

REPORTAJE

CRISIS INMOBILIARIA

Tras la crisis de EU en 2008, y la influenza en 2009, en este año el tema de la inseguridad vuelve a dar al traste con los anhelos de recuperación del sector inmobiliario con vocación turística. (CA)



Inseguridad golpea negocio de inmuebles turísticos

Extranjeros venden sus propiedades en Guanajuato y Sonora

- Los precios caen hasta 50%: Héctor Obregón
- Rentas bajan por temor a inquilinos

Claudia Alcántara

Tras la caída en ventas provocada por la crisis económica de Estados Unidos en 2008 y el brote de la influenza en 2009, este año la inseguridad volvió a dar al traste con los anhelos de recuperación del sector inmobiliario con vocación turística del país.

Por un lado, los propietarios de inmuebles en Acapulco, Guerrero han dejado de rentar, por el temor de darle cabida al narcotráfico; por otro, en San Miguel de Allende, Guanajuato y Puerto Peñasco, Sonora el 100 por ciento de las transacciones corresponden a reventas o propiedades de extranjeros asustados, que buscan deshacerse de sus activos para regresar a su país.

Así lo manifestó el vicepresidente de la sección de Puerto Peñasco de la Asociación Mexicana de Propietarios Inmobiliarios (AMPI), Bruce Greenberg, quien relató que en 2009 las ventas de viviendas vacacionales cayeron 50 por ciento con relación a 2008, debido a que el mercado estadounidense, conformado principalmente por retirados, perdió el 40 por ciento de su poder adquisitivo por la crisis.

Indicó que en 2010 el volumen de transacciones en Puerto Peñasco creció

con 100 por ciento respecto a 2009.

Consideró, sin embargo, que todo lo que se está vendiendo en Puerto Peñasco son reventas por diferentes factores: la ola de violencia en estados fronterizos, salida de especuladores, una caída en los precios del 50 por ciento y la falta de oferta nueva.

El presidente de la sección San Miguel de Allende de AMPI, Carlos Acuña, aseguró que en esa ciudad las ventas siguen cayendo entre 50 y 60 por ciento respecto a 2009, y las pocas transacciones que se realizan, son personas que están vendiendo sus propiedades por el miedo al crimen organizado.

Por su parte, Jesús Carmona, tesoro sección Acapulco de AMPI, resaltó que el área de arrendamientos tampoco se ha salvado, ya que ante la posibilidad de perder sus propiedades por la Ley de Extensión de Dominio, muchas personas han decidido dejar de rentar sus viviendas vacacionales, incluso por periodos de un día, por miedo al "narco".

Por eso pidió a las autoridades y al gremio crear herramientas, como contratos de arrendamiento con fotografía, para poder tener constancia de quiénes rentan las propiedades.

Piden reglas claras

Por otra parte, Héctor Martín Obregón Serrano, presidente nacional de AMPI, manifestó que el gremio está a favor de que el gobierno federal regule las transacciones en efectivo mayores a cien mil pesos para la



compra-venta de joyería y automóviles, y también en el sector inmobiliario, en el que no se planteó un tope mínimo.

Expresó que la medida, en la Cámara de Diputados, deberá tener un reglamento sólido, ya que se obligaría a los clientes —con ocupaciones legales— que usan efectivo a tener una doble regulación para evitar el *lavado* de dinero.

En entrevista, en el marco del Primer Simposium de Liderazgo Inmobiliario Turístico de la AMPI Nacional, el líder gremial explicó que del total de transacciones que se realizan al año, entre el 0.5 y 1 por ciento son en efectivo, por lo que el impacto en las ventas sería marginal.

Sin embargo, consideró que será un tema relevante, en el caso del pago del enganche en efectivo, que suele ser hasta el 30 por ciento del valor de una vivienda, ya que al menos el 50 por ciento de las operaciones se realizan bajo estos estándares.

Manifestó que debe revisarse la iniciativa contra el *lavado* de dinero, ya que existen personas con negocios lícitos

—que compran o venden inmuebles—, que prefieren guardar su efectivo en casa, para evitar el pago del Impuesto a los Depósitos en Efectivo. ☒



Héctor Martín Obregón.
(Foto: Gretta Hernández)