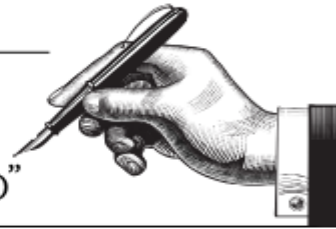




Columnista invitado

La víctima del "Cartel Inmobiliario"



**Rodrigo
Muñoz
Dromundo**
@Rod_mud



En este texto vamos a desmenuzar por qué el cartel afecta a los ciudadanos comunes más allá de los pisos de más.

1.- Certeza jurídica:

Un departamento construido en un piso de más no existe, es decir, no puedes venderlo, hipotecarlo o gravarlo. Los desarrolladores se aprovechan de una excepción que les permite escriturar con el aviso de "terminación de obra", y no con el muy codiciado por los desarrolladores, "uso y ocupación del inmueble".

2.- Inflación artificial de precios:

Los desarrolladores han creado un modelo de negocio que nos lleva a una disparidad de precios (establecida por ellos mismos) y perpetuada con la permisividad de las autoridades, que ponen el precio por metro cuadrado en la Benito Juárez en alrededor de 70 a 80 mil pesos, mientras en Tlalpan, por ejemplo, no supera los 25 mil pesos.

3.- Gentrificación:

Las colonias de clase media se están convirtiendo en bastiones de clase media alta o media aspiracionista y endeudada, y en las que antes existía una cafetería hoy hay un Starbucks, y difícilmente pueden pagar los mismos productos las personas que antes habitaban en esas colonias.

4.- Agua:

Cuando un desarrollador va a presentar su manifestación de construcción ante la alcaldía, lo primero que tiene que hacer es presentar sus "factibilidades", entre ellas la del agua que se solicita al Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

5.- Daño patrimonial y responsabilidad financiera del Estado:

Las alcaldías tienen la obligación de velar por la correcta aplicación de la ley y que eso permita un desarrollo ordenado de la ciudad, pero qué va a

pasar cuando todas esas personas que habitan en pisos de más se den cuenta que sus propiedades no valen nada y que el Estado es responsable de no protegerlos.

6.- Tráfico:

El desarrollo urbano ordenado requiere también considerar el flujo de personas y el transporte público, todos estos departamentos de más promueven el uso de automóvil.

7.- Cobro de piso:

En la alcaldía Benito Juárez la cuota quedó establecida desde el gobierno de Jorge Romero Herrera, y es de 400 mil pesos por obra nueva, más 50 mil pesos por departamento adicional.

8.- Violencia:

La gran mayoría de los carteles funcionan de forma muy similar al "Cartel Inmobiliario", con células independientes que pagan tributo al jefe de plaza.

9.- Preventas:

Se constituye una empresa que comienza con las preventas de la nueva gran torre de departamentos, y unos meses después desaparece, dando lugar a una nueva empresa que continúa con las preventas.

10.- Sismo:

Como demostró el sismo de 2017, la debilidad estructural de muchos de estos edificios es grave, y el problema no son los pisos de más, se podrían (con buena ingeniería) construir hasta más altos (veamos el ejemplo de Nueva York, con sus rascacielos ultra esbeltos), el problema son las colindancias sísmicas.

11.- Servicios individualizados:

Al no contar con todos los documentos legales necesarios, los compradores de edificios nuevos se encuentran con un inesperado problema, no pueden individualizar los servicios de agua y de luz.

Lo primero que tenemos que hacer es detener la escrituración con excepciones para desarrolladores. No se debe poder escriturar si no se cuenta con todos los documentos necesarios y hacer solidariamente responsable al notario de su revisión, supervisión y sobre todo que se de aviso a las autoridades cuando se detecte una anomalía.