

PROPUESTA DE LA RED DE VECINOS UNIDOS PARA INCORPORAR A LA INICIATIVA DE LEY DE RECONSTRUCCIÓN

Principios que propone la Red Vecinos Unidos para regir el proceso de reconstrucción luego de los sismos del 19 de septiembre, los cuales se pide integrar a la Exposición de Motivos de la iniciativa que se discute en comisiones:

- **Blindar de cualquier carácter mercantil el proceso de reconstrucción.**
- Aprovechar la coyuntura del sismo para **reubicar viviendas y escuelas públicas en zonas seguras**, y rehabilitar solo donde las condiciones del subsuelo garanticen la seguridad de las construcciones.
- **Que la resiliencia no sea sinónimo de privatización de servicios públicos** en ninguna de sus fases, y tampoco contribuya a la gentrificación y especulación inmobiliaria.
- En tanto el Estado debe fungir como instancia de equilibrio entre la asimetría del poder económico, de recursos técnicos, financieros y de información de privados (especialmente constructoras y aseguradoras) frente al ciudadano de a pie, dará prioridad a los intereses de los segundos en todo el proceso de reconstrucción.
- En tanto las constructoras e inmobiliarias, así como las autoridades delegacionales e instancias del gobierno central no realizaron su trabajo de cumplir y hacer cumplir las leyes y reglamentos en materia urbana, **no podrán incidir en ninguna medida sin la participación y aval de expertos independientes**, las organizaciones vecinales y de damnificados integrados en el Comité Autónomo de Reconstrucción que se propone.
- **Inaudito pretender que las familias recuperen su patrimonio vía créditos blandos o cualquier otro esquema** que les implique adquirir una deuda que no tendrían porque tener.
- De ninguna manera se podrá reducir el número de metros de los que gozaba su vivienda antes del fenómeno natural, y en caso de que fuese muy pequeña, se favorecerá alcanzar los 62 m² que normas internacionales marcan como el mínimo para una familia.

Con la correspondiente técnica legislativa, se pide respetuosamente hacer congruente el contenido de la Iniciativa de Ley de Reconstrucción con los principios expresados previamente y se propone integrar al capitulo de la misma los siguientes artículos:

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo (xx).- Conformación del Comité Autónomo de Reconstrucción HONORARIO sin participación de constructoras ni organismos privados; lo integrarán en parte proporcional organizaciones vecinales que se hayan destacado en materia de defensa del desarrollo urbano sostenible; damnificados, autoridades del Gobierno de la CDMX y especialistas independientes en materia de geología, ambiental, urbana, de prevención de riesgos e hídrica, la cual estará presidida por la titular de la Comisión de Derechos Humanos de la CDMX.

Artículo (xx).- Se encargará de la vinculación entre los actores del proceso y la vigilancia de la instrumentación de la Ley de Reconstrucción.

DE LOS DAMNIFICADOS

Artículo (xx).- Blindarlos contra la especulación inmobiliaria y de cualquier medida que incida en el menoscabo del patrimonio que poseían antes del sismo, y por el contrario, favorecer las que permitan gozar de vivienda digna.

(COMENTARIO a este artículo: significa que de ninguna manera se podrá reducir el número de metros de los que gozaba su vivienda antes del fenómeno natural, y en caso de que fuese muy pequeña, se favorecerá alcanzar los 62 m² que normas internacionales marcan como el mínimo para una familia).

Artículo (xx).- Las personas de la tercera edad cuyas viviendas presenten afectaciones de manera estructural y hasta daños menores cuyo monto rebase los 10 mil pesos, ingresarán al Programa de Reconstrucción a fin de recibir el monto de apoyo que les permita reconstruir y/o reabilitar su vivienda.

Artículo (xx).- Los afectados que no cuenten con la documentación que demuestre la propiedad del inmueble pero comprueben la ocupación legítima de la vivienda por al menos los últimos cinco años, contarán con la asesoría y apoyo legal de la Consejería para regularizar su propiedad. Asimismo, se les brindará la información necesaria respecto a la importancia de elaborar su testamento, previendo heredar problemas de intestado o conflictos legales a los deudos.

En caso de no contar con herederos, se reportará al Comité de Reconstrucción a fin de definir el destino ulterior de la propiedad, que preponderantemente se canalizará a proporcionar vivienda de interés social.

Artículo (xx).- En concordancia con la normativa vigente en materia civil relacionada a la posesión de un inmueble, se le reconocerá el derecho de propiedad a los afectados que hayan ocupado un inmueble de manera pacífica, y que no se encuentre en litigio, durante los últimos diez años.

Artículo (xx).- Quienes hayan perdido inmuebles cuya naturaleza era de negocios (oficinas o empresas) y/o no constituían la vivienda principal, tendrán la atención y apoyos gubernamentales que para la micro y pequeña empresa destina el gobierno, de manera que cuenten con una base inicial para recuperar la capacidad de rehacer su capital; cada caso será evaluado por el Comité de Reconstrucción.

(En teoría deberían haber tenido asegurados los inmuebles).

DE LOS AFECTADOS POR LA CORRUPCIÓN INMOBILIARIA

Artículo (xx).- Los afectados que perdieron su patrimonio y aún estaban liquidando su crédito, se integrarán al proceso de reconstrucción y recuperación de vivienda adecuada a su capacidad de pago; el Comité Autónomo de Reconstrucción revisará cada caso particular y decidirá las medidas más eficientes que permitan la recuperación de la inversión que hayan realizado al momento del siniestro.

Artículo (xx).- Los que se encuentren en el grupo anterior, cuyas inmobiliarias incumplieron con las leyes y reglamentos en materia urbana y pago de seguros, recibirán la asesoría y acompañamiento de la Consejería Jurídica, el Instituto de Seguridad para las Construcciones, la CONDUSEF y la Profeco a fin de hacer exigibles sus derechos, además de coadyuvar a aplicar la sanción correspondiente al infractor.

Artículo (xx).- Se hará uso del reaseguro y de otros instrumentos financieros y de apoyos a afectados por el sismo para cubrir el monto que hayan aportado al banco, de manera que no deban empezar de cero y puedan seguir cubriendo un crédito similar al que tenían contratado u otro que permita cubrir sus necesidades de vivienda y perfil de pago.

DE LA RECONSTRUCCIÓN

Artículo (xx).- El proceso de reconstrucción se hará con base en el Atlas de Riesgo, el peritaje forense del daño sufrido por cada inmueble, el estudio actualizado de mecánica de suelo por predio, respetando irrestrictamente la normativa señalada en los programas de desarrollo urbano vigentes, la Ley de Protección Civil, de Medio Ambiente y la vocación de las colonias, de acuerdo a la infraestructura y servicios disponibles.

Artículo (xx).- Si las condiciones del suelo señalaran reducir el coeficiente de densidad de la construcción que existía previamente, o si indicaran no volver a erigir un inmueble en el predio, el Comité de Reconstrucción hará las recomendaciones de cada caso, planteando alternativas de reubicación, respetando las características y principios señalados previamente. El predio desocupado, se destinará preponderantemente a establecer áreas verdes y/o de uso público.

Artículo (xx).- Los predios en las colonias con menor índice de desarrollo humano (ubicados principalmente en las delegaciones Iztapalapa, GAM, Tláhuac y Xochimilco) podrán acceder al proceso de reconstrucción bajo los siguientes criterios:

- I. Fondeo económico y en especie para reconstrucción en esquema mixto: gobierno aporta los recursos y los vecinos aportan la mano de obra;
- II. Previa consulta a vecinos y afectados, acordar y coordinar la Producción Social de Vivienda en los predios, colonias, pueblos y barrios que así lo acuerden. Para ello el Comité de Reconstrucción gestionará ante universidades, colegios de ingenieros, arquitectos y organismos afines, la conformación de células de profesionales y técnicos en materia de construcción, a fin de apoyar a los damnificados que elijan ese formato de recuperación de sus viviendas, de manera que cuenten con la asesoría adecuada desde el diseño hasta la terminación y ocupación de las viviendas.
- III. En tanto la reconstrucción que no busca ni su objetivo es obtener ganancias, el costo del metro cuadrado de construcción se deberá tasar con base en el costo de materiales y mano de obra:
 - a) El valor promedio de construcción del metro cuadrado de vivienda de interés social con todos los acabados asciende a 2 mil 500 pesos.
 - b) El valor promedio de construcción del metro cuadrado de vivienda media acabada es de 6 mil 500 pesos.

(OBSERVACIÓN: los costos señalados en los incisos anteriores fueron consultados con arquitectos y constructores independientes; si se organizan por volumen, pueden ser menores).

DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Artículo (xx).- El Gobierno de la CDMX vía el Comité de Reconstrucción, convocará a la industria de materiales de construcción a la donación y/o venta a precio de costo de los insumos necesarios para la reconstrucción de viviendas; a cambio se les ofrecerán incentivos fiscales, de manera proporcional al monto de su aportación.

Artículo (xx).- Como parte de la mitigación que por la ley vigente cada constructora debe aportar a la ciudad, el sector inmobiliario podrá proporcionar la mano de obra y materiales para reconstrucción (demolición y edificación) de viviendas y renovación de infraestructura pública.

Artículo (xx).- El Gobierno de la CDMX, con el acompañamiento del Comité de Reconstrucción, gestionará otras fuentes de financiamiento, entre las que se enlistan:

- a) La parte proporcional de los mil millones de pesos de donaciones que recibió el Gobierno Federal por parte de gobiernos extranjeros y figuras públicas, con base en el daño y costo de reconstrucción;
- b) La parte proporcional de los montos que los partidos donaron a la reconstrucción;
- c) La parte proporcional de los 49 mil millones del PEF 2018, asignados al Ramo 23, demostrando su reasignación a la reconstrucción de vivienda, escuelas e infraestructura de la CDMX;
- d) Sumar a los montos anteriores los tres mil millones de pesos del Fondo de Emergencias de la CDMX, constituido por el Gobierno de la Ciudad.
- e) Con el debido cuidado, vigilancia y confirmación a fin de evitar despojos a los legítimos propietarios, el Comité Autónomo de Reconstrucción podrá revisar y recomendar la utilización de lotes baldíos o abandonados a fin de destinarlos a la reubicación de viviendas de las personas afectadas cuyos predios no puedan reutilizarse. Podrá considerarse la compra de predios subutilizados a sus propietarios, a precios moderados. El Registro Público de la Propiedad y la Consejería Jurídica coadyuvarán en el proceso.

DE LA TRANSPARENCIA

Artículo (xx).- Los recursos se depositarán en un solo Fideicomiso Público auditable, que se constituirá en el Fondo de Reconstrucción administrado por Nafinsa, donde se transparenten origen y destino final (vivienda, escuelas e infraestructura públicas), vigilado por el Comité de Reconstrucción y bajo el principio de máxima publicidad, el cual estará disponible en tiempo real en la Plataforma CDMX que para tal caso ha propuesto el Jefe de Gobierno.

Artículo (xx).- El censo de los inmuebles afectados con el correspondiente peritaje forense de la construcción, también deberá subirse a la Plataforma, así como las recomendaciones de intervención por predio y los avances en tiempo real de su reconstrucción y/o reubicación.

DE LAS SANCIONES

Artículo (xx).- La persona física, moral o funcionario público que abuse de la aplicación de la presente Ley, será sancionado de acuerdo a las normas civiles y penales vigentes, aplicando incluso la extinción de dominio para el caso de privados, y la inhabilitación por 10 años en el servicio público.

Observaciones:

- Retirar de la iniciativa del Jefe de Gobierno el término “viviendas adicionales”.
- RETIRAR el artículo DÉCIMO del capítulo cuarto (Reconstrucción de Inmuebles Habitacionales) y todas las referencias en la iniciativa presentada por el Jefe de Gobierno alusivas al incremento de la densidad de los predios en un 35%.
- Hacer congruente el cuerpo del dictamen que se discutirá en el Pleno, con los principios señalados en el proemio de la presente propuesta.
- Modificar el articulado correspondiente para integrar el concepto Comité Autónomo de Reconstrucción.

En tanto que la Red Vecinos Unidos propone a la Comisión de Derechos Humanos de la CDMX para presidir el Comité Autónomo de Reconstrucción, aportamos los siguientes elementos a fin de orientar su participación:

Después del terremoto. Obligaciones del Estado en materia de Derechos Humanos

Las Directrices Operacionales del Comité Permanente entre Organismos (IASC), sobre la Protección de los Derechos Humanos en Situaciones de Desastres Naturales establecen la aplicación concreta de tratados internacionales en materia de derechos humanos a casos relacionados con emergencias en situaciones de desastres naturales.

A continuación presentamos algunos aspectos relevantes de las Directrices en el contexto del terremoto ocurrido el pasado 19 de septiembre.

Las Directrices establecen principios generales que deberán ser tomados en cuenta por todas las autoridades para la atención de las personas afectadas por el terremoto del pasado 19 de septiembre.

No discriminación¹

I.1 Las personas afectadas por los desastres naturales, deberán ser reconocidas y tratadas como personas, con el derecho a disfrutar de los mismos derechos y libertades que los demás habitantes del país, y a no ser objeto de discriminación alguna por motivos de

¹ Los títulos antes de cada uno de los principios se han añadido a fin de facilitar su comprensión.

raza, color, sexo, discapacidad, idioma, religión, opinión política, origen nacional o social, propiedad, nacimiento, edad o cualquier otra condición similar, de conformidad con el derecho internacional de derechos humanos. Las medidas dirigidas a atender las necesidades específicas de asistencia y protección de las mujeres, niños y otros grupos especiales de la población afectada, entre ellos, las personas de la tercera edad, las personas con discapacidad, las personas con VIH/SIDA, los hogares encabezados por una sola persona (hogares monoparentales), los hogares encabezados por niños, los desplazados internos o miembros de comunidades étnicas, religiosas y pueblos indígenas, no constituyen discriminación siempre que, y en la medida en que se basen en las diferencias de sus necesidades

Acceso a la información

1.2 Las personas afectadas por un desastre natural o que enfrentan un riesgo inminente de verse afectadas por un desastre natural deberán tener derecho a un acceso fácil a la información, en un idioma que entiendan, sobre:

(a) La naturaleza y nivel del desastre que enfrentan;

(b) Las posibles medidas de mitigación de riesgos y vulnerabilidad a desastres que se pueden adoptar;

(c) Asistencia humanitaria y esfuerzos de recuperación en curso o planificados, y sus respectivos derechos; y

(d) Sus derechos de acuerdo con el derecho internacional y nacional.

Consulta y participación

1.3 Las personas afectadas deberán ser informadas y consultadas sobre las medidas tomadas en su nombre, y tendrán la oportunidad de hacerse cargo de sus propios asuntos, en la mayor medida posible y lo antes posible. Deberán participar en la planificación y ejecución de las distintas etapas de la respuesta para casos de desastre. Deberán tomarse medidas focalizadas a efectos de incluir a las personas tradicionalmente marginadas de la participación en el proceso de adopción de decisiones.

Acceso a la jurisdicción del Estado

1.4 Las personas afectadas tendrán derecho a reclamar y ejercer sus derechos, así como a recibir apoyo para ello, y contar con recursos eficaces, incluyendo el acceso sin impedimentos al sistema judicial, en caso de violaciones.

Derechos de los niños

1.5 En todas las decisiones y acciones relacionadas con niños, una consideración primordial será el interés superior del niño.

Aplicación de Principios Rectores de los Desplazamientos Internos

1.6 Las personas que se han visto forzadas y obligadas a escapar, huir de su hogar o de su lugar de residencia habitual, que han sido evacuadas como resultado de un desastre natural y de sus efectos, que han sido obligadas o se han visto forzadas a huir para evitar tales efectos, y que no han cruzado una frontera estatal internacionalmente reconocida, se consideran desplazados internos de conformidad con los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos de 1998, y deberán ser tratadas como les corresponde.

Mecanismos de vigilancia

1.7 Los derechos humanos de las personas afectadas y el impacto de las actividades humanitarias sobre estos derechos deberán ser regularmente vigilados. A tal efecto, deberán fortalecerse los mecanismos de vigilancia existentes o establecerse mecanismos nuevos. Las personas encargadas de ello deberán tener acceso a las zonas donde las operaciones humanitarias se estén llevando a cabo, así como a todas las personas afectadas.

Evaluación de necesidades

1.8 Las actividades de protección deberán emprenderse y priorizarse de acuerdo con la evaluación de las necesidades de las personas afectadas. Dichas necesidades deberán ser identificadas y evaluadas de acuerdo con criterios no discriminatorios y objetivos, y en consulta con la población afectada. Los datos recopilados deberán ser desglosados por edad y sexo.

Adecuación cultural

1.9 Las actividades de protección deberán llevarse a cabo de manera que se respeten las sensibilidades culturales que caracterizan las zonas afectadas por el desastre, siempre que no contravengan las normas internacionales vigentes de derechos humanos.

Las Directrices señalan la forma en que se debe proteger el derecho a la vivienda en el contexto de un desastre natural. Se transcribe a continuación el texto de la Directriz C.2, relativa al alojamiento temporal, vivienda y desalojos.

C.2.1 El alojamiento o vivienda temporal que se proporcione deberá cumplir con los criterios de idoneidad establecidos en el derecho internacional de derechos humanos. Los criterios de idoneidad son: accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, seguridad de tenencia, adecuación cultural, conveniencia de la ubicación, y acceso a servicios esenciales como salud y educación (véase B.1.2). El respeto de las normas de seguridad dirigidas a reducir daños en casos de futuros desastres también constituye un criterio de idoneidad.

C.2.2 Se tomarán medidas apropiadas que permitan la rápida transición de un refugio de emergencia a un alojamiento temporal o a una vivienda permanente, sin discriminación alguna y a la mayor brevedad posible.

C.2.3 Todos los grupos y personas afectados deberán ser consultados, participando en la planificación y ejecución de los programas de alojamiento temporal y vivienda permanente, para inquilinos y propietarios/ocupantes. Cualquier decisión relacionada con el traslado de un refugio de emergencia a un refugio temporal o vivienda permanente requerirá la plena participación y la decisión/acuerdo de las personas afectadas.

C.2.4 En aquellos casos en que los desalojos sean inevitables, aparte de las evacuaciones forzosas (véase A.1.4 arriba), y a pesar de las consultas y participación estipuladas en C.2.3, deberán establecerse las siguientes garantías

- (a) La oportunidad de mantener consultas genuinas con las personas afectadas;*
- (b) La notificación adecuada y razonable antes de la fecha prevista del desalojo;*
- (c) El suministro oportuno de información en un formato accesible sobre el desalojo y el uso futuro de la tierra;*
- (d) La presencia de autoridades gubernamentales durante el desalojo;*
- (e) La identificación y registro apropiados de todas las personas desalojadas;*
- (f) La identificación apropiada de todas las personas que realizan el desalojo;*
- (g) La prohibición de realizar desalojos durante malas condiciones climatológicas o por la noche;*
- (h) La provisión de remedios legales; y*
- (i) La provisión de asistencia jurídica, cuando fuere necesaria, para procurar una reparación por parte de los tribunales.*

C.2.5 Los desalojos – en particular los ordenados en el contexto de evacuaciones y ocupantes secundarios de propiedades y posesiones abandonadas por los desplazados

internos – no deberán dejar a las personas sin hogar o vulnerables a la violación de otros derechos humanos. Se adoptarán las medidas apropiadas para asegurar que se proporcione vivienda alternativa adecuada a las personas que no pueden subsistir por sí mismas.

Las Directrices pueden leerse por completo en el siguiente enlace: https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/07/0106_operational_guidelines_nd_spanish.pdf

MENSAJE POLÍTICO FINAL

- 1) Exigimos que la iniciativa de la LEY DE RECONSTRUCCIÓN enviada por Miguel Ángel Mancera se revise en conjunto con vecinos afectados en su patrimonio por los sismos, especialistas independientes y organizaciones vecinales con trayectoria en asuntos urbanos, y la presente propuesta se integre a la misma.
- 2) Con base en lo anterior, ALDF y Gobierno capitalino deberán presentar previamente un diagnóstico y plan de reconstrucción, así como el censo detallado de edificios dañados con el correspondiente peritaje forense respecto a las causas, instrumentos que deberán hacer públicos y auditables, y puestos a disposición del Comité Autónomo de Reconstrucción y el público en general.
- 3) Se estima en 259 mil millones los recursos públicos desviados por 7 gobernadores priístas durante el presente sexenio. Exigimos que Miguel Ángel Mancera, como presidente de la CONAGO, así como los mandatarios de los estados afectados, demanden al presidente Enrique Peña Nieto implementar a la brevedad un programa de recuperación urgente de los recursos públicos desviados para emplearlos en la reconstrucción de viviendas e infraestructura pública dañada por los sismos del 7 y 19 de septiembre.