

LA RECONSTRUCCIÓN (AL DETALLE) PARA VOLVER A CASA

Fascículo 03

Manual para la
reconstrucción con
dignidad CDMX

2019
Actualización
ante la nueva
política pública

CIUDADANÍA19s

ruta
cívica

Con el apoyo de
Montepío
Luz Saviñón[®]
desde 1902

Créditos

Investigación, redacción y seguimiento a gráficos: Laura Freyermuth Joffre.

Con apoyo de: Mónica Tapia A., Rebeca Paola Moreno Sandoval, José Antonio López Meza, Alejandra Ruíz, Naxhelli Ruiz Rivera, Angélica Ramírez, Guadalupe Pérez David Barrera y David Enrique Barrera Solorzano.

Agradecemos la colaboración de la Comisión de la Reconstrucción: César Cravioto, Jabnely Maldonado, Yuribi Ibarra, Arturo Alejandro Barrera Quiterio, E. Nathaly De la Cruz San Agustín y Diana Morales.

Agradecemos infinitamente el apoyo, retroalimentación, apertura y colaboración de las vecinas y vecinos que en estos meses nos han permitido acompañarles y aprender colectivamente.

Agradecemos la aportación solidaria de las fotografías que ilustran este Manual: Gabriel Hernández Tinajero y/o Annick Donkers y/o Ignacio Rosaslanda.

El resto de las imágenes, en caso de no tener fuente, son de colaboradores de CIUDADanía19s.

Con el apoyo de Montepío Luz Saviñón I. A. P.



Diseño editorial: Alfonso Alejandro Flores
Ilustraciones: Eréndira Derbez
Estudio Plumbago - www.estudioplumbago.com

Ciudad de México, noviembre 2019.

Ruta Cívica A.C. 

Todos los derechos reservados, se invita a su difusión y utilización, citando la fuente.

Visión general y objetivos

Brindar información detallada sobre los procesos para vivienda unifamiliar y multifamiliar, tanto su rehabilitación, como su reconstrucción. Es un proceso complejo y multifactorial, donde hay aspectos sociales, técnicos y administrativos. Lo sistematizamos también, para dejar el precedente para futuros momentos de la recuperación post desastre.

Contenido General

0. ¿Qué vas a encontrar aquí?

1. Derechos y etapas del proceso

2. Vivienda Unifamiliar (casas)

- a. Primer Contacto 
- b. Verificación de información 
- c. Preparación para la obra 
- d. Inicio, seguimiento y entrega de obra 
- o. Reconstrucción a través del apoyo de fundaciones 

3. Vivienda Multifamiliar (edificios)

- a. Primer Contacto 
 - i. Figura jurídica de la organización vecinal
- b. Verificación de información 
- c. Preparación e inicio de la obra 
 - i. Estudios técnicos y componentes de los proyectos de obra
- d. Seguimiento y entrega de obra 
 - o. Reconstrucción a través del apoyo de fundaciones 
 - i. Sugerencias de vecino a vecino

4. ¿Cómo documentamos este proceso de reconstrucción?

- i. Diario de reconstrucción
 - a. Vivienda Unifamiliar
 - b. Vivienda Multifamiliar

5. Alternativas a problemas comunes

- i. Acreditación de la propiedad
- ii. Acreditación del daño
- iii. Transparencia en la reconstrucción

¿Qué vas a encontrar aquí?

La reconstrucción es un proceso complejo que involucra a distintas autoridades y especialistas en diversas temáticas pero, sobre todo, que debe dar alternativas de solución a una diversidad de casos que implican distintos tipos de daños, de tipos y condiciones del suelo, de relaciones vecinales e incluso familiares. Todo lo anterior, en el marco de una ciudad atravesada por un cambio de administración en el gobierno central y local.

Sintetizar los pasos de la reconstrucción no ha sido tarea sencilla, pero sí necesaria, pues la urgencia del regreso a casa y de una ciudad segura aún prevalece.

Esperamos que esta síntesis también sea un referente que puede ser utilizado en el diseño de una política pública para la recuperación después de los desastres. De esta forma, en la próxima emergencia, casi de inmediato podría contarse con un plan para la atención, permitiendo que esta sea oportuna, basada en la experiencia y con miras de la garantía de los derechos humanos.

En este tercer fascículo del ***Manual para la reconstrucción con dignidad*** encontrarás el paso a paso de los procedimientos, la lista de trámites y documentos, así como las partes involucradas en la rehabilitación y reconstrucción de vivienda unifamiliar (casas) y multifamiliar (edificios) que la nueva administración de la Ciudad de México ha definido. Documentamos también las recomendaciones y aprendizajes de las personas beneficiarias de los derechos de la reconstrucción.

Esperamos que sea un material de consulta y sobre todo para la reconstrucción integral de los inmuebles, los territorios, la comunidad y la Ciudad.

1. Derechos y etapas del proceso

La [Ley para la reconstrucción](#) define a los inmuebles afectados de la siguiente forma:

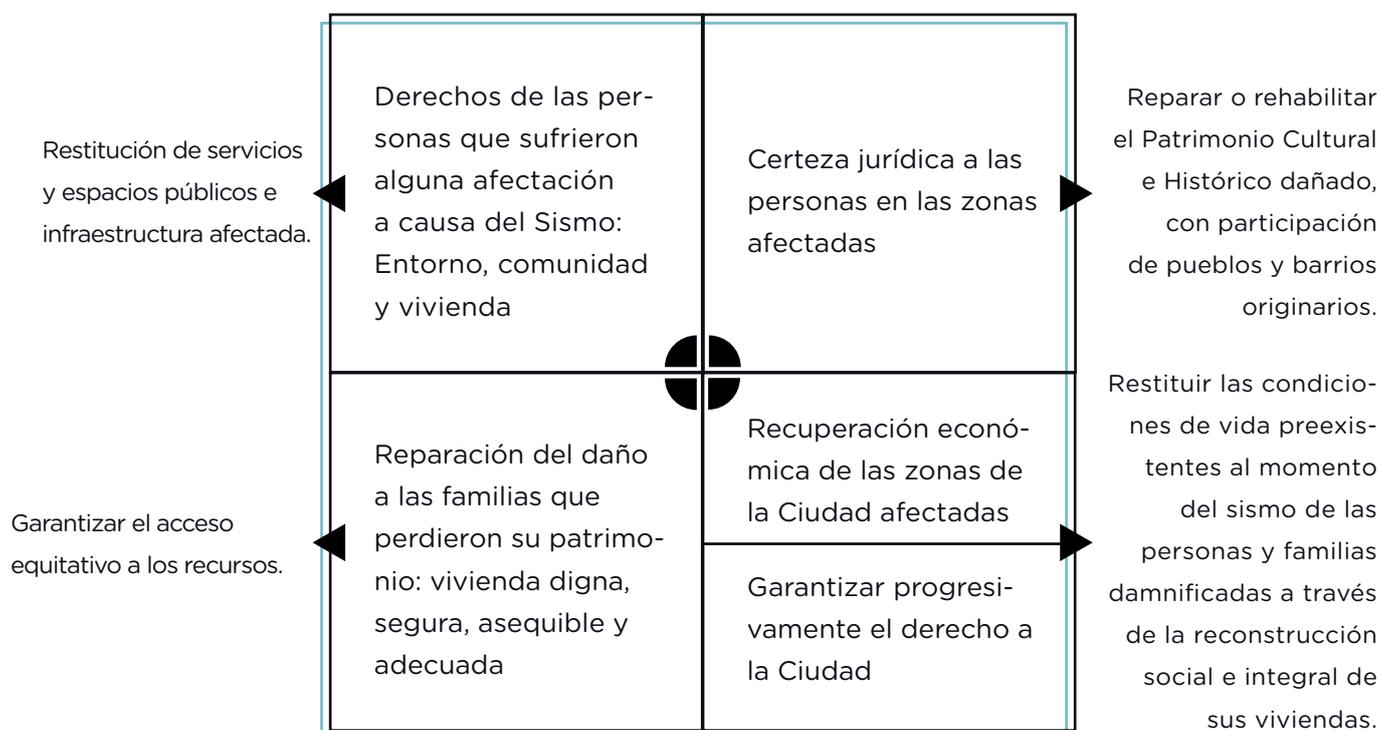


Todas aquellas edificaciones utilizadas como viviendas habitacionales que con motivo del sismo ocurrido el 19 de septiembre de 2017 sufrieron diferentes niveles de daño y afectaciones dentro de la Ciudad de México.



(Artículo 2)

Quienes sean propietarios de estos inmuebles o de sus indivisos (departamentos) podrán **solicitar ser beneficiarios de los derechos de la reconstrucción**. Los derechos que este proceso busca garantizar se definen en el primer artículo de la Ley:



Elaboración de C19s con base al artículo 1o de la Ley para la reconstrucción.

Para explicar la atención que da la Comisión de Reconstrucción, recuperamos el esquema del [Fascículo 2](#) de este Manual. Como ahí mencionamos, el esquema no está en algún documento legal, sino que CIUDADania19s lo elaboró para explicar las distintas fases:

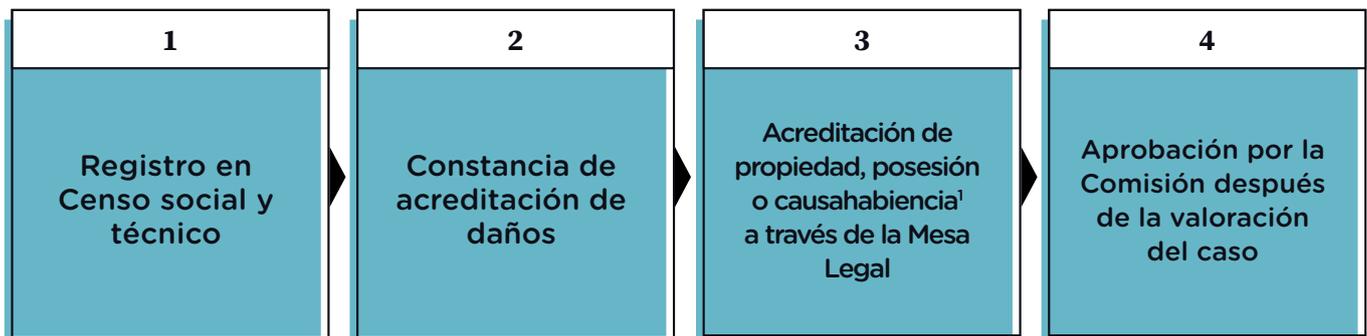


Elaboración de C19s

Fotografía: Annick Donkers

2. Vivienda Unifamiliar (casas)

La vivienda unifamiliar se refiere a casas donde una o más familias habitan, que ha sufrido daños por el sismo del 19 de septiembre de 2017. La [Ley para la reconstrucción](#) define (artículo 23) las condiciones necesarias para acceder a la rehabilitación o reconstrucción de este tipo de vivienda:



Requisitos para ser beneficiario de los derechos de reconstrucción o rehabilitación de vivienda unifamiliar.

Elaboración C19s con información de la Ley para la reconstrucción.



A continuación, describimos los pasos más detallados sobre el proceso:

Primer contacto

Para que las personas con afectación entren en contacto con la Comisión de Reconstrucción existen varias opciones:

- A. Las personas se acercan a la “ventanilla única” en la oficina de la Comisión (Plaza de la Constitución. No 2 P.B. Oficina 38, Centro, C.P.06000) o a través de sus diversos medios de contacto (consulta el [Fascículo 2](#) para conocer el directorio completo).
- B. La Comisión realiza periódicamente recorridos en las zonas donde puede haber afectaciones, en los que se da información a la gente, cualquiera puede acercarse.

Solicitud y recopilación de datos:

1. Monitor registra a la persona afectada para realizar en su domicilio el Censo social y técnico.
2. Monitor visita el domicilio para censarlo (o el lugar donde se ubicaba, en caso de haber colapsado o haber sido demolido) y recaba:
 - Cuestionario con datos de la familia.
 - Información sobre el daño visible del inmueble (texto y fotografías).
 - Datos sobre la propiedad.



Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Nombre y cargo de la(s) persona(s) que te atendió y si es posible dato de contacto, fecha y lugar.
- Del censo social y técnico: Folio, fecha y nombre de quien lo aplicó.
- Nombre y forma de contacto del Monitor (teléfono y correo para comunicarse; dirección y horario de atención si hay oficina).

¿Quiénes son los monitores?

Hombres y mujeres de distintas edades que trabajan para la Dirección de Participación Ciudadana de la Ciudad de México y que, por acuerdo, están colaborando con la Comisión para la Reconstrucción. Hay uno asignado para cada caso, realizan recorridos en las zonas afectadas, convocan a asambleas informativas, integran el expediente único, convocan a la firma de contratos y convenios, entregan actas de inicio y fin de obra, resuelven dudas a las personas afectadas, beneficiarios de la reconstrucción y sus vecinos colindantes. Todo esto lo comunica al enlace que lo coordina y éste al subdirector de la zona. Son un enlace directo con la Comisión de reconstrucción. Es posible que sea presentado en alguna reunión en la que se dé seguimiento a tu caso, puedes acercarte a las oficinas territoriales para preguntar quién es tu monitor, en nuestro [Fascículo 2](#) puedes conocer sus horarios y direcciones.. Recuerda que son servidores públicos y como tales deben cumplir con sus obligaciones.

Verificación de información

Validación

El personal de la Comisión revisa datos y documentos recopilados para validar si la persona es beneficiaria de los derechos de reconstrucción. Para ello, la información debe acreditar que:

1. Existe el daño y fue causado por el sismo (La Dirección Técnica Operativa de la Comisión con personas expertas definieron criterios para identificarlos)
2. La persona que solicita la atención tiene un vínculo con el inmueble dañado:
 - a. Propietario: Escritura, o
 - b. Legítimo poseedor: Prescripción positiva o contrato de compra venta o juicio de sucesión en curso. (La Mesa Legal de la Comisión puede dar asesoría sobre las opciones viables, pero no realiza el proceso por la persona), o
 - c. Declaración notarial jurada: Firmada con dos testigos que confirmen que ahí vive, ante un notario que puede asignar la Comisión (descuento de 80% por el convenio con el Colegio de Notarios).

Confirmación:

1. El monitor comunica a la persona afectada su código de inmueble, cuadrante (referencia del conjunto de viviendas afectadas en una zona) y constancia de acreditación de daños, datos con lo podrá dar seguimiento y acceder en línea a ["Mi Caso"](#).
2. Si el inmueble ha sido demolido o tiene alto riesgo de colapso, se inicia el trámite de apoyo en renta (en caso de ser otorgado, se entregará una tarjeta en la que mensualmente se deposita el apoyo, hasta el fin de la obra).

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Código de inmueble y cuadrante
- Constancia de acreditación de daños
 - Fecha de asignación de los datos anteriores
- Registro de apoyo en renta
 - De la solicitud y en su caso, de la confirmación
 - Correo o teléfono del funcionario que entrega la tarjeta (para aclaración de dudas)



Preparación para la obra

Información por cuadrante:

La Comisión convoca a asambleas informativas de 1 o 2 cuadrantes (según su tamaño y cercanía) donde se explican los alcances de la política de reconstrucción. El o los monitores, en coordinación con la alcaldía, identifican un espacio público donde se realiza la Asamblea. El o los monitores avisarán puerta por puerta para asegurarse de que las personas afectadas asistan, puede complementar con llamadas y algunas veces con posters. Es importante estar atentos a este aviso, si la Comisión ya te confirmó que eres beneficiario pero no sabes de esta Asamblea no dudes en llamar a la oficina central o las territoriales para preguntar por su fecha y lugar.

Es frecuente que a las asambleas vaya también el Enlace territorial (coordinador de los monitores de un cuadrante), el Supervisor de la zona (quien supervisa a los cuadrantes) y otro funcionario de la Comisión. Ahí, se explica:

1. Derechos de las personas y alcances de la reconstrucción.
2. Se presenta al Monitor y a veces, las empresas que reconstruirán el cuadrante (constructora y supervisora).
3. Se presentan fechas probables de inicio, seguimiento y término de las obras.
4. Los recursos NO se entregan directamente a las personas, sino que se utilizan para pagar el trabajo de las empresas de reconstrucción.

Aunque esta información es para quien ya es beneficiario de los derechos de reconstrucción, es posible que personas afectadas se acerquen a escuchar y se toman sus datos para iniciar su proceso.

Asignación de empresas y expertos:

Cada cuadrante tiene una empresa constructora (ejecuta la obra) y una supervisora (verifica la ejecución de la obra) ya sea para rehabilitación o reconstrucción. Al visitar los inmuebles y trazar el plan de intervención, pueden requerir información adicional.

Se asigna un **arquitecto o ingeniero estructurista o Director Responsable de Obra (DRO)**, quien acompaña el proceso y complementa la inspección ocular post sísmica (evaluación de más detalles del daño) antes de la obra.

En caso de grietas, se envían **Binomios (Director Responsable de Obra e Ingeniero Geotecnista)** para su revisión y definición de acciones. Estos expertos están coordinados por el Comité de Grietas de la Comisión de Reconstrucción.

Integración de expediente único:

El monitor agenda una sesión para armar el Expediente Único. Se deben presentar documentos en original para cotejo y en copia para entregarlos: Credencial del INE, CURP, Folio del censo (si se tiene), Dictamen técnico (si se tiene), Boleta predial o de agua y documento de propiedad (ver arriba). A este expediente se le añadirán más documentos con el avance el proceso.

Una vez que se tiene este expediente, en caso de reconstrucción, la persona beneficiaria puede solicitar a la Comisión de Reconstrucción que gestione las condonaciones (exención) de pago de servicios (agua, luz y predial). Para ello, la persona beneficiaria debe solicitarlo por escrito, anexando el formato de no habitabilidad de la constructora o con el dictamen que da la Comisión, más la copia de las boletas del domicilio. La persona beneficiaria debe recibir la notificación por escrito y las boletas de dichos servicios deben llegar en ceros. Esta condonación no aplica en caso de rehabilitación, porque es posible vivir en el inmueble.

Firma contratos y convenios:

La Comisión, las empresas y las personas del cuadrante firman de manera colectiva:

1. Un contrato para la construcción de la obra.
2. Un contrato para la supervisión de la obra.
3. Un convenio entre la Comisión y las personas beneficiarias para dar permiso de que los recursos públicos se asignen a una empresa privada que realizará la obra, bajo las reglas de la reconstrucción.

Los contratos (1 y 2) llevan anexa una lista de nombres, direcciones y códigos de inmueble de las personas beneficiarias; en caso de aumentar las viviendas de un cuadrante, se agregan a esta lista.

Debe tener la firma y huella digital de las personas beneficiarias.

Con estos documentos, la empresa constructora tramita las fianzas y el seguro que necesita para ejecutar la obra.

Llegar a este punto, significa que ya se aprobaron los fondos del Fideicomiso necesarios para las obras del cuadrante.

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Fecha de la asamblea, nombre y cargo de los funcionarios presentes
- Nombre y dato de contacto de: empresa constructora y supervisora, DRO y Binomio (si aplica)
- Fecha de integración de expediente único y nombre del monitor con quien se integró
- Condonación de agua y predial (si aplica)
 - Confirmación escrita que da la Comisión
 - Boletas en ceros
- Lista de los documentos entregados en copia (si es posible haz una lista y pide te firmen un Acuse de recibido)
- Fecha y nombres de quienes firman los contratos y convenio
- Original del contrato con empresa constructora
- Original del contrato con empresa supervisora
- Original del convenio de asignación de recursos con Comisión de Reconstrucción



Inicio, seguimiento y entrega de obra

Inicio de obra:

Se firma el acta de inicio de obra por la constructora, la supervisora, la persona beneficiaria, el DRO y la Comisión. En este momento se explican los detalles de la obra: plan, materiales y calendario de construcción y entrega.

El plan de la empresa constructora debe seguir los requisitos de la Comisión:

- Responder al problema del inmueble.
- Incluir un catálogo de conceptos, bajo los tabuladores acordados entre la Comisión, las empresas y el Instituto para la Seguridad de las Construcciones (ISC), que no rebasar \$350 mil pesos en rehabilitación y los \$520 mil en reconstrucción.
- Fianza y seguro.

En este momento, la Comisión le entrega el adelanto de recursos a la constructora.

La rehabilitación o reconstrucción de la vivienda inician.

Ejecución de obra:

La empresa es responsable del predio y debe garantizar su seguridad.

Segundo pago (ministración) a empresas:

Constructora

1. 50% de obra
2. Bitácora de obra
3. Comprobante de gastos
4. Seguro de daños en la obra

Supervisora

1. Responsables llenan y firman una bitácora de avances (incluye fotos)

En caso de Rehabilitación

No amerita apoyo en renta porque es posible vivir ahí, a menos que el plan de obra indique lo contrario. Por la misma razón, tampoco se gestionan condonaciones (exención) del pago de servicios.

El inmueble se entrega muy similar a la construcción original, pero con mayor seguridad. Las empresas tienen hasta 6 meses para terminar la obra, pero en promedio ha durado de 1 a 2 meses. En un mismo cuadrante, cada casa tendrá diferentes fechas de terminación de la obra.

Es posible que durante la ejecución se identifiquen mayores daños o incluso se recomiende una reconstrucción. Para ello, la constructora avisa a la Comisión de Reconstrucción, lo confirma con el DRO y presenta un nuevo presupuesto. Las fianzas pasadas se cancelan y se hacen nuevas; el convenio y el contrato firmado se mantiene. No es necesario volver a escriturar porque es el mismo inmueble.

En caso de Reconstrucción

Se entrega un inmueble nuevo, a partir de 5 prototipos disponibles que se adaptan considerando el tipo de suelo, la disposición del terreno y los metros. Las empresas tienen hasta 6 meses para terminar la obra, pero en promedio han tardado entre 3 y 4 meses. La casa se entrega lista para habitar: pintada, impermeabilizada, con ventanas, boiler y con seguridad aprobada por el ISC.

Sí amerita la condonación de servicios (agua, luz y predial).

Como parte de la política de reconstrucción, la empresa constructora obtiene facilidades administrativas ante la alcaldía, como la exención de pago de ciertos trámites de la obra, para reforzar este proceso, se entrega una lista a la alcaldía y se coloca manta con leyenda de reconstrucción para que la persona que supervisa la zona identifique los inmuebles.

Durante la obra, la persona beneficiaria puede resolver dudas con Monitor asignado. En caso de no obtener respuesta, puede acudir a las oficinas centrales de la Comisión, donde se turnará su duda con el área correspondiente. Por ejemplo, dudas sobre el avance de obras, se turnan con la empresa supervisora y la Dirección General Operativa de la Comisión (puede ser enviado un inspector técnico con el plan de obra para verificación).

En caso de ser vecino colindante, Monitor debe acercarse para dar información de la obra, especialmente si se requiere su colaboración para la misma. En todo momento, la empresa constructora es responsable de cuidar la seguridad de todos y de reparar un daño en caso de causarlo.

Entrega de obra:

Al terminar la obra, por cada inmueble se emite el acta de entrega y recepción del inmueble cuando:

- 100% de obra ya se realizó.
- Persona beneficiaria está conforme.

Esta acta la deben firmar la empresa constructora, la supervisora, el DRO, la Comisión de Reconstrucción y la persona beneficiaria.

Con este documento, la Comisión hace el tercer pago (ministración) o final (finiquito) a las empresas.

Posteriormente, se coloca una placa a la vivienda. En caso de reconstrucción, se entregan las llaves, termina el apoyo en renta, debe iniciar el proceso de escrituración (es un inmueble distinto y se tiene un descuento de 80%) o en su caso, continúa el proceso de acreditación de propiedad.

Si desde el censo o primer contacto se acreditó que en la casa habitaban más de una familia, en inmuebles reconstruidos es posible iniciar una segunda etapa para la construcción de vivienda(s) adicionales(s), en función de lo que permita el terreno y el tipo de suelo: desde pisos adicionales o la constitución de un condominio familiar.

Recuerda que los inmuebles rehabilitados o reconstruidos con recursos públicos no podrán ser enajenados (vendidos) por al menos 5 años después de su entrega (artículo 31 de la Ley).

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Acta de inicio de obra
 - Copia del documento
 - Fecha y nombres de quienes firman
- Sesión de Fideicomiso en la que se asignaron los recursos
- Fecha y montos de adelanto, segundo pago y finiquito a la empresa
- Lista de “problemas o detalles” que se puedan presentarse durante la obra y que la empresa constructora debe resolver, antes de firmar que “se está conforme” con la obra.
- Acta de entrega y recepción del inmueble
 - Copia del documento
 - Fecha y nombres de quienes firman
- Datos sobre seguimiento a proceso de acreditación de propiedad: trámite o juicio, fechas importantes y resolución. (si es el caso)
- Datos de la nueva escrituración (número, notario, fecha), si es reconstrucción.



Reconstrucción de vivienda unifamiliar a través de Fundaciones

La reconstrucción con fondos privados se realiza por 4 fundaciones:

1. Carlos Slim (300 viviendas),
2. Banorte (un cuadrante en Xochimilco)
3. Convives y
4. Provivah (Tláhuac)

La empresa Dow Química también aportó la reconstrucción de 3 viviendas.

Con la Fundación Slim se firmó un convenio para la realización de obra, siempre que el inmueble tuviera un documento que acredite el daño. Estas obras iniciaron desde 2018.

Con Banorte, Provivah y Convives el proceso es similar; una vez que está acreditado el daño, las fundaciones presentan un proyecto con catálogo de conceptos, costos, cotizaciones. Por su parte, ya que es posible que aquí existan fondos mixtos (fundación y públicos), el área de costos de la Comisión valida y aprueba, además debe solicitar la información para comprobar el uso de los recursos.

Las empresas que construyen y supervisan no necesariamente participaron en la convocatoria e insaculación de la Comisión, sino que son seleccionadas por las fundaciones a partir de sus propios criterios.

La Comisión en este caso tramita apoyos en renta, condonaciones y facilidades administrativas.



Fotografía: Ignacio Rosaslanda

3. Vivienda Multifamiliar (edificios)

En la reconstrucción, la vivienda multifamiliar es un condominio horizontal o vertical, donde la persona propietaria cuenta con un espacio que es privado, pero comparte algunas áreas con el resto de los condóminos (estacionamiento, pasillos, escaleras etc.). [La Ley para la reconstrucción](#) contempla en su artículo 24 las siguientes condiciones para su proceso:



Requisitos para ser beneficiario de los derechos de reconstrucción o rehabilitación de vivienda unifamiliar.

Elaboración C19s con información de la Ley para la reconstrucción.

Es importante mencionar que, a diferencia de la vivienda unifamiliar que no estaba incluida en la ley de la administración pasada, en el caso de la vivienda multifamiliar sí se habían determinado algunos lineamientos y varios edificios habían comenzado a recorrer el camino de cumplir con trámites y requisitos. Por ello, en las etapas del proceso, señalamos algunas particularidades para quien inicia de cero y quien está dando continuidad a su proceso.

A continuación, describimos los pasos más detallados sobre el proceso:

Primer contacto

Contacto entre la Comisión de Reconstrucción y personas con afectación, con varias opciones:

- A. Las personas se acercan a la “ventanilla única” en la oficina de la Comisión (Plaza de la Constitución. No 2 P.B. Oficina 38, Centro, C.P.06000) o a través de sus diversos medios de contacto (consulta el [Fascículo 2](#) para conocer el directorio completo)
- B. La Comisión contacta a las personas que llevan la administración del condominio que habían iniciado un proceso de rehabilitación o reconstrucción durante el gobierno anterior.
- C. La Comisión realiza periódicamente recorridos en las zonas donde puede haber afectaciones, en los que se da información a la gente que se acerca.

Solicitud y recopilación de datos:

- A. Si es un proceso nuevo:
 1. Se solicita a la Comisión iniciar el proceso para ser registrados en el Censo social y técnico y para obtener la constancia de acreditación de daños avalada por el ISC.
 2. Monitor visita el domicilio para censarlo (o el lugar donde se ubicaba, en caso de haber colapsado o haber sido demolido)
 - i. Cuestionario con los datos de las familias
 - ii. Información sobre el daño visible del inmueble (texto y fotografías)
 - iii. Datos sobre la propiedad
- B. Si ya se había iniciado previamente el proceso (continuidad):
 1. Se realiza una reunión entre la administración del condominio y la Comisión (pueden asistir más vecinos) para conocer el avance que se tenía en relación a la Ley anterior y definir si quieren avanzar con ese proceso o con el que ofrece la nueva Ley.

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Nombre y cargo de la(s) persona(s) que te atendió y si es posible dato de contacto, fecha y lugar.
- Del censo social y técnico: Folio, fecha y nombre de quien lo aplicó.
- Minuta de la reunión con la Comisión (en caso de ser la continuación de un proceso).



Figura legal de organización vecinal

Para que los condominios puedan ser beneficiarios de los derechos de la reconstrucción, es necesario contar con una figura legal de organización vecinal. Incluso, aunque no hubiera daños por desastres, todo condominio debe constituirse de esta forma para la correcta administración de los inmuebles.

La forma más frecuente es la del Régimen de Propiedad en Condominio, está definida en la [Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal](#), en su Título Primero, capítulo I.

Se realiza ante Notario Público y después, esa escritura constitutiva, se registra ante la Procuraduría Social (PROSOC), dependencia que realiza certificaciones para quien lleva la administración y también debe realizar sesiones de mediación ante conflictos vecinales. (Para conocer más sobre el proceso para su registro, te recomendamos consultar su [página](#) y también su [periódico "La Unidad"](#) para conocer información de interés en el tema y la ciudad).

A lo largo del proceso de reconstrucción, deberás contactar a funcionarios de la PROSOC para poder llevar a cabo las asambleas en las que se tomen las decisiones sobre la obra. Por ello, hay una estrecha colaboración entre esta dependencia y la Comisión de Reconstrucción. En cuanto al registro, es posible obtener un descuento de hasta 80% a través del convenio con el Colegio de notarios, con la notaría que la Comisión asigna para cada condominio/cuadrante.

Cuando inicia una obra de reconstrucción y en algunos casos de rehabilitación, el régimen condominal debe extinguirse porque el inmueble desaparecerá como era; se debe conformar un nuevo régimen que incluya de descripción de las nuevas características del inmueble a construirse.

Si bien la persona que sea designada como administradora del condominio es la representante del mismo, durante todo el proceso está obligada a dar información a todos los condóminos sobre el proceso que se lleva a cabo. Así mismo, la Comisión permite que los condóminos puedan estar presentes en las reuniones de trabajo; así mismo, las decisiones fundamentales requieren ser tomadas como condominio y no sólo por la administración.

<https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/>

Verificación de información

Validación

La Comisión de Reconstrucción revisa los datos y documentos recopilados para determinar si este condominio puede ser beneficiario de los derechos de reconstrucción. Para ello, la información debe acreditar que:

1. Existe el daño y fue causado por el sismo (La Dirección técnica operativa de la Comisión con personas expertas en el tema definieron criterios para identificarlos).
 - a. En caso de que el condominio ya contara con alguna acreditación de daño (gubernamental o privada), se envía a revisión por parte del Instituto de Seguridad de las Construcciones (ISC).
2. Las personas que conforman el condominio pueden acreditar la propiedad con alguna de las siguientes formas:
 - d. Propietario: Escritura
 - e. Legítimo poseedor: Prescripción positiva o contrato de compra venta o juicio de sucesión en curso. La Mesa Legal de la Comisión puede dar asesoría sobre las opciones viables, pero no realiza el proceso por la persona.
 - f. Declaración notarial jurada: Firmada con dos testigos que confirmen que ahí vive, ante un notario que puede asignar la Comisión (descuento de 80% por el convenio con el Colegio de Notarios).

Confirmación:

1. Monitor se pone en contacto con la persona administradora y le comunica su código de edificio, cuadrante (en este tipo de propiedad, estará integrado únicamente por el condominio) y constancia de acreditación de daños, datos con lo podrá dar seguimiento y acceder en línea a ["Mi Caso"](#).
2. Si el inmueble ha sido demolido o tiene alto riesgo de colapso, en este momento es posible iniciar el trámite de apoyo en renta.

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Nombre y datos del administrador del Condominio.
- Nombre y datos del funcionario representante de la PROSOC, presente en las Asambleas.
- Documentos del régimen condominal (copia de acta, registro, representante legal y cuenta bancaria).
- Código de edificio y cuadrante.
- Nombre y datos del Monitor
- Constancia de acreditación de daños.
 - Fecha de asignación de los datos anteriores
- Clave de ingreso para la sección "Mi Caso" del Portal.
- Fecha y documentos entregados para solicitud de apoyo en renta (si aplica).



Preparación para la obra

Proyecto y catálogo de conceptos

A. Proceso nuevo:

Se asigna una empresa proyectista que realice el proyecto de rehabilitación o reconstrucción. Estas empresas fueron parte de una convocatoria e insaculación. Es necesario realizar una asamblea para conocer y confirmar esta definición de la Comisión de Reconstrucción.

B. Si es continuación de proceso:

1. La Dirección Técnico Operativa de la Comisión revisa el documento que defina el daño (puede ser inspección ocular post sísmica, dictamen u otro que tengan los condóminos), el proyecto y catálogo de conceptos, y verifica que sea seguro en términos estructurales y compatible con los montos máximos definidos, así como la acreditación de propiedad de los condóminos.
2. La Comisión y la persona administradora (pueden acudir más condóminos) se reúnen para revisar los ajustes que sean necesarios al proyecto.

En ambos casos:

- Los proyectos deben considerar:
 - Los montos máximos para rehabilitación (hasta 350 mil pesos por indiviso) y reconstrucción (65 m2 sin costo).
 - En caso de reconstrucción, si habrá o no redensificación para completar los metros adicionales. (Construcción de pisos o departamentos extra que serán puestos en venta).
 - Los tabuladores de costos acordados entre la Comisión y las empresas.
- La empresa proyectista debe ser diferente a la constructora para garantizar imparcialidad en la realización del proyecto y aumentar los procesos de revisión de la seguridad estructural del inmueble.

Asignación de la empresa constructora y supervisora:

Debe realizarse una asamblea para que de manera oficial el condominio apruebe a las empresas (proyectista, constructora y supervisora) que llevarán a cabo la obra. La PROSOC debe orientar sobre los requisitos y el procedimiento para que sea válida.

Cada condominio tiene una empresa constructora (ejecuta la obra) y una supervisora (verifica la ejecución de la obra) ya sea para rehabilitación o reconstrucción. Además, la empresa constructora debe asignar a un arquitecto o ingeniero estructurista o Director Responsable de Obra (DRO).³

En caso de haber grietas, se envían binomios (DRO e Ingeniero Geotecnista) para su revisión y definición de acciones. Estos expertos están coordinados con el Comité de Grietas de la Comisión de Reconstrucción.

Integración de la carpeta del inmueble:

La administración y la Comisión recopilan los datos y documentos a la par de la realización de las solicitudes de las personas beneficiarias y lo necesario para la firma de los contratos y convenios. Algunos son: INE, CURP, Folio del censo (si se tiene), dictamen técnico, boleta predial o de agua y documento de propiedad, acta de registro del régimen condominal.

Esta carpeta tendrá más documentos conforme avance el proceso.

Una vez que se tiene esta carpeta, en caso de reconstrucción, la persona beneficiaria puede solicitar a la Comisión de Reconstrucción que gestione las condonaciones (exención) de pago de servicios (agua, luz y predial). Para ello, la persona beneficiaria debe solicitarlo por escrito, anexando el formato de no habitabilidad de la constructora o con el dictamen que da la Comisión, más la copia de las boletas del domicilio. La persona beneficiaria debe recibir la notificación por escrito y las boletas de dichos servicios deben llegar en ceros. Esta condonación no aplica en caso de rehabilitación, porque es posible vivir en el inmueble.

Asignación de recursos:

Una vez integrada la carpeta, el Comité Técnico del Fideicomiso se reúne y aprueba los recursos necesarios para la realización del proyecto de obra. Una vez que éste ha sido aprobado, se deben asignar los recursos para la realización de la obra de rehabilitación o reconstrucción.

Firma contratos y convenios:

Se realiza una “asamblea de asambleas” con la PROSOC en la cual se firman:

- Un contrato colectivo para la construcción de la obra: La Comisión de Reconstrucción, la empresa y los condóminos firman de manera colectiva.
- Un contrato colectivo para la supervisión.
- Un convenio entre la Comisión y las personas beneficiarias para dar permiso de que los recursos públicos se asignen a una empresa privada que realizará la obra, bajo las reglas de la reconstrucción.
- La extinción de dominio del actual régimen condominal y un nuevo que contenga las características del inmueble definido en el proyecto.

Con estos documentos la empresa constructora puede tramitar las fianzas y el seguro que necesita para ejecutar la obra.

La Alcaldía otorga facilidades administrativas, por ejemplo, amplía el plazo para presentar la manifestación de construcción a 90 días.

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Fecha de las asambleas, nombre y cargo de los funcionarios presentes (Comisión de Reconstrucción y PROSOC).
- Nombre y dato de contacto de: empresa proyectista, constructora y supervisora, DRO y binomio (si aplica)
- Fecha de integración de la carpeta del inmueble y nombre del Monitor o funcionario con quien se integró
 - Lista de los documentos entregados en copia (si es posible haz una lista y pide te firmen de recibido)
- Condonación de servicios (si aplica)
 - Confirmación escrita que da la Comisión
 - Boletas en ceros
- Proyecto, catálogo de conceptos (presupuesto) de la obra
- Fecha de asignación de recursos del Fideicomiso
- Fecha y nombres de quienes firman los contratos y convenio
- Original del contrato con empresa constructora
- Original del contrato con empresa supervisora
- Original del convenio de asignación de recursos
- Datos de la sesión de aprobación de recursos por el Comité Técnico del Fideicomiso para la reconstrucción



Estudios técnicos y componentes de los proyectos de obra

Enlistamos las acciones y/o estudios técnicos que son necesarios para ambos procesos:

Reconstrucción:

Proyecto Ejecutivo (Arquitectónico, Estructural, Instalaciones, Eléctrica, Gas e Hidro-sanitario); Mecánica de suelos; Memorias descriptivas y de cálculo; Procedimiento constructivo y protección a colindancias; Catálogos de conceptos y cantidades de obra (presupuesto). Todo lo anterior con la firma responsiva de un Corresponsable en Seguridad Estructural (CSE).

Rehabilitación:

Inspección ocular detallada (retiro de acabado de elementos estructurales o que hayan contribuido a resistir el sismo); recopilación de datos del inmueble (año de construcción; planos arquitectónicos y estructurales, memorias, especificaciones, informes y dictámenes; daños experimentados en sismos anteriores, trabajos previos de Rehabilitación, materiales empleados en la construcción); levantamiento geométrico; levantamiento topográfico; Mecánica de suelos; Estudios de calidad y propiedades de materiales; clasificación del daño; evaluación dinámica; análisis estructural de la edificación dañada

Todo lo anterior para generar el **Proyecto de rehabilitación** (memoria de cálculo y planos y apuntalamientos, así como catálogo de conceptos) el cual debe ser revisado por un CSE y la Cotización correspondiente.

Fuente: Elaboración conjunta con el Ingeniero José Antonio López Meza, con base en las [*Normas de rehabilitación de edificios de concreto dañados por el sismo.*](#)

Más información sobre la diferencia entre una revisión ocular post sísmica y un dictamen, así como sobre algunos realizados en la ciudad tras el 19s en: http://www.smie.org.mx/cnie2018/memorias-xxi-cnie-2018/assets/articulos/12-55_renato_berron_ruiz.pdf

Inicio, seguimiento y entrega de obra

Inicio de obra:

Se firma el acta de inicio de obra por la constructora, la supervisora, la persona beneficiaria, el DRO y la Comisión de Reconstrucción. También la empresa constructora debe presentar la fianza y el seguro. Aunque no existe un convenio, la Comisión realizó reuniones para que las asociaciones de aseguradoras y afianzadoras conocieran a las empresas insaculadas, y dieran la garantía de cuáles tienen la capacidad de asumir este tipo de obras.

Inicio de la rehabilitación o reconstrucción de la vivienda.

Ejecución de obra:

En este momento, la empresa es responsable del predio y debe garantizar su seguridad. Debe colocarse una manta indicando que es un inmueble con apoyo de la reconstrucción y otra con los datos de la manifestación de obra.

Segundo pago (ministración) a empresas:

Constructora	Supervisora
<ol style="list-style-type: none">1. 50% de obra2. Bitácora de obra3. Comprobante de gastos4. Fotos	<ol style="list-style-type: none">5. Bitácora de verificación con firmas de responsables2. Informe adicional, si le es requerido

En caso de Rehabilitación

El inmueble se entrega como era antes, pero con mayor seguridad. No amerita apoyo en renta porque es posible vivir ahí, a menos que la obra sea mayor y el plan de obra así lo demuestre. Por la misma razón, no se otorgan condonaciones de pago de servicios.

En caso de Reconstrucción

Se entrega un inmueble nuevo y listo para habitar.

Incluye también la demolición, y no esté nadie dentro del inmueble⁴.

Sí amerita la condonación de servicios (agua, luz y predial).

Como parte de la política de reconstrucción, la empresa constructora obtiene **facilidades administrativas** para la obra ante la alcaldía, como la exención de pago de ciertos trámites, para reforzar este proceso, se entrega una lista a la alcaldía y se coloca manta con leyenda de reconstrucción para que la persona que supervisa la zona identifique los inmuebles.

2

Durante la obra, la persona beneficiaria puede resolver dudas con Monitor asignado. En caso de no obtener respuesta, puede acudir a las oficinas centrales de la Comisión, donde se turnará su duda con el área correspondiente. Por ejemplo, dudas sobre el avance de obras, se turnan con la empresa supervisora y la Dirección General Operativa de la Comisión (puede ser enviado un inspector técnico con el plan de obra para verificación).

En caso de ser vecino colindante, Monitor debe acercarse para dar información de la obra, especialmente si se requiere su colaboración para la misma. En todo momento, la empresa constructora es responsable de cuidar la seguridad de todos y de reparar un daño en caso de causarlo.

Entrega de obra:

Al terminar la obra, por cada inmueble se emite el acta de entrega y recepción del inmueble cuando:

- 100% de obra ya se realizó y está lista para habitar (incluyendo conexión a servicios y lo detallado en el proyecto de obra).
- Persona beneficiaria está conforme.

Esta acta la deben firmar la empresa constructora, la supervisora, el DRO, la Comisión de Reconstrucción y la persona beneficiaria.

3

Con este documento, la Comisión hace el tercer pago (ministración) o final (finiquito) a las empresas.

Posteriormente, se coloca una placa a la vivienda. En caso de reconstrucción, se entregan las llaves, termina el apoyo en renta, debe iniciar el proceso de escrituración (es un inmueble distinto y se tiene un descuento de 80%) o en su caso, continúa el proceso de acreditación de propiedad.

Recuerda que los inmuebles rehabilitados o reconstruidos con recursos públicos no podrán ser enajenados (vendidos) por al menos 5 años después de su entrega.

Artículo 31 de la Ley

Cuando la reconstrucción incluye redensificación:

Venta de departamentos adicionales

Como explicamos en el paso 1, si los departamentos del condominio contaban con más de 65m², es posible recurrir a la redensificación, la cual puede significar la construcción de pisos adicionales (en función de lo que la norma y el lugar permitido) y/o el ajuste de metros para cada departamento (indiviso) para poder construir algunos adicionales. Esto debe ser decidido previamente en Asamblea y estar incluido en el proyecto del inmueble.

5

La venta de los departamentos se realizará a través del Gobierno de la Ciudad de México, al momento de la creación de este manual, no se tenía mayor información sobre la dependencia que lo haría, pero no estará a cargo de la Comisión. Esto se hace con el objetivo de evitar que la especulación inmobiliaria afecte los precios y lograr que se vendan. Los condóminos del edificio también pueden sugerir personas que estén interesadas en la compra.

Una vez que se realiza la venta, los recursos adicionales que se invirtieron en el inmueble son regresados al Fideicomiso de la Reconstrucción.

Incluye en el diario y expediente de tu reconstrucción:

- Acta de inicio de obra
 - Copia del documento
 - Fecha y nombres de quienes firman
- Fecha de adelanto, segundo pago y finiquito a la empresa
- Acta de entrega y recepción del inmueble
 - Copia del documento
 - Fecha y nombres de quienes firman como responsables
 - Planos finales del inmueble
 - Permisos y autorizaciones (por ejemplo, número de alineación oficial, terminación de obra)
- Números o contratos de los servicios conectados y/o registrados (CFE, Agua, Predial.)
- Datos sobre seguimiento a proceso de acreditación de propiedad: trámite o juicio, fechas importantes y resolución.
- Datos de la nueva escrituración (número, notario, fecha), si es reconstrucción.



Reconstrucción de vivienda multifamiliar a través de Fundaciones⁵

La Fundación Carlos Slim, a través de un acuerdo con la Comisión, realizará la Reconstrucción de cerca de 30 multifamiliares. El procedimiento es un poco distinto en cuanto a los trámites a realizar. En este proceso, la Comisión funge como enlace entre la Fundación y los condóminos, además de realizar la gestión para las facilidades administrativas, las condonaciones y el apoyo en renta.

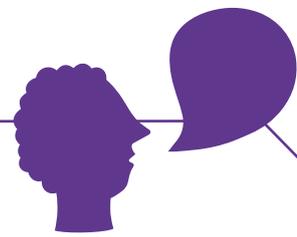
Es importante mencionar que la Fundación Slim no se hará cargo de rehabilitaciones y sólo se incluyen inmuebles con un metraje entre 22m² y 80 m².

Existen algunos inmuebles que serán reconstruidos con fondos mixtos; una parte por la Fundación y el resto, ejecutado por la misma constructora, pero con recursos aprobados por el Fideicomiso para la reconstrucción. El proceso es el siguiente:

1. Primer contacto y validación, casi igual que el proceso con la Comisión
 - a. No se asigna cuadrante porque empezaron obra antes, pero se asigna código de edificio.

2. Preparación de obra
 - a. Firma de convenio marco con la Fundación y la Comisión.
 - b. Firma de contrato privado entre la Fundación y los condóminos (que incluye el reconocimiento legal del administrador y el acta de registro del condominio en PROSOC).
 - c. Presentación del proyecto creado por la Fundación, aprobado por el ISC
 - i. Sólo puede haber ajustes en la disposición del departamento
 - d. Definición de las empresas por parte de la Fundación (debe ser diferentes la empresa proyectista, la constructora y la supervisora).
 - ii. No hay presentación curricular de las empresas a los condóminos porque la Fundación las selecciona.

3. Seguimiento y entrega de obra:
 - a. La Fundación entrega mensualmente un reporte de avance de obra mediante una memoria de fotos (en caso de fondos mixtos, también entrega comprobación de gastos del recurso público)
 - b. La rendición de cuentas se hace a través de la página de la Fundación con criterios propios (el portal de reconstrucción tendrá una liga a ello). La Fundación solicita que los condóminos no estén en el predio durante las obras y en caso de ser necesario, ésta será quien los contacte.
 - c. En “Mi caso” el beneficiario podrá conocer sólo el convenio, el proyecto y los reportes mensuales.
 - d. Firma de acta de terminación y entrega.



Sugerencias de vecino a vecino

1. Encontrar nuevas formas para el diálogo y la comunicación, incluso la mediación, ante un camino que ha sido largo y que aún debemos recorrer.
2. Contar con un archivo listo con los documentos del inmueble y de cada vecino para entregarlos, apenas se nos soliciten.
3. Compartir información entre vecinos y tratar que todos entendamos lo mismo sobre el proceso de reconstrucción. Al mismo tiempo, también comprender las distintas visiones y aspiraciones que cada uno tiene; y hacerlas explícitas (por ejemplo, una pareja joven tendrá ciertos sueños, mientras un jubilado tendrá otros).
4. Crear una relación amigable con vecinos colindantes e incluso con los de la calle o manzana, para que sean empáticos con el proceso y hasta solidarios.
5. Buscar por diversas formas el contar con los requisitos y documentos necesarios.
6. Persistir en los procesos de acreditación de propiedad aunque sean cansados y burocráticos, aprovechando la asesoría que da la Comisión y la Mesa legal.
7. Dar seguimiento a los procesos y trámites de forma ordenada, dentro de una misma carpeta, y registrándolos en la bitácora, en una misma libreta.
8. Priorizar la seguridad estructural antes que lo estético de los inmuebles, con conciencia de que esta obra se hace con recursos públicos (pagados por impuestos de gente como nosotros).
9. Definir voceros y quien lleve la minuta en las reuniones con la Comisión para que sean efectivas y eficientes; incluso haber identificado previamente las dudas y/o solicitudes que queremos presentar.
10. Llevar una buena relación con la administración y establecer reglas previas para que se comparta la información del proyecto y del proceso.
11. Definir el mecanismo más eficiente para dar seguimiento a la obra:
 - a. Algunos responsables, que comuniquen al resto de los vecinos.
 - b. Registrar y documentar los hechos.
 - c. Priorizar la comunicación para anomalías y no para un seguimiento diario de avances, pues los ritmos de la obra pueden ser variados.
12. Dar prioridad para procesar momentos clave:
 - a. Asignación de empresas, aprobación de proyectos, firma de contratos, inicio y fin de obra.
13. Celebrar los logros pequeños y grandes del condominio.



Fotografía: Annick Donkers

4. Documentación de mi caso

Documentar es el acto de generar un registro sobre un conjunto de hechos, en este caso sobre nuestra rehabilitación o reconstrucción. Nos ayuda a tener en un par de hojas los datos esenciales que nos permiten dar seguimiento al proceso.

A más de dos años del 19s y con al menos dos más por delante, la información de los hechos puede empezar a olvidarse o confundirse, por lo que documentar puede ser de gran ayuda para:

1. Tener orden en un proceso que ha sido largo y en el cual ha habido dos administraciones con trámites distintos:
 - a. Son varios los nombres de las personas que nos han atendido y es clave tenerlos completos.
 - b. Incluye la acción de distintas personas y roles: gobierno, privados y expertos.
 - c. Es una obra sobre nuestra vivienda y patrimonio, por lo que dejar registro es una parte de reiniciar esta etapa, dejando una constancia para quien habite el inmueble hoy y en un futuro, o incluso cuando después de 5 años, se venda.
2. Contar con los datos para poder realizar los distintos trámites.
3. Tener las claves a la mano para acceder a la sección de [“Mi caso”](#) en

el Portal de Reconstrucción para consultar los documentos oficiales.

4. Contar con los insumos que nos permitan reportar alguna anomalía, así como registrar cómo se atendió y qué resolución tuvo. Ya sea directo con Monitor, en la oficina central, en audiencias o en [línea](#).

5. Compartir información de forma más accesible con otras personas con quienes consideremos importante hacerlo (familia, vecinos, autoridades), es más probable que alguien lea un par de hojas a que escuche una hora de relato.

6. Dejar constancia de un proceso en el que autoridades de la Ciudad de México tienen responsabilidad y puede o no existir violaciones a los derechos humanos

¿Cómo documentar?

Podemos hacerlo con nuestro diario de reconstrucción que nos dará claridad sobre los pasos recorridos y los que faltan, así como los documentos que debemos tener. A continuación te compartimos un formato para imprimir y llenarlo para que puedas empezar tu propio diario.

Te recomendamos guiarte con este fascículo y el [fascículo 2](#) para su llenado.



Unifamiliar Rehabilitación y Reconstrucción

Diario de nuestro proceso de reconstrucción

.....

Sobre el inmueble

Dirección del condominio:

Calle _____ Número _____

Colonia _____ Alcaldía _____ Código Postal _____

Claves de identificación ante la Comisión:

Código de vivienda _____

Cuadrante _____ Zona _____

Documento que acredite daño:

Marca con una **X**

Inspección ocular post sismica
(un par de hojas) _____

Constancia de acreditación
de daño (emitida por la Comisión, con
logos de la Ciudad) _____

Dictamen (prácticamente un libro con
estudios y análisis del inmueble, validado
por ISC) _____

Tipo de daño:

Marca con una **X** lo que indique tu Constancia de acreditación de daños.

Alto Riesgo de Colapso _____ Riesgo Medio Para Rehabilitación
Mediante Proyecto Estructural: _____ En Revisión _____

Alto Riesgo _____ Riesgo Medio Para Rehabilitación
Mediante Reforzamientos Puntuales: _____

Tipo de atención necesaria:

Marca con una **X**

Reconstrucción _____ Rehabilitación _____

Documento para acreditar la propiedad, posesión o causahabencia:

Marca con una **X** la que corresponda:

Escritura _____ Juicio de sucesión _____ Otro _____

Contrato de compra venta _____ Declaración notarial jurada _____

Datos de Escritura final:

(en caso de reconstrucción o de no haber contado con ella)

Número	Fecha
# de Notaría	Número en el Registro público de Propiedad

Datos del notario

Nombre _____
Dirección _____

Sobre la Comisión:

Datos de funcionarios de la Comisión asignados al caso:

Monitor

Nombre _____ Teléfono _____
Correo electrónico _____

Supervisor

Nombre _____ Teléfono _____
Correo electrónico _____

Enlace

Nombre _____ Teléfono _____
Correo electrónico _____

Oficina territorial de atención de la Comisión:

Zona: _____ Horario: _____
Dirección: _____

Privados involucrados:

Anota todos los nombres si es que hubo más de una, indicando la fecha de duración de sus servicios. En su caso anota el nombre de la Fundación designada.

Empresa Constructura

Nombre _____
Dato de contacto _____

Empresa Supervisora

Nombre _____
Dato de contacto _____

DRO

Nombre _____

Dato de contacto _____

Fechas de contacto:

Día, mes y año (lo más preciso posible), indicar si fue con la anterior y/o actual Comisión

Primer contacto con la comisión _____

Presentación de monitor _____

Asamblea de firma de contratos _____

Sobre la obra

Documentos de la obra entregados por la Comisión:

Marca con una **X** y anexa una copia a este diario.

Contrato con empresa constructora _____

Convenio con Comisión _____

Acta de entrega de obra _____

Contrato con empresa supervisora _____

Acta de inicio de obra _____

Duración de la obra:

Definida en el plan de inicio _____

Real acorde con acta de inicio y entrega _____

Fechas de pago a la Constructora:

Día, mes y año (lo más preciso posible).

Primer pago _____

Segundo pago _____

Tercer pago _____

Documentos del inmueble entregados por la Comisión:

Marca con una **X**.. Sólo para reconstrucción.

Planos estructurales _____

Planos de instalaciones _____

Detalles constructivos _____

Sobre documentos:

Duración de apoyo en renta

Solo para inmuebles inhabitables. Agrega los documentos entregados en copia a este diario.

Fecha de inicio _____

Fecha de fin _____

Fecha (s) de alguna suspensión o problema de pago _____

Fecha de condonación de pago de agua, luz y predial:

Sólo para inmuebles inhabitables. Día, mes y año (lo más preciso posible),

Agua Luz Predial

Datos de boletas (número de servicio o cuenta):

Sólo para reconstrucción en caso de haber cambiado.

Agua Luz Predial

Reportes o quejas presentados:

En caso de haberlos, Si tienes acuse de recibo adjunta copia a este diario. Agrega las filas necesarias.

Fecha Asunto reportado

Funcionario que atendió

Respuesta

Fecha Asunto reportado

Funcionario que atendió

Respuesta

Fecha Asunto reportado

Funcionario que atendió

Respuesta



Multifamiliar Rehabilitación y Reconstrucción

Diario de nuestro proceso de reconstrucción

Sobre el inmueble

Dirección del condominio:

Calle _____ Número _____

Colonia _____ Alcaldía _____ Código Postal _____

Administración ante PROSOC:

Nombre de la persona administradora: _____

Datos de registro ante notario: _____

Número y fecha de registro ante Prosoc _____

Vigencia del cargo: _____

Fecha de la asamblea en que se extinguió y volvió a registrar por obra (solo para reconstrucción) _____

Claves de identificación ante la Comisión:

Código de edificio _____ Cuadrante _____

Documento que acredite daño:

Marca con una **X**

Inspección ocular post sísmica _____
(un par de hojas)

Constancia de acreditación de daño _____
(emitida por la Comisión, con logos de la Ciudad)

Dictamen _____
(prácticamente un libro con estudios y análisis del inmueble, validado por ISC)

Tipo de daño:

Marca con una **X** lo que indique tu Constancia de acreditación de daños.

Alto Riesgo de Colapso _____ Riesgo Medio Para Rehabilitación Mediante Proyecto Estructural: _____ En Revisión _____

Alto Riesgo _____ Riesgo Medio Para Rehabilitación Mediante Reforzamientos Puntuales: _____

Tipo de atención necesaria:

Marca con una **X**

Reconstrucción _____ Rehabilitación _____

Documento para acreditar la propiedad, posesión o causahabencia:

Escribe el número del departamento que presentó alguno de los siguientes:

Escritura _____ Contrato de compra venta _____ Juicio de sucesión _____ Declaración notarial jurada _____ Otro _____

Datos de Escritura final:

(en caso de reconstrucción o de no haber contado con ella)

Número	Fecha
# de Notaría	Número en el Registro público de Propiedad

Datos del notario

Nombre _____
Dirección _____

Sobre la Comisión:

Datos de funcionarios de la Comisión asignados al caso:

Monitor

Nombre _____ Teléfono _____
Correo electrónico _____

Supervisor

Nombre _____ Teléfono _____
Correo electrónico _____

Enlace

Nombre _____ Teléfono _____
Correo electrónico _____

Oficina territorial de atención de la Comisión:

Zona: _____ Dirección: _____ Horario: _____

Privados involucrados:

Anota todos los nombres si es que hubo más de una, indicando la fecha de duración de sus servicios. En su caso anota el nombre de la Fundación designada.

Empresa Proyectista

Nombre _____
Dato de contacto _____
Fecha de inicio _____ Fecha de fin _____

Empresa Constructora

Nombre _____
Dato de contacto _____
Fecha de inicio _____ Fecha de fin _____

Empresa Supervisora

Nombre _____

Dato de contacto _____

Fecha de inicio _____ Fecha de fin _____

DRO

Nombre _____

Dato de contacto _____

Fecha de inicio _____ Fecha de fin _____

Fechas de contacto:

Día, mes y año (lo más preciso posible), indicar si fue con la anterior y/o actual Comisión

Primer contacto con la comisión _____

Integración de carpetas _____

Aprobación de proyecto _____

Aprobación de recursos por Fideicomiso _____

"Asamblea de asambleas" firma de contratos _____

Sobre la obra

Documentos de la obra entregados por la Comisión:

Marca con una **X** y anexa una copia a este diario.

Proyecto y Plan de obra _____ Contrato con empresa supervisora _____ Acta de inicio de obra _____

Contrato con empresa constructora _____ Convenio con Comisión _____ Acta de entrega de obra _____

Duración de la obra:

Definida en el plan de inicio _____

Real acorde con acta de inicio y entrega _____

Fechas de pago a la Constructora:

Día, mes y año (lo más preciso posible).

Primer pago _____ Segundo pago _____ Tercer pago _____

Documentos del inmueble entregados por la Comisión:

Marca con una **X**. Sólo para reconstrucción.

Planos estructurales _____ Planos de instalaciones _____ Detalles constructivos _____

Sobre documentos:

Duración de apoyo en renta

Solo para inmuebles inhabitables. Agrega los documentos entregados en copia a este diario.

Fecha de inicio _____ Fecha de fin _____

Fecha (s) de alguna suspensión o problema de pago _____

Fecha de condonación de pago de agua, luz y predial:

Sólo para inmuebles inhabitables. Día, mes y año (lo más preciso posible),

Agua _____ Luz _____ Predial _____

Datos de boletas (número de servicio o cuenta:

Sólo para reconstrucción en caso de haber cambiado.

Agua _____ Luz _____ Predial _____

Reportes o quejas presentados:

En caso de haberlos, Si tienes acuse de recibo adjunta copia a este diario. Agrega las filas necesarias.

Fecha _____ Asunto reportado _____

Funcionario que atendió _____

Respuesta _____

Fecha _____ Asunto reportado _____

Funcionario que atendió _____

Respuesta _____

Fecha _____ Asunto reportado _____

Funcionario que atendió _____

Respuesta _____

5. Alternativas a problemas comunes

Acreditación de Propiedad

Múltiples inmuebles se han enfrentado a la falta de documentos que compruebe que son dueños de la vivienda afectada por el sismo. Bajo la Ley anterior, éste era un requisito indispensable, que al no ser satisfecho les dejaba fuera en automático.

Gracias a que este obstáculo se hizo visible, la nueva Ley contempla alternativas como parte del mismo proceso de reconstrucción, además de convenios con el Colegio de Notarios, la Mesa Legal y un equipo jurídico que no lleva los casos, pero sí puede dar asesoría esencial sobre lo necesario para lograr la acreditación. A continuación, ofrecemos las principales alternativas:

Propietarios	Posesionarios
<p>Se escrituró el inmueble, pero no cuenta con el documento. Puede solicitar apoyo para que el Registro Público de la Propiedad le entregue copia del documento o al menos los datos esenciales del mismo; ahí mismo puede solicitar el Folio real del inmueble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> A. No cuenta con escritura, pero sí con contrato de compra venta. Puede acudir con el notario asignado al inmueble para realizar el trámite, dependerá de si quien vendió sigue vivo o no, y si reconoce la venta (de lo contrario deberá iniciar un juicio, la información esencial la puede dar la Mesa Legal). B. Son herederos pero no cuentan con testamento. Puede iniciar el juicio de sucesión testamentaria. C. Son familia o pareja pero no cuentan con escritura, contrato o testamento. Puede iniciar juicio y/o realizar alguna conciliación entre las partes.

Mientras estos procesos se realizan, es posible avanzar con el resto de los pasos de la reconstrucción, pues la persona beneficiaria puede firmar una declaración notarial donde afirma tener el vínculo con el inmueble.

Los artículos 25 y 41 de la Ley muy importantes para este asunto; el 25 señala la posibilidad de adquirir por vía de derecho público un inmueble del que no haya forma de acreditar propiedad o posesión. El 41, menciona que la Comisión tendrá amplias facultades para agilizar la regularización para no retrasar el proceso, incluso considerando el transmitir a título gratuito u oneroso los inmuebles intervenidos.

Acreditación de Daños

Durante la emergencia no hubo un proceso ni formatos claros ni suficientes funcionarios y particulares expertos para evaluar los daños de los inmuebles; muchas veces el costo de sus servicios no era asequible y representaba un esfuerzo sensible para quien ya tenía una afectación en su patrimonio y en su calidad de vida. Tampoco hubo claridad sobre lo que sí o no era un dic-

tamen, y se nombró a todo de la misma forma, a pesar de no ser lo mismo.

- En esta administración, si las personas afectadas ya tienen algún documento sobre su daño, pueden entregarlo a la Comisión para que el ISC (Instituto de Seguridad de las Construcciones) pueda revisarlo y, en su caso avalarlo, con lo cual, se cumple el requisito.
- En caso de no contar con él, como parte del proceso de “Primer contacto” la persona afectada puede solicitarlo y la Comisión enviará a un monitor para una inspección ocular y tomará fotografías. La Dirección Operativa de la Comisión lo evaluará, considerando los criterios que definió con el ISC. En caso de que se evalúe que el daño sí ocurrió por el sismo, se emite una Constancia de Acreditación de Daños avalada por el ISC.

Este problema ha mostrado la importancia de fortalecer las instancias de la administración pública, académicas y colegios de especialistas para que tengan la capacidad, la estandarización y, sobre todo, la acreditación para realizar evaluaciones de daños.

Transparencia

El destino de los recursos, su buen uso y la incertidumbre del regreso a casa ha sido un peso constante sobre este proceso de reconstrucción. ¿Qué alternativas existen para dar un seguimiento efectivo a esta nueva política pública?

Portal para la reconstrucción

Datos sobre el censo e inmuebles afectados (pendiente),
Inmuebles donde ya hay beneficiarios de la reconstrucción,
Montos asignados por el Fideicomiso
Empresas asignadas a los cuadrantes
Minutas de los órganos o comités, entre otros.

Mi caso

Sección exclusiva para beneficiarios de los derechos de la reconstrucción.

Documentos sobre su proceso: actas, convenios, proyecto, contratos, datos de empresas y DRO, imágenes de avances, entre otros.

Monitor

En caso de duda o inquietud, los beneficiarios de los derechos de la reconstrucción e incluso sus colindantes pueden acudir con el monitor y/o a la oficina territorial correspondiente para preguntar sobre el proceso.

Consulta las direcciones en el [fascículo 2](#).

Dirección general operativa

Dentro de la Comisión, esta dirección está encargada de validar la información del proceso, desde supervisar los códigos que se asignan, aprobar los apoyos en renta e incluso aprobar las ministraciones a las empresas, previa verificación de sus comprobaciones y de la realización de visitas a la obra para validar que el plan, la bitácora y el avance concuerden.

Haz un reporte

Formulario en línea dentro del portal de reconstrucción para ingresar reportes durante tu proceso.

Los artículos 37, 38 y 39 de la Ley hablan un poco más sobre la transparencia de la reconstrucción. Mencionan lo que debe publicarse en el Portal de reconstrucción y en la página de transparencia de la Comisión (trámites, gestión, ejercicio de recursos, aportaciones, empresas, estudios técnicos, criterios para incluir/excluir del padrón de terceros autorizados) e incluso señala:

“Se creará una alerta en el Portal que notifique los montos y acciones autorizadas respetando en cada momento el derecho a la información veraz, completa y clara. El Portal será una herramienta para que las Personas Damnificadas den seguimiento a su proceso de Reconstrucción.”

(artículo 37)

En lo territorial, deberán colocarse lonas en los predios y hacer reuniones informativas en las zonas con afectaciones o ya con un proceso de reconstrucción.

Las empresas que donaron fondos para la reconstrucción también están publicando información en sus portales, aunque desgraciadamente no hay uno solo que concentre todas las donaciones. Véanse, por ejemplo, los donativos privados en:

1. Fideicomiso Fuerza México <https://fideicomisofuerzamexico.com/> (secciones de transparencia en la operación y proyectos)
2. Mapa de Reconstrucción Escolar <http://reconstruccion.mejoratuescuela.org/> (fondos privados y públicos asignados y en proceso de construcción de las escuelas)
3. Portal de la Reconstrucción CdMx <https://reconstruccion.cdmx.gob.mx/transparencia> (Fideicomiso: gasto comprometido y gasto ejercido)
4. Comisión InterSecretarial para la Reconstrucción (Gobierno federal en atención a escuelas, centros de salud y patrimonio histórico)⁶

Notas al final

1 La causahabencia se refiere a la sustitución del titular de un derecho por otro, siempre y cuando se hable del mismo derecho. Más información en <http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/202/202612.pdf>

2 La causahabencia se refiere a la sustitución del titular de un derecho por otro, siempre y cuando se hable del mismo derecho. Más información en <http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/202/202612.pdf>

3 Al respecto, la Ley para la reconstrucción define en su artículo 28. La Comisión articulará un acuerdo para que las Cámaras, Colegios y empresas que intervienen en el proceso de Reconstrucción, fijen precios estables a través de un instrumento o catálogo. Se realizará un mecanismo de organización de empresas por zonas para propiciar la participación en igualdad de condiciones y deberán cumplir con los requisitos legales aplicables y en caso contrario se les prohibirá seguir participando

4 La ley para la reconstrucción considera en el Artículo 36 que La Comisión podrá solicitar a las instancias correspondientes su intervención con la finalidad de salvaguardar la vida y seguridad de las Personas Damnificadas que habiten inmuebles que se encuentren en riesgo de colapso.

5 La Ley para la reconstrucción contempla en su artículo 29 que la Comisión contará con facultades para gestionar la obtención de recursos públicos y privados, así como donativos nacionales o internacionales, que contribuyan a mejorar la calidad y la cobertura de las acciones de Reconstrucción. Dichos recursos serán incorporados al Fideicomiso. La Comisión solicitará los recursos necesarios a través de los mecanismos establecidos en las reglas de operación que apruebe el Fideicomiso, para atender las acciones establecidas en el Plan Integral para la Reconstrucción

6 No hay un portal, pero se puede encontrar informes trimestrales en <https://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/programa-nacional-de-reconstruccion-2019>



Para una visión más completa, no olvides consultar:

Fascículo 1 “Prepararnos ante el Riesgo” Conceptos y prácticas de Gestión Integral de Riesgos y Desastres

Fascículo 2 “La política actual de la reconstrucción en la Ciudad de México”

Si tienes dudas o comentarios sobre el Manual, escríbenos:

 /ciudadania19s

www.ciudadania19s.org

 @CIUDADania19s

CIUDADANÍA19s

ruta
CIXICA

Con el apoyo de

 **Montepío
Luz Savignon®**
desde 1902