

El Estado y la organización del suelo urbano

Estos documentos se encuentran localizados en:

- 1 y 2. *Unidad Presidentes. Fondo M. Avila Camacho, exp. 616.6/1*
- 3 y 4. *Unidad Presidentes. Fondo M. Avila Camacho, exp. 412.1/23*
5. *Unidad Presidentes. Fondo M. Avila Camacho, exp. 418.2/16*
6. *Unidad Presidentes. Fondo M. Avila Camacho, exp. 412.1/4*

1



DEL LICENCIADO ANTONIO CORREA M. AL LICENCIADO FRANCISCO JAVIER GAXIOLA, SECRETARIO PARTICULAR DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA (MÉXICO, D.F., NOVIEMBRE 10 DE 1932)

Muy querido Javier:

Las compañías fraccionadoras de terrenos se han visto seriamente afectadas con la vigencia del nuevo Código Civil que les impide desarrollar sus actividades.

Un grupo de abogados y representantes de las compañías fraccionadoras está haciendo en la actualidad un estudio que desea someter a la consideración del señor presidente de la República con el fin de solicitar su valiosa influencia para que, en caso necesario, se modifique la Ley.

Con el fin de que tengas tú antecedentes del asunto, me permito acompañarte un memorándum formulado por un grupo de compañías a las que yo represento, en el que se hace un estudio de las condiciones en que las compañías se han visto colocadas y se formulan algunas sugerencias que estimo dignas de tomarse en cuenta.

Con el afecto de siempre, me repito tuyo afectísimo amigo y atento seguro servidor.

ANTONIO CORREA [Rúbrica]

2



MEMORÁNDUM DE ESTUDIO RELATIVO A LAS CONDICIONES DEL NUEVO CÓDIGO CIVIL PARA LAS COMPAÑÍAS FRACCIONADORAS DE TERRENOS. (OCTUBRE 31, 1932)

Durante los últimos treinta años las compañías fraccionadoras de terrenos en la Ciudad de México, han vendido lotes en abonos entre la clase media y el elemento esencialmente trabajador, haciendo uso de contratos de "promesa de venta" realizando sus lotes a plazos largos y en

condiciones extremadamente fáciles para los compradores. Tomando en consideración que el elemento trabajador en nuestro medio no tiene la costumbre del ahorro, muchos admiten abiertamente que, a menos que tengan un compromiso fijo que cumplir cada mes, malgastan sus entradas. El adquirir una pequeña propiedad y construir una casa-habitación son los únicos medios que existen para dar impulso al espíritu de ahorro, y al mismo tiempo es la única inversión segura de esos ahorros. Como prueba de esta aseveración, hoy en día viven más de 30,000 personas en sus propias habitaciones construidas sobre terrenos comprados durante los últimos 25 años a las compañías representadas por el que suscribe. Tan agradable resultado se debe al sistema de pequeños pagos mensuales, pues nunca habrían podido los compradores reunir la cantidad suficiente para comprar al contado.

Entretanto, la expansión de la ciudad, la distribución de los terrenos en pequeñas porciones y la construcción de miles de pequeñas casas-habitaciones independientes, ha multiplicado grandemente los ingresos del fisco por concepto de contribuciones. El sistema de ventas en abonos cortos ha permitido a la gente de modestos recursos, que únicamente puede contar con \$5.00 mensuales destinados al ahorro, ser propietaria de casa.

No creemos que sea la intención y propósito de las autoridades limitar la adquisición de bienes inmuebles únicamente a aquellas personas cuya situación económica les permite comprar al contado con perjuicio evidente para el elemento trabajador, ni detener el crecimiento y expansión de la capital, que en los últimos treinta años se debe a la iniciativa privada; pero si de acuerdo con el Código antiguo únicamente el 10% de las compañías fraccionadoras ha podido sobrevivir, ni una sola podrá continuar en el campo de los negocios bajo las prescripciones del nuevo Código Civil.

El sistema de ventas de terrenos por medio de contratos de promesa de venta, nunca fue perjudicial para los intereses del comprador; la única objeción se debía a su abuso y no a su uso que podría ser reglamentado en forma eficaz. Sin embargo, aun la promesa fue tan difícil en su aplicación práctica para las compañías fraccionadoras, que el 90% de las que operaban en la Ciudad de México se encuentra actualmente en quiebra.

De acuerdo con el nuevo Código Civil, la promesa de venta no puede emplearse para ventas en abonos; es aplicable únicamente para operaciones futuras al contado. Evidentemente esto es injusto para los posibles compradores de pequeñas propiedades, y únicamente protege al comprador rico que no necesita ayuda.

Las condiciones que se imponen en el nuevo contrato de compra-venta son de tal naturaleza, que cualquier compañía que haga esfuerzos para operar de acuerdo con ellas iría irremisiblemente al fracaso debido a las razones que aquí se expresarán.

Las primeras compañías que hicieron mejoras en extensiones de terrenos, transformándolos en colonias que se ofrecieron en venta al público, hicieron esto de acuerdo con las leyes vigentes en aquella época que especificaban que el costo de las mejoras sería reembolsado a la compañía fraccionadora; sin embargo, aun con esta ayuda, el resultado de los años de trabajo práctico ha sido tal que las compañías o han reducido sus esferas de acción y sus operaciones a las de una simple agencia de cobros, o se han retirado absolutamente del negocio.

La reglamentación vigente en materia de fraccionamientos según la cual la compañía fraccionadora paga íntegramente el costo de las mejoras, que posteriormente se entregan al Departamento de Obras Públicas libres de todo costo, ha puesto a los fraccionadores en difíciles circunstancias pues en algunos casos aun el dinero que se ha conseguido en préstamo para invertirlo en mejoras no ha sido reembolsado y ni siquiera se ha podido cubrir los intereses sobre ese capital en los últimos años.

En México no es posible emitir y vender al público bonos que lleven intereses bajos, pagaderos algunos años después, con el producto de los cuales todas las mejoras podrían ser hechas inmediatamente y con la mayor economía, lo que permitiría la venta rápida del terreno y el pago de los bonos con el producto de las ventas. Aquí hay que proceder despacio según lo permitan las circunstancias económicas, elevando así el costo de las obras, o bien pedir prestados los fondos necesarios para llevar a cabo las mejoras y pagar un tipo de interés exagerado. Ningún negocio en el mundo puede pagar 12% de interés sobre capital prestado, y las compañías fraccionadoras en México merecen una ayuda efectiva de las autoridades para poder continuar desarrollando sus actividades.

El costo de las mejoras es reembolsado (teóricamente, pues en la práctica no siempre queda cubierto) en una de las dos maneras siguientes:

a) Que el costo de las mejoras y el interés sobre el capital invertido en las mismas se aumenten al precio por metro cuadrado de terreno, y sean pagados por el comprador.

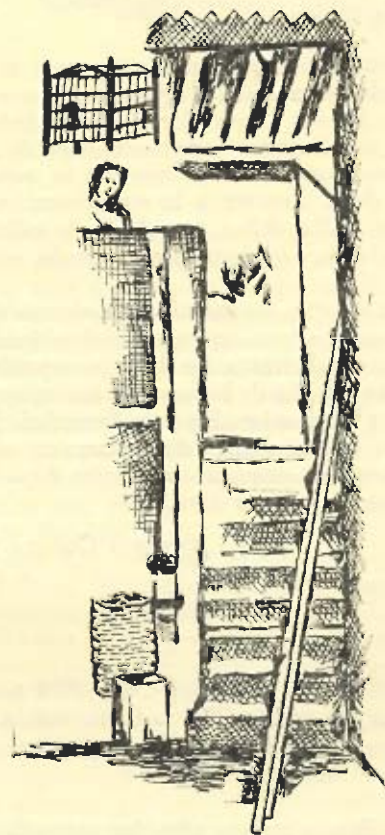
b) Que se reduzca el precio por metro cuadrado a una cifra más equitativa y las compañías queden autorizadas para cobrar un tipo bajo de interés sobre saldos insolutos.

El primer método puede ser utilizado en la práctica únicamente respecto de lotes pequeños, pues el precio por metro cuadrado aumenta de tal manera que presenta un obstáculo serio para la venta; el único medio posible de vender es hacer *lineapié* sobre el pequeño abono mensual, debido al reducido número de metros cuadrados de que se compone el lote, y a pasar por alto como dato de poca importancia el valor del metro cuadrado.

Pequeños lotes implican necesariamente pequeñas manzanas, las que a su vez exigen muchas calles, y el aumento de éstas aumenta también el costo por concepto

de mejoras que deberá cargarse al valor del metro de terreno. Se hace igualmente necesario que el ancho de las calles sea menor con el objeto de que la compañía fraccionadora no pierda un porcentaje tan alto en superficie no productiva. Si este sobrecargo se aumenta también al valor por metro cuadrado así como los intereses de la inversión, y el comprador liquida su adeudo en corto plazo haciendo pagos extraordinarios, se castiga a sí mismo pagando el interés total representado en el contrato por valor aumentado al metro cuadrado, interés que en realidad corresponde al plazo máximo del contrato.

El segundo método se usa cuando la extensión de los lotes pasa de 200 metros cuadrados, dimensiones que permiten manzanas regulares y calles amplias, pero la superficie considerable hace que en algunos casos el valor del contrato pase de \$5,000.00 y el abono mensual aumente a una suma considerable, a pesar de que vendemos en plazos de doce años. Si el interés correspondiente a todo este tiempo se sumara al mencionado valor por metro cuadrado de terreno, el precio que resultara sería tal que impediría toda posibilidad de efectuar un volumen suficiente de ventas para cubrir los gastos. Por consiguiente ha sido siempre nuestra práctica reducir al *mínimum* el precio por metro cuadrado y cargar intereses sobre saldos insolutos a un tipo extremadamente bajo como es 6% anual; de esta manera, si el comprador paga un contrato de 12 años en uno solo, paga única-



mente un año de intereses; pero si se tarda 15 años para cumplir con un contrato de un plazo de 12 años, paga el tipo de 6% anual, quiere decir que los intereses son proporcionales al plazo que tarda en liquidar su adeudo.

Cuando se estableció que los contratos podían ser privados siempre que su valor no excediera de \$5,000.00, esa cantidad representaba más valor de lo que hoy representa, pues debe tenerse presente que la remuneración, salarios, rayas, precios, valores y costos han aumentado en los últimos veinte años, y la misma escala es aplicable a las entradas y salidas actualmente. Si el valor máximo para contrato privado se fijara actualmente en \$10,000.00 este cambio beneficiaría en último análisis al fisco porque estimularía el número de operaciones. Puede parecer extraño que en una operación de \$6,000.00, por ejemplo, los honorarios del notario constituyan una diferencia apreciable, pero cuando se toma en consideración que en la Ciudad de México lotes urbanizados se venden únicamente dando al contado de 1% a 3% de su valor, y menos de 1% por abono mensual, condiciones más ventajosas que en cualquiera otra parte del mundo, el aumento de \$150.00 por concepto de honorarios notariales sería diferencia suficiente para evitar que la venta se llevara a cabo. Como prueba de esta afirmación presentamos la siguiente experiencia: cuando los timbres para "promesa de venta" subieron de \$0.50 por hoja a \$1.00 por millar, y después a \$5.00 por millar, la resistencia para ventas que se produjo fue tan seria que las compañías se vieron obligadas a pagar la mitad del costo de los timbres en los contratos. Si cuando este aumento en el costo, que no excede de \$10.00 por contrato de \$5,000.00 de valor fue de resultados tan serios en la práctica diaria, es fácil suponer que un aumento de \$150.00 por concepto de honorarios notariales, según el nuevo Código sería prohibitivo.

Además, el nuevo Código exige que cada contrato privado se registre en el Registro Público de la Propiedad; como consecuencia legal de esto, de acuerdo con la Ley de Hacienda, la Oficina del Registro deberá notificar la operación a la Tesorería y al Catastro, haciendo necesario en esas oficinas un cambio de empadronamiento con mayor valor y siendo necesaria una boleta de contribuciones por separado para cada lote, que deberá ser cubierta por el contratante. La experiencia práctica, a lo menos respecto de la clase de nuestros compradores, ha demostrado que no se molestarán en tener al corriente sus pagos de contribuciones, dando lugar al cobro de multas por el fisco, recargos y cobranzas que propiamente se pueden considerar como intereses al tipo de 3% mensual. Para evitar que la propiedad sea rema-



tada por contribuciones, la compañía se verá obligada a intervenir y pagar estos recargos, recuperar el terreno sobre el que se cobran contribuciones a un precio mayor y a pagar de acuerdo con este valor aumentado, todo lo cual únicamente acelerará la bancarrota final y acortará la vida comercial de las compañías fraccionadoras, impidiendo que el trabajador de salario bajo adquiera su casa propia. Cualquier concesión que hacen las autoridades para estimular la adquisición de propiedad y la construcción de casas siempre ha tenido éxito, y pensamos que los lotes vendidos por compañías fraccionadoras en abonos a la clase trabajadora no deberían estar sujetos a aumento en su valor, mientras no salgan del dominio del vendedor en forma definitiva.

Esta acción benévola por parte de las autoridades tendría resultados sumamente satisfactorios para el fisco que seguiría recibiendo el pago de los impuestos de una sola persona, solvente y puntual, y no de muchos compradores ordinariamente morosos. Después que la propiedad haya sido íntegramente pagada y el título de propiedad entregado, el comprador no tendrá más gastos que las contribuciones, y por lo tanto hasta entonces se debería aumentar el valor para el efecto del impuesto. Sólo el problema de los impuestos de acuerdo con el nuevo Código sería suficiente para impedir que las compañías fraccionadoras continuaran sus operaciones.

Otro obstáculo infranqueable en el nuevo Código Civil es la consecuencia de la rescisión de los contratos, o sea la devolución de los pagos que el comprador ha efectuado, más interés de 9%. Es evidente que el dinero recibido en la oficina de la compañía fraccionadora no se conserva íntegramente en moneda; al contrario, se invierte en terrenos y en las mejoras de los mismos; se gasta en el sostenimiento de la colonia, en la venta de los lotes y en la administración del negocio. Si los bancos de la Ciudad de México, que tienen el derecho de prestar y negociar con los depósitos que se les entregan y cuyos gastos únicos son los de administración, únicamente pueden pagar el 1% al año a sus depositantes por el uso del dinero, ¿cómo puede esperarse que las compañías fraccionadoras cubran todos sus gastos y además devuelvan el total de los pagos recibidos más el interés de 9% anual? No creemos que actualmente exista en México ni en ninguna otra parte del mundo, negocio alguno que pueda devolver ni siquiera el dinero recibido ni mucho menos con interés de 9% anual. El nuevo Código dice: "en caso de rescisión de contrato"... y es muy fácil obligar al fraccionador a que llegue a la rescisión, mediante la simple suspensión de los abonos. El vendedor tiene que pagar el terreno al primitivo dueño; llevar a



cabo las mejoras invirtiendo un capital por el que paga un interés alto; cubrir los gastos de anuncio y propaganda; pagar la comisión al agente que consigue la venta; erogar todo lo necesario para el sostenimiento de la colonia y la administración de sus oficinas; enterar puntualmente todos los impuestos al gobierno, y además devolver el total de las cantidades recibidas con un interés de 9%. De esta manera se coloca a las compañías fraccionadoras en la situación de verdaderas instituciones de beneficencia.

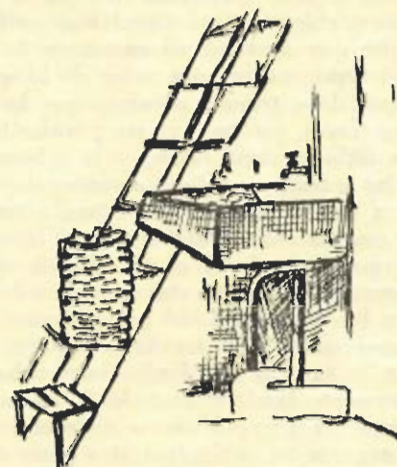
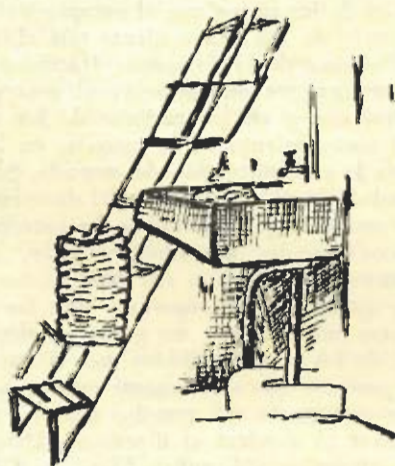
Entendemos que la razón por la cual la nueva Ley ha llegado a extremos tan radicales, es la de proteger al comprador en contra de una posible e injusta ventaja que lleven a cabo otros fraccionadores poco escrupulosos. Es fácil probar con todos nuestros archivos que siempre hemos procurado que el comprador continúe con el cumplimiento de su contrato; y que empleamos todos los medios que están a nuestro alcance antes de pedir la rescisión de un contrato, a cuyo efecto se envían cartas, se hacen visitas personales, y se espera largo tiempo antes de llegar a ese extremo.

Vender un terreno es una operación que, entre propaganda, gastos del departamento de ventas, comisión al agente e impuestos al gobierno, resulta muy costosa; si el comprador no cubre su primer pago y varios abonos, la compañía vendedora no podrá reembolsarse ni siquiera de lo que ha gastado por concepto de la venta, de modo que cuando un terreno se vende, queremos que la venta subsista.

Sin embargo, si el comprador de un lote se rehúsa terminantemente a pagar sus abonos, debe haber un medio para que el vendedor no quede en esta situación. Con el objeto de proteger al comprador, podría estipularse en la ley correspondiente que no podrá rescindirse ningún contrato de promesa de venta por falta de pago puntual a menos que se reunieran las siguientes circunstancias:

Durante el primero y segundo año del contrato, el atraso podría ser de un año.

Durante el tercer y cuarto año, de 18 meses.



Durante el quinto y sexto año, de 2 años.

Durante el séptimo, octavo y noveno año, de dos y medio años.

Durante el décimo, undécimo y duodécimo año, de tres años.

Esto daría un plazo de gracia de un 25% a un comprador de lote cuyo término de contrato es de 12 años, o sea 15 años para pagar una obligación cuyo término es de 12 años; asimismo esto permitiría a un nuevo comprador el tiempo suficiente para que al principio construya su casa y se cambie a ella, ahorrando de esta manera la renta antes de continuar con sus pagos mensuales.

Con relación a la devolución de los pagos entregados a cuenta de un contrato, con el 9% de interés en caso de rescisión como exige el nuevo Código, a pesar de que ninguna compañía de terrenos podría cumplir con tales condiciones, hay un sistema que pudiera ser adoptado y que sería enteramente justo tanto para el comprador como para el vendedor. Es evidente que ningún vendedor de terrenos cuyos gastos son incomparablemente mayores a los de un banco, puede pagar nueve veces más por capital prestado que un banco, ni puede devolver los pagos al comprador porque ya no existen éstos en la forma de efectivo, sino que quedan representados en pagos a los primitivos propietarios del terreno, en sistema de drenaje, agua, pavimentos, banquetas y parque. Algunos gastos, como los de venta, de administración e impuestos, son pérdidas completas, y tienen que ser reportadas por la compañía fraccionadora. Ahora bien, la compañía no puede devolver dinero en efectivo, por la sencilla razón de que ya no lo tiene; sin embargo, en caso de rescisión del contrato por falta de cumplimiento del comprador, la compañía estará obligada por un plazo de dos, tres o cuatro años, según determinen las autoridades, a aplicar la cantidad pagada a cuenta de capital sobre el contrato a cualquiera nueva venta que se haga al mismo comprador, siempre que el lote que compre tenga un valor igual o mayor al de la compra original. La compañía fraccionadora no puede devolver dinero en efectivo, pero puede otorgar crédito para una nueva operación.



El resultado de reglamentar la rescisión de contratos y disposición de pagos efectuados sería justo por las razones siguientes:

1. El vendedor no podrá apresurarse a rescindir sus contratos.
2. En caso de que el atraso excediera de los límites especificados, el vendedor tendría el derecho, pero no la obligación de rescindir.
3. Si no se llegara a un arreglo, o si el comprador desaparece por completo como sucede a veces, y la rescisión es necesaria, después de haber esperado el plazo señalado, el vendedor tiene que reportar por su propia cuenta la pérdida de todos los gastos de venta, comisiones, administración y sostenimiento de la colonia, e intereses pagados sobre el capital invertido en el precio de compra y mejoras efectuadas en la colonia.
4. El vendedor en caso de rescisión deberá hacer una liquidación de acuerdo con las condiciones que anteceden y acreditar lo pagado a cuenta de capital por el com-

prador a una nueva operación por el plazo estipulado para aplicarlo.

El comprador tendría además del término del contrato un periodo de gracia, que durante los dos primeros años sería igual a un año, ampliándose hasta un atraso de tres años en los últimos años del contrato.

El comprador todavía podría llegar a un arreglo que satisficiera a ambas partes. Así lo hemos hecho con nuestros clientes durante toda nuestra vida comercial.

Al comprador se le cargará 6% sobre saldos insolutos durante la vigencia del contrato e impuestos prediales que se paguen al gobierno si el contrato así lo especifica, y el resto constituirá su pago por concepto de capital.

El comprador tendrá el derecho durante el plazo estipulado a que se le acredite el pago hecho por concepto de capital a una nueva compra, igual en valor a la compra hecha en el contrato original.

Resumiendo brevemente, las compañías fraccionadoras para poder continuar en el negocio piden lo siguiente:

1. Que sus derechos y obligaciones sean definidos con toda claridad.
2. Que se les permita continuar sus operaciones mediante contratos de promesa de venta con las limitaciones que se señalan.
3. Que puedan cobrar intereses que no excedan de un 6% sobre saldos insolutos.
4. Que el máximo autorizado para la celebración de contratos privados se aumente de \$5,000.00 a \$10,000.00.
5. Que el valor de los lotes para los efectos del impuesto predial no sea alterado hasta no extenderse la escritura definitiva al comprador.
6. Que no sea necesario que los contratos se registren ni que haya boletas por separado para cada lote vendido a fin de que la compañía fraccionadora pueda pagar los impuestos puntualmente sin recargos.
7. Que se fijen nuevas condiciones para que la compañía fraccionadora pueda rescindir los contratos en caso de que el comprador se rehúse a pagar dentro de un plazo razonable.
8. Que en caso de rescisión, y después de que todos los medios hayan sido agotados para inducir al comprador a que siga cumpliendo con el contrato, el vendedor quede obligado a acreditar, dentro de un plazo razonable, los pagos por concepto de capital relativos al contrato rescindido a una nueva venta que sea al menos igual en valor al contrato original.

Como punto final mencionaremos que no es exagerado asegurar que en la Ciudad de México unos \$50,000,000.00 de valores inmuebles han sido comprados en abonos, y las casas edificadas sobre esos terrenos representan un valor mayor todavía, de manera que si en el futuro se restringen las operaciones a ventas de riguroso contado, el negocio de bienes raíces quedaría limitado a un grado tal que la baja de valores sobre inmuebles causaría una pérdida inestimable para los miles de propietarios.

3



DE LA UNIÓN DE PROPIETARIOS DE PREDIOS EN LAS INMEDIACIONES DEL CRUCERO REFORMA-INSURGENTES, A.C. AL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, MANUEL AVILA CAMACHO (MÉXICO, D.F., NOVIEMBRE 6 DE 1945)

CARTA ABIERTA AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, SUPPLICÁNDOLE PROTECCIÓN PARA NUESTROS LEGÍTIMOS INTERESES

Señor presidente:

Es una característica nuestra, desgraciadamente muy acentuada, el que nos quejemos de los actos de nuestro gobierno, sin que antes hayamos aportado luces o colaboración para evitarlos u orientarlos.

En la presente ocasión, queremos evitar hasta donde sea posible ese defecto, poniendo en conocimiento de usted un hecho que, de realizarse tal como aparentemente viene desarrollándose, ocasionará graves perjuicios a la Ciudad de México, y nos colocará en inminente peligro de ser despojados de más de *etern* millones de pesos, por

una falsa apreciación del valor de las propiedades que nos pretenden demoler.

El arquitecto Mario Pani presentó a la Comisión de Planificación de la Ciudad de México un proyecto que entraña la demolición de *catorce manzanas* en las colonias Juárez y Cuauhtémoc, localizadas en forma bastante irregular alrededor del cruceo Reforma-Insurgentes. El fundamento del proyecto para hacer tan cuantiosas demoliciones, es de facilitar el tránsito en el citado cruceo, haciendo pasar por un túnel la Avenida Insurgentes, en el tramo del Paseo de la Reforma.

Todo lo anterior estaría muy bien, si no fuera porque el arquitecto Pani, no se limitó a resolver el problema de tránsito, sino que proyecta la edificación, en ese lugar, de doce torres de *sesenta metros* de altura y otros edificios de grandes proporciones, para dedicarlos a comercios, oficinas, hoteles y habitaciones de lujo. Todo esto, en beneficio de intereses particulares capitalistas.

Nuestra asociación de propietarios de los predios afectados, envió a un grupo de sus socios a la sesión que tuvo la Comisión de Planificación el día 23 del pasado mes de octubre, y en ella nos pudimos dar cuenta de que, de no haber sido por la enérgica defensa de sus miembros: señores licenciado Daniel Escalante e ingeniero Cayol y de un representante del gobierno, el proyecto del arquitecto Pani, cuya aprobación afectaría predios por más de *cientos ochenta millones de pesos*, y seguramente la inversión, para realizarlo, de muchos millones más, y cambiar completamente la fisonomía del Paseo de la Reforma, se hubiera aprobado dentro de la misma sesión.

No nos ha preocupado tanto, señor presidente, la rapidez con que se trató en esa sesión el proyecto del arquitecto Pani, sino que haya manifestado, en la misma sesión, que "el valor de las expropiaciones tiene un costo aproximado de *ochenta millones de pesos*, calculando que hay construcciones que se pagarían desde *trescientos pesos* el metro a *mil quinientos pesos* las mayores". En realidad, señor presidente, si al valor del terreno se agrega el de la construcción que se calcula en *doscientos pesos* el metro cuadrado por piso, difícilmente se podría encontrar un solo predio en esos lugares, cuyo valor sea menor de *ochocientos pesos* el metro cuadrado construido.

Los metros que se necesitan expropiar para realizar el proyecto Pani, son *cient mil*, y si el arquitecto Pani, honradamente cree poder adquirirlos en *ochenta millones de pesos*, es un ingenuo, pero si piensa hacer uso de la coacción de las autoridades de planificación para obtenerlos a ese precio, entonces se pretende despojarnos de *cient millones de pesos*, en una forma que estamos absolutamente seguros que usted, señor presidente, no lo va a permitir.

En conclusión, señor presidente, el día trece de los corrientes, la Comisión de Planificación va a tratar y seguramente a resolver favorablemente el proyecto Pani, que implica una inversión de *trescientos veinte millones de pesos* cuando menos. Posiblemente se nos coaccione para que vendamos en *ochenta millones de pesos*, lo que vale, como *mínimum*, *cientos ochenta*. Y lo peor de la situación es que muy festinadamente se pretende aprobar un proyecto que no resuelve las necesidades de tránsito, porque la erección de esas construcciones gigantes en una zona tan reducida sólo servirá de taponamiento al tránsito entre el Paseo de la Reforma y la Avenida Insurgentes, y el embotellamiento no empezará solamente desde el cruceo de Bucareli y Avenida Juárez, sino que lo habremos extendido hasta la Avenida Insurgentes y Reforma.

El problema de tránsito, que se ha tomado como pretexto para revestir de interés público un negocio privado, queda resuelto sin afectaciones, como lo demostramos en un contraproyecto presentado ante la propia Junta de Planificación, en una forma mucho más satisfactoria.

Es necesario hacer notar, señor presidente, que la mayor parte de los cien mil metros edificadas que se pretende demoler no son para dedicarlos a obras de interés público, sino que se entregarán a una compañía particular, la que, con fines de lucro, construirá edificios para su propio provecho. En la inteligencia, señor presidente, que, hasta este momento, la empresa autora del proyecto para nada ha tomado en cuenta a los propietarios de los predios para esta importante modificación urbana que tan seriamente afecta sus intereses.

Para la mayoría de nosotros, señor presidente, las casas que se pretende demoler son nuestros propios hogares, los cuales queremos y defenderemos con todas nuestras fuerzas, y sabiendo lo respetuoso que es usted para esos sentimientos, le rogamos que nos haga conocer, a la dirección abajo inserta, la opinión que tenga usted sobre este proyecto y las observaciones que sobre él nos hemos permitido hacerle.

Nos es muy grato protestar a usted nuestra más atenta y respetuosa consideración.

México, D.F., a 6 de noviembre de 1945.

Unión de Propietarios de Predios en las Inmediaciones del Crucero Reforma-Insurgentes, A.C.

El presidente, ingeniero JOSÉ LAMONEDA [Rúbrica]
El secretario, licenciado JORGE GUTIÉRREZ [Rúbrica]

Dirección: Sindicato Nacional de Telefonistas.
Manuel Villalongín N° 50.
México, D.F.



4



DE LA LIGA DE DEFENSA DE PROPIETARIOS DE CASAS AL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA MANUEL AVILA CAMACHO (MÉXICO, D.F., ENERO 19 DE 1946)

Nos permitimos dirigirnos a usted por medio del presente cumpliendo con los fines generales de defensa de la propiedad urbana que nos son propios y haciéndonos eco de la alarma que en los actuales momentos sufre no sólo un grupo respetable de propietarios, directa y gravemente amenazados, sino la generalidad de los propietarios urbanos de esta capital.

Esa alarma ha sido provocada por la presentación, por el arquitecto Pani, de un proyecto de replaneación de la zona de la Glorieta de Cuauhtémoc ante la Comisión de Planificación; por el carácter inconstitucional e ilegal del mismo; por las injustificadas demoras en su resolución, y por las versiones de la prensa, no rectificadas por las autoridades.

El proyecto en cuestión, además de replanear aquella zona modificando trazos de arterias, jardines y plazas, prevé como idea fundamental del mismo la construcción de grandes edificios de propiedad privada, para lo cual será menester expropiar y demoler totalmente catorce manzanas de casas, y ello en beneficio directo de la empresa particular que pretende realizar el referido proyecto.

Ahora bien, conforme a nuestra Constitución, es inadmisibles toda expropiación en beneficio de un particular y, además, el artículo 2º de la Ley de Planificación vigente, clara e indudablemente entiende por planificación, en este caso, la construcción de edificios públicos y su localización, más no de edificios privados, lo cual significa que este proyecto, aunque fuera sólo desde este punto de vista, es absolutamente ilegal y, por lo mismo, debe ser rechazado inmediatamente.

No se diga que las ventajas urbanísticas y económicas del proyecto son grandes, porque esto no está probado y porque su ilegalidad, como hemos dicho, es absoluta y aquéllas no podrán prevalecer sobre el régimen jurídico y social de la propiedad urbana, la cual tan sólo podrá ser ocupada para destinarla a fines de interés general y no de interés privado.

Por otra parte, la resolución debe darse a la mayor brevedad posible en vista del trastorno que a los propietarios directamente afectados ocasiona la indecisión y la alarma que a los propietarios en general causa esta situación de incertidumbre. Hace ya meses que ha sido presentado el proyecto y todavía nada se ha resuelto. La Comisión de Planificación, único órgano, según la ley, para aprobar un proyecto de esta clase, se reúne muy de tarde en tarde y, aunque es de esperar que lo estudie cuidadosamente, se está viendo cohibida por las versiones que circulan, algunas de ellas por la prensa, que señalan la indebida intervención de autoridades incompetentes para ello.

Así pues, pedimos a usted, con todo nuestro respeto, se sirva influir tan sólo para que el proyecto de que se trata sea diligentemente estudiado, facilitando las labores de la Comisión de Planificación, a quien deberá dejarse en la más absoluta libertad para que dé su resolución, la cual esperamos estará apegada a la ley, y ordenando a este efecto todas las autoridades subalternas del gobierno del Distrito, se abstengan de toda intervención en el asunto.

Protestamos a usted las seguridades de nuestra atenta consideración.

México, D.F., a 19 de enero de 1946.

Liga de defensa de propietarios de casas



ACTA LEVANTADA POR EL JUEZ PRIMERO DE DISTRITO DEL DISTRITO FEDERAL (MÉXICO, D.F., JUNIO 26 DE 1944)

C. presidente de la República.
 Presente.

En el juicio de amparo número 571/44, promovido por Florencio Vargas Ruiz y socios, contra actos de usted y de otra autoridad, se dictó la siguiente resolución:

VISTOS Y RESULTADOS:

Primero. Por escrito presentado el día diez de abril del presente año el señor Florencio Vargas Ruiz y socios ocurrieron a este juzgado demandando la protección de la justicia federal, contra actos del C. presidente de la República y jefe del Departamento del Distrito Federal consistentes en el decreto expedido por el C. presidente de la República que ordena la expropiación del terreno comprendido entre las calles de Xocongo, Lorenzo Boturini, Avenida del Taller y Calzada de la Viga, decreto que apareció publicado en el *Diario Oficial* correspondiente al día quince de abril del año de mil novecientos cuarenta y dos y la resolución pronunciada por el mismo primer mandatario el catorce de enero del corriente año en que estima que es de confirmarse el Decreto de Expropiación de los terrenos de Lorenzo Boturini, Zentecalco, Agustín Delgado y Magueyitos, D.F., y ordena en términos del artículo séptimo de la Ley de Expropiación que proceda desde luego el Departamento del Distrito Federal a la ocupación de los terrenos expropiados. Fueron señaladas como garantías violadas las que consagran los artículos 14, 16 y 27 constitucionales.



Segundo. Por auto de veintisiete de abril del presente año se dio entrada a la demanda; se pidieron a las autoridades responsables sus informes con justificación y se señaló para que tuviera lugar el día de hoy, veintiséis de junio de mil novecientos cuarenta y cuatro, a las diez horas y treinta minutos, la audiencia constitucional, la que tuvo verificativo con asistencia del señor Florencio Vargas Ruiz en representación de los quejosos y del licenciado Pablo Roberto Desentis, abogado patrono del primero. En el acto de la audiencia el representante de los quejosos ofreció diversas pruebas de las cuales se hizo relación en el acta respectiva, pruebas que le fueron admitidas y que se mandaron agregar al expediente para que surtan sus efectos legales. Asimismo los comparecientes alegaron lo que a sus intereses convino. Por último la Secretaría dio cuenta con el pedimento del ciudadano agente del Ministerio Público en el que solicita se sobresea y se niegue en parte el amparo de la justicia federal, el cual se agregó para que surta sus efectos legales.

CONSIDERANDO:

Primero. La existencia de los actos que reclaman los quejosos en este juicio de garantías se considera debidamente comprobada con el informe con justificación rendido en forma conjunta tanto por el presidente de la República como por el jefe del Departamento del Distrito Federal, quienes expresaron que son ciertos los actos que reclaman los quejosos.

Segundo. El primer acto que reclaman los quejosos se hace consistir en el Decreto expedido por el presidente de la República que ordena la expropiación del terreno comprendido entre las calles de Xocongo, Lorenzo Boturini, Avenida del Taller y Calzada de la Viga, Decreto publicado en el *Diario Oficial* de fecha quince de abril de mil novecientos cuarenta y dos. La improcedencia del juicio respecto del acto que se deja indicado es evidente, toda vez que en contra del Decreto Expropiatorio se interpuso el recurso de revocación que señala el artículo 5º de la Ley de Expropiación de veinticinco de noviembre de mil novecientos treinta y seis, recurso que fue resuelto oportunamente y por virtud del cual se confirmó la expropiación ordenada. En estas condiciones, y como el acto reclamado en primer término por los quejosos ha sido objeto de un recurso ordinario de revisión, se está en el caso de improcedencia previsto por la fracción XV del artículo 73 de la Ley de Amparo, y por lo tanto procede

el sobreseimiento del juicio, de acuerdo con el pedimento del representante social, con fundamento además en la fracción III del artículo 74 de la citada Ley de Amparo.

Tercero. Los conceptos de violación que hacen valer los quejosos en contra de la resolución dictada por los responsables que confirmó el Decreto de Expropiación anterior, son los siguientes: que existe violación del artículo 27 constitucional, porque este precepto autoriza únicamente al Congreso de la Unión y a las Legislaturas de los estados para expedir leyes que fijen la extensión máxima de la propiedad rural, y además establece que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública, y en el caso no existe esa utilidad pública porque se pretende privar de su propiedad a unos propietarios para entregarla a otros individuos sin derecho y sin razón. Que no puede aplicarse la fracción XXVIII del artículo 123 constitucional, por las mismas razones antes expuestas, puesto que el terreno de su propiedad se pretende entregarlo a otras personas sin título legal y sería inconcebible que el Estado sancionara ciertos actos de despojo como en el caso sucede. Por último, afirman los quejosos que se viola el artículo 735 del Código Civil porque sería antijurídica la existencia de una ley que causara una lesión tan considerable como la que causa el Decreto Expropiatorio, pues la facultad del Estado para expropiar sólo debe ejercitarse cuando se trate de verdadera utilidad pública. Que por todos estos motivos la resolución que confirma el Decreto Expropiatorio viola en perjuicio de los quejosos las garantías que consagran los artículos 14, 16 y 27 constitucionales.

Los conceptos de violación anteriormente expuestos deben considerarse infundados. En efecto, la resolución que confirmó el Decreto de Expropiación publicado el treinta de mayo de mil novecientos cuarenta y dos, se encuentra debidamente fundada y motivada, puesto que las disposiciones legales que sirven de fundamento tanto al Decreto como a la resolución, son perfectamente aplicables al caso particular que se estudia. En primer término, debe advertirse que el artículo 27 constitucional, en el párrafo III, establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y en el párrafo II del mismo artículo 27 constitucional se reconoce que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Es decir, que corresponde a la nación en todo momento fijar modalidades a la propiedad privada, sin que pueda decirse como lo afirma la parte quejosa en su demanda que esa facultad del Estado sea exclusiva para fijar la extensión máxima de la propiedad rural, pues en realidad el artículo 27 constitucional se refiere tanto a la propiedad rústica como a la propiedad urbana. Por otra parte, el Decreto Expropiatorio y la resolución que lo confirma se funda también en el artículo 1º fracción XI de la Ley de Expropiación vigente, el cual considera como causas de utilidad pública, entre otras, la creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida. Como la parte quejosa no hizo ninguna consideración respecto del fundamento que tuvieron las responsables para decretar la expropiación por la causa de utilidad pública señalada por la fracción XI del artículo 1º de la Ley de Expropiación, resulta incuestionable que debe admitirse como fundada esa causa de utilidad pública, tanto más que los quejosos no demostraron





que efectivamente se trate de dar en propiedad los terrenos expropiados a las personas que han estado poseyendo en forma indebida esos mismos terrenos. Como consecuencia de lo anterior, y en atención a que los conceptos de violación formulados por los quejosos no se encuentran fundados, toda vez que la resolución confirmatoria del Decreto de Expropiación se ajustó a las disposiciones legales aplicables al caso, y especialmente en los artículos 27 y 123 constitucionales, 1º fracción XI de la Ley de Expropiación y 235 fracción III del Código Civil Federal, debe concluirse que no se han violado las garantías individuales de los quejosos y por lo mismo se impone negarles el amparo de la justicia federal respecto del acto consistente en la resolución confirmatoria del Decreto de Expropiación dictada por el presidente de la República y el cumplimiento que de dicha resolución pretende llevar a cabo el jefe del Departamento del Distrito Federal.

Por lo expuesto, y fundado, se resuelve:

Primero. Por la causa de improcedencia señalada en el considerando segundo de esta sentencia se sobresee este juicio de amparo promovido por Florencio Vargas Ruiz, Facundo Rivera, Martín Díaz, Luis Camacho, Víctor Inzua, Maurilio Padilla, Severo García, Antonio Huerta, Roberto Zárate y Anastacio Camacho, contra el acto que reclaman del ciudadano presidente de la República, consistente en el Decreto de Expropiación expedido por dicha autoridad que ordena la expropiación del terreno comprendido en las calles de Xocoongo, Lorenzo Boturini, Avenida del Taller y Calzada de la Vega, pu-

blicado en el *Diario Oficial* de fecha quince de abril de mil novecientos cuarenta y dos.

Segundo. La justicia de la Unión no ampara ni protege a los señores Florencio Vargas Ruiz, Facundo Rivera, Martín Díaz, Luis Camacho, Víctor Inzua, Maurilio Padilla, Severo García, Antonio Huerta, Roberto Zárate y Anastacio Camacho, contra los actos que reclaman de los ciudadanos presidente de la República y jefe del Departamento del Distrito Federal, consistentes en la resolución pronunciada por el primero con fecha catorce de enero del año en curso, que confirma el Decreto de Expropiación de los terrenos de Lorenzo Boturini, Zentecalco, Agustín Delgado y Magueyitos, y ordena que se proceda desde luego a la ocupación de los terrenos expropiados por parte del Departamento del Distrito Federal.

Tercero. Notifíquese.

Con lo que terminó la audiencia de la que se levanta la presente acta que firma el C. juez primero de Distrito del Distrito Federal, en Materia Administrativa, por Ministerio de la Ley.—Doy fe.—Lic. Juan Correa Nieto. H. Gamas C.—Rúbricas.

Lo que comunico a usted para su conocimiento y efectos legales consiguientes, reiterándole mi atenta consideración.

México, D.F., a 26 de junio de 1944.

El juez 1º de Distrito del D.F. en
Materia Administrativa, por M. de L.

Licenciado JUAN CORREA NIETO [Rúbrica]



DEL SEÑOR ARTURO GÓMEZ NÚÑEZ AL C. JUEZ SEGUNDO DE DISTRITO DEL D.F. EN MATERIA ADMINISTRATIVA (MÉXICO, D.F., JULIO 12 DE 1944)

ARTURO GÓMEZ NÚÑEZ, por mi propio derecho, con domicilio para oír notificaciones en la Avenida Independencia número veintisiete, de esta ciudad, ante usted con todo respeto expongo:

Que vengo a interponer el recurso de revisión contra la resolución dictada por el C. juez segundo de Distrito en Materia Administrativa, en el incidente de suspensión, relativo al amparo número 402/44, que ante dicha autoridad federal solicité contra actos del C. presidente de la República, C. jefe del Departamento del D.F., C. jefe de la Oficina de Obras Públicas del D.F., Comisión de Planificación del D.F. y secretario de la misma y C. jefe de la Oficina de Colonias y Cooperación del D.F., consistentes dichos actos en la expedición del Decreto de fecha diez de febrero de 1935 que fue publicado en el *Diario Oficial* del dos de abril del mismo año de 1935 fundado en las disposiciones que en la materia establece la Ley Orgánica del Distrito y Territorios Federales y en los artículos 7 y 8 y demás relativos a la Ley de Planificación y Zonificación del D.F. y Territorios de la Baja California, mediante el cual quedó expropiada, entre otros predios, mi casa sita en la Avenida Independencia número veintisiete, de esta ciudad, haciendo valer los siguientes

ACRATIVOS

I. Hace nueve años, o sea el dos de abril de 1935, salió publicado en el *Diario Oficial* el Decreto de Expropiación de fecha 18 de febrero de ese mismo año, en que por razones de utilidad pública (que hasta la fecha no se ha determinado), quedó expropiada mi casa sita en la Avenida Independencia número veintisiete de esta ciudad y que corresponde al número veinte del callejón de José María Marroquín.

II. Como no se me había notificado el Decreto antes mencionado, el dieciséis de abril del año en curso me di por notificado e interpose ante las autoridades responsables el recurso administrativo de revocación del Decreto, porque así lo precisa la Ley vigente de Expropiación (Ley que no existía cuando se expidió el Decreto) mas como este recurso no suspende los efectos ejecutivos del Decreto Expropiatorio, solicité el amparo y protección de la justicia federal para que me amparase sobre la posesión de mi predio, que es el único patrimonio de mi familia.

III. Admitida que fue la demanda, en la audiencia del incidente de suspensión, ofrecí como pruebas inspecciones oculares para que el C. actuario diera fe de la existencia de proyectos previamente elaborados por la Comisión de Planificación, para determinar la existencia de la utilidad pública a que se refiere el Decreto Expropiatorio.

IV. Evacuadas que fueron las pruebas citadas, el C. actuario dio fe que únicamente en la Oficina de Planeación y Programa del D.F., existía un plano, sin la aprobación del C. director de Obras Públicas y elaborado en

el mes de marzo de 1942, o sea siete años después de la promulgación del Decreto, y el cual todavía no se ha llevado a cabo.

V. No obstante lo anterior, en que no se ha determinado la existencia de utilidad pública en la expropiación de mi casa, y que no se hicieron previamente los planos como lo establece la Ley de Planificación en sus artículos 1, 2, 3, 4, y demás relativos a la citada Ley, pues la Comisión de Planificación no ha hecho tales estudios, ni aprobado previamente los planos para consumir las obras, resulta a todas luces inconflusa la inexistencia de utilidad pública. Por otra parte, de conformidad con el artículo 9º de la misma Ley de Planificación, ninguna autoridad, ni el C. presidente de la República, puede ordenar en el D.F. la ejecución de obras que no hayan sido aprobadas por la Comisión de Planificación. Ninguna obra, en consecuencia, puede ser ejecutada y la consumación de la expropiación despojándome de mi propiedad constituye una privación a mi derecho de posesión sin causa ni fundamento legal, violándose por lo tanto, a mi perjuicio, las garantías que me otorgan los artículos 14 y 16 constitucionales, así como el artículo 27 ya que no se ha determinado la utilidad pública que amerita el Decreto.

VI. El Decreto, expedido sin haberse hecho los estudios previos ni elaborado planos necesarios como lo establece la Ley de Planificación, es a todas luces de utilidad privada, ya que solamente beneficia al dueño del cine Alameda, quien a mi perjuicio pretende tener un lugar amplio para el estacionamiento de coches en las calles de José María Marroquín y aumentar su riqueza personal. En cuanto a la parte estética, se pretende hacer una cuadra de trece metros de largo, que es la distancia que existiría entre las calles de Dolores y José María Marroquín y de esta última calle, a la de Luis Moya, tendríamos una cuadra incómoda de doscientos cincuenta metros en que bien podría partirse a la mitad, o sea en dos cuadras para que efectivamente exista una verdadera utilidad pública.

VII. El mismo presidente de la República, autor del Decreto, en el año de 1941 puso su veto al absurdo proyecto de la Comisión de Planificación que pretendía hacer una plaza en el lugar donde se encuentra mi predio, y no obstante eso el C. jefe del Departamento Central y demás autoridades ejecutoras pretenden llevar a cabo la demolición de mi casa sin determinarse la utilidad pública que requiere este acto y según el plano elaborado en 1942 (siete años después y sin la aprobación del director de Obras Públicas) no es de acuerdo con el Decreto Expropiatorio.

VIII. Si en nuestras luchas sociales, en que se derramó mucha sangre mexicana por la conquista de nuestro actual pacto fundamental de la República, en que el ciudadano mexicano exigía garantías para su persona y sus propiedades, al grado de suplantar la Constitución de 1867, violada por el dictador Huerta, por la actual quedaríamos en el mismo caso del referido dictador, si la propiedad privada estuviese al capricho de una Comisión de Planificación que por el solo hecho de pensar en una ficticia utilidad pública, expropiase a su antojo los predios que quisiesen, sin elaborar previamente los planos que establece la Ley de Planificación y sin cumplir rigurosamente con el artículo 27 constitucional, como en el presente caso, no existiría en la República de los Estados Unidos Mexicanos la propiedad privada y por lo tanto no tendríamos patria.

IX. Hace nueve años que está mi predio expropiado sin que pueda disponer libremente de él y por lo tanto congelados sin causa legal mis bienes, así como que tampoco se me ha pagado la indemnización correspondiente y en cambio estoy cumpliendo con el Estado con el pago de mis contribuciones, causas por las cuales se violan en mi perjuicio las garantías que establece la Constitución en sus artículos 14, 16 y 27, así como los artículos 1, 2, 3, 4, 9, 10 y demás relativos a la Ley de Planificación y 9 de la Ley de Expropiación, y no obstante esto, el C. juez segundo de Distrito en Materia Administrativa me negó en el incidente de suspensión la protección de la justicia federal y quedando en el inminente peligro de ser desposeído arbitrariamente de la casa que es el único patrimonio de mi familia y es por lo que ocurro a la Suprema Corte de Justicia de la Nación a fin de que revoque la resolución dada por el inferior que me agravia fuera de todo precepto legal.

X. En las resoluciones dictadas en los incidentes de suspensión correspondientes al juicio acumulado 1020/41 promovido por la Testamentaria de Benito Perales Calderón y coagraviados, que fue presentado ante el C. juez segundo de Distrito en Materia Administrativa y en que esta autoridad les negó la suspensión definitiva en el caso de la colonia Buenos Aires, fueron recurridos en revisión y la Suprema Corte de Justicia revocó la resolución dictada y concedió la suspensión definitiva para el efecto de que no se llevara adelante la expropiación de los terrenos de la colonia Buenos Aires. En el mismo caso se en-

cuentra en toca 3813/941, relativo a la colonia Moderna que fue expropiada y en la que se concedió en el incidente la suspensión definitiva por disposición de ese alto tribunal y en el mismo caso se resolvió en el toca 8157/941, relativo al incidente de suspensión correspondiente al juicio 1026/41 acumulado.

Por lo antes manifestado y con apoyo en los artículos 82 y 86 de la Ley Orgánica de los artículos 103 y 107 de la Constitución Federal,

A USTED SEÑOR JUEZ SEGUNDO DE DISTRITO EN MATERIA ADMINISTRATIVA, atentamente pido se sirva:

Primero. Tenerme por presentado en tiempo y forma con este escrito interponiendo el recurso de revisión que hago valer en contra de la resolución de usted antes expresada;

Segundo. Mandar distribuir entre las partes las copias que se acompañan en la presente gestión; y

Tercero. Remitir original de los autos a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para que previa la substanciación del recurso que interpongo se revoque la resolución que recurro y se resuelva que la justicia de la Unión me ampara y protege en contra de los actos que reclamo de las autoridades responsables.

México, D.F., a 12 de julio de 1944

ARTURO GÓMEZ NÚÑEZ [Rúbrica]

