

Comisión de Vivienda

Estudio sobre los costos de la reconstrucción

Efrén Arellano Trejo
Ricardo Daniel Coronado Altamirano
Sergio Chua Torres¹

13 de noviembre de 2017

I. Presentación

Una de las limitaciones fundamentales para la elaboración del Programa de Reconstrucción de la Ciudad de México es la inexistencia de un diagnóstico elaborado por las autoridades del Gobierno capitalino, que identifique claramente los daños ocasionados por el sismo del pasado 19 de septiembre.

Este vacío de información, como se ha señalado en diversas ocasiones, impide poner en marcha un plan integral que atienda de manera eficiente las diversas necesidades en materia de vivienda, infraestructura urbana, servicios públicos, rescate del patrimonio cultural y espacio público, principalmente.

Una de las consecuencias de esta carencia es que las autoridades y la ciudadanía no conocen las dimensiones de los recursos que se requieren y por lo tanto no se puede gestionar o definir de manera adecuada las fuentes de financiamiento a las que se puede recurrir.

Para contribuir al debate en torno a estos temas, este documento ofrece un análisis de los inmuebles afectados en la delegación Cuauhtémoc y una estimación del costo que implica la reconstrucción de los edificios colapsados o con dictamen para su demolición.

A partir de estas cifras se ofrece un contraste de la falta de información por parte del gobierno capitalino, el impacto en términos de utilidades privadas que representa la propuesta de incrementar en 35% los niveles permitidos, el impacto urbano de dicho incremento y se enumera algunas de las opciones para buscar y alentar otras vías de financiamiento.

¹ Secretario técnico y asesores, respectivamente, de la Comisión de Vivienda.

Comisión de Vivienda

II. Inmuebles y estimación del monto mínimo para la reconstrucción

a) Edificios dañados en la delegación Cuauhtémoc

La tabla siguiente muestra que del total de los edificios en los cuales se ha realizado una evaluación post-sísmica por parte del Gobierno capitalino, la mayoría (72%) están clasificados en código verde, lo que significa que tuvieron daños menores que ya fueron atendidos; otro 6% tiene clasificación rosa, es decir, ya fueron recuperados.

De tal manera que, de acuerdo con estas cifras, la labores de la reconstrucción tendría que realizarse sobre un universo mínimo de 3 mil 363 edificios, clasificados en amarillo, y otro universo aún pendiente de determinar que serán los ubicados en color rojo.

De acuerdo con esta clasificación, la mayoría de los inmuebles en amarillo se ubica en cinco delegaciones, en las cuales se concentra 80% de los mismos: Iztapala (25%), Cuauhtémoc (21%), Benito Juárez (14%), Coyoacán (8%) y Tláhuac (7%).

Clasificación de inmuebles afectados, según la Plataforma CDMX, con cifras al 11 de noviembre

| | Total | % | Rosa | Verde | Amarillo | Rojo |
|-------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| Ciudad de México | 15,569 | 100% | 1,019 | 11,187 | 3,363 | Sin datos |
| Iztapalapa | 3,927 | 25% | 356 | 2,892 | 679 | Sin datos |
| Cuauhtémoc | 3,260 | 21% | 236 | 2,066 | 958 | Sin datos |
| Benito Juárez | 2,107 | 14% | 169 | 1,531 | 407 | Sin datos |
| Coyoacán | 1,201 | 8% | 86 | 868 | 247 | Sin datos |
| Tláhuac | 1,167 | 7% | 4 | 865 | 298 | Sin datos |
| Miguel Hidalgo | 787 | 5% | 70 | 611 | 106 | Sin datos |
| Otras delegaciones | 3,120 | 20% | 98 | 2,354 | 668 | Sin datos |

Códigos:

Rosa: Inmueble recuperado, intervenidos por las cuadrillas de la Secretaria de Obras y Servicios o por el sector empresarial, listos para ser habitados.

Verde: Inmuebles con daños menores, que fueron atendidos por parte de cuadrillas de la Secretaria de Obras y Servicios del Gobierno de la CDMX.

Amarillo: Inmuebles con riesgo incierto, cuyas tareas de remodelación serán de la mano de la iniciativa privada.

Rojo: Inmuebles con Daños Estructurales, que requieren dictamen de un DRO. En caso de demolición, el Instituto en Seguridad de las Construcciones deberá emitir un dictamen que deberá ser aprobado por el Comité de Emergencias de Protección Civil de la Ciudad de México.

Comisión de Vivienda

En el caso de la Delegación Cuauhtémoc, objeto de estudio de este documento, las cifras del Gobierno central identifican 958 edificios en amarillo y que por lo tanto aún se encuentran en “riesgo incierto” y se desconoce a ciencia cierta que tipo de trabajo se requiere para su rehabilitación.

La falta de esta información ha limitado la capacidad de las autoridades para determinar las acciones específicas y en particular los montos necesarios para la reconstrucción.

Sin embargo, como se muestra en las páginas siguientes, la información pública disponible y el trabajo de las brigadas de campo, son suficientes para tener una mayor precisión sobre la situación que guardan los inmuebles, sus características generales y con ello un mayor acercamiento sobre los costos de la reconstrucción y las acciones más convenientes a realizar.

b) Daños estructurales en la Delegación Cuauhtémoc

Para determinar el daño específico que sufrió esta demarcación, se tomó en cuenta las propias cifras oficiales, generados por la PlataformaCDMX, los datos recopilados en la iniciativa #Cudadania19s; los listados presentados por la Delegación Cuauhtémoc y la Autoridad del Centro Histórico; y finalmente, los predios detectados por las brigadas de acompañamiento y atención que la Comisión de Vivienda realizó en días inmediatamente posteriores al sismo del 19 de septiembre.

El primer dato a destacar es el de la Plataforma oficial, según la cual existen 958 edificios por determinar su daño. En tanto, la Delegación Cuauhtémoc tiene identificados 130 inmuebles considerados de alto riesgo, pendientes de un dictamen oficial, pero con altas probabilidades de ser demolidos.

De acuerdo con los datos recabados por la Comisión de Vivienda, en la delegación Cuauhtémoc existen 225 inmuebles en alto riesgo, los cuales representan un total de 158 mil 462 metros cuadrados de construcción.

Tal como se observa en la tabla siguiente, el total de metros cuadrados afectados tienen una alta concentración en tres colonias. El Centro concentra 45%, seguido lejanamente por la Guerrero (10%), Santa María la Ribera (8%) y la Roma Norte (7%).

Si se considera el número de predios afectados, la mayor cantidad se concentra nuevamente en el Centro (con 55 predios), seguido de Roma Norte (26), Hipódromo (18), Sta. María la Ribera (17) y Guerrero, Roma Sur y Cuauhtémoc (16 en estas últimas tres).

Comisión de Vivienda

Inmuebles identificados en alto riesgos, según cifras de la Delegación Cuauhtémoc y recorridos de brigadas de la Comisión de Vivienda

| | Colonia | Edificaciones en alto riesgo | Superficie total afectada (m2) |
|----|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Centro | 55 | 70,149 |
| 2 | Guerrero | 16 | 14,768 |
| 3 | Sta. María la Ribera | 17 | 12,154 |
| 4 | Roma Norte | 26 | 10,757 |
| 5 | Roma Sur | 16 | 7,904 |
| 6 | Hipódromo | 18 | 6,572 |
| 7 | Cuauhtémoc | 16 | 5,951 |
| 8 | Buenavista | 14 | 5,519 |
| 9 | Juárez | 14 | 4,570 |
| 10 | Morelos | 3 | 3,617 |
| 11 | Felipe Pescador | 1 | 3,113 |
| 12 | Obrera | 7 | 2,891 |
| 13 | Doctores | 6 | 2,822 |
| 14 | Tránsito | 2 | 2,597 |
| 15 | Tabacalera | 4 | 1,851 |
| 16 | Peralvillo | 2 | 1,136 |
| 17 | Condesa | 3 | 1,023 |
| 18 | Paulino Navarro | 1 | 394 |
| 19 | Buenos Aires | 1 | 282 |
| 20 | Ex Hipódromo de Peralvillo | 2 | 257 |
| 21 | Asturias | 1 | 135 |

c) Daños al patrimonio cultural

En cuanto a los edificios con algún valor patrimonial, la Autoridad del Centro Histórico ha identificado doce sitios históricos con diversos daños. Las obras de reparación están a cargo de la Secretaría de Cultura de la CDMX y debido a los trabajos especializados que se requieren, los montos tienen una gran variabilidad.

| # | Edificación | Ubicación |
|---|---|--|
| 1 | Catedral de México y Sagrario Metropolitano | Plaza de la Constitución S/N, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 2 | Templo de la Santa Veracruz | Av. Hidalgo 33, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 3 | Templo de San Juan de Dios | Av. Hidalgo 51, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 4 | Parroquia de Santa Catrina Virgen y Mártir | República de Brasil 69 esq. República de Nicaragua, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 5 | Parroquia de Jesús María | Jesús María S/N esq. La Soledad, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 6 | Rectoría de Nuestra Señora de Loreto | San Ildefonso 80, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 7 | Basílica de San José y Nuestra Señora del Sagrado Corazón | Ayuntamiento 29, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 8 | Parroquia de San Miguel | Plaza San Miguel esq. José María Izazaga, |

Comisión de Vivienda

| | | |
|----|---|---|
| | Arcángel | Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 9 | Parroquia de San Sebastián | República de Bolivia 85, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 10 | Rectoría de San Felipe Neri (La Profesa) | Isabel la Católica 21, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 11 | Christ Church (Iglesia Anglicana Santa Juliana De Norghist) | Artículo 123 #134, Centro, CP 06010, Cuauhtémoc |
| 12 | Rectoría de Nuestra Señora de los Ángeles | Estrella 10, Guerrero, CP 06300, Cuauhtémoc |

Fuente: Informe que rinde la Autoridad del Centro Histórico, respecto a los daños ocasionados por el sismos del 19 de septiembre.

d) Costo base para la reconstrucción de inmuebles con uso habitacional

De acuerdo con predios identificados plenamente, a partir de las bases de datos disponibles, existen 18 inmuebles en la Delegación Cuauhtémoc que sufrieron un colapso o que están clasificados para ser demolidos. Dichos predios están distribuidos en 10 colonias, siete de ellos en la colonia Roma norte.

Estos inmuebles deberán ser demolidos y reconstruidos. En la tabla siguiente se incluye la superficie total de los metros a reconstruir y el costo promedio del metro cuadrado de construcción.

Con base en estos datos es posible sostener que actualmente, la Delegación Cuauhtémoc, necesita poco más de mil 52 millones de pesos, exclusivamente para edificios que ya colapsaron o que deber ser derruidos, para uso habitacional y sin incluir aquellos dedicados a equipamientos (escuelas y oficinas públicas), comercial o con valor patrimonial urbano o histórico.

Inmuebles colapsados o catalogados para demolición, según datos del PlataformaCDMX y seguimiento de la Comisión de Vivienda (costos a partir de cálculos propios)

| | Dirección | Colonia | Superficie total a reconstruir (metros cuadrados)* | Valor promedio de construcción por colonia (pesos) | Valor de la reconstrucción (pesos) |
|---|--------------------------------------|-----------|--|--|------------------------------------|
| 1 | Simón Bolívar 168, esq. Chimalpopoca | CENTRO | 1,942.40 | 16,541 | 32,129,238 |
| 2 | Amsterdam 107 esq. Laredo | CONDESA | 3,540.00 | 35,367 | 125,199,180 |
| 3 | Dr. Lucio 102 (edificio Centauro) | DOCTORES | 1,760.00 | 9982 | 17,568,320 |
| 4 | Magnolia 72, esq. Lerdo | GUERRERO | 991.20 | 11,291 | 11,191,639 |
| 5 | Ámsterdam 25 | HIPÓDROMO | 1,410.38 | 30,252 | 42,666,695 |
| 6 | Av. Sonora 149 | HIPÓDROMO | 2,623.78 | 30,252 | 79,374,441 |
| 7 | Génova 33 | JUÁREZ | 2,605.68 | 19,398 | 50,544,981 |
| 8 | Hamburgo 112 | JUÁREZ | 1,505.50 | 19,398 | 29,203,767 |

Comisión de Vivienda

| | Dirección | Colonia | Superficie total a reconstruir (metros cuadrados)* | Valor promedio de construcción por colonia (pesos) | Valor de la reconstrucción (pesos) |
|----|--|-----------------------|--|--|------------------------------------|
| 9 | Versalles 37 | JUÁREZ | 665.90 | 19,398 | 12,917,051 |
| 10 | Av. Álvaro Obregón 284 | ROMA NORTE | 2,183.28 | 30,866 | 67,389,120 |
| 11 | Av. Álvaro Obregón 286, esq. Huichapan | ROMA NORTE | 6,132.21 | 30,866 | 189,276,640 |
| 12 | Coahuila 10 | ROMA NORTE | 643.20 | 30,866 | 19,853,011 |
| 13 | Eje 3 Pte. Medellín 176, esq. San Luis | ROMA NORTE | 1,260.00 | 30,866 | 38,891,160 |
| 14 | Puebla 277 | ROMA NORTE | 3,928.00 | 30,866 | 121,241,648 |
| 15 | Puebla 280 | ROMA NORTE | 3,020.00 | 30,866 | 93,215,320 |
| 16 | Puebla 282 | ROMA NORTE | 1,432.00 | 30,866 | 44,200,112 |
| 17 | Díaz Mirón 151, esq. Sabino | SANTA MARÍA LA RIBERA | 412.80 | 14,453 | 5,966,198 |
| 18 | Calz. San Antonio Abad 122, esq. Alfredo Chavero | TRÁNSITO | 14,347.20 | 4,966 | 71,248,195 |
| | Total | | 50,404 | | 1,052,076,716 |

* Con base en el sitio especializado www.propiedades.com, valores al 11 de noviembre de 2017.

La falta de debate sobre los costos estimados de la reconstrucción y la propuesta de aumentar sin distinción 35 por ciento los niveles autorizados, no permite visualizar los beneficios, legítimos o no, que puede significar dicho incremento para los constructores y desarrolladores, y no permite valorar otras formas para la transferencia de utilidades.

Pongamos como ejemplo el caso de la esquina de Ámsterdam y Laredo, un edificio colapsado ubicado en un terreno de 300 metros cuadrados, que contaba con nueve niveles y 21 viviendas de 75 metros cuadrados cada una. Con el incremento que pretende ofrecer el Jefe de Gobierno, podría llegar a tener hasta 12 niveles y 33 viviendas.

De acuerdo con la tabla anterior, la reconstrucción de las 21 viviendas originales, a 30 mil 252 pesos el metro cuadrado, supone un costo estimado de 47.6 millones de pesos. Al calcular las doce viviendas adicionales permitidas por la iniciativa, dicho costo sube a 74.8 millones de pesos. Es decir, una ganancia de 27 millones de pesos.

En términos del valor del suelo, considerando un costo promedio de 80 mil pesos por metro cuadrado, las doce viviendas adicionales representan una transferencia de 72 millones de pesos para ese desarrollo.

Comisión de Vivienda

e) Implicaciones de las estimaciones ofrecidas

El análisis ofrecido en estas páginas, permite demostrar que es posible identificar con claridad la situación actual y las características de los inmuebles dañados por el sismo del pasado 19 de septiembre; así como cuantificar los daños por colonia y los costos aproximados de los que implica la reconstrucción.

Los recursos materiales y humanos con los cuales cuenta el Gobierno de la Ciudad deberían permitirle elaborar de manera expedita un mapa completo sobre el entorno urbano y las condiciones de la infraestructura, así como un censo completo sobre las familias afectadas y la situación jurídica de las propiedades involucradas.

Con base en esta información será posible definir con claridad los costos de la reconstrucción y valorar la viabilidad de las opciones disponibles para su financiamiento.

Una vez que se tenga un diagnóstico completo sobre la complejidad y diversidad de las personas e inmuebles afectados, se podrá evitar casos como el de los cheques entregados a falsos damnificados o las disputas por el destino de los inmuebles, como el caso de Saratoga 714, en el cual una de sus habitantes logró obtener un amparo para evitar la demolición que ya había sido autorizado.

f) Principales impactos por el incremento de 35%

La propuesta de financiar el costo de la reconstrucción a partir de un incremento de 35 por ciento en los niveles de construcción tiene fuertes impactos, que van en detrimento de la construcción de una ciudad segura, eficiente, mejor planeada y resiliente. Dichos impactos son los siguientes:

- **Impactos urbanos.** Aquí se incluye el incremento de estacionamientos que se infieren por la mayor cantidad de viviendas. Si bien, las recientes modificaciones a la Norma Técnica de Estacionamientos (que pasa de número de cajones mínimos a máximos), significa un notable decremento de su presencia en los proyectos de vivienda futuros, estos son un activo muy valioso en el mercado del suelo y la construcción, por lo barato de construirlos y el alto costo al que se ofrecen; sin una regulación adecuada puede generar un sub-mercado de estos espacios, que además, demostraron ser problemáticos para la seguridad de las edificaciones (revisar las Hipótesis del Colapso de las edificaciones, generado por la Comisión de Vivienda).
- **Infraestructura.** Cargas adicionales a las redes de agua, luz, drenaje, gas y telecomunicaciones. Especialmente en el caso de las tres primeras, para las cuales no se conocen con precisión como operaban hasta antes del sismo.

Comisión de Vivienda

- **Espacio Público.** La iniciativa del Jefe de Gobierno no incluye ningún mecanismo, norma o política de protección, incremento, financiamiento o fomento de su generación, quedando fuera de las políticas públicas de reconstrucción y urbana.
- **Servicios urbanos.** Recolección de basura, seguridad pública, alumbrado, limpieza de calles y banquetas, balizamiento de vialidades, etc. Si bien estos son obligación de las Delegaciones, no existe un diagnóstico de su capacidad operativa, ni los impactos que la nueva densidad aumentada, generan sobre ellos.

g) Mecanismos alternos de financiamiento

Considerando el perfil socio-económico de la población de la Ciudad, la propuesta de generar créditos semejantes a los que están disponibles en el mercado financiero no es coherente con la necesidad de generar soluciones asequibles e incluyentes.

En la iniciativa actualmente en análisis no se considera las condiciones socioeconómicas de los afectados, la pérdida de empleos, falta de documentación sobre la propiedad, o la imposibilidad de generar un nuevo escenario de endeudamiento mediante un instrumento financiero.

Por ello es necesario plantear y debatir mecanismos diversificados de financiamiento.

Se puede plantear generar formas de hipotecas diferentes a las tradicionales, el uso de pagos de mensualidad de renta como forma de crédito, o la alternativa de la Producción Social de la Vivienda y los financiamientos mediante organismos de cooperación, que hagan valer la función social de la vivienda.

En el caso de justificar la viabilidad económica y social del incremento del 35 por ciento a los niveles de construcción, es necesario definir los mecanismos y candados para evitar abusos por parte de los desarrolladores, definir una metodología que permita estudiar caso por caso y aplicar todos los mecanismos disponibles de transparencia y rendición de cuentas.

—oo00oo—