



Entrevista con Mtro. Luis Zamorano Ruíz¹

2 de julio de 2018.

Principales ideas y conceptos vertidos por el entrevistado

Dimensión de los daños y respuesta institucional

De entrada se reconoce que el sismo del 19-S fue un sismo atípico, que generó daños que rebasaron la capacidad instalada de la autoridad responsable para atender la emergencia. En el caso específico de la valoración de inmuebles dañados, no se contaba con protocolos específicos de atención, ni expertos suficientes, por lo cual se sumaron voluntarios con diferentes niveles de experiencia a los que se dio una capacitación básica para revisar los inmuebles, lo cual redundó en tener una primera base de información muy diversa.

Por lo tanto, en las primeras semanas posteriores al sismo se contó con información desigual que complicaba la toma de decisiones. De ahí que progresivamente, la cantidad y calidad de la información sobre las segundas y terceras verificaciones hechas a los inmuebles ha ido verificándose y ajustándose.

Primero se planteó una cifra aproximada de 14 mil inmuebles dañados y posteriormente esa cifra se fue reduciendo al realizarse una segunda o tercera inspección, así como una mejor clasificación y cualificación de la información con la que se contaba. En estos momentos a manera de lección aprendida resulta evidente la necesidad de fortalecer capacidades de manera permanente para la eventual clasificación de daños, es claro que después de la emergencia del 19-S se necesitaban “más manos y mentes calificadas que supieran cómo hacer la clasificación de daños”.

Actualmente sólo existen aproximadamente 450 Directores Responsables de Obra con su carnet vigente, lo cual limita la posibilidad de realizar un Censo a cabalidad en los plazos que la Ley de Reconstrucción establecía.

¹ Director General de Desarrollo Urbano de la Seduvi del GCDMX. Coautor de la propuesta para permitir un incremento de potencial constructivo y vivienda de hasta el 35% para financiar viviendas multifamiliares destruidas por el sismo del 19 de septiembre de 2017.



En el futuro es conveniente que se impulsen procedimientos que permitan hacer una revisión de daños de forma masiva y oportuna, para lo cual resulta insuficiente el personal técnico del gobierno y de los auxiliares de la Administración Pública tales como los DRO.

Necesitamos tener un padrón de quiénes pueden hacer la revisión y, en función de ese padrón, hacer pre-asignaciones de especialistas por zona y por prioridad; saber quiénes y cuántas personas van a trabajar en cada una.

Acciones indispensables para el corto plazo

Adicionalmente se requiere contar con mayor número de expertos y protocolos de actuación, a fin de poder enfrentar un nuevo sismo mejor preparados.

Es importante concientizar a la población respecto a la necesidad de dar mantenimiento a sus edificaciones, sobretodo en un escenario de riesgo sísmico como el de la Ciudad de México. Algunas de las edificaciones dañadas ya presentaban daño estructural por falta de mantenimiento y en otros casos las edificaciones ya presentan daño acumulado por los diversos sismos que han pasado lo cual hace necesario valoraciones técnicas respecto a su estructura.

En términos presupuestales se debe valorar cuántos recursos públicos se pueden asignar a una reconstrucción privada, por ello sería conveniente que el recurso público se derive en principio, a la rehabilitación de la infraestructura pública y los equipamientos públicos como son: escuelas, hospitales, etc. y posteriormente se destinen recursos públicos de manera prioritaria para el apoyo de las personas damnificadas que demuestren que no cuentan con los medios económicos suficientes para financiar la reconstrucción de sus viviendas.

También necesitamos hacer frente al tema de la falta de certeza y la irregularidad en la propiedad de los capitalinos. Concientizando a los habitantes de la ciudad respecto a la importancia de tener los papeles en regla. Brindando asesoría, facilitando trámites en línea, simplificando trámites y disponibilizando apoyos para la regularización.

Considerando que en los inmuebles en los cuales se está trabajando, sólo aproximadamente en el 60% de los casos se puede acreditar su legítima propiedad y se puede iniciar de inmediato el proceso de reconstrucción; en el 40% restante se tiene algún pendiente jurídico que atender; que van, desde cosas muy



sencillas como liberarlos de algún gravamen, contratos de compra-venta que nunca se elevaron a escritura pública, hasta temas de mayor complejidad como sucesiones testamentarias en donde no existe un acuerdo entre los probables herederos. En fin, existe una diversidad de casos en donde no es posible acreditar fácilmente la propiedad.

Para el caso de las personas afectadas, que antes del sismo eran condóminos y ahora son copropietarios, es fundamental regularizar la situación de la propiedad y paralelamente desarrollar un proyecto para la reconstrucción.

Para el caso de toda la población en la Ciudad de México, se debe sensibilizar a la ciudadanía y poner en marcha un programa de largo aliento para regularizar la propiedad, para brindar certeza jurídica en su vida cotidiana y poder estar mejor preparados cuando se presente otro fenómeno como el del pasado 19 de septiembre.

Desde el ámbito legislativo necesitamos generar opciones para destrabar el proceso. Por ejemplo, no se debería detener la reconstrucción de un edificio de 50 departamentos por el caso de un departamento en el cual no se puede acreditar la propiedad. Se requieren adecuaciones específicas que permitan agilizar estos procedimientos para facilitar las labores de Reconstrucción.

El propósito del 35% adicional

Desde que se formuló y envió a la ALDF la propuesta de Ley para la Reconstrucción, el 4 de octubre de 2017, se planteó la posibilidad de reconstruir con un 35% adicional para financiar los inmuebles colapsados o que deberían ser demolidos en función del nivel de daño.

Se trata de una propuesta de financiamiento innovador, si se parte del hecho de que los recursos públicos nunca serán suficientes para cubrir los costos de reconstrucción a costo cero. En ese momento se requería buscar nuevas formas de financiamiento y entonces se pensó en la posibilidad de la redensificación, la cual no se había utilizado antes como un instrumento de financiamiento para la reconstrucción.

En todos los casos que la SEDUVI atiende se ha demostrado que este modelo financiero posibilita incluso el 100% del valor de la reposición de las viviendas en Delegaciones como Cuauhtémoc y Benito Juárez. En algunos casos de las



Delegaciones Iztapalapa y Coyoacán se requiere una mezcla de recursos, sobretodo en los casos dónde la familia no cuenta con recursos para acceder a un crédito.

Es importante valorar la posibilidad de que esta política se aplique en el futuro - con los candados necesarios- para reconstruir edificios viejos o en malas condiciones. En toda la ciudad hay edificios vulnerables que deben reforzarse o reconstruirse si queremos ser una Ciudad más Resiliente.

Es para todos sabido que el suelo urbano tiene un gran valor en la Ciudad de México, por lo que si se incrementa el potencial constructivo se genera valor para la reconstrucción.

Importancia de los impuestos y pagos por mitigaciones

Por otro lado, existen derechos y aprovechamientos, como los estipulados en los artículos 300, 301 y 302 del Código Fiscal del Distrito Federal, que deben invertirse exclusivamente para mitigar o compensar las afectaciones e impactos provocadas por las construcciones sobre el medio ambiente, sobre la infraestructura urbana y la movilidad.

Otro tema es el impuesto predial, cuyas tasas están aún por debajo del promedio de lo que se cobra en otros países, incluso de América Latina. También es conveniente volver a aplicar la figura de Contribuciones de Mejoras, que es un instrumento fiscal existente en la legislación de la CDMX pero que lleva años sin aplicarse.

La aplicación del 35%

En Seduvi tenemos un simulador financiero que nos permite conocer cómo se comporta este mecanismo en cada caso en el cual se aplica. En la mayoría de los casos se logra un balance cero. Se trata de construcciones con acabados básicos, que no resultan suntuosos, pero que cumplen con reponer la vivienda de manera digna, y que aprovechan el valor del terreno para poder construir y vender viviendas adicionales en beneficio de las propias personas afectadas, mismas que controlan todo el proceso de reconstrucción.

Respecto de su aplicación, este esquema de financiamiento ha sido presentado edificio por edificio y las respuestas que se han obtenido por lo general son



positivas, no obstante también se han expresado voces, que exigen la restitución de las viviendas, con las características originales, a fondo perdido. Lo anterior resulta inviable en términos de lo finito de los recursos públicos, que en principio, deben utilizarse de manera prioritaria para la rehabilitación de la infraestructura y los servicios públicos que requiere la ciudad.

En este contexto, el 35% adicional es un subsidio normativo, que no incluye la aplicación de recursos líquidos. Aunque no debemos perder de vista que existen casos críticos, en los cuales los propietarios no pueden aportar mayores recursos.

La culminación de los censos

La Ley de Reconstrucción no debería incluir fechas fatales para la conclusión de los censos de daños, las que existen actualmente no se corresponden con la realidad. Si se ponen fechas es porque existen datos sobre los daños a revisar y sobre el número de especialistas disponibles.

Recursos para la reconstrucción de Edificios de Vivienda Multifamiliar

El principal instrumento de financiamiento que debe utilizarse es la aplicación del 35% adicional en materia de potencial constructivo y número de viviendas; lo siguiente es la aplicación de un crédito blando y finalmente el uso de recursos públicos a fondo perdido, solo cuando el propietario no puede hacer frente al desbalance que se presenta. Estimamos que con este instrumento se puede cubrir al menos dos terceras partes de los inmuebles afectados.

¿Cómo resolver los daños?

Para rehabilitar y reconstruir los inmuebles dañados que son propiedad privada, si nos remitimos a lo que establece la normatividad, tendría que realizarse con fondos privados de cada propietario; no obstante, dadas las circunstancias derivadas de la emergencia, en el seno de la Comisión para la Reconstrucción, se han aprobado apoyos a fondo perdido y se han generado esquemas de créditos en condiciones preferenciales en conjunto con Sociedad Hipotecaria Federal.

En el tema de Reconstrucción de Vivienda Multifamiliar actualmente estamos recibiendo solicitudes de inmuebles que podrían ser reforzados estructuralmente, no obstante, sus propietarios preferirían demoler y reconstruir, esta situación se valora como algo positivo.



Las oportunidades para un nuevo desarrollo

El riesgo de un nuevo sismo es inminente. Antes decíamos si no se cayó en el 85 ya no se caerá y hoy sabemos que sí se pueden caer y se pueden dañar más inmuebles. Lo cual implica que tenemos que ser más proactivos en la revisión y reforzamiento. Adicionalmente, es importante mencionar que ya no se puede seguir expandiendo la Ciudad de México, por lo que solamente nos queda la regeneración urbana, como alternativa para ampliar las opciones de vivienda que están demandando los jóvenes y para hacer las adecuaciones que se requieren por el envejecimiento de su población. La ciudad tiene que regenerarse con un enfoque de resiliencia, y para ello se necesita una mejor distribución de los beneficios y costos que genera el desarrollo urbano y la construcción.

—oo00oo—