

CONSIDERACIONES PARA LOS ESFUERZOS DE RECONSTRUCCIÓN

FICHA DEL AUTOR:

ANTONIO ALVARADO GUERRERO es especialista en Derecho Civil y licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México; asesor jurídico y litigante en materia inmobiliaria con más de 12 años de experiencia en el campo de la construcción. Articulista en la *Revista de Derecho Privado* de la UNAM. Brigadista para asesoría jurídica tras el sismo de septiembre del 2017 en la Fundación Appleseed México A. C.

Introducción

Una nota publicada el día 19 de septiembre del 2017 en el periódico *Milenio*¹ hace un recuento de información acerca del número de las personas fallecidas y de las que vieron afectados sus bienes inmuebles² como consecuencia de los terremotos ocurridos los días 19 y 20 de septiembre de 1985.

En los últimos 32 años, los mexicanos hemos logrado edificar una cultura de protección civil y reacción ante los efectos sísmicos con el objeto de evitar repetir el número de muertes ocurridas en 1985 y prever daños materiales. Ese año, la sociedad civil mexicana sufrió transformaciones serias, pues se responsabilizó y solidarizó con el resurgimiento de la Ciudad de México (CDMX), en ocasiones opacando al propio gobierno en turno. Surgieron movimientos de la sociedad civil, como los Topos³ que, al día de hoy, ya son asociaciones que se han

¹ Milenio, “¿Cuántos muertos causó el terremoto de 1985?”, Milenio, 19 de septiembre del 2017. Recuperado de : <http://www.milenio.com/cultura/terremoto-mexico-1985-muertos-cuantos-numero-milenio-noticias_0_1032497059.html>. Consultado el 26 de septiembre del 2017.

² De acuerdo con el artículo mencionado, el número de personas fallecidas oscila entre 2 mil y 40 mil y; el número de personas que se vieron obligadas a dejar sus hogares fue de un millón aproximadamente.

³ Los Topos surgieron a partir del terremoto del 19 de septiembre de 1985, como una asociación sin fines de lucro integrada por voluntarios que prestaron sus servicios de rescate, apoyo y asistencia a cualquier persona que se

institucionalizado; y con el paso del tiempo incluso hubo modificaciones a la normatividad en materia de construcciones para exigir a los constructores y desarrolladores edificaciones públicas y privadas de mejor calidad y resistencia ante los sismos u otros fenómenos naturales. También es conocido por todos que nuestras autoridades diseñaron planes de contingencia y protección civil para prevenir la pérdida de vidas o daños causados como consecuencia de fenómenos naturales impredecibles, como son los terremotos.

No obstante la presencia de las autoridades en las calles después de los temblores del 7 y 19 de septiembre del 2017, observamos cómo todavía no existe, en la totalidad de los estados de la República afectados (a saber: Oaxaca, Chiapas, Morelos, Puebla y CDMX), un plan de acción coordinado entre autoridades, expertos, académicos y sociedad civil para empezar a resolver: por un lado, las consecuencias que se generaron por la pérdida de vidas y, por otro, la forma en que las ciudades, pueblos y asentamientos humanos afectados serán reconstruidos con la seguridad que merecen los mexicanos y sus familias.

En esta reflexión para Impunidad Cero trataré de identificar la ruta crítica que puedo visualizar desde mi trinchera de especialización como abogado inmobiliario litigante y, especialmente, como operador jurídico preventivo de contingencias inmobiliarias. De este modo, en estas líneas pretendo abordar la identificación del problema inmobiliario que se vive en la actualidad en la CDMX y entre sus habitantes como consecuencia de los sismos ocurridos durante el pasado mes de septiembre del 2017.

encuentre en situación vulnerable tras la situación de emergencia. Sitio oficial: <<http://www.topos.mx/>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

Marco normativo para los esfuerzos de reconstrucción en la CDMX

Después del sismo, algunas construcciones de la CDMX presentan derrumbes parciales con o sin daños estructurales; derrumbes totales o pequeños daños que resultan reparables sin la intervención de especialistas en la materia. Por lo que se refiere al régimen jurídico de la propiedad de las edificaciones en la CDMX, se pueden identificar:

- a) Edificios con régimen de propiedad en condominio⁴ registrado o no ante la Procuraduría Social de la CDMX. Los cuales pueden ser con o sin catalogación como patrimonio o monumentos históricos.
- b) Edificios sin constitución de régimen en propiedad en condominio, con o sin catalogación como patrimonio o monumentos históricos.
- c) Inmuebles propiedad del gobierno de la CDMX o del gobierno federal.
- d) Casas habitación, con o sin catalogación como patrimonio o monumentos históricos.
- e) Plazas o locales comerciales.
- f) Monumentos históricos.

Es importante señalar que la clasificación anterior requiere identificar la edad de las construcciones y la relevancia de los daños para los efectos del valor futuro y útil que cada propiedad pueda tener, pero sobre todo identificar qué tan segura puede ser respecto a la zona sísmica en que se encuentra.

Una vez identificadas las construcciones afectadas, el siguiente paso es identificar el grado de afectación que cada edificación presenta, así como la conveniencia de ser reparada o

⁴ El Artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que: “La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse en la Procuraduría”. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-7dc7f3b47a62571628c7a3177b932a98.pdf>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

demolida y reconstruida. La única manera en que visualizo respuestas certeras a esta valoración es mediante la intervención de especialistas (y aquí nos referimos a grupos multidisciplinarios en diversas ramas que van desde la arquitectura y la ingeniería, hasta el apoyo jurídico respectivo) que, desde el ramo de su conocimiento, emitan dictámenes periciales serios que contengan requisitos mínimos y científicos que justifiquen las conclusiones aportadas y en los que además se haga referencia al método y técnicas utilizadas, las cuales justifiquen plenamente sus conclusiones. Los peritajes que visualizamos deberían converger por lo menos en las siguientes materias:

- a) Estudio de mecánica de suelos. Este estudio se practica por un ingeniero o por una empresa especialista con laboratorio que toma muestras del suelo mediante perforaciones y analizan los estratos del mismo para identificar los materiales que componen el suelo y así establecer qué tipo de construcción es la adecuada y qué estructura conviene utilizar.
- b) Ingeniero o arquitecto especialista o corresponsable en seguridad estructural. En el dictamen de este especialista, el perito debe determinar si la estructura del edificio es reparable o demolible. Si resulta reparable, el perito debe especificar los materiales que se ocupan y demás características y condiciones que se requieren para lograr la reparación.
- c) Arquitecto o ingeniero especialista o corresponsable en instalaciones. Este experto debe determinar el estado de las instalaciones eléctricas, de gas e hidrosanitarias de la edificación dañada y si resulta conveniente su reparación o demolición.
- d) Intervención de constructora o financiero dedicado al tema inmobiliario público y/o privado que calcule el costo de la ejecución de las soluciones determinadas por los peritos, e identifique la forma en que serán captados los recursos, pero sobre todo, que se comprometa a la garantía de los trabajos a realizar y los alcances de los mismos.

Una vez determinada la viabilidad de las reparaciones, es importante que los dueños de las edificaciones tomen la decisión que más les convenga en función de los resultados periciales. Para ese efecto es necesario que los propietarios verifiquen si han cumplido con el artículo 9 fracción VIII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

(LPCIDF)⁵ que establece que todo condominio tiene la obligación de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriendose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos,⁶ situación que se convierte en determinante para los efectos del financiamiento de la demolición y reconstrucción o reparación de los edificios. Vale la pena recordar que algunas pólizas de seguro pueden excluir terremotos entre otros riesgos naturales, por lo que es importante revisar las cláusulas concretas antes de contratar.

Si no se cuenta con póliza de seguro o ésta no cubría el daño totalmente, la LPCIDF establece en su artículo 84 que cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos los condóminos estarán obligados a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Si la edificación cuenta con póliza de seguro, ésta debe ser exigida por el administrador condominal o propietario. Para ello, bastará con llamar a la compañía aseguradora y solicitar el servicio de evaluación de daños y que se proceda a su pago. En este sentido, la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS) aportó recientemente la lista actualizada con los números de las aseguradoras para dar aviso de los daños ocasionados por el sismo del pasado 19 de septiembre.⁷ En caso de que no se cuente con acceso a la póliza, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef)⁸ presta el servicio de ubicación de póliza mediante una solicitud ante dicha dependencia para obtener copia completa de la póliza que protegía un inmueble. Finalmente, vale la pena destacar también que, derivado de los sismos registrados en septiembre del 2017, se han creado plataformas que pueden servir como

⁵ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-7dc7f3b47a62571628c7a3177b932a98.pdf>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

⁶ El indiviso es la parte de áreas comunes que proporcionalmente corresponde a cada inquilino y se encuentra definido en el régimen de propiedad en condominio. Los efectos del indiviso en este caso tienen que ver con la suma de metros que corresponden a cada copropietario (no a los inquilinos) y así calcular su parte proporcional en dinero cuando se practica avalúo sobre el inmueble. Por ejemplo, los metros de las áreas comunes de los edificios con varios departamentos.

⁷ La Asociación Mexicana de Instituciones Seguro (AMIS) pone a disposición números telefónicos de las diferentes aseguradoras para aquellos que cuenten con un seguro y que hayan sido afectados por el terremoto. Consultese en: <http://www.amis.com.mx/amis/comunicados/Tel_01800AMIS_Sep17-V4.pdf>. Consultado el 27 de septiembre del 2017. Sitio oficial Asociación Mexicana de Instituciones de Seguro (AMIS): <<http://www.amis.com.mx/amis/index.html>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

⁸ Sitio oficial de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) disponible en: <<https://www.gob.mx/condusef>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

herramientas jurídicas para los afectados del sismo, un ejemplo de ellas es #Jurídica19S,⁹ así como la Guía sobre seguros y terremotos,¹⁰ plataformas y documentos elaborados por la Red Pro Bono México, Appleseed, la Fundación Barra Mexicana y el Centro Mexicano Pro Bono en la semana posterior al sismo.

La póliza puede cubrir tanto la pérdida total del condominio, como los daños menores que puede llegar a tener. Es fundamental que los daños sean evaluados como se explicó con anterioridad. Según la Ley sobre el Contrato de Seguro,¹¹ en sus preceptos:

Artículo 66.- Tan pronto como el asegurado o el beneficiario, en su caso, tengan conocimiento de la realización del siniestro y del derecho constituido a su favor por el contrato de seguro, deberá ponerlo en conocimiento de la empresa aseguradora.

Salvo disposición en contrario de la presente ley, el asegurado o el beneficiario gozarán de un plazo máximo de cinco días para el aviso que deberá ser por escrito si en el contrato no se estipula otra cosa.

Artículo 67.- Cuando el asegurado o el beneficiario no cumplan con la obligación que les impone el artículo anterior, la empresa aseguradora podrá reducir la prestación debida hasta la suma que habría importado si el aviso se hubiere dado oportunamente.

Frente a la actual situación de emergencia, el plazo de cinco días no está siendo aplicado de forma estricta; sin embargo, el reporte debe hacerse a la brevedad y es importante estar al corriente en los pagos de la hipoteca para poder hacer efectivo el seguro.

Si el inmueble presenta un daño que representa más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritajes practicados, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria, con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos, las siguientes opciones, según el artículo 83 de la LPCIDF:

⁹ La herramienta surge como respuesta de la comunidad jurídica a la emergencia provocada por los sismos de septiembre del 2017. Véase: <<http://www.juridical19s.org/>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

¹⁰ Disponible en el portal Appleseed México: <https://www.dropbox.com/s/w01lk3e9icn9bk6/Gu%C3%ADa_Jur%C3%ADcica_Consolidada_25.09.pdf?dl=0>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

¹¹ Ley sobre el Contrato de Seguro. Recuperado de: <<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/211.pdf>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

- a) *La reconstrucción de las partes comunes o su venta:* El artículo 84 de la misma Ley establece que en caso de que los condóminos minoritarios no decidan cooperar a la reconstrucción, deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de 90 días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o por una institución bancaria autorizada. Lo anterior se contempla en el caso de que la decisión sea la reconstrucción del inmueble, puesto que cada condómino está obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.
- b) *La extinción total del régimen:* Si la unidad privativa se destruyó totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen. Si un condómino fuere de los afectados con la extinción parcial, surge para éste el derecho a ser indemnizado por la extinción de sus derechos de copropiedad. Nuevamente el valor será sobre el avalúo que se practique por la autoridad competente.

En ese sentido, si la decisión es extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá proceder a realizar la división de los bienes comunes que puedan ser enajenados y en su caso la venta del terreno. Ello significará que todos los condóminos pasarán a ser copropietarios del terreno, y una vez ejecutada la venta, tendrán derecho al pago de su porción conforme al indiviso que en algún momento tuvieron en el condominio.

- c) *La demolición y venta de los materiales:* Vale la pena destacar cómo esta tercera opción pudiera contemplar tácitamente la posibilidad de reciclar los materiales que pudieran ser reutilizados. Sobre el tema, encontramos en la guía de Appleseed: “En caso de que seas propietario, el derecho de propiedad se mantiene sobre el terreno y los materiales resultantes de la demolición, aunque en todo caso es indispensable observar las disposiciones administrativas aplicables en materia de contaminación y desperdicios (existen disposiciones delegacionales o municipales,

por ejemplo, que obligarían a retirar el cascajo si constituye una fuente de contaminación”.¹²

Para el caso de las restantes edificaciones cuya propiedad no pertenezca proindiviso a varias personas y que no reúna las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal¹³ en materia de condóminos, bastará el agotamiento de los dictámenes para que de forma unilateral el dueño decida el destino del inmueble.

Consejos ante la decisión de reparar o demoler

Ante la disyuntiva que deberán tomar los propietarios de las edificaciones para reparar o demoler y edificar un nuevo inmueble, vale la pena considerar los siguientes elementos antes de tomar una decisión:

- Que un constructor difícilmente garantizará el comportamiento de las estructuras que no repare, es decir, normalmente se garantizan los trabajos ejecutados y no aquellos que ya estaban presentes y que el constructor no ejecuta al momento de la reparación.
- El comportamiento del suelo no se garantiza, de manera que un edificio con daños estructurales parciales corre el riesgo de volver a dañarse en el siguiente temblor, por fallas en el suelo.
- Una obra nueva debe ajustarse a la actual normatividad en materia de construcciones¹⁴ y será garantizada, mediante fianza, por quien la ejecute y por un periodo de diez años en daños estructurales y cinco años en vicios ocultos.¹⁵

¹²Disponible en el portal Appleseed México: <https://www.dropbox.com/s/w01lk3e9icn9bk6/Gu%C3%ADa_Jur%C3%ADcica_Consolidada_25.09.pdf?dl=0>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

¹³ Código Civil para el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-3039f6da3b0307fefe88b9b403135d40.pdf>>. Consultado el 27 de septiembre de 2017.

¹⁴ Al lector interesado en el tema se recomienda revisar: Patricia López Moreno, “Irregularidades en los procesos y autorizaciones de las manifestaciones de construcción”, *Este País*, núm. 310, febrero del 2017, pp. 16-24. También disponible en: <<http://www.impunidadcero.org/articulo.php?id=23&t=irregularidades-en-los-procesos-y-autorizaciones-de-las-manifestaciones-de-construccion>>. Consultado el 20 de marzo del 2017.

- Que el valor comercial de una obra nueva se incrementará con el paso del tiempo (según las condiciones de mercado, marketing, calidad ubicación, zonas de moda, entre otras variables). Que su vida útil decrecerá (dependiendo del mantenimiento) y que un edificio dañado por el temblor y reparado puede restar valor a la construcción. Por ello es tan importante considerar el mantenimiento.
- Que una construcción nueva implica trabajos de demolición y quizá mayor tiempo de espera y recursos en la obtención de vivienda; sin embargo, tiene mayor incertidumbre y responsabilidad a cargo del constructor que una obra a remodelar.
- Que la experiencia del sismo de 1985 ocasionó el abandono de muchos edificios que quedaron dañados y nunca fueron reparados y que muchos de los reparados, 30 años después, finalmente se derrumbaron o volvieron a tener daños a consecuencia de los temblores del 2017, lo cual implica una nueva reparación cuyo costo seguramente resultará mayor al de una obra nueva al tiempo que el edificio se dañó por primera vez.

¹⁵ En dicho precepto existe un conflicto de normatividad entre una ley de carácter local y una de carácter federal, ya que la Ley de Propiedad en Condominio en su artículo 26 fracción III establece que los propietarios deberán responder por el saneamiento para el caso de evicción por defectos o vicios ocultos de las construcciones a los tres años posteriores a la entrega del área afectada; sin embargo, la Ley Federal de Protección al Consumidor establece en su artículo 73 quáter que todo bien inmueble cuya transacción haya sido regulada por esta ley deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización; para todos los demás elementos la garantía mínima será de un año a partir de la entrega real del bien. Cabe destacar que el mismo artículo establece que en el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien objeto del contrato. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-7dc7f3b47a62571628c7a3177b932a98.pdf>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017. Ley Federal de Protección al Consumidor. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/3_020517.pdf>; <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/113_260617.pdf>. Consultado el 27 de Septiembre del 2017.

Apoyo a damnificados

Es importante destacar que actualmente existen organizaciones gubernamentales y privadas que apoyan a los damnificados en distintos niveles. Desde psicólogos,¹⁶ asesores jurídicos, periciales, servicios notariales, brigadas de revisión de inmuebles y servicios de financiamiento para la reconstrucción o reparación de las edificaciones dañadas, por lo tanto, de forma enunciativa, citamos algunas, el propósito de las mismas y los datos de localización:

Asesoría jurídica: como se dijo líneas arriba, la comunidad jurídica a través de la Fundación Appleseed, la Fundación Barra Mexicana y el Centro Mexicano Pro Bono puso a disposición de las víctimas sus servicios legales gratuitos para las necesidades jurídicas relacionadas con los recientes sismos.¹⁷ También la Barra Mexicana Colegio de Abogados A. C.¹⁸ la Facultad de Derecho UNAM¹⁹, la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México²⁰ y la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México²¹ han puesto a disposición apoyo y acompañamiento jurídico Pro Bono y abogados particulares en las distintas entidades afectadas.²²

¹⁶ La UNAM ha abierto al público el centro de atención telefónica para crisis y asistencia psicológica. Contacto: 41 61 60 41 y 56 22 22 88. Asimismo, a través de la Facultad de Medicina, se brinda ayuda psiquiátrica y psicológica a las personas afectadas por el sismo. Contacto: 56 23 22 91 y 56 23 21 27. Sitio Oficial de la Facultad de Medicina UNAM: <<http://www.facmed.unam.mx>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017. La Universidad Iberoamericana brinda, de igual forma, asistencia psicológica a través de la Asociación de Egresados de Psicología. Contacto: 55 46 28 26 28. Sitio Oficial de la Universidad Iberoamericana: <<http://ibero.mx>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

¹⁷ Para la debida atención se debe llenar un formulario disponible en: <<http://www.appleseedmexico.org/apoyojuridico-sismo/>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017. Asimismo, se ha hecho pública la “Guía jurídica para asesoría a damnificados por los sismos 2017”. Disponible en: <http://www.appleseedmexico.org/wp-content/uploads/2017/09/Gu%C3%A3a_Jur%C3%A3Addica_Consolidada_v2_26.09.20171.pdf>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

¹⁸ Sitio oficial de la Barra Mexicana Colegio de Abogados A.C.: <<http://www.bma.org.mx>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

¹⁹ Grupo de especialistas en diversas materias, tales como: administrativa, civil, laboral, procesal, penal y mercantil. Para más información consúltese: <<http://www.derecho.unam.mx/asesoria/index.html>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

²⁰ La Universidad Iberoamericana a través de la Clínica Jurídica para Refugiados Alaíde Foppa brinda asesoría jurídica para los afectados por los sismos. Contacto: Elba Coria Márquez, directora de la Clínica Jurídica para Refugiados Alaíde Foppa, <clinicaderefugiados@ibero.mx>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

²¹ Se han montado módulos para brindar asesoría jurídica y recuperación de actas de nacimiento en la Ciudad de México. Sitio web oficial: <<http://www.consejeria.cdmx.gob.mx>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

²² Puede accederse al documento con la lista de abogadas y abogados que ofrecen asesoría gratuita a las víctimas del sismo en la siguiente liga: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Z4yerP03dhXo_zeSMCelBoqm6sipWDuV9fEh8A6aHg/edit#gid=90630838>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

Servicios notariales: se destaca la reacción inmediata del Colegio de Notarios del Distrito Federal²³ y el Colegio Nacional del Notariado Mexicano A. C.²⁴

Revisión de inmuebles: Colegio de Arquitectos de la CDMX en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi).²⁵

Servicios de financiamiento: se destaca el Fondo Nacional para Desastres Naturales (Fonden).²⁶ A partir de las declaratorias de estado de emergencia, se liberan recursos a entidades federativas o dependencias federales. En este sentido, la declaratoria de estado de emergencia fue activada en: 16 delegaciones de la Ciudad de México,²⁷ en 33 municipios del estado de Morelos,²⁸ en 112 municipios del estado de Puebla,²⁹ en 41 del estado de Oaxaca³⁰ y en 118 municipios del estado

²³ El Colegio de Notarios de la Ciudad de México brinda fe de hechos, testamentos, diligencias o similares sin costo alguno. Contacto: 55 11 18 19. Sitio oficial: <<http://www.colegiodenotarios.org.mx>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

²⁴ El Colegio Nacional de Notariado Mexicano A. C. ha convocado a los diferentes Colegios de Notarios de la República a apoyar a los afectados del sismo. Sitio oficial: <<http://www.notariadomexicano.org.mx>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

²⁵ El Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y la Seduvi han generado un mapa para rastrear los edificios con daños a fin de mandar brigadas de inspectores. Para más información consultese: <<https://www.colegiodearquitectoscdmx.org>>. Consultado el 28 de septiembre del 2017.

²⁶ Para revisar los requisitos y procedimiento del Fondo para la Atención a Emergencias, puede consultarse: <http://fonden.datos.gob.mx/#>. Consultado el 28 de septiembre del 2017.

²⁷ Secretaría de Gobernación, “La Secretaría de Gobernación declara Emergencia Extraordinaria para la Ciudad de México, por la ocurrencia de sismo magnitud 7.1”. Comunicado del 19 de septiembre del 2017. Recuperado de: <<https://www.gob.mx/segob/prensa/la-secretaria-de-gobernacion-declara-emergencia-extraordinaria-para-la-ciudad-de-mexico-por-la-ocurrencia-de-sismo-de-magnitud-7-1?idiom=es>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017. El 20 de septiembre del 2017 el jefe de gobierno Miguel Ángel Mancera emitió la Declaratoria de emergencia en 16 delegaciones de la Ciudad de México con motivo del fenómeno sísmico ocurrido el 19 de septiembre del 2017, después de haber sido remitido por parte de la Secretaría de Protección Civil, en Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Declaratoria de Emergencia con motivo del fenómeno sísmico ocurrido el diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete en la Ciudad de México”, 21 de septiembre del 2017. Disponible en: <http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/9f49ae03379f5a7b40fa03d1a94b12bb.pdf>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

²⁸ Secretaría de Gobernación, “La Segob declara Emergencia Extraordinaria para 33 municipios del estado de Morelos, por la ocurrencia de sismo de 7.1”. Comunicado del 19 de septiembre del 2017. Recuperado de: <<https://www.gob.mx/segob/prensa/la-segob-declara-emergencia-extraordinaria-para-33-municipios-del-estado-de-morelos-por-la-ocurrencia-de-sismo-de-magnitud-7-1>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

²⁹ Secretaría de Gobernación, “La Segob declara Emergencia Extraordinaria para 112 municipios del estado de Puebla, porque la ocurrencia de sismo magnitud 7.1”. Comunicado del 19 de septiembre del 2017. Recuperado de: <<https://www.gob.mx/segob/prensa/la-segob-declara-emergencia-extraordinaria-para-112-municipios-del-estado-de-puebla-por-la-ocurrencia-de-sismo-de-magnitud-7-1?idiom=es>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

³⁰ Secretaría de Gobernación, “Declara la Secretaría de Gobernación Emergencia Extraordinaria para 41 municipios del estado de Oaxaca”. Comunicado del 8 de septiembre de 2017. Recuperado de: <<https://www.gob.mx/segob/prensa/declara-la-secretaria-de-gobernacion-emergencia-extraordinaria-para-41-municipios-del-estado-de-oaxaca>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

de Chiapas.³¹ Asimismo, la banca de desarrollo ha puesto a disposición recursos federales y locales para otorgar programas de crédito preferenciales para reconstrucción y reparación de viviendas afectadas por los sismos; adicionalmente, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público anunció que los municipios de las entidades afectadas por los sismos serán beneficiados por diversos incentivos fiscales.³²

Conclusiones y otras propuestas

Para concluir, cabe recordar la importancia de una visión multidisciplinaria para afrontar los riesgos naturales de la zona en la que vivimos. Los últimos 32 años han servido de experiencia en lo que se refiere a generar una cultura de protección civil y de reacción ante los efectos sísmicos. Aun así, el problema inmobiliario presentado ante el sismo del 19 de septiembre del 2017 requiere de una solución integral y multidisciplinaria para proteger la vida de las personas en México y la seguridad de sus edificaciones públicas y privadas. Resulta fundamental evitar las soluciones temporales y populistas que inevitablemente en el futuro volverán a cobrar vidas.

Si algo podemos destacar de esta nueva experiencia es que los resultados de la transformación de la sociedad civil pueden alcanzar proporciones insólitas cuando se trata de solidaridad. Podemos capitalizar este impulso para construir una plataforma que permita resolver el problema inmobiliario utilizando mecanismos como las redes sociales, internet, entre otros.

Para ello, podemos empezar exigiendo que para las construcciones sea requisito fundamental el estudio de mecánica de suelo, el cual permite identificar si el tipo de suelo es vulnerable y puede con ello volver a dañar las construcciones en caso de un nuevo temblor. Este estudio se incluye en el análisis estructural de una construcción nueva.³³ Hoy en día, según el

³¹ Secretaría de Gobernación, “Declara la Secretaría de Gobernación Emergencia Extraordinaria para 118 municipios en el estado de Chiapas”. Comunicado del 8 de septiembre del 2017. Recuperado de: <<https://www.gob.mx/segob/prensa/declara-la-secretaria-de-gobernacion-emergencia-extraordinaria-para-122-municipios-del-estado-de-chiapas>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.

³² Secretaría de Hacienda y Crédito Público, “Comunicado No.193. La Federación anuncia medidas que facilitarán a familias damnificadas iniciar la restauración de su patrimonio”. Comunicado del 2 de octubre de 2017. Recuperado de: <<https://www.gob.mx/shcp/prensa/comunicado-no-193-la-federacion-anuncia-medidas-que-facilitaran-a-familias-damnificadas-iniciar-la-restauracion-de-su-patrimonio>>. Consultado el 4 de octubre de 2017.

³³ Esos mismos estudios, cuando se realizan con una construcción ya edificada, resultan muy costoso y poco fiables al no tener acceso a la totalidad del terreno.

artículo 52 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal,³⁴ estos estudios o dictámenes no son obligatorios para pequeñas construcciones (tipo A),³⁵ situación preocupante si se toman en cuenta las condiciones del subsuelo de la CDMX.

El sismo del 19 de septiembre del 2017 queda inscrito en la historia moderna de México. Primero, porque logró unir a la sociedad en labores de ayuda y rescate, promoviendo la solidaridad de todos los sectores de la población. Pero también porque demostró que los reglamentos necesitan revisarse para poder garantizar la seguridad de los habitantes de los bienes inmuebles, y así terminar también con la corrupción y la impunidad. Este sismo le mostró a la sociedad que puede construir y que debe hacerlo. Construir al exigir la rendición de cuentas, el cumplimiento de las leyes y las consecuencias a quienes elijan romperlas. Construir y aprovechar el impulso que nace de los edificios derruidos y que debe dirigirse a los procesos y procedimientos burocráticos que no han logrado terminar con la corrupción. Así como a los funcionarios que decidieron aceptar dinero a cambio de una firma y a los responsables que no pensaron en el bien de los habitantes de las edificaciones construidas. Queda mucho trabajo por delante. La reconstrucción debe iniciar desde una sociedad informada que pueda exigir a los gobernantes el cumplimiento de la ley.

³⁴ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r38501.pdf>>. Consultado el 27 de septiembre del 2017.

³⁵ El artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que la manifestación de construcción tipo A es una construcción de no más de un vivienda unifamiliar de hasta 120 metros cuadrados construidos, en un predio con frente mínimo de seis metros, dos niveles, altura máxima de cinco y medio metros y claros libres no mayores de cuatro metros, la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, seguridad e higiene que señala este reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. La manifestación de construcción de tipo B puede ser una manifestación de construcción tipo A que se encuentre ubicado en una zona de riesgo o, como lo establece el mismo artículo, para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5 mil metros cuadrados o de hasta 10 mil metros cuadrados con uso habitacional. La manifestación de construcción tipo C es para usos no habitacionales o mixtos de más de 5 mil metros cuadrados o más de 10 mil metros cuadrados con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r38501.pdf>>. Consultado el 29 de septiembre del 2017.