ante ésta; nombrar y remover libremente a los servidores públicos de la esfera ejecutiva local y ejercer funciones de dirección sobre los servicios de seguridad pública.

En este contexto el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, señala en su artículo 67 con toda precisión las facultades y obligaciones del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, que a propósito de mantener una convergencia de acción, por el ser asiento de los Poderes federales, reitera, de igual manera, en sus artículos 32, 34 y 35, los niveles mínimos de coordinación con el Presidente de la República, sobresaliendo el hecho de que él tiene el mando de de la fuerza pública; a propuesta del jefe de Gobierno, tiene la facultad de designar a su titular; también, por solicitud del Jefe de Gobierno o libremente puede removerlo.

### **3.3. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

El Distrito Federal cuenta la estructura de una Administración Pública encargada de la organización del andamiaje institucional con el propósito de poner al gobierno en acción, jurídicamente enmarcada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>43</sup>, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, principalmente. Así, la organización del aparato administrativo de la Jefatura de Gobierno contempla una división funcional en instituciones catalogadas como organismos centrales, desconcentrados y descentralizados; adquiriendo especial importancia los órganos político - administrativos en que se encuentra dividido el Distrito Federal, quienes se encuentran tipificados como entes desconcentrados. Ello, es el reflejo del sistema de coordinación propio de un régimen de carácter Federal, adecuado a las condiciones inherentes al Distrito Federal, es un reconocimiento a su particular forma de organización administrativa, mediante una tradicional

---

<sup>43</sup> **Artículo 122.-...**

La distribución de competencias entre los Poderes de la Unión y las autoridades locales del Distrito Federal se sujetará a las siguientes disposiciones:...

**C.** El Estatuto de Gobierno del Distrito Federal se sujetará a las siguientes bases:...

**BASE TERCERA.-** Respecto a la organización de la Administración Pública local en el Distrito Federal:

**I.** Determinará los lineamientos generales para la distribución de atribuciones entre los órganos centrales, desconcentrados y descentralizados;

**II.** Establecerá los órganos político-administrativos en cada una de las demarcaciones territoriales en que se divida el Distrito Federal.

Asimismo fijará los criterios para efectuar la división territorial del Distrito Federal, la competencia de los órganos político-administrativos correspondientes, la forma de integrarlos, su funcionamiento, así como las relaciones de dichos órganos con el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

Los titulares de los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales serán elegidos en forma universal, libre, secreta y directa, según lo determine la ley.

división territorial en “delegaciones” que al cumplir con uno de sus propósitos de esta técnica administrativa se presentan como las autoridades más cercanas a su población.

El Jefe de Gobierno es el titular de la Administración Pública. En el rubro de centralizada se presenta como la encomendada de realizar funciones de planeación, organización normatividad, control, evaluación y operación de funciones relacionadas, de manera genérica, con la hacienda pública; la administración adquisición y enajenación e bienes; prestación o concesión de servicios públicos; imposición de sanciones por violaciones a las leyes o reglamentos; en síntesis, todas aquellas actividades sustantivas que incidan o se relacionen con el todo de la Ciudad de México. Para su ejercicio cuenta con las siguientes dependencias, instituidas en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal:

*Artículo 15.- El Jefe de Gobierno se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, en los términos de ésta ley, de las siguientes dependencias:*

- I. Secretaría de Gobierno;
- II. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- III. Secretaría de Desarrollo Económico;
- IV. Secretaría del Medio Ambiente;
- V. Secretaría de Obras y Servicios;
- VI. Secretaría de Desarrollo Social;
- VII. Secretaría de Salud;
- VIII. Secretaría de Finanzas;
- IX. Secretaría de Transportes y Vialidad;
- X. Secretaría de Seguridad Pública;
- XI. Secretaría de Turismo;
- XII. Secretaría de Cultura;
- XIII. Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal;
- XIV. Oficialía Mayor;
- XV. Contraloría General del Distrito Federal, y
- XVI. Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

*La Secretaría de Seguridad Pública y la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal se ubican en el ámbito orgánico del Gobierno del Distrito Federal y se regirán por las leyes específicas correspondientes.*

Los organismos desconcentrados, son aquellos entes que jurídicamente son creados para delegar facultades y atribuciones propias de una organización central en beneficio de órganos internos de la misma, los cuales estarán sujetos a su poder jerárquico, tiene como intención descargar labores que permitan a las autoridades de menor rango tomar ciertas decisiones, buscando una agilidad en el despacho de los asuntos, y con ello, acercar los servicios a las regiones donde es justificada la desconcentración. Lo anterior se encuentra señalado en los artículos 36 y 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal:

*Artículo 36.- Para un eficiente, ágil y oportuno estudio, planeación y despacho de los asuntos competencia de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal, se podrán crear órganos desconcentrados en los términos del artículo 2o de esta Ley, mismos que estarán jerárquicamente subordinados al Jefe de Gobierno o a la dependencia que éste determine y que tendrán las facultades específicas que establezcan los instrumentos jurídicos de su creación.*

*En el establecimiento y la organización de los órganos desconcentrados, se deberán atender los principios de simplificación, transparencia, racionalidad, funcionalidad, eficacia y coordinación.*

*Artículo 37.- La Administración Pública del Distrito Federal contará con órganos político-administrativos desconcentrados en cada demarcación territorial, con autonomía funcional en acciones de gobierno, a los que genéricamente se les denominará Delegaciones del Distrito Federal y tendrán los nombres y circunscripciones que establecen los artículos 10 y 11 de esta Ley.*

En esta permanente adecuación de la realidad con los supuestos establecidos en el orden normativo, es importante señalar como el acceso a la titularidad de estos últimos órganos político-administrativos se adquiere mediante un proceso de selección vía sufragio; es decir, los cargos de elección para integrar a la Administración Pública local, son dos: el del titular de la Jefatura de Gobierno y el de los titulares de las dieciséis delegaciones del Distrito Federal; con la particularidad, de que el primero dura en su encargo seis años y los segundos sólo tres. Elemento que sirve para equiparar a las delegaciones con otra forma de organización Federal consagrada en la Constitución: el Municipio. Sin que ello, en efecto suceda.

Lo que sí sucede, es una distribución de competencias entre las diferentes instituciones que componen tanto al ámbito central como al desconcentrado, mediante un eje rector de carácter espacial; es decir, si determinada política tiene como objetivo la incidencia sobre una porción de territorio que rebase los límites de una delegación e incluso que se aplique para todo el territorio del Distrito Federal, se considera que es atribución de los órganos centrales; en consecuencia, los órganos político-administrativos atenderán lo relacionado con su población y territorio. Sin olvidar, que los órganos desconcentrados son parte integrante de la Administración Pública y, al final de cuentas, el Jefe de Gobierno es su titular. Entonces, existe una división administrativa del trabajo en busca de armonizar el funcionamiento general del Gobierno del Distrito Federal con el particular de cada una de las comunidades que lo integran, llámese, colonia, barrio, pueblo o unidad habitacional.

La estructura general de cada uno de los órganos político-administrativos se compone por un Jefe Delegacional, Directores Generales, Directores de Área, Directores, Subdirectores y Jefes de Unidad Departamental, con el propósito de atender lo relacionado con la dotación y prestación de servicios en materia servicios urbanos, desarrollo social, jurídicos y de gobierno, obras, fomento económico, fomento agropecuario, etc., en plena concordancia con las necesidades de cada una de ellas, muchas ocasiones producto de sus condiciones geográficas<sup>44</sup>. Así, es común observar como el trabajo del gobierno local se traduce en acciones de limpia, bacheo, mantenimiento de luminarias, balizamiento, poda de árboles; así como en el otorgamiento de licencias de construcción y de manejo, de actas de nacimiento, matrimonio, divorcio, etc., en síntesis, servicios y trámites que el ser humano requiere desde su nacimiento hasta su fenecimiento.

---

<sup>44</sup> Cfr. Artículo 39 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal**.

Por otro lado, los entes descentralizados son creados por la Asamblea Legislativa mediante la emisión de una ley o por el Jefe de Gobierno por medio de la publicación de un decreto y con base en lo dispuesto por el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, tanto los organismos descentralizados como las empresas de participación estatal adquieren como objetos principales a) la realización de actividades determinadas como prioritarias por las leyes aplicables; b) la generación de bienes y la prestación de servicios públicos o sociales prioritarios para el funcionamiento de la Ciudad y la satisfacción de necesidades colectivas; y, c) el auxilio operativo en el ejercicio de funciones tecnológicas o técnicas del Jefe de Gobierno. Motivo por el cual, los objetivos de cada una de ellas se consagran en su respectivo ordenamiento jurídico, sea ley o decreto; baste decir que junto con los fideicomisos forman parte de la Administración Pública Paraestatal.

Es por ello, que la relevancia que adquiere cada una de las instituciones a partir de su evolución histórica, creación, redimensionamiento o extinción, responde a las demandas que emite una sociedad en particular, en este caso de aquella que se encuentra asentada en el territorio ocupado por el Distrito Federal. La creación, modificación, redimensionamiento y extinción de las instituciones demuestran los objetivos y formas de trabajar de un Gobierno. Así, los órganos administrativos deben de cumplir con dos elementos esenciales: responder a una demanda de la sociedad y poseer el marco jurídico que le permita tal acción, es decir la justificación de su ser y del quehacer de ese ser. El nacimiento de las instituciones es una respuesta a las demandas de la sociedad, su actualización y consolidación como tal, responde necesariamente al mismo fin.

#### **4. LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL**

La Procuraduría Social es una institución insertada en la estructura orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, como un órgano descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, encuentra su marco jurídico en la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 1998. Sus principales funciones son las de servir como una instancia accesible a los particulares en la defensa de los actos u omisiones de las autoridades administrativas del Gobierno del Distrito Federal; así como el procurar y coadyuvar en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; en consecuencia, cuenta con las atribuciones legales, personal y recursos económicos para implementar políticas que incidan en el comportamiento de la sociedad.

## 4.1. ANTECEDENTES

El período final de la década de los ochenta presenta una conjugación de condiciones políticas y sociales que provocan factores determinantes para que el Gobierno Federal<sup>45</sup> adopte la decisión de crear una institución con características de un Ombudsman<sup>46</sup> en el Distrito Federal, mediante la expedición de un Acuerdo ordenado por el entonces Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicado en el mes de enero de 1989<sup>47</sup>, el cual formaliza la existencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal, iniciando sus labores de manera definitiva en el mes de julio de 1989. “Esta institución –recordemos- tiene sus antecedentes en el defensor del pueblo u ombudsman noreuropeo, en donde se designa un funcionario para conocer inconformidades de los particulares contra actos que estime lesivos de sus derechos, y que hayan sido afectados por agentes gubernamentales”<sup>48</sup>.

Así una etapa primordial de esta institución se ha consumado: su nacimiento. El establecimiento de sus atribuciones se enuncia en el artículo 4º del citado Acuerdo:

- I. Recibir quejas e inconformidades sobre actos u omisiones de las autoridades administrativas del Departamento del Distrito Federal, que presenten los particulares, cuando no pudieran recurrirlos, o desconozcan sus razones y fundamentos, o si se hubiera demorado la respuesta a una petición;*
- II. Recibir quejas e inconformidades sobre irregularidades en la prestación de servicios públicos a cargo del Departamento del Distrito Federal y de las entidades sectorizadas al mismo, así como de los que por virtud de concesión o autorización presten los particulares;*
- III. Transmitir las quejas y las inconformidades recibidas a las áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados del Departamento del Distrito Federal y, en su caso, ante las entidades sectorizadas al mismo, y verificar su tramitación para que las mismas sean oportunamente atendidas.*
- IV. Turnar a la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, las quejas o denuncias que sean de su conocimiento que impliquen o supongan una responsabilidad atribuible a los servidores públicos en los términos de la legislación aplicable, informando de ello al interesado.*
- V. Realizar o solicitar las investigaciones necesarias para cumplir su objeto, en relación a las quejas e inconformidades que se le presenten y sean procedentes en los términos de este Acuerdo;*
- VI. Emitir recomendaciones que tiendan a conciliar las diferencias entre autoridades o prestadores de servicios del Departamento y de los particulares, con motivo de las quejas e inconformidades que estos últimos presenten, con forme al presente Acuerdo;*
- VII. Formular sugerencias y recomendaciones, debidamente motivadas y fundadas, a las áreas, unidades y órganos desconcentrados del Departamento, así como a las entidades sectorizadas a éste, en relación a las quejas o inconformidades de que conozca o investigue; así como con el propósito de simplificar procedimientos, regular o desregular actividades, mejorar la prestación de los servicios y elevar la eficiencia de los servidores públicos;*

<sup>45</sup> Es de suma importancia traer a colación que de acuerdo con los lineamientos jurídicos existentes en la época, el titular del Ejecutivo Federal era el encargado de nombrar y remover libremente al entonces denominado **Jefe del Departamento del Distrito Federal**.

<sup>46</sup> Es importante anotar que la Procuraduría Social del Distrito Federal es una institución anterior a la Comisión Nacional de Derechos Humanos, a tal grado que dentro de los antecedentes de ésta se le reconoce con ese adjetivo. “Desde el punto de vista de la defensa de los derechos de los ciudadanos, podríamos decir que los antecedentes más lejanos de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH) se encuentran en el siglo XIX, con la promulgación de la Ley de Procuraduría de Pobres de 1847 que promovió don Ponciano Arriaga en el estado de San Luis Potosí. Pero es hasta la segunda mitad del siglo XX, y como consecuencia de una enfática demanda social en el ámbito nacional y de las transformaciones en la esfera internacional, que comienzan a surgir diversos órganos públicos que tienen como finalidad proteger los derechos de los gobernados frente al poder público. ... Además, en la capital de la República el entonces Departamento del Distrito Federal estableció la Procuraduría Social el 25 de enero de 1989.” Disponible en Internet <<http://cndh.org.mx/lacndh/lacndh.htm>>. [Fecha de acceso: 20 de julio de 2008].

<sup>47</sup> **ACUERDO** por el que se crea la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, Diario Oficial de la Federación, 25 de enero de 1989.

<sup>48</sup> González Ibarra, Juan de Dios. **La Procuraduría Social del Distrito Federal. 1989-1992**. Pág. 89

*VIII. Presentar al Jefe del Departamento del Distrito Federal informes periódicos sobre asuntos tramitados y pendientes, de sus gestiones e investigaciones y de las recomendaciones formuladas en el ejercicio de sus funciones, mismo que se publicará en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.*

En este sentido, la Procuraduría Social del Distrito Federal es concebida como un medio de evaluación de la gestión realizada por la Administración Pública, sólo y exclusivamente de las dependencias bajo la responsabilidad del entonces Departamento del Distrito Federal, es decir de los servicios otorgados por los entes señalados en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, a saber, Secretarías Generales, fideicomisos, organismos de participación estatal, empresas públicas, así como de las unidades administrativas que dependen de los dieciséis organismos desconcentrados político-administrativos: las delegaciones. Su evolución, presenta diferentes vicisitudes, toda vez que con fecha 13 de julio de 1989, el titular del ejecutivo en el Distrito Federal, expide el Manual de Organización de la institución a efecto de “que cuente con un instrumento Jurídico que determine la información sobre su Estructura Orgánica, Funciones, Sistema de Comunicación y Coordinación y Principales Procedimientos Administrativos ante ella...”<sup>49</sup>. Pretendiendo con ello, mejorar las relaciones de la Administración Pública local con sus ciudadanos, evitando o rectificando las deficiencias y/o irregularidades del quehacer público, tratando de que los funcionarios actúen con mayor sensibilidad en la atención de los servicios demandados por la ciudadanía, y que ésta acepte el cumplimiento de las normas establecidas, de tal forma que se pretende la consecución de una modernización administrativa combinada con la defensa de los derechos administrativos del ciudadano.

Es en el año de 1993, cuando el Congreso de la Unión, en uso de sus facultades y atribuciones, reforma y adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, conllevando la expedición de un Acuerdo Administrativo<sup>50</sup>, por parte del Jefe del Departamento del Distrito Federal, donde se faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal para llevar un sistema de registro de administradores de condominios e intervenir por medio del procedimiento administrativo de la conciliación en los asuntos que se presenten entre los condóminos o entre éstos y su administración. Así, el Gobierno Federal y local, orientan el rumbo de la Procuraduría Social del Distrito Federal, al conferirle facultades y atribuciones en la atención de una parte de la problemática forjada a partir de la convivencia que se genera bajo la modalidad de propiedad en condominio.

---

<sup>49</sup> **MANUAL** de organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, 14 de julio de 1989.

<sup>50</sup> **ACUERDO** Mediante el cual se Delegan a la Procuraduría Social del Distrito Federa, el Ejercicio de las Facultades Concedidas al Departamento Distrito Federa, en los Artículos 30 y 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Relativas a la Conciliación de Conflictos de Carácter Condominal, y el Registro de Administradores de Condominio. Diario Oficial de la Federación, 15 de diciembre de 1993.

De esta manera se expresa un interés singular por atender y regular la convivencia que se suscita en un sector creciente de la sociedad; a partir del resultado de una política de construcción de vivienda, que se orientó bajo la modalidad de propiedad en condominio, es diseñada otra política gubernamental para la atención de aquella población que se encuentra conviviendo en los diferentes inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio del Distrito Federal; que de suyo representan un espacio con necesidades por demás diferentes a la tradicional modalidad de propiedad privada, debido a la correlación de factores jurídicos, como el compartir determinadas áreas denominadas comunes, urbanísticos, como la antigüedad, tamaño y ubicación del inmuebles, hasta sociológicos, como el de la composición de su población por edad y nivel socioeconómico. Acción de suma importancia para las demandas de la sociedad; pero, como institución inicia un proceso de difícil combinación al representar, por un lado, la versión de un defensor de los derechos (administrativos) del pueblo y, por otro, realizar acciones en su papel de autoridad en materia condominal, que hipotéticamente podrían lesionar el interés del ciudadano.

Enmarcado en el proceso de transición de una Asamblea de Representantes por la de una Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el año de 1998, concurren dos actos legislativos realizados por la propia Asamblea y por el Congreso de la Unión. El primero de ellos, tiene que ver con la expedición de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, documento que proporciona un orden jurídico administrativo, al concebirla como un órgano descentralizado y establecer sus atribuciones y facultades; por otro lado, el Poder Legislativo Federal expide un nuevo marco jurídico que regula la propiedad en condominio en el Distrito Federal<sup>51</sup>, donde se aprecia un reconocimiento expreso de la Procuraduría Social del Distrito Federal a intervenir en las relaciones de convivencia propias del sector de la población sujeto a esta modalidad de propiedad como coadyuvante en su cumplimiento<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998, que abrogó a la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972.

<sup>52</sup> Resulta interesante conocer la manera en que evoluciona la actuación del gobierno en materia de vivienda, mediante la creación de instituciones y la adecuación de la normatividad específica del régimen de propiedad en condominio. Así, no es casualidad identificar una primera etapa, relacionando la fundación de los organismos dedicados a la salud y seguridad social de los trabajadores, Instituto Mexicano del Seguro Social e Instituto de Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado, con la publicación, en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 1954, de la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos por Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales" que, dicho sea de paso, encontraban su marco jurídico en el Código Civil del Distrito Federal, en el capítulo relativo a "Servidumbre" y "Medianería" sin ser objeto de una regulación específica alguna. En esta época, se edifican unidades habitacionales de grandes dimensiones, como los construidos por el Instituto Mexicano del Seguro Social, Legaria, Independencia, Santa Fe, entre otros, con una situación *suí generis*, toda vez que estos conjuntos, tenían participación en la administración y conservación del inmueble por parte del organismo que financió y construyó el proyecto. Se puede identificar una nueva etapa, con la fundación de instituciones claramente definidas en la construcción de vivienda, como el INFONAVIT, FOVISSTE y FONHAPO, aparejado con una nueva realidad jurídica al expedirse: la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, impresa en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972. Hasta el año de 1998 en que se publica la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, sin pasar por alto que en el lapso de una y otra la Ciudad de México se vio considerablemente afectada por el sismo de 1985, y en consecuencia surgieron organismos y programas de carácter local en cargados de atender el déficit de vivienda, como el Programa de Renovación Habitacional y el FIVIDESU. Una última etapa, es identificada por el cambio en el papel asumido por el sector público, al dejar de construir vivienda; su rol, consiste en financiar a la clase trabajadora en la adquisición de una vivienda que construye el sector privado.

## 4.2. MARCO JURÍDICO

A partir de este contexto, se hace evidente la evolución de la Procuraduría Social del Distrito Federal, a la par de una Ley de orden civil, la del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; a tal grado que las reformas y /o adiciones practicadas a la misma en el los años de 1993, 1998 y 2000, marcaron los derroteros en su estructura, procedimientos y servicios, modificaciones que pretenden dar solución a las demandas planteadas por la sociedad en el ámbito de la convivencia condominal. En consecuencia, se aprecia el interés del Gobierno por consolidar y especializar a la institución en esta materia, función que requiere de una innovación y evaluación constante de las herramientas técnico administrativas, al ampliar las acciones de la institución, no sólo como conciliador en problemas de convivencia condominal, donde se requiere de una justa interpretación de la ley, sino también, el adecuar esa misma ley a un ámbito espacial concreto, mediante la capacitación o la organización y asesoría en la constitución de la administración y nombramiento del representante legal del mismo.

La Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, establece que es un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios; conservando la particularidad de ombudsman al establecer que en el desempeño de sus funciones, no recibe instrucciones o indicaciones de autoridad o servidor público alguno; y, los procedimientos que se ventilen ante ella, se encuentran regidos por los principios de imparcialidad, economía procesal, celeridad, sencillez, eficacia, legalidad, publicidad, buena fe, accesibilidad, información, certidumbre jurídica y gratuidad. En este sentido sus facultades e impedimentos generales se señalan a continuación:

*Artículo 3. La Procuraduría Social tiene por objeto ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, a efecto de que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; así como de los derechos sociales; exceptuando lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional.*

*También será su objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; y realizar la función de la amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.*

Continuando con el análisis del basamento jurídico, en el Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal expedido el 28 de marzo de 2000, reformado y adicionado el 27 de marzo de 2002 y el 27 de marzo de 2003, respectivamente, se establece la estructura orgánica de la institución, conformada por el Consejo de Gobierno, el Procurador, una Subprocuraduría de Orientación, Quejas y Conciliaciones, una Subprocuraduría de Concertación

Social, una Coordinación General de Recomendaciones y Asuntos Jurídicos, una Contraloría Interna y una Coordinación de Oficinas Desconcentradas, esta última a propósito de lo establecido en el artículo 24 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, que instituye que *“Para el cumplimiento de sus atribuciones, la Procuraduría deberá contar con oficinas desconcentradas en cada una de las delegaciones del Distrito Federal”*. Sin embargo, por motivos de estructura e infraestructura dicho precepto no se concretó y sólo existen, además de la Coordinación de Oficinas Desconcentradas, cuatro Oficinas Desconcentradas para responder a las demandas emitidas por la población del Distrito Federal, asentada en sus 16 delegaciones políticas. Sin que ello conlleve un redimensionamiento sobre la distribución de los recursos y personal adscrito en las áreas que la integran. Es decir, contra toda lógica administrativa, se conservó tanto la estructura y funciones de la Subprocuraduría de Orientación, Quejas como la de la Subprocuraduría de Concertación Social, realizando labores idénticas a las de la Coordinación de Oficina Desconcentradas, con el riesgo de que exista una duplicidad de funciones en su quehacer institucional.

Conocer a detalle las facultades y atribuciones encomendadas a la Procuraduría Social del Distrito Federal, será el propósito del siguiente capítulo; para que a través de sus funciones en materia condominal se pueda entender que la vida jurídica del condominio resulta ser un microcosmos de las relaciones de poder instituidas por el Estado mexicano a nivel macro. No sin antes revisar, los recursos con que cuenta dicha institución.

## II. LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL Y LA ATENCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO POR MEDIO DE LA DESCONCENTRACION DE FUNCIONES DE LA PROCURADURIA SOCIAL

### 1. ATRIBUCIONES Y FACULTADES

La Procuraduría Social del Distrito Federal es una institución que pertenece a la Administración Pública del Distrito Federal, su naturaleza y objeto se encuentran asentados en la Ley del mismo nombre, donde señala como sus atribuciones la atención a las demandas que presenten los ciudadanos en contra de los actos u omisiones de las autoridades que pertenecen a la estructura administrativa local, exceptuando las relacionadas con la materia electoral, laboral, responsabilidad de servidores públicos y derechos humanos; con ello, se obtiene la facultad de intervenir y solicitar, a petición de parte, a la autoridad señalada como directamente responsable del acto u omisión un informe, y en su caso, la rectificación de su conducta a efecto de inhibir las acciones o negligencias que causan perjuicio al ciudadano demandante. Por otro lado, se le faculta para intervenir como coadyuvante en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, instaurando procedimientos administrativos para proporcionar servicios relacionados con una orientación y capacitación en la materia, procedimientos administrativos de conciliación, arbitraje y aplicación de sanciones, incentivar la organización, registro de administrador y libro de actas de asambleas; funciones que, como se abordan en el presente capítulo, recrean relaciones de convivencia *sui generis* para todo ciudadano que habita en esta modalidad de propiedad.

#### 1.1. LA QUEJA ADMINISTRATIVA

La Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal<sup>1</sup> la vislumbra como un control social en la actuación de la Administración Pública local, a efecto de coadyuvar en la modernización del aparato administrativo mediante la recepción de quejas ciudadanas que versen sobre las deficiencias en los actos u omisiones realizados por la autoridad en el cumplimiento de sus facultades. Interviene a petición de parte para que los actos de las autoridades y la prestación de servicios no afecten su esfera particular; caso contrario, cuenta con las atribuciones para iniciar un procedimiento de investigación, mediante la solicitud de información a la autoridad responsable con el propósito de hacer de su conocimiento sobre la inconformidad en cuestión, a efecto de subsanarla o fundamentar su actuación, respuesta que se hace del conocimiento al ciudadano. Como se señala en el artículo 23 de la ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal:

---

<sup>1</sup> **Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal**. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 1998.

*Artículo 23.- La Procuraduría tendrá competencia en el Distrito Federal, y sus atribuciones son las siguientes:*

*A. En materia de atención ciudadana, orientación y quejas:*

*I. Ser instancia del Gobierno del Distrito Federal para atender las quejas e inconformidades que presenten los particulares, por actos u omisiones de las autoridades de la Administración Pública del Distrito Federal, por lo que todas las unidades administrativas receptoras de quejas deberán canalizarlas a la misma para su seguimiento y solución;*

*II. Orientar gratuitamente a la ciudadanía en general, en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, y en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público.*

*III. Recibir y tramitar las quejas de la ciudadanía relativas a la prestación de los servicios públicos a cargo de las dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal, o de concesionarios o permisionarios;*

*IV. Requerir la información necesaria para el trámite de las quejas e instrumentar las investigaciones pertinentes ante las dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal, que corresponda;*

*V. Realizar estudios y consultas, foros o encuentros ciudadanos, sobre la problemática y repercusión social que tienen las acciones y programas de la Administración Pública del Distrito Federal, tomando como referencia las quejas presentadas por los particulares ante la Procuraduría;*

*VI. Conciliar conforme a derecho, el interés particular de los quejosos afectados por actos de las Dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal con el interés general de la sociedad; y*

*VII. Implementar programas especiales de atención a grupos vulnerables, asesorándolos para la defensa de sus derechos.*

En este mismo contexto, la Procuraduría Social del Distrito Federal encuentra en su propia normatividad la posibilidad de emplear dos facultades para hacer valer el papel de defensoría de los derechos administrativos de los ciudadanos por medio de:

*Artículo 43.- La Procuraduría turnará a la Contraloría General del Distrito Federal, las quejas que se hagan de su conocimiento y que a su juicio impliquen o supongan una responsabilidad atribuible a servidores públicos, en los términos de la legislación aplicable, informando de ello al interesado.*

Además, de lo estipulado en el:

*Artículo 51.- Si la autoridad no justifica conforme a derecho su actuación en relación al contenido de la queja, la Procuraduría Social analizará y valorará los elementos que integran el expediente, para la procedencia de la emisión de una sugerencia o recomendación, ya que no todas las quejas derivarán en este acto.*

Siempre existe la probabilidad de que la respuesta de la autoridad no se proporciona en tiempo y forma, originando un supuesto para realizar una recomendación, actividad eminentemente de un *ombudsman*<sup>2</sup>. Si bien es cierto, los antecedentes de la Procuraduría Social del Distrito Federal<sup>3</sup> encuentran su razón de ser en esa figura, al ser concebida como un medio de control de la Administración Pública del entonces Departamento del Distrito Federal, tratando de mejorar las relaciones con sus administrados, mediante la rectificación de las deficiencias o irregularidades en la prestación de los servicios; es decir, existe una intención de modernizar a la administración pública local por medio de la defensa de los derechos del ciudadano. De tal suerte, que conforme a

<sup>2</sup> “El ombudsman es un cargo previsto en la Constitución, o por acción de la legislatura o el Parlamento, que en cabeza un funcionario público de alto nivel, el cual debe ser independiente y responsable ante la legislatura o Parlamento, cuya labor consiste en recibir las quejas provenientes de personas agraviadas en contra de oficinas administrativas, funcionarios o empleados de la administración pública, o bien que actúen por moción propia, y quien tiene poder para investigar, así como para recomendar acciones correctivas y publicar informes”. Venegas Álvarez, Sonia. Origen y devenir del ombudsman. Págs. 40 y 41. Citado por: Castañeda Rivas, Cesar y Cedillo Hernández, Miguel Ángel. Evolución y perspectivas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal. Pág. 31

<sup>3</sup> Los orígenes de la Procuraduría Social del Distrito Federal se abordan en el capítulo I, apartado 4 del presente trabajo.

los antecedentes de esta figura, varios autores coinciden en dos grandes planteamientos acerca de esta figura en su papel de defensora de las garantías individuales de los ciudadanos ante el gobierno: 1) es una figura que depende del poder legislativo y 2) la emisión de sus recomendaciones se basa en una autoridad moral sin que exista una fuerza vinculatoria. Dos características que no se conjugan en una institución dependiente del Gobierno del Distrito Federal como es el caso de la institución que nos ocupa. Sin embargo, sin dejar de reconocer la importancia de la institución, es conveniente asentar que dicho análisis no es el objetivo primario del presente trabajo, el eje rector es el de la actividad encomendada a partir de la convivencia en condominio.

Así, la actuación de la Procuraduría Social del Distrito Federal como ombudsman administrativo, conlleva una crítica sobre su dependencia hacia el gobierno local, en virtud de que el espíritu de estos organismos es, entre otras características, su independencia respecto de quién realizará sus recomendaciones. No obstante, se rescata una tarea por demás interesante al encontrar una posibilidad para establecer un sistema de comunicación administrativa que permita mejorar el servicio proporcionado por el andamiaje de los entes públicos. Por ejemplo, se puede analizar que delegación política tiene un número mayor de quejas con el servicio de limpia, a partir de los resultados necesariamente tendrán que intervenir un número considerable de variables para detectar sus orígenes, ellos pueden ser externos o internos, como ejemplo de los primeros, siguiendo con el caso hipotético de la recolección de basura, se determina que la población inconforme se asienta en una zona densamente habitada y con una cercanía a una ventanilla pública que facilita el ingreso de demandas. Las causas internas, pueden ser el descuido de los encargados de proporcionar el servicio, la falta de equipo y personal suficiente o una mala programación en la ruta. Ante este panorama, y muchos otros que pudiesen generarse, la Administración Pública puede implementar un número considerable de propuestas de mejoramiento en la calidad de los variados servicios públicos que reciben los gobernados, por medio de la información captada por la Procuraduría Social. Sin embargo, en reitero, es necesario asentar que el objetivo primordial del presente estudio no es la función que desarrolla la Procuraduría Social del Distrito Federal en materia de atención a la queja administrativa, sino aquella actividad que desarrolla como ente coadyuvante en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

## **1.2. LA MATERIA CONDOMINAL**

Las funciones relacionadas con el ámbito condominal se señalan en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, además de lo estipulado en la Ley de la

Procuraduría Social<sup>4</sup>. Así, producto de un marco jurídico por demás peculiar, la representación social en cuestión es nombrada en los siguientes artículos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal.

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

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje petición de las partes a través de la **Procuraduría Social del Distrito Federal**, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**Artículo 2.** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

**PROCURADURIA:** Se refiere a la **Procuraduría Social del Distrito Federal**.

**Artículo 14.** La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la **Procuraduría**.

**Artículo 22.-** El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

c) En caso de duda o controversia la **Procuraduría Social** intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

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

...

En caso de controversia derivada de la interpretación de los incisos anteriores, la **Procuraduría** podrá intervenir en amigable composición o mediante juicio arbitral de conformidad al artículo 65.

**Artículo 23.-** Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

...

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia cívica para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas comunes a que se refiere la fracción I del artículo 25 de esta Ley, serán sancionados por la autoridad competente en los términos de los citados ordenamientos, asimismo la **Procuraduría**, a petición de la parte interesada, podrá intervenir en el ámbito de sus atribuciones.

**Artículo 33.-** Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

...

IX.-El Secretario de la Asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la **Procuraduría**. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por miembros del comité de vigilancia que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y

**Artículo 34.-** Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

...

III.- Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta Ley:

- a) El administrador,
- b) El comité de vigilancia, o

c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la **Procuraduría**. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

...

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público o de un representante de la **Procuraduría**; y

<sup>4</sup> Es interesante, observar como la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal (Diciembre, 1998) estable varias condicionantes que deberán observarse no sólo por quien habita en este régimen, sino que también por la Procuraduría Social del Distrito Federal en el establecimiento de sus procedimientos; por otro lado la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal (Septiembre, 1998) estable otras condicionantes para tal fin. Por un lado, tenemos que de acuerdo con la teoría de la estructura piramidal del orden jurídico, tiene supremacía la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal sobre la ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal; sin embargo sí se toma en cuenta una máxima en derecho comúnmente expresada como "primero en tiempo, primero en derecho" se invierte lo anterior, en virtud de que temporalmente aparece primero la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, Por lo que sin entrar en controversia, se considera analizar en primer lugar a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en clara adhesión a un respeto de la jerarquía de la norma, sin que ello sea óbice para analizar al segundo ordenamiento.

**Artículo 38.-** Para desempeñar el cargo de administrador:

...

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la **Procuraduría** en esta materia.

El nombramiento, o la protocolización del mismo, deberá ser presentado para su registro en la **Procuraduría**, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. La **Procuraduría** emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

**Artículo 43.-** Corresponderá al administrador:

I.-Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la **Procuraduría**;

XX.-Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la **Procuraduría** para su cumplimiento.

XXI.-Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la **Procuraduría**, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultura condominal.

**Artículo 44.-** Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior la subdirección de registro de la **Procuraduría** Social a petición de parte solicitará la documentación de referencia, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

**Artículo 49.-** El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

X.-Solicitar la presencia de un representante de la **Procuraduría** o de un fedatario público en los casos previstos en esta ley, o en los que considere necesario; y

**Artículo 55.-** El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del Art. 10 de esta Ley.

Asimismo deberá ser registrado ante la **Procuraduría**, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley.

**Artículo 60.-...**

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la **Procuraduría**, del acta de Asamblea General relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

**Artículo 65.-** La **Procuraduría** tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

I.-Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;

II.\_Por la vía del arbitraje.

III.-Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

**Artículo 66.-** Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La **Procuraduría** notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación.

Asimismo la **procuraduría**, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

**Artículo 67.-** La **Procuraduría** citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

**Artículo 68.-...**

En caso de que no concurra a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la **Procuraduría** podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la **procuraduría** someterá sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

**Artículo 69.-**Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la **Procuraduría** a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

**Artículo 70.-** Para el caso de fungir como árbitro, la **Procuraduría** tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

**Artículo 71.-...**

Asimismo, la **Procuraduría** propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

**Artículo 72.-** En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la **Procuraduría** a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

...

II.-Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la **Procuraduría**, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

**Artículo 74.-** El laudo arbitral emitido por la **Procuraduría**, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

**Artículo 75.-** Los convenios suscritos ante la **Procuraduría** en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por esta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio. De igual modo, la Procuraduría podrá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

**Artículo 77.-...**

En caso de falta de administrador y con la aprobación de la Asamblea General y la **Procuraduría**, el comité de vigilancia podrá firmar las solicitudes y convenios anteriores acreditando únicamente la existencia del régimen condominal.

**Artículo 80.-** La **Procuraduría** proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

**Artículo 81.-** Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la **Procuraduría**, por lo menos, una vez al año.

**Artículo 82.-...**

La **Procuraduría** coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

**Artículo 86.-** Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la **Procuraduría** en el ámbito de su competencia.

**Artículo 87.-...**

V.-Los administradores o comités de vigilancia que a juicio de la Asamblea o de la **Procuraduría**, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y/o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras leyes. Lo anterior será determinado por la Asamblea o la **Procuraduría**.

**Artículo 89.-** Para la imposición de las sanciones la **Procuraduría** deberá adoptar las medidas y elementos de juicio, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. En contra de esas resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la ley antes citada o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

De esta manera, la normatividad anterior, establece de forma clara que la Procuraduría Social del Distrito Federal, puede intervenir por medio del procedimiento de la conciliación y el arbitraje para tratar de resolver las controversias que se susciten entre los condómino, entre éstos y su Administración o el Comité de Vigilancia; si que ello necesariamente signifique que otras autoridades administrativas o judiciales puedan intervenir en el ámbito de su competencia. La Procuraduría Social del Distrito Federal es sólo una entidad coadyuvante en el cumplimiento de una ley de carácter civil, misma que puede ser individualizada por medio de la presentación de una controversia ante los juzgados del fuero común, es decir ante los pertenecientes al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. En este mismo sentido, el ciudadano que adquiere el estatus de condómino ante todo es un ciudadano en pleno uso de sus derechos y obligaciones. De ahí, que en ocasiones el condómino pueda optar por presentar sus denuncias ante uno o más autoridades; ejemplo de ello, son los problemas suscitados a raíz de la provocación de ruidos, donde existe la posibilidad de acudir ante el Juez Cívico, por violaciones a la Ley de Justicia Cívica

o encuadrar la presentación de una queja ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, en el marco de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal. Luego entonces el condómino es ante todo un ciudadano, obligado al acatamiento de las normas que ello conlleva, pero con un contexto jurídico adicional para desarrollar su vida en el condominio. Muchas veces optando por el sometimiento a más de un procedimiento establecido por distintas autoridades administrativas o judiciales.

Es importante mencionar, que el hecho de que la legislación actual mencione a la Procuraduría Social del Distrito Federal en varios de sus artículos produce una percepción errónea sobre su exclusividad en su aplicación, siendo que es una normatividad perteneciente al derecho civil, mismo que contiene sus propios procedimientos para hacerse cumplir. La Procuraduría Social del Distrito Federal, sólo contribuye a su aplicación, mediante una serie de actividades que se relacionan con la orientación, conciliación, arbitraje, imposición de multas y medios de apremio, capacitación, expedición de constancias de administrador y registro de libros de actas. Con ello, además de fomentar el respeto a las reglas jurídicas establecidas para el condominio, contribuye a la promoción de valores como el respeto, la tolerancia, el diálogo, la rendición de cuentas, la participación, etc., por medio de la instauración de servicios que en apartados posteriores se abordan.

Por otro lado, es necesario indicar que dicha normatividad contempla los requisitos necesarios para elevar a escritura pública la voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio, mediante la obtención y señalamiento de licencia de construcción; alineación y número oficial; ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble; ubicación y destino de las áreas comunes; el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva; plano general; reglamento interno; entre otros. Trámites, donde no interviene la Procuraduría Social del Distrito Federal. Es importante resaltar que en la actual Ley, se contempla la posibilidad de que quien constituye el régimen de propiedad en condominio nombre al primer administrador; sin embargo, en la práctica ello sucede de forma esporádica, provocando una confusión entre los habitantes del condominio al comenzar no sólo las relaciones de convivencia en su interior, sino también aquellas en donde deben actuar como un todo por medio de su representante legal, como podría ser el caso de una demanda en contra de la empresa constructora por los vicios ocultos que pudiese presentar el inmueble. En este tenor de ideas, una propuesta de reforma a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal consiste en la obligatoriedad para que sea nombrado el primer administrador por el constituyente del régimen.

Con el propósito de concatenar la actividad de la Procuraduría Social en este ámbito, es necesario señalar las características esenciales de la modalidad de propiedad conformada a partir

del establecimiento del régimen en condominio, mismas que se encuentran plasmadas en el marco jurídico previamente mencionado.

## 2. EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El condominio<sup>5</sup> se define como la propiedad de una cosa por varias personas en común, en este sentido es una modalidad de propiedad caracterizada por la existencia de más de un poseedor con el consiguiente compartimiento de responsabilidades y obligaciones sobre las áreas comunes que lo conforman. “El condominio es un concepto antiguo dentro del derecho civil: En el derecho romano, significaba una forma de propiedad que comprendía una pluralidad de propietarios en relación a una cosa común”<sup>6</sup>. En México, el condominio se establece como un fenómeno urbano, es la respuesta jurídica a la falta de espacio para albergar a un número mayor de familias que demandan un espacio destinado como vivienda. Por ello, él más común es el que se conforma por departamentos, aunque existen otros que contemplan otra naturaleza como el de concentrar espacios para el comercio, el almacenamiento e inclusive donde aparezca la combinación de diferentes usos a cada una de las propiedades que se adquieren<sup>7</sup>. En este sentido, se considera al condominio como una institución jurídica con características propias, al grado de dotarlo de leyes especiales que lo regulan, a pesar de la existencia de una amplia legislación civil.

Para identificar a esta modalidad de propiedad no basta con el sólo agrupamiento de varias propiedades en un mismo espacio con el consecuente compartimiento de elementos comunes, sino que es necesaria su declaración en documento público que jurídicamente lo señale como tal. Toda vez que, puede existir un conjunto de departamentos que por su sólo estructura física aparenten ser un condominio, pero que en muchas ocasiones no se encuentran constituidos bajo dicho régimen de propiedad, pudiendo ser una posesión privada o estar en copropiedad. Luego entonces las relaciones socio jurídicas tendrán que atenderse bajo un marco normativo diferente al ideado para el condominio<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> “Cornelio Tácito nos refiere que los romanos utilizaban el condominio para alojar a la población plebeya” Anales, libro XV, núm. 41, citado por Caio Mario de Silva Pereira en *Instituições de Direito Civil*, vol. IV, pág. 142, Rio de Janeiro, 1970. Cit. Pos. El condominio y la cooperativa como formas de copropiedad (Texto en PDF), Attila de Souza LEO, ANDRADE, Jr. **Boletín Mexicano de Derecho Comparado** (Número 25). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=boletin&n=25>>. [Fecha de acceso: 20 de febrero, 2006].

<sup>6</sup> De Souza Leao Andrade, Attila. *El Condominio y la Cooperativa como formas de copropiedad*. Pág. 3

<sup>7</sup> **Artículo 3.-** Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.*

<sup>8</sup> Cfr. Título Cuarto. De la Propiedad del Libro Segundo de los Bienes del *Código Civil para el Distrito Federal.* Donde el Artículo 951, establece la pauta para el establecimiento de una ley específica en materia condoninal.

## 2.1. ANTECEDENTES

Comúnmente, el condominio es explicado en contraposición con la propiedad privada. En el lenguaje jurista la segunda se define como un dominio de derecho privado directo sobre una cosa, mientras que en el condominio se tiene una facultad de disposición independiente, sin existir la disponibilidad de la cosa en su totalidad. En otras palabras, al poseer una propiedad bajo el régimen de propiedad en condominio se conjugan dos tipos de propiedades, aquellas que se identifica como la unidad de propiedad privativa, departamento, casa, local o bodega; y las relacionadas con las áreas comunes, sobre las cuales se tendrá también un dominio, pero común, y ésta no se puede dividir, simplemente pertenecen a todos los integrantes del condominio. La evolución de la normatividad relacionada con el condominio, no es más que una respuesta a un fenómeno social, que puede tener varias interpretaciones sobre su origen. Así, el fenómeno demográfico, se convierte en la principal herramienta para explicar el crecimiento exponencial de esta modalidad de propiedad, ante un mayor número de demandantes de vivienda se contraponen una menor disposición de espacio físico para su construcción. Con esta explicación, hoy en día, se comprende el fenómeno en espacios territoriales como el Distrito Federal, pero es justo recordar que la primera Ley relacionada con el condominio data del año 1954<sup>9</sup>, y la falta de espacio físico no era precisamente la principal demanda para construir vivienda de forma masiva. Resulta conveniente mencionar que en esos años imperaba otro fenómeno diferente al condominio, teniendo como punto de partida la escasez de vivienda propia para un amplio sector de la población que convivía y encontraba acomodo en el arrendamiento, comúnmente identificadas con las vecindades; donde existe un desembolso económico a cambio de habitar una vivienda, de esta manera la persona que voluntariamente se somete a una relación de este tipo se le conoce como arrendatario y a quien recibe el pago a cambio de consentir el uso de su propiedad se identifica como arrendador<sup>10</sup>.

En este contexto, la creación de diferentes organismos públicos institucionalizó la dotación de vivienda en condominio, orillados por un bajo costo en su proyección y construcción, incluyendo los trámites notariales por motivo de la expedición de un número considerable de escrituras por cada uno de los proyectos que promovieron. “El propio Estado se ha dado a la tarea de construir departamentos para vender a personas de ingresos reducidos a través de organismos

---

<sup>9</sup> **Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales.** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 1954.

<sup>10</sup> “El 10 de julio de 1942, el presidente Manuel Ávila Camacho, decretó en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que durará el estado de guerra, la prórroga de los contratos de arrendamiento de arrendamiento celebrados a la fecha. Una vez terminada la guerra, subsistió la prórroga de los contratos de arrendamiento, mediante la publicación de diferentes decretos estando actualmente en vigor el expedido el 24 de diciembre de 1948, promulgado por el presidente Miguel Alemán.

En este estado de cosas, las inversiones en bienes inmuebles urbano, cuando se trata de los comprendidos en el decreto de 1948 la más de las veces incosteable e impulsa a los propietarios a constituir el régimen de propiedad en condominio en los edificios, obteniendo de ese modo la recuperación de su inversión”. Borja, Martínez, Manuel. **Propiedad por Departamentos y Condominio Horizontal.** Págs. 122-123.

estatales o paraestatales, como el Instituto Nacional de Vivienda, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Banco de Obras y Servicios Públicos y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado”<sup>11</sup>. El Gobierno aprovechó considerablemente el beneficio político y social del condominio al ampliar el número de potenciales propietarios de vivienda al colocarlos en una situación jurídica de ser dueños de una casa propia y no de ser simplemente inquilinos. Se retomó la figura de un pago económico por la vivienda, pero no era para el simple uso de la cosa, ahora se relacionaba con la adquisición de la propiedad, mediante el otorgamiento de créditos a un número determinado de años. Así, inclusive la mentalidad de los habitantes cambió considerablemente al dar libre curso a sus deseos por lo que hace a la configuración y decoración de la vivienda a su libre albedrío, en su calidad de propietarios.

En síntesis, el fenómeno del condominio se multiplicó y fue evolucionado a tal grado que la sola concepción de varios edificios agrupados entre sí, se convierte en el objeto por excelencia del condominio. A partir de entonces, el fenómeno del condominio evolucionó de manera exponencial. El estatus jurídico se adquiere por medio de su declaración voluntaria en la escritura constitutiva, la cual será el marco jurídico y espacial, la pertenencia al condominio se demuestra por medio de su adhesión al régimen mediante una escritura individual, la cual es una derivación de la primera.

## **2.2. ÁREA PRIVATIVA Y AREAS COMUNES**

La principal característica del condominio como fenómeno jurídico social se observa en la combinación de una propiedad privada y una común. Este fenómeno social conlleva necesariamente una concepción jurídica que es necesario abordar. Por un lado, se observa que existe un área de uso exclusivo del condómino y por otro convergen diferentes áreas denominadas de uso común. El área de uso exclusivo tendrá un destino y no podrá emplearse más que para el cual fue concebido; así, sin dejar de reconocer la existencia de los diferentes usos de la propiedad en condominio, usualmente se abordará el de departamentos, o sea para uso habitacional. Sobre esta área el condómino tendrá la posesión, de la cual derivarán obligaciones. De esta forma se identifican dos tipos de obligaciones para el condómino, por un lado aquellas que tiene que ver directamente con su propiedad exclusiva y las derivadas de compartir áreas comunes.

Como actividades representativas de las primeras, se observa que al poseer una propiedad bajo esta modalidad se debe de cumplir con el pago de contribuciones, como el relacionado con el predial. Luego entonces, el ostentar una unidad de propiedad exclusiva conlleva deberes y provechos de una posesión normal; por una parte, es necesario mantener al corriente los pagos

---

<sup>11</sup> *Ibídem.*

por concepto de impuestos y derechos que genere el bien inmueble, así mismo, el propietario puede vender, dar en garantía, arrendar o hipotecar su propiedad según sea su voluntad. El mantener en buen estado de conservación los servicios de un departamento y el abstenerse de realizar cualquier acto que perjudique a otro u otros condóminos, es condición ineludible para el propietario. Por lo que, es necesario un mantenimiento a las instalaciones hidráulicas, eléctricas y de gas localizadas en el interior del departamento o cuando éstas se encuentran localizadas en el exterior del mismo pero con un beneficio directo y exclusivo a un departamento determinado, hacer caso omiso, traerá como consecuencia el reclamo de aquellos que se vean perjudicados por la negligencia, haciéndola valer no sólo por la vía civil, sino inclusive por la vía penal. Además, existen prohibiciones para el condómino en el interior de su unidad privativa, como la generación de ruidos, la posesión de mascotas, abrir claros o ventanas, etc. Se observa que en relación con la propiedad de unidad exclusiva existen tres características para el condómino 1) la que se produce a partir de la generación de obligaciones fiscales del inmueble en posesión; 2) aquellas que obligan a un mantenimiento de servicios que beneficien directamente a la unidad de propiedad exclusiva; y, 3) una prohibición de acciones que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos.

Por otro lado, se examinan las obligaciones relacionadas con las áreas comunes, es decir, con aquellas que se encuentran señaladas en la escritura constitutiva como tales, así como su naturaleza, ya que su parte alícuota se señala tomando en consideración no sólo las características de su departamento, sino también se integra el valor proporcional que le corresponde en relación con esas áreas comunes. En ellas, también existen dos tipos de propiedad común, la que se relaciona con la totalidad de los condóminos, como ejemplo, se encuentra, el terreno, sótanos, puerta de entrada, fachada, escaleras, instalaciones, cisterna, toma de agua, tinacos, azotea, cimientos, estructuras, muros de carga, entre otros. Así, como aquellas áreas comunes que serán sólo entre dos unidades de propiedad exclusiva; es decir, cuando dos propiedades colindan existe un compartir de los entrepisos, muros o alguna otra forma de división entre sí. De esta manera, se acentúa la característica de la convivencia en condominio, cuando resultan obligaciones para los dos tipos de áreas comunes, una que le es general a la totalidad y otra que se comparte entre las unidades colindantes.

Ahora bien, la unidad de propiedad exclusiva puede pertenecer a un edificio, sección, régimen u otra forma de denominación, lo que traerá consigo una necesidad de contribuir al mantenimiento del espacio físico que se trate. Si una unidad habitacional se encuentra dividida en diferentes edificios, es obvio que al interior de cada uno de ellos se tendrán necesidades diferentes existiendo la posibilidad del nacimiento de nuevas obligaciones para el condómino en relación con su edificio. Siguiendo con el caso hipotético, ese mismo edificio se encuentra arquitectónicamente unido a otros edificios por el hecho de compartir una cisterna que les es útil para el servicio de

distribución de agua, nuevamente se está en la obligación de crear compromisos para todos aquellos que se favorezcan. Dependiendo de la magnitud de la unidad habitacional y del grado de organización que tengan los condóminos es como se puede llegar al establecimiento de diferentes obligaciones con relación a la ubicación física de la propiedad. De lo particular a lo general se observa que existe una obligación de mantener en buen estado de conservación y mantenimiento a las instalaciones que proporcionen servicios en el interior de la vivienda, luego existirá esa misma necesidad pero sobre el edificio, después sobre la sección y al final sobre toda la unidad habitacional. Situación que dependerá de la forma particular en que encuentre estructurada el conjunto condominal<sup>12</sup>.

En consecuencia, a partir de la combinación de una propiedad exclusiva con diferentes áreas comunes, traerá como consecuencia el cumplimiento de obligaciones o el incurrir en una violación a ellas derivadas donde el condómino tendrá un libre albedrío para cumplir en el tiempo y forma que estime conveniente con sus obligaciones de carácter fiscal, asumiendo las consecuencias de sus actos con la autoridad competente; en un segundo plano, si por su negligencia o actos se afecta la tranquilidad, comodidad y/o funcionamiento de sus pares, le exigirán por los medios administrativos o jurídicos previamente existentes no sólo la rectificación de su conducta, sino además, la reparación o el asumir los costos del desperfecto ocasionado por él, si fuera el caso.

### **2.3. ASAMBLEA, ADMINISTRADOR Y COMITÉ DE VIGILANCIA**

Si la conjugación de las áreas comunes con la de propiedad exclusiva es la característica primaria del condominio; también lo es la Asamblea de Condóminos, como el órgano máximo de decisión dentro de él mediante los diferentes acuerdos que de ella emanan, siendo de los más destacados, el nombramiento de su representante legal así como de los integrantes del Comité de Vigilancia como autoridades dentro del condominio; además de los más variados acuerdos de Asamblea, que tendrán que ver con la particularización de la ley en un determinado inmueble, el ejemplo más representativo de ello es el establecimiento de un monto económico a la cuota de mantenimiento y conservación del inmueble.

La legislación en la materia contempla que dentro del condominio existen tres figuras jurídicas que necesariamente tendrán que nacer de la voluntad de los condóminos; la primera de

---

<sup>12</sup> A manera de ejemplo se menciona que la unidad habitacional INFONAVIT Iztacalco asentada en el oriente de la ciudad, se conforma por cinco mil ciento ochenta y dos viviendas y ochenta y seis locales, distribuidos en 55 regímenes de propiedad en condominio. Donde existen bienes susceptibles de propiedad exclusiva o sea de cada una las cinco mil ciento ochenta y dos viviendas y de los ochenta y seis locales, combinado con los bienes de cada uno de los regímenes y los de propiedad común a todo el conjunto habitacional.

ellas se refiere a la Asamblea de Condóminos como el órgano máximo de decisión del condominio. Es una obligación de los condóminos el reunirse en Asamblea para nombrar a su representante legal, Administrador; en segundo lugar, la Asamblea nombrará a los integrantes del Comité de Vigilancia, integrado por condóminos que fungirán como coadyuvantes en la administración del inmueble, además como su propio nombre lo indica, vigilarán la labor del Administrador en el desempeño de sus funciones. De esta forma, se realiza la personificación de las dos figuras contempladas en la normatividad en cuestión: el Administrador y el Comité de Vigilancia. Con ello, se adecua la ley con la realidad de un condominio. La ley indica que existirá una cuota de mantenimiento para las áreas comunes, un administrador que será el responsable de cobrar esas cuotas y un comité de vigilancia que supervisará el destino de las mismas para los fines establecidos en los acuerdos de Asamblea. Es necesario establecer el monto, periodicidad y forma en que han de cubrirse, ello se establece por la propia Asamblea. Una vez decidido, se concreta el nacimiento de obligaciones, que en caso de su incumplimiento, son susceptibles de ser exigibles por el administrador. Con ello, los condóminos reunidos en Asamblea se encuentran ante una gran posibilidad de ser ellos quienes confeccionen las diferentes disposiciones a las que deberán de sujetarse todos aquellos que vivan en un determinado condominio, siempre y cuando exista un respeto a la normatividad general existente. Así, se individualiza la generalidad de la ley.

La Asamblea es el órgano de decisión colectiva, es una herramienta jurídica que le permite a los condóminos buscar soluciones específicas a problemas particulares, es ahí donde las obligaciones adquieren forma concreta. En consecuencia, es factible afirmar que es la Asamblea el órgano supremo del condominio, es la reunión de los condóminos para discutir y adoptar las decisiones que permitan resolver las eventualidades relativas al interés común del mismo. Para que los acuerdos adoptados en Asamblea tengan plenos efectos, se debe convocar a una Asamblea a la totalidad de los habitantes, mediante la entrega de una convocatoria suscrita por el Administrador, el Comité de Vigilancia o el 25% del total de los condóminos, la cual contendrá las bases del desarrollo de la misma, es decir la hora, fecha, lugar, puntos a tratar, requisitos para participar, entre otros datos. Con la notificación hecha a los condóminos, éstos se encuentran en el supuesto de asistir o no a la Asamblea, pero están obligados a acatar las resoluciones de la misma. En el caso de asistir y no estar de acuerdo con las decisiones que fueron sometidas a votación también obliga a acatarlas sin excusa alguna. Los acuerdos de Asamblea son obligatorios para ausentes y disidentes.

Para que los acuerdos de Asamblea sean válidos, deben de ser asentados en un libro de actas registrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, no es factible anotar los acuerdos de una Asamblea en algún otro documento, realizarlo es causa de la nulidad de los mismos. El libro de actas se encuentra en todo momento bajo la posesión y responsabilidad del administrador en turno, pudiendo tenerlo a la vista del condómino que lo solicite. En caso de pérdida, se tendrá

que solicitar una reposición ante la institución con el propósito de continuar con la vida ordinaria del condómino. Existe la posibilidad de solicitar copias certificadas de los acuerdos tomados en Asamblea y que, obviamente, obran en el libro de actas; ello con el propósito de iniciar diferentes acciones para cumplimentar los mismos. Por lo anterior, el libro de actas adquiere importancia singular al constituirse como una herramienta básica en la materialización de las obligaciones emanadas del órgano supremo del condominio.

En este tenor de ideas, el administrador como representante legal de los condóminos, es la persona que realizará sólo y exclusivamente lo que Asamblea le autorice, independientemente de lo señalado en el artículo 43<sup>13</sup> de la Ley en la materia, la principal actuación del administrador se

---

<sup>13</sup> Artículo 43.- Corresponderá al administrador:

- I.-Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la procuraduría;
- II.-Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;
- III.-Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;
- IV.-Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V.-Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- VI.-Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- VII.-Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta Ley;
- VIII.-Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- IX.-Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;
- X.-Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;
- XI.-Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
- XII.-Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:
  - a)Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
  - b)Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
  - c)Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; y
  - d)Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.
  - e)Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 33;
- XIII.-Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento;
- XIV.-Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;
- XV.-Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;
- XVI.-Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;
- XVII.-En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley; En caso de fallecimiento del administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, el comité de vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe un nuevo administrador.
- XVIII.-Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento;
- XIX.-Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y
- XX.-Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

relaciona con la ejecución de los acuerdos tomados en Asamblea; es decir, por un lado, tendrá que cumplir con ciertas obligaciones como el informar de la situación financiera del condominio, convocar a Asamblea cada seis meses, recibir la cuota de mantenimiento y otorgar recibo por ese mismo concepto, entre otras; existiendo otras acciones donde la Asamblea necesariamente facultará al administrador para crear su marco de actuación<sup>14</sup>.

Existen dos formas de realizar la función de una Administración condominal, una denominada Administración Profesional, la cual tiene la característica de realizar un contrato por la prestación del servicio, sujetándose al pago económico por parte del condominio a cambio de realizar las funciones propias de la Administración; previa aprobación de la asamblea los integrantes del Comité de Vigilancia son los responsables de firmar el contrato respectivo. Al decidir sobre la contratación de una Administración profesional, los condóminos adquieren un estatus jurídico adicional, por el hecho de convertirse en consumidores, por lo que en caso de alguna inconformidad sobre el incumplimiento en lo estipulado en el contrato se sujetaran a la normatividad del orden civil; sin embargo, algunas cuestiones podrán ser ventiladas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Cuando la Asamblea decide que la Administración recaiga sobre un condómino se esta en presencia de una autoadministración, aunque se permite la obtención de una retribución económica que es aprobada por la propia Asamblea. Por esta vía, se evita el pago de honorarios que por concepto de la administración profesional tendrían que erogar. El optar por la autoadministración, en mucho depende de la situación económica del condominio, además de mayores esfuerzos, tiempo y responsabilidad para quien ejerce el cargo, ya que está obligado al cumplimiento de varias obligaciones. Sin embargo, su mayor ventaja es de tener un permanente contacto con todos los condóminos y de su habilidad dependerá el hacer partícipes, en primera instancia al Comité de Vigilancia y, en segunda instancia, a todos los condóminos.

El Comité de Vigilancia, como su nombre lo indica, vigila que el administrador cumpla con su función; sin embargo, también es coadyuvante en las funciones de administración, previo acuerdo de la Asamblea. Es un órgano colegiado electo en Asamblea, integrado por dos o hasta cinco condóminos, nombrándose a uno de ellos como Presidente y los restantes como vocales. Sus principales funciones se refieren a la contratación y terminación de una Administración

---

XXI.-Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la procuraduría, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultura condominal.

XXII.-El administrador del condominio deberá poner a disposición de la asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la ley.

<sup>14</sup> **Artículo 29.-** Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general y de conformidad con lo establecido por el artículo 34 fracciones III inciso C) y IV. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

profesional; revisar y, en su caso, comunicar en asamblea las observaciones al informe financiero que presente el administrador; coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de los acuerdos<sup>15</sup>. De esta manera, el Comité de Vigilancia, aparece como un contrapeso del administrador, no sólo en los posibles excesos que éste pueda cometer, sino como una figura que busque la armonía en la vida condominal.

Por lo asentado en los apartados anteriores, se infiere que la vida en condominio es un reflejo de las relaciones generadas en el Estado Mexicano. Nuestro Estado encuentra su materialización jurídica en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos mientras que el condominio la encuentra en una Escritura Constitutiva, es decir, ambos necesitan no sólo de la voluntad de constituirse como tal, sino la de plasmarla en un documento que a la postre realiza las funciones de su marco legal. Entre las similitudes que señalan sendos documentos se encuentra en primer lugar el nombre con el cual se identificarán, así México es Estados Unidos Mexicanos por que lo señala nuestra Carta Magna y un condominio puede identificarse como Santa Fe, Independencia, Infonavit Culhuacán, Vicente Guerrero o Infonavit Iztacalco por que así lo marca su escritura constitutiva. De igual manera, se encuentran los límites de su espacio físico, las partes que lo integran así como sus colindancias entre ellas, lo que pertenece al todo y lo que pertenece de manera particular, las bases generales de su organización, funcionamiento, modificación y extinción. Con el acotamiento del espacio físico y la descripción de sus partes, incluyendo las áreas de unidad exclusiva, se conoce a la población, es decir a los condóminos que lo habitan.

El Gobierno mexicano se divide en tres poderes, en el condominio el ejercicio de su vida impone la figura de una Asamblea, un Administrador y un Comité de Vigilancia, la intención en ambos casos es evitar que el ejercicio del poder recaiga en una sola persona o institución y coadyuvar al ejercicio del mismo. La Asamblea en el condominio es el órgano supremo de decisión y salvo las funciones específicamente encomendadas y contenidas en la Ley, el administrador es un hacedor de lo que la Asamblea le mandate; en analogía con la función que realiza el Congreso de la Unión en su permanente relación con el titular del Ejecutivo. Así la Constitución Política señala funciones específicas para el Presidente de la República pero existen otras más que

---

<sup>15</sup> **Artículo 49.-** El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I.-Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
- II.-Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III.-Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;
- IV.-En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción I;
- V.-Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea General.
- VI.-Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VII.-Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VIII.-Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- IX.-Convocar a Asamblea General, cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a su petición.

requieren de una aprobación previa del Poder Legislativo; es decir de la Asamblea Popular. En este mismo sentido, la función legislativa se identifica con la tarea de confeccionar las diferentes leyes que protegen el interés común, así en el condominio la Asamblea es el órgano encargado de realizar una función similar al redactar los diferentes acuerdos que tiene como objetivo la búsqueda de ese mismo fin, pero aplicado al condominio.

Toda organización requiere de recursos económicos para su funcionamiento, le son necesarios tanto al Estado como al condominio, y su establecimiento no es de forma unilateral sino por medio de procesos y figuras previamente establecidas en una normatividad. Si se requiere de una modificación en su monto o, inclusive del establecimiento de alguna contribución especial es necesario su aprobación por la Asamblea. Así como la Asamblea autoriza los montos económicos a recaudar, también es ella quien tiene la facultad de aprobar el estado que guardan las finanzas del condominio, su destino en tiempo y forma para lo cual fueron creados. Una vez que éstos han sido aprobados y cobrados, se obtiene la facultad de iniciar los procedimientos necesarios para obligar aquellos que no cumplieron con sus obligaciones. La manera de comprobar el cumplimiento de este tipo de obligaciones es el presentar el correspondiente documento que ampare su pago; al caer en una situación de morosidad, se incurre también en una pena convencional o intereses moratorios, por el sólo hecho de no haber efectuado su contribución a tiempo.

En el Estado mexicano coexisten entidades federativas, las cuales adoptan una forma de organización particular, sin que ello signifique la contravención a la Constitución General, se elige un Gobernador e integrantes del Congreso local respectivo, siempre en coordinación con el Gobierno Federal, en el condominio existe la posibilidad de la conformación de varias administraciones con su particular forma de organización, pero en coordinación con la Administración General. Se adoptan decisiones al interior del edificio sin contravenir a los acuerdos de una Asamblea General. Existen obligaciones con la federación y con el gobierno local, concurren obligaciones lo mismo para el edificio como para todo el Conjunto condominal. Es obvio, que existen problemas que solo y exclusivamente le competen y preocupan a un edificio, como por ejemplo la limpieza de sus tinacos, ello hace que a ningún otro u otros condóminos tenga el interés por esa situación específica, por lo que, los habitantes del mismo decidirán la manera en que solucionan su problema. Pero si de forma paralela existe una obligación adoptada por la Asamblea, por ejemplo para la limpieza de la cisterna general, ésta debe ser respetada independientemente de la primera.

En ambos casos la elección de sus representantes se realiza por medio del voto. Los ciudadanos en pleno uso de sus derechos y los condóminos como la forma de participación activa en su hábitat. En ambos casos, existen excepciones y limitaciones para poder participar en la emisión de su voto, así nuestras leyes contemplan las situaciones por medio de las cuales se

pierden ciertos derechos como el derecho a votar y ser votados; en el condominio, se observa que los condóminos en situación de morosidad pierden el derecho de votar y ser votados en la Asamblea. Todos acatan el resultado de las elecciones, hayan o no acudido a participar de forma activa el día de la elección, inclusive cuando su candidato o propuesta no resultasen favorecidas por la decisión general. Es necesario recordar que los acuerdos de Asamblea son obligatorios para todos, incluyendo ausentes y disidentes.

Los cargos tienen un periodo de duración, no son perpetuos, contemplan una duración que permite una renovación periódica de las personas encargadas de llevar a cabo la función de representar y administrar estas dos formas de organización en busca del bien común. Sin que ello, necesariamente quiera decir, el cumplimiento forzoso de su periodo, en virtud de la existencia de supuestos para sustituir a los representantes que llegan por medio del voto.

Así, la vida en condominio evocar un sistema análogo al desarrollado por el sistema político mexicano, característica que es necesario aprovechar para una difusión de valores cívicos nacionales pero a nivel del condominio. Por medio de una difusión y capacitación a la población que habita en ese régimen. Acción que contribuye a la formación de un mejor país, al adquirir conciencia sobre la forma de acceder a los derechos y cumplir con las obligaciones derivadas. Función desarrollada por la Procuraduría Social del Distrito Federal.

### **3. DESCONCENTRACIÓN DE FUNCIONES CONDOMINALES**

La normatividad que encuadra el funcionamiento de la Procuraduría Social del Distrito Federal, contempla el establecimiento de Oficinas Desconcentradas en cada una de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal<sup>16</sup>; sin embargo, el precepto asentado no se materializa en la realidad, la estructura orgánica de la institución sólo contempla una Coordinación de Oficinas Desconcentradas auxiliada de cuatro Jefaturas de Unidad Departamental. Es decir, se combina la existencia de un órgano coordinador de las áreas que ejercen la actividad de la institución bajo la herramienta de la desconcentración, ubicadas en un nivel jerárquico de Jefatura de Unidad Departamental e identificadas como Norte, Sur, Poniente y Oriente<sup>17</sup>. Con ello, se pretende acercar

---

<sup>16</sup> **ARTICULO 24.-** Para el cumplimiento de sus atribuciones, la procuraduría deberá de contar con oficinas desconcentradas en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal. **Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.**

<sup>17</sup> Es importante mencionar que la distribución territorial entre las cuatro oficinas no tiene un origen y sustento definido, así a la Oficina Desconcentrada Norte, le corresponde atender la demanda que se presente dentro de las delegaciones de Gustavo A. Madero, Azcapotzalco y Cuahutémoc; a la oficina desconcentrada poniente, las delegaciones de Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Alvaro Obregón; a la oficina desconcentrada sur, lo relacionado con las demarcaciones Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco y Milpa Alta; y a la Oficina Desconcentrada Oriente las delegaciones Iztapalapa, Iztacalco, Tláhuac y Venustiano Carranza. Sin embargo, es necesario asentar que ello no representa una exclusividad para cada una de las oficinas, en virtud de que existen áreas denominadas centrales que se encuentran facultadas para proporcionar los mismos servicios, sin que tengan la limitante de un espacio territorial predefinido. Se puede llegar a afirmar que mientras la competencia de las oficinas desconcentradas es marcada por una

los servicios de la institución a la población que lo requiera, sin que en ello efectivamente suceda, en virtud de que la composición geográfica del Distrito Federal requiere de un número mayor de oficinas que permita responder a todo el potencial universo de ciudadanos, no sólo en materia de atención a la vida condominal sino, no obstante de no ser el objeto primario del presente estudio, al que se refiere a la queja administrativa. Sin embargo, es importante resaltar que el empleo de esta herramienta jurídico-administrativa se encuentra presente como un medio de acercamiento hacia donde se encuentran los demandantes de los diferentes servicios que proporciona la Procuraduría, con ese calidad de autonomía en su funcionamiento; el grado de importancia y el nivel de desconcentración dependerá de su funcionamiento y obviamente de los recursos que se le doten.

En este sentido, las atribuciones en materia condominal encomendadas a la Coordinación de Oficinas Desconcentradas, se resumen de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal<sup>18</sup> y el Acuerdo Delegatorio de atribuciones, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 5 de junio de 2001<sup>19</sup>, en proporcionar los siguientes servicios:

- Proporcionar orientación y capacitación condominal.
- Registrar los nombramientos de los administradores de condominios en el Distrito Federal.
- Autorizar los libros de Asambleas de Condominios del Distrito Federal.

---

división territorial, esa misma competencia se encuentra marcada por las actividades encomendadas a cada una de las áreas denominadas centrales: Es decir, conforme a la estructura de la Procuraduría Social del Distrito Federal, ningún área administrativa, aparte de cada una de las oficinas desconcentradas, contempla un número considerable de atribuciones; a nivel de jefatura de unidad departamental, sólo realizan en el mayor de los casos una actividad en comparación con las encomendadas a la estructura desconcentrada.

<sup>18</sup> Artículo 11.- Corresponde a las oficinas desconcentradas:

- I. Recibir y atender las reclamaciones o quejas que le presenten los ciudadanos;
- II. Asesorar y orientar a los particulares en los asuntos relacionados con la competencia de la Procuraduría;
- III. Requerir a las autoridades, condóminos comités d vigilancia o administradores de condominios, los informes que sean necesarios para substanciar los procedimientos precisados en la Ley Condominal;
- IV. Substanciar los procedimientos precisados en la ley y en este reglamento;
- V. Aplicar las líneas de trabajo y desarrollar los programas, subprogramas y proyectos autorizados que le sean encomendadas;
- VI. Elaborar el plan de trabajo trimestral y anual de las oficinas desconcentradas;
- VII. Reportar los asuntos relativos a queja condominal y administrativa, así como los procedimientos atendidos de acuerdo a los sistemas de control de gestión interna que establezca la institución;
- VIII. Administrar los recursos humanos y materiales que le sean asignados para su operación regular y el desarrollo de sus programas;
- IX. Atender e informar a su superior jerárquico, sobre el cumplimiento de sus atribuciones y de los programas;
- X. Iniciar, vigilar, coordinar y controlar el procedimiento de conciliación en materia condominal;
- XI. Aplicar, dentro del ámbito de su competencia, los medios de apremio señalados en la Ley y en el artículo 68 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
- XII. Iniciar, sustanciar y resolver el procedimiento de arbitraje del régimen de condominio;
- XIII. Emitir, dentro del ámbito de su competencia, los laudos correspondientes;
- XIV. Sustanciar las aclaraciones a instancia de parte que surjan los laudos;
- XV. Realizar las notificaciones necesarias para la sustanciación de los procedimientos que se ventilan en las oficinas a su cargo, así como las diligencias y demás actuaciones que se requieran ;y
- XVI. Las demás atribuciones que le confieran la Ley, este Reglamento, otros ordenamientos jurídicos y las delegadas expresamente por el procurador.

<sup>19</sup> **ACUERDO** por el que se delegan atribuciones al titular de la Coordinación de las Oficinas Desconcentradas y a los Jefes de Unidad de Oficinas Desconcentradas de la Procuraduría Social del Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 4 de junio de 2001.

- Acreditar las convocatorias para Asambleas Condominales.
- Sustanciar el procedimiento administrativo de conciliación, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- Sustanciar el procedimiento de arbitraje.
- Aplicar los medios de apremio.
- Realizar las notificaciones necesarias para la sustanciación de los procedimientos a su cargo.

Con base en lo anterior, es importante resaltar que las oficinas desconcentradas se encuentran facultadas para intervenir en casi todos los procesos instrumentados con motivo de su papel de coadyuvante en la aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de la orientación, capacitación, organización, registro, conciliación, arbitraje e imposición de medios de apremio; es decir, que salvo lo relacionado con el procedimiento de aplicación de sanciones, todos los servicios de la Procuraduría Social son proporcionados en las oficinas desconcentradas<sup>20</sup>. Sin embargo, el poner en acción las políticas de desconcentración debe ir acompañado no sólo de la voluntad, sino también de la dotación de recursos reflejadas en unas instalaciones adecuadas, personal idóneo, recursos materiales apropiados, capacitación y actualización a los servidores públicos acompañada de una evaluación sobre la cantidad y calidad de las actividades desarrolladas. Sin esos preceptos, es complicado proponer la implementación de políticas que tiendan a mejorar la eficacia y eficiencia de estas unidades administrativas; teniendo sólo y exclusivamente como referencia la concepción tradicional de un análisis en términos de un número determinado de acciones programadas para un período específico mediante la clásica justificación de lo programado con lo ejecutado; que sin ser mala, se queda corta en la profesionalización de la actividad pública. “Modernización en los procesos presupuestales: esto es, transitar de un presupuesto pensado para controlar el gasto y vigilar su aplicación en espacios rígidos de definición programática a un presupuesto dirigido a resultados medibles y observables por la ciudadanía”<sup>21</sup>.

Desde esta perspectiva, no sólo se examina la cantidad de acciones o demandas que atiende la Procuraduría Social, mediante la desconcentración de sus funciones, sino también la calidad de ellas. Sin dejar de apuntar que como institución asume un rol en la construcción de una sociedad con la capacidad de auto desarrollarse; en el sentido de que en última instancia la vida en condominio presenta un cúmulo de oportunidades para desarrollar el *zoon politikon* que a cada

---

<sup>20</sup> Es conveniente mencionar que el procedimiento de aplicación de sanciones y la labor de notificación son realizados por la Coordinación de recomendaciones y Asuntos Jurídicos de la institución; la primera de no encuentra el marco legal para su desarrollo por las oficinas desconcentradas; la segunda, obedece a una decisión que tiene como punto de partida la carencia de recursos, personal y vehículos, para realizar esta actividad.

<sup>21</sup> Martínez Puón, Rafael. *La Profesionalización de la Administración Pública en México*. Pág. 41

uno de los habitantes le corresponde. El entender y comprender las obligaciones que se derivan de este régimen, contribuye al desarrollo de una conciencia colectiva que observa la imperiosa necesidad de ser precisamente eso, una colectividad que desarrolla sus potencialidades y habilidades para establecer el bien común. Potencialidades que han de desarrollarse en una realidad jurídica bajo el auxilio de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Luego entonces, es conveniente especificar cuáles son las actividades llevadas a cabo en las oficinas desconcentradas.

### **3.1. EN MATERIA DE ORIENTACIÓN**

El poseer una propiedad bajo el régimen de propiedad en condominio requiere de un conocimiento jurídico mínimo sobre la diversa normatividad que lo rodea, se esta a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en la escritura constitutiva y en la individual, al reglamento interno y a los acuerdos de asamblea; ordenamientos hacedores de obligaciones hacia los condóminos. Ante tal contexto jurídico combinado con el crecimiento exponencial del régimen de propiedad en condominio, traducido en un número considerable y creciente de ciudadanos que habitan las unidades habitacionales y que a su vez se conjugan para desarrollar un mega mosaico de relaciones, se obtendrán más dudas que respuestas acerca de cómo convivir en el condominio. Por lo que resulta lógico que exista un área dedicada a la orientación en la oficina desconcentrada, el cual asume el papel de ser un vehículo que permita facilitar el encuadramiento de cada una de las situaciones o dudas que expongan los ciudadanos.

La idea de cualquier ciudadano al acudir a una oficina pública es, en primer lugar, el haber acudido a la dependencia acertada y, en segundo lugar, recibir una orientación acerca de sus dudas planteadas. Por lo que, se justifica el establecimiento de un área encargada de orientar a la ciudadanía en las oficinas desconcentrada. Del primer contacto con el ciudadano dependerá que se realicen los trámites necesarios que permitan solucionar su problemática planteada. Esta labor, es de suma importancia por que se proporciona una enseñanza de forma personalizada al ciudadano sobre las características generales de la modalidad de propiedad en condominio. Resulta necesario adquirir la capacidad de traducir en términos coloquiales lo que jurídicamente establece la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. En el mayor de los casos, el ciudadano acude a la oficina de atención a condóminos con una amplia gama de complicaciones sobre su vida cotidiana, por ello la función consiste en procesar la demanda en posibles soluciones, mediante una acertada orientación.

De esta manera, la puerta de entrada para acceder a una gama de servicios, no sólo aquellos que se encuentran establecidos por la Procuraduría, sino por otras autoridades locales e inclusive federales<sup>22</sup>, es la función de orientación. Es el primer contacto de los condóminos en busca de una solución a una determinada situación, la cual puede versar sobre un conflicto entre condóminos colindantes a propósito de los ruidos que realizan sus vecinos, por la posesión de una mascota, la filtración de agua, la invasión de un pasillo o de un cajón de estacionamiento; el querer realizar una campaña de difusión de la Ley en la materia; realizar una asamblea para plasmar el nombramiento del Administrador y su Comité de Vigilancia, establecer el monto de las cuotas económicas que se destinarán para el mantenimiento y conservación del inmueble o simplemente para que se le oriente sobre un trámite donde no interviene la Procuraduría Social del Distrito Federal.

De tal suerte, que la materia de orientación resulta de vital importancia por ser la puerta de entrada que los demandantes de servicios; ante ella, se expondrá una idea y de su correcta apreciación surgirá una serie de actividades que habrá de seguir el condómino demandante, a efecto de echar a andar la maquinaria institucional en busca de un beneficio para él o sus vecinos en general.

### **3.2. EN MATERIA DE CAPACITACIÓN.**

No es suficiente el saber que alguien es poseedor de una vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio, es necesario, que todos los habitantes del condominio estén conscientes de las responsabilidades y obligaciones derivadas de este tipo de propiedad; para ello, la Procuraduría Social del Distrito Federal, en cumplimiento con lo establecido por la normatividad aplicable desarrolla un programa de cursos de orientación condominal a solicitud de alguno o algunos de los condóminos que lo requieran, de tal suerte que mediante la impartición de un taller proporcionado a los condóminos que se reúnan en el patio del condominio se está en la posibilidad de aclarar dudas y proporcionar una orientación masiva de los pormenores de la Ley. Así mismo, una vez que se adquiere el status de administración legalmente constituida, el administrador por ley debe de acudir a recibir capacitación, donde se le ayuda a una mejor comprensión de sus principales funciones como tal. Así, la materia de capacitación desarrollada por las Oficinas Desconcentradas de la Procuraduría Social del Distrito Federal, se realiza en dos vertientes, una que se imparte a todos los condóminos que lo requieran y otra a los Administradores e integrantes del Comité de Vigilancia.

---

<sup>22</sup> Tal es el caso, en el ámbito local, de una solicitud de inspección a un establecimiento mercantil que por normatividad se debe de canalizar al órgano desconcentrado correspondiente. En el federal, por ejemplo, el solicitar se realice el prorrateo del consumo de energía eléctrica correspondiente a las áreas comunes.

El taller de orientación condominal es aquel que es solicitado por un condómino, sin mayor requisito que el de realizar la solicitud y el comprometerse a convocar a sus vecinos, a efecto de tener una buena audiencia. Sin embargo, a pesar de que esta orientación con tintes masivos, tiene la finalidad de hacer conciencia en el mayor número de condóminos que cohabitan en una determinada unidad habitacional, no siempre se cumple el objetivo. Realizar una exposición de toda la ley en una plática con una duración en promedio de una hora y media resulta por demás una tarea ambiciosa. Por ello, mediante la solicitud del curso se obtiene un sondeo sobre los principales problemas que imperan en el condominio, a efecto de que el servidor público que acude en su calidad de orientador tenga elementos para conducir en buenos términos la plática y, por ende cumplir con el objetivo de su presencia.

Las circunstancias por las cuales la Procuraduría acude a desarrollar sus facultades en esta materia son de la más diversa índole, dependiendo en gran medida por las características particulares de cada condominio, principalmente por su antigüedad y tamaño. Así, por ejemplo, cuando un condominio tiene la característica de ser una reciente construcción, es altamente probable que las expectativas de los condóminos sean el conocer sus más elementales derechos y obligaciones o como poder reclamar al organismo constructor algunos vicios de construcción. Por lo que, los condóminos que habitan un inmueble con este tipo características presentan un gran interés para concluir con su proceso de organización que, dicho sea de paso, será abordado en el apartado posterior. También puede que el curso lo solicite el Administrador y/o los integrantes del Comité de vigilancia, con el propósito de reforzar su labor. En muchas ocasiones para tratar de persuadir a los condóminos en el cumplimiento de sus obligaciones especificadas en los respectivos acuerdos de asamblea, mediante la explicación de las posibles consecuencias a que se enfrentará por dicha omisión. La situación, puede presentarse de forma inversa, es decir cuando existen posibles omisiones o extralimitaciones de las autoridades representadas por el Administrador o los mismos integrantes del Comité de Vigilancia, es necesario recalcar las atribuciones y las formas en que deben de actuar. Y así, se pueden establecer una serie infinita sobre las circunstancias específicas que cada uno de los demandantes de este servicio requieren.

El segundo formato de capacitación impulsado en la oficinas desconcentradas se refiere a la encaminada a los Administradores e integrantes del Comité de Vigilancia; a diferencia de los talleres condominales, ésta se implementan en las instalaciones de la institución, tomando en consideración que se concentraran condóminos provenientes de diferentes inmuebles, pero con un común denominador: el ser los representantes de los intereses generales de su comunidad. El formato consiste en una exposición de aquellas disposiciones contenidas en la Ley y que obligan a su cumplimiento por parte de la administración. Entre otros aspectos, se explica la importancia de realizar Asambleas con carácter informativo o de decisión, la correcta manera de realizar la

convocatoria y su notificación, la forma de redactar un acta, sobre qué asuntos se puede tomar una decisión. la presentación de un informe financiero sobre la situación económica que guarda el condominio, los requisitos mínimos que debe contener un recibo de pago, las alternativas que tienen para una organización del trabajo al interior de la unidad habitacional, la manera en que han de recibir o entregar la administración. En síntesis, se señala todo aquello que la administración, por normatividad debe de contemplar, colocando una serie de sugerencias y recomendaciones, que no se encuentran de manera concreta en la Ley. Resulta interesante que en ocasiones son los propios asistentes quienes exponen la manera en que desempeñan su labor, informando de las herramientas o formas creadas por ellos mismos para facilitar su trabajo.

En los cursos dirigidos a las administraciones, también se explica como convergen una serie de leyes, que por el hecho de estar en condominio no se excluye su aplicación por otras autoridades administrativas o jurisdiccionales, como podría ser el caso de las relacionadas con las materias de justicia cívica, protección civil, construcciones, establecimientos mercantiles o de carácter penal como el abuso de confianza, fraude u otros delitos que se encuadran dentro de ese ámbito; así como aquellos ordenamientos relacionados con la prestación de servicios profesionales, como en el caso de la contratación de una administración externa para el condominio. Sin llegar a ser una explicación con los elementos teóricos necesarios, se expone el quehacer de la administración hacia con sus administrados.

De tal forma, que la labor desarrollada por la orientación y capacitación por el personal destacado en las oficinas desconcentradas, incide en una labor de educación o por lo menos de comprensión sobre las principales características del régimen de propiedad en condominio. Labor que no asume alguna otra institución.

#### **3.4. EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN Y REGISTRO**

Como ya se mencionó, la forma de tener una representación legalmente constituida y reconocida por la normatividad aplicable, es por medio de la elección de un administrador, a través de una Asamblea de condóminos; es decir, por medio de la reunión de todos los condóminos. Luego entonces, la primera tarea a desarrollar es la ubicación espacial de aquello que ha de organizarse; tomando en consideración que conforme a la ley en la materia se puede hablar de un solo régimen de propiedad en condominio o de varios de ellos que en su conjunto se habla de una unidad habitacional. El documento que habrá de marcar la o las formas de organización de un

condominio o de una habitacional<sup>23</sup> es la Escritura Constitutiva, ella ha de señalar, entre otras cuestiones, el número total de unidades privativas, la conformación, distribución y ubicación de los regímenes de propiedad en condominio existentes, el número de edificios, secciones, alas u otra forma de identificación, las diferentes áreas existentes. En síntesis, la escritura constitutiva es el ordenamiento jurídico que establece la manera en que ha de organizarse un condominio o unidad habitacional.

Al igual que en un Estado Federal, cada uno de los condominios o unidades habitacionales han de organizarse con base en una normatividad específica, en el caso del Estado se encuadra en su ordenamiento máximo jurídico, como lo es la Constitución Política, mientras que para el régimen de propiedad en condominio ha de encuadrarse en su escritura constitutiva. De esta forma, no es casualidad que el Estado Mexicano se conforme por 32 entidades federativas y un Distrito Federal, con su respectiva normatividad pero siempre respetando al máximo ordenamiento; en el condominio sucede un fenómeno análogo al permitir la organización no sólo general sino inclusive, particular, como puede ser la de un régimen, de una sección, ala, edificio u otra forma, pero siempre respetando a la organización general. Es decir, respetando en todo momento a lo estipulado por la escritura constitutiva. Sólo es un forma de dividir el trabajo, no una división en el sentido estricto de la palabra, al final de cuentas siempre se esta en presencia de un obediencia hacia la norma general.

Una vez definido el ámbito espacial y territorial en que ha de organizarse, surge la interrogante sobre quién ha de realizar la convocatoria para que los condóminos se reúnan en Asamblea y se encuentren en la posibilidad de, entre otras cuestiones, nombrar a su administrador, al comité de vigilancia o establecer las cuotas de mantenimiento para el mantenimiento y conservación del condominio. Actuaciones que, nuevamente evocan a las funciones del gobierno mexicano, en el aspecto de la toma de decisiones, sobre todo por que se convoca a los condóminos para que mediante su voto se elija a quien ha de ser su representante legal, así como a los integrantes del comité de vigilancia que, además de coadyuvar al funcionamiento de la administración, servirá de contrapeso a la labor del administrador. Luego entonces, al elaborar la Ley el legislador plasmó no sólo una forma de organización particular para el condominio sino que es el reflejo de las características de nuestro sistema, al evocar a un presidente de la República en contrapartida con un Congreso de representantes. De tal suerte, que nuestro sistema de

---

<sup>23</sup> Cuando se constituye un solo régimen de propiedad en condominio se está en presencia de un condominio, cuando confluyen varios regímenes de propiedad en condominio se conoce como una unidad habitacional. La actual Ley, al igual que su antecesora, establece como máximo 120 unidades privativas para constituir un régimen de propiedad en condominio, es decir un condominio; sin embargo, es obvio, que muchas unidades habitacionales sobrepasan dicho número, qué es lo que sucede, se constituyen varios de ellos en una unidad habitacional, es decir, jurídicamente, existen "n" números de regímenes de propiedad en condominio sin sobrepasar 120 unidades de propiedad exclusiva cada uno, que sumados pueden dar una cifra de 5,182 departamentos, como es el caso del Conjunto Habitacional Infonavit Iztacalco, localizado al Oriente de la Ciudad de México. De esta forma, se cumple con el precepto jurídico de constituir cada régimen con menos de 120 propiedades. Pero que agrupadas dan un número mucho mayor a esa cifra.

representación se imita en la vida condominal, concurriendo un administrador, integrantes del comité de vigilancia y condóminos; presidente, integrantes del congreso y ciudadanos.

Quien tiene la facultad de convocar a una Asamblea es el Administrador, el Comité de Vigilancia o el 25 % del total de los condóminos, acreditando ante la Procuraduría Social la respectiva convocatoria. Pero si hablamos de un condominio que aún no se encuentra organizado, es decir que no tiene a su representante legal, tampoco tendrá Comité de Vigilancia, entonces la opción que proporciona la ley es la de emitir la convocatoria con el 25 % de los condóminos. Para ello, es necesario la presentación de la escritura constitutiva, con el propósito de verificar sobre que número se determinará el 25 % del total de los condóminos, para que una vez verificado se proceda a la presentación de la documentación que acredite la propiedad de cada uno de los solicitantes acompañada de su identificación y su voluntad manifestada en un escrito de formar parte de ese 25% para los efectos de lanzar la convocatoria<sup>24</sup>.

En estricto sentido, la participación de la Procuraduría Social se constriñe en la situación descrita en el párrafo anterior; pero existe la posibilidad de que, en caso de su existencia, el Administrador o los integrantes del Comité de Vigilancia soliciten la asesoría para emitir la convocatoria con diferentes propósitos como el de realizar el cambio de administrador, la modificación de la cuota de mantenimiento u otro asunto<sup>25</sup>. Sin embargo, dicho documento puede ser elaborado por las figuras anteriormente enunciadas. La importancia de la convocatoria estriba en que se constituye como el documento por medio del cual se hace del conocimiento a los integrantes de una comunidad de condóminos sobre el día, hora, lugar y asuntos a tratar en una Asamblea, a efecto de que se encuentren en la posibilidad de acudir y participar en las decisiones que se adopten. De esta forma, se cumple con el requisito jurídico de convocar a cada uno de los condóminos; pero a su vez, se propicia una mayor participación con la intención de obtener una legitimidad en las acciones de la administración. Pues entre mayor sea el número de participantes mayor será el grado de legitimidad de los acuerdos de la Asamblea. Por lo que es necesario que, independientemente de quien realice la convocatoria, se documente la entrega de la Convocatoria mediante un acuse de recibo donde se demuestre su entrega. Sólo así, se esta en la posibilidad de

---

<sup>24</sup> **Artículo 39.** Para que proceda la autorización de convocatorias de asambleas generales en los términos del Artículo 34, fracción III, c), de la Ley Condominal, se tendrá que acreditar la propiedad del condominio de cada uno de los solicitantes con una copia simple de la carátula de la escritura original, folio real, carta de adjudicación, de la boleta predial o documento idóneo, y en el caso de ser inquilino, una carta poder suficiente expedida por el propietario del condominio.

<sup>25</sup> **Artículo 38.** Cuando el Administrador o Comité de Vigilancia de algún inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio solicite la intervención de un asesor de la Procuraduría para que asista a la organización de una asamblea general, se requerirá lo siguiente:

- I. Que el promovente acredite su interés jurídico, y
- II. Que se cumplan los requisitos previstos en la Ley Condominal.

La Procuraduría negará la asistencia de un asesor a las asambleas de condominios cuando no se cumpla con las formalidades legales; en todo caso, se notificará al promovente la causa, debidamente fundada y motivada. (Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal)

aplicar la máxima de que los acuerdos tomados en Asamblea son obligatorios para toda la comunidad.

Ahora bien, una vez que se encuentran reunidos los condóminos el día, lugar y hora que marca la convocatoria, es necesario acatar lo señalado por la Ley en cuanto a su instalación e iniciación, en virtud de que explícitamente se observa que la Asamblea puede dar inicio si en la primera convocatoria se encuentra reunido el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en caso contrario se tendrá que esperar una segunda convocatoria donde el quórum que se requiere para dar inicio es una mayoría simple, o sea el cincuenta por ciento más uno; si aún así, no se encuentran reunidos los condóminos se apelará a una tercera convocatoria, la cual dará inicio y, por lo tanto se declarará legalmente instalada, con los condóminos que se encuentren presentes. El tiempo mínimo que mediara entre una convocatoria y otra es de treinta minutos.<sup>26</sup>

Una vez que se declara instalada la Asamblea se han de realizar los siguientes nombramientos, solo y exclusivamente para efectos de su desarrollo, un Presidente, Secretario y dos Escrutadores; el Presidente tiene la misión de conducir el desahogo de la Asamblea, observando que la discusión y los acuerdos sean tomados con base en lo estipulado por la Convocatoria; por su parte el Secretario, será el encargado de redactar el debate y el resultado de los acuerdos adoptados por la misma; por último, los escrutadores son los responsables de contar el número de votos que se obtenga al final de cada una de las decisiones que se sometan a ello. Los condóminos son quienes asumen una parte activa en la realización de la Asamblea, con el apoyo del personal de las Oficinas Desconcentradas en su calidad de asesores, se conducen los eventos con el propósito de ayudar en la redacción conforme a la Ley en cuestión.

Todos los acuerdos se plasman en un Libro de Actas. Sólo serán válidos aquellos acuerdos que se encuentren asentados en el Libro que previamente ha sido registrado por la Procuraduría Social del Distrito Federal. Para su registro, es necesario que una vez que fue electo el administrador, éste lo presente ante la institución para proceder a su registro y se encuentren en la posibilidad de asentar los acuerdos que sean necesarios a cada uno de los condominios. Legalmente no tiene validez presentar acuerdos asentados en otro documento que no sea el libro de actas, se tienen que cumplir las formalidades para que exista una vinculación de obligatoriedad. Las Oficinas Desconcentradas en estricto apego a sus facultades y atribuciones tienen la posibilidad de expedir copias certificadas de los diversos acuerdos asumidos en asamblea, con la intención de que sean presentados ante las autoridades administrativas y/o judiciales correspondientes, según sea el caso. Por ley el Administrador es el responsable de tener bajo su

---

<sup>26</sup> La Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala un tiempo mínimo entre una convocatoria y otra sin que señale un tiempo máximo. Ante tal situación, la Procuraduría Social del Distrito Federal reconoce como un criterio en la emisión de las convocatorias el establecer treinta minutos entre una convocatoria y otra. Sin que ello, pueda ser óbice el por lo que este puede ser desde los treinta y un minutos

custodia el Libro de Actas, poniéndolo a disposición de quien lo requiera para su revisión; él y nadie más será encargado de su cuidado y su presentación en las diferentes Asambleas que se realicen.

Así mismo, a través de las Oficinas Desconcentradas se puede acceder a una reposición del Libro de Actas bajo dos supuestos: a) que no contenga más hojas para su redacción y, b) que no se encuentre físicamente. En el primero de los casos, se procede a su presentación ante la Procuraduría Social y se registra un nuevo libro para dar continuidad a los acuerdos; en él se asientan los antecedentes registrales del libro que se repone. En el segundo caso, es necesario la presentación de documento que haga constar lo sucedido para proceder a su reposición.

La Procuraduría Social del Distrito Federal se encuentra facultada para realizar y expedir el registro de administrador, una vez que los condóminos materializan el nombramiento de su representante legal, éste cuenta con quince días para tramitar su constancia como tal, en dicho documento consta los datos generales del condominio así como el nombre y fotografía del condómino administrador, además de los siguientes datos: el periodo de duración, la fecha en que fue electo, el término de su gestión y los datos del libro de actas donde consta la redacción de la asamblea. Es importante mencionar que a pesar de que la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece un plazo de quince días para su presentación ante la Procuraduría Social a efecto de obtener el registro correspondiente, también lo es el hecho de que no previene sobre las consecuencias en caso de no cumplir con lo estipulado. De tal suerte que, en beneficio de los condóminos ello no es un obstáculo para acceder a su registro como administradores.

### **3.5. EN MATERIA DE CONCILIACIÓN**

En cumplimiento con la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la Procuraduría Social a través de sus oficinas desconcentradas, se encuentra facultada para intervenir por medio del procedimiento administrativo de la conciliación en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador a propósito de su interpretación. La conciliación es definida como un medio pre judicial que tiene por objeto resolver conflictos mediante el establecimiento de acuerdos entre las partes involucradas, evitando con lo anterior que se llegue a una pugna ante los órganos judiciales correspondientes. De esta forma, la actividad de conciliar tiene como propósito el llegar a un acuerdo entre las partes por la exposición de un desacuerdo bajo la intervención de un tercero, así el acto de conciliar queda como un acto preliminar de un juicio del orden civil. Sin embargo, el buen empleo de esta técnica

se constituye como un inhibidor en la presentación de demandas ante los tribunales correspondientes.

Para que exista conciliación en materia condominal debe prevalecer, en primer lugar, una decisión de someter el conflicto ante la Procuraduría Social, ya que para su intervención es condición ineludible que exista una petición de parte, ya sea por una de las partes o por aquellas que se encuentren involucrados y que manifiesten su deseo de conciliar. Una segunda condición, es la relacionada con el ámbito de competencia ya que el conflicto debe de estar encuadrado dentro de la normatividad que regula la vida en condominio, es decir, sobre una presunta transgresión a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y/o a lo establecido en los diversos acuerdos emanados de la Asamblea. De ser así, se procede a citar a las partes involucradas a efecto de que ellos mismos sean los que propongan alternativas de solución a su problema; por su parte, la labor del conciliador en todo momento será el de encuadrar esas alternativas que permitan prever un fin a la disputa en cuestión; toda vez que, el planteamiento de un acuerdo entre dos condóminos no significa necesariamente que sea la decisión correcta. Por ejemplo, es común que se presente al sometimiento del proceso de conciliación por parte de un condómino el problema de una privatización sobre un área común, en este caso un jardín, por parte de otro condómino; los involucrados consienten dar fin a su controversia mediante la división de esa área privatizada en dos partes; hasta aquí se puede decir que se cumplen con el objetivo de la conciliación, en virtud de que sendos condóminos propusieron la mejor alternativa de llegar a un acuerdo. Sin embargo, es en este supuesto donde el personal destacado como conciliador en las oficinas desconcentradas debe de realizar su labor, en virtud de que no es posible dar por terminada la disputa en cuestión, por el hecho de que desde diferentes ángulos jurídicos se violenta la normatividad, mencionando que el área común no pertenece sólo a ellos, sino a todos los habitantes del condominio.

El ideal de la conciliación es que ambas partes firmen el documento que establece los acuerdos que posibiliten la rectificación de las conductas que originaron la disputa. Ya que la Procuraduría Social al formar parte de la estructura de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal no se encuentra facultada para realizar atribuciones del Poder Judicial, es decir el de juzgar y, en consecuencia realizar un procedimiento que permita emitir sentencias. Por lo que es necesario, asentar que la actividad de conciliación tiene la ventaja de no requerir de la contratación de un experto en Derecho, en virtud de que en las diferentes etapas del proceso se tendrá la asesoría, para ambas partes, del personal destacado en oficinas desconcentradas para encuadrar las alternativas de solución. En contraparte, una posible desventaja de la conciliación es

la falta de eficacia en el cumplimiento del acuerdo consentido por las partes, toda vez que no existe un seguimiento que permita prever la consumación del convenio.<sup>27</sup>

Las hipótesis por medio de las cuales los condóminos pueden presentar una queja en esta vía son tan variadas como lo son los actores que en ellas participan, éstas se pueden presentar de condómino a condómino, cuando existe una alteración en el orden derivado de la provocación de ruidos, la posesión de mascotas, la realización de reuniones, el constante tránsito de personas ajenas al condominio, obstaculización de áreas comunes, daños causados por la falta de mantenimiento a las instalaciones de la unidad de propiedad exclusiva, entre otras muchas más. De condómino al administrador por la falta de presentación de estado de cuenta, realización de asambleas, extralimitación en sus funciones, la falta de expedición de estados de cuenta, el no otorgamiento de recibo de pago, etc. Del administrador hacia los condóminos por la falta de pago, la invasión de áreas comunes, el incumplimiento a los acuerdos de asamblea o faltas al reglamento interno y otros más. De esta forma se presenta un mosaico que permite establecer coordenadas marcadas por quién y sobre qué se presenta la queja para su sometimiento al procedimiento en la vía de la conciliación. Baste decir que en el apartado posterior se abordará un análisis sobre la cantidad de asuntos y su grado de reincidencia en la tramitación de quejas en la vía de la conciliación en una de las oficinas desconcentradas de la Procuraduría Social.

Se puede afirmar que una vez existiendo la voluntad de las partes para llegar a un acuerdo, adquiere relevancia la actividad desarrollada por el personal, en el entendido de que previamente se proporcione no sólo una correcta orientación en la recepción de la queja condominal, sino inclusive en una adecuada asesoría en la redacción de los acuerdos de asamblea, toda vez que de ello dependerá el encuadramiento que realice el conciliador manifestado por medio de un convenio que permita dar por concluido el asunto bajo el marco legal correspondiente. Así, la manera de materializar soluciones bajo la conciliación se adecua a los diversos planteamientos que las partes exponen ante la institución.

### **3.6. EN MATERIA DE ARBITRAJE.**

El arbitraje es otra forma de resolver un conflicto por medio de la intervención de un tercero, Quien tendrá que reunir la característica de ser imparcial y conocer de la materia que se somete al procedimiento. Al igual que la conciliación, quien lo desarrolla no cuenta con una

---

<sup>27</sup> Si bien es cierto que de acuerdo con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que se podrá iniciar el procedimiento de aplicación de sanciones por el incumplimiento de algún convenio, también es justo anotar que ello sólo puede derivar en el establecimiento de una multa al condómino que no cumplió con el mismo; sin embargo, la rectificación de la conducta puede o no ser modificada, subsistiendo el problema de fondo.

actividad eminentemente judicial. Ello significa que el producto final de un acuerdo se manifiesta mediante la emisión de un laudo arbitral y no de una sentencia.

En teoría, cuando no se logra conciliar las diferencias es natural que los condóminos soliciten el inicio de un procedimiento arbitral, donde el papel del personal cambia radicalmente al ser un sujeto que observará y valorará pruebas presentadas por cada una de las partes; ya no será el facilitador y adecuador de una idea expresada por los condóminos, ahora asumirá el papel de justificar el pronunciamiento del laudo, bajo la lógica de una experiencia profesional en la materia. A pesar de que el arbitraje como tal sigue representado ventajas sobre el inicio de un juicio ante los tribunales, por que sigue prevaleciendo la posibilidad de llegar a un acuerdo entre los interesados, dando por terminado el conflicto. Sin embargo, es notablemente extraordinario observar como los condóminos prefieren erogar una cantidad económica para la contratación de profesionales en Derecho antes que cumplir con sus obligaciones. Por tal situación, se desvirtúa la noble tarea de solucionar un conflicto tanto en la materia de Conciliación como en la del Arbitraje, por que, entre otras cosas, se tiene que recurrir a la homologación de procedimientos con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, propiciando actos de impugnaciones en esta materia y no por la razón que dio origen al conflicto. De ahí que la institución deba preocuparse por el perfil y la capacitación permanente de su personal, escenario que será abordado en el próximo apartado.

### III. EVALUACIÓN DE LOS SERVICIOS PROPORCIONADOS POR LA OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE EN SU PAPEL DE REPRODUCTOR DE LA FORMA DE GOBIERNO DEL ESTADO MEXICANO EN LA VIDA EN CONDOMINIO

#### 1. UNIVERSO DE TRABAJO

El Distrito Federal cuenta con la extensión territorial más pequeña en relación con las entidades que componen a la Federación, representa tan sólo el 0.1 % del total del territorio nacional; cuenta con una extensión de 1,485 kilómetros cuadrados. Sin lugar a dudas, que el hecho de albergar a los poderes federales trajo consigo una serie de manifestaciones que ninguna otra entidad federativa desarrolló, entre ellas, las de una densidad poblacional sin comparación<sup>1</sup>. “Desde dondequiera que se le observe y desde cualquiera que sea la óptica que se elija para abordarlo, el Distrito Federal (D.F.) representa siempre un objeto problemático para el analista y el investigador. Es una entidad particular entre el conjunto de entidades que integran a la República Mexicana; es el espacio territorialmente más definido más pequeño y al mismo tiempo el que – juntamente con el área conurbada- presenta la mayor concentración demográfica y de actividades económicas, políticas y culturales del país; es la entidad política más compacta y la que alberga a una de las ciudades más grandes del planeta; es el espacio social más restringido y el que presenta la concentración de problemas urbanos más graves del país”<sup>2</sup>

Ello, se convierte en una explicación al desarrollo exponencial de la constitución de inmuebles bajo la modalidad de propiedad en condominio; desde un ángulo social, se caracteriza por satisfacer la demanda de vivienda a un número mayor de familias en una porción pequeña de terreno mediante construcciones, mayoritariamente, verticales, y jurídicamente se crea una forma de convivencia bajo normas legales diferentes a las existentes, propiciando formas particulares de organización en su interior así como en las expresiones sociales hacia su exterior. “Es importante señalar, incluso, que entre 1940 y 1970 la tasa de crecimiento demográfico de la Ciudad (de México) fue superior a la tasa promedio que alcanzó el país en su conjunto”.<sup>3</sup> Sin embargo, las décadas de los setenta y ochenta observan un crecimiento urbano mayor en la Ciudad de México, que coincide con el auge de la lucha de los grupos populares por el acceso a la vivienda. Esto generó ocupaciones violentas de terrenos vacíos en la ciudad y posteriormente reubicaciones o regularizaciones de los espacios ocupados. Como respuesta a ello el gobierno implementa una política caracterizada por una serie de acciones en materia habitacional apoyadas por el Estado

---

<sup>1</sup> Para el año 2000, el Distrito Federal contaba con 5,799 personas por kilómetro cuadrado, mientras que en el resto del país son, en promedio 50 personas por Kilómetro cuadrado. [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)

<sup>2</sup> Álvarez Enríquez, Lucía. *Distrito Federal: Sociedad, Economía, Política y Cultura*. Pág. 15

<sup>3</sup> Álvarez Enríquez, Lucía. *Op. Cit.* Pág. 32

mexicano mediante la institucionalización de la dotación de vivienda, por medio de organismos públicos, tanto de carácter federal como local, a través del INFONAVIT, FOVISSTE, FONHAPO, FIVIDESU y, Renovación Habitacional, principalmente.

Estas condiciones generaron un incremento considerable de viviendas bajo la modalidad de condominio, caracterizada por la creación y fortalecimiento de las unidades habitacionales, donde los problemas sociales tienen su raíz en la modalidad jurídica de este tipo de propiedad; distinguido por las características demográficas de los habitantes, la tipología y características físicas de la vivienda, y los aspectos político administrativos del mantenimiento a los bienes inmuebles. Es decir, la dotación de vivienda en condominio se distingue por concentrar a diferentes familias de los más diversos sectores de la población en un espacio totalmente diferente al que provienen, y sobre todo, enmarcándolos en una nueva forma de resolver sus problemas cotidianos. En primer lugar, y de forma mayoritaria, les son asignadas sus nuevas propiedades en edificios, lo que representa la convivencia con vecinos no sólo a los costados de su propiedad, sino abajo y arriba de la misma; son propietarios de su departamento, pero también son copropietarios de una serie de áreas de uso común y, para la solución de los problemas relacionados con el condominio, tienen que adoptar mecanismos de carácter colectivo, nombrando a un representante común para su gestión.

Es importante mencionar que el régimen de propiedad en condominio se constituye por dos o más unidades de propiedad exclusiva. Es obvio que, para la existencia de él se necesita más de una propiedad y la ley marca como límite ciento veinte para su conformación; de esta forma el aspecto físico puede pasar desapercibido cuando se constituye por sólo dos o algunas cuantas más propiedades, es decir, por la composición arquitectónica de un inmueble se aparenta que no existe tal modalidad de propiedad aunque en su realidad jurídica ello así sea. Caso contrario, existen edificaciones que por su sola composición se está en presencia de este régimen, inclusive superando las ciento veinte unidades de propiedad exclusiva a que hace alusión la ley respectiva. Ello es posible, por que quien constituye el conjunto condominal agrupa a más de un régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando en él no sobrepasen los ciento veinte departamentos; así, por ejemplo, pueden coexistir y formar parte del mismo conjunto mil doscientas unidades de propiedad en condominio, distribuidos en diez regímenes. El número de departamentos, locales, oficinas, etc., puede ser "n", la cuestión es agruparlos en determinados regímenes que no sobrepasen los ciento veinte que establece la normatividad. La conformación específica de cada uno de los condominios y conjuntos condominales se aprecia en su escritura constitutiva, que dicho sea de paso, es el documento por medio del cual "nace" y "tiene vida" la modalidad de propiedad en una edificación específica y, es a partir de ella, que se derivan todas las propiedades que la constituyen. En consecuencia, existen condominios y unidades habitacionales, los primeros son aquellos que se constituyen a partir de un sólo régimen de propiedad en condominio y las

segundas serán aquellas que se conforman por más de un régimen de propiedad en condominio. De acuerdo con su composición arquitectónica pueden ser verticales, horizontales o mixtos. Por su destino son habitacional, comercial y mixtos. Pero siempre considerando la existencia de áreas de uso común.

Con el propósito de realizar un ejercicio somero sobre el universo de propiedad en condominio se ofrece el siguiente el mosaico de unidades habitacionales en el Distrito Federal conformado a partir de los principales conjuntos habitacionales que fueron beneficiados por el Programa de Rescate a Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH) implementado por el Gobierno del Distrito Federal a través de la Procuraduría Social:

PROGRAMA DE RESCATE A UNIDADES HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL  
UNIDADES HABITACIONALES BENEFICIADAS POR DELEGACION

DELEGACION	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Álvaro Obregón	25	26	12	24	20	17
Azcapotzalco	37	70	17	78	49	58
Benito Juárez	6	6	0	4	5	3
Coyoacán	51	93	15	92	83	56
Cuajimalpa de Morelos	1	1	2	155	1	1
Cuauhtémoc	109	114	96	4	31	120
Gustavo A. Madero	49	69	37	73	34	32
Iztacalco	35	49	49	52	38	23
Iztapalapa	149	298	317	331	195	149
Magdalena Contreras	2	17	0	0	0	0
Miguel Hidalgo	8	54	6	19	14	11
Tláhuac	39	48	82	74	33	51
Tlalpan	31	50	8	42	26	15
Venustiano Carranza	30	15	15	55	28	53
Xochimilco	12	910	11	11	9	6
Total	584	1820	667	1014	566	595

Fuente: Elaboración propia con base en la información obtenida de la página electrónica [www.prosoc.df.gob.mx](http://www.prosoc.df.gob.mx), fecha de consulta 15 de julio de 2007.

Estableciendo que el PRUH, tiene como base el otorgar recursos económicos a diferentes unidades habitacionales que reunían tres características fundamentales: a) tener más de cien viviendas, b) ser de interés social y, c) contar con una antigüedad de construcción mínima de cinco años; se observa que una buena parte de la población del Distrito Federal se encuentra diseminada en estos conjuntos habitacionales. Si a ello le añadimos, todos aquellos predios que no reúnen las tres características anteriormente señalados, sin objeción alguna, el territorio del Distrito Federal presenta una cantidad considerable de su población bajo esta modalidad de propiedad. En síntesis, el régimen de propiedad en condominio encuentra en el territorio del Distrito Federal una gran nivel de aceptación para su propagación y, por ende, un ámbito perfectamente susceptible de aplicar una correcta política que englobe de forma integral las relaciones que en él se generan, el Distrito Federal, demuestra ser un campo de acción demasiado vasto para una institución como la Procuraduría Social del Distrito Federal con la misión de coadyuvar en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Como ya se indicó, el cuadro expuesto con anterioridad sólo considera a las unidades habitacionales dejando de lado a todos los condominios del Distrito Federal, por lo que es necesario considerar la existencia de Delegaciones como la Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, principalmente, albergan una gran cantidad de predios donde se erigen condominios “pequeños”. Así, por un lado, a pesar de no contar con las grandes unidades habitacionales que distinguen a la delegación Iztapalapa, la delegación Benito Juárez cuenta con calles donde el común denominador son los edificios bajo esta modalidad de propiedad, obviamente con una composición social diferente a la demarcación anteriormente señalada. En lo que respecta a las Delegaciones de Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, se caracterizan por albergar a un número considerable de predios reconstruidos a propósito del sismo de 1985, por lo que si antes de esa fecha existían, sobre todo, un número considerable de vecindades después pasaron a constituir condominios.

Así, salvo la honrosa excepción de la Delegación Milpa Alta, en el territorio del Distrito Federal se han creado núcleos de convivencia humana que necesariamente tiene que adoptar patrones de comportamiento semejantes a los ideados en el sistema político mexicano; es decir, se tiene que buscar el bien común del condominio, el cual está constituido por un territorio, una población y una autoridad al interior del mismo; en no pocos casos, coexisten más de un régimen que puede disponer sobre su territorio y su población en particular sobre las disposiciones que mejor le parezcan para su funcionamiento en particular, siempre y cuando no contradiga u obstaculice las decisiones que pueda adoptar el todo. Sus representantes, el Administrador y el Comité de Vigilancia, son electos bajo un esquema de representación tratando de establecer un equilibrio entre el Administrador y el Comité de Vigilancia, el primero desarrollando funciones de ejecutor de las decisiones adoptadas en Asamblea y, los segundos, vigilando y coadyuvando en el

cumplimiento de esas mismas decisiones; son electos bajo principios democráticos por la propia Asamblea, que no es otra cuestión más que la reunión de los condóminos con la firme intención de sentar las bases para resolver problemas inherentes a su Condominio. Así, como todo sistema, los condóminos, que no se encuentran en el supuesto de ser el Administrador o integrantes del Comité de Vigilancia, son merecedores de derechos pero también de obligaciones. Todo ello en espacios con un población considerable o en espacios relativamente pequeños y población más reducida, pero al final de cuentas todos practicando a nivel local la enriquecedora tarea de gobernar.

### **1.1. DESCONCENTRACION DE SERVICIOS**

De esta forma, en la actualidad el Distrito Federal combina un marco jurídico para este tipo de propiedad a través de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y una institución de la Administración Pública local que pretende coadyuvar con la observancia de dicha ley<sup>4</sup>: la Procuraduría Social del Distrito Federal; que a su vez encuentra su razón de ser, jurídicamente hablando, en la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, el Reglamento Interno y demás disposiciones administrativas aplicables. En el Reglamento, se prevé el establecimiento de Oficinas Desconcentradas en cada una de las dieciséis delegaciones políticas del Distrito Federal, no sólo para atender la cuestión derivada de la convivencia en condominio, sino también para encargarse de las quejas que por deficiencias en los actos u omisiones presenten los ciudadanos en contra de los servicios que proporciona el Gobierno del Distrito Federal<sup>5</sup>. Sin embargo, a partir del año 2001 al año 2006 la institución sólo cuenta con cuatro oficinas desconcentradas, identificadas como Norte, Oriente, Sur y Poniente.

El ámbito de competencia territorial de cada una de las cuatro oficinas desconcentradas en que se apoya el trabajo de la Institución no tiene una justificación legal-administrativa; es decir, se carece de documento alguno que permita encontrar el por qué cada una de las cuatro oficinas deben de atender sólo y exclusivamente los problemas que se susciten en las siguientes delegaciones a saber:

---

<sup>4</sup> Es necesario recordar, que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es una normatividad de carácter civil y, por lo tanto, sujeta para su cumplimiento a los Tribunales del Fuero Común. Ello es así, por que a pesar de que dicha ley otorga a la Procuraduría Social del Distrito Federal ciertas facultades para su cumplimiento, éstas no invaden la competencia de dichos órganos, tal es el caso de la facultad de dirimir un conflicto entre condóminos por la vía de la conciliación o el arbitraje, donde, se resolverá por medio de un "convenio" o de un "laudo arbitral", respectivamente, que no de una sentencia, facultad conferida sólo y exclusivamente al Poder Judicial. De igual forma, los particulares pueden optar por protocolizar ante Notario Público el acta de su Asamblea donde se encuentre asentado el nombramiento de su administrador, el establecimiento de su cuota de mantenimiento u otros asuntos conferidos a la Asamblea, sin que ello implique que necesariamente tengan que acudir a la Procuraduría Social del Distrito Federal para que legalmente sean válidos los acuerdos en cuestión.

<sup>5</sup> Conviene mencionar que con excepción de la Delegación de Milpa Alta el régimen de propiedad en condominio se encuentra asentado en todo el territorio del Distrito Federal.

OFICINA DESCONCENTRADA	DELEGACIONES
Norte	Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Azcapotzalco
Oriente	Iztapalapa, Iztacalco, Venustiano Carranza y Tláhuac
Sur	Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco y Milpa Alta
Poniente	Miguel Hidalgo, Magdalena Contreras, Cuajimalpa y Álvaro Obregón

En este sentido, por un lado, la ley, prevé el establecimiento de Oficinas en cada una de las delegaciones, ordenamiento que no se cumple, y por otro lado, se actúa con discrecionalidad al distribuir sin fundamento legal alguno, la competencia por territorio en cuatro Oficinas Desconcentradas al adscribir de forma unilateral cada una de las dieciséis demarcaciones territoriales. Es decir, la actividad realizada por la Asamblea Legislativa, al expedir dicha normatividad, no concuerda con la realizada por la Administración Pública, protagonizando un contradicción entre el ideal del legislador y la actividad de la Institución; ello es así, por que el primero, en su afán de configurar una actividad universal de la Procuraduría Social sobre el territorio total del Distrito Federal consideró la conveniencia de instituir Oficinas Desconcentradas en cada una de las dieciséis delegaciones, pero sin considerar, los recursos materiales, económicos y humanos suficientes para su implementación, a tal grado que muchas de las Oficinas ocupan espacio que son dados en comodato por uno de los propios órganos desconcentrados donde se trabaja. Aún más, existe una convivencia entre los espacios físicos ocupados por las Oficinas Desconcentradas y otros que se denominan “módulos” ubicados en las propias delegaciones políticas. Sin embargo, sí el funcionamiento de la primeras, requiere de recursos materiales y humanos adecuados para garantizar la atención de los servicios proporcionados por la Institución, los segundos representan una problemática mayor para realizar tal fin.

Así, mediante el establecimiento de una política que limita la actuación de cada una de las oficinas desconcentradas, al adscribir de forma caprichosa, más que racional, su ámbito de competencia, sólo se busca de tratar de cubrir la totalidad del territorio del Distrito Federal con sólo cuatro oficinas desconcentradas resultando un hecho por demás delicado; debido a que el Distrito Federal, por sus propias características geográficas, presenta situaciones tales como la identificación de asentamientos poblacionales más cercanas al lugar donde se encuentran físicamente una autoridad delegacional diferente a la que jurídicamente les corresponden; así

mismo, la existencia de delegaciones con una vasta extensión territorial como Tlalpan, Milpa Alta, Xochimilco e Iztapalapa, que en el supuesto de que existiera una oficina desconcentrada dentro de su respectivo territorio sería imposible afirmar que se está cumpliendo el objetivo de acercar los servicios a la población, toda vez que, en el caso de la Delegación Milpa Alta, con el menor índice de densidad poblacional, no sería posible cubrir todo su territorio y mucho menos justificable la presencia de más de una oficina en el mismo. Por el contrario, la Delegación Iztapalapa presenta condiciones poblacionales totalmente diferentes, con una extensión considerable y con el mayor índice de densidad poblacional<sup>6</sup>, por lo que en su espacio físico se justifica el establecimiento de más de una oficina desconcentrada, pero el marco normativo condiciona el establecimiento de una oficina en cada una de las delegaciones. Es decir, en el afán de generalizar al Distrito Federal, el marco normativo de la Institución, obliga a tratar a los entes desiguales como iguales, provocando con ello serias distorsiones en el quehacer institucional. Sin que existan visos de una posible innovación en el quehacer administrativo para atenuar dicha situación, por medio de una verdadera desconcentración de servicios en la Institución.

Por otro lado, un elemento inhibitor más para el desarrollo de una política de desconcentración, es la duplicidad de funciones, lo que provoca un incorrecto desarrollo de una verdadera desconcentración, al coexistir actividades delegadas a las oficinas desconcentradas con las mismas que desarrollan las unidades administrativas centrales, existiendo con ello, una contradicción o por lo menos incertidumbre en el rumbo del tipo de la política que se pretende desarrollar. Por ejemplo, en el caso de una solicitud de acreditación de convocatoria para Asamblea condominal, conforme al artículo 34, fracción tercera, inciso "C" de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo mismo se puede acudir a la oficina desconcentrada que le corresponda que al sector central de la Institución; quien, dicho sea de paso, no tiene limitación alguna en el ámbito territorial de competencia. Es decir, tanto en alguna oficina desconcentrada como en el sector llamado central, cabe la posibilidad de realizar una acreditación aún cuando ésta ya se haya realizado y, así sucesivamente en cada uno de los servicios que ofrecen, tanto las oficinas desconcentradas como el sector central: orientación, conciliación, arbitraje, asesoría en asambleas, registro de administradores, autorización de libros, impartición de cursos y talleres condominales.

Con una gran diferencia, mientras que en cada una de las oficinas desconcentradas se ofrece de forma integral estos servicios, en el sector central éstos se encuentran divididos entre diferentes áreas de la estructura orgánica de la Institución. De esta forma, se observa que en las oficinas desconcentradas se cuenta con un Coordinador de Oficinas, con nivel de director de área, inmediatamente aparecen las Jefaturas de Unidad Departamental, sin que existan Subdirecciones;

---

<sup>6</sup> En la delegación Iztapalapa vive el 21.8 % del total de la población del Distrito Federal. [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx). Fecha de consulta 23 de julio de 2007.

por su parte, en el sector central, se cuenta con dos Subprocuradurías y una Coordinación, para realizar funciones que se desarrollan en las Oficinas, pero con niveles jerárquicos más que contrastantes. Por ejemplo, a una Subprocuraduría le corresponde atender la orientación, recepción de queja, conciliación y arbitraje, otra tiene atribuciones en las funciones de organización, registro y capacitación; contando para ello con una estructura que incluye Subdirecciones, Jefaturas de Unidad Departamental y demás personal de apoyo.

Así, con la conjugación de estos elementos, es inevitable que se presenten dificultades en la implementación de la política de desconcentración de los servicios dentro de la Procuraduría Social del Distrito Federal, por lo que resulta necesario revisar a detalle y por la experiencia en el desarrollo de la actuación de la oficina de la zona oriente; a fin de conocer sus limitaciones, acciones y perspectivas de su actuación en las Delegaciones de Tlahuac, Venustiano Carranza, Iztacalco e Iztapalapa; durante el periodo 2001-2006, mismo que coincide con los primeros intentos de desconcentración de servicios en la Institución.

## **1.2. OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE**

De acuerdo con datos proporcionados por el INEGI<sup>7</sup>, las Delegaciones de Iztapalapa, Iztacalco, Venustiano Carranza y Tláhuac, albergan a un total de 3'007,478 habitantes de un total de 8'720,976 habitantes totales del Distrito Federal, es decir, el 34.48 % del total de la población es potencialmente susceptible de ser atendida por la Oficina Desconcentrada Oriente<sup>8</sup>. Cada una de las cuatro delegaciones a atender, representa un considerable universo de trabajo respecto de la población que convive en las unidades habitacionales, con las características generales siguientes:

### **1.2.1. IZTAPALAPA**

Con una extensión aproximada de 117 kilómetros cuadrados, lo que representa el 8 % del total del territorio del Distrito Federal, se sitúa al oriente de la Ciudad de México, y colinda al norte con la Delegación Iztacalco y el municipio de Ciudad Nezahualcóyotl (Estado de México), al oriente con los municipios de los Reyes la Paz e Ixtapaluca (Estado de México), al sur con las

---

<sup>7</sup> INEGI. Marco Geoestadístico Municipal 2005.

<sup>8</sup> Siguiendo con el análisis estadístico sobre la población potencialmente a atender en que se encuentran sectorizadas las Oficinas Deconcentradas restantes, tenemos como resultado que la Oficina Desconcentrada Norte con tan sólo tres delegaciones (Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Cuauhtémoc) representa el 24.54 %, la Sur con cinco demarcaciones (Coyoacán, Milpa Alta, Tlalpan, Benito Juárez y Xochimilco) representa el 24.21 %, y la Poniente con cuatro delegaciones (Cuajimalpa, Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo) representa sólo el 16.76 %. En este sentido, se observa que definitivamente no existió una idea de equilibrio en cuanto a la población radicada en cada una de las delegaciones políticas del Distrito Federal.

demarcaciones de Tláhuac y Xochimilco y al poniente con Coyoacán y Benito Juárez. Presenta características por demás dignas de considerarse ya que alberga unidades habitacionales con particularidades por demás interesantes, en su antigüedad, tamaño, composición, origen, desarrollo y situación jurídica. El hecho de ser la Delegación que alberga el mayor porcentaje de la población, repercute en su composición habitacional al contemplar unidades habitacionales en la mayor parte de su territorio; sobresaliendo su parte nororiente con las siguientes unidades habitacionales y el número de viviendas en cada una de ellas: Ejército Constitucionalista (4,309), Conjunto Urbano Popular Ermita Zaragoza (4,928), Ejército de Oriente (Indeco) (1,900), Ejército de Oriente (Zona Peñón) (4,203), Solidaridad el Salado (3,210), Concordia Zaragoza (1,420), la Colmena (1,000).; en su zona centro, las unidades habitacionales Vicente Guerrero (7,737), Ermita Iztapalapa (4,932), Albarradas Unidas (1,560), Constitución de 1917, Santa Cruz Meyehualco (3,473), las Américas (2,660), la Mora Grande (400), Margarita Maza de Juárez (702); y en su zona sur, las unidades habitacionales de Bellavista (828), Tulyehualco-Mirasoles (3,050), Triángulo de las Agujas (810), Tlaltenco (504), los Molinos (1,084), Estado de Anáhuac (915), entre otras.

### **1.2.2. IZTACALCO**

Con una extensión de aproximadamente 23,3 kilómetros cuadrados, esta demarcación se localiza en el centro oriente de la Ciudad de México, colinda al norte con la Delegación Venustiano Carranza, al poniente con la Delegación Benito Juárez, al sur con Iztapalapa y al oriente con el municipio de Nezahualcoyotl. Es una delegación eminentemente urbana y por lo que carece de espacio para seguir desarrollando un crecimiento vertical que no horizontal. Una de las mayores concentraciones en el Distrito Federal se ubica en esta demarcación, la Unidad Habitacional Infonavit Iztacalco, con 5,182 departamentos, toda una ciudad. A pesar de poseer el espacio más pequeño dentro del Distrito Federal, se observa que la modalidad de propiedad en condominio ha permeado en su territorio, sobre todo de su lado oriente. Según cifras oficiales, “en la Delegación Iztacalco existen 99 577 viviendas distribuidas en 38 colonias y barrios, además de 220 Unidades Habitacionales”<sup>9</sup>

Además de Infonavit Iztacalco, el mayor número de unidades de propiedad exclusiva se encuentran en las unidades habitacionales siguientes: Residencial Miravalle (620), 14 de Diciembre (450), Picos 2A (420), Picos 1B (380), Mártires de Tlatelolco (288), Fuente Santa Anita (224), Hermanos Blancas (202), Residencial Zaragoza (240), Sur 20 (319), Flores Magón (220) Unión de Vecinos (312) y Mujeres Ilustres (412). Por lo que, es una delegación con una cantidad considerable de condominios en su territorio.

---

<sup>9</sup> [www.iztacalco.df.gob.mx](http://www.iztacalco.df.gob.mx). Fecha de consulta 26 de mayo de 2006.

### **1.2.3. VENUSTIANO CARRANZA**

Localizada en la parte centro oriente de la Ciudad de México, colinda en su parte norte con las Delegaciones de Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y con el Estado de México, al oriente, con la Delegación de Iztacalco y el Estado de México, al sur, con Iztacalco y al poniente con Cuauhtémoc. Su composición es inminentemente urbana y sin posibilidades de un crecimiento horizontal, pero si vertical. Dentro de su territorio se encuentran pocas unidades habitacionales de dimensiones considerables; sin embargo, junto con la Delegación Cuauhtémoc fueron las dos delegaciones que concentraron el mayor número de construcciones destinadas a dotar de vivienda a la población que se vio afectada por los sismos del año de 1985, predios caracterizados por ser espacios físicos relativamente pequeños, y por ende, con una conformación numérica pequeña, que sumados en su conjunto representan una porcentaje elevado de población. De esta forma, aunque en su territorio se encuentran las siguientes unidades habitacionales: Conjunto Habitacional John. F. Kennedy (3,100), Candelaria de los Patos (685), Plaza San Lázaro (654), Emiliano Zapata (400), Fiviport (1,250), eso no es obstáculo para que el régimen de propiedad en condominio se encuentre diseminado en todo su territorio. Así, se visualiza una gran cantidad de viviendas bajo el régimen de propiedad en condominio, pero no distribuidas en grandes unidades habitacionales, si no en pequeños espacios territoriales, donde se concentran en promedio 30 o 20 viviendas, lo que incrementa de manera considerable su población.

### **1.2.4. TLAHUÁC**

De ser una delegación mayoritariamente rural, en los últimos años la delegación Tláhuac se ha convertido en una de las Delegaciones con un crecimiento significativo en cuanto al número de predios constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, tanto por instituciones públicas como por privadas en los últimos años, así, hoy en día las tierras consideradas como ejidos de los pueblos originarios de esta demarcación han pasado a ser grandes conglomeraciones de condóminos aunque no en extensión, pero si es fácil identificar a predios contiguos en una misma calle los cuales forman unidades habitacionales diferentes. Es decir, a pesar de que en los años recientes, ya no es práctica común el desarrollar mega unidades habitacionales, las características del desarrollo condominal de esta demarcación es mediante la constitución de una infinidad de construcciones bajo esta modalidad, por lo que agrupadas si constituyen una gran unidad habitacional. Existen las siguientes unidades habitacionales: la Draga (2,650), Villa Centroamericana (2,264), Villa de los Trabajadores (1,468), Manuel M. López (600), Juan de Dios Peza 61 (560), Ana Bolena (448).

Ante este panorama, se puede identificar un considerable número de unidades de propiedad exclusiva y, por ende, de ciudadanos con el estatus de condóminos, que potencialmente serán atendidos por la Procuraduría Social del Distrito Federal, sea por las oficinas identificadas como “centrales” o por la Oficina Desconcentrada Oriente.

### **3. RECURSOS HUMANOS.**

Para atender las solicitudes de servicios en materia condominal la Oficina Desconcentrada cuenta con un Jefe de Unidad Departamental, un Líder Coordinador de Proyectos, cuatro Enlaces Administrativos y 13 servidores públicos conocidos como personal de base. Es obvio, que de acuerdo al marco jurídico asentado con anterioridad, el directamente responsable es el Jefe de Unidad Departamental; sin embargo, existe una distribución de las cargas de trabajo, conforme a las actividades siguientes:

Jefe de Unidad Departamental, es el responsable de coordinar todas las actividades de la oficina y cuenta con una persona de base como apoyo en la actividad secretarial. El perfil académico de esta área se conforma con personal de las siguientes carreras:

Licenciatura en Administración Pública (pasante)	1
Técnico secretarial	1

Líder Coordinador de Proyectos, es el responsable de la organización y registro, atendiendo las siguientes actividades concretas:

- Asesoría en Asambleas Condominales.
- Acreditación de las Convocatorias para Asamblea.
- Autorización de libros de actas.
- Registro de Administradores.
- Expedición de convocatorias.
- Reposición de libros de actas de asambleas.

Cuenta con el apoyo de cuatro personas de base. El perfil académico de esta área se conforma con personal de las siguientes carreras:

Licenciatura en Derecho (titulado)	1
Licenciatura en Ciencia Política (titulado)	1

Licenciatura en Contaduría (un titulado y un trunco)	2
Técnico Secretarial	1

Enlace Administrativo (1), es el responsable de conciliación y arbitraje, para ello atiende las actividades concretas siguientes;

- Atender audiencias del procedimiento administrativo de conciliación.
- Desahogar audiencias del procedimiento administrativo de arbitraje.
- Imponer medios de apremio.
- Dictar laudos arbitrales.

Cuenta con el apoyo de dos personas de base. El perfil académico de esta área se conforma con personal de las siguientes carreras:

Licenciatura en Derecho (pasante)	1
Técnico en Informática	1
Técnico Secretarial	1

Enlace Administrativo (2), es responsable de conciliación y capacitación, desarrollando las actividades concretas de:

- Atender audiencias del procedimiento administrativo de conciliación.
- Imponer medios de apremio.
- Impartir cursos y talleres de capacitación.

Cuenta con el apoyo de dos personas de base. El perfil académico de esta área se conforma con personal de las siguientes carreras:

Licenciatura en Derecho (pasante)	1
Licenciatura en Arquitectura (titulado)	1
Bachillerato (trunco)	1

Enlace Administrativo (3), es responsable del área de orientación y recepción de queja, atendiendo las siguientes actividades:

- Recepción y análisis de queja condominal.

- Orientación condominal.

Cuenta con el apoyo de tres personas de base. El perfil académico de esta área se conforma con personal de las siguientes carreras:

Licenciatura en Administración Pública (titulado)	1
Licenciatura en Sociología (titulado)	1
Bachillerato (trunco)	1
Secundaria (trunco)	1

De esta manera, de los cuatro servidores públicos con cierta responsabilidad, en base a su posición en el nivel de la estructura, dos son titulados y tres son pasantes. Por lo que respecta al personal de base, existen cuatro servidores públicos titulados y uno trunco, dos con estudios de bachillerato, cuatro con carreras técnicas y sólo uno con estudios de nivel de secundaria. En general, el perfil del personal de la Oficina Desconcentrada Oriente, es aceptable, toda vez que de los 17 servidores públicos que laboran en ella, más de la mitad (diez) tiene estudios a nivel licenciatura y solo una persona tiene estudios a nivel de secundaria.

Sin embargo, es conveniente enlazar el número de servidores públicos que labora en la Oficina Desconcentrada Oriente con el cúmulo de trabajo que potencialmente y realmente se atiende. Situación que se observara en apartados posteriores al analizar los resultados obtenidos por esta área administrativa.

Existe una nula capacitación al personal de base, en más de cuatro años no se implementaron cursos o talleres de capacitación para el personal de base y los que se implementaron fueron relacionados con la materia de informática, nada que ver con materias como manejo de conflicto o algo relacionada con técnicas jurídicas administrativas, que permitan la adquisición de herramientas que permitan un mejor desarrollo de sus actividades en materia de conciliación, arbitraje, asambleas, orientación o capacitación.

En lo que respecta al personal de estructura, cabe señalar que no existe en la Institución la implementación de un sistema civil de carrera, por lo que se comparte la idea de que “se carece de un sistema de desarrollo del servicio público dentro de las organizaciones: esto significa que no existe un sistema que califique y reconozca la trayectoria del servidor público, sobre todo si éste ha adquirido mayores conocimientos y habilidades dentro de la función que desempeña, que le permita ser ascendido a niveles superiores. La ausencia de instrumentos objetivos de evaluación

del desempeño también cancela la posibilidad de promover a las personas a puestos superiores. El sistema no está basado en el mérito sino en la lealtad personal<sup>10</sup>. Situación que conlleva una inestabilidad en el trabajo, ante la falta de oportunidades para ascender en el escalafón por méritos propios produciéndose, una migración de talentos hacia otros empleos que les permitan satisfacer sus aspiraciones de superación profesional y económicas, y por otro lado, ante la ausencia de oportunidades se cae en el desarrollo de una labor más que rutinaria y monótona. “Entre los derechos más importantes que la ley concede a los servidores públicos de carrera están la permanencia por el puesto, las promociones y el medio de defensa en caso de despido injustificado. La permanencia está en función de los resultados que el servidor público de carrera obtenga por su evaluación del desempeño y su profesionalización. Se trata también de un sistema que privilegia los concursos públicos y la carrera administrativa; que enfatiza, sobre todo, los procesos de reclutamiento y selección como etapas para que el aspirante demuestre sus capacidades, habilidades y experiencia”<sup>11</sup>

Como toda organización que tiene su origen y razón de ser en necesidades, no es suficiente el poseer el marco normativo que encuadre las actividades a realizar, contar con personal que desarrollará dichas acciones; sino que, es necesario el dotar de recursos económicos para materializar el bien común. Situación contemplada en la vida en condominio, al precisar la obligatoriedad de una aportación por los propios beneficiados, dejando al libre albedrío su establecimiento en cuanto al monto. Así, el Administrador se erige como el representante legal de los condóminos frente a terceros o ante ellos mismos, asumiendo funciones que le son conferidas por la voluntad de los mismos; incluyendo aquellas de mantenimiento del inmueble, las que propicien un mejor nivel de vida y de seguridad, las que obliguen a los condóminos a cumplir con la Ley. Todo ello con el impulso y apoyo de un órgano desconcentrado que pertenece al andamiaje institucional de la Administración Pública del Distrito Federal: la Procuraduría Social del distrito Federal.

Sin embargo, el personal, los inmuebles, los recursos económicos y materiales no tienen la capacidad de cubrir lo plasmado en el marco jurídico de la Procuraduría Social del Distrito Federal, ello se visualiza en la obligación de contar con oficinas desconcentradas en cada una de las delegaciones, sin embargo por la carencia o deficiencia de los recursos es imposible dar cumplimiento a esa parte de la Ley. Por lo que el legislador, observó la necesidad de dotar al Distrito Federal de oficinas para acercar los servicios de la institución, sin embargo no realizó lo propio para la asignación de recursos suficientes. Aún más, las cuatro oficinas desconcentradas que finalmente fueron creadas no prevén los elementos mínimos necesarios para su funcionamiento. Analizando el número y perfil del personal se observa que para proporcionar los

---

<sup>10</sup> Martínez Puón, Rafael. *Op. Cit.* Pág. 110

<sup>11</sup> Martínez Puón. *Op. Cit.* Pág. 169

servicios se cuenta con un número de empleados irrisorio en contraste con la ciudadanía potencialmente a atender. En promedio cada oficina desconcentrada atiende a cuatro Delegaciones Políticas; en cuanto al perfil académico no es el óptimo para responder a la ciudadanía con prontitud, eficacia y eficiencia, por tanto con calidad.

### **3. INFRAESTRUCTURA**

#### **3.1. BIENES INMUEBLES**

Durante los años 2001-2005, la Oficina Desconcentrada Oriente se localizó en la calle de Trojes número 4, casi esquina con la avenida Ermita Iztapalapa, colonia Minerva, delegación Iztapalapa. En un espacio rentado y nunca considerado para albergar oficinas y mucho menos adecuado para desarrollar las funciones encomendadas a la Oficina Desconcentrada Oriente, comenzando con un área de recepción de aproximadamente 5 metros por 4, sin divisiones para contemplar un área de recepción y cubículos con el objeto de proporcionar una orientación individualizada del público que acudía a solicitar información general o específica. Este mismo espacio era “acondicionado” para ser utilizado como “aula” de capacitación donde acudían los administradores o integrantes del Comité de Vigilancia para recibir un curso, mismo que es contemplado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Siguiendo con la descripción del inmueble, era seguido por un espacio de aproximadamente 9 metros de largo por 4 metros de ancho, espacio que se encontraba delimitado por estructura metálica, dando como resultado cuatro espacios que fueron destinados para ubicar una sala de juntas, un privado y dos espacios para colocar a dos personas de apoyo secretarial. Después existían dos privados, uno de 3 metros por 3 metros, donde se ubicaba el titular de la Oficina Desconcentrada Oriente. Enfrente, separado por un pasillo una oficina de 2 metros por 2 metros y medio, la cual era empleada por dos personas, el titular del área de organización y registro y su asistente, desde donde se desarrollaban las funciones inherentes a la acreditación de convocatorias.

En la parte posterior, dos espacios más, uno de aproximadamente 2 metros por 2 metros y medio y uno mas de 2 metros por 2 metros, espacios que fueron utilizados para albergar a las mesas destinadas para realizar la función de conciliación y llevar a cabo el procedimiento de arbitraje. De esta manera, se empleaba el espacio de la Oficina Desconcentrada Oriente, en un lugar que no tenía el destino para uso de oficinas y, mucho menos, para áreas destinadas para la atención al público, como lo son las actividades de orientación, capacitación, conciliación y arbitraje condominal.

Durante el año de 2006, la Oficina Desconcentrada Oriente cambió de ubicación, por medio de un convenio inter institucional entre la Procuraduría Social del Distrito Federal y la Delegación Iztacalco. A efecto de que esta última cediera en comodato un espacio en las instalaciones de la propia demarcación. Es así como a partir del mes de febrero del año 2006, las instalaciones de esta oficina se localizan en un edificio de la delegación Iztacalco, concretamente en el identificado como "B". Un espacio, que es independiente de cualquier otra instalación de las áreas administrativa que lo rodean, cuenta con un espacio de aproximadamente 3 metros y medio de largo por dos de ancho, mismo que sirve como sala de espera y espacio donde se desarrollan los cursos de capacitación condominal; posteriormente, se localiza un área de aproximadamente 12 metros de largo por cinco de ancho, donde a los costados se levanta una barra de panel que hace las veces de separador, de aproximadamente 2 metros por 1.20 metros de altura, ubicando de esta manera cuatro espacios, así mismo se localizan dos crucetas fabricadas del mismo material, lo que trae consigo la formación de doce espacios susceptibles de ser utilizados por el personal. En la parte posterior, se localizan tres "privados" de aproximadamente, 2 metros por 2 metros, los cuales son utilizados para ubicar al titular de la Oficina Desconcentrada Oriente y al personal destinado a la atención de las audiencias de conciliación y arbitraje condominal.

En síntesis, tanto el espacio utilizado en la calle de Trojes como el posteriormente descrito en las instalaciones de la Delegación Iztacalco, no cumplen de forma satisfactoria con las necesidades propias de una Oficina destinada a la atención al público, ya que en ambas, se carece de un espacio que proporcione privacidad para el desarrollo de una actividad encaminada a la orientación condominal y, sobre todo, a la realización de audiencias de conciliación y arbitraje. En cuanto, a la implementación de cursos masivos de capacitación, en ambos inmuebles, se tiene la necesidad de adecuar un espacio que es destinado para una función totalmente diferente a la capacitación; es decir, no se contempla el destino de un área específica para tal fin.

### **3.2. BIENES MUEBLES**

En lo que respecta a los bienes muebles, se puede afirmar que los escritorios son deficientes, en cuanto a su naturaleza y uso. Esto es, en cuanto a su número no todo el personal posee como apoyo para la realización de su trabajo un escritorio y en más de un caso se tiene que adecuar una mesa llamada de cómputo para la realización del mismo, inclusive se tienen que adecuar de forma por demás "artesanal" mesas de aproximadamente 30 x 80 centímetros para colocar computadoras utilizadas en el proceso de conciliación y arbitraje condominal, debido, en primer lugar, a que las mesas de cómputo son utilizadas como escritorios y, en segundo lugar, a lo reducido del espacio donde se colocan.

Una carencia más, es la falta total de sillas donde el público usuario pretende recibir los servicios de la institución, a tal grado que éstas son utilizadas conforme se desocupan, llegando inclusive a que el personal tenga que llevar algunos muebles personales destinados a fin de solventar dicha necesidad. En el año de 2004, el área de recursos materiales de la institución fabricó unos “muebles” de madera con la intención de ser utilizados como bancas. A la Oficina Desconcentrada Oriente le correspondió la asignación de tres de estos muebles, mismos que en el sentido estricto no se consideran como bienes muebles, toda vez que no se les asigna un número de inventario. Producto de las incongruencias en la aplicación de una política de austeridad, donde a grandes rasgos no era permisible la adquisición de bienes muebles nuevos, se recurrió a la compra de madera misma que no entraba dentro de las limitaciones para su adquisición, y con ello, se procedió además de la construcción de bancas, a la fabricación de muebles con la intención de ser utilizados como libreros, donde se almacenan diversos expedientes que genera cada unidad administrativa de la Procuraduría Social del Distrito Federal. En forma análoga, la Oficina Desconcentrada Oriente fue dotada de sus “tablas” con la intención de satisfacer dicha demanda. Sin embargo, el problema con este tipo de fabricaciones hizo eclosión cuando en el año de 2006 se realizó la mudanza de la calle de Trojes a la Delegación Iztacalco, toda vez que dichos muebles no resistieron y fueron convertidos en solo tablas, las cuales una vez que el personal se acondicionó fue solicitada la presencia del personal de mantenimiento y servicios generales para su adecuamiento al nuevo espacio.

Hablar del equipo de cómputo es una cuestión similar a la descrita con anterioridad, ya que a lo largo de este periodo, se actuó bajo los principios emanados de esa austeridad, reiterando que no existía la autorización para adquirir equipo nuevo. Así la Oficina Desconcentrada Oriente tenía para su funcionamiento sólo cuatro equipos de cómputo (CPU, teclado, monitor y mouse) y sólo dos impresoras, que fueron conectadas en red para que se sirvieran de ellas. Sin embargo, el funcionamiento no estuvo exento de vicisitudes como las recurrentes descomposturas de las impresoras que, ante la restricción de adquirir refacciones, eran declaradas como inservibles. El uso de los consumibles, caso específico de los “toners”, también representa un serio problema ya que debido a la demanda irregular de ellos por todas las áreas de la institución generaba una inconsistencia en el suministro de dicho material con las consecuencias obvias del caso, no contar con este material para el desempeño del trabajo ordinario de la Oficina.

Los cuatro equipos de cómputo, se distribuyen de la siguiente forma: equipos uno y dos para la atención de las mesas de conciliación y arbitraje, equipo tres para el trabajo relacionado con organización y registro condominal y equipo cuatro para desarrollar la actividad de la captura de la queja condominal. Es importante mencionar, que además, cada uno de los equipos de cómputo contenían un sistema informático destinado al desarrollo de la queja administrativa ante

una Delegación determinada, así, el equipo uno y dos, contenían el relacionado a las Delegaciones de Iztacalco y Venustiano Carranza, el equipo tres el de Iztapalapa y el cuatro a la Delegación de Tláhuac, por lo que el panorama resulta poco alentador, si se toma en cuenta el cúmulo de tareas a realizar por el personal.

En síntesis, se afirma que la Oficina Desconcentrada Oriente carece de los muebles necesarios para su correcto funcionamiento, por lo que resulta conveniente la implementación de una política de reorientación que le permita a la oficina ser dotado de mejores y en un número mayor de éstos, a efecto de que no se presenten situaciones deficientes en su funcionamiento como lo es el hecho de no tener el suficiente número de sillas para poder atender al público usuario.

#### **4. PROGRAMAS INSTITUCIONALES**

En el año de 2001, a propósito de la publicación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, y sobre todo el Acuerdo por el que se delegan atribuciones al titular de la Coordinación de Oficinas Desconcentradas y a los jefes de Unidad Departamental de las Oficinas Desconcentradas de la Procuraduría Social del Distrito Federal, se establece el marco jurídico que permite el funcionamiento de la Oficina Desconcentrada Oriente en diversas actividades tendientes a intervenir en la vida condominal de los diferentes inmuebles de las Delegaciones Iztapalapa, Tláhuac, Venustiano Carranza e Iztacalco. Sin embargo, es a partir del año 2002, cuando de manera formal y material, comienza a funcionar de forma ordinaria el proceso de desconcentración de funciones, situación que necesitaba de allegarse de elementos humanos y materiales, a efecto de responder a los nuevos retos del trabajo institucional.

##### **4.1. ORIENTACIÓN**

El principal contacto con el público es la labor de orientación, a partir de este primer momento el ciudadano busca la solución de un problema, solicita el apoyo de una ventanilla que escuche, procese y responda a sus diferentes inquietudes; en el caso de la Oficina Desconcentrada Oriente, se muestra cómo durante los años 2002-2007, existe un incremento en este rubro:

AÑO	ORIENTACIONES CONDOMINALES
2002	4688
2003	5591
2004	7278
2005	8946
2006	6333

Fuente: Elaboración propia con información de los reportes de actividades de la Oficina Desconcentrada Oriente de la Procuraduría Social del Distrito Federal

Situación, que hace evidente el incremento año con año del número de orientaciones proporcionadas a los diferentes ciudadanos que de forma personal o vía telefónica recibieron información respecto de algún o algunos planteamientos relacionados con su calidad de condóminos. De tal suerte, los números expuestos en el cuadro anterior, demuestran un acierto en la política de desconcentración realizada por la Procuraduría Social del Distrito Federal en la zona oriente de la ciudad de México toda vez que una parte de la población mantuvo contacto con el personal de la Oficina Desconcentrada Oriente, en lugar de acudir a las Oficinas Centrales, localizadas en la colonia Roma.

Sin dejar de ser importante el aspecto estadístico de la actuación del personal en este rubro, conviene mencionar que dichas orientaciones tienen que reflejarse en la conexión de los servicios que a continuación se analizarán, como lo son la presentación de una queja en la vía de la conciliación, la solicitud de un curso de capacitación o la asistencia del personal a una asamblea condominal. Por medio de una interconexión natural del servicio de orientación con los demás procedimientos que se ventilan de la Oficina se obtiene que éste adquiere especial relevancia para la generación de respuestas adecuadas a los ciudadanos, quienes se transformarán de meros receptores de información a verdaderos actores en la solución de sus problemas. En esta idea, el ciudadano tiene la inquietud de resolver alguna dificultad que se le presenta, en las más de las veces, versa sobre los conflictos de convivencia exteriorizados en el devenir de su vida cotidiana como condómino; de tal suerte que si existe un problema de convivencia con sus vecinos por la generación de ruidos, realización de fiestas, provocación de daños, posesión de mascotas, invasión de áreas comunes, etc., tiene que ver con la promoción de una queja en la vía de conciliación entre condóminos. Por otro lado, si el problema se refiere a la falta del pago correspondiente a la cuota de mantenimiento y administración u alguna otra cooperación extraordinaria, es prudente la presentación de esta misma queja pero del Administrador en contra de un condómino. Ahora bien, cuando existe una presunta falta de obra u omisión, por parte del Administrador, el condómino también tiene derecho a interponer una queja en contra de aquel, de

tal suerte, que la presentación de una queja en la vía de la conciliación, depende en mucho de la labor de orientación desarrollada en esta área al ubicar de forma correcta la calidad de quien la promueve, así como de la adecuación de la presunta violación a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En esta tarea permanente de adecuar los servicios que proporciona la unidad Departamental por medio de la orientación, mediante, la invitación a traspasar una orientación individualizada hacia una generalizada, es por medio de la programación de cursos de capacitación condominal; los cuales se realizan directamente en el condominio o en la unidad habitacional, a efecto de que el mayor número de condóminos, conozcan no solo sus derechos y obligaciones, sino también la forma de realizarlos. Esto bajo la premisa, de que el ciudadano que acude a solicitar una orientación, recibió una respuesta que satisfizo sus inquietudes, pero ese hecho no garantiza que su realidad condominal cambie, sino que es necesario que la colectividad se encuentre en su mismo supuesto a efecto de lograr una convivencia entre la ley y la realidad.

Un producto más de la labor de orientación, tiene que ver con un procedimiento por demás sencillo, que es la de nombrar a su Administrador y realizar la autorización de su respectivo libro de actas, que dicho sea de paso, serán dos instrumentos fundamentales para realizar una sana convivencia en el condominio.

La labor de orientación, también representa un filtro en los servicios de la Oficina Desconcentrada Oriente, es decir, no todas las orientaciones, recaen forzosamente en otro servicio proporcionado por ésta. Estos se clasifican en los internos y los externos, los primeros son los proporcionados por la propia Institución pero no encomendados a la Oficina, como por ejemplo la realización de un taller de cultura condominal infantil o el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.<sup>12</sup> La canalización hacia servicios externos, son los que no se realizan dentro de alguna de las áreas de la institución, éstos son muy variados y entre los más representativos se mencionan aquellos que tienen que ver con la posesión jurídica de inmueble, es decir, la obtención y/o liberación de escrituras; la situación de su hipoteca, ya sea con un organismo público o privado; problemas con el suministro de algún servicio como la energía eléctrica o el agua; entre otros. Aquí se reitera que se tendrá que acudir a otra instancia administrativa a efecto de encontrar una respuesta que permita alcanzar una vida ordinaria en el condominio.

---

<sup>12</sup> El taller de cultura condominal infantil es realizado por la Subdirección de Capacitación y Fomento a la Cultura Condominal, dependiente de la Subprocuraduría de Concertación Social; y, el procedimiento administrativo de Aplicación de Sanciones, es realizado en la Coordinación General de Recomendaciones y Asuntos Jurídicos.

Es por ello que el personal de esta unidad administrativa debe de contar con un perfil académico adecuado, situación que no ocurre en la realidad, así como ser sujeto de una constante capacitación, no sólo sobre la Ley de Propiedad en Condominio, sino sobre toda esa gama de posibilidades que trae consigo el vivir en condominio, de ello dependerá en mucho la calidad de las orientaciones que se proporcionen, siempre buscando la solución a los problemas de los habitantes en esta modalidad de propiedad.

#### **4.2. CAPACITACIÓN.**

Sí en el apartado anterior se vislumbró la importancia de la orientación, en éste se aprecia la labor de orientar de forma masiva por medio de los cursos de orientación condominal, con dos características que realzan su importancia: una que tiene que ver con ser ideados para atender a mas de un condómino; es decir, se busca que un mayor número de condóminos escuchen y entiendan los pormenores de su situación de propietarios sujetos a una normatividad específica. La segunda característica, es la de que esa orientación masiva se proporciona en el patio de los condominios o unidades habitacionales, acercando los servicios de la institución al mismo lugar donde se generan un sin fin de convivencias susceptibles de encuadrarse dentro o fuera de la realidad jurídica propia de este régimen.

El panorama de dudas e inquietudes que pueden expresarse en los cursos de capacitación condominal, no varía de aquel que se presenta en la orientación condominal, por lo que se requiere el dominio no sólo de conocimientos jurídico administrativos para responder a los diferentes cuestionamientos de la población, sino que, además, el empleo de técnicas que permitan lograr una correcta interlocución con los condóminos reunidos en el condominio. Mientras que en la orientación, la exposición de dudas, se realiza a manera de diálogo, en la impartición de un curso condominal éste se proporciona por medio de una exposición no diseñada para el diálogo, sino para la explicación de temas generales a manera de monólogo, con una ronda de preguntas y respuestas al final de la misma.

Existe una temática constante en la exposición de un curso de capacitación de esta índole, como lo es la relacionada con los principales derechos y obligaciones de los condóminos; sin embargo, es necesario conocer la realidad socio-jurídica de la unidad habitacional en cuestión, con el propósito de enfatizar en aquellos temas más apremiantes para la agrupación condominal, así como omitir información que en nada les ayuda en un momento y espacio determinado; por ejemplo, exponer el tema de los indivisos en una comunidad donde los departamentos tienen exactamente la misma dimensión puede confundir a la población más que ayudarla, en virtud de

que el indiviso aplica solo y exclusivamente a aquellos inmuebles que contemplan departamentos de diferentes dimensiones.

Por el contrario, en caso de que no exista administrador legalmente nombrado, se tendrá que enfatizar sobre las maneras de convocar a una Asamblea de Condóminos, como la única fuente donde ha de ser nombrada dicha figura. En caso contrario, es decir, con la existencia de una administración legalmente funcionando se resaltan las obligaciones hacia con su comunidad, pero también aquellas de los condóminos y el Comité de Vigilancia hacia con la administración, entre ellas las de contribuir con las cuotas de mantenimiento y administración. De forma similar, se imparten cursos de capacitación condominal previos a la realización de Asambleas condominales, ello con el propósito de informar sobre la forma de conducir este evento, así como de resaltar la importancia de los acuerdos que serán objeto de desahogo en la misma.

Así, la función de capacitación cumple con un papel importante al ser un canal de comunicación entre la Administración Pública y la sociedad (en condominio), a efecto de que ésta conozca y desarrolle sus potencialidades de desarrollo en un esquema de búsqueda del bien común, a nivel micro, como lo es el condominio, que a través de su marco legal, orienta y conduce a la sociedad a familiarizarse con prácticas, guardando las debidas distancias, representativas del gobierno mexicano.

#### **4.3. ORGANIZACIÓN Y REGISTRO**

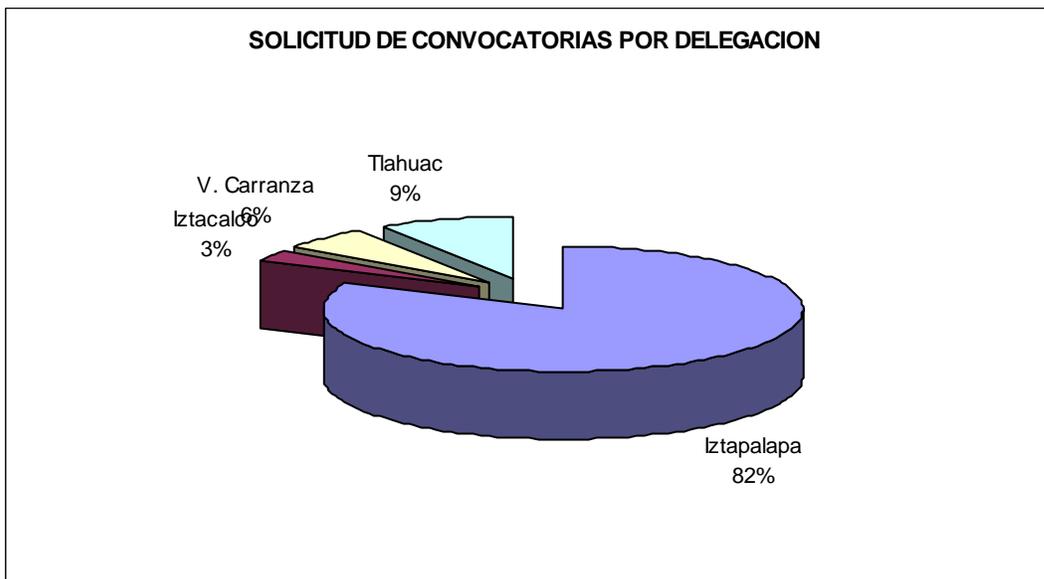
En este rubro, es menester comenzar a analizar las posibilidades que existen para que los condóminos puedan emitir una Convocatoria, a efecto de constituirse en Asamblea y tratar los más diversos asuntos del condominio. La Ley en la materia contempla tres figuras susceptibles de realizar dicha acción: el Administrador, el Comité de Vigilancia y el veinticinco por ciento del total de los condóminos; en este último supuesto, es obligatorio realizar dicha acreditación ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, en los dos restantes no. Es decir, cuando un condominio se encuentra funcionando de manera normal, basta que el Administrador o el Comité de Vigilancia, emitan la convocatoria respectiva a efecto de constituirse en Asamblea; sin embargo, cuando se carece de un Administrador y de un Comité de Vigilancia, se tiene la opción de que se acredite una convocatoria ante cualquier Oficina Desconcentrada para que tenga efectos jurídicos válidos. Esta acción se realiza regularmente ante dos supuestos: uno, cuando se trate de un inmueble que es de reciente creación y, dos, cuando una administración interrumpió su ciclo natural de funcionamiento, es decir, omitió convocar a las Asambleas para el cambio de Administración, conforme lo marca la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

A continuación se presenta un cuadro estadístico, donde se aprecian las acciones realizadas en materia de atención de solicitudes para la emisión de convocatorias para Asambleas convocadas por el Administrador o el Comité de Vigilancia:

AÑO	SOLICITUD DE EMISION DE CONVOCATORIA	
	ADMINISTRADOR	25 POR CIENTO
2002	65	5
2003	226	160
2004	245	69
2005	266	55
2006	286	42
TOTAL	1088	331

Fuente: Elaboración propia con información de los reportes de actividades de la Oficina Desconcentrada Oriente de la Procuraduría Social del Distrito Federal

En la presentación de los números anteriores se observa una tendencia ascendente del número de solicitudes de emisión de convocatorias por parte del administrador; por el contrario una tendencia descendente en el rubro de peticiones para la acreditación de convocatorias bajo la modalidad del 25 por ciento. Por lo que se deduce que existe una constante incremental en la realización de Asambleas convocadas por el Administrador; cumpliendo con el precepto jurídico de convocar a Asamblea de forma anual para el cambio de administración. Por otro lado, respecto de la tendencia descendente del número de acreditaciones de convocatoria, se explica en virtud, de que un mayor número de condominios regularizan su administración y, por lo tanto, no vuelven a hacer uso de esta modalidad de convocatoria a Asamblea, sino por medio del administrador. Ahora bien, es conveniente reiterar que para la acreditación de una convocatoria es imprescindible la intervención de la institución, mientras que para la emisión de una convocatoria por parte del administrador no es necesario. En otras palabras, se realiza un número considerable de asambleas convocadas por el administrador pero sin la intervención de la Procuraduría Social, lo que presupone que existe un trabajo aceptable en la transmisión de conocimientos para la realización de Asambleas por parte de su personal, toda vez que al fin de cuentas, por lo menos la primera asamblea fue asesorada por los servidores públicos adscritos a la Oficina Desconcentrada Oriente y, en el mayor de los casos reforzada con los Cursos de Capacitación dirigidos a los administradores e integrantes del Comité de Vigilancia.



Fuente: Elaboración propia con información de los reportes de actividades de la Oficina Desconcentrada Oriente de la Procuraduría Social del Distrito Federal

Del número total de solicitudes para la asesoría en Asambleas condominiales, es notorio que el mayor número de ellas se da en la población que habita en la Delegación Iztapalapa. Dos razones explican dicha situación, es la Delegación con mayor densidad poblacional, lo que se ve reflejado en la población que habita en esta modalidad de propiedad y, durante los años 2002-2005 la Oficina Desconcentrada Oriente se localizó dentro del espacio territorial de esta demarcación territorial.

En este esquema, donde se contempla una renovación periódica de forma anual de las administraciones condominiales, es necesario contemplar un seguimiento a las que se encuentran conformadas, a efecto de conocer e incentivar al cambio de administración conforme al marco normativo establecido; situación que no sucede. Ello es producto, principalmente, de la falta de personal, en virtud de que el que se encuentra adscrito, sólo atiende a la demanda de solicitudes de asesoramiento. Para tal función, es conveniente la elaboración de un padrón de administradores que contemple la fecha de su periodo de gestión, con la intención de que mediante comunicación se informe la disponibilidad de orientar y asesorar en Asamblea que contemple el cambio de su administración. Con ello, se lograría una continuidad de acciones relacionadas con las acciones tendientes al bien común del condominio.

Una tarea por demás fundamental de la Administración Pública del Distrito Federal en la interacción con la población que convive en las unidades habitacionales, es la elaboración de estrategias de organización que permitan adecuar el marco general de la ley a la realidad

particular. Es decir, el apoyo de los servidores públicos encargados de proporcionar asesoría en la realización de las Asambleas condominiales no tiene por qué sujetarse sólo y exclusivamente al nombramiento de los administradores; es necesario compenetrarse en la realidad de la vida en condominio, donde se tienen problemas de convivencia, pero los propios condóminos tienen la opción de hacer y hacerse de sus propias normas para resolver dichos problemas; claro ejemplo de ello es el establecimiento de las cuotas de mantenimiento y administración así como la posibilidad de establecer un fondo de reserva. La Ley establece que se debe contar con estos dos fondos, el de mantenimiento y administración y el de reserva, pero deja al libre albedrío de los condóminos de cada uno de los regímenes de propiedad en condominio el establecer el monto económico que será aportado por cada uno de ellos. La cuota de mantenimiento es necesaria para el funcionamiento del inmueble toda vez que de la recolección de dicha cuota, se sufragaran los gastos que se generen en las áreas comunes, tales como el suministro de energía eléctrica, de agua potable, mantenimiento a bombas eléctricas, lavado de cisterna y/o tinacos, pintura en fachadas, impermeabilización de azoteas, etc.

Con ello, la Asamblea adecua el precepto general de la Ley mediante el establecimiento de acuerdos tomados en la mayoría de las veces por consenso. De ahí la importancia de contar con personal preparado y en constante capacitación no sólo en técnicas jurídicas, sino de manejo de conflictos, redacción, argumentación, exposición de ideas, manejo de grupos y otras más que permitan desarrollar habilidades en los servidores públicos con la intención de incidir de forma correcta en la redacción de los diferentes acuerdos tomados por la Asamblea, que no es más que la reunión de personas en su calidad de condóminos con el propósito de sentar las bases que les permita lograr una adecuada armonía en el condominio.

#### **4.4. CONCILIACION**

La función desarrollada por la Oficina Desconcentrada Oriente en materia de conciliación, depende en mucho de las variadas expresiones de convivencia que se generan en las unidades habitacionales. El mayor número de quejas en la vía de la conciliación tiene que ver con el reclamo del pago de las cuotas de mantenimiento y administración; situación que se podría considerar como la continuidad del ciclo de acciones integrales que desarrolla la Oficina Desconcentrada Oriente, en virtud de que, es justo mencionar, que solo el administrador, como representante legal del inmueble es el responsable para pleitos y cobranzas; es decir se parte del hecho de que la unidad habitacional o condominio en cuestión, ha pasado por el proceso de organización con el apoyo de la Institución, por lo que ahora necesitara de otro servicio, como lo es el apoyo en el cobro de cuotas a los condóminos en mora. Sin embargo, parte de la solución debió de haber quedado subsanado, en el convencimiento hacia la población sobre la importancia de cumplir con

sus obligaciones en tiempo y forma, labor realizada en las atribuciones de orientación, capacitación y asesoría en asambleas.

De esta manera, la presentación de quejas por este concepto, el de morosidad en las cuotas de mantenimiento y administración, debe de replantear la forma de incidir en la vida en condominio por parte del aparato administrativo, toda vez que bajo la premisa de no persuadir a los condóminos de cumplir con esta obligación es necesario su revisión para proponer alternativas más eficaces. En otras palabras, en no pocas ocasiones las audiencias de conciliación se proporcionan una orientación al condómino moroso y sólo así es convencido de la importancia de su aportación. En otras, se argumenta el desconocimiento no sólo de la normatividad aplicable al caso sino de la existencia de la propia Asamblea donde se decidió dicha cuota. Ello es digno de considerarse en un esquema de trabajo que permita reducir este tipo de quejas.

En menor grado, pero sin dejar de ser importantes para la sana convivencia en condominio se encuentran aquellas quejas que son presentadas por los condóminos en contra de otro condómino por problemas relacionados con la posesión de mascotas, realización de ruidos excesivos, filtración de agua, fiestas constantes, invasión de áreas comunes, entre otras. Así como aquellas que presentan los condóminos en contra de su propia Administración por la no realización de asambleas o la omisión o extralimitación en el cumplimiento de sus funciones como tales.

AÑO	AUDIENCIAS DE CONCILIACION
2002	359
2003	866
2004	1663
2005	938
2006	866

Fuente: Elaboración propia con información de los reportes de actividades de la Oficina Desconcentrada Oriente de la Procuraduría Social del Distrito Federal

El número de presentación de quejas y realización de audiencias presenta un incremento año con año, independientemente de las causas que lo originan, conviene mencionar como este procedimiento encargado a una institución que depende de la Administración Pública, encuentra desviaciones de carácter procedimental que influyen de manera negativa en su correcta aplicación para subsanar una actividad alejada de los engorrosos problemas del sistema judicial mexicano. De esta forma, se encuentra un procedimiento noble para resolver problemas mediante la

exposición de un problema en concreto, por ejemplo la falta de pago de cuotas de mantenimiento y administración, una vez expuesto el problema, ambas partes están en la posibilidad de ofrecer alternativas de solución a efecto de que el servidor público en su carácter de conciliador adecue al marco normativo la solución expuesta; es decir, no hay una interpretación lisa y llana de la ley sino que se buscan alternativas de solución para plasmarlas en un convenio, siempre bajo la premisa de no violentar la ley, pero también tratando de que las cláusulas del convenio sean benéficas para ambas partes y, por ende, para el condominio.

Sin embargo, los beneficios de esta figura, la de la conciliación, presenta una tergiversación múltiple. Por una parte, los condóminos que presentan una queja en la vía de la conciliación esperan que su problema sea resuelto siempre a su favor, caso contrario de nada sirve hablar y hablar, es decir, si falla la técnica persuasiva exigen el cumplimiento de una coactiva, sin que la institución tenga las facultades y atribuciones para ello. El marco jurídico sujeta a la actuación de la institución a actuar solo y exclusivamente como un ente conciliador, es decir, sujeto a la voluntad de las dos partes a llegar a un acuerdo, si alguna de las dos no presenta las condiciones idóneas para conseguir la conciliación se complica la actuación institucional. En este mismo sentido, una medida recurrente de los condóminos que son requeridos por la institución para resolver una controversia en esta vía, es el hacerse acompañar por un especialista en Derecho, quien a pesar de conocer los alcances de la Institución busca la “defensa” de su representado por medio de alguna anomalía en el procedimiento mediante el cual fue notificado el requerido o la deficiencia en la redacción del acuerdo de Asamblea que da origen a determinada obligación, aduciendo en muchos casos ordenamientos por demás fuera del contexto que nos ocupa; logrando que el motivo de la presunta violación de la ley sea desplazada a cosa secundaria.

Todo ello, en el marco de que la cantidad y calidad del personal que realiza la función de conciliador no es el adecuado, toda vez que en ocasiones representa una falta de argumentos para rebatir los esgrimidos por el especialista en Derecho. Así esta noble labor, ve mermada su eficiencia para un supuesto que es rebasado por la realidad. Se afirma que la virtud de la Procuraduría Social del Distrito Federal consiste en resolver problemas de convivencia condominal en un marco de convencimiento y persuasión, sin necesidad de la intervención de un especialista en leyes, sobre todo por el público a que van dirigidas sus acciones; pero en ello, también encuentra su mayor debilidad al no contar con elementos capaces de hacer cumplir la normatividad vigente.

Sin embargo, es conveniente reconocer que la Oficina Desconcentrada Oriente se encuentra inmersa en un universo de trabajo dirigido sobre todo a clases populares. Donde la mayoría de las viviendas que conforman los condominios o unidades habitacionales son de las mismas dimensiones, no cuentan con un área específica para estacionamiento asignado al

departamento, las áreas verdes son escasas. Elementos que perfilan el nivel socioeconómico de la población, es gente que difícilmente puede sufragar la contratación de un leguleyo para que realice las acciones jurídico administrativas necesarias para la solución de sus problemas de convivencia con sus vecinos.

#### **4.5. ARBITRAJE**

Sí el procedimiento administrativo de conciliación representa un reto por demás interesante para su atención, el procedimiento de arbitraje constituye una serie de actividades que requieren de una mayor atención y esmero, toda vez, que muchas de ellas se encuentran vinculadas a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. De ahí que, a pesar de ser un procedimiento donde las partes no tengan la obligación de hacerse representar por abogado, al final de cuentas se requiere de un profesional en la materia, sobre todo si se considera que existen formas y términos para desahogar cada uno de los procedimientos inherentes a él.

Es en esta materia donde las actividades de la Procuraduría Social diluyen su esencia, su razón de ser, al depender de una normatividad que se encuentra intrínsecamente ligada al ejercicio de otro de los poderes del Estado, como lo es el Judicial, mediante el uso y empleo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En la ejecución de este procedimiento, no se busca el incentivar la participación de los condóminos para que sean ellos mismos quienes propongan y busquen alternativas de solución a sus conflictos, sino que se espera de la Procuraduría Social del Distrito Federal sea una “impartidora” de justicia; en contraparte, la institución sólo actuará como arbitro al valorar elementos para desprender derechos.

De ahí la importancia de la profesionalización de lo servidores públicos en esta materia. Toda vez que, de ser agentes propositivos de una política de gobierno mediante funciones como la orientación, capacitación, organización y conciliación condominal se convierten en meros receptores de “pruebas” para analizar y valorarlas con el propósito de elaborar una correcta argumentación jurídica, a efecto de resolver sobre un caso en particular. De esta forma, por un lado es necesaria la adquisición de conocimientos y técnicas jurídicas para resolver conforme a derecho una situación en particular y, por otro lado, se inhibe la promoción de alternativas de solución a esa situación, en virtud de actuar con imparcialidad, lo que representa ser solo espectadores y no potencializadores de la búsqueda de un bien común.

Independientemente de lo anterior, la figura del arbitraje viene a acentuar una confusión entre la población condominal, al presentarla como la solución a sus problemas, sin tomar en consideración que lo único que se dicta es un laudo arbitral y no una sentencia. Un laudo arbitral que, en caso de incumplimiento, no es ejecutable por la propia Procuraduría Social del Distrito

Federal, sino que debe de solicitarse ante los órganos establecidos del Poder Judicial, entiéndase juzgados. Es decir, se cree que la institución puede, por medio de la coacción, hacer cumplir las conclusiones que ponen fin a la problemática plantada.

## 5. EXPECTATIVAS

El rol de la Oficina Desconcentrada Oriente de la Procuraduría Social del Distrito Federal, representa un conjunto de decisiones y acciones de gobierno que deben de vincularse con la elaboración, ejecución y evaluación de las políticas públicas y con la ejecución de la ley y el funcionamiento de sus servicios, que combinados buscan el bienestar de una sociedad perfectamente localizada: la sociedad en condominio. De esta forma, ese conjunto de decisiones y acciones se agrupan en dos perspectivas: las exógenas, es decir, aquellas que rebasan el ámbito de actuación de la oficina en sí y, las endógenas como las decisiones que pueden ser tomadas directamente en ella.

Así, dentro del primer grupo, se encuentran las decisiones que debe de impulsar el titular de la Procuraduría Social del Distrito Federal<sup>13</sup>, mediante una revisión constante del marco legal de la vida en condominio, entiéndase Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; así como de la propia Institución, léase Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, y de sus procedimientos, Reglamento de la Ley de Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y demás ordenamientos administrativos, acuerdos delegatorios de facultades, que para tal efecto se expidan.

Lo anterior, con el único fin de sentar una base legal sólida que permita un equilibrio entre la actuación de la institución y la realidad a la que responde. Sí bien es cierto, debe de existir una política que prevea una permanente adecuación de la ley a la realidad, también lo es que ello no garantiza el buen funcionamiento en los servicios de las instituciones, en este caso de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Un ejemplo de ello, es la multicitada idea que se deriva de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, al decretar la existencia de una oficina desconcentrada en cada una de las delegaciones del Distrito Federal, que como ya se anotó, no considera factores de extensión territorial, composición ciudadana, densidad de población y existencia del régimen de propiedad en condominio en el espacio físico, tal es el caso de la Delegación Política de Milpa Alta, que carece de condominios. Mucho menos la dotación de recursos económicos para este rubro, por parte del órgano legislador, creador de la fuente jurídica.

---

<sup>13</sup> En este caso concreto del titular de la Procuraduría Social del Distrito Federal, independientemente de la existencia del órgano colegiado llamado Consejo de Gobierno.

De esta manera las adecuaciones al marco legal de los ciudadanos que viven en condominio no es algo que este dado y tenga que mantenerse por encima de la realidad expresada en esos núcleos de convivencia; existe la necesidad de producir y reproducir de forma sistematizada esa realidad, a efecto de que responda a la heterogeneidad y complejidad de esta modalidad de propiedad y, con ello, respondiendo a las constantes respuestas emitidas en forma de demandas y problemas. En este punto, es donde se enlaza la actividad macro con la micro de la Institución; es decir, por medio de la realización de las actividades asignadas a los servidores públicos de la Oficina Desconcentrada Oriente, que no es más que un permanente contacto con la sociedad a través de la orientación, la impartición de cursos, la realización de audiencias de conciliación y arbitraje, así como de la asesoría en asambleas, se obtiene un cúmulo de experiencias que deben de contribuir a cerrar la brecha entre la norma escrita y la realidad.

Así mismo, los retos enfrentados por la Procuraduría Social del Distrito Federal en materia de atención a la vida en condominio se encuentra, como se ha visto, por los contrastes organizacionales que a nivel institucional se presentan; por un lado, la estructura organizacional responde a designios políticos claramente reflejados en la desviación de recursos económicos, materiales y humanos<sup>14</sup> hacia actividades coyunturales eminentemente políticas y, por otro lado, una estructura insuficiente para atender todo un cúmulo de actividades relacionadas con la materia condominal que permita contemplar una efectiva política que verdaderamente potencialice una reproducción de la forma de gobierno en la vida en condominio mediante la transmisión de pautas de comportamiento en la sociedad que conforma este peculiar ámbito espacial.

La sola canalización de recursos a las diferentes actividades mencionadas no soluciona el problema, pero el no ser dotado de recursos suficientes hace más difícil su labor, pues ésta debe de ir acompañada de una efectiva implementación, coordinación y evaluación de las actividades, permitiendo sentar las bases para aspirar a la formación de capital humano, con las capacidades y aptitudes de emprender. Como se observó, desde la década de los ochenta existe la inquietud sobre la atención, desde la Administración Pública, a los problemas generados en el régimen de propiedad en condominio, pues si bien es cierto, su marco jurídico se contempla dentro del Derecho Civil, se institucionaliza su atención en la Procuraduría Social del Distrito Federal. Sin que ello signifique la inexistencia de juzgados, dependientes del Poder Judicial, para dirimir controversias de ese carácter; sin embargo, son solo eso, interpretadoras de actos consumados. En cambio, la Procuraduría Social, coadyuva en el cumplimiento de la Ley del Régimen de

---

<sup>14</sup> "Lo que sí es inobjetable es que la Administración Pública en sus tres ordenes de gobierno no pueden seguir siendo un botín de los partidos políticos en detrimento de la seguridad jurídica y la profesionalización de sus servidores públicos y de la continuidad de las políticas públicas y la prestación de servicios públicos". Martínez Puón, Rafael. **Op. Cit.** Pág.175.

Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con la gran característica de tener una relación permanente con los habitantes de las propiedades sujetas a esta modalidad.

Una política más que debe de ser revalorada es la de implementar una verdadera política de desconcentración de servicios, toda vez que, actualmente se percibe una indecisión entre la subsistencia de unidades administrativas con características de una administración centralizada con aquellas llamadas desconcentradas, sin que exista una coordinación en su funcionamiento; motivo por el cual, se debe pasar a un esquema donde se prevé la desconcentración de servicios, con la instauración de una real y efectiva política de desconcentración de servicios. Ello implica la redistribución de personal y, sobre todo, una correcta planeación sobre la estructura mínima de personal y recursos materiales para su funcionamiento; nuevamente se tendrá que valorar las condiciones propias de cada una de las delegaciones para una correcta distribución en las cargas de trabajo de cada una de las oficinas.

Como factores endógenos es importante implementar una conciencia del trabajo realizado en la Oficina Desconcentrada Oriente, mediante el conocimiento no sólo sobre lo que jurídicamente es el condominio, sobre los derechos y obligaciones de los condóminos, las formas de organizarse, la manera de resolver sus contradicciones, es decir toda la actividad procedimental; sino lo que es más importante y que dará ese valor agregado al trabajo institucional, como lo es la recolección de experiencias y el construir una verdadera ciudadanía con actitudes y formas de vida propias de una sociedad no sólo apegadas al Derecho, sino logrando su verdadera comprensión.

Así, la vida en condominio, debe concebirse como una verdadera forjadora de valores relacionados con las funciones gubernamentales, que sienta las bases para que los condóminos sientan ese grado de pertenencia hacia su espacio buscando el bien común, y ese espacio, es parte de todo el Estado. "El valor de lo social es parte irrenunciable de los cometidos que desarrolla la administración pública, procurando que en lo individual, lo colectivo, lo familiar y lo comunitario, existan las condiciones que permitan el despegue hacia el horizonte no sólo del progreso material, sino del desarrollo de las personas que son el principal motor de la sociedad".<sup>15</sup> Los problemas no son monopolios de nadie en particular, mucho menos los derivados de la convivencia condominal, su ubicación, definición, solución y resolución, intervienen los gobernados y los servidores públicos, mediante la implementación de diferentes programas. La Administración Pública es sólo una emisora de diferentes soluciones a los problemas públicos en el condominio, donde existe un amplio mosaico de aproximaciones a su solución.

---

<sup>15</sup> Uvalle Berrones, Ricardo. *La Transformación Procedimental y Democrática de la Administración Pública*. Pág. 175.

Por un lado, en el condominio, se conjuga una excelente posibilidad para que la acción de la Administración Pública, no sólo se retroalimente de los ciudadanos, sino que los haga partícipes de las acciones que pretenden dar solución a sus conflictos, que no es otra cuestión que la búsqueda de un bien común. Parte importante, de ello es el lograr que los ciudadanos se sientan comprometidos por voluntad propia, no sólo de sus problemas, sino también como parte de su solución, donde en términos concretos, son ellos quienes dan vida y conformación a su entorno social. Son ellos, quienes mediante la constante capacitación de su marco jurídico tendrán los elementos mínimos para proporcionar respuestas a los diferentes planteamientos de su vida en condominio; son ellos quienes al tener un conflicto de vecindad podrán proponer alternativas de decisiones en una audiencia de conciliación; son ellos quienes expondrán las mejores alternativas de organización condominal, ya sea por edificio, por un conjunto de ellos o por todos los que conforman el mismo; cumpliendo así con una actuación de la Administración Pública acorde a los nuevos tiempos, donde los gobernados aportan una buena dosis de la solución a sus propios problemas, sin que ello signifique, un retraining en sus funciones y actividades propias. “No obstante, los ciudadanos no tienen la oportunidad de intervenir ni influir de manera inmediata cuando las autoridades directivas y los administradores deciden modificar las políticas del gobierno a cargo de la propia administración”<sup>16</sup>.

De esta manera, es necesaria la implementación de una política de evaluación que permita, no solo el cumplimiento de actividades reflejadas en un Programa Operativo Anual, sino que se avance en aspectos cualitativos; por ejemplo, en el número de Asambleas que son solicitadas para el cambio de administración, que recuérdese, deben de ser de forma anual o la realización de este tipo asambleas sin la intervención de un asesor de la Procuraduría Social, en virtud de una correcta comprensión de actos previamente asesorados por la Institución. De igual manera, también el desarrollo de Asambleas, donde no sólo se decida el nombramiento del Administrador y de los integrantes del Comité de Vigilancia, sino en problemas mucho más concretos y particulares de cada condominio, como son los relacionados con la distribución de cajones de estacionamientos, siempre y cuando no se encuentren asignados en escritura pública, la contratación de seguridad privada y, la presentación de planes de trabajo de la administración, entre otros.

Mas aún, es de suma importancia asentar que no existen indicadores de gestión que permita confrontar la información aquí señalada; por lo que, su elaboración es prioritaria. Toda vez que, no es suficiente la presentación de datos relacionados con las actividades realizadas en la Oficina Desconcentrada Oriente; sin embargo, la construcción de estos indicadores no es objeto del presente trabajo. Motivo por el cual, sin dejar de reconocer su importancia, es necesario

---

<sup>16</sup> Uvalle Berrones, Ricardo. *Op. Cit.* Pág. 95.

resaltar que a través de la actividad de la Procuraduría Social del Distrito Federal se desarrollan funciones de reproducción de las formas y prácticas de gobierno en la sociedad del Distrito Federal.

La actividad de la Oficina Desconcentrada Oriente desarrollada durante el período 2002-2006, permite establecer parámetros para justificar la elaboración de una verdadera política de desconcentración, toda vez que con los datos anotados en el presente trabajo se visualiza entre otros aspectos: a) la disparidad en la composición del régimen de propiedad en condominio en cada una de las delegaciones, desde la extensión geográfica de la demarcación política hasta el número de viviendas por cada una de sus unidades habitacionales; b) con niveles jerárquicos inferiores a los de otras áreas de la Procuraduría Social del Distrito Federal se responde de forma positiva a las actividades encomendadas; c) el número de servicios atendidos pueden ser mayores siempre y cuando exista una mayor transferencia de recursos.

Las consideraciones anteriormente expresadas, deben de ser tomadas en cuenta de forma integral en las acciones que la Procuraduría Social del Distrito Federal lleve a cabo a fin de incidir en la sociedad mediante el establecimiento de mecanismos que fomenten la participación ciudadana y ésta se enmarque en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, misma que contribuye al establecimiento de derechos y obligaciones de los condóminos; acciones que deberá de ir acompañadas de una verdadera capacitación al personal al incluir en los programas anuales de capacitación, cursos relacionados con la actitud del servidor público por un lado y la ciudadanía por el otro, el manejo de grupos, derecho procesal, informática, entre otros, que permitirá contar con un perfil del servidor público de la Procuraduría Social, que muestre que cuenta con las técnicas y herramientas que le permitirán en la transmisión de esos derechos y obligaciones el desarrollo de una participación ciudadana de forma consciente y efectiva.

Así, las funciones en materia condominal a saber, orientación, capacitación, conciliación, arbitraje, organización y registro, fundamentadas en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, la Procuraduría Social del Distrito Federal, institución de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, marca la pauta para intervenir en un sector importante de la sociedad con la finalidad de construir y reproducir patrones de comportamiento que se asemejan a las realizadas por el Gobierno; por lo que la desconcentración debe de incluir recursos económicos, materiales y personal, para que su actuación no se encuentre limitada para cumplir a cabalidad con su misión y por ende, su consolidación institucional, como una constructora e incentivadora de una participación ciudadana basada en la dotación de técnicas y herramientas a los ciudadanos que conviven en los diferentes condominios y unidades habitacionales de la ciudad capital.

## CONCLUSIONES

El Estado surge como una necesidad de la sociedad por reconocer a un ente superior, lo que conlleva que sea dotado de una autoridad con legitimidad para mandar y hacerse obedecer, con el propósito de mantener la unidad en la sociedad, buscando el bien común y representando al interés general, mediante la capacidad que la ley le otorga de organizar y conducir a la sociedad, otorgándole legalidad en los actos de autoridad.

El Estado, en la permanente tarea de organizar y representar el interés general concedido por la sociedad y los grupos particulares que la integran, se encuentra ante la obligación de mantener una compatibilidad con el orden social básico que consagra la función jurídica, expresada en las prerrogativas y obligaciones instituidas por el Derecho. Existe la necesidad de mantener una armonía entre los planteamientos de la Ley y el desenvolvimiento de la sociedad, caso contrario se presenta una disfunción, donde la vida en sociedad sobrepasa a las disposiciones jurídicas provocando problemas para el cumplimiento de las tareas a cargo del Estado.

Territorio, pueblo y soberanía, son elementos de todo Estado. A partir de la existencia de un espacio geográfico donde se asienta un grupo de individuos se está en la posibilidad de ser reconocido un poder supremo.

El Gobierno es el conjunto de organizaciones y su personificación al que el Estado le confiere el ejercicio del poder, mediante la agrupación de una serie de instituciones englobadas en la Administración Pública, se convierte en acción del Estado y no debe ser identificado de manera directa con la naturaleza del mismo, ya que el Gobierno es parte de la totalidad, a él le conciernen las acciones más particulares, convirtiéndose en una instancia estatal donde subyacen las funciones mediante las cuales se concreta el ejercicio del poder político y la fuerza para desarrollar esta tarea descansa en el entramado institucional.

Sí el Gobierno implica al conjunto de órganos del Estado y las funciones que se desarrollan para ejercer el poder público, en consecuencia, las formas de Gobierno se aprecia a partir de la manera en que se desenvuelve la actividad de esos órganos, así como el grado y alcance de sus funciones.

El análisis de la Administración Pública necesariamente parte del lugar ocupado por ella en el Estado, si éste como abstracción son todas las relaciones generadas para la preservación del sistema, aquélla es el vínculo que conecta al Estado con la sociedad. Es donde se establecen y

materializan determinados compromisos, se encargada de dirigir el orden, aplica medidas tendentes a la dirección de los conflictos surgidos en la sociedad con el propósito de evitar confrontación y servir como factor de unidad política.

La Administración Pública es el vínculo que conecta al Estado y la sociedad, es el instrumento imprescindible para la ejecución de sus actividades al materializar las políticas económicas y sociales, las cuales tienen las facultades y atribuciones necesarias para la gestión de los asuntos que competen al Estado. La Administración Pública es quien organiza la presencia del Estado en la sociedad mediante su naturaleza dual, política y administrativa, expresada en la relación entre el Estado y la sociedad por medio del dominio y la dirección, respectivamente.

Las políticas del Gobierno materializadas por medio de las instituciones que pertenecen a la Administración Pública, son producto de diferentes factores, que buscan en todo momento el desarrollo armónico de la sociedad haciéndola partícipe de sus tareas de una forma cada vez más activa.

Una de las técnicas jurídico administrativas empleadas por la Administración Pública para el cumplimiento de sus funciones es la desconcentración administrativa, como un procedimiento de carácter jurídico que consiste en la delegación de facultades de una organización central en beneficio de órganos internos de la misma, los cuales estarán sujetos al poder jerárquico de la autoridad central, tiene como intención descargar labores que permitan a las autoridades de menor rango tomar ciertas decisiones, buscando una agilidad en el despacho de los asuntos y, con ello, acercar los servicios a las regiones donde es justificada la desconcentración.

A partir de lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado Mexicano se define como un Estado complejo, porque coexisten treinta y un entidades estatales y un Distrito Federal, quienes tienen límites territoriales establecidos, población específica y una soberanía aplicable a ese territorio y población en comento; pero respondiendo, atendiendo y subordinados a un poder general, que es, precisamente, el Estado mexicano.

La conformación histórica del Distrito Federal demuestra que su naturaleza jurídica es producto de la conformación de un Estado de tipo Federal, al acumular características diferentes al resto de las entidades que conforman a la Federación; en este proceso evolutivo de su nacimiento a la fecha, cuenta con dos de los tres elementos que explican a todo Estado, un territorio y una población, pero no con el imperio de un poder propio, de contar con él se atentaría contra la lógica de este tipo de Estado.

El Distrito Federal es una entidad que nunca se podrá equiparar a las demás entidades que conforman a la federación, siempre será único, por que a pesar de los notables avances para hacer coincidir las demandas de apertura democrática mediante el reconocimiento de derechos políticos vedados a los ciudadanos de esta Capital, siempre estará presente el ser asentamiento de los Poderes Federales, particularidad que ningún otro ente tendrá.

La actividad legislativa del Distrito Federal implica un estado de excepción, por que existe como territorio que constitucionalmente es concebido como el asiento de los Poderes Federales, conviviendo con otras entidades jurídicamente incomparables a él, pero siempre como un referente obligatorio para explicar su concepción de suya distinta.

La denominación de Jefe de Gobierno del Distrito Federal trae aparejada la forma de su elección, es decir, por medio del voto de la población del Distrito Federal y no su designación por el titular del Ejecutivo Federal. Esta manera no sólo es el reconocimiento de derechos políticos de los habitantes, sino que implica grandes retos para el funcionamiento de nuestro Estado de tipo Federal, supone la cohabitación de autoridades locales con las de carácter federal, que necesariamente se traducen en el establecimiento de una coordinación y complementación de acciones en beneficio de la sociedad. De ahí que el Jefe de Gobierno, por obligación y atribución constitucional tenga por obligación el cumplir y ejecutar las leyes relativas a esta entidad que expida el Congreso de la Unión; aunado a promulgar, publicar y ejecutar las respectivas que expida la Asamblea Legislativa; presentar iniciativas de leyes o decretos ante ésta; nombrar y remover libremente a los servidores públicos de la esfera ejecutiva local y ejercer funciones de dirección sobre los servicios de seguridad pública

El Distrito Federal cuenta la estructura de una Administración Pública encargada de la organización del andamiaje institucional con el propósito de poner al Gobierno en acción, jurídicamente enmarcada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, principalmente. Así, la organización del aparato administrativo de la Jefatura de Gobierno contempla una división funcional en instituciones catalogadas como organismos centrales, desconcentrados y descentralizados; adquiriendo especial importancia los órganos político - administrativos en que se encuentra dividido el Distrito Federal, quienes se encuentran tipificados como entes desconcentrados. Ello, es el reflejo del sistema de coordinación propio de un régimen de carácter Federal, adecuado a las condiciones inherentes al Distrito Federal, es un reconocimiento a su particular forma de organización administrativa, mediante una tradicional división territorial en "delegaciones" que al cumplir con uno de sus propósitos de esta técnica administrativa se presentan como las autoridades más cercanas a su población.

Los órganos administrativos deben de cumplir con dos elementos esenciales: responder a una demanda de la sociedad y poseer el marco jurídico que le permita tal acción, es decir la justificación de su ser y del quehacer de ese ser. De esta manera, el nacimiento de las instituciones es una respuesta a las demandas de la sociedad, su actualización y consolidación como tal, responde necesariamente al mismo fin. La relevancia que adquiere cada una de las instituciones a partir de su evolución histórica, creación, redimensionamiento o extinción, responde a las demandas que emite una sociedad en particular, en este caso de aquella que se encuentra asentada en el territorio ocupado por el Distrito Federal.

La Procuraduría Social del Distrito Federal es una institución insertada en la estructura orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, como un órgano descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, encuentra su marco jurídico en la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Sus principales funciones son las servir como una instancia accesible a los particulares en la defensa de los actos u omisiones de las autoridades administrativas del Gobierno del Distrito Federal; así como el procurar y coadyuvar en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; en consecuencia, cuenta con las atribuciones legales, el personal y recursos económicos para implementar políticas que tratan de incidir en el comportamiento de la sociedad.

La Procuraduría Social del Distrito Federal es una institución que pertenece a la Administración Pública del Distrito Federal, su naturaleza y objeto se encuentran asentados en la Ley del mismo nombre, se le faculta para intervenir como coadyuvante en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, instaurando procedimientos administrativos para proporcionar servicios relacionados con una orientación y capacitación en la materia, procedimientos administrativos de conciliación, arbitraje y aplicación de sanciones, incentivar la organización, registro de administrador y libro de actas de asambleas; funciones que recrean relaciones de convivencia *sui generis* para todo ciudadano que habita en esta modalidad de propiedad.

Se expresa y materializa un interés singular por atender y regular la convivencia que se suscita entre la población que habita en el régimen de propiedad en condominio, sector creciente de la sociedad. Como consecuencia del resultado de la política de construcción de vivienda, que se orientó bajo la modalidad de propiedad en condominio, es diseñada otra política gubernamental para atender a las comunidades creadas en los inmuebles sujetos a esta modalidad de propiedad.

El hecho de que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal mencione a la Procuraduría Social del Distrito Federal en varios de sus artículos no es sinónimo de exclusividad en su aplicación, siendo que es una normatividad perteneciente al Derecho Civil,

mismo que contiene sus propios procedimientos para hacerse cumplir. La Procuraduría Social del Distrito Federal, contribuye desde el ámbito de la Administración Pública a su aplicación, mediante una serie de actividades que se relacionan con la orientación, conciliación, arbitraje, imposición de multas y medios de apremio, capacitación, expedición de constancias de administrador y registro de libros de actas. Con ello, además de fomentar el respeto a las reglas jurídicas establecidas para el condominio, contribuye a la promoción de valores como el respeto, la tolerancia, el diálogo, la rendición de cuentas, la participación, etc., por medio de la instauración de servicios.

El Régimen de Propiedad en Condominio existe y es reconocido por medio de la declaración en documento público que jurídicamente lo señale como tal. El documento que habrá de marcar la o las formas de organización de un condominio o de una unidad habitacional es la Escritura Constitutiva, ella ha de señalar, entre otras cuestiones, el número total de unidades privativas, la conformación, distribución y ubicación de los regímenes de propiedad en condominio existentes, el número de edificios, secciones, alas u otra forma de identificación, las diferentes áreas existentes. En síntesis, la escritura constitutiva es el ordenamiento jurídico que establece la manera en que ha de organizarse un condominio o unidad habitacional. De esta manera, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es equiparable a la Escritura Constitutiva, al señalar las partes integrantes de la Federación.

En el Estado mexicano coexisten entidades federativas, las cuales adoptan una forma de organización particular, sin que ello signifique la contravención a la Constitución General, se elige un Gobernador e integrantes del Congreso local respectivo, siempre en coordinación con el Gobierno Federal, en el condominio existe la posibilidad de la conformación de varias administraciones con su particular forma de organización, pero en coordinación con la Administración General. Se adoptan decisiones al interior de los diferentes edificios sin contravenir a los acuerdos del conjunto habitacional.

El Administrador como representante legal de los condóminos, es la persona que realizará sólo y exclusivamente lo que Asamblea le autorice, independientemente de lo señalado en el artículo 43 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la principal actuación de esta figura se relaciona con la ejecución de los acuerdos tomados en Asamblea; es decir, por un lado, tendrá que cumplir con ciertas obligaciones como el informar de la situación financiera del condominio, convocar a Asamblea cada seis meses, recibir la cuota de mantenimiento y otorgar recibo por ese mismo concepto, entre otras; existiendo otras acciones donde la Asamblea necesariamente facultará al administrador para crear el marco de su actuación.

Los integrantes del Comité de Vigilancia, como su nombre lo indica, vigila que el Administrador cumpla con su función; sin embargo, también es coadyuvante en las funciones de administración, previo acuerdo de la Asamblea. Es un órgano colegiado electo en Asamblea, integrado por dos o hasta cinco condóminos, nombrándose a uno de ellos como Presidente y los restantes como Vocales. Su principal función tiene que ver con la revisión del informe financiero que presente el Administrador.

En ambos casos la elección de sus representantes se realiza por medio del voto. Los ciudadanos en pleno uso de sus derechos y los condóminos como la forma de participación activa en su hábitat. En ambos casos, existen excepciones y limitaciones para participar en la emisión de su voto, así las leyes mexicanas contemplan las situaciones por medio de las cuales se pierden ciertos derechos como el derecho a votar y ser votados; en el condominio, se observa que los condóminos en situación de morosidad pierden el derecho de votar y ser votados en la Asamblea. Todos acatan el resultado de las elecciones, hayan o no acudido a participar de forma activa el día de la elección, inclusive cuando su candidato o propuesta no resultasen favorecidas por la decisión general. Es necesario recordar que los acuerdos de Asamblea son obligatorios para todos, incluyendo ausentes y disidentes.

Los cargos tienen un periodo de duración, no son perpetuos, contemplan una duración que permite una renovación periódica de las personas encargadas de llevar a cabo la función de representar y administrar estas dos formas de organización en busca del bien común. Sin que ello, necesariamente quiera decir, el cumplimiento forzoso de su periodo, en virtud de la existencia de supuestos para sustituir a los representantes que llegan por medio del voto.

Toda organización requiere de recursos económicos para su funcionamiento, le son necesarios tanto al Estado como al condominio, y su establecimiento no es de forma unilateral sino por medio de procesos y figuras previamente establecidas en una normatividad. Si se requiere de una modificación en su monto o, inclusive del establecimiento de alguna contribución especial es necesaria su aprobación por la Asamblea.

La política de desconcentración de los servicios proporcionados por la Procuraduría Social del Distrito Federal, debe de asumirse no sólo con la delegación de facultades y atribuciones hacia el personal destacado en las oficinas desconcentradas, sino que debe ir acompañada de una redistribución de recursos humanos y materiales.

Es necesario y conveniente el establecimiento de un programa de capacitación permanente a los servidores públicos que diariamente interactúan con los ciudadanos que presentan demandas de carácter condominal.

La evaluación de la actividad de la Procuraduría Social del Distrito Federal, no sólo debe de ser en función del número de actividades programadas, sino que debe de contemplar otro tipo de variables, que permita reconocer la calidad de los servicios proporcionados, como el diseño de estrategias de organización condominal, el número de conciliaciones condominales más que el número de audiencias realizadas, el tipo de asuntos tratados en Asambleas, el porcentaje de administraciones que realizan su cambio en tiempo y forma, entre otros.

El contar con una Oficina Desconcentrada en cada Delegación Política, no debe de corresponder sólo y exclusivamente por disposición legal, sino que debe de obedecer a factores relacionados con la densidad de la población, la población potencialmente a atender, el número de unidades habitacionales dentro de su territorio; es decir, factores que tiendan a proponer una verdadera política de desconcentración de los servicios de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Las oficinas desconcentradas se encuentran facultadas para intervenir en casi todos los procesos instrumentados con motivo del papel de coadyuvante en la aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de la orientación, capacitación, organización, registro, conciliación, arbitraje e imposición de medios de apremio; es decir, que salvo lo relacionado con el procedimiento de aplicación de sanciones, todos los servicios de la Procuraduría Social son proporcionados en las oficinas desconcentradas, por lo que es necesario que su lugar ocupado en la estructura orgánica se equipare al de otras áreas que realizan las mismas funciones dentro de la Procuraduría Social.

La materia de orientación resulta de vital importancia por ser la puerta de entrada que los demandantes de servicios cruzarán ante la institución para exponer una idea, demanda o problemática y de su correcta apreciación surgirá una serie de actividades que habrá de seguir el condómino demandante, a efecto de echar a andar la maquinaria institucional en busca de un beneficio para él o sus vecinos en general.

Mediante la impartición de un Taller proporcionado a los condóminos que se reúnan en el patio del condominio, se está en la posibilidad de aclarar dudas y proporcionar una orientación masiva de los pormenores de la Ley. Las circunstancias por las cuales la Procuraduría acude a desarrollar sus facultades en esta materia son de la más diversa índole, dependiendo en gran medida de las características particulares de cada condominio, principalmente por su antigüedad y tamaño.

En los cursos dirigidos a las administraciones, se explica cómo convergen una serie de leyes, que por el hecho de estar en condominio no se excluye su aplicación por otras autoridades administrativas o jurisdiccionales, como podría ser la de justicia cívica, protección civil, construcciones, establecimientos mercantiles o de carácter penal como el abuso de confianza, fraude u otros delitos que se encuadran dentro de ese ámbito, así como los relacionados con la prestación de servicios, como en el caso de la contratación de una administración profesional para el condominio. Sin llegar a ser una explicación con los elementos teóricos necesarios, se expone el quehacer de la administración para con sus administrados.

El ideal de la conciliación es que ambas partes firmen el documento que establece los acuerdos que posibiliten la rectificación de las conductas que originaron la disputa, ya que la Procuraduría Social al formar parte de la estructura de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal no se encuentra facultada para realizar atribuciones del Poder Judicial, es decir el de juzgar y, en consecuencia realizar un procedimiento que permita emitir sentencias. Por lo anterior, es necesario asentar que la actividad de conciliación tiene la ventaja de no requerir de la contratación de un experto en Derecho, en virtud de que en las diferentes etapas del proceso se tendrá la asesoría, para ambas partes, del personal destacado en oficinas desconcentradas para encuadrar las alternativas de solución. En contraparte, una posible desventaja de la conciliación es la falta de eficacia en el cumplimiento del acuerdo consentido por las partes, toda vez que no existe un seguimiento que permita prever la consumación del convenio.

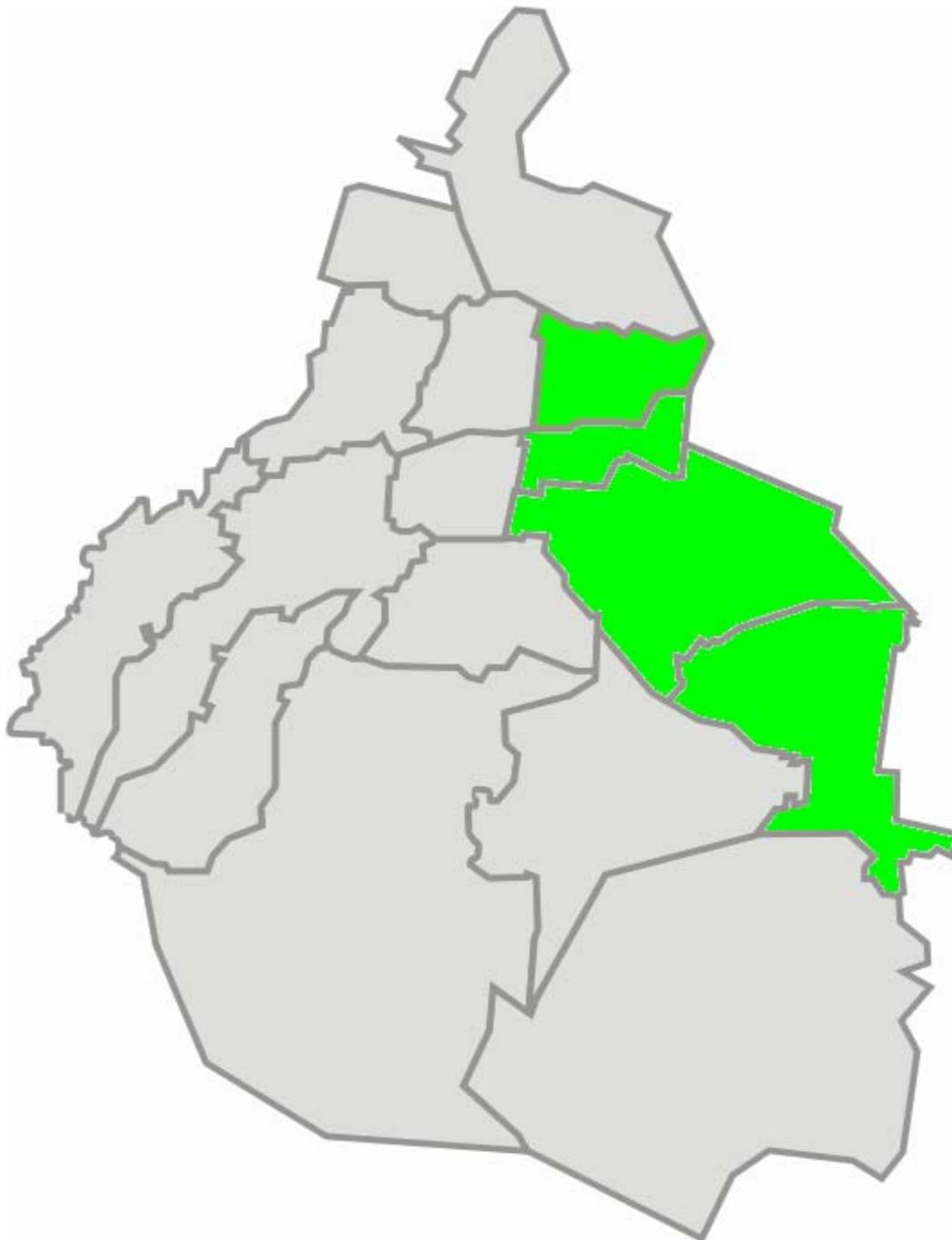
Por lo anterior, resulta indispensable que la Procuraduría Social dimensione la importancia de su papel en el desarrollo pleno de una convivencia vecinal en el Distrito Federal, que repercute en la apertura de caminos para la participación ciudadana, que consolidará un proceso de coparticipación y corresponsabilidad entre la autoridad y la sociedad civil, fortaleciendo el régimen democrático.

La Procuraduría Social del Distrito Federal, como parte de la Administración Pública de la Ciudad Capital, asentamiento de los Poderes de la Unión y con la mayor densidad poblacional del país, interesada y comprometida con una gestión pública eficaz, eficiente y de calidad, debe de adecuar su estructura para garantizar que el flujo de demandas cuente con un adecuado servicio que satisfaga realmente a la ciudadanía en busca de alternativas que le permitan una convivencia vecinal óptima para su desarrollo personal y grupal en lo particular y su desarrollo social en lo general.

## ANEXOS

### 1. DISTRITO FEDERAL.

El presente mapa geográfico del Distrito Federal pretende resaltar el territorio que en conjunto ocupan las delegaciones de Venustiano Carranza, Iztacalco, Iztapalapa y Tlahuac para comprender la importancia de la Oficina Desconcentrada Oriente en la atención a una parte significativa de la población asentada en dichas demarcaciones.



## 2. ESTRUCTURA ORGANICA

A partir de la información proporcionada por la página electrónica de la institución correspondiente al personal de estructura (número y denominación de puestos), se resaltan dos sobresalen dos situaciones sobre el grado de desconcentración de funciones en la Procuraduría Social del Distrito Federal. El primero de ellos es, la poca importancia para desarrollar una verdadera política de desconcentración de servicios al conjugar puestos que desarrollan funciones como Capacitación, Organización, Registro y Conciliación al nivel de Subdirección; en segundo lugar, las mismas funciones son delegadas en las Oficinas Desconcentradas pero a un solo servidor público con nivel de Jefatura de Unidad Departamental. Es decir, aparte de coexistir un aparato central para la atención de los diferentes servicios que presta la Procuraduría Social del Distrito Federal, existe una inequidad en las labores de los servidores públicos, pues mientras en el sector central se establecen figuras desde el nivel de Subprocurador hasta Jefes de Unidad Departamental (sin considerar a los Líderes Coordinadores y Enlaces administrativos) en la labor de desconcentración sólo existe una Subdirección y cuatro Jefaturas de Unidad Departamental.

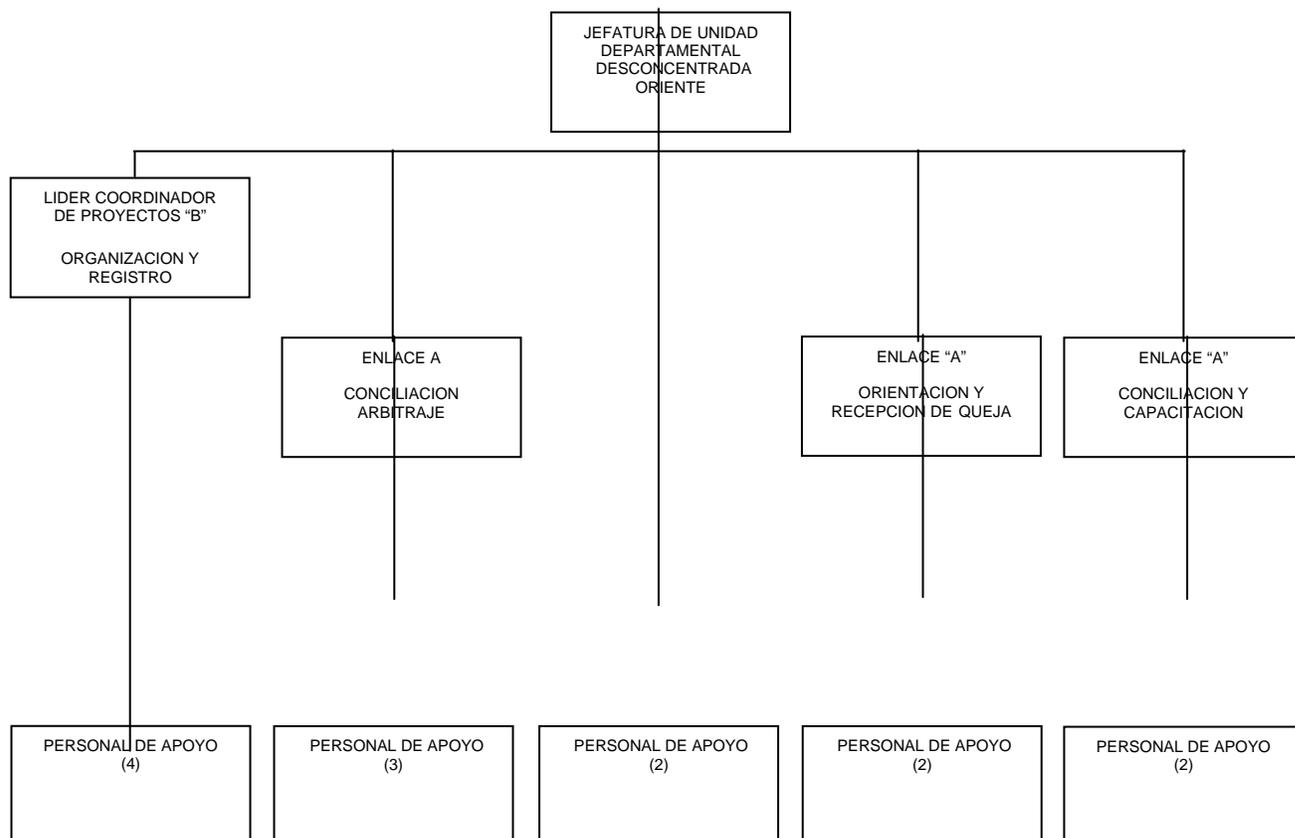
Cantidad	Descripción del puesto	Nivel
1	Procuraduría Social del Distrito Federal	45.5
1	Subprocuraduría de Orientación, Quejas y Conciliaciones	40.5
1	Subdirección de Orientación y de Quejas	29.5
2	Jefatura De Unidad Departamental	
	Orientación	25.5
	Quejas	25.5
1	Subdirección de Análisis, Seguimiento y Conciliación	29.5
2	Jefatura de Unidad Departamental	
	Análisis y Seguimiento	25.5
	Conciliaciones	25.5
1	Subprocuraduría de Concertación Social	40.5
1	Subdirección de Capacitación y Fomento a la Cultura Condominal	29.5
2	Jefatura de Unidad Departamental	
	Capacitación	25.5
	Fomento a la Cultura Condominal	25.5
1	Subdirección de Organización	29.5
2	Jefatura de Unidad Departamental	
	Acreditación de Convocatorias y Censos en Unidades Habitacionales	25.5
	Organización de Condóminos y Unidades Habitacionales	25.5
1	Subdirección de Registro	29.5
2	Jefatura de Unidad Departamental	
	Registro	25.5
	Orientación, Archivo y Consulta	25.5
1	Coordinación General de Recomendaciones y Asuntos Jurídicos	40.5
1	Subdirección de Dictámenes y Recomendaciones	29.5
2	Jefatura de Unidad Departamental	

	Dictámenes y Recomendaciones	25.5
	Notificaciones e Inspecciones	25.5
1	Subdirección Jurídica	29.5
2	Jefatura de Unidad Departamental	
	Asuntos Jurídicos	25.5
	Resoluciones Administrativas y Arbitraje	25.5
1	Coordinación de Oficinas Desconcentradas	40.5
4	Jefatura de Unidad Departamental	
	Desconcentrada Sur	25.5
	Desconcentrada Oriente	25.5
	Desconcentrada Poniente	25.5
	Desconcentrada Norte	25.5
1	Coordinación Administrativa	40.5
6	Jefatura de Unidad Departamental	25.5
	Contabilidad	25.5
	Control Presupuestal	25.5
	Recursos Humanos	25.5
	Recursos Materiales y Servicios Generales	25.5
	Adquisiciones	25.5
	Informática	
1	Contraloría Interna	38.5
	Líder Coordinador de Proyectos	
20	Líder Coordinador de Proyectos "B"	85.6
2	Líder Coordinador de Proyectos "A"	85.5
	Enlace	
1	Enlace "B"	21.5
38	Enlace "A"	20.5
	Subtotal Estructura	38
	Subtotal Líder Coordinador de Proyectos	22
	Subtotal Enlace	39
	Total Procuraduría Social del Distrito Federal	99

Fuente: [www.transparencia2008.df.gob.mx/wb/Transparencia/fracción\\_ii\\_estructura\\_organica-ps](http://www.transparencia2008.df.gob.mx/wb/Transparencia/fracción_ii_estructura_organica-ps). Fecha de consulta 14 de junio de 2007.

### 3. ORGANIGRAMA DE LA OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE

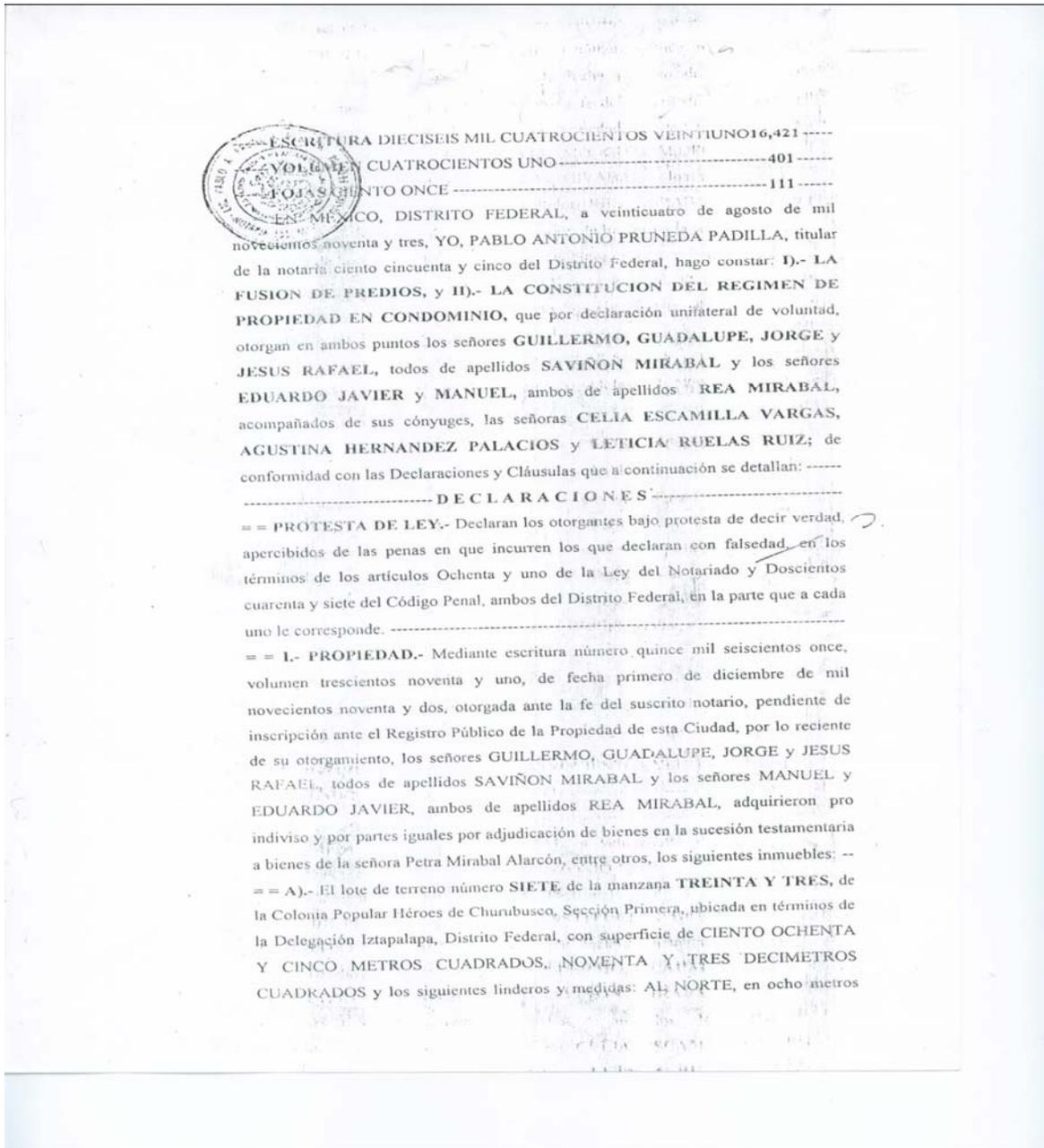
El organigrama que se presenta se basa en la forma de organización interna que adopta la Oficina Desconcentrada Oriente, toda vez que no existe documento alguno que establezca la forma de organizar a estos entes desconcentrados, lo que manifiesta una falta de atención por parte de las autoridades para sistematizar cada una de sus unidades administrativas.



Fuente: Elaboración propia con base en el personal destacado en la Oficina Desconcentrada Oriente.

#### 4. EJEMPLO DE LA CONSTITUCION DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con la presentación del documento en cuestión se pretende ejemplificar la forma en que se constituye un régimen de propiedad en condominio, ya que la única forma de ello es a través del establecimiento de la voluntad expresada en una escritura pública pasada ante notario público, siendo el documento base donde se establece de manera precisa y clara qué y quienes constituyen el régimen, así como la conformación territorial y el marco jurídico en donde se desarrollarán las relaciones inherentes a esta modalidad de propiedad.





Cinco metros cincuenta centímetros, con Calzada Oriente ciento setenta y dos; AL SUR, en ocho metros cincuenta y cinco centímetros, con lote nueve; AL ORIENTE, en veintidós metros treinta y cinco centímetros, con lote ocho; y AL PONIENTE, en veintiún metros treinta centímetros, con lote seis. -----

= = B).- El lote de terreno número SEIS, de la manzana TREINTA Y TRES, de la Colonia Popular Héroes de Churubusco, Sección Primera, ubicada en términos de la Delegación de Iztapalapa, Distrito Federal, con superficie de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CATORCE DECIMETROS CUADRADOS y los siguientes linderos y medidas: AL NORTE, en ocho metros cincuenta centímetros, con calle de Emiliano Zapata; AL SUR, en ocho metros cincuenta y cinco centímetros, con el lote nueve; AL ORIENTE, en veintiún metros treinta centímetros, con el lote siete; y AL PONIENTE, en veinte metros treinta y ocho centímetros, con el lote cinco. ----

= = C).- El lote de terreno número CINCO, de la manzana TREINTA Y TRES, de la Colonia Popular Héroes de Churubusco, Sección Primera, ubicada en términos de la Delegación de Iztapalapa, Distrito Federal, con superficie de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS y los siguientes linderos y medidas: AL NORTE, en ocho metros cincuenta centímetros, con Calzada Oriente; AL SUR, en siete metros ochenta y seis centímetros, con lote nueve; AL ORIENTE, en veinte metros treinta y ocho centímetros, con lote seis; y AL PONIENTE, en diecinueve metros cincuenta y seis centímetros, con lote cuatro. -----

= = Que sobre los tres lotes de terreno antes descritos, la propia autora de la sucesión, con dinero de su propio peculio edificó las construcciones existentes sobre los mismos. -----

= = II.- MATRIMONIO.- A).- El señor GUILLERMO SAVIÑÓN MIRABAL, se encuentra casado con la señora LETICIA RUELAS RUIZ, bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, como lo acredita con el acta de matrimonio que me exhibe celebrado el día veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete, la cual quedó asentada en la oficialía cero uno, libro cero cuatro, acta cero setecientos veintiocho, de la localidad de Hermosillo, Estado de Sonora. -----

= = B).- Que la señora GUADALUPE SAVIÑÓN MIRABAL, al momento de adquirir los inmuebles objeto de la presente, su estado civil era viuda, estado que a la fecha conserva. -----

= = C).- Que el señor JORGE SAVIÑÓN MIRABAL, se encuentra casado con la señora CELIA ESCAMILLA VARGAS, bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, -----



Como lo acredita con el acta de matrimonio que me exhibe celebrado el día veintinueve de agosto de mil novecientos setenta, la cual quedó asentada en el libro uno de matrimonios, acta número veintidós, del Registro Civil del Estado libre y soberano de Puebla.

-----  
 = D) Que el señor **JESUS RAFAEL SAVINON MIRABAL**, se encuentra casado con la señora **AGUSTINA HERNANDEZ PALACIOS**, bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, como lo acredita con el acta de matrimonio que me exhibe celebrado el día dieciocho de abril de mil novecientos cincuenta y nueve, la cual quedó asentada en el libro cuatro, a fojas veintidós, del Registro Civil del Distrito Federal.

-----  
 = E) Que el señor **EDUARDO JAVIER REA MIRABAL**, se encuentra casado con la señora **ARACELI COLIN CONTRERAS**, bajo el Régimen de Separación de Bienes, como lo acredita con el acta de matrimonio que me exhibe celebrado el día ocho de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, la cual quedó asentada en el Juzgado veinte, año mil novecientos setenta y ocho, libro seis, foja ciento ochenta y cinco, del Registro Civil en el Distrito Federal; documento del cual una copia agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letra "A".

-----  
 = F) Que el señor **MANUEL REA MIRABAL**, al momento de adquirir los inmuebles objeto de la presente, su estado civil era soltero, que a la fecha se encuentra casado con la señora **MAGDALENA ARVIZU**, bajo el Régimen de Separación de Bienes, como lo acredita con la copia del acta de matrimonio celebrado el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y tres, la cual quedó asentada en el libro número dos diagonal mil novecientos noventa y tres, a fojas cero cero trescientos sesenta y ocho, del Registro Civil perteneciente a la Garita de Juárez, Guerrero; documento que agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letra "B".

-----  
 = III.- **PERMISO DE FUSION.** Mediante oficio número a la letra **LOT.PRIVADAS**, Expediente número a la letra **D-34/LOP/3.1.4/F143-93**, de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y tres, expedido por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, autorizó la Fusión de los lotes **CINCO, SEIS y SIETE**, de la manzana **TREINTA Y TRES**, Colonia **Héroes de Churubusco**, Delegación **Iztapalapa**, Distrito Federal; documento que agrego al apéndice de este instrumento con su respectivo plano anexo, bajo su número y letras "C" y "D".



**V.- ASIENTAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.**- Los otorgantes me exhiben el asientamiento y número oficial correspondiente a cada uno de los lotes descritos en los incisos A, B y C, de la declaración uno romano de este instrumento; documentos que agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letras "E", "F" y "G".-----

**= = V.- CERTIFICADO DE GRAVAMENES.**- Que se solicitaron y obtuvieron del Registro Público de la Propiedad correspondiente, los certificados que agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letras "H", "I" y "J", de los que se desprende que lo inmuebles que se relacionan en la declaración uno romano incisos A, B y C, respectivamente, se encuentran libres de todo gravamen y limitación de dominio, así como que no ha sido objeto de anotación de declaratoria alguna de las que se mencionan en los artículos cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos, y disposiciones relativas de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**= = VI.- CONTRIBUCIONES.- A).**- Que los otorgantes han elaborado los avisos a que se refiere el artículo cinco de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; solicitando al suscrito notario, los haga llegar a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, documentos que agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letras "K", "L" y "M".-----

**= = B).**- Que los inmuebles objeto de esta operación se encuentran al corriente en el pago de sus contribuciones, mismos que se encuentran fusionados catastralmente constituidos como una sola unidad topográfica y sus construcciones, las cuales cubren según boletas que tuve a la vista, en la forma siguiente:-----

**= = Impuesto predial,** cuenta número a la letra 047-283-32-000.-----

**= = Derechos por servicio de agua,** cuenta número a la letra 047-283-32-000-000.-----

**= = VII.-** Para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio que se consignó en este instrumento, el compareciente exhibe al suscrito notario la siguiente documentación:-----

**= = A.-** Oficio para el cambio de Régimen de Propiedad en Condominio número a la letra 7.-4.4.4./183/86, expediente cero trece diagonal ochenta y seis, expedido por la Delegación de Iztapalapa del Departamento del Distrito Federal y el oficio número a la letra 7.-4.4.4.681/86, expediente número a la letra 013-86, documentos que agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letras "N" y "Ñ".----



autorizado donde aparecen los bienes que integran el Régimen de Propiedad en Condominio que por este instrumento se constituye, mismo que se agrega al apéndice de este instrumento, bajo su número y letra "O".  
ubicación, descripción general del inmueble, los bienes de propiedad común, las especificaciones generales de construcción, la descripción de los bienes susceptibles de propiedad privada, su superficie, linderos, colindancias, así como la tabla de valores e indivisos, se encuentran detallados en los documentos que firmados por los otorgantes, agrego al apéndice de este instrumento, bajo su número y letra "P".

= = D.- Al apéndice de este instrumento bajo su número y letra "Q", firmado por los otorgantes, agrego el Reglamento de Administración a que estará sujeto el inmueble objeto de la presente operación.

= = Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:

CLAU S U L A S

DE LA FUSION DE PREDIOS

= = PRIMERA.- Por este acto, los señores GUILLERMO, JORGE, GUADALUPE y JESUS RAFAEL, todos de apellidos SAVINON MIRABAL y los señores EDUARDO JAVIER y MANUEL, ambos de apellidos REA MIRABAL, con la expresa conformidad de sus esposas, las señoras CELIA ESCAMILLA VARGAS, AGUSTINA HERNANDEZ PALACIOS y LETICIA RUELAS RUIZ, FUSIONAN los inmuebles descritos en el antecedente uno romano incisos A, B y C respectivamente de este instrumento, los que a consecuencia de dicha fusión, en lo sucesivo se agrupan para forma una sola unidad topográfica, la cual tiene una superficie de QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en veinticinco metros cincuenta centímetros, con Calzada Oriente Ciento setenta y dos, hoy calle Atanasio G. Sarabia; AL SUR, en veinticuatro metros noventa y seis centímetros, con lote nueve; AL PONIENTE, en diecisiete metros cincuenta y seis centímetros, con lote cuatro; AL ORIENTE, en veintidós metros veinticinco centímetros, con lote ocho.

= = SEGUNDA.- Los gastos, derechos y honorarios que se originen con motivo de la fusión aquí consignada, serán a cargo de los otorgantes.

DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN

DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



TERCERA.- Por este acto, los señores **GUILLERMO, JORGE, JESUS RAFAEL**, todos de apellidos **SAVIÑON MIRABAL** y **EDUARDO JAVIER** y **MANUEL**, ambos de apellidos **REA MIRABAL**, con la expresa conformidad de sus esposas, las señoras **CELIA ESCAMILLA VARGAS, AGUSTINA HERNANDEZ PALACIOS** y **LETICIA RUELAS RUIZ**, declaran formalmente su voluntad de constituir y de conformidad con la Ley de la Materia vigente en el Distrito Federal, **CONSTITUYEN EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, sobre el inmueble ubicado en calle Atanasio G. Sarabia, antes Oriente Ciento setenta y dos, número MIL CIENTO ONCE, Colonia Popular Héroes de Churubusco, Sección Primera, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, con la superficie, medidas y colindancias determinadas en la cláusula primera de este instrumento, que se tienen aquí por íntegramente reproducidas. -----

= = CUARTA.- Dejan establecido los otorgantes que las partes susceptibles de propiedad privada que integran el inmueble que por este instrumento se constituye en Régimen de Propiedad en Condominio son SEIS locales comerciales, marcados con las letras "A", "B", "C", "D", "E" y "F" respectivamente, todos ellos en la planta baja de dicho inmueble, y DIECISEIS departamentos, repartidos cuatro de ellos en la planta baja, seis en primer piso y seis más en el segundo piso, marcados progresivamente del número UNO al DIECISEIS, respectivamente, teniendo dichos bienes la descripción, superficie, linderos y colindancias, valores e indivisos que se detallan en los documentos que protocolizados han quedado agregados al apéndice de este instrumento con la letra "P". -----

= = QUINTA.- Los otorgantes hacen constar lo siguiente: -----

= = A.- Que el valor total del inmueble que por este instrumento se constituye bajo el Régimen Propiedad en Condominio, asciende a la suma de DOS MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS QUINCE NUEVOS PESOS con OCHENTA CENTAVOS, Moneda Nacional. -----

= = B.- Que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio se registrará por el Reglamento de Administración que quedó agregado al apéndice de este instrumento con la letra "Q". -----

= = C.- Que es designado para fungir como Administrador del Condominio al señor licenciado **EDUARDO JAVIER REA MIRABAL**, quien tendrá todos los -----



Obligaciones que le corresponden conforme a esta escritura, el  
Administración y la Ley de la Materia.

Las modificaciones de esta escritura y del Reglamento de  
citado, sólo podrán ser decretados en Asamblea de Condóminos.

= = SEPTIMA.- Los gastos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura  
serán por cuenta de los otorgantes.

= = OCTAVA.- Para la interpretación y cumplimiento de este instrumento, los  
otorgantes se someten a las Leyes y Tribunales del Distrito Federal, con renuncia  
expresa de cualquier otro fuero que les pudiera corresponder, aún por razón de su  
domicilio o residencia, en el presente o en el futuro.

----- G E N E R A L E S -----

= = Los otorgantes bajo protesta de decir verdad, manifiestan por sus generales, ser  
de nacionalidad mexicana por nacimiento, hijos de padres mexicanos, originarios  
del Distrito Federal; el señor **GUILLERMO Saviñón Mirabal**, nació el tres  
de enero de mil novecientos treinta, casado, comerciante, con Registro Federal de  
Contribuyentes número a la letra SAMG-300103, con domicilio en Hermosillo  
número setecientos uno, Colonia Granjas Nogales, Sonora, de paso en esta Ciudad;  
la señora **GUADALUPE Saviñón Mirabal**, nació el cuatro de enero de mil  
novecientos veintitrés, viuda, empleada federal, con Registro Federal de  
Contribuyentes número a la letra SAMG-230104, con domicilio en Calzada de la  
Viga número mil setecientos sesenta y seis, Colonia Héroes de Churubusco,  
Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, el señor **JORGE Saviñón Mirabal**,  
nació el catorce de noviembre de mil novecientos veintiséis, soltero, empleado  
federal, con registro Federal de Contribuyentes número a la letra SAMJ-261114,  
con domicilio en Hermosillo número setecientos uno, Colonia Granjas Nogales,  
Sonora, de paso en esta Ciudad; el señor **JESUS Saviñón Mirabal**, nació el  
siete de julio de mil novecientos treinta y cuatro, casado, jubilado, con domicilio en  
Avenida Presa Mal Paso número doscientos noventa, fraccionamiento Las Palmas,  
Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, de paso en esta Ciudad; el señor **EDUARDO JAVIER  
REA Mirabal**, nació el doce de noviembre de mil novecientos cincuenta y  
cinco, casado, abogado, con registro Federal de Contribuyentes número a la letra  
REME-551112, con domicilio en Avenida Oriente Ciento sesenta número  
novecientos treinta y siete, Colonia Unidad Modelo, Delegación Ixtapalapa, Distrito  
Federal; el señor **MANUEL REA Mirabal**, nació el veintinueve de diciembre



de mil novecientos cuarenta y uno, soltero, médico cirujano, con Registro Federal de Contribuyentes número a la letra REMM-421229, con domicilio en Sur ciento uno número trescientos veinticuatro, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Ixtapalapa, Distrito Federal; la señora CELIA ESCAMILLA VARGAS, nació el doce de octubre de mil novecientos treinta y seis en Acatlán, Estado de Puebla, casada, maestra, con Registro Federal de Contribuyentes número a la letra EAVC-361012, con igual domicilio que el del anterior; la señora LETICIA RUELAS RUIZ, nació en Hermosillo, Estado de Sonora el tres de marzo de mil novecientos cuarenta, casada, dedicada al hogar, con igual domicilio que el señor GUILLERMO SAVIÑON MIRABAL; la señora AGUSTINA HERNANDEZ PALACIOS, nació en Puebla, Estado de Puebla el veintiocho de agosto de mil novecientos treinta y tres, casada, jubilada, con igual domicilio que el señor JESUS RAFAEL SAVIÑON MIRABAL.

==YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: I.- Que a los comparecientes los estimo con capacidad legal, pues no me consta nada en contrario, quienes son de mi conocimiento - II.- Que lo inserto y relacionado concuerda fiel y exactamente con sus originales que tuve a la vista. - III.- Que leí y expliqué, íntegro, este instrumento a los otorgantes, quienes estando conformes con su contenido, valor y fuerza legal, firman en comprobación el día veintitrés de septiembre del año de su otorgamiento, en cuyo acto **LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.- DOY FE.** -----  
 Guillermo Saviñón Mirabal.- Guadalupe Saviñón Mirabal.- Jorge Saviñón Mirabal.-  
 Jesús Rafael Saviñón Mirabal.- Eduardo Javier Rea Mirabal.- Manuel Rea Mirabal.-  
 Celia Escamilla Vargas.- Agustina Hernández Palacios.- Leticia Ruelas Ruiz.-  
 Firmas.- P. Pruneda P.- Firma.- El Sello de Autorizar. -----

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFI-  
 CA QUE LA PRESENTE COPIA QUE  
 CONSTA DE 8 OCHO HOJAS =

== CONCUERDA FIEL Y  
 EXACTAMENTE CON SU ORIGI-  
 NAL ASENTADA EN EL PROTOCO-  
 LO A MI CARGO.- DOY FE.-

LIC. PABLO ANTONIO PRUNEDA  
 PADILLA NOTARIO PÚBLICO  
 No. 155, DEL D.F.

## 5. EJEMPLO DE UNA CONVOCATORIA PARA REALIZAR ASAMBLEA

La forma de convocar a los condóminos a efecto de tomar decisiones sobre y para el condominio, se realiza mediante una convocatoria, la cual debe ser notificada a la totalidad de los condóminos con una anticipación mínima de siete días naturales al día de su realización; en ella se debe de anotar, qué tipo de Asamblea se realizará, quién convoca y en qué carácter, lugar, fecha y hora de su realización, el orden del día a tratar y la fecha de expedición, entre otros datos. La posibilidad de lanzar una convocatoria sólo es atribución de: a) el administrador, b) el comité de vigilancia y, c) el 25 % del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría Social del Distrito Federal. La notificación de la convocatoria en tiempo y forma a los condóminos es de suma importancia, toda vez que es el instrumento que permite dar a conocer el tipo de acuerdos que se pretende poner a consideración de la totalidad de la Asamblea, para que mediante un ejercicio de democracia y consenso se lleguen a los acuerdos pertinentes y; en este mismo sentido, es una condición necesaria para que éstos sean obligatorios para la totalidad de la población, incluyendo ausentes y disidentes, es decir, para aquellos que votaron a favor o en contra de una determinada decisión adoptada, como para aquellos que no se encontraron presentes al momento de la votación.

EXP. 0000R1 /2005

**C O N V O C A T O R I A**

CON FUNDAMENTO EN LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE CONVOCA A LA ASAMBLEA DE GRUPO ORDINARIA DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO A, EDIFICIO 3, CONJUNTO HABITACIONAL "PALMITAS" UBICADO EN: AV. PALMITAS No.30, COL. CITLALI, DELEG. IZTAPALAPA, C.P. 09670, QUE SE LLEVARA A CABO EL DIA LUNES 12 DE SEPTIEMBRE DE 2005. EN: PLANTA BAJA DEL EDIFICIO A-3.

**PRIMERA CONVOCATORIA**

ESTA ASAMBLEA SE LLEVARA A CABO A LAS 17:00 HRS. BAJO EL SIGUIENTE:

**Orden del Dia**

1. Lista de asistencia e instalación de la Asamblea.
2. Nombramiento de Secretario, Escrutadores y Presidente de la Asamblea.
3. Nombramiento del Administrador.
4. Nombramiento del Comité de Vigilancia.
5. Establecimiento de las cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva.

**SEGUNDA CONVOCATORIA**

EN CASO DE NO HABER QUÓRUM EN PRIMERA CONVOCATORIA, SE LLEVARA A CABO LA ASAMBLEA EN SEGUNDA CONVOCATORIA, CON EL MISMO ORDEN DEL DIA, LUGAR Y FECHA A LAS 17:30 HRS.

**TERCERA CONVOCATORIA**

EN CASO DE NO HABER QUÓRUM, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, SE LLEVARA A CABO LA ASAMBLEA EN TERCERA CONVOCATORIA CON EL MISMO ORDEN DEL DIA, LUGAR Y FECHA A LAS 18:00 HRS.

AL RESPECTO LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ESTABLECE:

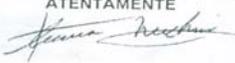
**ART. 34.** LAS CONVOCATORIAS PARA LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEAS GENERALES SE HARAN DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

IV.- CUANDO LA ASAMBLEA SE CELEBRE EN VIRTUD DE LA PRIMERA CONVOCATORIA SE REQUERIRA DE UNA ASISTENCIA DEL 75% DE LOS CONDOMINIOS, CUANDO SE REALICE EN SEGUNDA CONVOCATORIA EL QUÓRUM SE INTEGRARA CON LA MAYORIA SIMPLE DEL TOTAL DE CONDOMINIOS, EN CASO DE TERCERA CONVOCATORIA LA ASAMBLEA SE DECLARARA LEGALMENTE INSTALADA CON LOS CONDOMINIOS QUE ASISTAN Y LAS RESOLUCIONES SE TOMARAN POR LA MAYORIA DE LOS PRESENTES.

LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS POR LAS ASAMBLEAS EN LOS TERMINOS DE ESTA LEY, DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y DE LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, OBLIGAN A TODOS LOS CONDOMINIOS, INCLUYENDO A LOS AUSENTES Y DISIDENTES.

LAS CONVOCATORIAS PARA LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEAS, SE NOTIFICARAN CON SIETE DIAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE LA PRIMERA CONVOCATORIA, ENTRE LA SEGUNDA CONVOCATORIA Y LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA RESPECTIVA, EL PLAZO MINIMO SERA DE MEDIA HORA Y ENTRE LA TERCERA CONVOCATORIA Y SU CELEBRACIÓN, MEDIARA EL MISMO PLAZO.

México D.F., 5 DE AGOSTO DE 2005  
ATENTAMENTE

  
C.  
REPRESENTANTE DEL 25% DE LOS CONDOMINIOS

NOTA: Esta Unidad Habitacional o Condominio está en proceso de Organización en materia condominal ante la Oficina Desconcentrada Oriente de la Procuraduría Social del Distrito Federal, para cualquier aclaración respecto a esta convocatoria, comunicarse a los teléfonos 55 81 50 18 y 55 81 39 45., horario de 09:00 a 18:00 hrs.



PROCURADURIA SOCIAL  
DEL D.F.

PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL  
COORDINACIÓN DE OFICINAS DESCONCENTRADAS  
UNIDAD DEPARTAMENTAL DE LA OFICINA  
DESCONCENTRADA ORIENTE

EXPEDIENTE: ODOOR/0 /2005

México Distrito Federal, a 5 DE AGOSTO DE 2005.

**RAZON.-** En términos de su escrito de petición de la acreditación de convocatoria de fecha 5 DE AGOSTO DE 2005, el (la) C. TERESA MEDINA MARTINEZ en su carácter de representante común de los convocantes del inmueble CONDOMINIO A, EDIFICIO 3, CONJUNTO HABITACIONAL "PALMITAS" ubicado en AV. PALMITAS No.30, COL. CITLALI, DELEG. IZTAPALAPA, C.P.09670, constituido por 20 departamentos, como consta en autos del expediente al rubro citado, se dicta el siguiente.

**ACUERDO.-** Vista la razón que antecede téngase por presentado a el (la) C. TERESA MEDINA MARTINEZ interponiendo su petición, y tomándosele protesta en términos de Ley, para que se conduzca con verdad y siendo advertido de las penas en que incurrir los falsos declarantes ante autoridad en el ejercicio de sus funciones, como lo prevé el artículo 311 del Código Penal vigente para el Distrito Federal que a la letra dice: quien al declarar ante autoridad en ejercicio de sus funciones o con motivo de ella, faltare a la verdad en relación con los hechos que motivan la intervención de ésta, será sancionado con pena de dos a seis años de prisión y de cien a trescientos días de multa. Si la falsedad en declaración se refiere a las circunstancias o accidentes de los hechos que motivan la intervención de la autoridad, la pena será de uno a tres años de prisión y de cincuenta a ciento cincuenta días multa; manifestando que no existe otra persona física o moral que ostente el cargo de administrador o que represente a los condóminos de alguna otra forma legal de organización ante esta Procuraduría Social, y que por ende pudiera existir conflictos de intereses, procédase a acreditar la convocatoria conforme a lo dispuesto en el artículo 34 fracc. III inciso C de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 1, 3, 23 apartado B fracc. II y IV, 28, 29 y demás relativos y aplicables a la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. y su Reglamento y tercero del Acuerdo Delegatorio, respectivamente.

ASÍ LO ACORDÓ Y FIRMA EL C. RODOLFO SÁNCHEZ ROMERO, JEFE DE LA OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE, ASISTIDO EN ESTE ACTO POR EL LIC. MARCO ANTONIO GUTIERREZ DE LA PEÑA, LIDER COORDINADOR, ADSCRITO A LA MISMA OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE.

CON FIE

PROCURADURIA SOCIAL  
DISTRITO FEDERAL  
DESCONCENTRADA ORIENTE

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Handwritten signature]*

## 6. EJEMPLO DE UN ACTA DE ASAMBLEA

Paso siguiente de la notificación de la Convocatoria, es la realización de la Asamblea, como el lugar donde los condóminos decidirán sobre las pautas a seguir en el condominio, es un evento donde sólo y exclusivamente participan los condóminos de un determinado condominio. Si bien es cierto que los condóminos tienen la posibilidad de solicitar un asesor a la Procuraduría Social del Distrito Federal para este evento, también lo es que éste participa precisamente en ese carácter a efecto de conducir, guiar y asesorar a los condóminos en la forma de realizar su asamblea y en el modo de adoptar sus acuerdos, con la intención de que estos últimos se encuadren dentro de los parámetros jurídicos establecidos para el caso, es decir, para que sus acuerdos sean más fácil de cumplir que de incumplir. La redacción del acta de asamblea identifica al condominio de que se trata (denominación, ubicación, composición), el tipo de asamblea de que se trata, el orden del día a desarrollar, el quórum, la convocatoria en que se realiza, los condóminos que fungen como Presidente, Secretario y Escrutadores dentro de la Asamblea, la lista de asistencia, los acuerdos a que se llegaron y, el cierre del acta, mediante la firma de quienes intervinieron en ella.

  
LIBRO AUTORIZADO  
Y REGISTRADO POR LA  
PROCURADURÍA SOCIAL  
DEL DISTRITO FEDERAL  
OFICINA DESCONCENTRADA ORIE

CONDOMINIO A EDIFICIO 3 DEL CONJUNTO HABITACIONAL "PALMITAS"; UBICADO EN AV. PALMITAS N.º 30, COL. CITIALI, DELEG. TETAPALAPA, C. P. 09660, CONSTITUIDO POR 20 DEPTOS.

ACTA DE ASAMBLEA DE GRUPO  
ORDINARIA

EN LA CIUDAD DE MEXICO D.F., SIENDO LAS 18:45 HRS. DEL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2005, SE CELEBRA ASAMBLEA DE GRUPO CON VOCA DO POR LA C. CON FUNDAMENTO EN EL ART 34 FRACC. III INCISO C DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F. LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO EN LA RIB DEL EDIF-3 PARA TRATAR EL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DÍA

LISTA DE ASISTENCIA E INSTALACION DE LA ASISTENCIA.

- 2.- NOMBRAMIENTO DE SECRETARIO, ESCRUTADOR Y PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.
- 3.- NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR
- 4.- NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA
- 5.- ESTABLECIMIENTO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACION Y FONDO DE RESERVA

A CONTINUACION SE PROCEDE A PASAR LISTA DE ASISTENCIA A LOS CONDOMINIOS REUNIDOS.



NOMBRE	DEPTO
Maqui	01
7. ROSARIO MARTINEZ	01
1. ...	01
8. ...	01
9. ...	01
10. ...	01
11. ...	10
12. ...	10
13. ...	10
14. ...	03
15. ...	01
16. ...	200

TODA VEZ QUE EN LA PRESENTE ASAMBLEA COMPA-  
RECE UN QUORUM DEL 60% DEL TOTAL DE  
CONDOMINIOS.  
HABIENDO SIDO ENTERADOS LOS PRESENTES DEL  
ORDEN DEL DIA APROBADO, SE LLEGARON A LOS  
SIGUIENTES:

ACUERDOS

1- SE PASO LISTA DE ASISTENCIA A LOS PRESENTES,  
MISMOS QUE DECLARAN LEGALMENTE INSTALADA LA  
ASAMBLEA EN TERCERA CONVOCATORIA.

2- POR ACUERDO DE LA ASAMBLEA Y POR DESAHO  
DEL ORDEN DEL DIA, SE DIERON LOS SIG.  
NOMBRAMIENTOS:

- SECRETARIA %C. ...
- ESCRUTADOR %C. ...
- PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA % SONIA LOPEZ

3- MISMOS QUE HACEN CONSTAR QUE ESTANDO PRESEN-  
TES EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, NO  
SE REUNIO EL QUORUM QUE LA LEY EN LA  
MATERIA ESTABLECE



LIBRO AUTORIZADO  
Y REGISTRADO POR LA  
PROCURADURÍA SOCIAL  
DEL DISTRITO FEDERAL  
OFICINA DESCONCENTRADA DRII  
PROPIETARIA

3.- POR UNANIMIDAD DE VOTOS SE NOMBRA COMO ADMINISTRADORA EJECUTIVA A LA C. GABRIELI PEÑA AGUILAR DEL DEPTO. 40, POR EL TERMINO DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE ESTE ACTO.

EN USO DE LA PALABRA LA ADMINISTRADORA EJECUTIVA MANIFIESTA QUE ES SU VOLUNTAD LLEVAR EL CARGO DE MANERA VOLUNTARIA O GRATUITA, ASI MISMO, SE LE HACE SABER QUE TIENE UN PLAZO DE 30 DIAS POSTERIORES A SU NOMBRAMIENTO PARA ASISTIR A LA CAPACITACION O ACTUALIZACION QUE IMPARTE LA PROCURADURIA SOCIAL EN ESTA MATERIA.

EL NOMBRAMIENTO DEBERA SER PRESENTADO PARA SU REGISTRO EN LA OFICINA DESCONCENTRADA ORIGEN DENTRO DE LOS 15 DIAS HABILES SIGUIENTES A SU DESIGNACION.

4.- POR UNANIMIDAD DE VOTOS SE NOMBRAN COMO PRESIDENTE DE COMITE DE VIGILANCIA A LA C.

LUIS ALBERTO DEL DEPTO. 10 Y COMO VOCALES A LA C. LEONARDO DEL DEPTO. 10; A LA C.

ROSA MARÍA DEL DEPTO. 302 Y A LA C.

ROSA MARÍA DEL DEPTO. 207, TODOS POR EL TERMINO DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE ESTE ACTO.

5.- POR DECISION UNANIME SE FIJA LA CANTIDAD DE \$ 50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100 M. N.) MENSUAL POR DEPTO COMO CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, LA CUAL DEBERA SER PAGADA LOS PRIMEROS 5 DIAS DEL MES.

ESTA CUOTA DEBERA SER PAGADA A PARTIR DEL MES DE OCTUBRE DEL 2005, SIN PREVIO COBRO Y A CAMBIO DE SU RECIBO CORRESPONDIENTE.

EL RECIBO DE LUZ DE AREAS COMUNES DEL EDIFICIO SERA PRORRATEADO ENTRE TODOS LOS CONDUMINIOS CON RESPECTO AL FONDO DE RESERVA LA ASAMBLEA NO TOMA NINGUN ACUERDO EN ESTE MOMENTO.

CABE SEÑALAR QUE LOS ACUERDOS QUE ANTERES DEN SE TOMARON POR MAYORIA DE VOTOS DE LOS

LIBRO AUTORIZADO  
Y REGISTRADO POR LA  
PROCURADURÍA GENERAL  
DEL DISTRITO FEDERAL  
OFICINA DESCONCENTRADA ORIENTE

LOS DOMINIOS REUNIDOS, MANIFESTANDOSE EXPRESAMENTE QUE SURTEN SUS EFECTOS LEGALES A PARTIR DE ESTE MOMENTO.

POR LO ANTERIOR SE DA POR TERMINADA LA ASAMBLEA Y LA PRESENTE ACTA, CUYO CONTENIDO Y PREVIA LECTURA DE LA MISMA LA RATIFICAN LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON, FIRMANDO AL CALCE PARA CONSTANCIA, SIENDO LAS 20:30 HRS. DEL DÍA DE SU INICIO.

NOMBRE	FIRMA
Dr. Guadalupe...	[Firma]
...	[Firma]

SECRETARÍA: [Firma]  
 ESCRUTADOR: [Firma]  
 COMITÉ DE VIGILANCIA  
 PRESIDENTE:  
 VOCAL 1  
 VOCAL 2  
 VOCAL 3

ADMINISTRADORA

[Firma]

## 7. EJEMPLO DEL REGISTRO DE LIBRO DE ACTAS DE CONDOMINIOS

Todas las actas de asamblea deberán de asentarse en un libro de actas de asamblea autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal, toda vez que si no se cuenta con este requisito los acuerdos no serán validos ante terceros; es decir, ante las autoridades administrativas o judiciales, según sea el caso. De ahí, la importancia de que todos los condóminos cuenten con su Libro de Actas Autorizado, para que, en caso necesario, se solicite el apoyo de las autoridades a efecto de que se haga efectivo el acuerdo de Asamblea respectivo.

México, Distrito Federal, <u>6</u> de <u>OCTUBRE</u> de <u>2005</u> .
Con fundamento en el artículo 43 Fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 23 inciso B Fracción IV y 24, de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y artículo 11 de su Reglamento, se Autoriza el presente Libro de Actas de Asambleas, respecto al <u>EDIFICIO 3</u> COND. "A", CONT. HAB. "PALMITAS" del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio ubicado en calle <u>AV. PALMITAS N° 30</u> colonia <u>CITLALI</u> delegación <u>IZTAPALAPA</u> C.P. <u>09670</u> en esta ciudad, autorización que se asienta bajo el número <u>030AL/051/2005</u> del Registro de Libros de Actas de asambleas de la Procuraduría Social del Distrito Federal, Oficina Desconcentrada Oriente.
"El Jefe de Unidad de Oficina Desconcentrada Oriente" de la Procuraduría Social del Distrito Federal
<u>Rodolfo Sánchez Romero</u>
Con fundamento en el Acuerdo por el que se delegan Atribuciones al Titular de la Coordinación de las Oficinas Desconcentradas y a los Jefes de Unidad de Oficinas Desconcentradas de la Procuraduría Social del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 5 de junio del año 2001.

Registro:  
Lic. Marco Antonio Gutiérrez De la Piedad  
Lider Coordinador de Proyectos

## FUENTES

### BIBLIOGRAFIA

Acosta Romero, Miguel. **Teoría General del Derecho Administrativo (Primer Curso)**. México 2000, Editorial Porrúa. 1,127 páginas.

Álvarez Enríquez, Lucía. **Distrito Federal: Sociedad, Economía, Política y Cultura**. México. 1998. UNAM. 378 páginas.

Arnaiz Amigo, Aurora. **Estructura del Estado**. México 1997, Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, 365 páginas.

Ayala Espino, José Luis. **Límites del Mercado, Límites del Estado**. México, 1992, Instituto Nacional de Administración Pública, 202 páginas.

Bobbio, Norberto. **Estado, Gobierno y Sociedad. Por una Teoría General de la Política**. México. 2006. Fondo de Cultura Económica. 243 páginas.

Burgoa, Ignacio. **Derecho Constitucional Mexicano**. México, 1991, Editorial Porrúa, 1,048 páginas.

Carrillo Flores, Antonio. **La Justicia Federal y la Administración Pública**. México. 1973, Editorial Porrúa, 372 páginas.

Castañeda Rivas, César y Cedillo Hernández. **Evolución y Perspectivas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal**. México, 1996, Departamento del Distrito Federal – Fondo de Cultura Económica, 280 páginas.

Charry, Clara Inés y Massolo, Alejandra (coords). **Sociedad Civil, Capital Social y Gestión Local**. México, 2007, UAM-Plaza y Valdés, 313 páginas.

Crozier, Michael. **Estado Modesto, Estado Moderno, Estrategia para el Cambio**. México, 1992, Fondo de Cultura Económica. 295 páginas.

Engels, Federico. **El origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado**. URSS, editorial Progreso, 213 páginas.

Fuentes, Mario Luis y Lumbreras, Jorge. **La Reforma del Estado Mexicano en los Nuevos Escenarios Internacionales**. México, 1996, editorial Diana, 492 páginas.

Garay, Graciela de (Coordinadora). **Rumores y Retratos de un Lugar de la Modernidad (Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán, 1949-1999)**. México, 2002, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 216 páginas.

González Cosío, Arturo. **El Poder Público y la Jurisdicción en Materia Administrativa en México**. México, 1982, Editorial Porrúa, 251 páginas.

Guerrero, Omar. **La Administración Pública del Estado Capitalista**. México. 1991, editorial Fontamara, 275 páginas.

Kelsen, Hans. **Teoría General del Derecho y del Estado**. México. 1988, UNAM, 478 páginas.

Mathias, Gilberto y Salama, Pierre. **El Estado Sobredesarrollado. De las metrópolis al tercer mundo.** México, ediciones Era, 1986, 181 páginas.

Martínez Morales, Rafael I. **Derecho Administrativo (Primer Curso).** México, 1991, Editorial Harla, 337 páginas.

Martínez Puón, Rafael. **La Profesionalización de la Administración Pública en México.** España. 2003. Instituto Nacional de Administración Pública (España). 200 páginas.

Mellado Hernández, Roberto. **Participación Ciudadana Institucionalizada y Gobernabilidad en la Ciudad de México.** México, 2001, Plaza y Valdés, 174 páginas.

Nava Negrete, Alfonso. **Derecho Administrativo Mexicano.** México, 1999, Fondo de Cultura Económica, 142 páginas.

Ochoa Campos, Moisés. **La Reforma Municipal.** México, 1985, Editorial Porrúa, 557 páginas.

Offe, Claus. **Contradicciones en el Estado del Bienestar.** México, 1990, Consejo nacional para la Cultura y las Artes – Alianza Editorial, 309 páginas.

Pichardo Pagaza, Ignacio. **Modernización Administrativa. Propuesta para una reforma inaplazable.** México. 2004. El Colegio Mexiquense-UNAM. 391 páginas.

Poulantzas, Nicos. **Estado, Poder y Socialismo.** México, 1991, Siglo XXI editores, 326 páginas.

Salinas de Gortari, Sergio (Coordinador). **Los Municipios de Iberoamérica.** México, 1972. Gobierno del Estado de Puebla-Centro Estatal de Desarrollo Municipal. 325 páginas.

Schteingart, Martha (Coordinadora). **Espacio y Vivienda en la Ciudad de México.** México, 1991, El Colegio de México-I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 317 páginas.

Serra Rojas, Andrés. **Ciencia Política.** México. 1981. Editorial Porrúa. 768 páginas.

Serra Rojas, Andres. **Derecho Administrativo.** Segundo Tomo. México. 1979, Editorial Porrúa, 631 páginas.

Serrano Salazar, Oziel. **La Reforma Política del Distrito Federal.** México. 2001, Centro de Asesoría Multidisciplinaria S.C. – Plaza y Valdés, 309 páginas.

Schmitt, Carl. **Teoría de la Constitución.** España, 2001, 377 páginas

Simon, Herbert A. **El comportamiento administrativo.** Argentina, 1988, Ediciones Aguilar, 337 páginas.

Secretaría de la Presidencia. **Desconcentración Administrativa.** México, 1976, Secretaría de la Presidencia (Dirección General de Estudios Administrativos), 469 páginas.

Tena Ramírez, Felipe. **Leyes Fundamentales de México.** México, 1983, Editorial Porrúa, 1,051 páginas.

Uvalle Berrones, Ricardo. **La Transformación Procedimental y Democrática de la Administración Pública.** México. 2005. Instituto de Administración Pública del Estado de México. 220 páginas.

Villareal, René. **Liberalismo Social y Reforma del Estado. México en la Era del Capitalismo Posmoderno.** México. Nacional Financiera- Fondo de Cultura Económica. 395 páginas

## HEMEROGRAFIA

“La Justicia Desconocida” por Valdés S., Clemente En: Revista Mexicana de Procuración de Justicia, Volumen I, Número 1, México, Febrero de 1996. Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. Pp. 33-40.

“¿Administrar la Ley o Administrar Justicia? (Devaneos Laborales)” por De Buen, Nestor. En: Revista Mexicana de Procuración de Justicia, Volumen I, Número 1, México, Febrero de 1996. Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. Pp. 63-69.

“La Nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus Reformas y Adiciones.” Por Arredondo Galván, Francisco Javier. En: Revista Mexicana de Derecho, Colegio de Notarios del Distrito Federal. Segunda Edición, McGraw-Hill. 2001.

“Por Vivir en Condominio”. Por Humberto Ríos. En Periódico Milenio, 10 de julio del 2002, p.14

## LEYES, CODIGOS, ACUERDOS.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Acuerdo de Creación de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.

Acuerdo Delegatorio de Facultades a la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, en materia de condominios.

Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal

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

Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal,

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Manual de Organización de la Procuraduría del Departamento del Distrito Federal.

Reglamento Interno de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

## PAGINAS WEB.

[www.cndh.org.mx](http://www.cndh.org.mx)

[www.iztacalco.df.gob.mx](http://www.iztacalco.df.gob.mx)

[www.iztapalapa.gob.mx](http://www.iztapalapa.gob.mx)

[www.prosoc.df.gob.mx](http://www.prosoc.df.gob.mx)

[www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)

[www.tlahuac.df.gob.mx](http://www.tlahuac.df.gob.mx)

[www.vcarranza.df.gob.mx](http://www.vcarranza.df.gob.mx)

## DOCUMENTOS OFICIALES

Gobierno del Distrito Federal (2000), **Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006**, México, Distrito Federal.

Procuraduría Social del Distrito Federal (2001), **Programa de Rescate a las Unidades Habitacionales de Interés Social**, GDF.

Procuraduría Social del Distrito Federal (2002), **Informe de Actividades**, GDF.

## MESOGRAFÍA.

Comparación sistemática del derecho de condominio en México, Alemania, Austria y Suiza (Texto en PDF) (**Boletín del Instituto de Derecho Comparado en México**, Número 56, Sección de Artículos, 1966). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=indercom&n=56>>. [Fecha de acceso: 20 de febrero, 2006].

Comparación sistemática del derecho de condominio en México, Alemania, Austria y Suiza (Texto en PDF) (**Boletín del Instituto de Derecho Comparado en México**, Número 58, Sección de Artículos, 1967). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=indercom&n=58>>. [Fecha de acceso: 20 de febrero, 2006].

Condominio (Texto en PDF), Serrano de Nicolás Ángel (**Podium Notarial. Revista del colegio de Notarios del Estado de Jalisco**, Número 31, Sección de Previa, 2005). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=podium&n=31>>. [Fecha de acceso: 24 de febrero, 2006].

El condominio y la cooperativa como formas de copropiedad (Texto en PDF), Attila de Souza LEAO, ANDRADE, Jr. (**Boletín Mexicano de Derecho Comparado**, Número 25, Sección de Artículos, 1976). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=boletin&n=25>>. [Fecha de acceso: 20 de febrero, 2006].

El pago del impuesto al valor agregado en el régimen del condominio (Texto en PDF), Rizo Rivas Mario y Jaime de la Peña Alejandra (**Podium Notarial, Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco**, Número 30, Sección de Previa, 2004). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=podium&n=30>>. [Fecha de acceso: 22 de febrero, 2006].

La influencia de la Tradición romanística en la regulación de los actos de disposición jurídica de la cuota en el condominio (Texto en PDF) (**Podium Notarial. Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco**, Número 29, Sección de Previa, 2004). Disponible en Internet <<http://juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=podium&n=29>>. [Fecha de acceso: 22 de febrero, 2006].