

GUÍA JURÍDICA PARA ASESORÍA A DAMNIFICADOS POR LOS TERREMOTOS DE 2017¹

Sumario

GUÍA JURÍDICA PARA ASESORÍA A DAMNIFICADOS POR LOS TERREMOTOS DE 2017.....	1
Inmobiliario.....	3
1. ¿Con qué autoridad acudo si tengo daños en mi edificio/casa propio o rentado?.....	3
2. ¿Qué obligaciones y derechos tengo si soy propietario de un inmueble que se dañó y que estaba dado en arrendamiento?.....	3
3. ¿Qué obligaciones y derechos tengo como ocupante de un inmueble dañado?.....	4
4. Mi edificio/casa sufrió daños. ¿puedo entrar a recuperar mis propiedades bajo mi propio riesgo?.....	5
5. Mi edificio/casa colapsó y dañó propiedades contiguas.....	6
6. ¿Qué debo hacer si el edificio que arriendo causó daños físicos a personas?.....	6
7. Mi edificio colapsó y causó daños en propiedad pública, ¿qué hago?.....	7
8. El edificio o casa en el que vivo sufrió daños, ¿tengo que seguir pagando la renta?.....	8
9. Mi edificio/casa sufrió daños irreparables. Tendrán que demolerlo ¿Qué derechos me quedan sobre mi bien?.....	8
10. Por haber pagado el predial 2017 e ir al corriente en mis pagos, ¿tengo algún seguro?	10
11. ¿Cómo documento los daños que me han ocurrido?.....	11
12. La propiedad que estoy pagando en preventa sufrió daños. ¿Puedo cancelar el contrato?.....	11
Seguros.....	12
1. ¿Cómo identifico si mi seguro de daños a un inmueble incluye la cobertura de daños por terremoto?.....	12
2. ¿Qué hago si no encuentro mi póliza?.....	12

1 Este documento se actualizará conforme a las necesidades derivadas de la emergencia y a lo que determinen las autoridades en cada materia. Favor de revisar la versión más reciente en www.redprobono.org.mx o www.appleseedmexico.org

3. ¿Qué hago en caso de sufrir un siniestro y contar con la cobertura de daños por terremoto?.....	13
4. ¿Qué daños y riesgos están cubiertos?.....	14
5. ¿Cuánto me indemnizarán en caso de una reclamación?.....	14
6. ¿En qué casos puede excluirse el pago de un siniestro reclamado?.....	15
7. ¿Qué pasa si no he terminado de pagar la hipoteca de mi inmueble y sufre un siniestro?.....	15
Laboral.....	17
1. ¿Los decretos presentados por el Presidente de la República y el Jefe de Gobierno me obligan a suspender labores?.....	17
2. ¿Como empleador debo pagar el sueldo a los empleados que falten durante la emergencia?.....	18
3. ¿Cómo empleador puedo terminar relaciones laborales en caso de cierre de la empresa, establecimientos o de reducción permanente de trabajos?.....	18
4. ¿Cuáles son los pasos a seguir para terminar relaciones laborales frente a las autoridades?.....	18
5. ¿Qué derechos y obligaciones tienen el empleador y los empleados en caso de que la terminación de la relación laboral sea necesaria?.....	18
6. ¿Como empleador puedo suspender relaciones laborales durante la emergencia?.....	19
7. ¿Cuáles son los pasos a seguir para suspender las relaciones laborales y/o la extensión de la suspensión frente a las autoridades?.....	19
8. ¿Qué derechos y obligaciones tienen el empleador y el empleado en caso de la suspensión de la relación laboral?.....	19
Responsabilidad por obras.....	20
1. ¿Los daños de mi edificio pueden ser responsabilidad de alguna autoridad?.....	20
2. ¿Qué es un Director Responsable de Obra (DRO)?.....	20
3. ¿Se puede responsabilizar a la constructora?.....	22
Fondo de Desastres Naturales (FONDEN).....	23
2. ¿Qué es el FONDEN?.....	23
3. ¿Quiénes pueden tener acceso al FONDEN?.....	23
4. ¿Cómo libera recursos el FONDEN?.....	24
5. ¿El FONDEN entrega recursos directamente a la población?.....	24
7. ¿Dónde podré acceder a recursos del gobierno federal o la Ciudad de México?.....	24
8. ¿Cuándo estarán disponibles recursos para apoyo a la población?.....	24
9. ¿Cuánto dinero puedo recibir como damnificado?.....	24
Anexo 1: Datos de contacto de las aseguradoras.....	26



Anexo 2: Oficinas de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (CONDUSEF).....	28
Anexo 3: FONDEN (información adicional).....	30

Inmobiliario

1. ¿Con qué autoridad acudo si tengo daños en mi edificio/casa propio o rentado?

Es importante determinar el efecto que se pretende con el acercamiento con la autoridad.

Si se pretende determinar el grado del daño al inmueble para efectos de resolver si es seguro o no habitarlo o bien para cualquier otro punto relacionado con el estado físico o seguridad en general del mismo, la autoridad idónea a la que habría que acercarse (en la Ciudad de México se están recibiendo solicitudes de revisión estructural en la página electrónica www.salvatucasa.mx en la cual puedes adjuntar fotografías, sin perjuicio de que el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México emita un dictamen oficial) sería la autoridad de Protección Civil respectiva (en la Ciudad de México sería la Unidad Delegacional de Protección Civil correspondiente).

Si se pretende resolver alguna otra cuestión fáctica o jurídica relacionada con el inmueble de que se trate (por ejemplo, lo relacionado con servicios públicos o contratos de compraventa, arrendamiento, seguros, entre otros), la autoridad judicial o administrativa idónea para recibir el aviso dependería de cada materia y caso concreto. A manera de ejemplo, si se pretendiera cesar legalmente el pago de las rentas en un contrato de arrendamiento, la autoridad competente para conocer del asunto sería un Juez en materia Civil, sin perjuicio del aviso que habría que dar al arrendador.

2. ¿Qué obligaciones y derechos tengo si soy propietario de un inmueble que se dañó y que estaba dado en arrendamiento?

Para el caso de propietarios de inmuebles que se encuentren en esta situación, el primer paso a seguir es:

Contactar a las autoridades de Protección Civil para que evalúen físicamente el inmueble y dictaminen si los daños son: (i) irreparables; es decir, que implican pérdida total del inmueble, o bien (ii) reparables, es decir, que implican pérdida parcial del inmueble.

(i) Daños Irreparables. En caso de que Protección Civil dictamine que el daño al inmueble es **irreparable**, se deberá dar aviso por escrito al arrendatario (inquilino) para que desaloje de inmediato el inmueble (se recomienda que los inquilinos desalojen el inmueble hasta que Protección Civil determine que no existe riesgo para ingresar al

mismo) y no vuelva a ingresar al mismo, en razón de que la orden que tienen las autoridades de Protección Civil para inmuebles irreparables es la demolición de los mismos. La destrucción del inmueble por causas atribuibles a casos fortuitos (caso fortuito se entiende como “todo acontecimiento natural, previsible o imprevisible, pero inevitable, por virtud del cual se pierda el bien o se imposibilite el cumplimiento de la obligación, tal como sería un temblor o terremoto”), conforme a la ley aplicable en la Ciudad de México, es causal de terminación del arrendamiento sin responsabilidad alguna para el arrendador ni el arrendatario, por lo que el acta que levante el técnico de Protección Civil dictaminando que el inmueble es irreparable, servirá como un peritaje oficial y bastará para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento al inquilino. Recomendamos que durante la visita al inmueble de Protección Civil se tomen fotografías y/o video para documentar con mucha claridad los daños que el sismo haya provocado en el inmueble.

En el supuesto que exista saldo en favor del arrendatario, es decir, que haya pagado rentas adelantadas o un depósito, el arrendador deberá reembolsar al arrendatario las cantidades correspondientes; de la misma manera, si existen pagos pendientes por parte del arrendatario, el arrendador tiene derecho a exigir al inquilino el pago de dichos conceptos.

(ii) Daños Parciales y Reparables. Ahora bien, en caso de que Protección Civil, tras evaluar el inmueble, dictamine que los daños al inmueble son **parciales y reparables**, salvo que el contrato de arrendamiento disponga otra cosa, el propietario/arrendador del inmueble dañado será el responsable de llevar a cabo todas las reparaciones al mismo para que persista y pueda seguir el arrendamiento a su entero costo, de lo contrario el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Independientemente de los dos escenarios anteriores, es indispensable que el propietario del Inmueble lleve a cabo lo siguiente: (i) revise su contrato de arrendamiento para verificar su vigencia, si el mismo prevé como proceder en caso de un siniestro, si establece algún procedimiento especial para el caso fortuito y cuáles son las reglas o pasos para darlo por terminado, de ser esto necesario; y (ii) revisar la póliza de **seguro contratado** para el inmueble (en caso de que hubiere), a fin de verificar quién es el responsable de contratar el seguro correspondiente y con qué tipo de cobertura cuenta, si el seguro debe cubrir desastres naturales (terremoto), si cuenta con la cobertura contra todo riesgo sin la excepción de sismos y además verificar si el seguro cubriría los daños y perjuicios causados a terceros. Lo anterior con el fin de determinar hasta que monto habrá de cubrir el seguro por pérdida total o parcial del inmueble. También es recomendable contactar al corredor de seguros que le vendió la póliza, o bien, directamente a algún representante de su aseguradora para aclarar cualquier duda sobre el alcance del seguro inmobiliario. Este análisis preparará al asegurado para elaborar su correspondiente reclamación a la aseguradora respectiva conociendo el alcance de su seguro.

3. ¿Qué obligaciones y derechos tengo como ocupante de un inmueble dañado?

Para el caso del arrendatario (inquilino), la ley estipula que cuando un inmueble sufre daños, el arrendatario está **obligado a reportarle** al arrendador sobre dicha situación por lo que respecta a la superficie rentada (el arrendador o, en su caso, el administrador del inmueble, será el responsable de verificar dicha circunstancia en las áreas comunes), a fin de que el arrendador lleve a cabo todas las reparaciones y acciones necesarias para que el inmueble se encuentre en condiciones adecuadas para cumplir con el uso permitido al arrendatario en el contrato de arrendamiento y pueda continuar vigente el arrendamiento.

Así mismo, recomendamos que los arrendatarios u ocupantes de inmuebles que se encuentren en esta situación, al igual que para el caso de arrendadores, lleven a cabo las siguientes acciones lo antes posible: **Contactar a las autoridades de Protección Civil** para que evalúen físicamente el inmueble y dictaminen si los daños son (i) irreparables; es decir, como pérdida total del inmueble, o bien (ii) reparables, pérdida parcial del inmueble.

a) Daños Irreparables. En caso que Protección Civil dictamine que los daños al inmueble son **irreparables**, se deberá dar aviso y notificar al arrendador respecto esta situación y solicitar la terminación el contrato de arrendamiento, así como exigir cualquier saldo a favor de rentas u otros conceptos cubiertos al arrendador por adelantado, o bien, liquidar cualquier saldo que el inquilino adeude al arrendador bajo el contrato de arrendamiento respectivo por conceptos generados de manera previa al siniestro (por meses efectivamente transcurridos en el plazo de vigencia del arrendamiento).

b) Daños Parciales y Reparables. En caso de que Protección Civil dictamine que los daños al inmueble son **parciales y reparables**, la ley estipula que: (i) si se impide totalmente al arrendatario (inquilino) el uso del inmueble, este tendrá derecho a que no se cause renta durante el período en que persista este impedimento. Si el impedimento total para el uso del inmueble por parte del inquilino dura más de dos meses, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento sin responsabilidad alguna, para lo cual deberá notificar por escrito al arrendador dicha intención; (ii) en el supuesto que se impida parcialmente el uso del inmueble, el dictamen de Protección Civil emitido por el técnico correspondiente servirá para calcular el porcentaje o área específica del inmueble que no es apto para usarse, y por lo tanto, el arrendatario (inquilino) tendrá derecho y podrá exigir al arrendador que se le reduzca la renta proporcionalmente a dicho porcentaje de afectación.

No obstante lo anterior, es importante revisar el contrato de arrendamiento para determinar quién es el responsable de contratar el seguro correspondiente y con qué tipo de cobertura, así como obligaciones específicas del contrato para casos fortuitos.

6

La información contenida en esta guía es general y tiene carácter exclusivamente orientador; por lo tanto, no es y no deberá ser interpretado como una recomendación u opinión para llevar a cabo o abstenerse de llevar a cabo cualquier acción respecto a los temas discutidos en la misma. Esta guía no sustituye a la asesoría jurídica especializada que, para cada caso, los usuarios deberán obtener antes de actuar sobre uno o más de los temas discutidos en la misma. Los abogados y organizaciones involucradas en la preparación de esta guía general no emiten ninguna opinión sobre o juicio sobre un asunto particular.

4. Mi edificio/casa sufrió daños. ¿puedo entrar a recuperar mis propiedades bajo mi propio riesgo?

Si las autoridades competentes (protección civil) lo impiden, no.

Ante una situación de emergencia como un terremoto, son las autoridades en materia de protección civil las encargadas de determinar el grado de seguridad física y estructural de los inmuebles siniestrados y, en su caso, de adoptar las medidas de seguridad que consideren pertinentes, las cuales serían desde luego obligatorias para la ciudadanía en general, incluyendo a propietarios y poseedores del inmueble.

Los programas de Protección Civil, obligatorios para todo ciudadano, son aplicados por diversas autoridades coordinadas tanto federales, estatales, delegacionales y municipales (policía, bomberos, militares, marina, etc.), pues se trata de una materia concurrente entre Federación, Estados y Municipios. En ese sentido, si es una autoridad la que lo ordena en aplicación de dichos programas, es obligatorio acatar sus órdenes y limitaciones, incluida la prohibición de ingresar a los inmuebles indicados.

Esto desde luego no sería aplicable a los particulares (como voluntarios, por ejemplo) que impidan el paso a los inmuebles, pues ellos no son autoridad facultada para estos efectos.

En el caso de la Ciudad de México, por ejemplo, el artículo 120 de la Ley del Sistema de Protección Civil del D.F. establece que las autoridades están facultadas para determinar, entre otros, el acordonamiento temporal o permanente, la suspensión de actividades, la evacuación de inmuebles y la clausura de establecimientos mercantiles, y de hacer uso para tales efectos de la fuerza pública si fuera necesario. Ello quiere decir que las autoridades no sólo pueden ordenar la aplicación de dichas medidas, sino obligar a la ciudadanía a respetarlas, lo cual incluye el evitar legítimamente a propietarios y poseedores el ingreso a su inmueble.

¡Usa tu criterio! Recuerda que antes está tu vida y tu salud. Si hay daños considerables en tu edificio, espera el aviso de las autoridades. Todo se puede reponer, menos tu vida y la de los tuyos.

5. Mi edificio/casa colapsó y dañó propiedades contiguas.

No hay responsabilidad legal dado que el evento del sismo se califica como caso fortuito. En caso de que el inmueble esté asegurado, hay que verificar las condiciones de la póliza y si éstas responden por daños causados a terceros y su alcance (suelen referirse como cobertura de “responsabilidad civil”).

Nada impide que, en un momento dado, alguien acuda a reclamar el daño y el juez considere que existió alguna responsabilidad basada en dictámenes periciales respecto de la estructura o negligencia del propietario en su mantenimiento. Dependerá del caso si se imputa o no al desarrollador o propietario pero, en principio, si existiera algún reclamo del edificio/contiguo, ya sea de modo judicial o extrajudicial, la defensa es el argumento de caso fortuito para buscar eximir la responsabilidad.

6. ¿Qué debo hacer si el edificio que arriendo causó daños físicos a personas?

De la misma manera que con los escenarios estipulados en las preguntas 1 y 2 anteriores, deberá contactar inmediatamente a las autoridades de Protección Civil para que lleven a cabo el dictamen respectivo sobre los daños y levanten el acta correspondiente, en virtud de que dicho documento es imprescindible al fungir como peritaje oficial de los daños al inmueble.

(i) **Si se cuenta con una póliza de seguro**, el segundo paso es contactar al agente de seguros y dar aviso a la aseguradora de la situación inmediatamente, a fin de verificar si dicha póliza de seguro cubre responsabilidad civil por daños ocasionados a terceros (como sería el caso de personas en el caso de sismos). En caso de que la cobertura del seguro incluya responsabilidad civil por daños derivados de un sismo, es pertinente verificar hasta que monto cubre y la aseguradora deberá hacerse cargo del siniestro y de la carga probatoria; es decir, es responsabilidad de la aseguradora acreditar que los daños fueron ocasionados por un caso fortuito (caso fortuito se entiende como “todo acontecimiento natural, previsible o imprevisible, pero inevitable, por virtud del cual se pierda el bien o se imposibilite el cumplimiento de la obligación, tal como sería el caso de un temblor o terremoto”).

Para efectos de lo anterior, se recomienda llevar registro de a qué hora y día se contactó a la aseguradora, a cual agente de seguros se contactó y anexar el peritaje respectivo de Protección Civil; así como evidenciar factura o comprobante de gastos de recuperación de la persona dañada para que el seguro proceda a reembolsarlos, en su caso. El uso de fotografías y/o videos de los daños evidentes al inmueble también es recomendable para documentar adecuadamente los daños al inmueble y su magnitud.

(ii) Ahora bien, **si no se cuenta con una póliza de seguro**, la ley estipula como excepción a la responsabilidad civil el “caso fortuito o fuerza mayor”, por lo que el propietario, de acuerdo a la ley, no es responsable por estos daños. Sin embargo, si el edificio se encontraba en notorio estado de deterioro antes del sismo, (por ejemplo, si el arrendatario o cualquier otra persona o autoridad informó en su momento al propietario sobre dicho deterioro y/o el edificio contaba con vicios o defectos ocultos) que

desembocaron en la destrucción inmediata del mismo, el propietario será el responsable de pagar e indemnizar los daños o muerte ocasionados a personas por la caída del edificio debido a su actuar negligente respecto del cumplimiento de dichas obligaciones.

Para efectos de lo anterior, tendrá que evaluarse y probarse los escenarios estipulados en el párrafo inmediato anterior mediante peritaje y la acreditación de que el inmueble se destruyó no solamente debido al sismo, sino que por negligencia o inobservancia de las normas y estándares mínimos de construcción por parte del propietario del inmueble.

7. Mi edificio colapsó y causó daños en propiedad pública, ¿qué hago?

Para este supuesto, aplica la misma suerte que para la pregunta inmediata anterior.

8. El edificio o casa en el que vivo sufrió daños, ¿tengo que seguir pagando la renta?

Si el departamento o casa que habitas es rentado y sufrió daños a consecuencia del terremoto y, por lo tanto, no lo puedes usar total o parcialmente, cuentas con ciertos derechos que hacer valer frente a tu arrendador.

En caso de que se haya perdido totalmente el inmueble, quedas liberado de la responsabilidad de pago de la renta. Para el caso del arrendador, su obligación de permitir el uso y el goce del bien, también se extingue.²

En caso de que solamente se pueda usar parcialmente el inmueble (debido a los daños causados o bien, por las reparaciones que se deban realizar al mismo), podrás solicitar al arrendador que reduzca el monto de la renta, o bien, puedes dar por terminado el contrato en caso de que el uso parcial del inmueble duren más de dos meses.³

La mejor recomendación será siempre llegar a un acuerdo con el arrendador y hacerle ver que no es una decisión unilateral o arbitraria dejar el inmueble por esta causa, sino que

2 Código Civil para la Ciudad de México.

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

3 Código Civil para la Ciudad de México.

Artículo 2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Código Civil para la Ciudad de México.

Artículo 2445. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

efectivamente se trata de un caso de fuerza mayor, el cual inclusive pudiera estar dictaminado por una autoridad competente como Protección Civil (que determine la prohibición de seguir habitando el inmueble) y/o el dictamen pericial de un particular.

Es indispensable que cualquier acuerdo se haga por escrito y firmado por ambas partes.

9. Mi edificio/casa sufrió daños irreparables. Tendrán que demolerlo ¿Qué derechos me quedan sobre mi bien?

Tus derechos y obligaciones dependen del Estado de la República en el que se encuentre tu edificio/casa y de si eres dueño, rentas (arrendatario) o tienes simplemente prestado (comodatario) el bien.

Toma nota de que las respuestas pueden variar dependiendo de muchas circunstancias, por ejemplo si tienes crédito hipotecario, si el inmueble estaba en construcción, si eres heredero o legatario del bien o si el bien está sujeto a condominio.

En términos generales, en casos de que el terremoto te impida usar un inmueble rentado, tienes derecho a no pagar la renta proporcionalmente mientras no lo pueda usar, y si no puedes usarlo por el plazo que cada legislación prevé, tienes derecho a pedir que se termine el arrendamiento.

En caso de que seas propietario, el derecho de propiedad se mantiene sobre el terreno y los materiales resultantes de la demolición, aunque en todo caso es indispensable observar las disposiciones administrativas aplicables en materia de contaminación y desperdicios (existen disposiciones delegacionales o municipales por ejemplo que obligarían a retirar el cascajo si constituye una fuente de contaminación).

Asimismo, por regla general, como dueño, sufres la pérdida de tus construcciones y bienes. Puede haber ciertas excepciones si (i) tenías algún seguro; (ii) construiste recientemente y hubo algún error del constructor; o (iii) compraste recientemente y había algún defecto en la construcción cuando compraste. Si estás asegurado, te recomendamos contactar inmediatamente a tu aseguradora a los teléfonos que aparecen en tu póliza. Si crees que ha habido algún error de tu constructor y la construcción es reciente o un defecto en la construcción y compraste recientemente, acércate a un abogado para analizar qué acciones puedes tomar.

El terreno sigue siendo tuyo, ya sea en forma exclusiva o como copropietario junto con otras personas. Asegúrate de contar con tus papeles y si los has perdido, acércate a un abogado para analizar tus opciones.

Si se trata de un inmueble en condominio en la Ciudad de México, las disposiciones de la Ley condominal sólo aplicarían a falta de regulación en el reglamento interno de cada condominio. Te recomendamos acercarte a los administradores del condominio y revisar tu reglamento. Si no tienes una copia del reglamento, pídeselo a los administradores o a tus vecinos. Si no hay tal reglamento, los artículos 83, 84 y 85 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establecen que si el mismo se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el terreno, se podrá acordar cualquiera de las siguientes en Asamblea General Extraordinaria⁴ con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta. En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda conforme al indiviso que su título de propiedad refiere. Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales. Si sólo alguna o algunas de las unidades privativas se hubieren destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.
- b) La extinción total del régimen y la división de los bienes comunes o su venta (lo cual sería en proporción al indiviso de cada co-propietario); o
- c) La demolición y venta de materiales.

Si el inmueble se adquirió a través de un crédito hipotecario, normalmente el banco prevé la contratación de un seguro de daños y destrucción del inmueble, por lo que es importante revisar la escritura respectiva y la póliza correspondiente para hacerlo efectivo, en su caso.

4 Hay que distinguir dos supuestos:

A. Cuando el condominio no está constituido y el edificio es un solo inmueble jurídicamente, propiedad de una o varias personas (copropietarios). En este caso no aplicarían las disposiciones de condominio, sino las relativas a la copropiedad en el Código Civil (en general, actos de administración por mayoría y de disposición por unanimidad) especialmente las referentes a la división de cosa común por lo que respecta a los materiales resultantes de la demolición.

B. Cuando el condominio sí está constituido formalmente pero no están organizados los condóminos en administración ni en Asambleas. En este caso, la falta de organización no implica que no exista un condominio y que éste cuente incluso con un reglamento interno, cuyas disposiciones tendrían que aplicarse (aunque sea por primera vez) y a su falta, las disposiciones de la Ley condominal.

Si el inmueble lo tienes en préstamo (sin pagar renta) tus derechos son muy limitados en este caso. Por regla general, no eres responsable por la pérdida pero tampoco podrás recuperar el bien al no ser de tu propiedad.

10. Por haber pagado el predial 2017 e ir al corriente en mis pagos, ¿tengo algún seguro?

En ninguna de las entidades afectadas recientemente por los sismos, hay un seguro de vivienda por el pago del predial. Éste es un impuesto municipal que no representa para el propietario del inmueble una garantía en caso de desastre.

11. ¿Cómo documento los daños que me han ocurrido?

A través de una fe hechos que levante un notario público, que documente las condiciones de la construcción y que incluya fotografías.

Colegio de Notarios del Distrito Federal: Dicho Colegio a través de comunicado de fecha 22 de septiembre de 2017, manifestó que realizarán trámites como “fe de hechos” que soliciten particulares afectados de manera gratuita y con la celeridad que requiera el caso concreto. Teléfono: 5511 1819.

Cada estado cuenta con un colegio de notarios.

En cualquier caso, toda la información fotográfica es útil, aunque no tenga fe pública. Si tomas fotos o video, asegúrate de respaldarlo bien.

De igual forma se podría solicitar el apoyo de un Director Responsable de Obra o Corresponsable para Seguridad Estructural que emita un dictamen sobre los daños.

12. La propiedad que estoy pagando en preventa sufrió daños. ¿Puedo cancelar el contrato?

En principio el comprador no puede cancelar el contrato, si bien es indispensable revisar los términos particulares del contrato privado en cuestión. Sin embargo, estos contratos regularmente prevén que los plazos de entrega de los inmuebles adquiridos en preventa se pueden prorrogar en un caso fortuito o de fuerza mayor. Es decir, si la entrega se pactó en una cierta fecha, dicha fecha se prorrogaría conforme lo indique el vendedor o conforme lo acuerden mutuamente las partes. Si transcurrida la prórroga, el vendedor no entrega el inmueble, entonces el comprador si tendrá una causal de incumplimiento para

solicitar la rescisión del contrato en cuestión. Por otra parte, el contrato podría señalar que ante alguno de esos supuestos el vendedor quedaría libre de su obligación, en cuyo caso tendría que devolver al comprador el monto del precio recibido.

Seguros

A continuación se presentan respuestas generales a dudas frecuentes relacionadas con el seguro de daños por terremoto y su reclamación en caso de sufrir un siniestro. Dada la naturaleza de este documento y que las condiciones de los seguros varían entre uno y otro, le sugerimos atender a las condiciones específicas señaladas en la póliza y condiciones generales de su seguro para contar con la información precisa sobre su funcionamiento.

1. ¿Cómo identifico si mi seguro de daños a un inmueble incluye la cobertura de daños por terremoto?

- **Es una cobertura adicional.** La cobertura de daños por terremoto es una cobertura adicional a la cobertura de daños a los inmuebles, que debe contratarse de manera expresa con la aseguradora, debe constar por escrito como un endoso a la póliza de seguros de daños⁵ y requiere el pago de una prima adicional.
- **Verificación de cobertura.** Para identificar si cuenta con dicha cobertura, verifique su póliza de seguros de daños, la cual debe mencionar la cobertura de daños por “terremoto y/o erupción volcánica” (generalmente contenida en las primeras páginas del documento) y contener un endoso⁶ en el que se especifiquen los términos y condiciones de la misma.
- **Su póliza debe estar pagada.** Salvo que se especifique lo contrario, usted cuenta con un plazo de 30 días naturales para liquidar la póliza de seguro a partir de su expedición. Si no cubrió el pago en ese tiempo, su póliza no está vigente.
- Si su póliza no contiene la información anterior o no está vigente no cuenta con la cobertura de daños por terremoto.

2. ¿Qué hago si no encuentro mi póliza?

5 La póliza de su seguro es el documento mediante el que se hace constar la contratación del mismo e incluye sus datos, los de la aseguradora, la descripción del bien asegurado, los riesgos asegurados y la suma asegurada. Usted debe haber recibido este documento, junto con las condiciones generales aplicables a dicho seguro, al momento de su contratación.

6 El endoso de la póliza de seguro es una parte integrante de la misma que se encuentra usualmente al final del documento y en el que se detallan los términos y condiciones de la cobertura adicional (en este caso, de daños por terremoto).

Contacte a su agente de seguros o aseguradora. Usted puede solicitar una copia de su póliza a su agente de seguros o directamente a la aseguradora. Ellos deberán proporcionarle una copia de la misma. Se adjunta al presente documento una lista de las aseguradoras que ofrecen seguros de este tipo con los teléfonos de contacto (ver Anexo 1).

3. **¿Qué hago en caso de sufrir un siniestro y contar con la cobertura de daños por terremoto?**

- **Avise oportunamente a la aseguradora del siniestro.** Comuníquese con su aseguradora para dar aviso del siniestro por teléfono en cuanto le sea posible y por escrito, salvo que se especifique lo contrario, a más tardar dentro de los 5 días naturales siguientes a partir del momento en que tenga conocimiento del mismo.

Si bien usted cuenta con un plazo de 2 años a partir de la fecha del siniestro para solicitar a la aseguradora su indemnización, en caso de no reportar los daños oportunamente podrá afectar la procedencia de su reclamación o reducir el monto del pago al que usted tenía derecho.

- **Información que le solicitarán.** Cuando se comunique por teléfono con la aseguradora proporcione su número de póliza, datos de contacto y una descripción de los daños causados. La aseguradora deberá indicarle el procedimiento a seguir. En caso de que así se lo solicite, siga las medidas que ésta le instruya para evitar mayores daños a los bienes asegurados, siempre y cuando dichas acciones no pongan en riesgo su integridad física.

Comuníquese con la aseguradora aún cuando no cuente con la información completa de los daños generados, ya que éstos podrán ser precisados posteriormente por escrito.

- **Procedimiento de reclamación.** El procedimiento de reclamación incluirá la presentación de una reclamación por escrito, la visita de un ajustador para evaluar los daños causados, la entrega a la aseguradora de la documentación de soporte de la misma, la evaluación por parte de ésta de la procedencia de la reclamación y la cuantificación de la indemnización por los daños reclamados, y, en su caso, el pago del siniestro al asegurado o el beneficiario (en caso de ser distintos).
- **Comprobación de los bienes dañados.** Como asegurado deberá comprobar la existencia y propiedad previa al siniestro de los bienes reclamados mediante notas, facturas, avalúos, fotografías u otros medios.

- **En caso de controversia acuda a la CONDUSEF.** En caso de surgir una controversia relacionada con la reclamación, usted podrá recurrir a las instancias de resolución de controversias de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (CONDUSEF, www.condusef.gob.mx). Se adjunta al presente los datos de contacto de la CONDUSEF en la Ciudad de México, Morelos, Puebla, Oaxaca, Guerrero y Chiapas.

4. ¿Qué daños y riesgos están cubiertos?

- **Los daños y riesgos expresamente señalados.** Su póliza incluye un apartado en el que se señalan los bienes y riesgos específicamente incluidos dentro de la cobertura, los excluidos salvo que se hayan contratado expresamente⁷ y los excluidos que no pueden ser cubiertos⁸.
- Adicionalmente, la cobertura puede proteger al edificio (entendiendo por éste, la estructura del mismo) y/o sus contenidos y podrá ser contratada por quien sea dueño de los bienes asegurados.⁹
- **Daños directos (sí) y daños consecuenciales o indirectos (depende).** Se cubren los daños directamente ocasionados como resultado del terremoto (daños directos) y de manera excepcional, cuando así esté contratado, los ocasionados de manera indirecta por el mismo (daños consecuenciales).
- **Los ocasionados durante la vigencia de la póliza.** Salvo que se especifique lo contrario, se cubren los daños causados durante la vigencia de la póliza, la cual termina a las 12:00 pm del día señalado en la póliza. Si el terremoto que originó sus daños ocurre dentro del plazo de vigencia de su póliza, cualquier daño adicional que ocurra a los mismos dentro de las 72 horas consecutivas se comprende dentro de la misma reclamación.

7 Por ejemplo, los daños ocasionados a cimientos, albercas, bardas, muros de contención o daños consecuenciales.

8 Por ejemplo, los daños ocasionados al terreno, los ocasionados por vibraciones o movimientos naturales del suelo (hundimientos, desplazamientos o asentamientos) distintos a los generados por el terremoto o por filtraciones de agua o humedades.

9 Por ejemplo, típicamente si usted es dueño de una casa habitación y habita en ella, su cobertura incluirá la del edificio y sus contenidos, si es inquilino de la misma, únicamente la de contenidos, y si vive en un edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio, si la póliza es contratada por el condominio, contará con la cobertura de edificios para la estructura vertical y áreas comunes y los contenidos de las áreas comunes, más no los de cada departamento.

5. ¿Cuánto me indemnizarán en caso de una reclamación?

- **Forma de valorar los daños.** Dependiendo de la modalidad en la que se haya contratado el seguro, la aseguradora valorará los daños generados para efectos de su indemnización conforme a su valor real al momento del siniestro o a su valor de reposición. El valor real toma en cuenta la depreciación del bien reclamado y el valor de reposición considera el costo actual de reponerlo por uno de características similares.
- **Hasta donde alcance la suma asegurada después de las deducciones.** La aseguradora cubrirá los daños y riesgos reclamados que sean procedentes tomando como base el valor real o de reposición (según lo explicado en el punto anterior) y deduciéndole el coaseguro, deducible, proporción indemnizable y cualquier otra deducción autorizada.¹⁰

La aseguradora cubrirá la reclamación hasta por la suma asegurada.

6. ¿En qué casos puede excluirse el pago de un siniestro reclamado?

Sujeto a las condiciones específicas de su seguro, además de no avisar oportunamente a la aseguradora del siniestro, la aseguradora podrá excluirse del pago de una reclamación en los casos en los que usted no cumpla con sus obligaciones como asegurado, tales como:

- **No agravar el riesgo.** Usted debe evitar o disminuir la generación de daños mayores a los bienes asegurados, **siempre y cuando ello no ponga en riesgo su integridad física** (p. ej. dar aviso a las autoridades o cerrar las llaves de gas).
- **Dar aviso en caso de coberturas adicionales.** En caso de que usted cuente con más de un seguro que cubra los mismos riesgos respecto de los bienes afectados, usted debe avisar a cada una de las aseguradoras sobre los seguros contratados.

¹⁰ El deducible es el monto mínimo que debe de absorber o cubrir el asegurado respecto del daño generado antes de que la aseguradora pague una reclamación.

El coaseguro es el porcentaje del monto de los daños que la aseguradora no cubre y que debe absorber el asegurado una vez descontado el deducible.

En materia de seguros de daños, el principio es que la prima se determina en proporción al valor del bien asegurado y que el asegurado debe declarar el valor total del bien a asegurar y el límite de riesgo a contratar. Cuando un bien es asegurado por una cantidad menor a la real y la póliza incluye la cláusula de proporción indemnizable, la aseguradora disminuirá el monto de la indemnización en la proporción de la diferencia entre el valor asegurado y el valor real.

- **Cooperar con la aseguradora.** Usted debe cooperar con la aseguradora para permitir la revisión de los daños y proporcionar la información y documentación que ésta requiere para determinar la procedencia de la reclamación.

En caso de no cumplir con estas obligaciones y las demás establecidas en su contrato, la aseguradora podría quedar liberada de su obligación de indemnizarlo a usted.

7. ¿Qué pasa si no he terminado de pagar la hipoteca de mi inmueble y sufre un siniestro?

- Como parte de la contratación de un crédito hipotecario¹¹ el otorgante del crédito (por ejemplo, un banco, INFONAVIT o FOVISSSTE) requiere la contratación de un seguro que cubra los daños por terremoto causados al inmueble.
- Estas pólizas típicamente designan al otorgante del crédito como primer beneficiario del seguro mientras el crédito no esté pagado y al dueño del inmueble como segundo beneficiario. En caso de un siniestro, la indemnización del seguro será pagada en primer término al otorgante del crédito y solamente en caso de que exista un sobrante de la suma asegurada y que así esté contratado, al dueño del inmueble.

11 Un crédito hipotecario es un préstamo garantizado con un inmueble que usualmente es otorgado para la compra, remodelación o ampliación del mismo inmueble.

Laboral

1. ¿Los decretos presentados por el Presidente de la República y el Jefe de Gobierno me obligan a suspender labores?

No, ninguno de los decretos establece la obligación por parte de las empresas de permitir a sus trabajadores no presentarse a laborar durante estos días o suspender el trabajo, siempre y cuando las condiciones de seguridad de los centros de trabajo hayan sido revisadas.

El empleado que se vea imposibilitado para presentarse a laborar tiene la obligación de dar aviso al empleador. Por su parte el empleador no está obligado a pagar a los empleados el salario correspondiente a las faltas injustificadas.

Se considera falta justificada del empleado toda aquella en la que éste haya dado aviso de las causas de fuerza mayor y que sea autorizada por el empleador.

Incluso cuando la falta sea justificada, el empleador no tiene la obligación de pagar el sueldo de dicho día dado que los empleados no generaron el mismo como resultado de la contraprestación de sus servicios,

En caso de que la falta sea injustificada, al incurrir el empleado en más de tres faltas (es decir, cuatro) dentro de un periodo de 30 días, esto representa una causal de rescisión de la relación laboral sin responsabilidad para el empleador (terminación justificada). El empleador deberá contar con pruebas documentales que acrediten las faltas injustificadas.

En caso de que las autoridades competentes declaren una contingencia sanitaria podrán ordenar la suspensión de las labores.

Si la ausencia se debe a alguna lesión o enfermedad, el trabajador debe entregar el certificado de incapacidad temporal, siempre que haya sido registrado ante el IMSS, en cumplimiento a las obligaciones que la Ley del Seguro Social impone a los patrones .

Ni el patrón, ni el IMSS tienen obligación de pagar al empleado los tres primeros días de incapacidad por enfermedad general. Sin embargo, en la práctica la mayoría de empresas sí pagan a sus empleados esos tres primeros días de incapacidad por enfermedad general. A partir del cuarto día, el IMSS tiene la obligación de pagar el subsidio a los empleados que presenten una enfermedad general, lo cual tendrá que acreditarse con el certificado de incapacidad general correspondiente.

2. ¿Como empleador debo pagar el sueldo a los empleados que falten durante la emergencia?

No, los empleados que falten injustificadamente durante los días posteriores a la emergencia sin autorización del empleador no tienen derechos a percibir salario por los días de falta injustificada.

Debe existir una razón que justifique su falta. En caso contrario está será considerada como falta injustificada para todos los efectos de la ley.

3. ¿Cómo empleador puedo terminar relaciones laborales en caso de cierre de la empresa, establecimientos o de reducción permanente de trabajos?

La LFT establece que en el caso del cierre de las empresas o establecimientos o de la reducción definitiva de trabajos causados por fuerza mayor, o caso fortuito no imputable al empleador, que tenga como consecuencia necesaria la terminación de los trabajos, es causa de terminación colectiva de las relaciones de trabajo.

Las partes (empleador-empleado, empleador-sindicato) pueden convenir que exista la terminación colectiva de las relaciones laborales cuando llegase a ser imposible de manera definitiva realizar el trabajo contratado, en todo caso el empleador deberá dar aviso de la terminación a la Junta de Conciliación y Arbitraje **como se explica al contestar la siguiente pregunta.**

4. ¿Cuáles son los pasos a seguir para terminar relaciones laborales frente a las autoridades?

El empleador deberá dar aviso por escrito de la terminación colectiva a la Junta de Conciliación y Arbitraje, para que esta, apruebe o desapruebe la terminación colectiva, debiendo presentar las pruebas que considere pertinentes y un listado de los empleados afectados.

5. ¿Qué derechos y obligaciones tienen el empleador y los empleados en caso de que la terminación de la relación laboral sea necesaria?

En caso de terminación de la relación de trabajo por causa de fuerza mayor o caso fortuito, el empleador tendrá que pagar al empleado una indemnización consistente de tres meses de salario y prima de antigüedad consistente en el pago de doce días de salario, por cada año de servicios con un tope del doble del salario mínimo vigente (\$80.04 pesos), una vez que la misma sea aprobada por la Junta de Conciliación y Arbitraje.

6. ¿Como empleador puedo suspender relaciones laborales durante la emergencia?

Si, en caso fuerza mayor o de caso fortuito (desastres naturales, accidentes, etc.) no imputable al patrón que produzca como consecuencia necesaria, inmediata y directa, la suspensión colectiva de los trabajos.

Las partes (empleador-empleado, empleador-sindicato) pueden acordar la suspensión colectiva de labores cuando sea imposible temporalmente realizar el trabajo contratado.

7. ¿Cuáles son los pasos a seguir para suspender las relaciones laborales y/o la extensión de la suspensión frente a las autoridades?

El empleador deberá dar aviso a la Junta de Conciliación y Arbitraje, para que esta, apruebe o desapruebe la suspensión colectiva de las relaciones de trabajo.

8. ¿Qué derechos y obligaciones tienen el empleador y el empleado en caso de la suspensión de la relación laboral?

La Junta de Conciliación y Arbitraje, fijará el monto que deba pagarse a los empleados, tomando en consideración, el tiempo probable de la suspensión y la posibilidad de que encuentren nueva ocupación, sin que dicho monto pueda exceder el importe de un mes de salario.

Responsabilidad por obras

1. ¿Los daños de mi edificio pueden ser responsabilidad de alguna autoridad?

Depende. Para esta pregunta será necesario ir caso por caso para conocer las particularidades específicas de cada edificio. Lo más importante será definir si la construcción cumplía con el ordenamiento de uso de suelo que le correspondía, o si excedía los límites permitidos por el plan de desarrollo. Por ejemplo: el edificio tenía siete pisos, pero la norma solamente autorizaba cuatro.

En caso de que los excediera, habría que determinar específicamente cómo se logró este exceso; si, por ejemplo, fue legal, mediante un polígono de actuación, o una resolución judicial o si en su caso se puede pensar que hubo algún acto de corrupción imputable a las autoridades responsables.

Con respecto a la calidad y materiales de construcción en específico por regla general, las delegaciones políticas no cuentan dentro de sus facultades y atribuciones, con el conocimiento técnico ni con los profesionales necesarios para verificar que una obra cumple con las normas de construcción, particularmente porque esto debe de supervisarse constantemente durante todo el proceso constructivo. A fin de solventar este problema, la Ley de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Obras del Distrito Federal contemplan la figura de Director Responsable de Obra (“DRO”).

2. ¿Qué es un Director Responsable de Obra (DRO)?

El DRO es un profesional independiente certificado, auxiliar de la administración pública, quien es el principal responsable de que se sigan las normas técnicas durante una construcción. Sus funciones principales, son las siguientes:

- 1) Suscribir la manifestación o solicitud de licencia de construcción de cualquier nuevo desarrollo.
- 2) Dirigir y vigilar la obra para asegurarse que cumple con las leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables en la materia.
- 3) Supervisar las diferentes etapas de la obra y asienta su progreso en la bitácora de la obra.

- 4) Responder de cualquier violación a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y al Reglamento de Construcciones del D.F.
- 5) Dar su visto bueno para obtener la constancia de terminación de obra.
- 6) Entregar al propietario o poseedor, una vez concluida la obra, los planos actualizados la bitácora y las memorias de cálculos.
- 7) Denunciar a la delegación cualquier detectada durante el proceso de construcción.

En la Ciudad de México existe un registro de DROs, gestionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (“SEDUVI”). Para ser DRO se debe acreditar, entre otros:

- 1) Contar con una cédula profesional de arquitecto o ingeniero (civil y/o militar).
- 2) Contar con por lo menos cinco años de experiencia, particularmente en proyectos de construcción complejos.
- 3) Contar con el aval por escrito de la asociación profesional que le corresponda (Colegio de Ingenieros o Arquitectos).
- 4) Demostrar contar con los conocimientos necesarios para el ejercicio de funciones como DRO mediante un examen de conocimientos aplicado por la Comisión reguladora.

El DRO debe de resellar su carnet anualmente y refrendar su registro cada tres años. La responsabilidad de carácter administrativo de los DROs termina a los diez años contados a partir de que se expida la autorización de uso y ocupación.

El DRO es auxiliado en esta tarea por “Corresponsables”, quienes pueden especializarse en seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, o instalaciones, y deben de cumplir con requisitos similares de certificación a los de un DRO.

De acuerdo con el Reglamento, el DRO y los Corresponsables que participen en una obra son responsables administrativamente de la misma por hasta 10 años, los cuales empiezan a contar a partir de que se expida la autorización de uso u ocupación del edificio, independientemente de la reparación del daño, y la responsabilidad derivada de procesos civiles o penales por causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes.

3. ¿Se puede responsabilizar a la constructora?

Con respecto a la constructora, nuevamente será necesario hacer un análisis caso por caso para determinar si es posible atribuirles una responsabilidad específica. En principio, si bien el primer responsable de la obra es el DRO, habrá que esperar los dictámenes periciales para determinar el nivel de negligencia en la construcción. Ante un caso evidente de abuso a las normas técnicas de construcción para la Ciudad de México, probablemente también se podrían iniciar acciones civiles o penales en contra de la constructora.

Fondo de Desastres Naturales (FONDEN)

Ver Anexo 3 para información más detallada.

1. ¿Qué programas federales o locales existen para poder solicitar ayuda en este caso?

OAXACA/CHIAPAS

El 11 y 12 de septiembre se publicaron en el Diario Oficial de la Federación (<http://www.dof.gob.mx/>) decretos que activan apoyos para Oaxaca y Chiapas, derivado del sismo del 7 de septiembre, a través del FONDEN.

Para Oaxaca, ya están activados programas de reconstrucción de vivienda. Para el caso de Oaxaca, existe un seguro que ampara daños causados por sismos mayores a 8°, hasta el momento, no han sido publicados los mecanismos de activación de programas para hacerlos válidos.

CIUDAD DE MÉXICO

Hasta el momento, no se ha publicado en el Diario Oficial de la Federación (<http://www.dof.gob.mx/>) los programas de apoyo para los afectados en el sismo del 19 de septiembre. Es necesario esperar su publicación, para conocer el mecanismo por medio del cual va a operar el FONDEN. No obstante lo anterior, la Ciudad de México publicó en su Gaceta oficial, la “Declaratoria de Desastre”, a efecto de declarar como Zona de Desastre las áreas de la Ciudad de México afectadas por el fenómeno sísmico ocurrido el diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete en la Ciudad de México, lo que le permitirá allegarse de los recursos del FONDEN en su momento para apoyo a reconstrucción.

2. ¿Qué es el FONDEN?

El Fondo de Desastres Naturales (“FONDEN”) es un instrumento de la federación que tiene por objeto ejecutar acciones, autorizar y aplicar recursos para mitigar los efectos que produzca un fenómeno natural (artículo 1 de las Reglas del FONDEN).

3. ¿Quiénes pueden tener acceso al FONDEN?

Los gobiernos de la Ciudad de México y los Estados (artículo 21 de las Reglas del FONDEN).

4. ¿Cómo libera recursos el FONDEN?

Después de que ocurre un evento catastrófico, las entidades federativas deben realizar una solicitud de declaratoria de desastre natural a la Secretaría de Gobernación. Una vez emitida dicha declaración y publicada en el Diario Oficial de la Federación, las entidades federativas pueden acceder a recursos (artículos 9 y 15 a 20 de las Reglas de Operación del FONDEN).

5. ¿El FONDEN entrega recursos directamente a la población?

NO. El FONDEN entrega recursos a los gobiernos de las entidades federativas y éstos los canalizan a través de programas de programas específicos.

6. Si alguien me pide mis datos personales (identificación, escrituras u otros) para acceder a recursos del FONDEN, ¿debo de entregarlos?

NO. El FONDEN no entrega recursos a la población de manera directa.

7. ¿Dónde podré acceder a recursos del gobierno federal o la Ciudad de México?

Si alguien le solicita información de cualquier tipo prometiendo recursos federales o de la Ciudad de México, debe verificar la existencia de dicho programa en la página oficial o en las oficinas de dicha dependencia para cerciorarse que no sea víctima de ninguna clase de fraude.

8. ¿Cuándo estarán disponibles recursos para apoyo a la población?

Aún no se han anunciado programas específicos para la reconstrucción de vivienda por parte del gobierno federal o de la Ciudad de México (24/09/17).

Las autoridades locales en coordinación con las entidades federativas y la SEDESOL determinarán los mecanismos y estrategias para validar los daños a las viviendas. Una vez que se determinan los daños a las viviendas, se podrá calificar la elegibilidad de los habitantes para obtener recursos de FONDEN. Posteriormente, se crea un padrón de beneficiarios.

9. ¿Cuánto dinero puedo recibir como damnificado?

Una vez que los recursos sean liberados, se pueden destinar a tres casos:

- 1) Daños menores hasta por \$5,500.00.
- 2) Daños parciales hasta por \$28,000.00.
- 3) Construcción de vivienda hasta por \$120,000.00.

En todos los casos se deben seguir las reglas y requisitos que la autoridad señale para asignar recursos (tanto en determinar a los beneficiarios como el monto correspondiente), así como para su uso en la compra de materiales o contratación de especialistas.

Los recursos del FONDEN son destinados principalmente a personas que se encuentran en pobreza patrimonial, por lo que, debemos esperar las reglas y requisitos para su asignación a los damnificados de los sismos.

Anexo 1: Datos de contacto de las aseguradoras

Compañía	Teléfonos
ABA Seguros	01 800 712 2828 Daños 01 800 716 5467
ACE	01 800 362 7288
Afirme	General 01 800 223 4763 Siniestros 01 800 723 4763
AIG	01 800 001 1300
Allianz	01 800 1111 200
ANA Seguros	General 01 800 835 3262 Siniestros 01 800 911 2627
Aseguradora Patrimonial	(55) 52 49 86 60
Atlas	General 01 800 849 39 16 Siniestros 01 800 849 3917 y (55) 9177 5050
AXA	01 800 900 1292 01 800 911 8471
Banorte	Daños (Siniestro Hogar) 01 800 002 8888
BBVA Bancomer	01 800 874 3683
Chubb	01 800-223-2001
Citibanamex Seguros (antes Seguros Banamex)	(55) 1226 8100
El Águila	01 800 709 3800 (55) 5488 8888 (55) 5488 8810
El Potosí	01 800 480 3100 01 800 661 2405
FM Global	(81) 8262 4700
GNP	Daños y Autos 01 800 400 9000 (55) 5227 9000
General de Seguros	General 01 800 2254 339 Siniestros 01 800 472 7696
GMX	(55) 5584 1736

	01 800 2153 455
	01 800 718 8946
HDI	General 01 800 000 0434
	Siniestros 01 800 019 6000
HDI Gerling	(55) 5202-7534
HSBC	(55) 5721 3322
Inbursa	01 800 909 0000
Interacciones	(55) 5326-8600
La Latino Seguros	01 800 001 1900
Mapfre	01 800 849 8585
	Daños 01 800 062 7373
Primero Seguros	01 800 2774 637
QBE	01 800 227 2722
Quálitás	01 800 800 2021
Santander	01 800 501 0000
Seguros Azteca	01 800 810 81 81
Sompo Japan	(55) 5575 3825
	(55) 5559 3717
	(55) 5559 3723
SURA (antes RSA)	01 800 911 7692
	01 55 5723 7944
	01 55 5723 7944
Tokio Marine	01 800 228 6546
Vé Por Más (antes Multiva)	01 800 837 67627
	(55) 1102 1800

Fuente: Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS)

Anexo 2: Oficinas de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (CONDUSEF)

Teléfono LADA sin costo (atención a todo el país): 01 800 999 8080

CHIAPAS

Tels.+ (961) 121 4580 y 4581
Av. Central Poniente No. 1384, P.B. (esq. 13 Poniente Norte), Col. El Magueyito, C.P. 29000, Tuxtla Gutiérrez, Chiapas

CIUDAD DE MÉXICO

Tel. (55) 5340-0999

Metropolitana Central

Insurgentes Sur 762, Col. Del Valle Norte, Del. Benito Juárez, C.P. 03100, Cd. de México

Metropolitana Oriente

Av. Río Churubusco No.1635, Primer piso, Local LX-03, Plaza Central, Col. Central de Abasto, Del. Iztapalapa, C.P. 09040, Cd. de México

Metropolitana Norte

Av. Lomas Verdes No. 1200, Local 46-E, Plaza Cúspide, C.P. 53126, Naucalpan, Edo. de México

GUERRERO

Tels. + (744) 485-5822, (744) 486-0982, y (744) 486-0984
Av. Costera Miguel Alemán No. 707, Mezanine (Edificio Nafin), Fracc. Magallanes, C.P. 39670, Acapulco, Guerrero

MORELOS

Tels. + (777) 314-1307, (777) 314-1370 y (777) 314-1378



Plaza BioArt Local A, PB, Av. Alta Tensión 156, C.P. 62440, Cuernavaca,
Morelos

PUEBLA

Tels. + (222) 230-3179, (222) 230-3178 y (222) 249-1150
Blvd. Libramiento San Juan (Esteban de Antuñano) No. 2702 Local B, Col.
Ampliación Reforma Sur, C.P. 72160, Puebla, Puebla

Anexo 3: FONDEN (información adicional)

FONDEN (Fondo de Desastres Naturales)

I. Ámbito de aplicación

a) Solo es procedente para fenómenos de origen natural.

b) Opera bajo el principio de subsidiariedad, por el que una vez que un Municipio o Delegación -en el caso de la Ciudad de México- ve superada su capacidad de respuesta con sus propios recursos, solicita ayuda a través de la autoridad de gobierno de la Entidad Federativa a que pertenecen.

c) Este fondo federal, opera en dos modalidades:

- Mediante una Declaratoria de Emergencia, que emite la Coordinación Nacional de Protección Civil de la Secretaría de Gobernación previa solicitud de un Gobernador o del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, tiene por objeto proporcionar suministros de auxilio y asistencia ante situaciones de emergencia y de desastre, para responder de manera inmediata y oportuna a las necesidades urgentes para la protección de la vida y la salud de la población, generadas ante la inminencia, la alta probabilidad u ocurrencia de un fenómeno natural perturbador. Estos insumos se otorgan en especie, no en dinero. Se adquieren por la Secretaría de Gobernación del Fondo Revolvente del FONDEN.

- Mediante una Declaratoria de Desastre, que emite la Coordinación Nacional de Protección Civil de la Secretaría de Gobernación. Cuando una Entidad Federativa se encuentre en desastre de origen natural deberá solicitar, dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia de éste, la declaratoria de desastre cuya solicitud deberá estar suscrita por el titular del Ejecutivo de la Entidad Federativa de que se trate o, en su caso, por el servidor público facultado para tal fin, y deberá contener:

I. La descripción del Fenómeno Natural Perturbador, así como la fecha de su ocurrencia;

II. Las denominaciones de los municipios o Delegaciones Políticas involucradas. En este rubro se deberán incluir todos aquellos municipios o Delegaciones Políticas que se considera sufrieron o pudieron haber sufrido afectaciones a causa del Fenómeno Natural Perturbador de que se trate y que se encuentren ubicados dentro del área de influencia del fenómeno en cuestión. Dichas denominaciones deberán coincidir con el registro del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y

III. Nombre, localización, número telefónico y correo electrónico de un servidor público con quien la Instancia Técnica Facultada pueda establecer comunicación para atender cualquier duda o requerimiento específico.

La declaratoria de desastre para la Ciudad de México se publicó en la Gaceta Oficial del 21 de septiembre de 2017 (http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/401d3109b178b82f72737a4ea0fa71c8.pdf).

d) Sólo procede la ayuda del FONDEN, cuando se emita la correspondiente declaratoria. Los Municipios no pueden solicitarla directamente a la instancia federal. Solo por los municipios amparados con la correspondiente declaratoria reciben el beneficio. Para obtener estos recursos siempre lo tiene que solicitar la Entidad Federativa en los términos arriba descritos, no puede la Secretaría de Gobernación emitirla por iniciativa propia.

II. ¿En cuáles casos aplica?

El FONDEN destina sus recursos en tres etapas distintas:

- (i) Primera etapa es la de atención de emergencias (para salud y vida). Se comienzan a utilizar desde el primer día del desastre). Esta atención no necesariamente se proporciona con recursos del Fondo Revolvente del FONDEN, si están los Municipios de la Entidad siniestrada en el supuesto de no haber rebasado su capacidad operativa lo hacen con recursos propios; y si es superada su capacidad debe ser solicitada una Declaratoria de Emergencia para recursos en especie. Además ambas Declaratorias son independientes, puede darse el supuesto de solicitar la de Emergencia sin hacerlo con la de Desastre o ésta sin haber pasado antes por la de Emergencia.
- (ii) Segunda etapa es la de atención parcial inmediata, que contempla reparaciones y puesta en marcha provisional de agua, luz y drenaje. También incluye limpieza y retiro de escombros. Básicamente en esta etapa lo que intentan es reparar las viviendas para que sean habitables.
- (iii) Tercera etapa es de reparación y reconstrucción, a través de la Dirección General Adjunta de Prevención y Atención a Desastres Naturales (DGAPyADN) de la SEDESOL.

o En cuanto a la reparación de viviendas, una vez que sea emitida la “Declaratoria de Desastre” existen dos situaciones en las que aplica el FONDEN:

1. Reparación de daños menores como pintura, reparación de puertas y servicios. A los beneficiarios se les entrega un paquete de obra (hasta por la cantidad de \$5,500.00) para auto-reparación de su vivienda. Se les podrá hacer entrega de (i) paquetes de obra (herramientas y materiales), o certificados o tarjetas electrónicas de conformidad con los montos de danos registrados; y (ii) apoyo económico para mano de obra; y (iii) asesoría especializada y la supervisión necesaria.

2. Reparación de daños parciales en los casos de desplome o ruptura parcial de la cimentación, ruptura o agrietamiento de pisos, grietas en muros de carga o elementos estructurales, fractura o flexión de losas, derrumbe parciales de muros o techos. A los beneficiarios se les entrega un paquete de obra (hasta por la cantidad de \$28,000.00). Para la reparación de su vivienda, podrán destinar hasta el 20% de dicho monto para contratar el servicio de reparación y de especialistas.

Se podrá hacer entrega de los recursos mencionados, mediante la contratación de una empresa para reparar la vivienda tal como se encontraba antes del desastre.

o En cuanto a la construcción de viviendas, una vez sea emitida la “Declaratoria de Desastre”, a través de la SEDESOL, se aplica el FONDEN cuando exista un desplome o ruptura total de cimentación, socavación total del terreno, desplazamiento de la cimentación, derrumbe total de muros y techos. A los beneficiarios se les entrega un paquete de obra (hasta por la cantidad de \$120,000.00) para la reconstrucción de sus viviendas. Se podrá destinar hasta el 20% de dicho monto para contratar el servicio de construcción y de especialistas.

Se podrán entregar los recursos mediante la contratación de una empresa para construir una vivienda en el mismo terreno conforme a las características establecidas a continuación:

📍 En áreas urbanas de cuando menos 32 m², que contenga un cuarto de usos múltiples con características mínimas de seguridad y solidez, que incluya puertas exteriores y ventas, baño o letrina con muebles sanitarios y espacio para cocina o fogón, instalaciones básicas para agua potable, saneamiento y electricidad.

📍 En áreas rurales deberá ser de firme concreto con estructura básica para soportar e incluir techo de lámina termina y que integre

un cuarto cerrado, baño o letrina con muebles sanitarios y espacio para fogón o cocina con área mínima de 50 m².

III. ¿Cuáles son los requisitos que los solicitantes deben de cubrir?

- Haber habitado la vivienda permanentemente.
- Que la vivienda se encuentre afectada por el fenómeno.
- Que los habitantes sean considerados en pobreza patrimonial por la SEDESOL.
- Que los habitantes sean propietarios o poseedores legítimos.
- Que la vivienda no se encuentre asentada en zona federal.
- Que la vivienda y el terreno sean de tenencia regular o en proceso de regulación.

IV. ¿Cuáles son los pasos a seguir?

Las autoridades locales en coordinación con las entidades federativas y la SEDESOL determinarán los mecanismos y estrategias para validar los daños a las viviendas. Una vez se determinan los daños a las viviendas, se podrá calificar la elegibilidad de los habitantes para obtener recursos de FONDEN. Posteriormente, se crea un padrón de beneficiarios.

Este padrón es levantado por la SEDATU, cuyos funcionarios corroborarán la relación causa-efecto entre el desastre natural y el daño. Ellos indicarán a los damnificados sobre los siguientes pasos y a qué instancia del gobierno local acudir.