

A un año del 19-S: responsabilidades derivadas de los sismos

Antonio Alvarado Guerrero

Ha pasado casi un año desde el sismo del 19 de septiembre (19-S), en donde miles de personas resultaron afectadas en su patrimonio y otras, desafortunadamente, perdieron la vida. En la Ciudad de México fallecieron 228 personas, en Morelos 74, en Puebla 45, en el Estado de México 15, en Guerrero 6, en Oaxaca se reporta 1 fallecido¹ y en algunas otras entidades como Tlaxcala las cifras oficiales se desconocen. Debido a la magnitud de la tragedia, consideramos importante revisar las acciones emprendidas para resolver la problemática generada por estos sucesos. Centramos nuestra revisión en las herramientas normativas previas y posteriores al sismo del 19 de septiembre de 2017, que en mayor o menor medida pueden corregir y prevenir la pérdida de vidas, hogares, edificios públicos, escuelas o centros de trabajo.

El balance del sismo del 19-S en la Ciudad de México identifica cientos de pérdidas humanas y sufrimiento de sus familias y allegados, edificios colapsados, cientos de ellos catalogados en riesgo alto por daño estructural y tragedias desproporcionadas como lo ocurrido en el edificio ubicado en Álvaro Obregón 286, en la Delegación Cuauhtémoc, en el multifamiliar de la Calzada de Tlalpan, así como en el Tecnológico de Monterrey y en el Colegio Enrique Rébsamen, por mencionar algunos casos de inmuebles que presentaron diversos daños al no cumplir con la normatividad correspondiente en materia de construcción, poniendo en riesgo la seguridad de sus usuarios.

Este artículo busca dar seguimiento a las publicaciones anteriores de Impunidad Cero sobre el tema², en las cuales se trazan los pasos a seguir por parte de las personas afectadas por el sismo del 19-S en la CDMX, a fin de poder contar con las herramientas necesarias para saber qué

¹ Así publicó el Periódico el Financiero como cifras oficiales: <http://www.elfinanciero.com.mx/nacional/esto-es-lo-que-sabemos-de-danos-del-sismo-en-los-estados>

² Ver Alvarado, Antonio. “Consideraciones para los esfuerzos de reconstrucción después del 19-S”. *Este País*, num.318 (octubre-2017), pp.38-44. También disponible en: <http://www.estepais.com/articulo.php?id=1214&t=consideraciones-para-los-esfuerzos-de-reconstruccion> (Consultado el 20 de julio de 2018). Alvarado, Antonio (2017, 17 de octubre), Obligaciones y responsabilidades después de los sismos. Milenio. Recuperado de: <http://www.milenio.com/opinion/antonio-alvarado-guerrero/columna-antonio-alvarado-guerrero/obligaciones-y-responsabilidades-despues-de-los-sismos> (Consultado el 20 de julio de 2018).

acciones tomar. En dichos artículos, uno de los puntos identificados fue la necesidad que tienen los propietarios de un inmueble en condominio de contratar una póliza que cubriera daños por sismo. Esto fue el primer paso a revisar, pues la mayoría de las viviendas afectadas por el sismo en la Ciudad de México fueron principalmente propiedades en condominio.³ En un segundo paso, identificamos el régimen jurídico de las propiedades afectadas e hicimos notar la importancia de la participación de la sociedad y de las autoridades para enfrentar el tema. Para ello propusimos la intervención de especialistas en estudio de mecánica de suelos, en seguridad estructural y en instalaciones, así como financieros inmobiliarios como apoyo en la decisión de los afectados para determinar si rehabilitar su vivienda o demolerla y reconstruirla. Por último, identificamos algunas de las responsabilidades derivadas de los acontecimientos del 19-S generadas por el incumplimiento a la normatividad, sobre lo cual abundaremos de manera más extensa en esta ocasión.

Además de lo anterior, se propuso considerar el sismo del 19-S y sismos anteriores, a fin de mejorar la normatividad y generar una cultura sísmica que permita prevenir daños en los próximos temblores, pues es un hecho que gran parte del territorio nacional se integra por zonas sísmicas de alto riesgo que requieren de toda nuestra atención para evitar tragedias.

Para dar continuidad a nuestro análisis y contribuir a dar respuesta ante los daños ocasionados por los sismos, en esta entrega se aborda el problema de las construcciones dañadas o colapsadas desde el punto de vista legal, analizando las responsabilidades de los actores involucrados, así como una serie de reformas respecto a normas relacionadas al tema de construcción en la CDMX.

Actores y responsabilidades

Como primer paso, conviene analizar algunas acciones u omisiones por parte de los actores involucrados en todo proceso de construcción, a quienes identificamos como: 1) las autoridades; 2) los auxiliares de la autoridad y; 3) la sociedad representada por los constructores y cualquier persona que posea un inmueble (propietarios, poseedores, o arrendatarios). Es importante

³ Una propiedad en condominio son aquellas construcciones que se ubican en un mismo terreno pero que coexisten derechos singulares y comunes de propiedad, de tal forma que en los condominios existen varias personas dueñas de unidades singulares de vivienda o comercio y al mismo tiempo también serán dueñas de elementos comunes que integran la totalidad de la construcción.

considerar estos actores relevantes para identificar el problema y a su vez, definir cómo se pueden resolver y prevenir afectaciones en los próximos sismos.

Como segundo paso, consideramos necesario abordar el tema a partir de la identificación de las responsabilidades atribuibles a dichos actores. Para realizar este ejercicio, primero es necesario saber ¿qué es la responsabilidad?, ¿dónde empieza y cómo se define? Al respecto, conviene señalar que el término responsabilidad proviene del latín *responsum* (responder) y *abilitatem* (capacidad de o conveniencia para).⁴ Por lo anterior, podemos decir que, etimológicamente, la responsabilidad es la habilidad de responder y de cumplir con obligaciones.

En nuestro concepto, la responsabilidad abarca dos acepciones, la primera de ellas es en el sentido de cumplir con un compromiso, obligación o labor previamente adquiridos o encomendados, y la segunda tiene que ver con enmendar o corregir los errores u omisiones y sus consecuencias por incumplimiento o infracción de las obligaciones o labores antes descritas.

En el Sistema Jurídico Mexicano existen numerosas definiciones y tipos de responsabilidad, por lo que analizar cada una de ellas sería materia de un artículo distinto. No obstante, con el objeto de identificar este concepto en las ramas del derecho que convergen en la presente investigación, es indispensable que expliquemos los tipos de responsabilidad que surgen como consecuencia de las pérdidas humanas y daños en las construcciones producidas por el sismo del 19-S.

Por lo mismo resulta fundamental entender qué tipo de responsabilidad es la que queremos identificar y, en su caso, indicar las sanciones correspondientes a los responsables de las pérdidas materiales y humanas generadas como consecuencia de las construcciones colapsadas y seriamente dañadas. Colapsos o daños que, si bien es cierto son casi imposibles de evitar, al enfrentarnos con fenómenos de tal alcance como los sismos, en el caso del 19-S y anteriores sismos, algunos casos, más que ser la consecuencia de un fenómeno natural, fueron principalmente el resultado de distintas negligencias por parte de las autoridades y/o particulares y que, de no haber existido, posiblemente el número de víctimas sería menor.

⁴ Gómez de Silva, Guido. *Breve diccionario etimológico de la lengua española*, 2ª ed., México, Fondo de Cultura económica, 2016, pp. 19 y 603.

En el derecho civil, que a grandes rasgos es el que se encarga de regular las relaciones entre particulares, tenemos dos tipos de responsabilidades: *a) la responsabilidad civil* que, de acuerdo con Rafael de Pina Vara,⁵ es la obligación que tiene una persona determinada, de reparar el daño que ha causado a otra y *b) la responsabilidad concurrente*, la cual el mismo autor define como aquella responsabilidad que comparten las personas, es decir, la que provoca un daño y la que recibe dicho daño.

Por su parte, en el derecho administrativo, que es el encargado de regular la correcta actuación en la administración pública y el desempeño de los funcionarios públicos, nos encontramos con *la responsabilidad disciplinaria*, que, siguiendo con la definición de Pina Vara, es aquella en la que los responsables son los funcionarios o empleados públicos que tienen la obligación de responder por las infracciones que cometan dentro del ejercicio de sus funciones.⁶

El derecho penal es aquel que establece las normas con las que el Estado regula su potestad punitiva, es decir, con la forma en que va a sancionar a las personas por conductas que afecten derechos fundamentales como la vida o la integridad física. En este sentido, esta rama del derecho define la responsabilidad como el resultado que se genera por la conducta o falta de conducta por parte de una persona en contra de otra (víctima), provocando un daño a esta última en sus bienes o derechos jurídicos fundamentales.

Por último, encontramos la responsabilidad por parte del Estado. El Estado tiene la responsabilidad y el deber de garantizar que todos los derechos de una persona se respeten. En este sentido, de acuerdo con el artículo cuarto constitucional, toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna. Por su parte, el derecho humano a una vivienda es reconocido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas y en el artículo 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos de los cuales México forma parte. Lo anterior, respecto a las viviendas afectadas por el 19-S.

A su vez, en lo que se refiere a otro tipo de inmuebles que no son viviendas, el Estado tiene la obligación de velar por la seguridad de las construcciones nuevas y existentes y de responder por los daños y perjuicios cuando sus empleados y servidores públicos, en el ejercicio de sus

⁵ De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de derecho*, 16ª ed., México, Porrúa 1989 p. 428.

⁶ *Ibidem*.

funciones, afecten de una u otra forma derechos fundamentales. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido por el artículo 1927 del Código Civil para el Distrito Federal.

A partir de los conceptos de responsabilidad expuestos y con la intención de establecer quiénes son los involucrados en el tema, identificamos las obligaciones y responsabilidades relevantes, de los actores antes mencionados, que surgen a consecuencia de los sismos que ocurren en la Ciudad de México, con el objeto de distribuir de una forma clara y ordenada, la tarea y retos a vencer por parte de cada actor.

La identificación y distribución ordenada de obligaciones dará como resultado que se enriquezca nuestra cultura sísmica, lo cual permitirá enfrentar con certeza los daños a las construcciones y prevenir la pérdida de vidas.

Responsabilidad de las autoridades

La explicación del término responsabilidad que planteamos anteriormente aplicada a los funcionarios públicos presenta dos acepciones. Una es precisamente el conjunto de facultades, labores, encargos y obligaciones determinadas por la ley para que el funcionario público se desempeñe correctamente en su cargo, y la otra es la consecuencia del desempeño irregular del funcionario público con infracción a cualquier norma que generará su responsabilidad administrativa, civil o penal. Las responsabilidades de los funcionarios públicos en estas dos acepciones se encuentran establecidas en la ley, y en el siguiente apartado expondremos cómo es que las autoridades responsables deben actuar ante la sociedad a consecuencia de los sismos del 19-S en función de su labor o encargo.

Jefe de Gobierno y Asamblea Legislativa

Por orden jerárquico, podemos identificar las obligaciones del Jefe de Gobierno y de la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, facultados para emitir disposiciones legales con el objeto de participar junto con otras autoridades y la sociedad, en la solución de los problemas derivados de los sismos. En materia de construcción y desarrollo sustentable de la Ciudad de México, el Jefe de Gobierno tiene la obligación de presentar a la Asamblea de Representantes de la Ciudad de México,

el Plan General de Desarrollo de la Ciudad, que es elaborado por el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, que, a su vez, deberá crear el Programa General de Ordenamiento Territorial, que regulará la transformación de la Ciudad y fomentará su desarrollo sustentable. Sin embargo, dicho Instituto al día de hoy no ha sido creado.⁷ La importancia de este plan radica en que los usos de suelo, características de vivienda por número de niveles, tipos de construcciones y demás detalles podrán ser revisados y definidos nuevamente en el plan para mejorar nuestra cultura sísmica. Lo anterior con el objeto de garantizar una ciudad más segura en el ámbito de las construcciones nuevas y aquellas existentes.

Secretaría del Medio Ambiente

La Secretaría del Medio Ambiente trabaja para proteger el entorno ambiental y promover un desarrollo sustentable del medio ambiente urbano. En materia de construcciones y demoliciones, esta Secretaría interviene en la planeación urbana de la Ciudad de México porque conserva y protege el medio ambiente, mediante la autorización de manifestaciones de impacto ambiental⁸. En materia de construcciones y demoliciones voluntarias o derivadas de los daños ocasionados por los sismos, se encarga de analizar y en su caso otorgar los permisos correspondientes para podar o derribar árboles en la Ciudad de México, así como asegurar la reforestación o sustitución de aquellos árboles que deben ser derribados inevitablemente por representar algún peligro para la sociedad.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) es la dependencia encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México. La planeación urbana de la Ciudad incluye orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en

⁷ Artículo 15 Inciso b), puntos 1, 2, 3 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

⁸ Con relación a nuestro tema, la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), es un estudio que identifica los efectos que puede ocasionar una obra o demolición medio ambiente. Debe señalar las medidas que reduzcan o neutralicen efectos negativos de la ejecución de dichas obras o demoliciones.

desuso, protección y conservación del paisaje urbano y promoción de la construcción de vivienda social auto sustentable⁹.

La Secretaría tiene la obligación de proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstas en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como las relativas al uso de suelo. De igual forma, debe revisar y determinar los estudios de impacto urbano y expedir o revocar certificados de uso de suelo que identifican la superficie que se permite construir en cada predio de la Ciudad de México, así como el número de niveles.

Asimismo, según lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, corresponde a dicha Secretaría vigilar y coordinar a los auxiliares de la Administración Pública (Directores Responsables de Obras y Corresponsables de Seguridad Estructural), quienes le apoyan en la encomienda específica de ordenar y hacer valer en la obra la observancia de la Ley.

En este punto, es importante señalar que, si bien la Secretaría se auxilia en los Directores Responsables de Obras y los Corresponsables de Seguridad Estructural para cumplir sus fines de vigilancia en la seguridad de las obras, construcciones o edificaciones, no delega ni se desvincula de forma alguna de la responsabilidad a su cargo, ya que es precisamente el Estado quien tiene la obligación de garantizar la seguridad de todos los inmuebles y sus habitantes.

Las Delegaciones y el Instituto de Verificación Administrativa del DF (INVEA)

En materia de construcción, el primer órgano de contacto son las Delegaciones Políticas que forman parte de la Ciudad de México. Estas autoridades se encargan de recibir y autorizar manifestaciones de construcción (licencias de construcción) las cuales deben cumplir con los requisitos establecidos en la normatividad de la materia,¹⁰ entre otras disposiciones que apliquen al caso concreto e intervención de otras autoridades.

⁹ Sobre el particular, el lector interesado puede consultar más información sobre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) en: <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/secretaria/acerca-de> (Consultado el 14 de agosto de 2018).

¹⁰ Artículos 53 y 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

A su vez, las Delegaciones son auxiliadas por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA)¹¹, el cual se encarga de verificar que se cumpla con la normatividad en materia de construcción, protección civil y demás disposiciones aplicables durante el desarrollo de las obras en proceso de construcción. Normalmente, la intervención del INVEA se genera como consecuencia de denuncias ciudadanas o de forma oficiosa ante irregularidades que son evidentes por su trascendencia o importancia, como ejemplo podemos citar su intervención en la ubicación de construcciones irregulares en la Ciudad de México que presentan niveles excedentes con el objeto de que sean demolidos¹².

En las visitas de verificación a las construcciones, se pueden encontrar anomalías o incumplimientos a la normatividad aplicable que no representen un peligro inminente para la sociedad, como la falta de uso de casco de los trabajadores de la construcción o de señalizaciones de emergencia. En estos casos, las anomalías se hacen del conocimiento de la autoridad Delegacional y se inicia un procedimiento administrativo ante cualquiera de estas dos dependencias, con el objeto de sancionar y otorgar un determinado plazo al constructor o propietario para que las subsane, con independencia de las multas o sanciones que correspondan por el incumplimiento a la normatividad aplicable.

Si en las visitas de verificación se identifica un riesgo inminente para la sociedad, el INVEA central o la Delegación se encuentran obligados a suspender o clausurar temporalmente la obra e iniciar el procedimiento administrativo que puede concluir con la clausura total y definitiva, revocación de manifestación de construcción u orden de demolición, según sea el caso.

Si de las visitas de verificación intermedias no se desprende motivo suficiente para que la obra en proceso de construcción sea suspendida o clausurada, ésta continúa hasta su total conclusión. Cuando la obra se termina, la autoridad delegacional tiene la obligación de realizar una visita para verificar la coincidencia de la obra construida con lo manifestado y así otorgar la correspondiente autorización de uso y ocupación.

¹¹ Más información sobre el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, disponible en: <http://www.inveadf.gob.mx/index.php/nosotros/>

¹² Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Cumplir normatividad en desarrollo urbano significa mayor seguridad ciudadana, 4 de agosto de 2017. Recuperado de: <http://www.inveadf.gob.mx/index.php/cumplir-normatividad-en-desarrollo-urbano-significa-mayor-seguridad-ciudadana/> (Consultado el 5 de agosto de 2018).

Con lo anterior, podemos decir que las autoridades competentes en materia de construcción tienen la facultad de verificación de las obras en proceso de edificación, desde el momento en que son planeadas y no han sido construidas, así como durante su construcción y cuando ésta concluye. INVEA central o Delegacional pueden continuar su labor de verificación incluso con posterioridad a que las obras son terminadas, ya que los propietarios de las construcciones se encuentran obligados a la renovación de la constancia de seguridad estructural,¹³ cada 5 años.¹⁴ Estas disposiciones se implementaron mediante una reforma al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial de La Ciudad de México el día 16 de junio de 2016.

Instituto para la Seguridad de las Construcciones del DF

Es un organismo descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como atribuciones específicas en materia de seguridad estructural.¹⁵

Dentro de sus funciones existen dos acepciones: la primera se refiere al Sistema de Seguridad Estructural de las Construcciones¹⁶ y; la segunda, a todo lo relativo con los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, en materia de Seguridad Estructural.¹⁷

Respecto a la primera de sus acepciones, es decir, al Sistema de Seguridad Estructural de las Construcciones, el Instituto establece, vigila y evalúa dicho Sistema. También, establece la creación de normas técnicas, lineamientos, reglas y criterios¹⁸ que permiten dotar a las construcciones de mayor seguridad y resistencia ante los sismos. Estas normas, lineamientos o reglas deben cumplirse al momento de edificar construcciones nuevas. Respecto a las construcciones antiguas, su sistema de seguridad estructural debe cumplir con lo establecido por las normas técnicas, lineamientos, reglas y criterios vigentes al momento en que fueron edificadas.

¹³ Artículo 139 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

¹⁴ Artículos 68 y 71 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

¹⁵ Artículo 1 de La Ley del Instituto para la Seguridad de las construcciones del Distrito Federal.

¹⁶ Lo podemos entender como la aplicación de normas técnicas, criterios, lineamientos y reglas que mejoran la seguridad de las estructuras en edificaciones de inmuebles.

¹⁷ Artículo 5, Fracc. II de la Ley del Instituto para la Seguridad de las construcciones del Distrito Federal.

¹⁸ Lo podemos entender como el acervo técnico en materia de Ingeniería o Arquitectura, creado con el propósito de mejorar las estructuras de los inmuebles y aumentar su seguridad en todo aspecto.

La vigilancia, revisión y evaluación del Sistema para la Seguridad de las Construcciones nuevas y existentes, se realiza mediante revisiones o evaluaciones por conducto de revisores especialistas mediante órdenes escritas emitidas por el propio Instituto o Delegaciones, en especial, aquellas construcciones que puedan causar graves daños o pérdida de vidas humanas en caso de contingencia.

Para el caso de proyectos de cambio de uso de suelo, el Instituto además de revisar la seguridad estructural de dicho proyecto y de su edificación, emite el dictamen técnico correspondiente, que incluirá las medidas que deberá cumplir el propietario o poseedor para garantizar la seguridad del inmueble, así como la vida y seguridad de los usuarios.

En su segunda acepción, relacionada con los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, inicialmente, correspondió al Instituto llevar a cabo los procesos de admisión, capacitación y evaluación de estos actores; así como expedir sus carnets y control de responsabilidades; registrar y actualizar expedientes; determinar el pago de aranceles u honorarios; registrar los contratos de prestación de servicios que celebraban con los constructores con el objeto de cuidar que las cargas de trabajo no rebasaran su capacidad de desempeño; así como publicitar su actividad en materia de Seguridad Estructural.

A su vez, supervisaba y evaluaba el desempeño de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, en materia de seguridad estructural, durante los proyectos, la edificación de la obra, su terminación, su uso, y ocupación, aplicando las sanciones correspondientes en caso de irregularidades¹⁹.

El Instituto también estaba encargado de crear los criterios de selección y contratación de los funcionarios encargados de revisar y verificar el cumplimiento de las normas en materia de seguridad estructural.

Al respecto, las funciones que tenían relación directa entre el Instituto y los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, actualmente fueron asumidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de acuerdo a lo establecido en el Decreto de fecha 17 de junio de

¹⁹ Esta misma facultad se otorgó a la SEDUVI pero actualmente está suspendida. Todo parece indicar que será este Instituto el encargado de llevar los procedimientos de responsabilidad a cargo de los DRO y CSE.

2016, el cual modificó disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, hoy CDMX.

Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México

Este Instituto actualmente no ha sido creado, sin embargo, de acuerdo con el artículo 20 de la Constitución Política de la Ciudad de México, gozará de autonomía técnica y de gestión, además de contar con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Una vez que sea creado, tendrá a su cargo la elaboración y seguimiento del Plan General de Desarrollo y del Programa General de Ordenamiento Territorial, garantizando la participación directa de los sectores académicos, culturales, sociales y económicos, con las modalidades que establezca la ley.

Integrará un sistema de información estadística y geográfica científico, público, accesible y transparente, y elaborará los diagnósticos y estudios requeridos por los procesos de planeación y prospectiva.

Además, realizará dictámenes técnicos para actualizar el uso de suelo conforme a los principios y lineamientos que marque la propia Constitución y las leyes de la materia, y participará en la integración de los instrumentos de planeación para la Zona Metropolitana del Valle de México y en los acuerdos regionales en los que participe la Ciudad de México.

La importancia de que el Instituto inicie con sus funciones radica en que, los funcionarios y personas que participen directa o indirectamente en él, tendrán la responsabilidad de establecer qué es lo que se puede construir en la Ciudad de México y cómo debe ser. Lo anterior, responde a la necesidad de la sociedad de contar con viviendas y construcciones más seguras.

Responsabilidad de los auxiliares de la autoridad: Directores Responsables de Obras (DROs) y Corresponsables

El tema de las responsabilidades legales derivadas de los sismos en México tuvo mayor relevancia y atención legislativa a partir del sismo de 1985. Al respecto, el 3 de octubre de ese año, la Cámara de Diputados emitió la siguiente resolución:

Ante la necesidad de reconstruir las zonas afectadas por los recientes fenómenos sísmicos y la de dar puntual respuesta a los problemas de nuestras ciudades, la Cámara de Diputados decide promover y realizar los estudios destinados a legislar en materia de reforma urbana integral para asegurar a toda familia, del campo y la ciudad, el derecho a una vivienda digna y decorosa de conformidad con el artículo 4 de la Constitución.

...

La Cámara de Diputados revisará la legislación en materia de arrendamiento y promoverá medidas administrativas y legislativas que permitan la más amplia protección de los derechos de los afectados por el sismo, a fin de:

...

Adoptar las medidas que permitan fincar responsabilidades civiles y penales a los constructores y promotores responsables de irregularidades que hayan causado daños y perjuicios a los habitantes de viviendas derruidas por defectos en la construcción.²⁰

De la resolución anterior, entre otras disposiciones legales, se emite el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 3 de julio de 1987, el cual, establece las figuras de Director Responsable de Obra (DRO) y Corresponsable en Seguridad Estructural. Estos dos actores son especialistas o peritos en arquitectura y estructuras de inmuebles, auxiliares de las autoridades delegacionales que, entre otras cosas, se encargan de revisar y avalar los proyectos arquitectónicos y estructurales de las construcciones con el objeto de asegurar que dichos proyectos cumplan con la normatividad vigente en materia de Desarrollo Urbano y Vivienda. Su incorrecta intervención constituye una responsiva que implica asumir consecuencias administrativas, civiles, penales o cualquier otra que pudiera derivarse del desempeño de sus funciones.

²⁰ Cámara de Diputados, Diario de Debates, LIII Legislatura, año I, Período Ordinario, 03 de octubre de 1985. Recuperado de: <http://cronica.diputados.gob.mx/DDebate/53/1er/Ord/19851003.html> (Consultado el 14 de agosto de 2018).

Las intervenciones y obligaciones de estos auxiliares impactan en el futuro de las construcciones y lo más importante, en las vidas de las personas que las habitan. Por lo tanto, pasar por alto algún error de proyecto arquitectónico, estructural o desempeño ilegal de sus funciones, no solo generaría su destitución e inhabilitación como profesional, sino además los obligaría a responder por sus conductas a nivel civil o penal.

En cuanto a la responsabilidad penal de los constructores, DROs y Corresponsables, es importante destacar que dicha responsabilidad se genera por la realización de las siguientes conductas, las cuales se encuentran establecidas en el Capítulo III y Capítulo VI del Código Penal para el DF, los cuales tipifican el Fraude y las Responsabilidades de los Directores Responsable de Obra o Corresponsables, respectivamente. Lo anterior, independientemente que las construcciones sean para vivienda, comercio, industria o edificios públicos como hospitales, escuelas y dependencias de gobierno:

Capítulo III

Fraude

Art. 230.- Al que por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle, se haga ilícitamente de alguna cosa u obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero, se le impondrán:

...

Art. 231.- Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

V. En carácter de fabricante, comerciante, empresario, contratista o constructor de una obra, suministre o emplee en ésta materiales o realice construcciones de calidad o cantidad inferior a las estipuladas, si ha recibido el precio convenido o parte de él, o no realice las obras que amparen la cantidad pagada;

XVI. Por cualquier forma transmita la propiedad o prometa transferir la propiedad de un bien inmueble en un conjunto habitacional, comercial o mixto, aún sin construirse, en construcción o construido a sabiendas de que no exista, según corresponda:

CAPÍTULO VI

RESPONSABILIDAD DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA O CORRESPONSABLES

Artículo 329 Bis. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que autorice o permita el desarrollo de una construcción, de la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o la normativa vigente relativa al desarrollo urbano, construcciones, inmuebles y ordenamiento territorial para el Distrito Federal, se le impondrá de cuatro a seis años seis meses de prisión y de mil a diez mil días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta.

Respecto al Reglamento de 1987 y las consecuencias por contravenir sus disposiciones, la autoridad tiene la facultad de autorizar la demolición, multa y clausura de la obra, con independencia de aplicar las responsabilidades administrativas, civiles o penales tanto de los constructores como de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables.²¹

Con lo anterior, podemos establecer que, en México, los sismos han sido la causa de las trascendentales modificaciones a la normatividad en materia de construcciones.

Responsabilidad de la sociedad: (constructores, propietarios de inmuebles y demás integrantes de la sociedad)

La experiencia de los sismos de 1985 y 2017 mostraron que algunas de las construcciones nuevas no cumplieron, al momento de su edificación o remodelación, con las normas aplicables en materia

²¹ Artículos 3, 70, 336, 339 y 340 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, DOF, “Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal”, 3 de julio de 1987. Recuperado de: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4664221&fecha=03/07/1987 (Consultado el 14 de agosto de 2018).

de construcción, por lo que resultaron dañadas, cobrando la vida de miles de personas.²² Al respecto, la responsabilidad de prevención de daños y pérdida de vidas, comienza con la obligación de construir inmuebles que cumplan con los requisitos y características establecidas en la normatividad aplicable y que dichos inmuebles reciban el mantenimiento adecuado y revisión constante por parte de sus propietarios, con el objeto de identificar riesgos estructurales y lograr prevenir incidentes. Por lo anterior, la sociedad tiene un rol importante en este tema, por lo que se recomienda poner atención a los riesgos que implican los sismos, cuidando y conservando su patrimonio mediante el uso de las herramientas que tienen a su alcance, las cuales desarrollaremos a continuación.

Intervención por parte de Colegios de especialistas y expertos en diversas áreas

Ante las consecuencias de los sismos del 19-S, el papel de una sociedad más informada es crucial para evitar mayores consecuencias por los futuros eventos de esa naturaleza que se presenten en la Ciudad de México. Esto se desprende de la obligación establecida por las normas administrativas en materia de construcción, las cuales obligan a toda persona física o moral que requiera realizar una construcción nueva a cumplir con un proyecto arquitectónico y estructural viable que garantice la solidez y seguridad de este y a mantenerlo así después de haber sido construido. Contar con una sociedad informada sobre sus derechos y responsabilidades como propietarios de inmuebles, es clave para prevenir posibles daños que pudieran ocasionarse por las condiciones sismológicas que se dan en la Ciudad de México.

Al respecto, la Constitución Política de la Ciudad de México, otorga el derecho y establece el deber de los ciudadanos de participar y proponer iniciativas de Ley que resuelvan problemas. En este sentido, este derecho y deber faculta a los Colegios de especialistas en arquitectura, ciencia sísmica, ingeniería y demás disciplinas, a contribuir en la elaboración de las normas que se ajusten adecuadamente a dichos problemas y de esta forma garantizar la protección de derechos de las víctimas de estos fenómenos naturales.²³

²² Como por ejemplo el caso del Colegio Rébsamen. De Mauleón, Héctor (2018, 14 de febrero), En el Rébsamen “todos se hicieron de la vista gorda”. El Universal. Recuperado de: <http://www.eluniversal.com.mx/columna/hector-de-mauleon/nacion/corrupcion-y-negligencia-en-el-caso-rebsamen> (Consultado el 14 de agosto de 2018).

²³ Artículo 25 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

Actualmente se encuentra integrada la Comisión para el Estudio y Propuestas de Reformas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y es la obligación del Jefe de Gobierno y Asamblea Legislativa, cumplir con emitir el nuevo Plan General de Desarrollo de la Ciudad.²⁴ Las anteriores obligaciones de la autoridad, representan el mayor reto de prevención y respuesta a contingencias derivadas de los sismos.

Como se ha establecido, esta responsabilidad resulta multidisciplinaria y es compartida con la sociedad en general que interviene en el proceso de construcción y revisión de la seguridad de las mismas.²⁵ Por lo anterior, consideramos imprescindible que las distintas autoridades continúen y aumenten el trabajo conjunto con los Colegios de profesionistas y académicos involucrados, los cuales cuentan con los conocimientos necesarios para encontrar soluciones ante las responsabilidades derivadas de los sismos. Como ejemplo, vale la pena citar y valorar el trabajo del Ingeniero Alejandro Rico Zepeda,²⁶ el cual enriquece la clasificación del suelo de la Ciudad de México e identifica las zonas que generan un riesgo para determinadas construcciones, en función del número de pisos que las integran. De esta manera, es posible saber que hoy en día conviene modificar el uso de suelo en ciertas zonas para elevar el grado de seguridad en las construcciones, de acuerdo al número de niveles que se permita construir, información que puede integrarse al parte del nuevo plan de desarrollo de la Ciudad de México.

De acuerdo con los mapas que se incluyen en el trabajo del Ingeniero Rico Zepeda, los cuales desafortunadamente para el lector sólo pueden ser consultados directamente en su libro, se puede observar que existen construcciones en zonas clasificadas de alto riesgo en las que contar con un menor o mayor número de niveles, las hubiera excluido de ese riesgo actual.

Propietarios de un inmueble

El propietario o edificadores de construcciones nuevas, tienen la responsabilidad de garantizar que la construcción cumpla con lo establecido en la licencia otorgada a su favor para realizar la construcción, además de garantizar que dicha construcción no tenga defectos y/o vicios ocultos,²⁷

²⁴ Cumpliendo con lo establecido en el artículo 15 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

²⁵ Artículo 25 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

²⁶ Rico Zepeda, Alejandro, *Fundamentos de Ingeniería Sísmica para Valuadores Profesionales*, Ciudad de México, 2018.

²⁷ Los vicios ocultos son defectos en las construcciones que impiden o disminuyen el fin o uso para el que fueron creadas. Artículo 2142 del Código Civil del Distrito Federal.

de lo contrario, se genera responsabilidad civil directa en su contra. En estos casos, deberán indemnizar a los afectados mediante la ejecución de una fianza que se haya acompañado o ingresado como requisito de un régimen de propiedad en condominio constituido e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México.²⁸

Asimismo, en caso de que una obra exceda los niveles o dimensiones permitidos, que su construcción provoque daños en el ambiente o que no cumpla con las medidas de mitigación, también denominadas medidas de integración urbana, la ley establece mecanismos que facultan a la autoridad a ejecutar o cobrar la fianza a cargo del constructor, a fin de realizar la demolición de la obra, siendo el constructor el encargado de cubrir los gastos por dicha demolición.²⁹

Como se mencionó anteriormente, los propietarios o poseedores de construcciones que no son nuevas, se encuentran obligados a mantener y prevenir cualquier riesgo en su propiedad que pueda cobrar vidas o causar daños materiales. Este mantenimiento necesario lo podemos ejemplificar con la obligación de contar con una constancia de seguridad estructural que debe ser renovada cada cinco años.

Resumen de responsabilidades

Las autoridades involucradas en el proceso de autorización de manifestaciones de construcción o encargadas de la conformidad de las obras terminadas, así como aquellas cuya función consiste en verificar la seguridad estructural de las mismas, pueden incurrir en responsabilidad de acuerdo a los supuestos que se señalan en el cuadro siguiente. A su vez, los miembros de la sociedad y auxiliares de la Administración Pública (como DROs y CSEs) también incurren en responsabilidad de acuerdo con las irregularidades descritas el siguiente cuadro.

²⁸ Artículos 9 fracción I bis inciso f) y 26 Fracción III bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

²⁹ Artículos 3 Fracción XIX y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Responsabilidades de las autoridades involucradas y sus auxiliares en la autorización de manifestaciones de construcción, la conformidad de obras terminadas y la verificación de su seguridad estructural

	Irregularidad	Norma aplicable	Consecuencias	Autoridad que ejecuta
Responsabilidad administrativa	Autoridades actúan con error, dolo o mala fe en el acto materia de la acción pública.	Artículo 168, fracción II, inciso d de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y artículo 75 de la Ley de Responsabilidades.	I. Amonestación pública o privada; II. Suspensión del empleo, cargo o comisión; III. Destitución de su empleo, cargo o comisión, IV. Inhabilitación temporal para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público y para participar en adquisiciones, arrendamientos, servicios u obras públicas; V. La indemnización a la Hacienda Pública de la Ciudad de México por el daño o perjuicio causado. La secretaría y los órganos internos de control podrán imponer una o más de las sanciones administrativas señaladas en este artículo, siempre y cuando sean compatibles entre ellas y de acuerdo a la trascendencia de la falta administrativa no grave. La suspensión del empleo, cargo o comisión que se imponga podrá ser de uno a treinta días naturales. En caso de que se imponga como sanción la inhabilitación temporal, ésta no será menor de tres meses ni podrá exceder de un año.	Órgano de control interno de cada autoridad.
	Acción pública ejercida por las personas afectadas a consecuencia de una construcción irregular. Acción en contra del constructor y las autoridades para fincar responsabilidades.	Artículo 31, fracciones XII y XIII, título XVI denominado de la Acción Pública; artículos 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 y 169; artículo 120, fracciones X y XI del de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal	Se ordena la clausura, demolición o restitución de la obra en conflicto.	Tribunal Contencioso Administrativo de la Ciudad de México
	Se detectan infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal por parte de los DRU o CSE, se inicia procedimiento de responsabilidad (norma suspendida).	Artículo 42 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, suspendido por publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de noviembre de 2016 y transitorios a la reforma de dicho reglamento, publicados en la Gaceta Oficial el 17 de diciembre de 2017.	I. Amonestación por escrito; II. Multa que podrá ser de 50 (sic) a 800 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, la que podrá incrementarse al doble en los casos de reincidencia; III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; V. Suspensión, total o parcial; artículo 434 VI. Clausura, parcial o total; artículo 435 VII. Revocación; VIII. Nulidad, y IX. Demolición, parcial o total.	Seduvi.
	El corresponsable no puede ser proyectista de la estructura.	Artículo 39 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.	Se niega o se previene autorización de manifestación de construcción.	Delegación política.
	El constructor ocasiona peligro inminente para la estabilidad o seguridad de la construcción, obra o demolición que amenaza la vida o la integridad física de las personas, puede causar daños a bienes públicos o pone en riesgo la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad y funcionalidad de la vía pública. La construcción no se ajusta a las restricciones impuestas en el certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación, y cualquier supuesto en la norma aplicable.	Artículo 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal	Clausura.	Delegación política.
	Infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal por parte del DRU o el constructor.	Artículo 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.	I. Amonestación por escrito; II. Multa que podrá ser de 50 (sic) a 800 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, la que podrá incrementarse al doble en los casos de reincidencia; III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; V. Suspensión, total o parcial; 434 VI. Clausura, parcial o total; 435 VII. Revocación; VIII. Nulidad, y IX. Demolición, parcial o total.	Delegación o Seduvi.
	El DRU o el CSE no cumplen con los requisitos necesarios para desempeñarse como tales.	Artículo 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.	No puede ser DRU o CSE.	Seduvi.

Responsabilidades de las autoridades involucradas y sus auxiliares en la autorización de manifestaciones de construcción, la conformidad de obras terminadas y la verificación de su seguridad estructural

	Irregularidad	Norma aplicable	Consecuencias	Autoridad que ejecuta
	No se presenta estudio de mecánica de suelos.	Artículo 58, fracción I inciso h y 53, fracción I, inciso f del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Reformado el 17 de junio de 2016.	Se niega o se previene autorización de manifestación de construcción.	Delegación política.
Responsabilidad civil	Vicios en la construcción para vivienda no sujeta a régimen de propiedad en condominio.	Artículo 73 quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor.	Obligación de pagar daños y perjuicios generados por los vicios en la construcción. Cinco años para cuestiones estructurales y tres para lo restante.	Juez civil.
	El Estado es responsable de los daños causados por sus servidores públicos.	Artículo 1927 del Código Civil para el Distrito Federal	Indemnización a los afectados	Juez civil.
	Vicios en la construcción e inconformidad de la misma con relación a su manifestación de construcción, encontrados en construcciones sujetas a régimen de propiedad en condominio.	Artículo 9, fracción I bis, inciso f y artículo 26, fracción III bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México.	Ejecución de fianza para cobro de daños por vicios ocultos y costos de demolición, en caso de inconformidad de la obra con la manifestación de construcción.	Servirá de manera oficiosa o a solicitud del afectado.
	Incongruencia de la obra con relación a la manifestación de construcción	Artículos 3, 70, 356, 339 y 340 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.	Revocación de manifestación de construcción, clausura, demolición, multa.	Delegación política, a consecuencia de visita de verificación seguida de procedimiento administrativo.
	Publicitación vecinal que involucra a vecinos en el registro de manifestaciones de construcción.	Artículo 7, fracciones XVIII y XIX; artículo 8, fracciones III y IV y artículos 94 bis, 94 ter y 94 quáter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.	Se niega autorización de manifestación de construcción	Delegación política.
	Se realizan las obras o instalaciones sin haber manifestación de construcción o permiso y las obras o instalaciones no concuerden con el proyecto autorizado o el certificado de uso de suelo que corresponda.	Artículo 253 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.	Multa equivalente al 10% del valor de las construcciones	Delegación política.
	El constructor ocasiona peligro inminente para la estabilidad o seguridad de la construcción, obra o demolición que amenaza la vida o la integridad física de las personas, puede causar daños a bienes públicos o pone en riesgo la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad y funcionalidad de la vía pública. La construcción no se ajusta a las restricciones impuestas en el certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación, y cualquier supuesto en la norma aplicable.	Artículo 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.	Clausura	Delegación política.
Responsabilidad penal	Construcción con materiales de menor calidad a los manifestados	Artículo 231, fracción V del Código Penal para la Ciudad de México.	Privación de la libertad de cuatro meses a once años y de setenta a mil doscientos días de multas.	Juez penal.
	Venta de inmuebles en construcción sin permisos o manifestación de construcción autorizada.	Artículo 231, fracción XVI del Código Penal para la Ciudad de México.	Multa y prisión de cuatro meses a cuatro años para el comprador y el constructor.	Juez penal.
	El comprador o constructor permiten el desarrollo de una construcción, de la que otorgaron su responsiva sin apego a la licencia, la autorización, el permiso, el registro o la normativa vigente relativa al desarrollo urbano.	Artículo 329 bis del Código Penal para la Ciudad de México.	Cuatro a seis años seis meses de prisión y de mil a diez mil días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta.	Juez penal.

Fuente: elaboración propia con información recabada con base en la normativa de la Ciudad de México.

¿Con qué elementos cuenta la sociedad para hacer frente a las construcciones irregulares?

Constitución y Ejecución de Fianzas

Con el propósito de garantizar la reparación o pago de los daños y perjuicios producidos por sismos en las construcciones nuevas o defectuosas, así como las que no cumplen con los requisitos establecidos en la normatividad en materia de construcción, en el mes de marzo de 2017, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, estableció la obligación a cargo de los constructores de contratar una fianza para ese efecto. La aplicación de las fianzas corresponde a viviendas sujetas a régimen de propiedad en condominio. El mecanismo de ejecución no es muy claro porque se genera ante Tribunales de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto de la Vivienda (art. 117 de la Ley de Vivienda).

A pesar de ser la Fianza una opción para garantizar la protección de derechos, su ejecución de acuerdo con el artículo 117 de la Ley de Vivienda, no establece un plazo de prescripción para la autoridad ejecutora; no identifica la manera en que los funcionarios que intenten su ejecución deben acreditar su personalidad en juicio y, en representación del beneficiario de la fianza; tampoco establece si el propio beneficiario de la fianza debe o puede comparecer a este procedimiento de ejecución y en qué momento. Lo anterior, no otorga certeza jurídica y, por lo tanto, consideramos que el legislador debe corregir y a su vez, ser más claro al momento de emitir las disposiciones legales.

A su vez, nos encontramos en la espera de que el Jefe de Gobierno y la Asamblea Legislativa del DF, realicen la emisión del Reglamento que defina los criterios que regulen la emisión de las fianzas y el procedimiento para calcular el importe a garantizar en cada caso.³⁰ Sobre este punto, estamos a un año de los sismos que generaron la obligación a cargo de los constructores, que forman parte de la sociedad, de garantizar mediante fianza la conformidad de sus edificaciones y demás cuestiones, sin que al día de hoy dicha obligación pueda ser exigible y cumplida por la

³⁰ Artículo Segundo Transitorio. Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones al asunto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, 24 de marzo de 2017. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2017/GOCDMX_24_03_2017_BIS.pdf (Consultado el 14 de agosto de 2017).

falta del Reglamento que como ya ha quedado establecido, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México debe emitir o simplemente porque el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México no cumple con ese requerimiento por la falta de normatividad, lo cual, genera un vacío en la ley.

Por otro lado, la normatividad de viviendas unifamiliares se aparta de los requisitos anteriores y el constructor únicamente está obligado a responder por los vicios ocultos de la vivienda unifamiliar, por cinco años para temas estructurales y tres años para impermeabilización; para los demás elementos, la garantía mínima será de un año.³¹

Respecto a la responsabilidad civil para garantizar mediante fianza los daños y perjuicios por vicios ocultos de construcciones nuevas y conformidad de la obra nueva con la manifestación de construcción, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal establece que:

- Se obliga al solicitante a constituir fianza para garantizar la construcción del proyecto y su conformidad.
- Se fijará el monto de la fianza con base en un avalúo comercial.
- En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado.
- Establece la obligación solidaria a cargo del constructor, sus socios o herederos para responder por vicios ocultos o defectos.
- En caso de muerte del constructor o sus socios, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero.

Uno de los posibles problemas que podría generar esta reforma, es afectar directamente a los constructores, los cuales como ya se ha mencionado, tienen la obligación de cumplir con los requisitos establecidos en la ley y de esta forma garantizar la seguridad de las personas. Sin embargo, la garantía para responder por vicios ocultos podría ser excesiva, pues tales vicios en una

³¹ Artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

construcción pueden presentarse desde un contacto de luz defectuoso, hasta defectos estructurales significativos. Al respecto, consideramos que el legislador debe garantizar la cobertura de la garantía y limitar su alcance a los vicios ocultos de naturaleza estructural, a fin de evitar la solicitud de algunos particulares que de mala fe pretenden hacer valer la fianza por cuestiones menores que se reducen a una cuestión que no forma parte de la protección social que plantea esta reforma.

El segundo problema lo genera la falta de Reglamento para definir la forma e importes de las fianzas, así como la forma de su renovación, ya que las fianzas normalmente se emiten por importe y tiempo determinado. Sin embargo, de acuerdo con la reforma que se plantea, el importe de la fianza responde al valor del avalúo de la construcción, el cual, de acuerdo a las condiciones de mercado, va cambiando con el tiempo, por lo tanto, no habría un valor de construcción determinado y fijo ni una vigencia de la fianza y su renovación para garantizar de por vida al constructor, sus socios y herederos, por los probables vicios ocultos de la construcción. Esto nos puede llevar a un absurdo económico en donde los constructores prefieran abandonar su actividad porque el costo de garantizar y responder por los vicios ocultos en construcciones podría superar, en algún momento, la utilidad obtenida en la obra en cuestión, lo cual claramente puede frenar este sector de la economía de la ciudad.

A su vez, una opción para garantizar el compromiso y obligación de los constructores de edificar inmuebles seguros es suprimir o disminuir las fianzas para aquellos constructores que se sometan a procesos más rigurosos de verificación de las construcciones y certificación, incluso internacional, para acreditar la calidad de sus estructuras y construcciones, de manera que existan mayores elementos que acrediten la seguridad de las estructuras. Lo anterior, con el objeto de que el legislador emita leyes con una cultura organizacional orientada a la prevención de riesgos y menor costo, en vez de legislar para corregir errores.

Por otro lado, consideramos que, si la responsabilidad del constructor trasciende a sus socios y herederos, el legislador responsabiliza a personas y afecta patrimonios que no intervinieron en el proceso de construcción o se obligaron a responder, lo cual implica una contradicción a lo que establece la Constitución Federal sobre la prohibición de penas trascendentales.³²

³² Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por último, consideramos que la garantía mediante fianza de vicios ocultos y conformidad de la construcción con su manifestación es establecida por el legislador sin considerar que se asigna un derecho de particulares a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto Nacional de Vivienda para ejercer acciones encaminadas a ejecutar las referidas fianzas. Sin embargo, no identifica las pruebas necesarias para tal efecto y cuáles son los derechos de defensa de los desarrolladores, dentro de un procedimiento que asegure los derechos de las personas que adquieran o enajenen una vivienda mediante el respectivo contrato de compraventa de inmueble, así como las sanciones para aquellos que intenten sin causa justificada, la ejecución de la referida fianza.

La Acción Pública

La Acción Pública, es una figura jurídica creada para suspender una obra en proceso de construcción y obtener su clausura, restitución o demolición, obteniendo la restitución de las cosas al estado anterior de la obra. Al respecto, estimamos que la reforma puede contraponerse a lo establecido por el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece el derecho de cualquier persona a solicitar a un Juez Civil, la suspensión de la obra nueva que afecte su propiedad o posesiones, previa garantía mediante fianza para responder por cualquier daño o perjuicio que la suspensión implique al constructor.

En este proceso, el constructor también puede expedir fianza para continuar su obra durante el procedimiento judicial y garantizar cualquier daño o perjuicio a su vecino o persona interesada.

De acuerdo con lo establecido por la disposición citada, cuando un vecino, entendido éste como quien vive en el predio contiguo, se sienta amenazado por una obra nueva, podrá acudir ante los Tribunales locales competentes en materia civil para solicitar la suspensión de la obra hasta que el juicio se resuelva. La sentencia podrá, en caso de ser favorable al demandante, ordenar las medidas necesarias para que las cosas vuelvan al estado anterior al que se encontraban hasta antes de la construcción de la obra nueva, con el correspondiente pago de daños y perjuicios que al actor se le hubieren generado.

Por lo anterior, se observa que ya existe un procedimiento que regula las afectaciones o posibles afectaciones entre una nueva construcción y el o los vecinos contiguos, el cual sujeta a las

personas a un juicio en cumplimiento de las garantías mutuas sobre daños y perjuicios, es decir, mientras la acción pública sólo obliga al constructor a garantizar los daños, el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal obliga a ambas partes a garantizar los mismos, estableciendo una relación equilibrada entre demandante y demandado.

Las disposiciones legales que regulan la acción pública no sancionan a quien la intente infructuosamente o sin tener derecho a ella, por lo tanto, estimamos fundamental establecer que dicha figura debe utilizarse únicamente cuando exista plena certeza de que una construcción genera un peligro latente en contra de la sociedad.

Por último, consideramos que la acción pública en lo concerniente a las obras existentes y que no son nuevas, resulta una excelente herramienta jurídica y debe utilizarse. A continuación, se explica por qué.

El artículo 162 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del DF, identifica a la acción pública como el *instrumento jurídico por medio del cual el Tribunal, conoce de manera directa las situaciones fácticas o jurídicas contra los que se inconformen las personas físicas o morales que acrediten tener interés legítimo o los órganos de representación ciudadana, que se consideren afectados en su patrimonio o en su esfera jurídica, que incida directamente en la armonía de la comunidad del accionante, **por construcciones** [...]*

Al respecto, el artículo anterior no hace una distinción al referirse a las construcciones, es decir, no especifica si éstas son nuevas, en proceso de construcción o ya terminadas, lo cual, al aplicar una interpretación literal de la norma, puede implicar que todas las construcciones (sin importar sus características o temporalidad) pueden ser materia de la acción pública.

Considerando lo anterior, vemos a la acción pública como un instrumento jurídico que faculta a los ciudadanos para acudir ante la autoridad e inconformarse respecto de aquellas construcciones que han sido dañadas por el sismo del 19-S o anteriores, y que actualmente representan un riesgo para la sociedad.

En este supuesto, la autoridad puede llamar al propietario y restantes autoridades para que se tomen cartas en el asunto respecto de edificios dañados que están a punto del colapso y en los que no se atiende su reparación o demolición o simplemente a atención es defectuosa y requiere ser revisada. Actualmente no están garantizados los daños o perjuicios que puedan sufrir los

vecinos como consecuencia de la simple existencia del edificio dañado por sismos.

Publicitación Vecinal

La creación de la figura de publicitación vecinal tiene por objeto dar a conocer a los vecinos los nuevos proyectos en materia de construcción como requisito para autorizar una manifestación de construcción. Al respecto, se observa que esta medida evita acuerdos que no estén contemplados en la ley entre autoridades y constructores o vecinos, pues al concurrir en un nuevo lugar, todos los participantes pueden realizar observaciones y oponerse con justa causa a cualquier anomalía, ante lo cual, de cumplirse con los requisitos correspondientes, la autoridad está obligada a autorizar la manifestación de construcción. Al respecto, delegaciones como Miguel Hidalgo, incluso realizan la difusión y publicación de estos procesos a través de la plataforma de Periscope.³³

Observaciones finales

Con relación a las reformas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, pudimos identificar el esfuerzo de la autoridad para evitar la corrupción y agilizar los procesos de verificación de las obras nuevas. No obstante, es preocupante no conocer las razones por las cuales se suspenden los procesos para fincar responsabilidad administrativa a los Directores Responsables de Obra, sobre todo porque las experiencias sísmicas nos establecen claramente que es necesario separar de su cargo a los Directores Responsables de Obra que hayan participado en la autorización de remodelaciones o construcciones irregulares como en el caso del Colegio Rébsamen y otros, con independencia de las sanciones civiles o penales correspondientes, pues es inminente y estrictamente necesario expulsar a los elementos auxiliares de la administración pública (DROS Y CSE) que incurran en actos que ameriten suspensión o inhabilitación para trabajar y de esta forma evitar que se repitan conductas irregulares.

La emisión de la “Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente”, determina los apoyos administrativos y financieros a favor de las personas que requieren demoler y reconstruir sus propiedades o rehabilitarlas. A

³³ La transmisión se encuentra disponible en: <https://www.pscp.tv/w/1vAxRMEbWnjJI?t=3s>.

nuestra consideración, la Ley no consideró un aspecto fundamental para integrar la decisión de los afectados en la restitución de sus hogares: el requerir o conducir a los afectados a la obtención de un estudio financiero inmobiliario que permita calcular el costo de las reparaciones en comparación con el costo de demolición y reconstrucción, pues en algunos casos en nuestra experiencia resultaba financieramente viable demoler y reconstruir un edificio que podía ser rehabilitado o reparado, pues los apoyos gubernamentales permiten incrementar en 35% los metros de construcción con el objeto de comercializarse y con su venta costear la construcción del edificio nuevo y así contar con un mejor y actual sistema constructivo que represente mayor resistencia y seguridad de sus propietarios, sin contar además que tendrá una mejor garantía por vicios ocultos. Lo anterior, dependiendo de diversos factores como el tipo de suelo, niveles permitidos e incentivos para elevar niveles, capacidad económica de los dueños, capacidad para obtener financiamiento adicional a los apoyos otorgados por el gobierno, y, sobre todo, si los dueños desean contar con construcciones más seguras.

Asimismo, la ley tampoco establece qué hacer en los casos en que los propietarios de un edificio dañado y que puede ser reparado, soliciten su demolición y reconstrucción con el objeto de contar con una vivienda más resistente y de mejor calidad, sin importar que esta decisión implique un mayor gasto a los dueños y estén dispuestos a cubrirlo. También pudimos ver que la operación y aplicación de esta ley es lenta, porque los apoyos financieros para la reconstrucción o rehabilitación por departamento se autorizaron y publicaron en la gaceta oficial de la Ciudad de México, hasta el 22 de junio de 2018.

Con todo lo anterior, podemos concluir que las responsabilidades por los daños causados por los sismos son de carácter general porque intervienen las autoridades y auxiliares de éstas, así como los particulares, quienes en conjunto debemos mejorar las condiciones actuales que permitan prevenir y evitar daños en los próximos sismos.

ANEXO

REFORMAS

Respecto a la iniciativa de Ley, presentada por el último Jefe de Gobierno de la Ciudad de México (periodo 2013-2018), existen diversos aspectos que han sido aprobados por la Asamblea de representantes de la Ciudad de México y que se relacionan con la seguridad de las construcciones y prevención de daños ocasionados por los sismos. A continuación, se explican las disposiciones legales que se consideran más importantes:

1. RESPONSABILIDAD PENAL EN CONTRA DE DRO Y CONSTRUCTORES

La reforma determina la responsabilidad penal de los constructores que vendan o prometan vender casas, comercio o departamento en construcción, sin contar con la totalidad de los permisos o licencias necesarias establecidas en la ley. Asimismo, se determina la responsabilidad penal del constructor y Director Responsable de Obra que edifiquen con exceso o desapego a la manifestación de construcción autorizada.³⁴

2. FAVORECE LAS GARANTÍAS EN CASO DE VICIOS OCULTOS O DEFECTOS EN LAS CONSTRUCCIONES

Se establece como requisito para inscripción de un Régimen de Propiedad en Condominio en el Registro Público de la Propiedad, una fianza que garantice la conformidad de la obra y los posibles vicios ocultos en la misma, así como la designación de la autoridad que ejecuta dicha fianza. Esta Reforma aún no opera por falta de publicación del Reglamento correspondiente.³⁵

³⁴ Se añade la fracción XVI al artículo 231, se reforma el párrafo primero y se agrega un segundo párrafo al artículo 329 Bis. Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto por el que se adicionan y reforman diversas disposiciones del Código Penal para el Distrito Federal y del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal”, 10 de enero de 2014. Recuperado de: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo90123.pdf> (Consultado el 25 de julio de 2018).

³⁵ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones respecto del asunto por el que se expide la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, publicado el 23 de marzo de 2017 y Decreto que contiene las observaciones al asunto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado el 24 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2017/GOCDMX_24_03_2017_BIS.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

3. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN CON VISTO BUENO DE VECINOS

Esta reforma establece como requisito de cualquier manifestación de construcción (permiso de construcción), un procedimiento de publicitación vecinal en donde las autoridades delegacionales, constructor y vecinos concurren a la presentación del proyecto de la obra que se pretende realizar, otorgando garantía de audiencia para que los vecinos realicen observaciones a dicho proyecto, se opongán o manifiesten su consentimiento por no infringir normas aplicables.³⁶

4. ACCIÓN JUDICIAL PÚBLICA PARA SANCIONAR CONSTRUCTORES Y AUTORIDADES POR CONSTRUCCIONES IRREGULARES

Esta acción judicial puede ser ejercitada casi por cualquier persona que resulte afectada por construcciones irregulares. El objeto es lograr la suspensión, restitución, clausura o demolición de la construcción irregular. La competencia de esta acción se otorga a Magistrados del Tribunal Contencioso Administrativo de la Ciudad de México. En caso de identificar error, dolo y/o mala fe³⁷ por parte de los servidores públicos que emitieron el acto administrativo materia de la acción pública, el Tribunal Administrativo ordenará se dé vista al Órgano Interno de Control de la autoridad competente con el objeto de que se inicie el procedimiento de responsabilidad administrativa correspondiente.³⁸

³⁶ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones al asunto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, 23 de marzo de 2017. Recuperado de: http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/transparencia/documentos/art14/I/D_230317.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

³⁷ El error se entiende como una falsa apreciación de la realidad. El dolo, es cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a una persona; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido el error.

³⁸ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones al diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, 24 de marzo de 2017. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2017/GOCDMX_24_03_2017_BIS.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

5. SE AGILIZAN PROCESOS DE VERIFICACIÓN EN CONSTRUCCIONES

La reforma al Reglamento de Construcciones publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de enero de 2015,³⁹ agiliza el proceso de visitas de verificación a cargo de las autoridades competentes para comprobar el cumplimiento a las normas aplicables a las obras en proceso de construcción y limita la suspensión de actividades o clausura inmediata, a casos extremos en donde las obras representen un peligro inminente o sean ejecutados sin que se cumplan las medidas de seguridad necesarias. Lo relevante de la reforma es que, durante las visitas de verificación de la autoridad, los incumplimientos a las normas que resulten subsanables dentro de un plazo perentorio no generan la clausura ni suspensión de actividades, siempre y cuando sean corregidas dentro del plazo concedido.

La esencia de la reforma es prevenir la corrupción, ya que era común el abuso por parte de las autoridades suspendiendo o clausurando obras en proceso de construcción y sujetando a los constructores a procesos largos y costosos para lograr el levantamiento de dichas clausuras o suspensiones. Esta reforma garantiza el cumplimiento de la ley, establece un sistema ágil de sanciones y genera eficacia y rapidez para levantar clausuras o suspensiones de actividades, una vez corregidas las irregularidades que la autoridad haya detectado. Además, la reforma establece el importe de multas por el incumplimiento a las normas en materia de construcción, las cuales se aplican tanto a los constructores como a los Directores Responsables de Obra, con independencia de haber subsanado irregularidades detectadas durante las visitas. En caso de no subsanar las irregularidades de la obra, este procedimiento puede concluir con la demolición, clausura total o revocación de manifestación de construcción.

³⁹ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto por el que se adicionan y reforman diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones”, 12 de enero de 2015. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2015/GODF_12_01_2015.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

6. DESIGNACIÓN DE AUTORIDAD PARA CONOCER DE LAS RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DE DRO Y MODIFICACIÓN DE RESPONSABILIDADES; ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS COMO REQUISITO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN;

La reforma al Reglamento de Construcciones, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 17 de junio de 2016,⁴⁰ modifica la normatividad en materia de obra pública y con relación al tema de responsabilidades podemos destacar los siguientes puntos:

- Se atribuyen al Director Responsable de Obra, todas aquellas actividades vinculadas con su responsiva, de ordenar y hacer valer en la obra, la observancia de la Ley, del Reglamento y demás disposiciones aplicables, incluyendo las ambientales. Se obliga al DRO y Corresponsables a formar parte de un Colegio de Profesionales.⁴¹
- Se otorgan facultades a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o el Instituto para resolver las infracciones en que incurran los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, independientemente de las sanciones previstas en el artículo 248 del Reglamento de Construcciones que consisten en Amonestación por escrito; Multa que podrá ser de 50 (sic) a 800 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, la que podrá incrementarse al doble en los casos de reincidencia; Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
- Se describen los supuestos en que un Director Responsable de Obra amerita amonestación o suspensión temporal de dos años, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal.
- Se agregan como causas que ameriten la cancelación del Registro como Director Responsable de Obra, la presentación de documentos falsos o no validados por la autoridad competente; autorizar un proyecto que afecte irreparablemente un inmueble catalogado como patrimonio cultural y omitir, resellar o refrendar su carnet dentro de un periodo de cinco años.⁴²

⁴⁰ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal", 17 de junio de 2016. Recuperado de: http://www.smis.org.mx/pdf/Nvas_Disposiciones_Regl_Constr_Cd_Mexico.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

⁴¹ Reforma a los artículos 32 y 35 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

⁴² Artículo 42. *Ibidem*.

- Se requiere para licencia de construcción en obras especiales, estudio de mecánica de suelos.⁴³

7. SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE RESPONSABILIDADES. INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN PARA REFORMAR EL REGLAMENTO;

a) La reforma al Reglamento de Construcciones, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de noviembre de 2016,⁴⁴ integra e instala la Comisión Para el Estudio y Propuestas de Reformas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.⁴⁵

La suspensión de normatividad relacionada con nuestro tema determinó que no habría procesos de responsabilidad de Directores Responsables de Obra para ser sancionados en los términos de los artículos 32, 35 y 248 del Reglamento, hasta que se realice la nueva reforma al mismo.

8. INCREMENTO A LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y SU VERIFICACIÓN

La reforma al Reglamento de Construcciones, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de diciembre de 2017,⁴⁶ agrega medidas que buscan optimizar la seguridad estructural de las construcciones nuevas, buscando la reducción de los riesgos existentes y generados a consecuencia de los temblores del 19S. Dentro de estas medidas destacamos las siguientes:

- Se incorporan al Reglamento, los conceptos de rehabilitación de una construcción y evaluación de seguridad estructural que son justamente aplicables a

⁴³ Artículo 58. *Ibidem*.

⁴⁴ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Acuerdo por el que se integra e instala la comisión para el estudio y propuestas de reformas al reglamento de construcciones para el distrito federal”. 10 de noviembre de 2016. Recuperado de: http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2e83c585f2a7fedc5423eb3967eb8843.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

⁴⁵ Artículo Tercero Transitorio, en el cual se suspende la aplicación de los artículos 2, fracción XV, 35, fracciones XII y XIII, 39, fracción V, 40, fracción I, 42, 46 Bis, 53, incisos g) y j), 58, incisos i), l) y m), 82, fracción VI, 82 Bis y 124 de dicho ordenamiento, hasta en tanto sean revisados por la Comisión. Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Acuerdo por el que se integra e instala la comisión para el estudio y propuestas de reformas al reglamento de construcciones para el Distrito Federal”, 10 de noviembre de 2016. Recuperado de: http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2e83c585f2a7fedc5423eb3967eb8843.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

⁴⁶ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto por el que se adicionan y reforman diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones”, 15 de diciembre de 2017. Recuperado de: <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5a3/5af/e2e/5a35afe2e10a5769682752.pdf> (Consultado el 25 de julio de 2018).

construcciones dañadas durante los sismos del 19S, las cuales requieren una evaluación estructural y en su caso ser rehabilitadas o demolidas y reconstruidas, a partir de los estudios necesarios que permitan a los propietarios tomar esa decisión.⁴⁷

- Los corresponsables de obra se clasifican en nivel 1 y 2 con cinco y quince años de experiencia en diseño de estructuras.⁴⁸

- El Corresponsable en seguridad estructural es responsable, civil, penal y administrativamente cuando emite un dictamen de estabilidad y seguridad estructural de un edificio o instalación.⁴⁹

- El Corresponsable en seguridad estructural debe cumplir y vigilar el proyecto estructural; las normas técnicas complementarias y hacerlas cumplir tanto en la obra en proceso de construcción como en las probables afectaciones a vecinos (Art. 39).

- El Corresponsable en seguridad estructural debe avalar el proyecto estructural con especialistas auxiliares y no ser el proyectista de la obra en proceso de contratación, asimismo, debe firmar las constancias de cumplimiento (Art. 39).

UNA LEY ESPECIAL PARA RECONSTRUIR LA CDMX

El día primero de diciembre de 2017, se publica en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más Resiliente.

El objeto de esta Ley es:

a) Otorgar apoyos administrativos y económicos a los propietarios o poseedores de inmuebles que son inhabitables y deben ser reconstruidos porque colapsaron o deben ser demolidos.⁵⁰

b) Otorgar apoyos administrativos y económicos a los propietarios o poseedores de inmuebles dañados que: son inhabitables, pero pueden ser rehabilitados (facilidades administrativas).

⁴⁷ Artículo 2 fracciones XXIV y XXV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

⁴⁸ Artículo 36 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

⁴⁹ Artículo 38 fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

⁵⁰ Artículo 37 de la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México.

- c) Realizar las demoliciones de los inmuebles que representen riesgo o peligro inminente con cargo al erario público.
- d) Otorgar facilidades administrativas para la reconstrucción.
- e) Apoyo de vivienda, créditos y facilidades administrativas para arrendatarios que perdieron su hogar.
- f) Práctica de censo de afectaciones.
- g) Apoyo a comerciantes y servicios.
- h) Orden para tomar medidas de seguridad y prevención como atlas de Riesgo.

En complemento a la ley para la reconstrucción, el 22 de junio de 2018 fueron publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, los lineamientos que establecen los criterios para otorgar el recurso económico por concepto de apoyo, en beneficio de las personas afectadas por el 19S,⁵¹ para ejecutar la reconstrucción o rehabilitación de los inmuebles de uso habitacional multifamiliar, sujetos al régimen de propiedad en condominio o copropiedad en la Ciudad de México, que hayan sufrido daños y que hayan sido dictaminados por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, un Corresponsable en Seguridad Estructural o un Director Responsable de Obra con registro vigente, como inmuebles no habitables que pueden ser rehabilitados o no habitables que no pueden ser rehabilitados, en términos de los artículos 22, 23 y 24 de la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente.

El apoyo por departamento en obras de rehabilitación para viviendas de conjuntos habitacionales y edificios de uso habitacional multifamiliar podrá ser hasta por un monto de \$300,000.00 (Trescientos mil pesos 00/100 M.N.); y en obras de reconstrucción podrá ser hasta por un monto de \$410,000.00 (Cuatrocientos diez mil pesos 00/100 M.N.).

⁵¹ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Lineamientos para Otorgar el Apoyo en Reconstrucción y Rehabilitación de Viviendas en Conjuntos Habitacionales y Edificios de Uso Habitacional Multifamiliar Afectados por el Fenómeno Sísmico del diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete”, 22 de junio de 2018. Recuperado de: http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/e0333cc2157b9bb559dcef706e44b390.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Labor de otras autoridades

La intervención de otras autoridades en el sistema de responsabilidades derivadas de los sismos que ocurren en la Ciudad de México es compleja y requiere de un análisis más detallado. A continuación, mostramos un esquema que puede representar la intervención básica de las autoridades, cuya responsabilidad es vista como las facultades o labores que la ley les encarga en materia de construcción y por ende, en materia de prevención, atención o corrección de riesgos que generan los sismos:

Existen otras disposiciones como la Ley General de Educación, la cual en el artículo 55, fracción II, condiciona la autorización para impartir educación y su validez a varios supuestos, entre los cuales se encuentra que las instalaciones cuenten con la seguridad necesaria para que no haya riesgo para los alumnos y maestros.

Bibliografía de referencia

Libros

Gómez de Silva, Guido. *Breve diccionario etimológico de la lengua española*, 2ª ed., México, Fondo de Cultura económica, 2016.

De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de derecho*, 16ª ed., México, Porrúa, 1989.

Rico Zepeda, Alejandro, *Fundamentos de Ingeniería Sísmica para Valuadores Profesionales*, 16ª ed., México, Porrúa, 1989.

Revistas

Alvarado, Antonio, “Consideraciones para los esfuerzos de reconstrucción después del 19-S”. *Este País*, num.318 (octubre-2017), pp.38-44. También disponible en: <http://www.estepais.com/articulo.php?id=1214&t=consideraciones-para-los-esfuerzos-de-reconstruccion> (Consultado el 20 de julio de 2018).

Artículos periodísticos

Alvarado, Antonio (2017, 17 de octubre), Obligaciones y responsabilidades después de los sismos. Milenio. Recuperado de:

<http://www.milenio.com/opinion/antonio-alvarado-guerrero/columna-antonio-alvarado-guerrero/obligaciones-y-responsabilidades-despues-de-los-sismos> (Consultado el 20 de julio de 2018).

De Mauleon, Héctor (2018, 14 de febrero), En el Rébsamen “todos se hicieron de la vista gorda”. El Universal. Recuperado de: <http://www.eluniversal.com.mx/columna/hector-de-mauleon/nacion/corruptcion-y-negligencia-en-el-caso-rebsamen> (Consultado el 20 de julio de 2018).

Informes

Rico Zepeda, Alejandro, Fundamentos de Ingeniería Sísmica para Valuadores Profesionales, CDMX, 2018.

Reformas legales

Diario Oficial de la Federación, DOF, “Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal”, 3 de julio de 1987. Recuperado de: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4664221&fecha=03/07/1987 (Consultado el 14 de agosto de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones al asunto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, 24 de marzo de 2017. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2017/GOCDMX_24_03_2017_BIS.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones al asunto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, 23 de marzo de 2017. Recuperado de: http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/transparencia/documentos/art14/I/D_230317.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto que contiene las observaciones al diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, 24 de marzo de 2017. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2017/GOCDMX_24_03_2017_BIS.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto por el que se adicionan y reforman diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones”, 12 de enero de 2015. Recuperado de: http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2015/GODF_12_01_2015.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal”, 17 de junio de

2016. Recuperado de:
http://www.smis.org.mx/pdf/Nvas_Disposiciones_Regl_Constr_Cd_Mexico.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Acuerdo por el que se integra e instala la comisión para el estudio y propuestas de reformas al reglamento de construcciones para el distrito federal”. 10 de noviembre de 2016. Recuperado de:
http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2e83c585f2a7fedc5423eb3967eb8843.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Acuerdo por el que se integra e instala la comisión para el estudio y propuestas de reformas al reglamento de construcciones para el Distrito Federal”, 10 de noviembre de 2016. Recuperado de:
http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2e83c585f2a7fedc5423eb3967eb8843.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Decreto por el que se adicionan y reforman diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones”, 15 de diciembre de 2017. Recuperado de:
<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5a3/5af/e2e/5a35afe2e10a5769682752.pdf> (Consultado el 25 de julio de 2018).

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, “Lineamientos para Otorgar el Apoyo en Reconstrucción y Rehabilitación de Viviendas en Conjuntos Habitacionales y Edificios de Uso Habitacional Multifamiliar Afectados por el Fenómeno Sísmico del diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete”, 22 de junio de 2018. Recuperado de:
http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/e0333cc2157b9bb559dcef706e44b390.pdf (Consultado el 25 de julio de 2018).

Diario de Debates

Cámara de Diputados, Diario de Debates, LIII Legislatura, año I, Período Ordinario, 03 de octubre de 1985. Recuperado de: <http://cronica.diputados.gob.mx/DDebates/53/1er/Ord/19851003.html> (Consultado el 14 de agosto de 2018).