



El fraude en las viviendas

Ser víctima de un fraude es siempre frustrante, pero serlo de un fraude en que lo que se pierde es una vivienda, es una tragedia

Ser víctima de un fraude es siempre frustrante, pero serlo de un fraude en que lo que se pierde es una vivienda, es una tragedia. Y es que existen tantas formas de hacerlo, que las normas o leyes se quedan cortas. La implementación de sistemas modernos de registro de viviendas y la aplicación incipiente de medidas biométricas de seguridad en notarías e instituciones oficiales, proporciona tantos vacíos, que no falta quien se aproveche de ello y termine perjudicando a personas dueñas de una vivienda o probables dueños.

Esta casa editorial publicó el día de ayer la nota: "Juegan defraudadores con sueños de familias", aquí se relata el caso de una persona que, sin mayor información ni antecedentes, dio un pago por adelantado de 180 mil pesos por una vivienda de la cual jamás le dieron certeza. La nota señala que la persona interesada fue a ver la vivienda, y solo con dos personas que se hicieron pasar por vendedor e inversionista, decidió dar dicho pago.

La facilidad con que se llevan a cabo este tipo de fraudes, es quizás lo que más sale a relucir en este caso. Lo cierto es que la falta de información y conocimiento de los pasos para adquirir una vivienda es muy clara, y este es el punto más peligroso a la hora de adquirir un inmueble.

Sin embargo, este es solo una de las formas que se tienen para defraudar a las personas en el sector inmobiliario. En Durango hay casos registrados de personas que se dedican a defraudar localizando viviendas abandonadas, las arreglan y las ponen en renta por medio de redes sociales con montos entre los 6 y los 8 mil pesos que son depositados por medio de tiendas de conveniencia, y al entregarlas, las llaves son falsas, y no pueden abrir las puertas, luego los bloquean de redes sociales y WhatsApp.

En la CDMX son bastante conocidos los casos de fraude masivos que administraciones panistas realizaron en la alcaldía Benito Juárez, donde fueron edificados 27 inmuebles con 68 niveles excedentes; de 2016 a 2018, 58 inmuebles con 188 niveles excedentes. Asimismo, de 2019 a 2022, los inmuebles edificados fueron 40 con 66 pisos excedentes; y de 2008 a 2011, cinco inmuebles con 12 pisos excedentes, todo lo cual afectó a la ciudadanía en términos de los servicios públicos: agua, drenaje, movilidad y seguridad.



De acuerdo con la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), los fraudes inmobiliarios están dentro de las 10 principales quejas, mientras que de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), de los más de 80 mil agentes inmobiliarios en el país, sólo el 15 por ciento se encuentra agremiado a alguna asociación.

Y es que, ya sea de falsos anunciantes que fingen trabajar para empresas inexistentes, por ofertas irresistibles, créditos hipotecarios con múltiples beneficios y sin tantos requisitos, contratos de compraventa ficticios, pagos por adelantado sin recibir comprobante alguno, o bien, desperfectos en la vivienda que a simple vista no se notan, pero que causan problemas a futuro, los fraudes en la vivienda están a la orden del día porque, como justamente lo señala la nota, juegan con el “sueño” que representa tener una vivienda propia.

La entrada en vigor de la norma NOM-247-SE-2021, hace casi un año, se supone que regularía las prácticas comerciales, de publicidad y sanciones en los contratos de compraventa de un inmueble, acabarían con los fraudes, sin embargo, esto no se ha podido lograr porque hace falta un reforzamiento legal que dé certeza a los compradores o personas dueñas de una vivienda. Y en eso precisamente trabajamos desde la Comisión de Vivienda, constituyendo un andamiaje que cierre toda posibilidad a terminar con un sueño.