



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMÍA

---

EL PROCESO NOTARIAL EN EL DESARROLLO  
ECONOMICO DE MÉXICO: EL CASO EN EL DISTRITO  
FEDERAL (1970- 2006.)

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE

**LICENCIADO EN ECONOMÍA**

P R E S E N T A:

**INDALECIO JAVIER VEGA FERNANDEZ**

DIRECTOR DE LA TESIS:

LIC. RUBEN ENRIQUE VALBUENA ALVAREZ.



ENERO 2009.



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.

*DEDICATORIA A MI ESPOSA*

*AGRADEZCO DE CORAZON Y AFECTO SU PACIENCIA QUE INSPIRO A SEGUIR EL PRESENTE COMO UNO DE MIS IDEALES, FIJANDO MIS SENTIDOS PARA ALCANZAR UNA DE TANTAS METAS, GRACIAS POR IMPULSAR MI DECISION.*

*TE QUIERE SIEMPRE TU ESPOSO.*

*DEDICATORIA A MIS HERMANOS:*

*VA TAMBIEN MI AGRADECIMIENTO FRATERNAL A MIS HERMANOS QUE  
VIVIERON Y COMPARTIERON CONMIGO TIEMPOS Y DECISIONES  
DIFICILES.*

*POR SIEMPRE UN ABRAZO CON APRECIO Y MUCHO CORAZON.*

*DEDICATORIA A MIS MAESTROS.*

*ESTE PRESENTE ES TRIBUTO A SU DEDICACION A LO LARGO DE MI  
ESTANCIA EN EL ALMA MATER Y ES CON UN PROFUNDO RESPETO Y EN  
AGRADECIMIENTO YA QUE VIERON EN MI QUE VALE LA PENA COMPARTIR*

*EL SABER EN BIEN DE UN MAÑANA DE PALABRA Y PENSAMIENTO*

*SU ALUMNO POR SIEMPRE*

*GRACIAS .*

*DEDICATORIA.A MI MADRE.*

*EN MEMORIA Y EN AGRADECIMIENTO DE QUIEN ME DIO VIDA Y CON SU LUZ ILUMINO,MI CAMINO DE FORMACION, CON SU CARÁCTER Y A SU MANERA DE SER SIEMPRE AMOROSA IMPULSO EN MI EL DESEO Y LA LUCHA POR SER ALGUIEN EN EL MURMULLO DE ESTAVIDA, DONDE QUIERA QUE HOY ESTE LE AGRADEZCO EN EL ALMA DE PALABRA CORAZON Y PENSAMIENTO RECORDANDO SUS PALABRAS.*

***“El triunfo es parte de la esencia de la dedicación y quien más se apega a lo que pretende lograr, es quien siempre tiende a triunfar.”***

# CONTENIDO

ANTECEDENTES .....	1
MARCO LEGAL .....	10
MARCO TEORICO .....	16
CAPITULO I. EL PROCESO NOTARIAL EN EL DESARROLLO ECONOMICO. ....	24
1.1- El arraigo al bien inmueble. ....	24
1.2-La relación Vivienda y Transporte. ....	37
1.3-Sobre los Avalúos de Bienes Inmuebles. ....	39
CAPITULO II. LAS LIMITACIONES DEL TRÁMITE NOTARIAL. ....	51
2.1- Los Trámites Notariales en el desarrollo económico. ....	53
2.2- Las Ventajas de Adaptar el estudio Socioeconómico a los trámites notariales. ....	56
2.3- El Proceso Notarial Y su Influencia en el Fideicomiso. ....	59
CAPITULO III. EL PROCESO NOTARIAL Y SUS CONDICIONES. ....	65
3.1-La Dinámica Notarial en el Bienestar social. ....	69
Conclusiones .....	74
Anexos .....	76
Bibliografía. ....	97

## **ANTECEDENTES**

La institución notarial ha estado presente desde los albores de la civilización; al efecto, la historia consigna que las diversas culturas como Hebrea, Egipcia, Griega Romana y desde luego la de nuestros indígenas pre-coloniales, ha estado presente siempre un personaje (Escriba, Tabelion, Tlacuilos, Escribano, etc.)

Así en México después del colegio de abogados instaurado en 1760 en España surge el colegio de notarios bajo la cedula real de Aranjuez, expedida el 19 de Junio de 1792 por el rey IV de España. Que da fe o al menos narra los acontecimientos jurídicos, con el fin de brindar a las partes y a terceros la seguridad que la sociedad requiere a través de un imperativo legal, consistente en tener por cierto lo que no hemos percibido a través de nuestros sentidos, esto es por la fe pública.

Así la honorabilidad e independendencia de estos fedatarios se ha reconocido en el curso de los tiempos y se fundamenta en la necesidad de contar con una preparación jurídica adecuada, se exige desde entonces que el notario o escribano fuera gente culta con grandes nociones de derecho.

Desde la época colonial, la proliferación legislativa en materia notarial ha sido muy destacada, en donde recibimos toda la tradición romanista a través de las leyes de indias, las siete partidas, la novísima recopilación y las leyes del toro entre otras. Ya en la época independiente, diversos ordenamientos rigieron la vida notarial, primero adscribiendo a los hoy notarios a los tribunales y juzgados como se establecía, bajo la constitución de 1824. La ley para arreglo provisional de la administración de justicia en los tribunales y juzgados del fuero común del 23 de mayo de 1837.

Posteriormente se reconoce al notario como un profesional independiente, tal como lo tenemos reconocido en las primeras leyes formales del notariado expedidas por Maximiliano de Habsburgo en 1865 y Porfirio Díaz en 1901 y en las subsecuentes leyes que nos han regido durante este siglo.

Durante estos mas de 200 años de vida el notariado, ha convivido con los habitantes de la ciudad y ha evolucionado junto con ellos dando testimonio de los

principales cambios sociales políticos y económicos que de alguna manera han efectuado o transformando nuestra idiosincrasia.

Considerar la importancia que representa para el proceso de acumulación la propiedad privada exige partir desde los hechos históricos que son motivo y punto de partida del presente trabajo de tesis, para esto partimos de que desde la llegada de los españoles el personaje conocido como notario público representa parte del poder del estado. Y durante la conquista, da fe plena del derecho sobre las propiedades conquistadas aun bajo las cuestiones de desobediencia.

Así se puede apreciar al consultar la obra de resumen integral de México a través de los siglos en la parte. El virreinato donde se lee, según historiadores "Cuauhtémoc, al bautizarse recibió el nombre de Fernando Cortés Cuauhtémoc, no tuvo hijos con la princesa Tecuichipo, hija mayor de Moctezuma, la cual recibió en el bautizo el nombre de doña Isabel; pero consta por cedula real expedida por Carlos V, que Cuauhtémoc tuvo un hijo, llamado Don Diego de Mendoza de Austria Moctezuma, que ayudo en las conquistas". Como la cedula es de 14 de abril del año 1523, Cuauhtémoc no podía tener la edad que le suponen los historiadores. Debe haber muerto de más de cuarenta y cinco años, Suponiendo que en 1523 su hijo contara con veintidós a veintitrés años, Pues ya se había distinguido en acciones militares y que lo hubiera tenido a la edad de veinte o veintiún años. En real cedula de 8 de julio de 1547 año de la muerte de Cortes, Carlos V, reprendiéndole duramente por la muerte de Cuauhtémoc. Le ordena que entregue a Don Diego de Mendoza de Austria Moctezuma, todas las tierras, casas y haciendas con todo lo demás de su señorío y cacicazgo. Por la cedula de 14 de abril de 1523, Carlos V otorga al hijo de Cuauhtémoc todas las tierras del cacicazgo y señorío de este y le da por armas un escudo partido en cuatro partes y en la alta de la derecha un águila con corona de oro, en la alta de la izquierda tres franjas coloradas en campo de plata y oro, en la baja de la derecha una ciudad de oro en campo de esmeraldas y en la baja de la izquierda un tunal con un castillo al pie.

Al ser ejecutado, Cuauhtémoc protesto de la injusticia y emplazo a Cortes ante la justicia divina. Grandes remordimientos e inquietudes tuvo el conquistador

después de la ejecución. Muchas noches le vieron sus capitanes sin poder conciliar el sueño, pasearse agitado en su estancia o en el campamento.

Nótese en este pasaje histórico que se ordeno bajo contenidos de cedula real y los mismos notarios así como el conquistador no dieron por cumplido el ordenamiento y por ello quedo en entre dicho la inseguridad en la propiedad situación que hasta nuestros tiempos ha trascendido pero con sus formas propias integradas en los contextos sociales de las diferentes luchas revolucionarias mismas que bajo sus logros fueron dando integridad a la propiedad privada.

Con la intención de dar una idea clara del concepto que aquí no nada más nos preocupa sino que además nos ocupa, "**LA PROPIEDAD**" tendremos que hacer un pequeño viaje en el tiempo y remontarnos a sus orígenes y también acercarnos de alguna manera a las definiciones que se han hecho de ella, para precisar algunas características propias del concepto. Esta se define desde diversos aspectos que comprenden perspectivas que a su vez se manifiestan desde diferentes áreas de las ciencias económicas y sociales. Para definir lo que es el significado de propiedad iremos a considerar la especificación que encontramos con los politólogos más reconocidos como: Norberto Bobbio y Nicola Matteucci.

Quienes en su obra <sup>(1)</sup> Definen la propiedad desde su esencia misma y que la definen así: "El sustantivo propiedad se deriva del adjetivo latino "proprius." y significa "Que es de un individuo específico o de un objeto específico (Y en este caso equivale a: típico de ese objeto, perteneciente al mismo) y es únicamente suyo". En otro orden de ideas y a través de la etimología se perfila una contraposición entre un individuo u objeto específico y el resto de un universo de individuos y de objetos como categorías que se excluyen recíprocamente.

El concepto que surge de esto es: Objeto que pertenece a alguno de manera exclusiva. Seguido inmediatamente por la implicación jurídica: derecho de poseer alguna cosa o sea de disponer de alguna cosa de modo pleno sin límites.

La implicación jurídica (de la máxima importancia sociológica) aparece inmediatamente y es en efecto un elemento esencial del concepto de propiedad.

*(1) Bobbio Norberto, Diccionario de Política. México, Siglo Veintiuno, 1998*

En el momento en que las diversas lenguas distinguen, como ya hacia el derecho Romano. Entre la posesión (Detentar una cosa de hecho Independientemente de la legitimidad de detentarla) y la propiedad (tener el derecho de poseer alguna cosa incluso independientemente de la posesión de hecho).

Estos elementos aunque descarnados, son suficientes para proponer una definición sociológica del concepto de propiedad, por lo tanto: se llama propiedad a la relación que se establece entre un sujeto <sup>(1)</sup> "A" y un objeto "X" cuando A dispone libremente de X y esta facultad de A en relación con X, es reconocida socialmente como una prerrogativa suya exclusiva cuyo límite teórico es "sin restricciones" Y en que "disponer de X". Significa tener el derecho de decidir con respecto a X. Ya sea que se lo "posea" o no en estricto sentido material. (Pagina 1136)

Esta definición se apega de modo directo a la definición de propiedad misma que a su vez engloba de modo directo un contenido de los aspectos esenciales que a través del tiempo y del espacio de las acciones nos muestra su influencia muy integrada al proceso de acumulación capitalista aun guardando sus estatus socio económico, **la propiedad privada**.

Su definición más acertada, la encontramos en la obra de los profesores: Norberto Bobbio y Nicola Matteucci. Quienes en su obra: Diccionario de Política, Tomo L-Z Editado por Siglo XXI. Define en estos términos la propiedad privada:

**Propiedad Privada:** El adjetivo Privada añade aclaraciones precisas y permite identificar mejor el tipo de contraposición existente en el interior que se hace referencia y que en este caso es de las sociedades contemporáneas.

Las implicaciones más importantes del concepto de Propiedad Privada. Pueden presentarse de una manera sintética como sigue:

1. Esta socialmente aceptado y legalmente sancionado que: A, B, C etc., ya se trate de hombres aislados o de sus grupos organizados (de acuerdo con criterios, incluso en este caso, aceptados socialmente y sancionados legalmente) Pueden ser sujetos de una relación de propiedad exclusiva en cuanto tal con respecto a una serie de objetos (V, W, X, etc.) En el ámbito de un sistema social que constituye el universo U de referencia. (Están previstos también explícitamente los casos en los términos de la relación, o sea el sujeto y el objeto, deben especificarse con precisión y la legitimidad de la relación debe documentarse)

2. En el caso que estamos considerando (Las sociedades occidentales contemporáneas) los sujetos potenciales de la relación son todos los hombres y los grupos reconocidos como válidos a este propósito los cuales forman parte del universo o sistema social U; Están previstas sin embargo condiciones limitantes, señaladas expresamente en el sistema jurídico específico de U están por ejemplo previstas condiciones en que la relación no puede establecerse o si ya existe desaparece las condiciones limitantes se configuran negativamente como: "Excepciones". El derecho de Propiedad Privada se configura de este modo formalmente como: "igualitario" En el sentido de que, salvo las limitaciones previstas explícitamente, todos pueden ser sus titulares (individuos, pero también grupos que responden a los requisitos exigidos) con la condición de que se apliquen rigurosamente los mecanismos legales previstos en el sistema para que se adquiera el derecho.(En diversas formas: Donación, Herencia, Compra- Venta etc.)
3. Aunque el derecho se presente como igualitario esto es teóricamente accesible a todos (hasta, en determinados casos a sujetos ajenos a U) los mecanismos previstos para que esto se adquiera establecen límites de hecho a la posibilidad de que todos sean sus titulares en igual medida incluso independientemente de los límites de los recursos generales disponibles y de la comprobación de que sí A es Propietario de X están excluidos automáticamente de la posibilidad de serlo A, B, C. Etc. A la igualdad teórica se le contrapone una discriminación o sea una diferenciación práctica, que puede evaluarse cuantitativamente mediante la unidad de medida reconocida socialmente que es lo que se conoce como: El dinero.
4. Si no se cumplen las condiciones limitantes previstas en el sistema Jurídico la relación de Propiedad Privada tiene una duración ilimitada en cuanto al tiempo. Continúa más allá de la muerte biológica o social del titular del derecho (individuo o grupo) y el sistema prevé los mecanismos adecuados para garantizar la continuidad.
5. La contraposición implícita en el concepto de Propiedad Privada es por lo tanto Ante todo la que existe entre las distintas relaciones que se excluyen recíprocamente junto con esta surge sin embargo inmediatamente una segunda contraposición evidente en lo lingüísticamente habitual: lo opuesto a "Privado" es "Público". A la Propiedad Privada se le contrapone una "Propiedad Pública" y también esta contraposición implica un aspecto de "exclusión" que se configura, sin embargo en por lo menos en dos modos diversos.
6. En la propiedad Pública el sujeto de la relación es el universo o sistema social. En su conjunto distinto simultáneamente de la suma de los sujetos individuales (Hombres y grupos) que lo constituyen; dentro de U cualquier sujeto aislado está excluido en cuanto tal de la relación en cuanto a los objetos de la relación estos están especificados por lo menos como condición mínima, en forma negativa (no pueden ser los objetos de una relación Privada que tiene como sujetos A, B, C

etc., y naturalmente viceversa. En este sentido existe una contraposición exclusión entre la propiedad Pública y la propiedad Privada en el interior del sistema social considerado U.

7. El universo U se contrapone sin embargo incluso a otros universos o sistemas sociales (U2, U3, etc.) En relación con los cuales sigue siendo valido el principio de exclusión. En esta perspectiva La propiedad "Pública". De U, asume características de Propiedad "Privada." En relación con las igualmente Privadas de U2, U3 etc. En la medida en que U, U2, U3 etc., Forman parte de un universo más amplio U, Cualquiera sea la extensión geográfica-social que se le reconozca a este. Los que se presentaban como "sistemas sociales" cerrados se configuran, pues, como subsistema de un sistema social global más amplio. Es un lugar común, pero no por eso una afirmación inexacta, decir actualmente este universo global incluye a toda la tierra. Los diversos estados nacionales y en algunos aspectos también a algunos grupos de ellos.

Son subsistemas de un sistema global todavía fluido en sus estructuras por lo demás ya se están planteando problemas que pueden reducirse al de La Propiedad, con respecto a los planetas y al espacio, como nuevos "objetos" posibles de una relación de **Propiedad**.

Además, si la propiedad tiene como sujeto un estado nacional. Los problemas descritos aquí se plantean también en el ámbito de los países socialistas que han reducido drásticamente en su interior la incidencia de La Propiedad Privada y el área en que se puede ejercer.

Los términos "Público y Privado" expresan en definitiva, conceptos relativos y requieren por consiguiente que se especifique cual es el universo al que refieren en cada caso. Algunas de estas implicaciones revisten por sus efectos económico-políticos, una importancia extrema desde el punto de vista sociológico. La posibilidad de que los sujetos de la relación puedan hacer individuos o grupos organizados de distintos tipos (Desde la familia hasta la sociedad por acciones).

Modifica la igualdad teórica que se traduce de hecho en desigualdad: la duración ilimitada, la contraposición entre Propiedad Pública y Propiedad Privada, la relación entre Propiedad Privada y Poder. Se requiere poner en evidencia, además el significado distinto que asume la relación, si no se considera únicamente el sujeto, como hecho esquemáticamente hasta aquí, si no también el objeto, con cuya variación cambia profundamente el significado de La Propiedad

Privada, y su incidencia sobre las estructuras y la dinámica social. El Proceso económico-social ha dado transformaciones al perfil de Propiedad, cuidando al mismo tiempo su interés de prefigurar, su esencia al desarrollo de la acumulación capitalista que se integra con las bases del intercambio según se concrete a la presencia de las relaciones económicas sociales. Si bien el sistema capitalista establece cambios cada vez mas encaminados a transformar la relación de estructuras sociales dando origen a un panorama que determina las formas de vida, permitiendo a su resultado inmediato crear valores mas allá de las estructuras económico-sociales, por lo que concluir con los perfiles de la propiedad, dando nuevas integraciones apegadas cada vez mas al contexto democrático donde la formación del capitalismo obedezca mas a resguardar las formas de propiedad, es resultado de la suma de voluntades y decisiones basadas en la distribución equitativa del beneficio del capitalismo.

Por lo tanto aun cuando la relación de transformar la sociedad capitalista en busca de un crecimiento equitativo es la propiedad quien fijara el desarrollo que se ha de cumplir, gracias a la existencia del perfil económico social que se genera con el estado democrático, donde todas las formas de propiedad se atan al reflejo del ritmo que mantiene la sociedad capitalista.

Desde un desarrollo económico apegado a los cambios políticos y sociales, se ha prefigurado la constante realidad que define el lugar que ocupa la propiedad como base de todo el proceso de acumulación. Ese proceso que acredita la propiedad como un resultado de la realidad social, a girado en torno a las relaciones de propiedad y sus diversas transformaciones. Ese hecho ha permitido a diversos investigadores sociales, definir que es en sí, la propiedad y su lugar dentro del desarrollo económico. Uno de esos investigadores analiza en su obra ¿qué es la propiedad? <sup>(2)</sup>.

Con las relaciones sociales de propiedad, sucede algo muy curioso. Como regla, todos los grandes líderes políticos y todos los grandes pensadores coinciden en atribuirle al fenómeno una importancia mayor. Y se confirma de una manera muy

(2) Valenzuela Feijoo, José Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, Edición 1999

elocuente Los grandes hitos y parte aguas de la historia social que giran siempre en torno a la propiedad y sus transformaciones.

La historia del proceso de acumulación fue configurando, una relación económico-social y se puede describir de esta manera:

Para la formación económico-social, tendríamos:

**FES = A+B+C.**

**FES = FORMACION ECONOMICO-SOCIAL.**

**A= SISTEMA SOCIAL**

**B= SISTEMA DE FUERZAS PRODUCTIVAS**

**C= SISTEMA DE FORMAS DE CONCIENCIA SOCIAL.**

En este nivel, podemos decir que la propiedad es parte de la formación Económico-social y que se ubica en el espacio A.

Para el sistema social podemos escribir: **A = AD+AE +AF.**

**AD=Sistema de instituciones económicas**

**AE=Sistema de Instituciones políticas.**

**AF=Sistema de instituciones ideológico-culturales.**

En este nivel, la propiedad se localiza en el espacio AD, o sea en el sistema económico. Y para el sistema económico tendríamos.

**AD= ADG+ADH+ADI+ADJ.**

**ADG=Sistema relaciones de producción.**

**ADH= Sistema relaciones de distribución.**

**ADI= Sistema relaciones de cambio.**

**ADJ= Sistema relaciones de consumo.**

*En este nivel, la propiedad se localiza en el espacio ADG o sea, en la denominada esfera de relaciones de producción directas.*

En resumen postulamos que el fenómeno de la propiedad es parte de la formación económica social y que se localiza:

- 1) En el sistema social.
- 2) Al interior de aquel, en el sistema económico.
- 3) Al interior de este en el espacio de la producción.

La propiedad a pesar de guardar una imagen propia, durante el proceso de acumulación, ha dado lugar a formas que le han prefigurado como un fenómeno

que merece, por su contenido, especial atención, ya que todo el desarrollo económico gira bajo la dinámica impuesta de sus formas. Mismas que a lo largo del tiempo, definieron diversas teorías que confirman esa imagen, hacia el interior del desarrollo capitalista.

## MARCO LEGAL

La propiedad en su concepto existencial a lo largo de los años, se ha definido partiendo de la personalidad, que le reconoce nuestra Carta Magna. (Constitución Política) quien da al Estado, derechos de dominio con caracteres que lo distinguen de la propiedad en general, así apareció también un régimen especial a favor del Estado, de una gran importancia en la vida económica nacional, puesto que esos derechos, se refieren a tres de los recursos naturales más importantes del país (Petróleo, Minerales y Agua).

En atención a las nuevas necesidades de la vida social fue revisado el Código Civil con sus lineamientos sobre la propiedad que se apartan de lo que preceptuaba la legislación anterior. Así el estado mexicano, ha considerado no solo dirigir la economía del país, si no intervenir directamente en ella, como productor, ejerciendo una tutela sobre la producción, agrícola, ejidal y crear por si mismo organismos públicos o privados.

Uno de los medios empleados, por el gobierno para realizar su programa social, ha sido el de la expropiación, la cual quedo reglamentada desde la ley de expropiación (23 de noviembre de 1936). Ha sido adoptada por diversos Estados de la República y que contiene innovaciones importantes, que la distinguen de las demás leyes mexicanas que la precedieron, todas esas reformas efectuadas en los últimos veinte años, hacen necesario un estudio coordinado de las Instituciones que existen en relación con la propiedad de nuestro país.

El derecho de propiedad, ha sido básico en el orden social de todos los tiempos, pues existiendo en el universo hombres y cosas, no puede concebirse al hombre sin ellas y por esta razón, la legislación lleva por finalidad, inmediata en la mayoría de los casos y mediata en muchos otros, regular las relaciones de los hombres, en razón de las cosas que les pertenecen en propiedad.

Así, el derecho no solo se ocupa de la propiedad en cuanto a su contenido, sino a su ejercicio, al modo y capacidad de adquirirla y salvaguardarla a favor del menor, del incapacitado, de la mujer casada o de los ataques, que pueda sufrir por las autoridades o por particulares y alrededor de todo esto las diversas ramas de la legislación rigen a la propiedad desde distintos puntos de vista.

El Derecho Civil, la reglamenta en especial nuestro código civil, le dedica el Título III, Del libro I y se ocupa de ella. Además en sus disposiciones preliminares y a propósito del matrimonio, del divorcio, de la patria potestad, de la tutela, de la emancipación de la ausencia, del patrimonio de la familia, del usufructo, del uso y de la habitación. De las sucesiones del cumplimiento o incumplimiento de los contratos de la compra-venta, de la permuta de las donaciones, del arrendamiento, del mutuo, del mandato, del secuestro, de la prestación de servicios, de las asociaciones y sociedades, de los contratos aleatorios, de la fianza, de la hipoteca, de la concurrencia y prelación de los créditos y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio. El Código de Procedimientos Civiles, también se ocupa de ella a propósito de la acción, reivindicatoria de la hipotecaria de las recusaciones y de algunos actos de jurisdicción voluntaria, el Código Penal, también se ocupa de la propiedad a propósito de los instrumentos del delito, del peculado y de los delitos en contra de las personas en su patrimonio etc., y así en general las leyes tanto políticas como en materia administrativa en materia penal, procesal o privada guardan relación con la propiedad, por lo tanto, la propiedad realice su función en la dinámica social capitalista se coordinan diversos intereses que giran alrededor de ella.

Por lo anterior llegamos a considerar, el concepto doctrinal que norma a nuestro Código Civil vigente, el Artículo 830 reconoce al propietario de una cosa, la facultad de gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Los autores de la ley en el concepto “disponer” incluyeron todos los actos que pueden ejecutarse con las cosas, es decir, un concepto amplio y genérico al efecto la exposición de motivos, de la revisión del proyecto, expresa que “en la capacitación amplia de la palabra, disponer se encuentran contenidos los atributos clásicos del derecho de propiedad o sea el *“jus utendi, fruendi et abutendi”* del derecho romano.

Nunca fue su intención privar al propietario de la facultad de disponer, porque esto hubiera sido burlar la Constitución al cambiar el Régimen constitucional de la Propiedad, la mejor confirmación la ofrece el mismo proyecto que reglamenta ampliamente la facultad de disponer al tratar de las sucesiones y de los

contratos traslativos de dominio, efectivamente en una serie de disposiciones, la Ley en concreto establece esos atributos de dominio concede al propietario el derecho a todo lo que producen sus bienes o sea los frutos naturales, industriales y civiles (Artículos 885 y 887 del Código Civil), la del derecho de usarlos (840 Artículo del Código Civil) el de consumirlo jurídicamente, o sea enajenarlos (Artículo 2269 del Código Civil) y de construir servidumbres sobre ellos (Artículo 1109 del Código Civil) el consumo material no esta otorgado genéricamente en ningún precepto; pero si nos da la Ley multitud de ejemplos de consumo, como en los Artículos 867 y 869 del Código Civil.

La facultad de disponer de una persona, excluye de la misma facultad a las demás lo que ésta consagrado como principio general en el Artículo 772 del Código Civil, del cual la Ley hace aplicación de diversos casos en los que solo da derecho al propietario como es el de constituir servidumbres, vender, arrendar, etc. También el derecho es permanente, pues no se extingue con el transcurso del tiempo, a no ser que la cosa sea consumida o abandonada, pues de otro modo el dueño tiene la facultad de disponer de ella durante toda su vida, transmitir el derecho a otras personas quienes lo sustituyen en el derecho mismo o su ejercicio; además puede disponer de su propiedad para después de su muerte, transmitir a sus herederos, ya sea por su propia voluntad o por que la Ley la presuma. En fin, en la facultad de disponer genéricamente, considerada esta potestad general de las cosas, es decir, el propietario tiene, no una suma de facultades especificadas, si no una facultad amplia de hacer toda disposición.

En cuanto a la limitación del derecho de propiedad, nuestro Código Civil, al igual, que las legislaciones de todos los tiempos, las hace con dos criterios:

- a) El de respetar el derecho de los demás, y
- b) El no perjudicar a la colectividad.

Estas limitaciones, las establece la Ley, ya sea por medio de prohibiciones expresas u otorgando al propietario algún derecho, en términos especiales, de manera que implícitamente resulte esa restricción, hay dos preceptos generales que fijan la idea del legislador a parte de los numerosos casos singulares. Esos preceptos están contenidos en el Artículo 840 del Código Civil, que declara que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad, de manera que

su ejercicio no de otro resultado, que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario y el Artículo 16 del Código Civil, conforme al cual la facultad de disponer de los bienes debe usarse de manera que no perjudique a la colectividad.

Además de estos principios generales, el primer proyecto del Código Civil expresaba en su Artículo 816 que: “El propietario tiene el derecho de disfrutar de su propiedad con las limitaciones establecidas en las leyes y reglamentos respectivos y el deber de ejecutar ese derecho de manera que se obtenga también un beneficio social”.

Es decir; el proyecto primitivo se apega, a un aspecto avanzado de la teoría de la Función Social; especialmente en los lineamientos expuestos por Diguít, en sus (Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón).

Y por dependencias oficiales como las Secretarías de Relaciones Exteriores, la de inducir al comercio, por lo que la comisión se vio precisa a retirar el proyecto de precepto “No se determinaba en el proyecto todos los casos en que existe beneficios social, porque es imposible que un Código que debe tener normas generales se vuelva completamente casuístico y trate de enumerar todos los casos que existe dicho beneficio social y además como interés colectivo varia según las circunstancias de medio y tiempo, se opto por suprimir esa parte con el objeto de no dar libre margen al arbitrio judicial y evitar el ejercicio del derecho de propiedad estuviese expuesto a la caprichosa interpretación del juez”. Por lo tanto, se suprimieron del proyecto primitivo los Artículos 771 y 772 del Código civil, los que contenían disposiciones sobre presunción de abandono de bienes improductivos o deshabilitados y en su lugar en contexto aprobado se incluyeron simples disposiciones de estímulo para hacer producir los bienes, como son contenidos en los Artículos 1152 IV y 2453 del Código Civil, que respectivamente disponen un aumento de tiempo para la prescripción adquisitiva del poseedor del predio rustico no cultivado o de un predio urbano deshabilitado y la obligación de arrendar la finca rustica no cultivada por el propietario.

Esto otorga al Estado un derecho originario de propiedad sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional y el derecho de enajenarlas

para constituir la propiedad privada (Artículo 27 Parte I de la Constitución) le concede también el derecho de expropiar por causa de utilidad pública mediante indemnización (Artículo 27 Parte II de la Constitución) da así mismo al Estado la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público (Artículo 27 Parte III de la Constitución).

Le marca normas de política para conducirse en materia de propiedad, entre las cuales están el fraccionamiento de los latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad y la dotación de tierras y aguas a los pueblos que crezcan de ellas (Artículo 27 Parte III de la Constitución) reserva a la Nación el dominio directo de ciertos bienes (Artículo 27 Parte IV y Fracción II de la Constitución) y la propiedad de otros (Artículo 27 Parte V y Fracción II de la Constitución) limita la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas a extranjeros (Artículo 27 Fracción I de la Constitución) a las instituciones de beneficencia (Artículo 27 Fracción III) a las sociedades comerciales por acciones (Fracción IV) y a los bancos (Fracción V) la niega totalmente a las corporaciones religiosas (Fracción II) la concede a los núcleos de población que guarden el estado comunal para disfrutar en común las tierras bosques y aguas que les pertenezcan (Fracción VII) y la reconoce también a los Estados, al Distrito Federal, a los Territorio y Municipios de toda la República para adquirir y poseer todos los bienes necesarios para los servicios públicos (Fracción VI) prohíbe la confiscación (Artículo 22 de la Constitución) prohíbe también las requisiciones en tiempo de paz y las sujeta a los que dispongan las leyes marciales en caso de guerra (Artículo 22 de la Constitución).

En su contenido nuestra carta magna ha sufrido cambios en torno al desarrollo económico social, el proceso de acumulación capitalista se ha atado durante años al reclamo de una sociedad más justa donde el bienestar social cubra en lo posible a quienes menos tienen.

Así se fueron dando los cambios en torno a la Constitución Política que nos rige también hubo cambios en la ley del notario que rige el Proceso Notarial que aún con los cambios logrados a lo largo de los últimos treinta y seis años guarda un atraso al ser comparado con el Proceso Notarial que se realiza en otros países la Propiedad Privada en México.

La ley del notariado que establece los requerimientos del proceso notarial parte del artículo 15 donde dice que arancel ha de percibir como pago de honorarios

y servicios el notario público. El cálculo parte del estudio económico que se realiza con base en el índice de precios que cada fin de año se tiene. Los tiempos de trámites aún con todos los requisitos exceden en mucho a una dinámica acorde con las funciones del desarrollo económico. Tenemos un Registro Público de la Propiedad y del comercio que guarda un atraso considerable. (A)

El fideicomiso ha realizado avances interesantes ya que su estructura jurídica ha favorecido al interés de la banca ya que es un instrumento que cuenta con los requisitos indispensables suficientes para atraer la inversión y con ello dar una dinámica acorde al desarrollo económico.

La inversión extranjera directa apoya de modo directo el proceso financiero bancario el cual a su vez ha de garantizar el marco de legalidad a través del proceso notarial que enfoca su presencia dando su aportación directa conforme la estructura legal que guarda el derecho notarial.

## MARCO TEORICO

La propiedad es considerada como un fenómeno condicionado por la realidad social esa realidad con la que el ser humano se va encontrando a lo largo de su existencia.

¿En qué parte, lugar o zona de la realidad nos encontramos con el fenómeno que denominamos propiedad? Responder esta pregunta nos lleva a esbozar a grosso modo. El mapa de la formación social, allí buscar y localizar el fenómeno de las relaciones de la propiedad. Para contestar, bien, conviene mencionar y recordar mínimamente algunos conceptos básicos.

La más globalizante de las categorías que manejamos es la de: formación económica social, la que nos designa el total de la realidad social.

En ella podemos distinguir los siguientes elementos:

- 1) El conjunto de relaciones o normas sociales, lo que nos define el sistema social.
- 2) Las pautas y elementos que determinan la interacción sociedad naturaleza o sistema de fuerzas productivas.
- 3) El sistema de formas de la conciencia social. O sea el conjunto de valores, creencias y formas de representación de lo real que se manejan en tal o cual sociedad.

El sistema social (o conjunto de relaciones sociales que norman la vida de los hombres) puede desagregarse en: 1) sistema económico (las relaciones sociales que se estructuran en torno al proceso de producción y sus derivados: la distribución, el cambio y el consumo de los productos) así, tenemos:

- 1) Instituciones sociales (económicas, políticas e ideológicas y culturales);
- 2) Prácticas o actividades de transformación que se organizan en el seno de las correspondientes instituciones (prácticas económicas, políticas y culturales);
- 3) Campos u objetos de transformación "Campo de acción" de la praxis humana del caso: el entorno natural, el sistema social y el sistema de formas de la conciencia social.

En breve, el hombre despliega su vida transformando la naturaleza (produciendo), transformando las relaciones sociales (desplegando una actividad política) y transformando su medio cultural. Entre estas prácticas institucionalizadas, social e históricamente determinadas, operan relaciones de

influencia mutua que, en todo caso, son simétricas. Y como primera aproximación, podemos sostener que la línea de determinación fundamental va del sistema económico a los otros dos.

El sistema económico, a su vez, se puede descomponer en cuatro subsistemas o esferas:

- 1) Relaciones de producción directa.
- 2) Relaciones de distribución.
- 3) Relaciones de cambio.
- 4) Relaciones de consumo.

También aquí operan relaciones de influencia mutua de carácter asimétrico y en lo básico, la esfera o espacio de mayor influencia es el de las relaciones sociales de producción.

Agreguemos dos consideraciones básicas, en los conjuntos que hemos mencionado, se da siempre un determinado principio unificador y por lo tanto, un grado mínimo de homogeneidad o coherencia interna de la respectiva totalidad.

Para nuestros propósitos, podemos decir que no cualquier elemento se puede combinar con cualquier otro. Por ejemplo un sistema de fuerzas productivas de tipo capitalista no se puede combinar con relaciones de producción de carácter esclavista.

Las totalidades o conjuntos sociales por lo tanto:

- No son sumas o agregados mecánicos sino entidades sintéticas;
- Responden a un principio unificador interno, él que se suele ubicar en la parte más decisivo del conjunto. Al decir esto no se nos olvida. El dictum de Sastre: las totalidades funcionan como entidades “desgarradas”. Es decir son unidades contradictorias y por lo mismo en ellas nunca encontraremos una coherencia absoluta.

El grado de la coherencia puede ser mayor o puede ser menor pero hay límites al desajuste interno, cuando este supera la “medida” del todo, se provoca una mutación cualitativa en la entidad. Esta se transforma en lo otro y por esta vía recupera su perdida de homogeneidad, para inmediatamente empezar a “desgarrarse” mas y mas hasta el entorno de una nueva descomposición y un nuevo salto cualitativo la sucesión es perpetua.

En términos ultra simplificados y solo para efectos de recordar el “mapa básico”. Las relaciones de composición indicadas se podrían simbolizar como sigue:

El signo de suma no se debe interpretar aquí en su sentido literal. En la esfera social las sumatorias simples no tienen lugar, el signo lo usamos por pura comodidad.

Para la formación económica -social tendríamos:

FES = Formación económico-social.  
A = Sistema social  
B = Sistema de fuerzas productivas  
C = Sistema de formas de la conciencia social  
FES = A + B + C

En este nivel, podemos decir que la propiedad es parte de la formación económico-social y que se ubica en el espacio A

Para el sistema social podemos escribir:

A = AD + AE + AF  
AD = Sistema de instituciones económicas  
AE = Sistema de instituciones políticas.  
AF = Sistema de instituciones ideológico-culturales.

En este nivel, la propiedad se localiza en el espacio AD, o sea, en el sistema económico

Para el sistema económico tendríamos;

AD = ADG + ADH + ADI + ADJ  
ADG = Sistema de relaciones de producción  
ADH = Sistema de relaciones de distribución  
ADI = Sistema de relaciones de cambio  
ADJ = Sistema de relaciones de consumo.

En este nivel, la propiedad se localiza en el espacio ADG, o sea, en la denominada esfera de relaciones de producción directas. La propiedad es una relación social de tipo económico, anclada en los espacios de la producción y distribución” (2)

Definiendo el lugar que ocupa la propiedad en el mapa social podremos redefinir su origen y su forma para ello José Valenzuela Feijoo realizo un

análisis a diversos Teóricos quienes acordes con los tiempos y su momento rescataron con su visión el papel que la sociedad ha reconocido en torno al fenómeno social que se conoce como propiedad, el economista estadounidense Duncan K. Foley , ha hablado de: “la falta de democracia de las determinaciones.” es decir de la “no equipotencialidad” de las variables en juego.

Este postulado antológico es compartido por el grueso de las ciencias más maduras, pero hay corrientes del pensamiento económico que la rechazan.

Como anota Foley “En la economía neoclásica, generalmente se considera que las determinaciones que subyacen a una situación operan simultáneamente, es decir,

Todas las determinaciones se consideran, igualmente importantes en la producción del resultado final. La primera hipótesis gira entorno a el enfoque del modelo neoclásico del equilibrio competitivo general. (El autor se refiere al modelo de Walras). Según este modelo, existe una simetría perfecta entre todas las condiciones simultaneas que nivelan la oferta y la demanda y definen el equilibrio competitivo” (Duncan K. Foley, Para entender El Capital, FCE, México, 1989.p.18) En el caso de las escuelas clásicas (Adam Smith, David Ricardo, Stuart Mill, etc.) Marxista (Carlos Marx, Rosa Luxemburgo, Baran, bowles, etc.) y Keynesiana autentica (Keynes, Joan Robinson, Davidson, etc.) (Cámara, Miseria de la Filosofía signos, Buenos Aires, 1970, p.91) o bien: “Hay que ignorar en absoluto la historia para no saber que, en todos los tiempos, los soberanos se han tenido que someter a las condiciones económicas, sin poder dictarles nunca su ley .Tanto la legislación política como la civil no hacen mas que expresar y protocolizar las exigencias de las relaciones económicas”<sup>(3)</sup>

La segunda hipótesis a subrayar se refiere al decisivo papel que juega la esfera de la producción al interior del sistema económico. De acuerdo a Carlos Marx “En general la forma de cambio de los productos corresponde a la forma de la producción. Modificar esta ultima y como consecuencia se modificara la primera. Por eso en la historia de la sociedad, vemos que el modo de cambiar

(2) José Valenzuela Feijoo, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, Edición 1999

(3) C. Marx Miseria de la Filosofía, Signos, Buenos Aires ,1970

los productos es regularizado por el modo de producirlos.”En otro texto el mismo autor señala que: “las denominadas relaciones de distribución corresponden a formas específicamente sociales e históricamente determinadas del proceso de producción y de las relaciones que los hombres contraen entre si en el proceso de reproducción de su vida humana y derriban de esas formas.”(Carlos Marx, El Capital, Siglo XXI, México 1988, Libro tercero, Tomo III, Vol. 8, p 1120)

En resumen, si al interior del sistema económico se distinguen cuatro subsistemas: Producción, distribución, cambio y consumo, la hipótesis a manejar nos indica que la línea de causalidad dominante va desde la esfera de la producción hacia los otros subsistemas.

La tercera gran hipótesis a recordar nos señala que de las múltiples relaciones sociales que podemos encontrar en el subsistema de las relaciones de producción una de ellas funciona como relación “reina.” y esa es la propiedad.

O sea, el tipo de relación social que involucra la propiedad funciona como el factor clave, el más importante y decisivo, de todo el sistema de producción.

Como lo subrayara Turgot, la propiedad es “la base sobre la que reposa todo el edificio social.” (4)

Tenemos en consecuencia, que la propiedad no es tan solo una relación “importante”, es la relación esencial, la más importante y decisiva, la que funciona como fundamento o núcleo matriz de toda la formación económico-social y muy en especial, del modo de producción. Por lo mismo, el cambio de uno a otro modo de producción y la consiguiente diferenciación entre estos, se debe explicar a partir del cambio en las formas de propiedad. O sea, en este nivel, se puede sostener que la historia existe en tanto tenga lugar la transformación o cambio de las relaciones de propiedad.

En el plano teórico conceptual, la tesis de la primacía de la propiedad tiene consecuencias no menos importantes. De momento, el punto que aquí nos interesa subrayar es aquel vital postulado metodológico: lo que en la realidad objetiva funciona como fundamento, en la teoría que pretende debe funcionar como razón fundante o principio (prius) teórico (concepto o categoría) de base.

(4) Turgot citado por A. Vachet, *La ideología liberal, Fundamentos*, Madrid, 1972

La decisiva importancia de la propiedad es algo que ha sido reconocido desde los tiempos más antiguos. Durante La Grecia clásica se desarrollan grandes discusiones y conflictos en torno al fenómeno de la propiedad. Hoy en pleno siglo XXI se continúan con diferentes conflictos que giran en torno a la propiedad, esos conflictos se han atado a lo largo de la historia al marco de la legalidad que establecen las leyes que regulan el orden social según sea este capitalista.

En el marco de lo social la propiedad privada en el sistema capitalista se considera el reflejo del desarrollo económico alcanzado por un país.

Así se tiene que el triunfo capitalista a atado a las leyes y el marco legal ha logrado integrar la dinámica de oferta y demanda, partiendo del marco jurídico que garantiza un orden social capaz de dar continuidad al proceso de acumulación capitalista ello gracias a la formación de un proceso notarial mismo que al tiempo se fue atando a la dinámica fiscal establecida por las políticas sociales y económicas implementadas desde los años del México moderno.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis es resultado de una investigación directa realizada en la Ciudad de México, Distrito Federal. Este trabajo parte de la observación del funcionamiento que cumple el Proceso Notarial en el Desarrollo Económico alcanzado desde los años setenta hasta el año 2006.

Para ello fue necesario consultar bibliografía de diversos autores quienes desde su perspectiva prefiguraron el funcionamiento que cumple la dinámica notarial en el contenido del desarrollo económico, si bien los cambios políticos y sociales fueron estableciendo una nueva dinámica del proceso de acumulación capitalista, mismo que fue generando cambios en torno al proceso notarial, un proceso que se ha interrelacionado, con los cambios adoptados en la legislación de un Estado de Derecho.

Que al paso del tiempo ha buscado una sociedad más justa y equitativa donde la riqueza beneficie en lo posible a quienes menos tienen, reflejando una distribución de riqueza acorde con la dinámica del desarrollo económico.

Gracias a ello el notario en esta ciudad ha desempeñado, su noble tarea de contribuir a rescatar la imagen de la propiedad irregular, aportando además una seguridad patrimonial y permitiendo a su vez, que el crédito financiero se incorpore bajo la dinámica de una nueva forma de acumulación capitalista, sujeta con sus vínculos atrayendo inversión de empresas inmobiliarias nacionales, transnacionales e internacionales que se fueron atando al nuevo mundo globalizado.

Este trabajo habla desde los aspectos económicos, sociales, partiendo de prefigurar la importancia que guarda la propiedad, como tal se sujeta a las diferentes leyes, desde un contrato de compra-venta, la posesión la herencia y todo lo que representa para el Estado la enorme evasión fiscal, que se tiene en torno a la regularización de la propiedad la propuesta de este trabajo es que se abarate y financie en lo posible a quienes menos tienen, ya que aun falta por hacer en torno a un proceso notarial que aun esta retrasado para alcanzar el nuevo siglo.

Los cambios son necesarios para actualizar la dinámica del desarrollo capitalista.

Dichos cambios se están integrando dando forma a al reclamo de una sociedad mas justa y equitativa.

.

## **CAPITULO I**

### **1.1 EL ARRAIGO AL BIEN INMUEBLE**

La propiedad en México Distrito Federal forma parte del contexto social donde las familias poseen, bienes inmuebles por resultado de juicios civiles de herencias o bien de operaciones de compra-venta. Al ser vecinos de amigos y familiares el arraigo al bien inmueble genera una dependencia, que es día a día más condicionante. Para vender o comprar un bien inmueble, además de esto diremos que los costos y pagos que se generan, para regularizar el bien inmueble que se compra o hereda, limitan la dinámica del traslado de dominio y también la elección de compra de un nuevo bien inmueble, si agregamos que los empleos se localizan en lugares donde el traslado requiere un tiempo y un costo, así como también un riesgo de accidentes.

En la ciudad los tiempos que se usan para trasladarse son condición necesaria para estar en los lugares de labores y condicionan la situación económica de las diferentes clases trabajadoras, además del riesgo que representa el usar un transporte urbano, ya que los accidentes son continuos, así como los atracos, donde a veces se da el caso de pérdidas de vida de los ciudadanos, esta situación nos lleva a replantear los costos económicos por pérdida de tiempo, debido a la mala distribución, planeación y desarrollo urbano, esto no se puede dejado en el olvido ya que con el constante incremento de transportes urbanos, la solución ha pretendido desfavorecer a quienes menos tienen, aún con sus costos abaratados, no se ha logrado resolver el grave problema que representa trasladarse del hogar al trabajo, sí bien el salario mínimo establecido se debe distribuir entre gastos de transporte, renta, alimentos, luz, agua, gas, etc. Y si consideramos que se tiene un auto, gasolina, estacionamiento, tenencia y seguro. Ahora si consideramos un salario mínimo profesional, después de los pagos y costos resulta que no queda forma de ahorrar, aunado a esto si suponemos que se tiene una familia integrada por trabajador, esposa y dos hijos, en el mejor de los casos. La capacidad económica, acorde con un salario mínimo. Tendremos que aceptar, que es extremadamente caro vivir en la ciudad. Y que si, se tiene la oportunidad de adquirir un bien inmueble, éste

deberá estar de acuerdo a su capacidad salarial. Además se tendrá que aceptar que un bien alejado de su centro de trabajo condiciona su futuro.

Si consideramos este planteamiento:

<b>Salario Mínimo</b>	<b>52.59</b>	<b>Salario Profesional</b>	<b>157.56</b>
Renta	800.00	Renta	1,200.00
Agua	50.00	Agua	100.00
Luz	100.00	Luz	190.00
Teléfono	170.00	Teléfono	400.00
Vestido	200.00	Vestido	300.00
Transporte	250.00	Transporte	350.00
Alimentos	200.00	Alimentos	400.00
Gas	200.00	Gas	300.00

El crecimiento poblacional descontrolado ha rebasado por mucho la previsión de los servicios. Desde los años setentas el incremento urbano fue sufriendo cambios constantes en sus políticas de beneficio social y aun con los logros alcanzados fue afianzando su imagen y a su vez su situación en torno al caos urbano que gracias a observaciones de los arquitectos de corrientes urbanistas se dio atención a los acontecimientos prioritarios de la época, sin tener éxito, mediato. Entre esos arquitectos sobresale Oscar Niemeyer arquitecto de fama internacional uno de los constructores de la ciudad de Brasilia, quien dijo que una ciudad solo puede funcionar de modo y forma adecuada si su población no excede de seis millones de habitantes si se rebasa esa población se colapsan los servicios urbanos generando un caos total que daría espacio a una violencia urbana sin precedentes hoy se tiene en la ciudad de México distrito federal un total de diez millones de propiedades que requieren de servicios urbanos diarios y mas de 20 millones de habitantes.

Ante este perfil de imagen la ciudad de México establece una lucha de cambios donde los más necesitados reclaman un lugar adecuado, acorde a sus beneficios económicos, que integra su capacidad salarial cada día mas distante de una equidad distributiva del ingreso económico, resultado de las conquistas

de una lucha de clases integrada a una dinámica de intercambio social que reconoce los resultados de una respuesta vaga a la búsqueda de un reclamo a un estado de derecho, que respalda los reclamos de políticas carentes de una exacta planeación económica favorable para quienes carecen de una regularidad de bienes inmuebles. Situación que refleja la discordancia entre un institucionalismo paternalista y un neo institucionalismo económico <sup>(5)</sup> de cambio donde el objetivo es la búsqueda de una planeación socio-económica capaz de resolver el problema de la inseguridad de la propiedad privada patrimonio único de la clase desprotegida es decir de quienes con su salario paupérrimo.

Apenas logran adquirir un predio al margen de la legalidad por esta razón la propiedad de bienes inmuebles reclaman un cobro justo atado a una capacidad económica acorde con sus necesidades de un arraigo reconocido en un desarrollo económico condicionado por las políticas que atan al proceso de tramitación notarial que representa un constante problema toda vez que el patrimonio de las familias de escasos recursos buscan un continuo reconocimiento de su derecho de propiedad privada sobre bienes inmuebles que casi siempre carecen de servicios urbanos que el estado condiciona a su capacidad económica.

Esta situación representa el reclamo de buscar una solución, acorde con el desarrollo económico, esta solución puede ser el contar con bienes inmuebles que estén cerca de los trabajos, es decir, contar con viviendas de interés social que garanticen los beneficios acorde con el desarrollo económico que el nuevo siglo ira estableciendo.

Además a todo esto, agreguemos la enorme desigualdad de la distribución de la riqueza, que, aun con los programas democráticos, sé esta muy lejos de lograr un beneficio social equitativo, en la vivienda del distrito federal, sé puede apreciar que, el salario mínimo apenas si alcanza a cubrir las necesidades propias del trabajador, quien desde los años setentas ha visto deteriorada la capacidad adquisitiva, prueba de esta situación es que el ahorro prácticamente ha

*(5)Ayala E José, Diccionario moderno de la economía del sector publico, México Editorial Diana, 2000.*

declinado, haciendo imposible adquirir bienes inmuebles lo cual reclama a la democracia revalore. El contexto socioeconómico en el que se pretende un desarrollo económico sostenido con una sociedad más justa y equitativa.

Hasta aquí es entendible el proceso que establece el derecho pleno de propiedad privada el cual a través de los años ha sido resguardado, mediante las diferentes funciones que desempeña el estado a través de la figura del dador de fe, es decir el notario público. Quien desde su representación, corresponde a las relaciones que se establecen dentro del Proceso de relación, entre compradores y vendedores de un bien inmueble, <sup>(6)</sup> también es el Notario quien tiene función de dar fe a la voluntad de quien compra vende o quienes donan o heredan un bien inmueble, para una sociedad capitalista la seguridad de la propiedad privada, refleja no solo la riqueza que poseen las familias, si no también existe el reflejo del desarrollo económico, alcanzado a través del intercambio del mercado a su vez, refleja una estabilidad política y social. <sup>(2)</sup>.

En México en los últimos treinta y seis años, el proceso notarial a cumplido con el papel que la sociedad, en su conjunto le ha asignado, pero existen aun enormes rezagos en funciones de tramites, que mientras no sé de una reestructuración de tramites que son tardados y engorrosos. ha de continuar la inseguridad de la propiedad, haciendo de la figura del proceso notarial, un dique que no tiene un beneficio acorde con el desarrollo económico, aun con las jornadas de beneficio creadas por el estado, para quienes poseen escasos recursos se continuara con un desequilibrio social, además no se tiene un abaratamiento generalizado de los costos y honorarios que envuelven al proceso notarial, ya que no se considera la capacidad del salario, para establecer costos de tramites y honorarios que requiere el proceso notarial. Desde los años sesentas y setentas se dio un crecimiento de población, que fue reclamando al estado una vivienda digna y decorosa, para la clase trabajadora, para dar una respuesta acorde fue necesario, instrumentar nuevas políticas de vivienda, estructuradas por el estado, ya que los logros y alcances de dichas políticas dejaron un rezagó en viviendas, que aun bajo políticas de bienestar, solo se busco medio resolver la inseguridad de la propiedad, ya que fue en principios de los años setentas, que se deajo sentir a

*(6)Pérez Fernández del Castillo Bernardo," Contratos Civiles", Editorial Porrúa Primera Edición Agosto 1993. .*

nivel socio económico, la necesidad de resolver los enormes rezagos en la vivienda de interés social, lo que obligo legislar buscando un cambio a nuestra constitución política. Así surgió que en el artículo cuarto constitucional el estado reconoce el derecho de la clase trabajadora a una vivienda digna y decorosa, (1972) <sup>(7)</sup> este cambio marco. La estructura administrativa y fijo los espacios necesarios para la creación del instituto nacional para la vivienda de los trabajadores INFONAVIT.

Dicho instituto dio respuesta, desde la capacidad de las políticas populistas que sujetaron la dinámica del desarrollo económico, bajo un constante enfrentamiento social que golpeo con su búsqueda de una sociedad justa a una urbe en crecimiento industrial ese enfrentamiento entre clases sociales fue dando un estado olvidadizo y solapador de la irregularidad de bienes inmuebles, así se fue dando en ese espacio de crisis económicas el incremento de bienes inmuebles irregulares en asentamientos carentes de servicios urbanos es decir agua luz drenaje transportes etc.aun con esas carencias las familias mexicanas de escasos recursos, consideraron solo el contrato de compra-venta (35) como su único justificante de propiedad privada y por lo tanto quedo el estado dejando un espacio que fue generando enormes perdidas para el erario publico. Este hecho se dio por años y fue con el fenómeno sísmico del 1985. Cuando las políticas de vivienda dieron un giro sobre si mismas, ya que abrieron una continuidad de beneficios a quienes habitaban en ese momento viviendas en estado deteriorado, los programas emergentes ejercidos por él estado consideraron, el arraigo de familias a sus centros de trabajo, por ello fue más sencillo reconstruir y construir en los mismos predios, si bien los programas englobaron los costos de reconstrucción, atando al proceso notarial. Este se adapto conforme el programa emergente que fue estableciendo los pagos y costos notariales, por concepto de escrituras incluido el traslado de dominio fue simbólico, acto que a su vez permitió una pronta recuperación económica de las zonas mas afectadas por los sismos. El estado considera el arraigo al bien inmueble favorable para sus políticas de vivienda, las cuales han generado una estabilidad socio económica, que favorece al proceso de acumulación capitalista, ya que mientras se tenga mas

*(7) Rabaza Emilio O, y Gloria Caballero. "Mexicano esta es tu constitución "Edita la Cámara de diputados H. Congreso de la Unión México 1997.*

acceso a los espacios laborales. El arraigo al bien inmueble es una pieza fundamental para el proceso de producción Capitalista.

Los bienes inmuebles se sujetan a las perspectivas del desarrollo económico, que condicionan el derecho pleno de propiedad privada, donde toma forma un proceso notarial donde el notario da fe a la legalidad de los actos de compraventa <sup>(6)</sup> y herencia de cualquier bien inmueble. Dando continuidad a través de la fe notarial

Se refleja la dinámica del sistema capitalista, pues socialmente permite que se de una dinámica de la oferta y demanda de mercado, dentro de un texto de seguridad legal plena, en cuanto a los derechos de propiedad privada se refiere, sin embargo todo el proceso notarial constituye. Por sus requisitos el reflejo del desarrollo económico sostenido.

A todos estos antecedentes, debemos no perder de vista que el proceso responsable de garantizar el patrimonio familiar, depende de la figura que se ostenta como propiedad. (Propiedad del latín Propietas-atis, es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Es decir de aquella cosa que es objeto del dominio que alguien ejerce sobre ella, figura jurídica, que trae herencia de los romanos quienes le concibieron como la manera más completa de gozar de los beneficios de la cosa) privada. Misma que se establece bajo el resultado de unificar el animus, es decir el espíritu de la propiedad, que se genera con la posesión de un bien inmueble al cual a través del tiempo de ocupación genera un derecho al dominio pleno. A este dominio y derecho se suma el famus o la famus es decir: la fama que ostenta el derecho pleno de posesión mismo que se deberá considerar a través del proceso que establece. El Registro Público de la Propiedad y del comercio, es decir: que al unificar el animus y la famus o el famus se establece la propiedad de pleno derecho, tener una propiedad en el Distrito Federal. Se condiciona a valores establecidos por el estado. Los cuales establecen una necesidad creciente de regularizar la propiedad y ello se debe a lo que representa, el costo del traslado de dominio y toda la tramitología que se impone para regularizar un bien inmueble en la zona urbana del distrito federal.

*(6)Pérez, Fernández del Castillo Bernardo, "Ley del Notariado para el Distrito Federal, Editorial Porrúa Primera Edición México Septiembre 2004.*

El proceso de desarrollo del capitalismo, gira entorno al derecho de propiedad, el cual a su vez condiciona por el estado, cualquier operación de compra-venta. Hoy en México al adquirir un bien inmueble, para fines de inversión, el bien inmueble que se pretenda comprar o vender, debe ser sujeto a los requisitos siguientes:

- Poseer una escritura publica que acredite un derecho pleno de propiedad.
- Contar con una boleta predial y de agua.
- Tener un certificado de uso de suelo y zonificación.(actualizado)
- Contar además con un certificado de factibilidad.(actualizado)
- Tener un certificado de libertad de gravamen( actualizado)

Sin estos requerimientos, el bien inmueble materia de inversión, esta en su totalidad fuera de ser parte del proceso del desarrollo capitalista, y por lo tanto todo el proceso dinámico de inversión se condiciona a todo lo que representan los trámites y costos que integran el proceso notarial.

Mientras no sé de una dinámica de continuidad breve, donde los tiempos y los costos favorezcan a la inversión, seguirá existiendo. Un dique que condicione, el incremento de la inversión extranjera en la adquisición de bienes inmuebles y por lo tanto el crecimiento de industrias será cada vez más pequeño, hasta que se dé inversión tan baja donde el capitalista, que pretenda poner una planta industrial o bien una fabrica, prefiera llevar su planta a otros países, por tanto se ha de requerir una nueva dinámica que reestructure costos y tramites así como requisitos para obtener plena regularización de bienes inmuebles. Cualquiera que sea la modalidad desde un terreno un departamento de interés social hasta una planta industrial.

El proceso notarial se condiciona por los lineamientos del estado,<sup>(6)</sup> quien a su vez es condicionado bajo los contenidos de las diferentes leyes, que parten en esencia de nuestra carta magna (Constitución Política) las transformaciones del proceso de acumulación capitalista, en nuestro país se ha dado una dinámica donde la relación de las clases sociales fue perdiendo una perspectiva definida ya que se formaron diversos diques en torno a la relación que resguarda la legalidad y seguridad en el proceso de compra y venta de bienes inmuebles Si bien el compromiso de una vivienda digna se respaldo a través de diversos organismos gubernamentales (Infonavit, Foviste Indico, fovi, etc.)

Diversas políticas se han implementado, para la búsqueda de dar cumplimiento al compromiso de una vivienda digna, para la clase trabajadora. Por esta razón al sufrir diversas embestidas, nuestra situación económica se dio una abertura paralela a las constructoras para construir con créditos bancarios inmuebles para los trabajadores, quienes se condicionan también bajo un buro de crédito que califica su acceso al crédito dicho buro resulta ser anticonstitucional ya que atenta contra un derecho a la vivienda digna y decorosa <sup>(7)</sup>quizás el estado aun tenga que legislar sobre ese hecho mientras tanto esos bienes inmuebles construidos en lugares, alejados de los diferentes centros de trabajo a precios lejos cada vez menos accesibles del alcance de las capacidades económicas de las clases trabajadoras, bajo las crisis económicas se fueron inflando, todos los costos que beneficiaron a las constructoras, quienes en predios asignados por el estado construyen viviendas con materiales baratos y de mediana calidad para los trabajadores en lugares con accesos retirados de la zona urbana, a fin de cuentas el proceso necesario, para Generar un entorno propio de una vivienda digna y decorosa. Continuara girando en el proceso de acumulación capitalista, con diversas restricciones partiendo desde trámites engorrosos, y costos que guardan una condición, en nada favorable con la realidad socio-económica. Hablar del desarrollo económico es a su vez mantener activo al estado de derecho que da personalidad al proceso notarial quien debe dar titularidad y fe de legalidad a la propiedad privada, considerando todo el entorno económico y social, que gira en torno a la figura de propiedad privada, sea esta un terreno o vivienda departamento de interés social.

Aun con todo lo que representa la irregularidad las gentes de escasos recursos tienen su escasa riqueza en tierra o bien en tabiques, que por ser parte de todo, un proceso económico y social reclama, una nueva forma de incorporación al proceso del desarrollo capitalista, mismo que aun con lo que representa la irregularidad de la propiedad mantiene una dinámica de intercambio, generando una baja captación de impuestos, lo cual se evitaría si el estado facilitara la tramitología que gira en torno a la regulación de la

*(6)Pérez, Fernández del Castillo Bernardo, "Ley del Notariado para el Distrito Federal, Editorial Porrúa Primera Edición México Septiembre 2004.*

*(7)Rabaza Emilio O, y Gloria Caballero. "mexicano esta es tu constitución "Edita la cámara de diputados H congreso de la unión México 1997.*

propiedad privada, dicha facilidad debe comprender desde la capacidad económica, pasando por la situación legal que tenga cada situación específica, aunque esta facilidad también genere realizar un estudio económico a cada familia, que requiera de un proceso de regulación de su bien inmueble. El arraigo a un bien inmueble, no solo condiciona una situación familiar o un estatus social, si no que además gira en su entorno sobre sí mismo en la búsqueda de un proceso de acumulación capitalista, que genere un beneficio y una tranquilidad a futuro. Considerando los escasos recursos como una garantía, que se pueda en un momento dado atar al proceso de intercambio comercial, donde las políticas financieras puedan favorecer activando una dinámica de desarrollo favorable a todos los niveles ya que un bien inmueble irregular esta fuera de solicitar un financiamiento o crédito menos una hipoteca.

En el distrito federal los accesos al crédito se fueron perfilando a los requerimientos del proceso de acumulación capitalista, ya que los costos de bienes inmuebles se dan partiendo de los valores de materiales de fabricación y costos de los terrenos, que se establecen gracias a los niveles de urbanismo y factibilidades, es decir agua, luz, teléfono, transportes, a fin de que la clase trabajadora pudiera acceder a una vivienda digna, compromiso del que surgió el instituto Mexicano para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) en el año 1972, dicho instituto al igual que el INDECO que entro en funciones con intención del estado de brindar viviendas de interés social a la clase trabajadora con ingresos de menos de tres salarios mínimos ambos institutos fueron dando resultados buscando resolver el enorme déficit de vivienda, incrementado desde los años sesentas sin embargo su respuesta no alcanzo los resultados programados debido a las crisis económicas y diez años después dejo de construir de forma directa viviendas de interés social, con ello a su vez se dio un incremento de asentamientos urbanos Irregulares que se fueron condicionando por los costos de un proceso notarial obediente de políticas neoliberales que se sujetaron a las diferentes políticas fiscales creando un espacio a la irregularidad en la propiedad el Infonavit al dejar de construir viviendas, paso solo a ser intermediario en la asignación de los créditos de vivienda de interés social, misma que revalora los costos

generando precios de vivienda, que escapan al entendimiento, ya que si fuesen los mismos trabajadores quienes contaran con asesoría directa de universidades, e instituciones educativas, Lograrían abaratar los costos de vivienda, mismos que con los bancos y constructoras alcanzan, hoy hasta tres veces su valor real esta situación genera encarecer el acceso a una vivienda de interés social.

Requerir de un proceso dinámico, que abarate los costos de materiales de construcción, y todo aquello que gira en torno a la vivienda de interés social, considerando también la regularización de propiedad privada que requieren los bienes inmuebles de quienes tienen su escasa riqueza en terreno o en tabiques.

Los bienes inmuebles en la ciudad condicionan el estatus de las relaciones sociales al grado que más del 50% (cincuenta por ciento) vive cerca de donde viven los padres los hermanos sin embargo existen mas del 60% (sesenta por ciento) que vive en lugares retirados de sus centros de trabajo hay quienes pasan mas de tres horas de viaje al día desde sus hogares hasta los centros de trabajo. El arraigo al bien inmueble no solo ha condicionando las relaciones sociales y los niveles económicos los bienes inmuebles deben girar en torno a un proceso notarial que guarda un equilibrio en sus costos y tiempos de tramites ya que hoy él tramite de traslado de dominio de un bien inmueble es engorroso y tardado con costos y pagos que escapan la realidad económica esta situación genera que se prefiera poseer bienes inmuebles en la irregularidad parcial o total y por tanto el estado en este caso se convierte en cómplice de la irregularidad y el problema que representa la irregularidad de bienes inmuebles establece al proceso notarial como un dique que genera a su vez una inseguridad en la propiedad privada y por tanto esa inseguridad de la propiedad no garantiza un desarrollo económico sostenido en el proceso de acumulación capitalista.

El arraigo al bien inmueble define la situación socioeconómica de las diversas colonias populares como la fuerza del sistema capitalista esta situación permite al proceso de acumulación favorecer los impulsos que acuerde el estado gracias a los programas sociales perfilados a resolver la constante irregularidad en la que se encuentran los bienes inmuebles de quienes menos poseen.

Hoy en pleno siglo veintiuno por encima de los cambios encaminados a permitir generar beneficios enfocados a quienes menos tienen continua existiendo un crecimiento de bienes inmuebles irregulares ya que el estado no ha logrado establecer mecanismos que sean capaces de asegurar la titularidad de la propiedad privada. Al grado que hoy existen más del 70% (setenta por ciento) de bienes inmuebles en el Distrito federal que tienen problema de regular su situación de propiedad.

Establecer costos y tarifas para los tramites de regularizar un bien inmueble deben obedecer a un nuevo proceso donde el estado considere la capacidad económica de quien tiene irregular su bien inmueble sobre todo las viviendas de interés social en las colonias populares.

Hacer del estado un ente que busque favorecer a los mas necesitados y que además contribuya a establecer modos y formas que permitan mantener una dinámica de intercambio que favorezca al arraigo del bien inmueble y a la armonía que genera el proceso de acumulación de la sociedad capitalista.

Por todo lo anterior el arraigo al bien inmueble ubicado en una ciudad conflictiva representa en parte una respuesta al estado de derecho que pretende activar una dinámica adecuada con un desarrollo integrado a las políticas de la economía internacional.

Hablar de un desarrollo económico careciendo de una dinámica acorde con los requerimientos de un nuevo siglo condiciona cambios que precisen una distribución equitativa de la riqueza donde los que menos tienen sean beneficiados en una ciudad con un estado de derecho resultado de un proceso socio-económico atado al comportamiento de la oferta y demanda que al paso de los años se fue activando en una dinámica obediente a una estructura de instituciones con un perfil de beneficio social atada a un proceso notarial obediente a un estado integrante del proceso capitalista.

El arraigo al bien inmueble en los últimos treinta y seis años en la ciudad de México Distrito Federal dice cuales han sido los cambios en torno al proceso notarial de la propiedad privada presente en el desarrollo económico.

Ese arraigo al bien inmueble ha sido condicionado por un proceso de sobre explotación capitalista atado sobre todo a una estructura política y social instrumentada por un institucionalismo carente de una planeación de dinámica

social donde quienes se beneficien sean quienes carecen de una posición económica estable es decir de los mas necesitados.

La búsqueda de un arraigo al bien inmueble adecuado a la capacidad económica salarial prefigura un estado que busca favorecer con políticas de bienestar social refleja un cambio favorable a una redistribución equitativa donde la democracia resalte como parte de una respuesta a los requerimientos de un estado dinámico a la par de los cambios en la política económica interna. Ante este panorama social el desarrollo económico fue dando un impulso en la dinámica del proceso notarial, cada vez más obediente al cobijo de las políticas capitalistas. Bajo formas de un estado condicionado a las políticas fiscales, que fueron cómplices del incremento de viviendas irregulares que mostraron a lo largo de los años ochentas un desarrollo urbano, condicionado a un proceso notarial carente de un bienestar social definido a responder los reclamos de la vivienda popular, dónde quienes menos tienen fueron estableciendo un constante incremento de bienes inmuebles irregulares, totalmente al margen de las políticas económicas ,condicionadas bajo los lineamientos neoliberales que prefiguraron un estado incapaz de reestructurar los beneficios alcanzados por las políticas de bienestar social que fueron atándose hasta los años noventas donde el sexenio de Carlos salinas De Gortari instrumenta su programa progresa buscando favorecer las medidas encaminadas a dar un resultado del reclamo social de una redistribución del beneficio social.

Ante un estado neoliberal, la legitimidad de los bienes inmuebles se considero acreditada, a través de un contrato de compra-venta. <sup>(8)</sup>

Único testigo de derechos aceptados por un acuerdo pleno de voluntades.

Al margen de un estado indiferente que no pretendió incrementar la captación de impuestos con una política fiscal de beneficio al desarrollo ya que debido al constante incremento de costos y trámites requeridos para regular un bien inmueble, dio lugar a una perdida para el erario Público.

Así se fue dando la imagen que favoreció al desinterés de mantener regularizada la propiedad privada y quienes poseían tan solo un contrato de compra-venta y su posesión irregular prefirieron guardar una situación al margen del estado de derecho. Ese estado será perdedor mientras no genere una política fiscal, capaz de impulsar un bienestar social equitativo, en costos y tramites para regularizar los bienes inmuebles de quienes menos tienen.

Si bien la situación de indiferencia que el estado ha dado al constante incremento De bienes inmuebles irregulares ha generado perdidas sin precedentes para el erario publico, aun en los periodos de crisis donde las políticas fiscales no consideraron abaratar los impuestos sobre bienes inmuebles irregulares antes al contrario incrementaron la tramitología y con ella los costos que representa.

Hoy en el 2006 en esta ciudad de México, se tiene un 80% (ochenta por ciento) de bienes inmuebles irregulares es decir cerca de 1.8 millones no tienen en regla sus trámites de escrituración según: Colegio de Notarios del Distrito Federal.

Sin Legalizar 80% de Inmuebles en territorio nacional. Y por lo tanto la falta de escrituras públicas no es exclusiva del Distrito Federal.

Se considera que existen unos 15 millones de viviendas en el país sin escrituras.

*(8)Pérez Fernández del Castillo Bernardo," Contratos Civiles", Editorial Porrúa Primera Edición Agosto 1993.*

## 1.2. LA RELACIÓN VIVIENDA Y TRANSPORTE

El tener cercanía con el trabajo permite al trabajador ser más tranquilo y productivo situación que no se da en nuestro ámbito de vida ya que para transportarse de sus viviendas al trabajo, nuestros trabajadores desperdician enorme tiempo que afecta sus vidas, al tener que dar uso a un medio de transporte para estar en sus centros de trabajo, Por lo tanto debido a la distancia que se tiene entre el hogar y trabajo diremos que el desarrollo económico está condicionado a un lento proceso de acumulación capitalista, los diferentes cambios que el estado ha logrado en torno al transporte han sido condicionados por la mala planeación urbana que tiene nuestra ciudad, esos cambios han condicionado la elección de vivienda y los créditos de vivienda de interés social se condicionan a su vez al salario que al paso de los años ha perdido su capacidad adquisitiva. Los requisitos para facilitar la adjudicación de un crédito para compra de vivienda de interés social se condicionan tanto al salario como a la antigüedad del trabajo por tanto resulta que se ha perdido en parte el interés y se prefiere comprar un bien inmueble en zonas de la periferia del distrito federal aunque el referido bien solo garantice su propiedad con un contrato privado de compra-venta.

Así mismo cabe decir que según las comodidades, cada bien inmueble posee un precio y a su vez un determinado, pago de impuestos y derechos, por concepto de compra-venta, como por adquisición de propiedad, y es esta situación adherida, a los pagos de tramitación y honorarios que se establecen al fedatario notario público. Dicho fedatario es condicionado a un término de tiempo, establecido por la institución encargada de resguardar, y dar registro a las transacciones inmobiliarias. (El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal) Esto nos condiciona, a que no exista una dinámica continua, donde tanto vendedor como comprador, tengan en corto tiempo la acreditación, registrada de la operación de compra-venta inmobiliaria. Este problema es condicionante para que exista una mayor libertad en operaciones de compraventa de bienes inmuebles, mientras esta situación continúe así tendremos un dique a la dinámica del desarrollo de acumulación del capital, al respecto encontramos la obra escrita por Arnoldo Córdoba<sup>(5)</sup>; Dice: “En la forma el estado moderno constituye acuerdo de

voluntades de todos los integrantes de la sociedad en los hechos, el estado moderno nace como resultado de una renovación política cuyo objetivo es la equiparación jurídica de los individuos. Atados a la jerarquía de la comunidad natural y la transformación de las viejas relaciones de propiedad.

El desarrollo de cambio ha puesto a partir de un cierto punto a dos tipos de sociedad, frente a frente una propiedad, la feudal titular de sí misma, cuyos accidentes son los hombres y sus relaciones y una propiedad capitalista que por el contrario presupone al hombre como su titular; La primera una propiedad que cambia continuamente que se transforma sin cesar y que sigue a los hombres o mejora la voluntad de estos y que se somete al destino que ellos le quieren dar con el capitalismo el estado se constituyo como un ente autónomo cuya razón de ayer ya no es la defensa de privilegios particulares sino el mantenimiento y expansión del interés colectivo garantizando el orden y el equilibrio dentro de una formación social, superando sus tensiones y desequilibrios. Asegurar el mantenimiento y reproducción del modo de producción capitalista más allá de sus tensiones y desequilibrios. Es decir; expresar y reflejar el interés del elemento dominante "El capital". Por lo tanto la propiedad como posesión directa de bienes inmuebles deberá estar de modo directo mas atada a los cambios de forma que le enmarque por un lado el capitalismo."

Por otro lado el neo-institucionalismo<sup>(8)</sup> guardando las formas favorables al desarrollo económico. El proceso de acumulación capitalista limita y condiciona el proceso productivo al no considerar al trabajador merecedor directo de beneficios palpables de viviendas cerca de los centros de trabajo así se puede apreciar al permitir construir retirado las unidades habitacionales que en crédito adquiere el trabajador quien de su salario ha de cubrir costo de transportes arriesgando su salud y tranquilidad.

Bajo esta situación el transporte y la vivienda guardan un total desequilibrio que no es del todo benéfico con el beneficio de una vivienda digna.

La relación que se integra en los beneficios y los costos atan al trabajador condicionando su situación a un panorama que no se perfila con un equilibrio entre costos y beneficios ya que por un lado el costo de la vivienda y los gastos

(5) Ayala E, José, *Diccionario Moderno de la economía del sector Público.*

(8) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, "Contratos Civiles" Editorial Porrúa Primera Edición Agosto 1993.

suntuarios y de transporte encarecen la tranquilidad económica y de vida ya que el salario mínimo y el costo de los diversos transportes no compaginan con la misma salud de los trabajadores.

El desarrollo urbano ira definiendo su relación con la vivienda de interés social la cual a su vez ira entregando sus formas de arraigo como un patrimonio familiar ese arraigo a su vez se ha de atar con políticas fiscales que garanticen un beneficio social que a su vez participe en la dinámica del capitalismo.

### **1.3 SOBRE LOS AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES.**

EL bien inmueble en esta ciudad de México se condiciona a un proceso notarial mismo que a su vez requiere de los servicios de valuación que tienen como objetivo dar un valor al bien inmueble que se pretende regularizar con su escritura publica, la valuación tiene un costo y a su vez es un requisito que establece el gobierno del distrito federal, el perito valuador es un arquitecto que tiene esa especialidad registrada y reconocida en por la comisión nacional bancaria.

Su función consiste en evaluar los bienes inmuebles y emitir un valor que servirá de referencia al notario publico para calcular los pagos que se deben cubrir para adjudicar en propiedad cualquier bien inmueble, la valuación se inicia primero con la referencia que se tiene en el valor catastral que se exhibe en la boleta predial y después se considera el tipo de construcción que comprende diversos materiales así como el tamaño del bien inmueble. El proceso que el perito valuador realiza contiene los siguientes requisitos.

1. Primero visita al notario publico o recibe al interesado en sus servicios solicitándole la titularidad del bien inmueble que se pretende escriturar, ésa titularidad se acredita con las escrituras, y recibo predial una vez que cuenta con la titularidad fija sus honorarios.
2. Segundo se visita el bien inmueble a fin de tomar fotografías y acreditar medidas y características de construcción si existe alguna construcción.
3. Tercero se revisan las tablas que emite el Departamento Del Distrito Federal.
4. Con los valores establecidos según referencia de la boleta predial.
5. Cuarto se establecen los valores según la referencia del estudio de mercado.
6. Quinto se elabora y entrega la valuación la cual considera también la depreciación del bien inmueble, su trabajo se entrega por escrito firmado y acreditado bajo su cedula de especialidad ese avalúo tiene una vigencia de seis meses y por lo regular consta de seis hojas. Él notario publico al recibirlo hará el calculo y podrá retener el

impuesto correspondiente al momento de permitir la rubrica de los interesados comprador y vendedor entonces el notario rubricara y sellara la escritura publica misma que tendrá como anexo el avalúo así como el certificado de libertad de gravamen con esos anexos será entregado al Registro Publico De la Propiedad Y Del Comercio de esta ciudad de México.

Los honorarios del perito valuador se sitúan entre un tres por ciento al millar del valor que arroje el bien inmueble a esos honorarios se suman los pagos y el impuesto que se fije, el notario que es un retenedor del fisco ha de dar el recibo del pago correspondiente.

Es de vital importancia abrir un espacio donde la dinámica del valor de bienes inmuebles este en función no-solo de un perfil urbano sino de una funcionalidad del bien inmueble ya que este punto en especial debe favorecer a una nueva Figura capitalista donde no-solo se considere lo urbano para establecer un valor de un bien inmueble así se podrá en un momento dado poder manejar una dinámica de equivalencia y bienes de un mismo valor pueden generar un intercambio directo es decir si se tiene un departamento de sesenta metros cuadrados en una colonia popular situada al norte de la ciudad y otro departamento situado en una colonia al sur. Entonces en un momento dado se puede dar un cambio directo si sus valores de avalúo son iguales o bien idénticos en casi un mínimo de un diez por ciento esto genera a su vez un nuevo perfil en las funciones del perito valuador y en él Notario público.

Una nueva dinámica que agilice y de respuesta al problema de la irregularidad pondría de manifiesto un incremento de confiabilidad en el estado y con ello a su vez se daría solución a un problema que desde los años sesentas ha crecido debido a que el estado no ha logrado con sus programas de beneficio social ir regularizando la propiedad privada en todo el aspecto jurídico, Si esto fuese posible el estado vería crecimiento en la captación de los impuestos que giran en torno al proceso de regular un bien inmueble.

Los tiempos que se establecen para concluir con los requisitos que se han establecido para un proceso notarial. Se debe establecer una nueva forma de tasar los impuestos por conceptos diversos que se consideran básicos para regular la situación legal de bienes inmuebles.

Que debido a la forma que guarda el proceso de regulación y sus costos, sé continua favoreciendo a la ilegalidad de los bienes inmuebles ya que se prefiere permitir el incremento de bienes inmuebles al margen de la legalidad.

Que considerar cambios necesarios que permitan una mayor captación de impuestos y resolver a su vez el enorme déficit que tiene el estado.

El desarrollo de las políticas instrumentadas para tener un bienestar que active una nueva dinámica que resguarde a los que menos tienen es cada vez mas el reclamo social que en los treinta y seis años, ha visto un continuo desinterés por parte del estado que carece de una política fiscal, que permita un nuevo proceso notarial, condicionado solo a la capacidad salarial de las familias mexicanas, que poseen bienes de interés social así como también bienes irregulares, si bien los logros en políticas de viviendas de interés social han sido considerados acordes con las políticas de cada sexenio aun queda mucho por hacer para ello baste revisar el censo de viviendas en esta Ciudad de México Distrito Federal. Al ver el censo notaremos que sigue siendo el problema de la regulación de bienes inmuebles un dique para el desarrollo económico y todo se debe a que las políticas de bienestar social no se han enfocado a buscar una equidad entre los costos que representan una constante perdida del erario y la enorme diferencia que existe entre la capacidad salarial y el pago de derechos de adjudicación así como el cobro de honorarios y pagos del proceso notarial.

Buscar resolver de modo dinámico y a través de una política de bienestar social el problema de la vivienda irregular en esta ciudad establecería una relación acorde con el desarrollo económico que se requiere para arribar al nuevo siglo XXI.

La relación vivienda y transporte en medio del desarrollo urbano tendrá que incorporar una dinámica cada vez más acorde con la búsqueda de una política de bienestar social donde lo primordial sea contar con viviendas dignas y decorosas donde el hacinamiento sea sano permitiendo una paz social sin la incertidumbre que representa el poseer un inmueble irregular que es único patrimonio de las familias de escasos recursos que a lo mas ganan de dos a tres salarios mínimos, y tienen de uno y hasta tres hijos.

Instrumentar soluciones al conflicto que ha condicionado el problema de la vivienda por encima de los salarios reales reclama al marco jurídico social y

económico una respuesta inmediata y en medio de una democracia donde el desarrollo económico se reafirma como un espejo del proceso de acumulación capitalista tiene aun mucho por decidir en la búsqueda de un nuevo proceso notarial acorde con un estudio socio económico que refleje solo la capacidad de pago de quienes menos tienen esa capacidad que permita cubrir los costos de regularizar un bien inmueble de interés social. El gasto que implica ordenar las escrituras de un bien inmueble va desde un 6% A un 9%, De esos porcentajes un 90%. Corresponde a impuestos y el 10% Honorarios del Notario. (Según Colegio de Notarios del Distrito Federal) <sup>(A)</sup> La legalidad un bien inmueble es condicionante para un desarrollo económico sostenido en las leyes de la oferta y demanda y tal parece que aun faltan cambios en las políticas fiscales que favorezcan a quienes tienen irregulares Sus viviendas de interés social.

El impacto brutal del costo que representa regularizar un bien inmueble es motivo de sobra para generar un desinterés y con ello, es constante el incremento de bienes irregulares aquí es de vital importancia que el estado de derecho de una solución acorde y que a través de una dinámica de política fiscal Que permita un costo acorde con sus capacidades económicas que genere beneficio para las familias de escasos recursos así también el estado vera un incremento considerable en la captación de impuestos los cuales requiere para continuar sus proyectos de desarrollo, dé no concretar nuevas políticas fiscales encaminadas a favorecer la regulación de bienes inmuebles continuara el incremento de bienes inmuebles irregulares y seguirá perdiendo el erario ya que seguirá sin recibir los impuestos que tanta falta hacen al desarrollo Social.

Aun existe mucho por cambiar a pesar del reconocimiento que se dio al derecho de toda familia a una vivienda digna y decorosa en contenidos del artículo cuarto de nuestra constitución política (7 Febrero de 1983).<sup>(9)</sup> Además en él articulo se refiere que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. Si analizamos el planteamiento central de los instrumentos y apoyos, pará alcanzar el objetivo esencial, tendremos que considerar también que el estado es responsable de facilitar la legitimidad, de esa vivienda digna y decorosa.

Misma que las familias de escasos recursos tienen como su único patrimonio el proceso de regulación de un bien inmueble aun reclama cambios que prefiguren un beneficio social acorde con la capacidad de los ingresos que tiene la familia mexicana que durante los últimos treinta y seis años ha soportado. Las crisis económicas y el deterioro continuo de la capacidad salarial que cimbró, los cimientos de la clase trabajadora forjada en una dinámica de ciclos económicos sin precedentes primero, bajo un estado paternalista, acorralado por un boom poblacional y después un estado obediente de políticas neoliberales, que generaron estragos sin precedentes aumentando la indiferencia hacia la búsqueda de una distribución equitativa de la riqueza, en esos treinta y seis años, diremos que la pérdida constante de la capacidad salarial, obligo a las familias de escasos recursos a manifestar un desinterés a regularizar los bienes inmuebles, prueba de ello es que se tiene un alto porcentaje de bienes inmuebles carentes de escrituras publicas, esos bienes inmuebles solo acreditan propiedad con los contratos privados de compra-venta o bien con los derechos hereditarios, y por que no decirlo hay quienes solo tienen la posesión del bien inmueble. Así nos remitimos a El Misterio Del Capital <sup>(10)</sup>

“El capital nace de representar por escrito en título, en un valor, en un contrato y en otros testimonios similares las cualidades económica y socialmente mas útiles acerca del activo, en oposición a los aspectos visualmente más saltantes del activo mismo. Cuando uno centra la atención en él título de propiedad de la casa, por ejemplo, y no en la casa misma en cuanto objeto tangible, automáticamente ha dado el paso del mundo físico al universo conceptual donde el capital vive continuo el autor. Esta leyendo una representación que concentra su atención en el potencial económico de la casa luego de haber descartado el confuso claroscuro de sus aspectos físicos y su entorno local.

La propiedad formal nos obliga a pensar la casa como un aspecto económico y social. Invita a percibir la casa como algo más que un mero refugio y por ello un activo inerte y a verla como capital vivo.

(A) Fuente Periódico Reforma Corazón de México Número: 4628 año 13, Fecha 20 Agosto 2006.

(9) “Mexicano esta es tu constitución” Coordinadores, Emilio Rabaza, Gloria Caballero. Edita: Cámara de Diputados del H. congreso de la Unión LVI Legislatura Pág. 44-48.

(10) Hernando de Soto, El Misterio del Capital, Editorial Diana, 1ª edición 2001 capítulo 3.

Aquí el autor plantea la importancia de dar una regularidad al bien inmueble irregular que solo es un capital pasivo, que no favorece a la dinámica del proceso del capitalismo, que esta fuera de ser un sujeto del crédito y por lo tanto estar al margen de las leyes de la oferta y demanda del mercado.

Así el autor sostiene además:

*“La propiedad no es la casa misma, si no un concepto económico acerca de la casa encarnado en una representación legal, Esto significa que una representación de propiedad formal es algo Distinto del activo mismo.”(10)*

El autor prefigura la importancia que representa la propiedad de un bien inmueble en el proceso de acumulación capitalista y en esa importancia define la imagen de la propiedad en un mundo que responde a las leyes del mercado obedientes de la oferta y demanda que impulsan y dan vida a la dinámica del desarrollo económico. Con el apoyo del estado los bienes inmuebles irregulares podrán ser sujetos de crédito y convertirse en activos en un mundo que esta cada día mas atado al capitalismo financiero que alimenta las tendencias a un mundo globalizado ante esta situación el proceso notarial tendrá que reclamar una dinámica cada vez más acorde con las transformación del capitalismo financiero ya que de no ser así quedara a la zaga de los cambios en la dinámica de la globalización económica además el estado tendrá que dar atención a nuevas políticas fiscales que otorguen beneficios a quienes tienen su patrimonio (casa, terreno, departamento) irregular, hoy en pleno siglo XXI es vital modernizar un Archivo General de Notarias arcaico que no funciona acorde con el desarrollo tecnológico también se debe exigir al estado modernizar el funcionamiento del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. (B) Para tener resultados concretos se tendrá que manifestar desde el Colegio de Notarios del Distrito Federal diversos planteamientos que generen una visión que permita al estado generar una dinámica de tramites con impuestos sujetos a una política fiscal que incentive a regularizar los bienes inmuebles irregulares, esa dinámica permitiría acrecentar la captación fiscal en el rubro de Regulación de bienes inmuebles, además se genera un beneficio para las 246 Notarias Publicas que existen en el Distrito Federal. En cuanto a la relación vivienda transporte los

(10) *Hernando de Soto, El Misterio del Capital, Editorial Diana, 1ª edición 2001 capitulo 3. (pag.80)*

cambios que se han dado en torno al transporte no han resuelto del todo el problema de la enorme pérdida económica que recae en el salario del trabajador, en una ciudad donde cada día el transporte requiere de tiempos que resultan ser un abuso para todo el desarrollo económico.

Quizás pensar en una dinámica donde el estado genere la construcción de bienes inmuebles cerca de las fabricas, será en un futuro la solución más eficaz para la pérdida económica que sufre el trabajador hoy se tiene una ciudad donde más de 15 Millones de habitantes usan el transporte público, y constante es el caos que se sufre debido a la falta de planificación urbana, y a una ciudad sobré poblada, que constantemente incrementa las necesidades de hacinamiento y factibilidades, que impulsan el crecimiento de ciudades perdidas.

Hoy tenemos una ciudad que genera servicios urbanos a mas de 23 millones de mexicanos se dice fácil pero los retos del nuevo siglo son: incremento poblacional, ciudades perdidas, escasez de servicios urbanos delincuencia, y sobre todo incremento de bienes inmuebles irregulares, a esto sumaremos desempleo, falta de inversión, la ciudad de México.

Es también rehén de sismos, y del capital que sujeta el desarrollo económico bajo condiciones de sobreexplotación hablar de un desarrollo económico es a la vez reconocer él impulsó político y social que gira en la búsqueda de una sociedad más justa y equitativa donde la libertad de elegir permita convivir por encima de los intereses del capitalismo.

Todo esto se prefigura en una ciudad con una superficie de 1,469.86 Km<sup>2</sup> con un total de 16 Delegaciones Políticas.

*(B) Fuente. Periódico "EL ECONOMISTA" Art "Registro Publico De la Propiedad un siglo de atraso Fecha lunes 11 octubre de 20*

<b>DELEGACIÓN POLÍTICA</b>	<b>% DE TERRITORIO DEL D.F.</b>
1. ALVARO OBREGÓN	6.50
2. AZCAPOTZALCO	2.20
3. BENITO JUÁREZ	1.80
4. COYOACAN	3.60
5. CUAJIMALPA DE MORELOS	4.70
6. CUAUHEMOC	2.20
7. GUSTAVO A MADERO	5.90
8. IZTACALCO	1.50
9. IZTAPALAPA	7.60
10. MAGDALENA CONTRERAS	4.20
11. MIGUEL HIDALGO	3.10
12. MILPA ALTA	19.20
13. TLAHUC	6.70
14. TLALPAN	20.70
15. VENUSTIANO CARRANZA	2.20
16. XOCHIMILCO	7.90

*Fuente: Nexo estadístico del cuarto informe de gobierno 2004.*

Una ciudad que durante treinta y seis años, ha recibido cambios violentos de incremento poblacional, fue marcando una estructura que siempre busco ser acorde, a las necesidades de las políticas sociales que reclamaron una y otra vez , una búsqueda constante de la redistribución de la riqueza, aun bajo las represiones de un estado paternalista ,obediente de las decisiones encaminadas a resultados desfasados con la realidad económica de las familias de escasos recursos así se reflejo en las políticas fiscales que no han establecido las facilidades que requiere la regulación de bienes inmuebles que carecen de escrituras publicas que permitan incorporar a la dinámica de la acumulación capitalista los bienes inmuebles que están al margen de la ley debido tanto a la tramitología abultada como a los impuestos fiscales que se atan al proceso notarial mismo que a lo largo de su formación ha visto la perdida constante que sufre el erario publico que deja de percibir recursos para los diversos programas de desarrollo, si bien aun bajo los diversos modelos de desarrollo económico que se fueron instrumentando los resultados en torno a la dinámica del proceso de regulación fueron pobres y solo beneficiaron a un 25

% de las familias de escasos recursos el resto de familias solo se fue limitando a vivir en zonas donde las viviendas irregulares eran olvidadas para los programas de regulación creados por el estado.

Es cierto la relación de una vivienda con el trabajo y la escuela prefiguran un nivel de vida ante un proceso capitalista deseoso de sobre explotar a quienes Resienten los fracasos de los programas de beneficio social dichos programas una y otra vez giran alrededor del bajo nivel de vida que reflejan las familias que carecen de un bien inmueble con su escritura publica en orden que permita que el acceso al crédito active la dinámica del desarrollo capitalista.

Esa escritura publica se podría lograr si la voluntad de una política fiscal acorde permitiera adaptar los pagos a la capacidad de las familias de escasos recursos, esas familias que día a día han visto la perdida constante de la capacidad adquisitiva salarial tal parece que aun con las políticas neoliberales los que menos se favorecen serán quienes viven en bienes inmuebles al margen del estado de derecho mismo que día a día prefigura la dinámica de la tramitología del proceso notarial manifestando una política fiscal desacorde en todos los sentidos con las necesidades de las familias mexicanas de escasos recursos, la relación vivienda y transporte también sobre pesa tanto como la política fiscal que se recarga al proceso notarial ocasionando así perdidas sin precedentes al erario publico y con ello al desarrollo económico que se condiciona al proceso productivo que aun tiene tanto por estructurar para poder entrar en firme al nuevo esquema financiero internacional ya que el crédito es base para una dinámica social.

*“El hecho de que el hombre necesite vivir en sociedad queda fuera de toda discusión y sin embargo el problema grave se da cuando se tratan de limitar los deberes del hombre hacia la sociedad y los del gobierno como representante de la sociedad para el hombre”<sup>(11)</sup>*

Si bien tenemos un estado que defina las facilidades de acceso al crédito capaz de reeditar un incremento de riqueza esa riqueza que las familias de escasos recursos ha acumulado en tabiques debe ser impulsada para activar el proceso de acumulación capitalista que favorezca a un desarrollo económico que cuenta con diques que estorban a una respuesta que refleje la plena voluntad de un estado benefactor acorde a los requerimientos del nuevo siglo un siglo que busca activar el proceso capitalista globalizando la

sobreexplotación productiva sin considerar las necesidades de las familias de escasos recursos que durante años han guardado su riqueza en tabiques<sup>(12)</sup> que solo esperan la política fiscal y la voluntad del Estado para activar esa riqueza haciéndola sujeta de crédito solo así se podría rescatar una nueva dinámica de desarrollo capitalista que a largo plazo vera resultados, esas perdidas tan enormes que el erario no quiere ver o prefiere no ver hacen del proceso notarial victima y villano de una tramitología que impulsa a las familias mexicanas a tener su patrimonio al margen de la legalidad donde quienes darán continuidad a la carencia de escrituras publicas serán las nuevas generaciones que ya desde hace mas de treinta y cinco años han visto como los bienes inmuebles que se heredan pasan a ser un largo juicio civil donde la ausencia de la voluntad del estado refiere su nulo interés por resolver un reclamo social que redituaria un mayor y mejor nivel de vida en una ciudad que con mas de veintitrés millones de habitantes requiere respuestas dinámicas y acordes al requerimiento del nuevo siglo XXI.

Hoy con más del sesenta por ciento de bienes que carecen de una escritura publica <sup>(A)</sup> contamos con un aparato jurídico que imparte justicia ni tan pronta ni tan expedita al menos así se puede ver ya que con novecientos jueces y magistrados resuelven solo seiscientos casos de conflictos que refieren un bien inmueble irregular gracias a las políticas fiscales que condicionan y hacen de la tramitología de regulación un dique que solo incrementa la inseguridad en los bienes inmuebles patrimonio único de las familias mexicanas de escasos recursos, aun por encima de ello el proceso notarial que no deja de ser víctima y villano espera que cambios en la política fiscal reactiven la dinámica que garantice un impuesto justo y acorde con las capacidades económicas de quienes menos tienen y carecen de una escritura publica ese mismo proceso notarial ha registrado por años un proceso Notarial atado a las legislaciones que se plasman en las leyes que a nivel de políticas sociales no han dado los resultados esperados y en cambio si han generado un incremento de inseguridad en la propiedad sin precedentes lo cual prefigura la espera de un cambio en los esquemas de tramitología y de políticas sociales que permitan respirar activando la dinámica del proceso del desarrollo

(A) Fuente: Periódico Reforma Corazón de México Numero 4628 Año 13 Fecha 20 de Agosto 2006.

(11) Pasos Luis, *Los límites de los impuestos, uso y abuso del poder*, Edt Diana Ira ed. México Octubre de 1992.

(12) De Soto Hernando, *“El Misterio del Capital, Perú, Editorial Diana 1995.*

económico.

A lo largo de los últimos treinta y cinco años los cambios sociales que se fueron expresando en un nuevo desarrollo obediente de un crecimiento económico desigual fueron a su vez acumulando la imagen de desigualdad social que hoy a principios del nuevo siglo requiere ajustar su proyecto del plan nacional de desarrollo, proyecto que no solo a de dar respuestas al reclamo popular si no al desarrollo económico que tendrá que reajustar sus diferentes entornos que garanticen una redistribución de riqueza acorde con las necesidades de una unificación en bien de las clases sociales que han visto como su poder económico a deteriorado su nivel de vida. Llegamos a un nuevo siglo con atrasos de diversos tipos, laborales, técnicos, educativos, y de salud, con reflejos de una economía de sobreexplotación de recursos sin una modernización de nuestro aparato productivo que requiere enormes cambios que giren entorno a una economía participativa desde una visión de futuro a corto plazo, el patrimonio de las familias mexicanas a seguido los lineamientos políticos condicionados a cambios en el proceso estructural de acumulación del capital internacional donde las mismas políticas económicas cobijan un estado de derecho que requiere de una reactivación acorde a sus capacidades de respuesta para dar solución a los problemas del desarrollo económico y social y uno de ellos ha sido el reclamo de una sociedad mas justa para las clases trabajadoras que reflejan su pérdida del nivel de vida en un salario que no contribuye al desgaste humano y emocional, se requiere por lo tanto de un nuevo estado reformado desde sus capacidades para redistribuir la riqueza económica presente en las riquezas naturales se requiere además de una política fiscal acorde al reclamo socioeconómico donde los mas desfavorecidos tengan mayores oportunidades de mejorar su nivel de vida partiendo de lo esencial, casa vestido y trabajo decorosos como se enmarca en los contenidos de nuestra carta magna<sup>(9)</sup> Hoy después de treinta y seis años contamos con un proceso Notarial aun desacorde con el desarrollo económico aun contando con un estado de derecho que ha rebuscado en sus políticas de beneficio social dar resultados acordes al reclamo social.

Existe desempleo, inseguridad en el patrimonio familiar de quienes menos tienen se carece de una política fiscal, que contribuya a permitir beneficios equilibrados, con las Familias pobres, tenemos aun, un proceso notarial que

tendrá que hacerse de una nueva dinámica que permita abrir la seguridad en la propiedad irregular, ya que solo así veremos un nuevo México. Más acorde con el nuevo desarrollo económico, que se continuara reactivando, conforme lo enfoque el proceso de acumulación capitalista, concertar los cambios requeridos, para que el proceso notarial prefigure una dinámica acorde con los reclamos de quienes menos tienen, dichos cambios tendrán que establecer lineamientos que en torno a políticas fiscales y sociales permitan percibir, una sociedad mas justa y equitativa, como lo establecen las políticas de bienestar.

(9) *"Mexicano esta es tu constitución" Coordinadores, Emilio Rabaza, Gloria Caballero. Edita: Cámara de Diputados del H. congreso de la Unión LVI Legislatura 1997, Pág. 44-48.*

## CAPITULO II

### LAS LIMITACIONES DEL TRÁMITE NOTARIAL.

Una de las limitaciones que sobresale en el trámite notarial<sup>(13)</sup> consiste en que se tienen costos diferentes según sea el estado, donde se localice el bien inmueble que se va a escriturar, ya que las diferentes legislaciones así establecen en los contenidos de sus diferentes legislaturas pues limitan además los cálculos del pago de impuestos de modo muy diferente es decir que un notario no puede realizar una escritura de una propiedad que se encuentre fuera de su jurisdicción a menos que se autorice, esto también representa un dique para la dinámica de los trámites notariales los cuales presentan de por sí un costo elevado. Por lo tanto si se requiere tener un bienestar social más adecuado y equitativo. Se tendrá que buscar la forma de adecuar al notario a una tarifa y legislación civil, donde la dinámica sea conforme reclama la dinámica que establece el bienestar social. Aceptar que esta situación descrita limita al desarrollo del bienestar económico y social es tener que tomar las medidas adecuadas que en realidad permitan una dinámica más correcta que si permita tener una seguridad mas real sobre cualquier bien inmueble que se pretenda ya sea adquirir o bien vender o ceder derechos de propiedad.

Diversos han sido los cambios en torno al proceso de desarrollo y esos cambios han condicionado al proceso notarial donde las diferentes legislaciones imponen modos y formas de cómo y cuales deben ser los requisitos para formalizar la regulación de la propiedad privada, misma que se ata a la dinámica que impone el proceso de desarrollo económico. Un bien inmueble que carece de un título de propiedad o escritura publica es solo un capital muerto ya que no puede ser parte del proceso de acumulación capitalista por no ser sujeto de un crédito y menos de una hipoteca. Hoy es de vital importancia que el estado prefigure nuevas formas de incentivar la regulación de la propiedad privada ya que los bienes inmuebles irregulares solo han reflejado enormes pérdidas para el erario publico ello se refleja a su vez en un déficit fiscal sin precedentes.

*(13)Pérez Fernández Del Castillo Bernardo "Ley del Notariado para el Distrito Federal "Editorial Porrúa Primera Edición, Septiembre 2004*

<b>DELEGACIÓN POLÍTICA</b>	<b>% DEL D.F. TERRITORIO</b>	<b>NOTARIA PUBLICAS</b>
ALVARO OBREGÓN	6.50	23
AZCAPOTZALCO	2.20	07
BENITO JUÁREZ	1.80	57
COYOACAN	3.60	18
CUAJIMALPA DE MORELOS	4.70	6
CUAUHTEMOC	2.20	55
GUSTAVO A MADERO	5.90	00
IZTACALCO	1.50	02
IZTAPALAPA	7.60	03
MAGDALENA CONTRERAS	4.20	01
MIGUEL HIDALGO	3.10	54
MILPA ALTA	19.20	00
TLAHUC	6.70	00
TLALPAN	20.70	12
VENUSTIANO CARRANZA	2.20	00
XOCHIMILCO	7.90	01

Fuente: *Nexo estadístico del cuarto informe de gobierno 2004. Y Colegio de Notarios del Distrito Federal.*

En este cuadro observamos que no existe, una adecuada distribución de las notarias publicas, tan es así, que se tienen delegaciones que carecen de una notaria publica, esta situación tendrá que resolverse a través de acuerdos entre el gobierno del D.F. y el colegio de notarios, toda vez que dadas sus funciones debe existir una atención adecuada a la población quien requiere de asesoría.

## **2.1 LOS TRÁMITES NOTARIALES EN EL DESARROLLO ECONOMICOS**

En esta ciudad y en toda la república mexicana tenemos un notario considerado como de tipo latino y tiene sus diferencias con el notario anglosajón europeo.

el notariado de tipo latino tiene su origen sumamente antiguo anterior a la era cristiana que se remonta al pueblo Hebreo, al Egipcio y al Griego así como al derecho romano cuya influencia es la mas importante en la mayoría de los sistemas jurídicos en México se tiene como antecedente del notariado a los Tlacuilos quienes existían desde la época de la gran Tenochtitlán tenían la función de dejar constancia por medio de signos, pintura y de los códices de los acontecimientos más importantes de la época. No obstante su antigüedad el notariado de tipo latino ha sido objeto de una evolución y modernización con lo que se ha logrado el predominio de este sistema en la mayoría de los países del mundo en especial en los que se requiere que el notario sea un profesional del derecho dotado de capacitación especializada en la materia y con cuya intervención se logra la seguridad jurídica para quienes reciben sus servicios así como para toda la comunidad su función primordial consiste en elaborar perfeccionar, todos los instrumentos en los cuales consta su actuación es decir las escrituras y actas notariales.

El notario de tipo Latino debe además ser siempre imparcial para garantizar la equidad en los negocios jurídicos que se otorguen ante el y es también un auxiliar del fisco federal y de los fiscos locales por lo que se refiere al pago de los impuestos y derechos que se generan por las escrituras.

La escritura notarial es el documento original que se conserva permanentemente en el protocolo notarial y se puede reproducir cuantas veces sea necesario dicho documento redactado y autorizado por el notario, quien es un particular, especialista en derecho, que asesora con imparcialidad ante el se hacen costar los contratos de compraventas, etc. Y demás actos jurídicos como testamentos apoderamientos etc. Que requieren de esa formalidad asegurándose en cada caso de que se cumplan todos los requisitos legales para que surtan los efectos deseados por quienes los otorgan brindándoles

con ello seguridad jurídica. En esta ciudad de México los cambios son y serán necesarios toda vez que el bum poblacional reclama una seguridad en la propiedad, sobre todo si dicha propiedad esta limitada por una o varias irregularidades, no se puede manifestar un avance en el desarrollo económico si los bienes irregulares no cuentan con el apoyo pleno del estado de derecho quien tendrá que abocarse en estructurar políticas sociales y fiscales donde los mas necesitados puedan con sus recursos limitados regularizar sus patrimonios, es por ello que el proceso notarial seguirá absorbiendo cambios encaminados a un desarrollo económico sostenido en la voluntad democrática donde las palabras pasen a ser hechos esos hechos permitirán que el estado a través de sus cambios en el proceso notarial irán formando una estructura social y económica más firme y acorde con los nuevos reclamos de las familias trabajadoras que esperan tener certidumbre el la legalidad de sus patrimonios.

<b>NOTARIO LATINO</b>	<b>NOTARIO SAJON</b>
Abogado o licenciado en derecho.	No se requiere ninguna profesión.
Con ciertos implementos para lo que se garantiza su imparcialidad.	No hay impedimento para desempeñar otras profesiones.
Redacta el acto y ello lo hace autentico, veraz y en algunos casos solemne.	La veracidad no se refiere al contenido del documento sino a las firmas, aunque el contrato sea privado.
El documento se presume cierto.	No hay presunción de certeza del documento solo de las firmas.
Existe colegiación obligatoria.	No existe colegiación.
El valor formal del acto jurídico se obtiene con la actuación notarial.	El valor formal se obtiene con la actuación judicial.

*Fuente: Colegio de Notarios del D.F.*

En todo lo descrito con anterioridad cabe afirmar que sin la adecuada implementación, del código civil vigente en cada uno de los estados el dique al desarrollo económico no permitirá una sencilla dinámica al tramite notarial ya que lo que se acepta en un estado en otro se condiciona tanto por la legislación del código civil de cada estado, como por las leyes del notariado y a demás por los costos y pagos así como los tiempos requeridos, por el proceso notarial.

Por lo tanto y ante todo lo descrito con anterioridad concluimos que es de vital importancia el considerar tanto legislar en cuanto a las leyes del notariado que

rigen en cada estado considerando a su vez los códigos civiles, considerar que se deberá establecer el estudio socio-económico mismo que se relaciona para que se dé una nueva dinámica. Que permitirá contar a su vez con una sola ley del notariado a nivel federal que a su vez abrirá la posibilidad de adaptar la propiedad privada bajo las posibilidades de un desarrollo, en avance continuo y dinámico. Una de las limitaciones que se pasa por alto, son los cambios de la dinámica capitalista, ya que estos giran acordes con los ritmos del capitalismo internacional, y engloban al mismo capitalismo mexicano a través de garantías de bienes inmuebles, así los créditos bancarios para adquirir un bien inmueble dependen de la suma del perfil socio económico, de quien o quienes necesitan un crédito. Aquí la limitación notarial no considera la realidad social que rodea a quien o quienes tienen su riqueza en tabiques o tierra por ser estos enmarcados por la irregularidad misma que no puede ser para el capitalismo base para la inversión y por lo tanto sus logros son aun rebasados por el cambio salvaje de las nuevas políticas del comercio internacional en otros países como en Europa los logros en materia notarial han sido distintos ya que es posible que puedan garantizar la inversión y por lo tanto los créditos en forma directa. Lo que en México aun esta lejos de darse ya que los bienes inmuebles en su mayoría se condicionan a las cuatro instancias legales (juicio civil, apelación, amparo, revisión). Y después ya con una sentencia entonces se puede proceder a la regulación del bien inmueble mismo que al poseer su escritura entonces puede ser materia dispuesta para una operación mercantil, según dicten las leyes de la oferta y demanda. Aquí los triunfos del capitalismo residen en que todas las mercancías obedecen a la necesidad misma que, sé considera por los diversos peritos valuadores y notarios públicos como parte de la esencia social del estado, y por ello los logros que los notarios han alcanzado son pobres en relación con otros países, que guardan situaciones diferentes. En México Distrito Federal una limitante grave la ejerce el registro Público de la Propiedad y del comercio órgano del estado que registra todas las operaciones de traslado de dominio de cualquier bien inmueble privado. Aquí los tiempos de tramites Condicionan el registro de un cambio de propietario ya que no hay una dinámica acorde con la relación tiempo solución pues su funcionamiento esta burocratizado por el estado y diversas son las anomalías que bajo su actual funcionamiento se han dado entre dichas

anomalías destacan: duplicidad de folios reales, pérdida de folios reales deterioro reales o de libros. Errores en los asientos y deterioro. No existe una actualización real del banco de datos que se pueda establecer aquí el proceso notarial se condiciona del todo.<sup>(A)</sup> Poniendo en entre dicho sus funciones de velar por la seguridad de la propiedad privada, aquí el estado tendrá que establecer una búsqueda actualizando la dinámica que gira en torno al registro de folios reales, hoy en pleno inicio del siglo XX. Contamos con un proceso notarial que no cuenta con una adecuada distribución de notarias publicas así lo podemos ver en los datos que exhibe el colegio de notarios del Distrito Federal.

## **2.2. LAS VENTAJAS DE ADAPTAR EL ESTUDIO SOCIO ECONOMICO EN LOS TRÁMITES NOTARIALES.**

Los diferentes trámites notariales aun condicionados por el código civil vigente no se encuentran perfilados dentro de una verdadera estructura que sea ecuaníme en cuanto al beneficio social de los diferentes estratos sociales, por lo tanto al considerar el estudio socio económico. Dentro del perfil costo beneficio se dará garantía de una dinámica del trámite notarial ya que la falta de una dinámica acorde al desarrollo económico es barrera suficiente para que en el Distrito Federal exista apatía para realizar los trámites de regularización notarial del Inmuebles. Se debe a esa apatía que los que tienen bienes inmuebles solo acreditan su propiedad gracias al contrato de compra-venta <sup>(6)</sup> Además de la falta de una estructura que favorezca al beneficio social; Diremos que también hace falta la creación de nuevos Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio toda vez que al existir solo uno para todo el Distrito Federal no hay una funcionalidad dinámica acorde a las necesidades de la demanda de un servicio eficiente, pues actualmente existen en el área del Distrito Federal un total de 246 (doscientas cuarenta y seis) Notarias además también se cuenta con un solo archivo general de notarias. Por lo tanto esta

*(6)Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Contratos Civiles" Editorial Porrúa, Primera Edición Agosto1993.*

situación afecta económicamente a quienes deben de realizar los diferentes tramites notariales. En la constante dinámica del desarrollo económico, los costos del tramite notarial rebasan los reales beneficios sociales, toda vez que no existe relación que demuestre a ciencia cierta que en verdad, existe beneficio económico que justifique en grandes rasgos el atraso y los costos de tramites notariales. Por lo tanto al existir el estudio socio económico formando parte activa del funcionamiento de trámites notariales se lograrán cambios que serán parte activa del deseo de ordenar los costos que representa realizar los trámites de regularizar los bienes inmuebles. Pues además se tendrá que considerar los costos del pago de impuestos de una forma más accesible. Esto permitiría un incremento considerable en la recaudación de impuestos que redundaría en que el estado tuviese más recursos para favorecer el buen desarrollo económico, gracias al estudio socio económico. Se tendrá también una nueva dinámica notarial y será más accesible la regularización de los bienes inmuebles combatiendo la inseguridad de la propiedad en el Distrito Federal.

A partir de dar facilidades para generar un beneficio inmediato para toda la dinámica económica es un noble fin que encuadra la relación social que existe entre quienes mantienen activa la relación oferta y demanda. Si bien el pobre tiene su riqueza en tabiques de bienes inmuebles en litigio o en forma legal irregular aquí es de vital importancia generar una nueva estructura que favorezca a resolver de fondo un problema eterno como lo es la ilegalidad de la propiedad misma que ha sido un dique para el desarrollo económico ya que quienes tienen su capital en una propiedad irregular no son sujetos de crédito alguno son ellos quienes al tener acceso al estudio socio económico verán resuelto su grave problema patrimonial pues el estudio socio económico ha de establecer costos que inviten a la regularidad de bienes inmuebles y así el estado vera recursos que son necesarios para mantener activa la dinámica económica.

Desde los años sesentas se ha dado un crecimiento de propiedades irregulares mismas que solo cuentan con un contrato de compra-venta, aunque también no se puede descartar el incremento acelerado de notarias publicas en la zona urbana, dicho crecimiento de notarias. Se dio al grado de que en los años sesenta, apenas sí se contaba con un total de sesenta y seis notarias publicas.

Hoy se tiene un total de 246 (doscientas cuarenta y seis) las cuales se encuentran distribuidas de modo desacomodado ya que la mancha urbana creció sin un orden conforme se fue dando el crecimiento industrializado que cada día se integro bajo el orden fijado por el capitalismo pujante en el México de los años sesentas y setentas. Sí bien fue el México populista, que imploro por una democracia que impulsara el crecimiento industrial, bajo un contexto de distribución equitativa de la riqueza del proceso de acumulación capitalista.

A todo este panorama han pasado treinta y seis años y la clase trabajadora ha quedado rezagada a la vivienda de interés social bástese considerar los costos tan altos de las viviendas que si consideramos el salario mínimo de un trabajador que pretenda una vivienda de escasos cincuenta metros cuadrados hoy no podría liquidarla ganando \$52.00 diarios y teniendo una esposa y un hijo que mantener aquí es donde el beneficio equitativo de ayuda real para quienes menos poseen debe dejarse sentir el estudio socio económico que prefigure en la relación del proceso de acumulación capitalista dicho estudio se deberá adaptar para que las notarías públicas y el estado consideren el salario Mínimo y su escasa capacidad para regularizar o adquirir un bien inmueble como patrimonio familiar esta situación genera una nueva dinámica en el intercambio de los programas de beneficio popular ya que si se continúa dejando a la deriva sin solución al problema de regularizar los bienes inmuebles de quienes menos poseen entonces el estado no será capaz de generar los recursos necesarios para sus programas de desarrollo económico. Además tendrá un incremento de descontento social cada vez más generalizado por lo tanto generar un beneficio social hacia quienes menos tienen bajo un estudio socio económico será la solución en el largo plazo si se logra implementar con un enfoque de beneficio real. El estudio socio económico al irse implementando para generar un beneficio de patrimonio el estado y la iniciativa privada podrán ir encontrando nuevos enfoques para la relación del proceso capitalista quien gira en torno a la globalización tanto del proceso industrial como de acumulación de riqueza generada bajo la integración directa del proceso productivo. En ese panorama cabe de modo directo y en firme una nueva dinámica de proceso notarial mismo que necesita girar en cambios establecidos por el mismo proceso de inversión que considera

la propiedad privada como un eslabón milenario del proceso de acumulación capitalista.

### **2.3. EL PROCESO NOTARIAL Y SU INFLUENCIA ANTE EL FIDEICOMISO**

En el desarrollo económico, que rodea al proceso notarial los cambios en las políticas económicas internacionales. Trajeron una interrelación del desarrollo financiero y la propiedad privada se integro al proceso económico, Para ese fin fue necesario dar ajuste y aceptar una figura jurídica y financiera, a la cual se le conoce como fideicomiso con el fue posible concretar un proceso que permitiera integrar a la dinámica capitalista a bienes inmuebles que garantizaran una inversión capaz de reflejar el desarrollo económico. Con el fideicomiso se dio lugar a una forma única de realizar la inversión con un objetivo social acorde con la dinámica que impone la acumulación del capital. Así al incorporar al ejido a la propiedad privada se busca dar una dinámica económica capaz de integrar al proceso productivo capitalista a la población de escasos recursos, si bien el fideicomiso integra voluntad capitalista y bienestar social, este instrumento que obedece al proceso financiero bancario, que cumple diversos fines al permitir, relacionar propiedad y capital, bajo el enfoque de una vivienda digna y decorosa para las clases sociales obrero, campesinas. A través del fideicomiso la inversión ha recibido un trato de privilegio ya que establece una relación acorde a las leyes oferta y demanda que mantienen la dinámica del mercado. (29)El fideicomiso ha generado un beneficio en común entre las partes que lo integran (fiduciario fideicomitente la fiduciaria) y que desde los años setentas a cristalizado la construcción de viviendas, en la zona metropolitana y sus alrededores si bien, al analizar el crecimiento de vivienda en el Distrito Federal, al revisar los diversos fideicomisos, encontramos que el estado ha manifestado su presencia.

Aportando a instituciones como son fovi, infonavit, invi. Instituciones que a nivel gobierno contribuyen a dar un apoyo directo al proceso de construcción de vivienda digna y decorosa para la clase trabajadora con esa acción el crecimiento urbano favoreció al desarrollo tanto urbano como Económico del Distrito Federal.

El fideicomiso se ata al proceso notarial para cristalizar los objetivos planteados en las políticas de bienestar social con ello se favorece al empleo así como a la inversión pero además se logra integrar a la dinámica del proceso capitalista a los bienes inmuebles, que al paso de los años serán, patrimonio de las familias mexicanas del nuevo siglo.

Hablar del fideicomiso <sup>(14)</sup> como un instrumento financiero bancario sin considerar que este recibe desde su origen un perfil condicionado por la legislación que establece una claridad de su función y objetivo, si bien desde su aparición Como un instrumento financiero bancario, ha necesitado del Notario Publico, para reafirmar y encuadrar sus objetivos conforme a los lineamientos que imponen las leyes y normas jurídicas. El desempeño del fideicomiso prefigura un futuro en equilibrio que habré enormes, posibilidades al proceso de desarrollo económico, el cual se mantiene en un constante incremento, ello prefigura un incremento de inversión donde los objetivos, forman parte activa del bienestar social, así se aporta a su vez al desarrollo económico inversión tanto nacional como Internacional esta en los últimos treinta y seis años ha incrementado su presencia,

Reflejando un continuo crecimiento urbano, que se aprecia al recorrer las calles de nuestra ciudad capital. Si bien no toda la ciudad ha crecido igual ya que la inversión que se integra a través del fideicomiso procura mantener entre sus objetivos principales un beneficio económico acorde con la oferta y demanda que existe en el mercado de vivienda.

En lugares donde el precio de vivienda reclama abaratar costos es donde el bienestar se enfoca hacia quienes menos tienen buscando apoyar la necesidad de una vivienda digna y decorosa para las familias de escasos recursos.

El fideicomiso como uno de los instrumentos financieros ha dado una dinámica que motivo durante su formación la preparación del Notario Publico, gracias a ello el proceso de desarrollo económico reflejo una dinámica activa donde el capital aun tiende a sobre acumular riquezas. Aquí el estado ha buscado sujetar inversión enfocada a la vivienda de interés social presente en los barrios y colonias populares hogar de las familias mexicanas de escasos recursos.

*(14)Montserrat Ortiz Soltero Sergio, El Fideicomiso Mexicano .editorial Porrúa, Segunda edición México 2004.*

Mediante el fideicomiso el proceso notarial a través de las modalidades que impone el estado a la propiedad privada brinda una seguridad ya que para el proceso notarial si la garantía como bien inmueble cumple con los requisitos de titularidad plena entonces es sujeto de crédito directo, pero cuando un bien inmueble esta al margen de la legalidad es decir irregular, entonces no puede incorporarse al fideicomiso y por lo tanto podremos aceptar que es capital muerto<sup>(10)</sup> aunque represente un valor sin precedentes ello se resolvería si el estado generara facilidades para regular bienes inmuebles a familias mexicanas de escasos recursos con el fideicomiso los resultados se dieron a lo largo de treinta y seis años dando la imagen de un México con nuevos edificios de vivienda de interés social así como edificios de oficinas funcionales y también funciono el fideicomiso garantizando patrimonios aun queda mucho por hacer y la tarea para el proceso notarial en esta ciudad tiene mucho por transparentar en cuanto a los procesos establecidos en el mundo de las finanzas, por lo tanto el proceso del notariado mexicano y del estado de derecho que rige sobre el perfil de los fideicomisos se tendrá que ir compaginando con los avances que dicte el Capitalismo del mercado internacional que desde los lineamientos del TLC aun nos tendrá que imponer cambios encaminados a dar una dinámica todavía mas concreta que alcance a incorporar mas capital muerto, bajo la dinámica del reclamo hecho por el proceso de acumulación capitalista, si este hecho no se diera como tal entonces seremos uno de los países que continuara guardando un enorme atraso ya que mientras aquí demos un paso ya países desarrollados habrán dado diez. quizás hasta no tener una legislación actualizada que permita hacer mas funcional al fideicomiso veremos a un proceso notarial reafirmando la imagen del proceso del desarrollo que debe tener no solo la ciudad de México si no todo lo que es nuestra nación en si, la influencia del fideicomiso en el proceso notarial,. Aun escapa a una actualización. En cuanto a permitir incorporar mas bienes inmuebles toda vez que la propiedad privada se sujeta por nuestro estado de derecho a instancias legales (juicio, apelación, amparo, revisión) quienes pueden imponer la modalidad uso y disfrute de la propiedad privada. Así aun con los cambios que se hicieron al permitir la incorporación del

(10) *Hernando de Soto. "Los misterios del Capital" Editorial Diana 2001.Mexico.*

ejido y tierras comunales al desarrollo urbano, (cambios a nuestra constitución 1990).

En el sexenio del Presidente Carlos Salinas de Gortari se impulso al país bajo políticas de corte neoliberal. Con el fin de que se integrara México en la firma del tratado de libre comercio, dicho tratado manifestó que la economía es sin duda la fuerza motora del libre comercio. Las políticas del neoliberalismo, reclamaron cambios, sin precedentes en nuestra Constitución sobre todo en el artículo 27, si bien la política neoliberal, con la visión de lograr un desarrollo económico acorde a los cambios del comercio internacional considero necesario activar una redistribución equitativa de la riqueza. <sup>(D)</sup> ya que sin este requisito la propiedad ejidal no tendría acceso a la nueva política comercial que incluía a los productos del campo, en ese momento siendo la decimo tercera economía mundial en términos de producción. <sup>(D)</sup> con un total de población en el campo de: 22, 881,140=100% y Con una población económicamente activa: 6, 110,000=27%.

Bajo ese panorama donde la dinámica del proceso capitalista solo contaba con un desarrollo productivo condicionado a las políticas del estado quien con su tutela mantenía en total abandono al ejido y los comuneros al igual que los terrenos nacionales y pequeños propietarios. Si bien la política neoliberal, remarco la necesidad de liberar al ejido, así como a los comuneros, para ello el estado considero necesario iniciar el proceso para lograr la derogación de una parte del articulo 27 constitucional, dónde la propiedad ejidal, y comunal, fuera elevada a rango de propiedad privada, acción que dio una nueva dinámica al Proceso de acumulación capitalista generando a su vez un nuevo proceso Notarial que adapto una nueva forma para dar titularidad y legalidad a la propiedad ejidal que se integro a la propiedad privada buscando reactivar a la economía interna así lo requerían en ese momento los lineamientos del desarrollo económico y se configuro el modo y la forma de proponer terreno, para construir viviendas de interés social.

Y sin embargo los predios ejidales y comunales que están en zonas urbanas donde existe el reclamo de una vivienda digna y decorosa no pueden ser incorporados aun ya que si no están en un uso de suelo adecuado para ese fin

(D) *México en la década de los 90, Estudios Económicos y Sociales, Banco Nacional de México S.A, Primera Edición 1993.Mexico.*

el estado de derecho no permite su transformación directa por lo tanto la inversión que por medio del fideicomiso que permitiría activar una ayuda al estado que necesita resolver en breve su problema al que todos los mexicanos tienen derecho, tener una vivienda digna y decorosa. Queda como uno de los avances lentos ya que su transformación aun es lenta. Este hecho nos dice que aun queda en esta ciudad y en este país mucho por hacer pero mientras no se tenga un cambio directo concertando con deseos de resolver los rezagos que se tienen para originar políticas sociales y hacendarias que permitan facilitar aun mas la presencia del fideicomiso viéndolo como un apoyo capaz de reactivar la economía a todos los niveles ya que la inversión directa para construir vivienda de interés social se refleja en trabajo pues la contratación de mano de obra favorece a todos los mexicanos, que tienen oficios apegados en firme a la construcción esa que con miras a los cambios democráticos y bienestar social se plasmaron en nuestra constitución<sup>(9)</sup> El fideicomiso aguarda en espera los cambios que le han de dictar las políticas que conforman la dinámica del desarrollo económico, nos esperamos también a percibir las diferentes adecuaciones que a nivel legislativo se han de dar y que prometen una dinámica con un trato diferente. Por parte de un proceso notarial que día con día debe de modernizar sus planteamientos hacia un fideicomiso que solo prefigura y concreta los objetivos y resultados de un proceso de acumulación capitalista ávido de los cambios como un reflejo de la riqueza que ostenta el desarrollo económico. Sólo el fideicomiso atado a las leyes que regulan y afirman la dinámica de su existencia seguirán exigiendo al proceso notarial cambios sin precedentes atados al requerimiento y necesidad que dictan las leyes del mercado ( oferta y demanda) por ultimo reconocer que el fideicomiso revitaliza el proceso de acumulación capitalista permitiendo un beneficio social bajo una dinámica que activa la inversión y en parte contribuye a favorecer a una redistribución de la riqueza<sup>(14)</sup> así se consigue además tener una puerta abierta que conforma un capitalismo inmerso en abrir el deseo a la inversión económica directa.

Por todo lo anterior es de considerar que el proceso notarial ha de generar cambios directos abriendo espacios que prefiguren una mayor inversión en

*(9) Rabaza Emilio O, Gloria Caballero, "Mexicano esta es tu constitución, Edita Cámara de diputados LVI. H congreso de la unión 1997.*

proyectos de vivienda los cuales permitirán a su vez se genere una dinámica mas activa en el proceso del desarrollo económico.

*(14) Monserrit Ortiz Soltero Sergio, EL FIDEICOMISO MEXICANO. Editorial Porrúa Segunda Edición, México 2004*

## CAPÍTULO III

### EL PROCESO NOTARIAL Y SUS CONDICIONES

El desarrollo económico, reafirma y refleja diversos resultados de cada una de las decisiones implementadas, bajo un enfoque de políticas de beneficio social, mismo que establece, el proceso de acumulación capitalista razón por la cual se ha de reconocer a la propiedad, qué representa una forma de patrimonio familiar, que no puede quedar en un completo y total abandono, al margen del estado de derecho, por tanto es necesario reconsiderar que los tramites, que se hacen frente al registro publico de la propiedad y del comercio deben de ser del todo transparentes y cumplirse a la brevedad posible en cuanto a tiempo se refiere, además de tener un costo más acorde, con la realidad económica. Un costo donde se aprecie un beneficio más real hacia las clases más necesitadas, aun con una situación económica atada al proceso de los diversos términos legales y tiempos establecidos es de importancia vital tener presente, que existe una serie de espacios, donde se puede apreciar un desfase de tiempos, mismos que alteran los diversos costos. Él poder captar la relación de un proceso, reclama también el tener un conocimiento adecuado de los procedimientos, a seguir para que el proceso llegue a buen término por esto describo a continuación, cada uno de los pasos de trámites notariales que se deben cumplir para lograr un buen resultado:

- a) Escrituras publicas o primer testimonio donde se acredita el bien inmueble que se pretenda comprar o vender.
- b) Recibos de predio o prediales, recibos de agua del bien inmueble que se pretenda vender o comprar.
- c) Contrato de compra-venta del bien inmueble que se pretende escriturar.
- d) Finiquito o recibo del último pago referente al bien inmueble motivo de elaboración de escritura publica notarial.
- e) Recibos de luz eléctrica ó bien recibos de alguna casa comercial de los dos años anteriores al presente trámite dichos recibos deben referir el bien que se pretende escriturar. Con estos documentos sé exenta en pago del impuesto sobre la renta, para el vendedor más no para el comprador.
- f) Identificaciones oficiales del vendedor así como del comprador.
- g) Si el vendedor del bien inmueble es casado deberá exhibir copia certificada, del acta de registro civil. Una vez que se cuenta con todos y cada uno de los documentos descritos enseguida podrá dar inicio el tramite notarial.

El notario o bien su asistente o secretario al recibir los documentos necesarios, requerirán de un adelanto del pago que mínimo es por una cantidad de: \$ 3000,00.

(Tres mil pesos moneda nacional) al dar dicha cantidad se entrega, un recibo provisional; como se podrá ver este gasto representa al menos hoy día un mínimo de, sesenta días de salario mínimo lo cual afecta de manera indiscriminada la situación del obrero quien tiene que sostener esposa y de uno a dos hijos. Además hemos de afirmar que este adelanto económico para iniciar el trámite notarial no es el total, del pago pues el pago total se habrá de convenir una vez que se tenga el avalúo y el certificado de libertad de gravamen después se realizara el cálculo de los impuestos y pagos de trámites.

Con el adelanto económico el notario pedirá al registro público de la propiedad y del comercio el certificado de libertad de gravamen mediante el cual se considera la real situación que guarda el bien inmueble que se pretende comprar o vender después se requiere al perito valuador para que realice el avalúo posteriormente el perito valuador se presentara al bien inmueble y tomara fotografías del bien inmueble así como sus características internas y externas de construcción, los acabados y terminados, con todos estos datos y lo que se representa en la tabulación del departamento del distrito federal, el perito reconocido por la comisión nacional bancaria del distrito federal determinara el avalúo del bien inmueble asignando un valor según los resultados de su especialidad una vez que el notario o su amanuense secretario cuenta con el avalúo entonces procede a realizar el calculo del costo total de impuestos y honorarios que deberá cubrir tanto, el comprador como el vendedor, los diversos tramites consideran un tiempo así el perito valuador se ha de tardar en entregar el avalúo a la notaria entre tres y cinco días según sea el tipo de avalúo<sup>(13)</sup>

El certificado de libertad de gravamen tarda en ser entregado al notario público un tiempo de quince a veinte días hábiles además dicho documento tiene una duración de valides de treinta días a partir que se realiza el tramite comienza a correr dicho tiempo es decir, el notario cuenta con quince o diez días hábiles para poder elaborar la escritura publica y presentar la escritura junto con su certificado de libertad de gravamen y avalúo además de previo pago, de derechos de registro

*(13) Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Ley del Notariado para el Distrito Federal." Editorial Porrúa, Primera Edición, México Septiembre 2004.*

Ante el registro público de la propiedad y del comercio.

Existen casos o bien situaciones especiales que hacen dudar ampliamente de la seguridad, de la propiedad entre los casos especiales resulta que el registro público no respeta un orden, en cuanto a sus condiciones para realizar las inscripciones de escrituras en los folios reales tal fue la situación que un trámite que se realizo por un notario quién aun con el certificado de libertad de gravamen en su poder no pudo durante un año realizar, la inscripción de las escrituras públicas y se vio en situación seria frente a su cliente. Pues debemos de aceptar que aún con todos los trámites y cobros que el cliente cumplió, el notario público y sus representantes no pudieron hacer que el registro público de la propiedad, cumpliera con su ejercicio de inscribir y registrar las nuevas escrituras realizadas, aquí en este caso especial pensaremos cuantos casos mas habrá cabe afirmar que el registro solo se limito a decir: el folio se encuentra deteriorado. Y como no era su patrimonio se limitaron en dar largas a la situación la cual altero.

Los costos del tramite redundaron no tanto en forma económica si no que demás de forma psíquica y moral ya que no era dueño del patrimonio ni bien familiar si fallecía no podía dejar legado o herencia tampoco podía vender o solicitar hipoteca alguna, ante esta situación dolosa por parte del registro y de la notaria se requiere de una nueva dinámica que garantice el patrimonio de todas y cada una de las clases sociales.

En la misma situación se encuentran los requerimientos que giran en torno a los bienes inmuebles que se pretende sean futuras plantas industriales o bien unidades habitacionales si bien un desarrollo económico que no sea favorecido por una dinámica de tramitación oficial transparente jamás podrá atraer la inversión extranjera y ello no permitirá un continuo crecimiento de la planta de empleo ni de desarrollos habitacionales. Mientras el estado no promueva políticas de apoyo a las inversiones en el terreno de dar una mayor seguridad de la propiedad poco ha de ser el crecimiento que se pueda dar en el próximo milenio.

El proceso notarial en el sistema capitalista en nuestro país es aun tardado debido a las acciones que ante dependencias del estado se deben cumplir dichas acciones aun están siendo un dique con tiempos y costos que incitan a la

irregularidad de la propiedad provocando se deje de recabar recursos para el estado ya que los impuestos que se dejan de percibir quedan para la posteridad de otras necesidades.

Desde sus funciones el notario público ha visto crecida su presencia así se aprecia al ver sus antecedentes en el año 1966 sé tenía en el Distrito Federal la respetable cantidad de sesenta y seis Notarias Publicas al paso de los años y del éxito de su funcionalidad creció la demanda acorde con el incremento de la población así para los años 2000 se tiene un total de 246 Notarias Publicas mismas que cumplen sus diversas funciones como son: actas de empresas, escrituras, poderes notariales, testamentos, notificaciones notariales, cesiones de acciones y de derechos diversos.

Hoy en una ciudad con mas de 24 millones de habitantes contar con alrededor aproximado de 10 millones de folios reales y tener solo 246 notarias publicas para ejercer .Un proceso notarial que requiere de cambios estructurales de tramitología y además de todo un procedimiento de regulación que resguarde el patrimonio familiar alejado de todo tipo de triquiñuelas donde los funcionarios constaten lo autentico documentado bajo resguardo de una dinámica acorde a los requerimientos del nuevo siglo y por encima de todo reconociendo a nivel social legal y económico un proceso notarial acorde con una política fiscal que garantice unos impuestos sanos que correspondan con la capacidad salarial de las familias de escasos recursos se tendrá que llegar a una política fiscal que abarate costos por concepto de regularizar bienes inmuebles que tienen como única garantía una posesión y un contrato privado de compra-venta así como Tan solo un acta de defunción. <sup>(6)</sup>

Se requiere ante todo la voluntad de un estado de derecho que garantice cambios en su dinámica de redistribuir los beneficios del desarrollo económico en una democracia de los que tienen reclamos sin resolver en una democracia donde el poder del estado tendrá que ceder ante las enormes necesidades de quienes guardan su patrimonio en tabiques o tierras.

La actual dinámica que guarda el proceso notarial tendrá que reactivarse

*(6)Pérez Fernández del Castillo Bernardo, "Contratos Civiles" Editorial Porrúa Primera Edición Agosto 1993.*

obedeciendo los reclamos de una sociedad más justa donde la riqueza sea distribuida equitativamente, los cambios implican nuevas formas del proceso notarial ese proceso que desde la conquista ha respondido a un reclamo de su investidura dar fe de los hechos de las acciones concertadas y convenidas entre quienes reflejan su interés a través de un contrato de compra-venta<sup>(6)</sup> que se reconoce como un acuerdo de voluntades, acuerdo que dio origen al requisito de la fe notarial misma que se resguarda en los tiempos considerados Necesarios para concretar todos los tramites, establecidos por el estado de derecho que nos asiste.

### **3.1 LA DINAMICA NOTARIAL EN EL BIENESTAR SOCIAL**

En el contenido del Estado el notario publico es solo un dador de fe de un suceso, que se enmarca como un acontecimiento jurídico legal y que posee un contexto dentro del desarrollo económico y social ya que además tiene un papel fundamental como un retenedor de impuestos y transmitir la función de calcular el pago de impuestos tanto por el lado del vendedor, como del lado del comprador por lo tanto sus funciones están dentro las bases del desarrollo económico, y dichas bases deberían permitir una mayor dinámica donde el bienestar social, fuera más notorio es decir que los costos y tarifas de tramites notariales consideraran, la aplicación de un estudio socio económico que permitiera contar Con costos acordes, a la capacidad económica de quien sea el comprador o el Vendedor sobre todo favoreciendo a quienes componen la clase más necesitada: Empleados, obreros campesinos. La dinámica del ejercicio notarial deberá ser irremediamente parte activa del nuevo Neo-institucionalismo donde se intente dar una transformación acorde al desarrollo social, y económico donde sus funciones agilicen la solución al problema de la inseguridad. En la propiedad con sus costos de tramitación notarial y sus tiempos de tramitación más acordes al beneficio social<sup>(13)</sup>

(6)Pérez Fernández del Castillo Bernardo, “Contratos Civiles” Editorial Porrúa Primera Edición Agosto 1993.

(13)Pérez Fernández del Castillo, Bernardo” Ley del Notariado para el Distrito Federal”, Edit Porrúa, Ira Ed... México Septiembre 2004.

En México Distrito Federal la cantidad de notarias que existen son 246. Mismas que no guardan una relación de biocorrespondencia con los mas de cincuenta millones habitantes del Distrito Federal situación que es un problema de regionalidad que representa un costo alto por el uso de transportes.

Así como de telecomunicación y honorarios, a esta situación agregaremos también; Que la capacidad del registro público de la propiedad y del comercio es ampliamente rebasada pues son demasiados movimientos de registros y trámites de inscripción. Diversos notarios así lo comprenden. En la actualidad el registro público de la propiedad y del comercio detecta un movimiento activo en los diez millones de folios reales que guardan el estado legal de cada inmueble. Dichos folios reales reflejan los movimientos del proceso notarial que engloba a las doscientas cuarenta y seis notarias que ejercen sus funciones en todo el territorio que integra el Distrito Federal. El proceso notarial representa la seguridad de la propiedad privada, base del sistema capitalista y no puede por esta razón ser un dique para el desarrollo económico del Distrito Federal, establecer una dinámica que permita a su vez una reestructuración para el proceso notarial. Al cumplir sus funciones el proceso notarial rodeado de trámites engorrosos y costosos genera una pérdida de recaudación para el estado ya que debido a los costos y tiempos Que reclaman los trámites los contribuyentes prefieren continuar en la ilegalidad total.

Los cambios económicos traen consigo medidas en materia fiscal que lejos de cumplir con los beneficios de recaudación reflejan un continuo atraso al desarrollo económico las políticas establecidas para el proceso notarial mantienen una distancia abismal, que favorecen en poco las medidas que engloban la regulación de la propiedad y su total legalidad ya que la funcionalidad que cumple el notario público es dependiente de diferentes instancias gubernamentales como son: Departamento del Distrito Federal, Registro Publico de La Propiedad y Del Comercio, Archivo General De Notarias Del Distrito Federal.<sup>(13)</sup> Cada instancia representa una función que ha de permitir prefigurar la legalidad que tiene cualquier bien inmueble del Distrito Federal.

*(13)Pérez Fernández del Castillo Bernardo, "Ley del Notariado para el Distrito Federal" Edit Porrúa.Ira Ed. México Septiembre 2004.*

El Estado al notario público le ata sus funciones bajo los trámites engorrosos que tardan más tiempo del que se considera normal.

La distribución de las notarias publicas en el distrito federal no representa una ventaja ya que en su mayoría guardan una distribución en la zona urbana en un total equilibrio de biocorrespondencia existen colonias donde no hay un notario publico y otras donde existe hasta diez notarios públicos por ello el estado deberá considerar una retribución en el servicio notarial. Considerar que la ubicación del Registro Publico de la Propiedad y del comercio del DF. Este sobre saturado para cumplir del todo con sus funciones y la misma situación guarda el archivo general de notarias del DF. Aquí el estado debe generar una solución que favorezca al funcionamiento de los notarios.

La solución puede ser tener cuatro Registros Públicos de Propiedad y del comercio a como cuatro Archivos Públicos Notariales. Esta situación generaría una dinámica resolviendo el enorme dique que tiene la función notarial muchos han de ser los cambios estructurales que deben darse entre estos será aceptar al estudio socio económico como una base para el cobro adecuado de impuestos quienes menos recursos posean para esto deberán partir desde asesorarse para interpretación de un estudio socio económico elaborado por un especialista en economía.

dicho estudio será en su caso autorizado por la secretaria de economía así se tendrá la garantía de favorecer a los mas necesitados resolviendo el problema que durante treinta y seis años a traído solo perdidas al erario hoy se dice que existen un ochenta por ciento de bienes inmuebles que requieren tramites de escrituración dichos tramites no se realizan por todo lo que representa para la capacidad económica de Las familias de escasos recursos si analizamos la situación partiendo de que una escritura publica considera un avaluó que considera como punto de partida un valor catastral y a partir de eso se considera el valor que han aportado los servicios urbanos y por ultimo se establece un impuesto determinado entre un contrato de compra-venta y los valores fiscales y además los honorarios del notario sin olvidar el impuesto del IVA si es un bien inmueble para uso comercial, así sea un bien de superficie que no excede 60 metros cuadrados.

La nueva dinámica que se establece considerando la capacidad económica de quienes carecen de recursos permitirá considerar en un momento dado instrumentar un crédito notarial donde los afores serán garantía para los tramites notariales que van desde un testamento hasta otras funciones que implican un patrimonio familiar.

Considerando que los cambios del proceso del desarrollo económico, pueden mantener una contribución a resultados que favorezcan al incremento de captación de recursos fiscales para el estado que tiene aun pendientes que no le permiten sostener un ritmo social acorde a las necesidades prefiguradas por las nuevas políticas financieras.

Si bien el desarrollo económico ha sostenido un equilibrio en la estructura del proceso capitalista buscando las formas de resolver los requerimientos de la lucha de clases por encima del cambio de políticas fiscales, haciendo así una sociedad más justa donde la capacidad salarial refleje un nivel de vida acorde con las necesidades socioeconómicas mismas que durante los últimos treinta y seis años han enfrentado desde la perdida de capacidad adquisitiva hasta un desempleo galopante en medio de los objetivos de las políticas de desarrollo.

Sin embargo el garantizar un patrimonio para las clases trabajadoras se convirtió durante los últimos treinta y seis años .En un reflejo del proceso de desarrollo económico y a su vez dio cambios continuos en un proceso notarial encaminado al bienestar social de las familias de escasos recursos, en ello los logros alcanzados reclaman una consideración acorde con la necesidad de una vivienda digna y decorosa para las familias de escasos recursos, aun falta mucho por hacer en torno a las políticas de beneficio social. Y serán las familias mexicanas de escasos recursos, quienes ven su patrimonio amenazado por la irregularidad de propiedad, ya que las políticas fiscales, carecen de un programa de bienestar social, que les permita regular sus bienes inmuebles conforme a su capacidad económica salarial, toda vez que si las políticas fiscales consideraran la situación económica, que guardan las familias de escasos recursos, establecería un programa que permitiera conforme su capacidad económica regularizar sus bienes inmuebles haciéndolos a su vez sujetos de crédito y además lograría un incremento

considerable para el erario público, a ese programa se ataría la función notarial, ocasionando una nueva dinámica, que asegure por completo los patrimonios de las familias de escasos recursos.

En una ciudad donde los bienes inmuebles han incrementado su presencia, y al mismo tiempo demandan de una regulación que garantice una legitimidad, acorde con las formas de la estructura del proceso de acumulación capitalista, mismo que requiere de una nueva dinámica, que permita incluir al ritmo del desarrollo capitalista, los bienes inmuebles irregulares. Los cambios en políticas fiscales y de bienestar podrán generar un incremento en la captación del erario, dicha captación permitirá a su vez que el estado se haga de recursos, para resolver en parte el déficit fiscal existente en las finanzas publicas.

## CONCLUSIONES

En una ciudad que obedece a la dinámica de desarrollo, que impone el proceso de acumulación capitalista, no puede quedar al margen, la regulación de la propiedad privada y sobretodo si esta, es el único patrimonio de quienes menos tienen.

En el proceso notarial los avances enfocados al desarrollo económico, han tenido un incremento, sin precedentes ya que se apegaron a las políticas de corte neoliberal, las respuestas a la búsqueda de una justa distribución De la riqueza, fueron quedando al margen del bienestar social, cómo un acierto las políticas implementadas que genera el proceso de acumulación capitalista, impulsaron cambios en la dinámica del bienestar social, así se busco dar respuesta al rezago del reclamo social, y los bienes inmuebles irregulares quedaron al margen de una política fiscal, que permitiera concretar un beneficio social, si bien los bienes inmuebles irregulares no aportan al erario publico, ello se debe a la falta de voluntad que existe para abaratar y facilitar la regulación, el proceso notarial ha girado en torno a los lineamientos, que el estado impone y esos mismos lineamientos, solo han generado aranceles altos y tramitología tardada y complicada, que a su vez mantiene un desinterés, en la regulación de bienes inmuebles, un bien inmueble irregular esta al margen de la dinámica capitalista, y por lo tanto no puede servir como garantía de crédito, y su precio de mercado, nunca esta acorde con la relación que guarda oferta y demanda, y por lo tanto tampoco puede ser objeto de una hipoteca ni menos incorporarse a un fideicomiso, como un bien inmueble Que garantice la dinámica, que impone el proceso capitalista y todo esto sucede por la incapacidad, y falta de apreciación que tiene el estado, al no integrar una política fiscal, acorde con las necesidades económicas de quienes menos tienen, si bien el dejar de percibir recursos genera al estado perdidas sin precedentes, ya que el erario no puede reactivar la dinámica del desarrollo económico, como debería en una ciudad, con mas de sesenta millones de habitantes, solo contamos con 246 notarias publicas, sé tiene un solo Registró Publico De la Propiedad y del Comercio que mantiene un atrasó sin precedentes ya que carece de una dinámica operativa y

por ultimo se tiene un Archivo General de Notarias que también carece de una dinámica operativa.

Si bien estas conclusiones reflejan en modo directo los motivos y razones que inspiraron este trabajo de tesis, aun queda pendiente el reclamo de una política fiscal notarial, que permita generar un incremento de recaudación, favorable al erario publico, mientras el proceso notarial continúe bajo el reclamo social de un bienestar equitativo que incremente el interés en la población, para que se resuelva la irregularidad, que guardan los bienes inmuebles de familias de escasos recursos , tendremos una ciudad con un erario publico victima de políticas fiscales, que en nada favorecen al desarrollo económico, y por lo tanto continuaremos con un incremento de juicios y controversias, aceptando un estado que no tiene recursos suficientes, para dar respuesta a las necesidades urbanas mas apremiantes y continuaran los asentamientos urbanos ,al margen de la ley, seguirán incrementándose bienes inmuebles que solo reflejan la riqueza en tabiques que tienen los mas necesitados como patrimonio único, y que triste arribamos a un nuevo siglo con un proceso notarial al margen del bienestar social que considere una justa redistribución de la riqueza, seremos aun testigos de la noble tarea que desempeñan los notarios públicos, quienes solo se apegan a las leyes y normas, que impone el estado, quien decide y elabora los aranceles que mantienen al margen de la legalidad mas del 65% de los bienes inmuebles, que se tiene en esta ciudad de la esperanza, este trabajo de tesis deja abierto un panorama por cuestionar donde la propiedad privada motivo y base del desarrollo capitalista seguirá al margen de una respuesta de bienestar social.

Por ultimo diremos que al realizar esta tesis estaremos contribuyendo a brindar un reconocimiento a todos aquellos luchadores sociales que han pretendido siempre un estado democrático justo y equitativo.

## **ANEXOS**

- I. NOTARÍAS DEL DISTRITO FEDERAL.**
- II. GRAFICAS BANCO DE MÉXICO. VIVIENDA.**
- III. SALARIO MÍNIMO GENERAL PROMEDIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 1964-2007.**
- IV. LOS CICLOS DE LA ECONOMÍA 1960 A 1998.**
- V. ESTRUCTURA AGRARIA DEL PAÍS.**
- VI. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN EL CAMPO EN 1990.**

# I. NOTARIAS DEL DISTRITO FEDERAL

ALVARO OBREGON									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
9	Villalobos Magaña José Ángel	Sta Catarina No. 217	Álvaro Obregón	San Ángel Inn	01060	5550-0097	5550-6563	EXT. 222	<a href="mailto:Javillalobos@terra.com.mx">Javillalobos@terra.com.mx</a>
22	Morales Viesca Luis Felipe	Canoa No. 521 3er. Piso	Álvaro Obregón	Tizapan San Ángel	01090	5616-0048	6 líneas	5616-2904	<a href="mailto:FelipeMorales@notaria60y22.com.mx">FelipeMorales@notaria60y22.com.mx</a>
39	Duhne Juan Alberto	Barranca Del Muerto No. 210	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5598-6288	5598-6495	5598-6495	<a href="mailto:Notaria39df@yahoo.com.mx">Notaria39df@yahoo.com.mx</a>
52	Guerra Ramiro Protasio	Barranca Del Muerto No. 210	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5598-5944	5598-9204	5598-9204	<a href="mailto:Notaria52df@yahoo.com.mx">Notaria52df@yahoo.com.mx</a>
60	Morales Díaz Francisco De P.	Canoa No. 521 3er. Piso	Álvaro Obregón	Tizapan San Ángel	01090	5616-0048	6 líneas	5616-2904	<a href="mailto:Fmorales@notaria60y22.com.mx">Fmorales@notaria60y22.com.mx</a>
69	Castillo Villanueva Heriberto	Rio San Ángel No. 79	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5661-6908	6 líneas	5661-1464	<a href="mailto:Cientes@notaria69df.com.mx">Cientes@notaria69df.com.mx</a>
113	Malagon Bonilla David	Cam Desierto De Los Leones	Álvaro Obregón	San Ángel	01000	5616-5015	5616-5017	5616-2388	<a href="mailto:Not113@prodigy.net.mx">Not113@prodigy.net.mx</a>
122	Talavera Autrique Arturo	Av. De Las Fuentes No. 509	Álvaro Obregón	Jardines Del Pedregal	01900	5481-5250	15 líneas	5481-5266	<a href="mailto:Arturolalavera@prodigy.net.mx">Arturolalavera@prodigy.net.mx</a>
133	Galeano Inclán Héctor Guillermo	Av. Revolución No. 1400	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5661-6421	8 LINEAS	5661-6421	<a href="mailto:Notaria133df@yahoo.com.mx">Notaria133df@yahoo.com.mx</a>
146	Jiménez Montañez Ana De Jesús	Barranca Del Muerto No. 486	Álvaro Obregón	Alpes	01010	5660-9911	6 líneas	5593-0336	<a href="mailto:Not146@prodigy.net.mx">Not146@prodigy.net.mx</a>
151	González Márquez Cecilio	Av. San Jerónimo No. 452	Álvaro Obregón	Jardines Del Pedregal	01900	5481-2340		5481-2368	<a href="mailto:Cgonzalezm@notaria151.com.mx">Cgonzalezm@notaria151.com.mx</a>
157	Núñez Barroso Placido	Insurgentes Sur No. 1855 1er. Piso	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5662-5060	5 líneas	5662-4801	<a href="mailto:Pbnotario@notaria157.com.mx">Pbnotario@notaria157.com.mx</a>
159	Dominguez Meneses Juan Guillermo	Barranca Del Muerto No. 575	Álvaro Obregón	Merced Gómez	01600	5680-7977		5664-1250	<a href="mailto:Notaria159@prodigy.net.mx">Notaria159@prodigy.net.mx</a>
174	Aguilar Molina Victor Rafael	Guty Cárdenas No. 48	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5664-0064	5664-4726	5664-3170	<a href="mailto:Notario@notaria174df.com.mx">Notario@notaria174df.com.mx</a>
177	Mancilla Guerrero Víctor Manuel	Paseo Del Pedregal No. 1175	Álvaro Obregón	Jardines Del Pedregal	01900	5568-0100	5568-0473	5568-1768	<a href="mailto:Notaria177@yahoo.com">Notaria177@yahoo.com</a>
184	Garcidiego González Cos Mario	Margaritas No. 420	Álvaro Obregón	Florida	01030	5554-7172	5554-5352	5554-3976	<a href="mailto:Mgqc184@hotmail.com">Mgqc184@hotmail.com</a>
191	Malagon Kamel David	Desierto De Los Leones No. 31 - 301	Álvaro Obregón	San Ángel	01000	5616-5015	5616-5016	5616-2388	<a href="mailto:Notaria191@prodigy.net.mx">Notaria191@prodigy.net.mx</a>
201	Cárdenas Villarreal Héctor Manuel	Av. San Jerónimo No. 500	Álvaro Obregón	Jardines Del Pedregal	01900	5377-1880	5683-1525	5377-1888	<a href="mailto:Hcardenas@notaria201.com.mx">Hcardenas@notaria201.com.mx</a>
213	Caparoso Chaves Santiago	Av. Barranca Del Muerto No. 554	Álvaro Obregón	Los Alpes	01010	5660-0047	5593-7276	5660-0049	<a href="mailto:Not213df@prodigy.net.mx">Not213df@prodigy.net.mx</a>
218	Villavicencio Castañeda José Luis	Melchor Ocampo No. 19 - 301	Álvaro Obregón	Tizapan San Ángel	01089	5616-4249	6 líneas	5616-4939	<a href="mailto:Notaria@218.com.mx">Notaria@218.com.mx</a>
225	Zapata López Enrique	Insurgentes No. 1673 - 901, 902 Y 903	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	01020	5661-2550	5661-3675	5663-2326	<a href="mailto:Zapanotario225@hotmail.com">Zapanotario225@hotmail.com</a>
240	Moncada Álvarez Alejandro	José De Teresa No.143	Álvaro Obregón	Tlacopac San Ángel	01040	5661-4296	5661-4340	5661-4340	<a href="mailto:Moncada@notaria240.com.mx">Moncada@notaria240.com.mx</a>
245	Aparicio Razo Gerardo	Francia No. 46	Álvaro Obregón	Florida	01030	5663-1177	5 líneas	Ext.109	<a href="mailto:Gaparicio245@prodigy.net.mx">Gaparicio245@prodigy.net.mx</a>
Azcapotzalco									
NO	Notario	Calle	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
66	Altamirano Quintero José Luis	Tebas No. 90	Azcapotzalco	Clavería	02080	5399-1410	5527-1821	5399-1516	<a href="mailto:altamiranon66@prodigy.net.mx">altamiranon66@prodigy.net.mx</a>
165	Sotelo Regil Hernández Carlos A.	Av. Clavería No. 71	Azcapotzalco	Clavería	02080	5386-1812	10 líneas	5386-1812	<a href="mailto:not165@infosel.net.mx">not165@infosel.net.mx</a>
178	Jiménez Cruz Andrés	Av. Azcapotzalco No. 460	Azcapotzalco	Azcapotzalco	02070	5561-2413	5561-8529	5561-5781	<a href="mailto:ajc@notaria178.com.mx">ajc@notaria178.com.mx</a>
193	Orozco Garibay Pascual Alberto	Av. Plan De San Luis No. 438	Azcapotzalco	Nueva Sta. Maria	02800	5355-9052	5556-5436	5355-8813	<a href="mailto:orozcopascual@hotmail.com">orozcopascual@hotmail.com</a>
204	Viveros González Cesar Humberto	Cocoteros No. 2	Azcapotzalco	Nueva Santa Maria	02800	5396-3356	5396-3378	5341-4017	<a href="mailto:cesarhvg@prodigy.net.mx">cesarhvg@prodigy.net.mx</a>
209	Díaz Ponce De León Juan Carlos F.	Calle De Allende No. 285	Azcapotzalco	Clavería	02080	5396-3922	5396-3219	5396-3535	<a href="mailto:notaria209@prodigy.net.mx">notaria209@prodigy.net.mx</a>
220	Rodríguez Espinosa Jesús	Av. Azcapotzalco No. 327	Azcapotzalco	El Recreo	02070	5353-0908	5353-1424	5353-0761	<a href="mailto:jesusrodriguezespinosap@prodigy.net.mx">jesusrodriguezespinosap@prodigy.net.mx</a>

## BENITO JUAREZ

NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
6	Rico Álvarez Fausto	Minerva No. 44	Benito Juárez	Crédito Constructor	03940	5661-6125	5661-6988	5661-6988	not6df@terra.com.mx
25	Zubiria Maqueo Emiliano	Insurgentes Sur No. 1605 Piso 15	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	5663-4030	10 líneas	5663-4045	zubirianotario@prodigy.net.mx
26	Perera Becerra Luis Alberto	Martín Mendalde 1422 - 102	Benito Juárez	Del Valle	03100	5524-7255	5524-7280	5524-8370	notaria26df@yahoo.com
46	Díaz Jiménez Arturo Luis A.	Nicolás San Juan No. 327	Benito Juárez	Narvarte	03020	5639-0687	5639-1880	5639-7613	notaria101df@prodigy.net.mx
49	Sobrino Franco Arturo	Santa Margarita No. 509	Benito Juárez	Insurgentes San Borja	03100	5559-2933		5559-8276	arturo.sobrino@not49.com.mx
53	Orozco Pérez R. Rodrigo	Enrique Rebsamen No. 618	Benito Juárez	Narvarte	03020	5687-7736	5687-2607	5536-4780	not53df@prodigy.net.mx
56	Martínez Urquidí Eduardo	Miraflores No. 230	Benito Juárez	Del Valle	03100	5448-9040		5543-0363	eduardomartinez@notaria56.com.mx
57	Figueroa Márquez David	Pestalozzi No. 803	Benito Juárez	Del Valle	03020	5536-0158	10 líneas	5536-7433	dfmnot57@infosel.net.mx
62	Román Talavera Heriberto	San Francisco No. 612	Benito Juárez	Del Valle	03100	5687-2777	5687-1142	5536-3169	notaria62df@hotmail.com
63	Pérez Fernández Del Castillo Othon	Augusto Rodin No. 499	Benito Juárez	Mixcoac	03910	5563-3868	5563-3877	5563-3868	othonperez@notaria63.com.mx
67	Vivanco Paredes Mario Evaristo	Calle Del Ángel No.36	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	3095-3380	3095-3390	3095-3380	mevp@notarias138y67df.com.mx
70	Vázquez Nava Pedro	Cincinnati No. 81 - 502	Benito Juárez	Noche Buena	03720	5611-2198	5611-2157	5598-9637	notaria70df@prodigy.net.mx
72	Viñas Berea Carlos Ricardo	Galicia No. 24	Benito Juárez	Insurgentes Mixcoac	03920	5611-3195	5611-3344	5598-7219	notaria72@prodigy.net.mx
73	Mondragón Alarcón Fco. Javier	Martín Mendalde No. 1422 - 3er. Piso	Benito Juárez	Del Valle	03100	5534-5630	5524-9603	5524-1175	notaria73df@notaria73df.com.mx
74	Arce Gargollo Francisco Javier	Insurgentes Sur No. 1605 Piso 11	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	5663-5078	5661-3714	5661-2839	arce@notaria74.com.mx
77	Niño De La Selva José De Jesús	Dr. Vertiz No. 872	Benito Juárez	Narvarte	03020	5523-6222	10 líneas	5523-6222	josenino@prodigy.net.mx
79	Miranda Pérez Gilberto	San Borja No. 908	Benito Juárez	Del Valle	03100	5559-3275	5559-3253	3095-3884	notaria79df@prodigy.net.mx
92	Visoso Del Valle José	Ángel Urraza No. 319	Benito Juárez	Del Valle	03100	36-40-01-00	55-75-44-16	55-75-03-51	jvisoso@prodigy.net.mx;jvisoso@notaria92.com.mx
93	Porcayo Vergara Pedro	Alabama No. 60	Benito Juárez	Nápoles	03810	5536-3225	5536-3461	5536-5633	not93@prodigy.net.mx
96	Martínez Rivera Mauricio	Romero De Terreros No. 727	Benito Juárez	Del Valle	03100	5687-6025	5687-2098	5687-5630	mauriciomt@notaria96.com.mx;mauriciomt2@notaria96.com.mx
98	Ortiz Blanco Gonzalo Manuel	Minerva No.44	Benito Juárez	Crédito Constructor	03940	5661-6125	5661-6988	5661-6988	ortizgomez@mexis.com
101	Ochoa Gómez Ana Leticia	Nicolás San Juan No. 327	Benito Juárez	Narvarte	03020	5639-1880	5639-0687	5639-7613	notaria101@prodigy.net.mx
103	Gálvez Pérez Aragón Armando	Texas No. 26	Benito Juárez	Nápoles	03810	5669-1098	5669-1114	5682-0278	armandogalvez@notaria103.com.mx
104	Senties Laborde José Ignacio	Amores No. 1814	Benito Juárez	Del Valle	03100	5200-2770		5524-2014	jisnties@notaria104df.com.mx
107	Pérez Salinas Maximiliano	Ángel Urraza No. 1120	Benito Juárez	Del Valle	03100	5559-1281	55-59-1291	5559-5927	not107df@prodigy.net.mx
110	Ceballos Lujambio Javier	Patricio Sanz No.1220	Benito Juárez	Del Valle	03100	5559-0009	5559-0141	5559-2140	javier_cebillos@infosel.net.mx
112	Núñez Y Bandera José Higinio	Boston No. 67	Benito Juárez	Noche Buena	03720	5611-9860	4 líneas	5611-4538	notario112df@hotmail.com
118	Aguilera Soto Ramón	Xola No. 17	Benito Juárez	Del Valle	03100	5543-5619	5543-4260	EXT. 121	notaria118@prodigy.net.mx
121	Mastachi Aguario Amando	Heriberto Frías No. 1457	Benito Juárez	Del Valle	03100	5604-5656	10 líneas	EXT. 128	Not121@prodigy.net.mx
127	Sánchez Pruneda Jorge	Capuchinas No. 25	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	5598-6726	5598-6753	5598-6746	ntitular@notaria127.com.mx
134	Lozano Torres Omar	Parque Mariscal Sucre No.56	Benito Juárez	Del Valle	03100	5340-6770		5340-6786	omarlozano@notaria134.com.mx
138	Manzanero Escutia José Antonio	Calle Del Ángel No.36	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	3095-3380	3095-3390	3095-3380	jame@notarias138y67df.com.mx

140	Dominguez Martinez Jorge Alfredo	Av. Cuauhtémoc No. 738	Benito Juárez	Narvarte	03020	5669-1424	5682-4621	5523-7066	jadominguezm@notaria140.com.mx
142	Luna Ramos Daniel	Manzanas No. 56 - 4o. Piso	Benito Juárez	Del Valle	03100	5559-7611	5575-8500	5575-4986	not142@prodigy.net.mx
143	Teliz Santoyo Moisés	Peten 119	Benito Juárez	Narvarte	03020	5538-4790	5538-3915	5538-4640	notaria143df@yahoo.com
144	Miranda Solano Alfredo Gabriel	Amores No. 155	Benito Juárez	Del Valle	03020	5536-6848	5636-1502	5536-7167	notaria144@prodigy.net.mx
145	Visoso Del Valle Francisco José	Ángel Urraza No. 319	Benito Juárez	Del Valle	03100	3640-0100	5575-4416	5575-0351	fvisoso@notaria145.com.mx
149	Pérez Salinas Y Ramirez Mariana	Av. Universidad No. 473	Benito Juárez	Narvarte	03020	5536-0100	5523-0399	5687-6606	not149df@prodigy.net.mx
156	Magaña Luna Rogelio	Montecito No. 11 - 301	Benito Juárez	Nápoles	03810	5523-3789	5523-2996	5682-0692	rogelio_magana@infosel.net.mx
162	Gómez Portugal Aguirre Alfonso	Calle Milwaukee No. 17	Benito Juárez	Nápoles	03810	5669-1165			agportugal@notaria162.com.mx
166	Jiménez Ortiz Gustavo	San Francisco No. 419	Benito Juárez	Del Valle	03100	5687-9522	5687-9744	5543-9508	not166df@prodigy.net.mx
167	Cervantes Cardiel Benjamín	Concepción Beistegui No. 1209	Benito Juárez	Del Valle	03100	5687-6233	5687-6622	5687-6995	notaria167@prodigy.net.mx
170	Pérez Salinas Mario	Av. Universidad No. 473	Benito Juárez	Narvarte	03020	5669-3920	5669-4350	5687-6606	not170df@prodigy.net.mx
175	López Lira Acevedo Miguel	Quebrada No. 204	Benito Juárez	Narvarte	03020	5519-7681	5519-7705	5519-8943	notaria175df@yahoo.com.mx
176	Fernández Flores Carlos	Av. Coyoacán No. 1008	Benito Juárez	Del Valle	03100	5559-9991		5575-9468	not176df@prodigy.net.mx
186	Aspron Pelayo Juan Manuel	Saturnino Herrán No. 111	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	5593-2654	5664-0032	5664-0032	notar186y217df@prodigy.net.mx
188	Zuno Chavira Luis E.	Minerva No. 89	Benito Juárez	Crédito Constructor	03940	5662-0206		5661-3210	zunol@notaria188.com
199	Rosado Sánchez Antonio	Insurgentes Sur No. 1020	Benito Juárez	Del Valle	03100	5559-8100	5559-8122	5559-9166	not199@prodigy.net.mx
202	Gutiérrez Valdés Victoriano José	Patricio Sanz No. 1020	Benito Juárez	Del Valle	03100	5523-8650	5523-2636	5523-8650	not202df@prodigy.net.mx
211	Castañeda Escobedo José Eugenio	Aniceto Ortega No. 1130	Benito Juárez	Del Valle	03100	5601-2107	5601-2116	5604-9487	ecastaneda@notaria211.com.mx
216	Bejarano Alfonso Ernestina	San Francisco No. 409	Benito Juárez	Del Valle	03100	5682-0247	5682-9755	5687-5893	notaria216@prodigy.net.mx
217	Fernández Uria José Ángel	Montecito 38 Condominio Torre, Conjunto Wtc Piso 26 Oficinas 23, 24 Y 25	Benito Juárez	Nápoles	03810	9000-4647	6 líneas	9000-4652	notario217@notaria217df.com.mx
232	Correa Rojo Carlos	Montecito No. 38 Piso 36 Of.30	Benito Juárez	Nápoles	03810	5523-6449		5529-6449	notario@notaria232df.com
236	Dominguez Garcia Villalobos Alejandro	Av. Cuauhtémoc No. 738	Benito Juárez	Narvarte	03020	5669-1424		5523-7066	adominguez@notaria236.com
238	Martin León Orantes Alfonso	Av. Insurgentes Sur No. 950 - 802	Benito Juárez	Del Valle	03100	5669-0085	5687-5256	5536-4550	notaria238@prodigy.net.mx
239	Sánchez Destenave Ricardo Felipe	Diego Becerra No. 67	Benito Juárez	San José Insurgentes	03900	5651-1615	5651-1781	5680-6378	rsdnot239@prodigy.net.mx
249	Rodríguez Piña Raúl	Juan Sánchez Azcona No. 1364	Benito Juárez	Del Valle	03100	3626-0611		3626-0611	rrp@notaria249df.com.mx

## COYOACAN

NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
37	Orozco Pérez Carlos Flavio	Av. México No. 39	Coyoacán	Del Carmen	04100	5658-0369	5658-2264	5658-3066	not37@prodigy.net.mx
38	Castro Figueroa Jesús	Madrid No.125	Coyoacán	Del Carmen	04100	5659-4008	5659-7672	5659-1334	castrofigueroa@prodigy.net.mx
47	Moran Moguel Alfredo Miguel	Av. Acoxta No. 12	Coyoacán	Ejidos De Santa Úrsula Coapa	04910	5677-8777	10 LINEAS	5677-8777	miguelfm@df1.telnet.net.mx
114	Rodríguez Y Rodríguez Ma. Teresa	Lerdo De Tejada No. 16	Coyoacán	Del Carmen	04000	5554-9400	5659-7598	5659-7417	not114@prodigy.net.mx
115	Ríos Hellig Jorge	Real De Los Reyes No. 158	Coyoacán	Los Reyes Coyoacán	04330	5619-8190	5619-9034	5619-8621	jrriosshellig115@hotmail.com
129	Soto Borja Ignacio	Caballocalco No. 42	Coyoacán	Del Carmen	4000	5339-1199	5339-1160	5339-1182	ggutierrez@notaria129.com.mx
158	Cerrillo Álvarez Ma. Cristina	Miguel A. De Quevedo No. 703	Coyoacán	Cuadrante De San Fco.	04320	5554-4032	5658-4312	5658-4312	notaria158@yahoo.com.mx

160	Guerrero Guerrero Guadalupe	Calzada Del Hueso No. 120	Coyoacán	Ex-Hacienda Coapa	14300	56-77-08-96	56-78-03-47	56-77-08-96	grogrope@prodigy.net.mx
169	Beltrán Lara Miguel Ángel	Londres 41	Coyoacán	Del Carmen	04100	5604-0280	5688-5555	5688-0512	mbeltran@not169df.com
173	Arredondo Galván Francisco X.	Progreso No. 158	Coyoacán	Coyoacán	04010	1085-3173	7 líneas	1085-3173	arredondo@notaria173.com
190	Dávila Gómez David F.	San Fco. Figuraco No. 35	Coyoacán	Coyoacán	04000	5554-4284	5554-9980	5554-4284	not190@prodigy.net.mx
194	Calatayud Izquierdo Beatriz E.	Tenis No. 94 - 1	Coyoacán	Churubusco Country Club	04210	5549-1189		5544-9377	ecalatayudi@terra.com.mx
197	Cuevas Villalobos Sara	Madrid No. 19	Coyoacán	Del Carmen	04100	5659-7256	5659-1274	5659-6890	not197@prodigy.net.mx
198	Almanza Pedraza Enrique	Av. Taxqueña No. 1385	Coyoacán	Campestre Churubusco	04200	5689-8277	10 LINEAS	5549-0777	nota198@df1.telmex.net.mx
222	López Juárez Ponciano	Escondida No. 142	Coyoacán	Santa Catarina	04000	5658-7012	5658-7018	5658-7339	notario@notaria222.com.mx
224	Torres Gómez Jesús	Calzada Del Hueso No.714	Coyoacán	Fracc Los Sauces	04940	5677-1221	5677-1222	EXT. 106	not224@prodigy.net.mx
226	Cortina Latapi Pedro	Londres No. 41	Coyoacán	Del Carmen	04100	5688-5555	5604-0280	5688-0512	pcortina@not226df.com
237	Ayala Herrera Alfredo	Lira No.7	Coyoacán	Prados De Coyoacán	04810	5684-5384	5684-5630	5684-5975	not237@prodigy.net.mx

### CUAUHTEMOC

NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
2	González Serrano Alfredo	Monterrey No. 340	Cuauhtémoc	Roma Sur	06760	5584-6844	5584-6728	5584-9290	notaria2df@prodigy.net.mx
3	Carrasco Zanini José Felipe	Madrid No. 21-110	Cuauhtémoc	Tabacalera	06030	5566-8066	5546-0206	5566-8287	not3df@prodigy.net.mx
4	Zacarías Ponce Felipe De Jesús	Río Ebro No. 58	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5207-5263	5207-5352	52-07-5263	not004@hotmail.com
5	Zermeño Infante Alfonso	Motolinía No. 6 - 1er. Piso	Cuauhtémoc	Centro	06000	5521-2424	10 líneas	5521-9916	azi@notaria5.com.mx
8	Cuevas Senties Carlos Rubén	Saltillo No. 108	Cuauhtémoc	Condesa	06140	5271-5522	5271-5216	5271-4580	notario8df@prodigy.net.mx
13	Soto Sobreya Y Silva Ignacio	Río Amazonas No. 47	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5592-1405	7 líneas	5592-1405	sotosobreya@prodigy.net.mx
14	García Cueto Maximino	Río Nilo No. 90 - 202	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5525-4308	5525-3028	5533-0887	notaria14df@prodigy.net.mx
16	Fernández Cueto Y Barros Francisco	Río Nilo No. 40	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5208-8668	5533-6490	5207-1868	ffcuetto@avantel.net
18	Garza Bandala Patricio	Nuevo León No. 38	Cuauhtémoc	Hipódromo Condesa	06170	5553-5658	5553-7785	EXT. 104	pgarza@notarias195y18.com
20	Valle Prieto Ortega Luis Felipe Del	Isabel La Católica No. 7	Cuauhtémoc	Centro	06000	5130-0060		5525-5960	notaria20df@prodigy.net.mx
23	Pérez Fernández Del C. Bernardo	Isabel La Católica No.2	Cuauhtémoc	Centro	06000	5512-2692	5510-4604	5518-3244	bernardoperez@prodigy.net.mx
24	Serrano Acevedo José	Av. José Vasconcelos No. 220	Cuauhtémoc	Condesa	06140	5286-4401	5286-4460	5286-3974	joseserrano@att.net.mx
30	Villalón Igartua Francisco	Varsovia No. 57 1er. Piso	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5211-3182	10 líneas	5208-7809	fvillalonigartua@notaria30df.com.mx
35	López Hernández Eutiquio	Av. Madero No. 42 Desp. 302	Cuauhtémoc	Centro	06000	5521-8510	5521-8534	5512-3629	not35df@prodigy.net.mx
40	Prieto Aceves Carlos	Río Nilo No. 25	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5533-2260	al 62	5525-0256	cpa@notariocprietoa.com
42	Godínez Viera Salvador	Reynosa No. 43	Cuauhtémoc	Condesa	06140	5277-4046	5277-4401	5271-3196	ggod@df1.telmex.net.mx
44	Hermosillo Pérez Carlos	Parral No. 38 Bis	Cuauhtémoc	Condesa	06140	5553-9041	5286-8863	5286-0302	notar44@prodigy.net.mx
48	Guzmán Núñez Felipe	Praga No. 39	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5207-7157	5207-3890	5525-6822	notarias48y206@mexis.com
51	Cataño Muro Sandoval Carlos	Av. Paseo De La Reforma No. 452	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5525-1037	5525-1257	5525-1355	notaria51df@prodigy.net.mx
54	Díaz Rodríguez Homero	Cinco De Mayo No. 27	Cuauhtémoc	Centro	06000	5510-8726		5521-0063	notaria54homerodf@prodigy.net.mx
59	Falomir Baptista Jorge Héctor	Tlaxcala No. 116 - 2° Piso	Cuauhtémoc	Roma Sur	06760	5564-8249	5564-8250	5574-1059	notario59@yahoo.com
76	Borja Martínez Ignacio	Colima No. 322	Cuauhtémoc	Roma	06700	5533-6983	5533-	5525-5960	borjanot76@prodigy.net.mx

							6984		
78	Zamora Valencia Miguel Ángel	Colima No. 242	Cuauhtémoc	Roma	06700	5511-2393	5511-2396	5525-5403	miguel_angel_zamora@yahoo.com
80	Ordoñez Y Chávez Roberto Antonio	Tacuba No. 37 - 503	Cuauhtémoc	Centro	06000	5521-3432	5521-5067	5521-7101	not80df@prodigy.net.mx
81	Ordoñez Y Chávez Ma. Guadalupe	Calle De Havre No. 66	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5525-4827	6525-4727	5207-5985	notaria_81@prodigy.net.mx
82	Barrera Cristiani Pedro Bernardo	Rio Amazonas No. 47	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5592-1405		5592-1405	barreracristiani@yahoo.com.mx
88	Tinoco Ariza Jorge	Av. Juárez No. 97 - 501	Cuauhtémoc	Centro	06040	5521-1642	5512-6036	5512-6036	tinoco_jorge@infosel.net.mx
89	Correa Etchegaray Gerardo	Rio Lerma No. 198 6o. Piso	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5207-7622		5208-7087	gerardo@notariacorrea.com
95	Correa Field Javier	Rio Lerma No. 198 6o. Piso	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5207-7622		5208-7087	gerardo@notariacorrea.com
99	Quevedo Salceda José Luis	Rio Marne No.19 5to. Piso	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5566-3281	5566-3177	5592-6871	jlquevedo@notaria99df.com.mx
100	Oliveros Lara Manuel Enrique	Rio Rhin No. 24	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5566-5215	5535-7277	5546-4036	olivlara@prodigy.net.mx
105	Fulda Y Fernández Fermín	Álvaro Obregón No. 121 - 101	Cuauhtémoc	Roma	06700	5511-5950	5511-5970	5208-4395	notaria105df@prodigy.net.mx
106	Rea Vázquez Mario	Guanajuato No. 191	Cuauhtémoc	Roma	06700	5564-0614	5584-4910	5584-8336	
108	Zamora Y Vega Miguel Ángel	Colima No. 242	Cuauhtémoc	Roma	06700	5511-2393	5511-2396	5525-5403	miguel_angel_zamora@yahoo.com
109	Angoitia Becerra Luis De	Lucerna No. 11	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5535-4841	5705-1997	5705-1267	lab109@prodigy.net.mx
111	Icaza Dufour Francisco De	Liverpool No. 19	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5535-9046	5535-8747	5535-0343	notaria111@prodigy.net.mx
116	Morales Lechuga Ignacio R.	Rio Sena No. 101	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5080-1050		5525-2986	irmorales@notaria116df.com.mx
125	Pérez Almaraz Javier Isaias	Rio Amazonas No.33 3er.Piso	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5592-2533	5592-2014	5546-3024	not@not137125.com.mx
126	Solórzano Bejar Y Padilla Francisco	Rio Tamesis No. 1	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5566-7246	5566-7257	5566-3199	not126df@yahoo.com.mx
128	Navarrete Mardueño Sergio	Islán No. 20	Cuauhtémoc	Roma	06760	5564-6601	5564-6695	5564-7970	sergio_navarrete_m@msn.com
135	Rea Field Mario F.	Guanajuato No. 191	Cuauhtémoc	Roma	06700	5564-0614	5584-4910	5584-8336	notmarioarea@psi.net.mx
136	Gómez Del Campo José Manuel	Rio Duero No. 36	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5207-54-88	55-25-54-58	5525-71-53	gomez_eiturbide@infosel.net.mx
137	Pablo Serna Carlos De	Rio Amazonas No. 33 - 3er. Piso	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5592-2533	5592-2014	5546-3024	not@not137125.com.mx
139	Iturbide Galindo Adrian	Rio Duero No. 36	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5207-5488	5525-5458	5525-7153	gomez_eiturbide@infosel.net.mx
141	Sánchez De La Barquera Salvador	Saltillo No. 19 - 804	Cuauhtémoc	Condesa	06100	5211-7307	5286-4057	5211-7307	notaria141@prodigy.net.mx
148	Carbia Pizarro Francisco	Rio Danubio No.110	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5533-1926	5533-1927	5511-4380	not148df@prodigy.net.mx
150	Franco Varela José Luis	Bajío No. 330	Cuauhtémoc	Roma	06760	5564-6462	5564-0931	5564-6462	notaria150df@prodigy.net.mx
179	Matute Ruiz Juan Vicente	Frontera No. 99	Cuauhtémoc	Roma	06700	5533-2185		5514-1200	vmatute@yahoo.com
187	Rea Field Carlos Antonio	Guanajuato No. 191	Cuauhtémoc	Roma	06700	5264-2554	5664-5982	5564-6332	notaria187y241@prodigy.net.mx
189	Torres Y Ortiz Luis	Atlixco No. 48	Cuauhtémoc	Condesa	06140	5286-8174	5286-8122	5286-8031	notaria189df@prodigy.net.mx
195	Bandala Tolentino Patricia	Av. Nuevo León No. 38	Cuauhtémoc	Hipódromo Condesa	06170	5553-5658	5553-7785	5211-3708	pbandala@notarias195y18.com
206	Gutiérrez Vargas Miguel Ángel	Praga No. 39	Cuauhtémoc	Juárez	06600	5207-7157	5207-3890	5525-6822	notarias48y206@mexis.com
210	Cuevas Miguel Ricardo	Paseo De La Reforma No. 107 -101	Cuauhtémoc	Tabacalera	06030	5591-1208	5591-1239	5591-1790	not210df@prodigy.net.mx
241	Rea Field Sergio	Guanajuato No.191	Cuauhtémoc	Roma	06700	5264-2554	5564-5982	5564-6332	notaria187y241@prodigy.net.mx
1000	Colegio De Notarios Del D.F.	Rio Tigris No. 63	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	06500	5511-1819	5525-3795		internet@colegiodenotarios.org.mx

CUAJIMALPA DE MORELOS									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
102	Morera González José María	Paseo De Los Tamarindos No. 150 Edif. Norte Secc "D" P.B.	Cuajimalpa	Bosques De Las Lomas	11560	5257-5604	5257-5378	Ext.203	not102@infosel.net.mx
132	Courtade Bevilacqua Roberto	Lomas De Vistahermosa No. 225	Cuajimalpa	Lomas De Vistahermosa	05100	3003-2740	10 LINEAS	5292-0364	notaria132df@prodigy.net.mx
181	Soberon Mainero Miguel	Guillermo González C. No.1600 8vo. Piso	Cuajimalpa	Ciudad Santa Fe	01210	5292-5014	10 líneas	5292-5016	msoberon@notaria181.com.mx
205	Llorente Martínez Arturo Adolfo	Ahuevetes No. 100 - 101	Cuajimalpa	San José De Los Cedros	05200	5813-7283	5813-7284	5813-7283	adollore@prodigy.net.mx
229	Ruiz Aguirre Marco Antonio	Calle De Juan Salvador Agraz No. 40 Piso 9	Cuajimalpa	Santa Fe	05109	1105-0229	1105-0242	1105-0200	notaria229@prodigy.net.mx
242	Garzón Jiménez Roberto	Calle De Juan Salvador Agraz No. 40 Piso 9	Cuajimalpa	Santa Fe	05109	1105-0229	1105-0242	1105-0200	notaria242df@prodigy.net.mx
IZTAPALAPA									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
32	Sevillano González Francisco Jacobo	Prolg. Emiliano Zapata No. 53-B	Iztapalapa	Unidad Modelo	09090	5582-0163	5582-0398	5582-0398	pacnot32@prodigy.net.mx
154	Auriales Acosta Alfredo E.	Sur 69 "A" No. 159	Iztapalapa	El Prado	09480	5539-4212	5539-2434	5532-3508	notaria154@prodigy.net.mx
234	Trejo Arias Héctor	Sur 69 "A" No. 402 Esq Eje 7"A" Sur	Iztapalapa	Banjidal	09450	5674-0934	5674-0939	5674-0946	htrejo@notaria234df.com.mx
LA MAGDALENA CONTRERAS									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
90	Chirino Castillo Joel	Av. Contreras No. 313	Magdalena Contreras	San Jerónimo Lidice	10200	55-95-29-20	56-83-03-24	55-95-14-05	<a href="mailto:notpub90@infosel.net.mx">notpub90@infosel.net.mx</a>
TLALPAN									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
12	Pérez Arredondo Fernando	Av. Renato Leduc No. 77	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	5528-0964	5528-0973	5528-0969	not119pab@infosel.net.mx
50	Talavera Sánchez Joaquín	Av. Alborada No. 124 - 11	Tlalpan	Parques Del Pedregal	14010	5666-0353	10 líneas	5606-6506	talanat@prodigy.net.mx
119	Pérez Negrete Arturo	Av. Renato Leduc No. 77	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	5528-09-64	55-28-09-73	5528-09-69	not119apn@infosel.net.mx
123	Rincón Guzmán Ricardo	Calzada De Tlalpan No. 4725	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	5606-3183	56-65-7389	5665-7359	ririsa@prodigy.net.mx
130	Hernández Villarreal Vinicio R.	Xontepec No. 126	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	54-24-00-70	4 LINEAS	54-24-00-70	vrhv@prodigy.net.mx
196	Pulliam Aburto Erick Salvador	Calzada Del Arenal No.563	Tlalpan	Arenal Tepepan	14610	5676-2855	5653-5074	5653-7423	espa@notaria196df.com.mx
203	Pastrana Ancona Juan José	Av. San Fernando No. 423	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	5666-0605	10 líneas	5666-0745	not203@prodigy.net.mx
214	Virues Y Lazos Efraín Martín	Cuittlahuac No. 101 Bis	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	9117-0780	10 líneas	9117-0780	notaria214df@prodigy.net.mx
219	Álvarez Narváez Estela	Av. San Fernando No. 469 Casa # 9	Tlalpan	San Fernando	14070	5171-6771	51-71-6841	5171-6771	notaria219df@terra.com.mx
221	Talavera Autrique Francisco	Cam. A Sta. Teresa No. 1040 - 602	Tlalpan	Jardines En La Montaña	14210	2615-7020	2615-7079	2615-7020	notaria221@prodigy.net.mx
227	Morales Montes De Oca Carlos A.	Moctezuma No. 43	Tlalpan	Toriello Guerra	14050	5666-0597	5666-0939	5665-0622	not227@not227.com
228	Villagordoa Mesa Manuel	Calzada Tenorios No. 4, EsqCerrada Don Refugio	Tlalpan	Gabriel Ramos Millán	14324	5673-9452	5673-9526	5671-9704	manvilla@prodigy.net.mx
XOCHIMILCO									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
155	Pruneda Padilla Pablo Antonio	Guadalupe I. Ramírez No. 48	Xochimilco	Tepepan	16020	5676-0484	5653-4038	5675-1016	notaria155@prodigy.net.mx
IZTACALCO									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
41	Covarrubias Y González Santiago Javier	Playa Hornos No. 602	Iztacalco	Marte	08830	5579-9522	5 líneas	5579-3618	not41df@prodigy.net.mx
192	Dávila Meza Enrique	Playa Erizo No. 34	Iztacalco	Reforma Iztaccihuatl	08810	5590-0819	5590-0878	5696-0987	not192edm@prodigy.net.mx

MIGUEL HIDALGO									
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
1	Núñez Y Bandera Roberto	Monte Pelvoux No. 210 2o. Piso	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5202-8833	5540-5185	5202-7278	rnunez@notaria1.com.mx
7	Guerra Silla Benito Iván	Descartes No. 54 Piso 10	Miguel Hidalgo	Anzures	11590	5531-8977	8 LINEAS	5531-8977	benito_guerra@infosel.net.mx
10	Lozano Molina Tomas	General Juan Cano No. 83	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5276-6160	20 lineas	5276-6161	tllozano@notarios-asociados.com
11	Duran Loera Carlos Alejandro	Alumnos No. 52	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5211-7141	8 LINEAS	5286-9313	notariaonce@notariaonce.com
15	García Villegas Eduardo	Prado Sur 225	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-2015	5540-1607	5540-2015	notaria15df@aol.com
21	Cáceres Y Ferraez Joaquín H.	Av. Prado Sur No. 240 5o. Piso	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5202-2834	10 lineas	5202-0769	not21df@unete.com
27	Novelo Rivas Mildred Maria	Av. De Las Palmas No. 555 - 902	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-6644		5540-7307	notaria27@terra.com.mx
28	Yfarraquerri Y Villarreal Carlos A.	Av. De Las Palmas No. 405 - 701	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5520-2568		5520-2568	cynnot28@prodigy.net.mx
29	Montes De Oca Mayagoitia Luis Antonio	Melchor Ocampo 193 Conjunto Galerías, Torre 3, Despachos A, B, C, D Y E	Miguel Hidalgo	Verónica Anzures	11300	5260-5686	5260-5803	5260-5936	notaria29df@notaria29df.com.mx
31	González Alonso Alfonso	Eugenio Sue No. 342	Miguel Hidalgo	Polanco	11550	5250-9317	10 lineas	5250-9224	alfonso_gonzalez@notaria19y31.com
33	Flores Castro Altamirano Eduardo	Eugenio Sue No. 79 2o. Piso	Miguel Hidalgo	Polanco	11560	5280-5506	5280-5631	5281-3300	nota33@prodigy.net.mx
34	Sánchez Tapia Luis Alberto	Descartes. No.54 - 204	Miguel Hidalgo	Anzures	11590	1346-6666	1346-6767	5255-2648	sancheztapia34df@yahoo.com.mx
36	Caraza Pinto Jorge Fernando	Av. Miguel De Cervantes S. No. 466	Miguel Hidalgo	Irrigación	11500	5557-0107	5 LINEAS	5557-2112	jcaraza@notaria36df.com.mx
43	Cardoso Pérez Grovas José Emmanuel.	Emerson No. 119 -102	Miguel Hidalgo	Chapultepec Morales	11570	5545-4503	5250-2813	5254-1264	notario43@prodigy.net.mx
45	Oliveros Lara Rafael Manuel	Montes Urales No.735	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5520-0661	5520-0662	5520-1200	notario45@prodigy.net.mx
55	García De Quevedo C. Juan Manuel	Torcuato Tasso No. 215	Miguel Hidalgo	Polanco	11570	5250-5611	5250-0034	5250-2223	jmquevedo@notaria55.com
58	Reynoso De Teresa Inigo Xavier	Bahía De La Concepción No. 14 - 2o Piso.	Miguel Hidalgo	Verónica Anzures	11300	5260-2609	5260-7248	5260-4989	notaria58@prodigy.net.mx
61	Valle Y Palazuelos Javier E. Del	Bosques De Círculos No. 130 - 1103 A	Miguel Hidalgo	Bosques De Las Lomas	11700	5251-0054	5251-0086	5251-0288	notaria61@hotmail.com
65	Paso Regaert Pedro Del	General Juan Cano No. 62	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5272-7855	7 lineas	5272-7310	notaria65mexico@prodigy.net.mx
68	Soberon Alonso Alejandro	Eugenio Sue No. 79 3er. Piso	Miguel Hidalgo	Polanco	11560	1085-1520		1085-1533	asa68df@prodigy.net.mx
71	Muñoz Pinchetti Eduardo Javier	Alejandro Dumas No. 134	Miguel Hidalgo	Polanco	11560	5280-9499	5280-9302	5280-7218	emuñoz@notaria71.com.mx
75	Oliveros Lara Francisco J. G.	Montes Urales No.735	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5520-0392	5520-0661	5520-1200	oliveroslara@hotmail.com
83	Sánchez Colín Alberto T.	Paseo De Las Palmas No. 555 - 902	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-6644		5540-7307	atsclex@prodigy.net.mx
84	Gómez Arnaiz Victor Hugo	Cuvier No. 6	Miguel Hidalgo	Nueva Anzures	11590	5250-3445	10 LINEAS	5203-1709	vhgomez@prodigy.net.mx
85	Vargas Y Castro Rodrigo	Volcán No. 225	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5202-4998	5520-4566	5520-8865	rvc_85@prodigy.net.mx
86	Labardini Schettino José Daniel	Tennyson No. 342	Miguel Hidalgo	Polanco	11560	5531-0505	10 lineas	Ext. 13	not86df@notaria86df.com
87	Lozano Noriega Francisco	General Juan Cano No. 83	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5276-6160	20 lineas	5276-6162	flozano@notarios-asociados
91	Farca Charabati Moisés	Av. Paseo De Las Palmas No.925	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-2086		5202-2416	secnot@notaria91.com.mx
94	Namur Campesino Erik	Dante No.36 Piso 10 Of. 1001	Miguel Hidalgo	Anzures	11590	2624-1840	AL 43	2624-1840	enamur@notaria94.com.mx
117	Sánchez Domínguez Francisco Daniel	Av. Revolución No. 88 1er. Piso	Miguel Hidalgo	Tacubaya	11870	5515-1206	5515-5653	5277-4794	notar117@tecdimex.com.mx
147	Gutiérrez Silva Francisco Javier	Monte Blanco No. 510	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	55-40-72-00	52-02-22-90	55-20-07-83	patyg@notaria147.com.mx
152	Hernández Arias Jorge Antonio D.	Calle J.J. Rousseau No. 14 - 201	Miguel Hidalgo	Nueva Anzures	11590	5254-1309	5250-0742	5250-0742	n152@prodigy.net.mx

153	Sánchez Cordero D. Jorge Antonio	Arquimedes No. 36	Miguel Hidalgo	Polanco	11560	5281-2109	5281-2049	5281-0337	notario@notaria153.com.mx
161	Teutli Otero Roberto	Monte Blanco No. 510	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-3321		5282-5272	otero@prodigy.net.mx
164	Velarde Violante Antonio	Francisco Petarca No. 250	Miguel Hidalgo	Chapultepec Morales	11570	52-03-25-75	52-03-16-44	55-31-48-67	antoniovelarde@notaria164df.com
168	Ruiz Del Rio Escalante Jorge Alfredo	Tiburcio Montiel No. 12	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5271-8099	8 líneas	5515-6207	notaria_168@hotmail.com
180	Esperón Díaz Ordaz Antonio	Mariano Escobedo No. 525 1er. Piso	Miguel Hidalgo	Polanco	11580	5255-2553	5250-3426	5531-9505	aedo@prodigy.net.mx
182	Sánchez Cordero Dávila Olga	Prado Sur 225	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-2015	5540-1607	5540-2015	notario@notaria153.com.mx
183	Licona Sánchez Leonel	General Juan Cano No. 130	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5277-6692	5277-5497	5272-8794	notaria183@prodigy.net.mx
200	Real Vázquez Julián	Bosque De Duraznos No. 65 -311	Miguel Hidalgo	Bosques De Las Lomas	11700	5245-7122	5245-7123	5245-7127	jfrvnot200df@aol.com
207	Olivera González Georgina Schila	General Juan Cano No. 83	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	11850	5276-6160	20 líneas	5276-6161	golivera@notarios-asociados.com
208	Gutiérrez Katze Agustín Wallace Hampton	Platón No. 430	Miguel Hidalgo	Polanco Chapultepec	11560	5282-2290		1084-2651	notario@notario208.com
215	Oliva Sánchez Uriel	Horacio No. 703	Miguel Hidalgo	Polanco	11550	5545-1115	15 líneas	Ext. 252	uoliva@notaria215.com.mx
223	López Lugo Rosamaria	Prado Norte No.255	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	52-82-58-46	55-40-10-97	EXT. 108	rlf223@prodigy.net.mx
230	Bazua Witte Alfredo	Prado Norte 312	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5202-8989	10 Líneas	5202-8029	notaria230@notaria230.com.mx
231	Andere Pérez Moreno Antonio	Av. Tecamachalco No.14 Piso 6 Sur	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11010	5520-3805	6 LINEAS	5520-3829	aandere@notaria231.com.mx
233	Adame López Ángel Gilberto	Montes Urales No.220	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	1100-1630	1100-1631	1100-1680	agadame@notaria233.com
235	Dávila Rebollar Fernando	Emerson No.243 2o. Piso	Miguel Hidalgo	Chapultepec Morales	11570	5545-9587	5545-9916	5531-2201	notdaviarebollar@prodigy.net.mx
243	Escamilla Narváez Guillermo	Monte Pelvoux No. 210 2o. Piso	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5202-8833	5540-5185	5202-7278	escamillanarvaez@terra.com.mx
244	Pola Castillo Celso De Jesús	Monte Líbano No.960	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	2623-1675	8 líneas	Ext. 202	cpola_not244@prodigy.net.mx
246	Oliver Bucio Guillermo	Goldsmith No.116	Miguel Hidalgo	Polanco Reforma	11550	52-81-41-26		52-81-52-45	goliver@notaria212y246.com
247	Vigil Chapa Guillermo Aarón	Seneca No. 134 5o. Piso	Miguel Hidalgo	Los Morales	11540	5281-8764	6 líneas	5281-8855	gvigil@notaria247df.com
248	García Villegas Sánchez Cordero Eduardo Francisco	Prado Sur No. 225	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5202-5248		5202-0270	egarcia@notaria248.com.mx
250	López Aguirre Antonio	Monte Pelvoux 130 2o. Piso	Miguel Hidalgo	Lomas De Chapultepec	11000	5540-5984	5540-6112	5540-6032	<a href="mailto:alopez@notaria250.com.mx">alopez@notaria250.com.mx</a>

#### VENUSTIANO CARRANZA

NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
	NO HAY								

#### TLAHUAC

NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
	NO HAY								

#### MILPA ALTA

NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
	NO HAY								

#### GUSTAVO A. MADERO

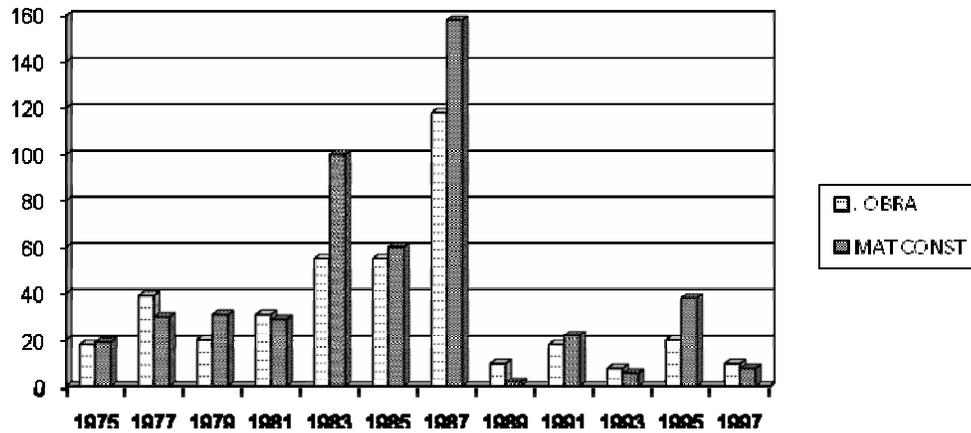
NO	NOTARIO	CALLE	DELEG	COLONIA	CP	TEL 1	TEL 2	FAX	CORREO
	NO HAY								

Fuente : Colegio de Notarios del Distrito Federal.

## II. GRAFICAS BANCO DE MEXICO VIVIENDAS

INDICE DEL COSTO DE MANO DE OBRA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO DE 1975 A 1997

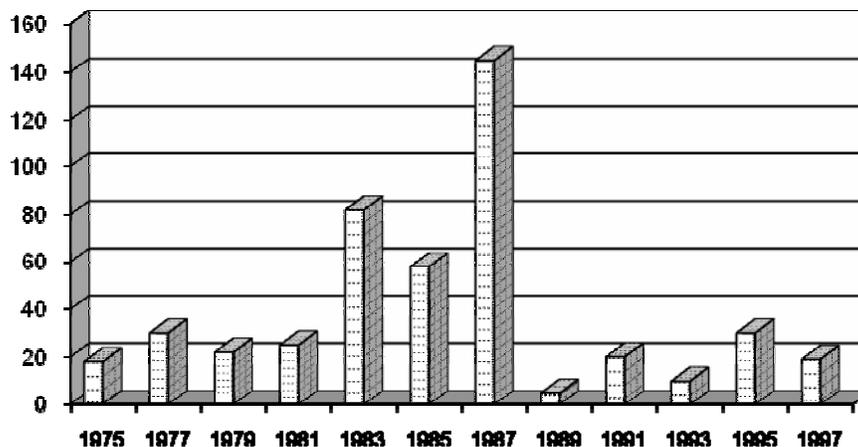
BASE 100



FUENTE 1: Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos.

INDICE DEL COSTO DE EDIFICACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO DE 1975 A 1997

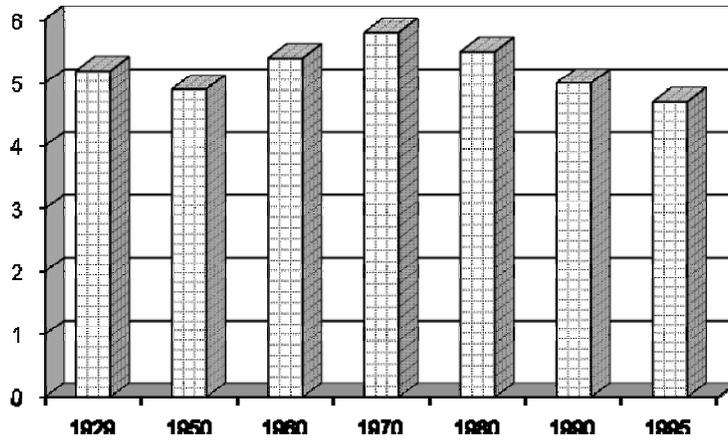
BASE 100



FUENTE 1: Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos.

### NUMERO DE OCUPACIONTES POR VIVIENDA

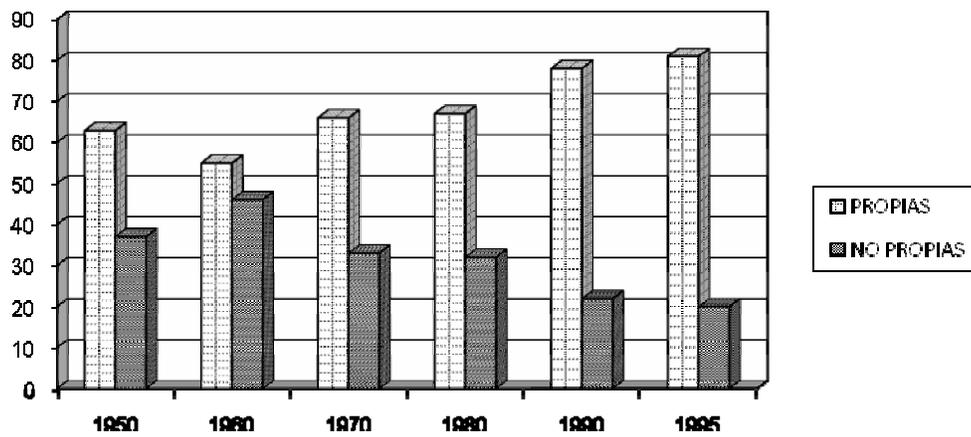
BASE 100



FUENTE 1: Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos.

### PROPORCION DE VIVIENDAS PROPIAS Y NO PROPIAS

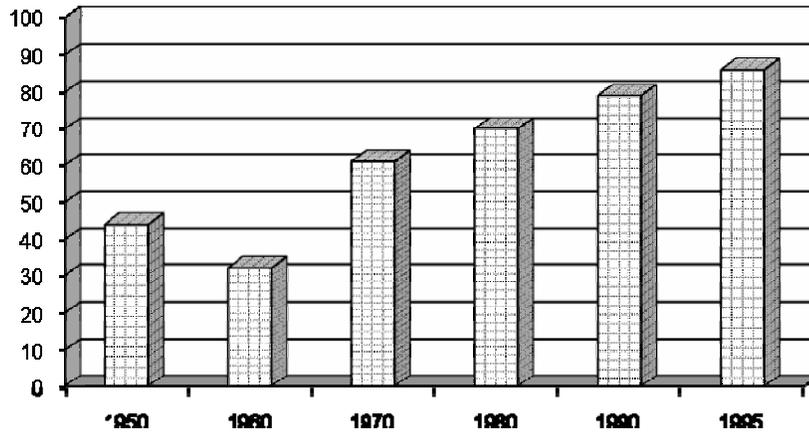
BASE 100



FUENTE 1: Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos.

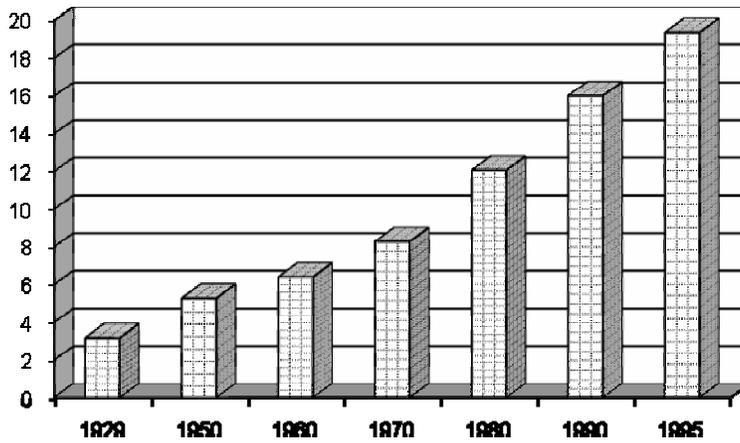
### PROPORCIÓN DE VIVIENDAS CON AGUA

BASE 100



FUENTE 1: Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos.

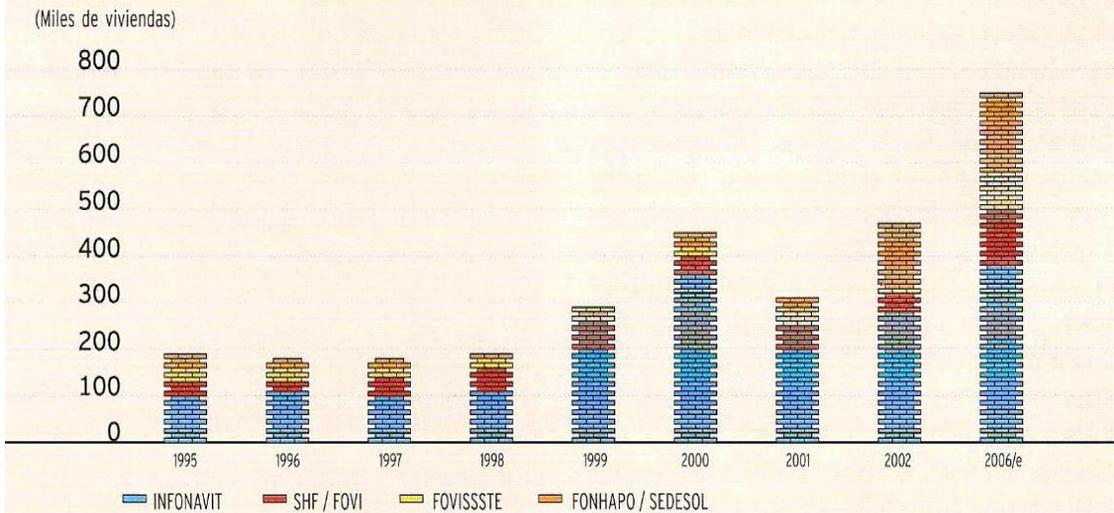
### TOTAL DE VIVIENDAS EN EL PAIS



FUENTE 1: Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos.

## Crecimiento anual compuesto para la industria 2000-2006: 13.5%

De continuar el ritmo de crecimiento del sector, para 2006 se habrá triplicado el número de viviendas construidas durante 1995.



Fuente: Programa Sectorial de Vivienda. SARE

### III. SALARIO MINIMO GENERAL PROMEDIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 1964-2007

SALARIO MÍNIMO GENERAL PROMEDIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS * 1964-2007					
Periodo	Pesos	Variación respecto al periodo anterior %	Periodo	Pesos	Variación respecto al periodo anterior %
1964-1965	17.79	--	1989 <sup>24</sup>	7 833.66	8.0
1966-1967	20.90	17.5	1989 <sup>25</sup>	8 306.03	6.0
1968-1969	24.15	15.6	1989 <sup>26</sup>	9 138.89	10.0
1970-1971	27.93	15.7	1990 <sup>27</sup>	9 138.89	0.0
1972-1973	33.23	19.0	1990 <sup>28</sup>	10 786.58	18.0
1973 <sup>1</sup>	39.20	18.0	1991 <sup>29</sup>	10 786.58	0.0
1974 <sup>2</sup>	45.03	14.9	1991 <sup>30</sup>	12 084.02	12.0
1974-1975 <sup>3</sup>	55.24	22.7	1992	12 084.02	0.0
1976 <sup>4</sup>	67.26	21.8			
1976 <sup>5</sup>	82.74	23.0			
1977	91.20	10.2			
1978	103.49	13.5	1993	13.06	8.1
1979	119.78	15.7	1994	13.97	7.0
1980	140.69	17.5	1995 <sup>31</sup>	14.95	7.0
1981	183.05	30.1	1995 <sup>32</sup>	16.74	12.0
1982 <sup>6</sup>	244.83	33.8	1995 <sup>33</sup>	18.43	10.1
1982 <sup>7</sup>	318.28	30.0			
1983 <sup>8</sup>	398.09	25.1			
1983 <sup>9</sup>	459.01	15.3	1996 <sup>34</sup>	18.43	0.0
1984 <sup>10</sup>	598.66	30.4	1996 <sup>35</sup>	20.66	12.1
1984 <sup>11</sup>	719.02	20.1	1996 <sup>36</sup>	24.30	17.6
1985 <sup>12</sup>	938.81	30.6	1997	24.30	0.0
1985 <sup>13</sup>	1 107.64	18.0	1998 <sup>37</sup>	27.99	15.1
1986 <sup>14</sup>	1 474.50	33.1	1998 <sup>38</sup>	31.91	14.0
1986 <sup>15</sup>	1 844.60	25.1	1999	31.91	0.0
1986 <sup>16</sup>	2 243.77	21.6	2000	35.12	10.0
1987 <sup>17</sup>	2 760.83	23.0	2001	37.57	6.99
1987 <sup>18</sup>	3 314.79	20.1	2002	39.74	5.78
1987 <sup>19</sup>	4 080.08	23.1	2003	41.53	4.5
1987 <sup>20</sup>	5 101.95	25.0	2004	43.297	4.25
1987 <sup>21</sup>	5 867.24	15.0	2005	45.241	4.5
1988 <sup>22</sup>	7 040.69	20.0	2006	47.05	4.0
1988 <sup>23</sup>	7 252.92	3.0	2007 <sup>39</sup>	48.88	3.9

Nuevos pesos

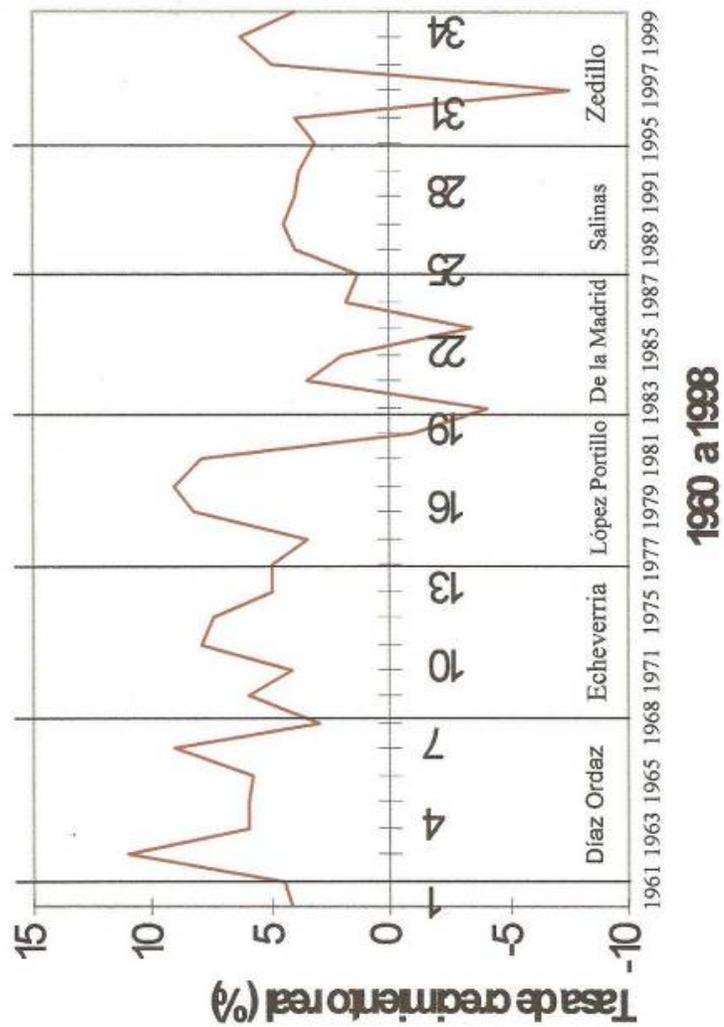
Pesos

**\* Ponderado con la población asalariada.**

1. Del 17 de septiembre al 31 de diciembre de 1973.
2. Del 1 de enero al 7 de octubre de 1974.
3. Del 8 de octubre de 1974 al 31 de diciembre de 1975.
4. Del 1 de enero al 30 de septiembre de 1976.
5. Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 1976.
6. Del 1 de enero al 31 de octubre de 1982.
7. Del 1 de noviembre al 31 de diciembre de 1982.
8. Del 1 de enero al 13 de junio de 1983.
9. Del 14 de junio al 31 de diciembre de 1983.
10. Del 1 de enero al 10 de junio de 1984.
11. Del 11 de junio al 31 de diciembre de 1984.
12. Del 1 de enero al 3 de junio de 1985.
13. Del 4 de junio al 31 de diciembre de 1985.
14. Del 1 de enero al 31 de mayo de 1986 (comprende el aumento del 32% y la reclasificación de zonas).
15. Del 1 de junio al 21 de octubre de 1986.
16. Del 22 de octubre al 31 de diciembre de 1986.
17. Del 1 de enero al 31 de marzo de 1987.
18. Del 1 de abril al 30 de junio de 1987.
19. Del 1 de julio al 30 de septiembre de 1987.
20. Del 1 de octubre al 15 de diciembre de 1987.
21. Del 16 al 31 de diciembre de 1987.
22. Del 1 de enero al 29 de febrero de 1988.
23. Del 1 de marzo al 31 de diciembre de 1988.
24. Del 1 de enero al 30 de junio de 1989.
25. Del 1 de julio al 3 de diciembre de 1989.
26. Del 4 al 31 de diciembre de 1989.
27. Del 1 de enero al 15 de noviembre de 1990.
28. Del 16 de noviembre al 31 de diciembre de 1990.
29. Del 1 de enero al 10 de noviembre de 1991.
30. Del 11 de noviembre al 31 de diciembre de 1991.
31. Del 1 de enero al 31 de marzo de 1995.
32. Del 1 de abril al 3 de diciembre de 1995.
33. Del 4 al 31 de diciembre de 1995.
34. Del 1 de enero al 31 de marzo de 1996.
35. Del 1 de abril al 2 de diciembre de 1996.
36. Del 3 al 31 de diciembre de 1996.
37. Del 1 de enero al 2 de diciembre de 1998.
38. Del 3 al 31 de diciembre de 1998.
39. A partir del 1 de enero de 2007.

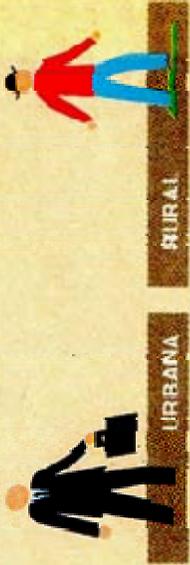
#### IV. LOS CICLOS DE LA ECONOMIA 1960 A 1998

### Los Ciclos de la Economía 1960 a 1998



# POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL PAÍS (1900-1990)

(Millones de Habitantes)

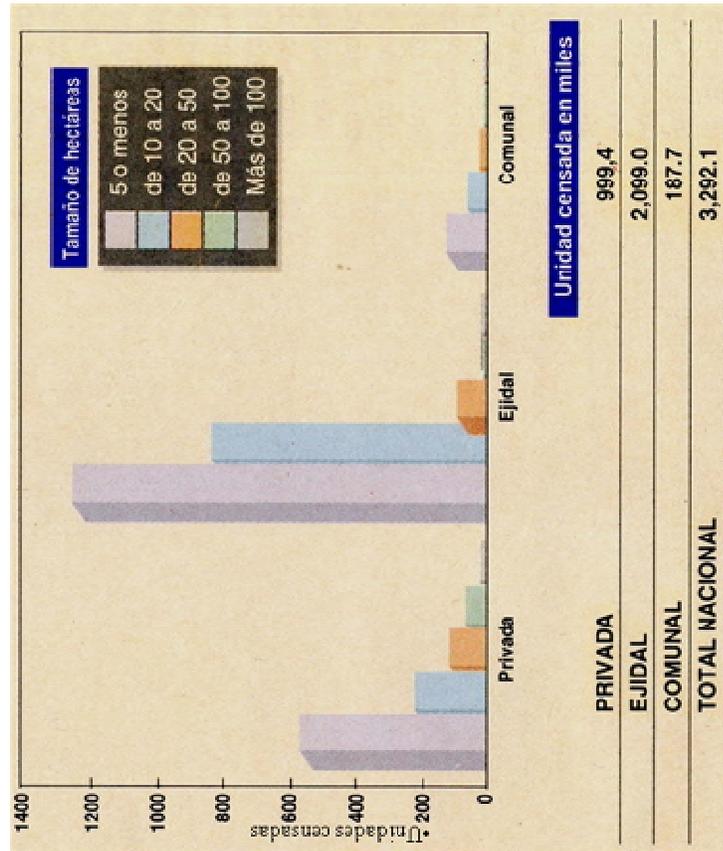


The illustration shows two figures: on the left, a silhouette of a person carrying a suitcase, representing an urban worker; on the right, a colorful figure of a person in a red shirt and blue pants, representing a rural worker. The background is a light yellowish-brown color.

Año	URBANA		RURAL	
	Población	Absolutos	%	Absolutos
1900	13'570,000	3'868,610	28.3	9'801,390
1910	15'160,369	4'351,025	28.7	10'809,343
1921	14'334,870	4'472,451	31.2	9'862,328
1930	16'552,722	5'545,161	33.5	11'007,560
1940	19'652,552	6'878,393	35.0	12'774,158
1950	25'791,017	10'986,973	42.6	14'804,043
1960	34'423,129	17'452,526	50.7	16'970,602
1970	48'225,238	28'308,214	58.7	19'917,023
1980	66'845,833	44'319,450	66.3	22'527,382
1990	81'140,922	58'259,181	71.8	22'881,740

FUENTE: Elaborado por el IMEP con información de; Censo Nacional de Población 1980; Informe preliminar del Censo de 1990 de l Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática ; México Social 1988-1989. Banamex Indicadores Seleccionados, Estudios Sociales 1990.

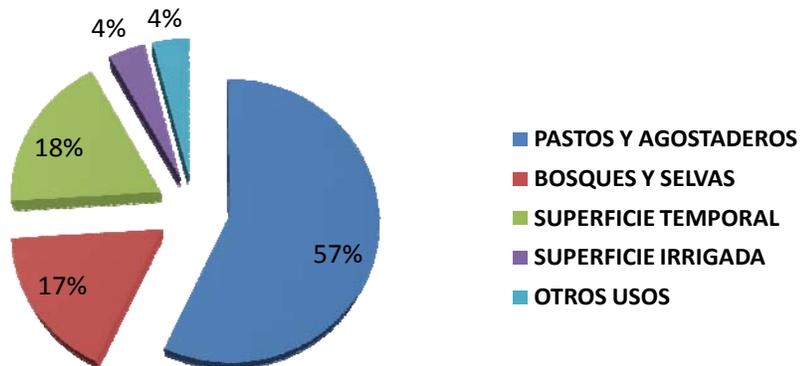
# TAMAÑO DE LAS PARCELAS



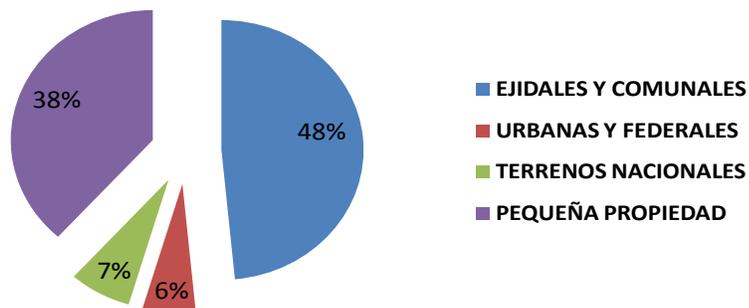
- FUENTE: VI censo agrario ganadero y ejidal 1981 INEGI Resumen general. SPP México 1988)  
En comercio exterior , Banco Nacional de Comercio Exterior Vol. 40 No.9 septiembre de 1990 p. 818.

## V. ESTRUCTURAS AGRARIAS DEL PAIS

### LA SUPERFICIE EJIDAL

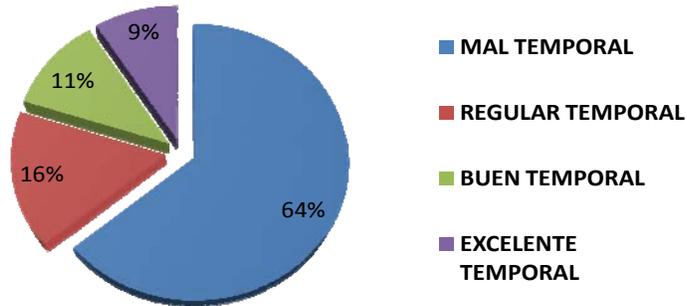


### ESTRUCTURA AGRARIA DEL PAIS



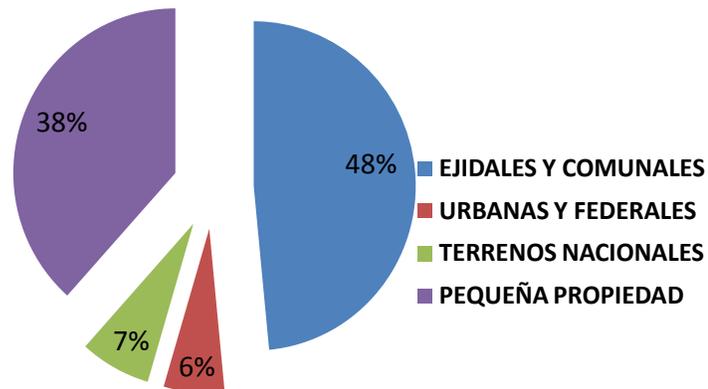
**Situación que tenía hasta 1990 toda la propiedad agraria misma que tenía que generar un cambio requerido para incorporarse al desarrollo económico que se dio a la estructura del proceso de acumulación capitalista del proyecto del TLC (FUENTE: archivo IMEP, SARH, enero de 1990)**

## SUPERFICIE DEL PAIS SEGÚN EL TEMPORAL



• FUENTE: Comercio Exterior, Banco Nacional de Comercio Exterior. Vol. 38 No. 7 Julio de 1988 pp 568-577.

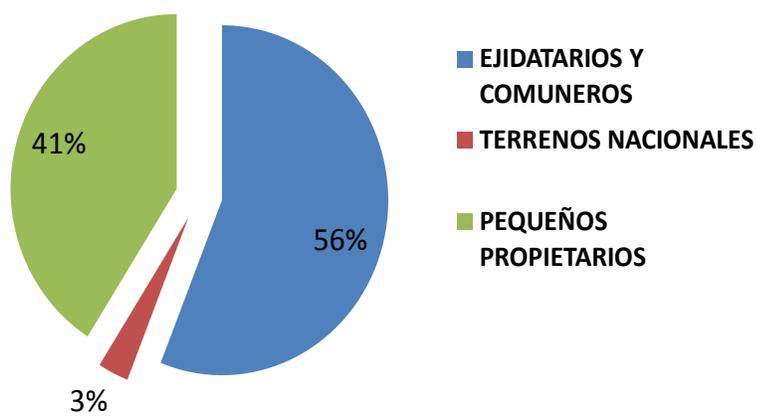
## ESTRUCTURA AGRARIA DEL PAIS



Situación que tenía hasta 1990 toda la propiedad agraria misma que tenía que generar un cambio requerido para incorporarse al desarrollo económico que se dio a la estructura del proceso de acumulación capitalista del proyecto del TLC (FUENTE: archivo IMEP, SARH, enero de 1990)

## VI. POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN EL CAMPO EN 1990

Total de la población en el campo	22,881,740	100%
Población económicamente activa	6,110,000	27%



• Ejidatarios y comuneros	3,400,000	56%
• Pequeños propietarios	2,500,000	41%
• Terrenos nacionales	210,000	3%

Población económicamente activa 6,110,000 100%

FUENTE: Centro Nacional de Población 1990 INEGI, SPP, 1985.

## BIBLIOGRAFIA

1. **Asuad Sanén, Normand E.** *Economía Regional y Urbana*, México, Editorial Ducere, S.A. de C.V. 2001.
2. **Aspe Armella Pedro,** *El Camino Mexicano de la Transformación Económica, Primera Reimpresión*, México, Fondo de Cultura Económica, 1993.
3. **Ayala E, José,** *Diccionario moderno de la economía del sector público*, México, Diana, 2000.
4. **Ayala E, José,** *Fundamentos Institucionales del Mercado*, México, UNAM Offset Universal, S.A. 2002.
5. **Ayala E., José** .*Economía del Sector Publico Mexicano. Segunda Edición* Ed. Esfinge SA de CV México 2001.
6. **Batiza Rodolfo,** *El Fideicomiso Teoría y Práctica*, Asociación de Banqueros de México Segunda Edición Abril 1973.
7. **Bobbio Norberto.** *Diccionario de Política*, México, Siglo veintiuno, 1986.
8. **Beteta Ignacio,** *Vivienda y Crédito Hipotecario En México*, Primera edición Noviembre del 2004, Edición del Economista y Centro Urbano.
9. **Cabrera Adame Carlos Javier,** *Introducción a los indicadores económicos y sociales de México*, Editado Facultad de Economía UNAM Primera Edición Septiembre 2005.
10. **Córdova Arnoldo** “ *Sociedad y estado en el mundo moderno*” Edita. UNAM 1973.
11. **De la Peña Sergio,** *La Estadística Económica en México. Los orígenes*, México, Siglo Veintiuno, 1994.
12. **De Soto Hernando,** *El Misterio del Capital*. Perú, Diana, 2001.
13. **Furtado Celso.** *Teoría y Política del Desarrollo Económico*, México, Siglo veintiuno 1984.
14. **Engels Friedrich.** *El Origen de la Familia Propiedad y Estado*, traducida del alemán por ediciones progreso Moscú 4° Ed. Madrid, España, Sarpe Altamira, S.A.1983.
15. **Garza Gustavo,** *La Acción Habitacional del Estado en Mexico*, colección centro de estudios económicos y demográficos tomo VI, Primera edición 1978, El Colegio De México.

16. **García A., Cuauhtémoc**, *El Condominio*, México. Bueno onda S.A. 2001.
17. **García A., Cuauhtémoc**, *La Compraventa Inmobiliaria* 2° Ed. Trillas Mexico, 2000
18. **Hernández Samperio Roberto**, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill México Tercera Edición 2003.
19. **H. León Tovar Soyla**, *Contratos Mercantiles*, Colección Textos Jurídicos Universitarios, editorial Oxford Primera edición Septiembre 2005.
20. **Ibarra David** "ENSAYOS SOBRE ECONOMIA MEXICANA", Edita Fondo de Cultura Económica Primera Edición Mexico, Febrero 2005
21. **Jiménez Gilberto**. *Poder Estado y Discurso*, 3° Ed. México, UNAM Impresos Chávez, 1989.
22. **Labra Armando**, *Para Entender La Economía Mexicana*, Editorial unam Primera Edición México 1987.
23. **Marx Carlos**. *El Capital. Crítica de la Economía Política*, 20° reimpresión. Tomo 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1987.
24. **Marx Carlos**. *El Capital. Crítica de la Economía Política*, 3° Ed. Tomo 11, México, Fondo de Cultura Económica, 2000.
24. **Marx Carlos**. *El Capital. Crítica de la Economía Política*, 26 reimpresión. Tomo 111 México, Fondo de Cultura Económica, 2000.
26. **Magallón J. Mario**. *Derecho del Propietario*, 2° Ed. México, UNAM Litofasesa, S.A. 2001.
27. **Mota Sergio**, *México Estabilización y Cambio Estructural 1982-1988*, México, Ediciones Castillo S.A de C.V. 1998.
28. **Margrave Richard A, y Margrave Peggy B**. *Hacienda pública teórica y aplicada*, 5° Ed. España, McGraw-Hill 1999.
29. **Monserri Ortiz Soltero Sergio**, *El Fideicomiso Mexicano*, Editorial Porrúa Segunda Edición, Mexico 2004.
30. **Ortiz Soto Oscar Luis**. *EL DINERO, LA TEORIA, LA POLITICA Y LAS INSTITUCIONES*, Edita Facultad de Economía UNAM Primera Edición México julio 2001.
31. **Riva Palacio Vicente** "México atravez de los siglos Resumen Integral, tomo II, El Virreinato" Compañía General de Ediciones S.A., México. Novena Edición Diciembre 1968.

32. **Rabasa Emilio O, y Gloria Caballero.**” *Mexicano ésta es tu constitución*”, Edita., Cámara de diputados del H congreso de la unión México 1997.
  33. **Pazos Luis**, Los Limites de Los Impuestos, uso y abuso del poder. Editorial Diana primera edición Mexico, Octubre de 1892.
  34. **Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Ley** del Notariado para el Distrito Federal Editorial Porrúa primera Edición México Septiembre 2004.
  35. **Pérez Fernández del Castillo Bernardo**, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, Primera Edición. Agosto 1993.
  36. **Pérez Miranda Rafael J**, *Derecho y Relaciones de Producción*, Primera edición 1988, Editorial Plaza y Janes y / o Plaza y Valdez.
  37. **Samuel son Paul A, y Nordhaus William D.** traducción Toharia Cortes Luis. Economía, 12° Ed. México, McGraw-Hill 1989.
  38. **Semo Enrique**, et al. Seis Aspectos del México Real, México, Universidad Veracruzana, 1979.
  39. **Suarez Iñiguez Enrique**. Como Hacer La Tesis, Editorial Trillas, Primera Edición Mexico 2000.
  40. **Valbuena Álvarez Rubén**. La Evaluación del Proyecto en la Decisión del Empresario. México, UNAM, 2000.
  41. **Valbuena Álvarez Rubén**. Guía De Proyectos, Formulación y Evaluación. Edita Grupo editorial Macchi SA de CV. 2006.
  42. **Valenzuela Feijoo José**. ¿Qué es la propiedad? UAM IZTAPALAPA México 1999.
  43. **Valenzuela Feijoo José**. El Capitalismo Mexicano En Los Ochenta, Ediciones Era Primera Edición México 1986.
  44. **Vidal Gregorio**, LA CRISIS FINANCIERA, Editorial Nuestro Tiempo Primera Edición 1986. Colección Temas de actualidad.
  45. **Vega Rodríguez Francisco Javier**. “Los premios novel de economía” Volumen I. (1969-1975) Primera edición 2005 Edita. Politécnico Nacional.
- A)** Periódico Reforma Corazón de México Numero: 4628 Año 13, Fecha 20 Agosto 2006.
- B)** Periódico “EL ECONOMISTA “Pagina 50 “Registro Publico De la Propiedad un siglo de atraso.” de Fecha 11 lunes Octubre de 2004.

- C)** Revista, *CONDUSEF*, año 6 numero 66. Fecha septiembre 2005 Articulo."El notario antiquísimo bien publico" Perspectivas.
- D)** México en la década de los 90. Banco Nacional de México, Estudios Económicos, Primera Edición 1993 México. (Ensayos)