

**ALTO PRECIO DE VIDA**

## Colonias más peligrosas son muy costosas

A pesar de las alarmantes tasas de homicidio en estas colonias, el mercado inmobiliario sigue mostrando un interés notable por parte de compradores. Comprar una vivienda en algunas de las colonias más inseguras de la Ciudad de México puede costar lo mismo que en áreas exclusivas como Polanco y Lomas de Chapultepec. Este fenómeno es particularmente notable en la colonia Centro, que figura entre las más peligrosas del país, con alta incidencia de delitos como homicidio, robo de autos y delitos contra la salud. **Pág. 16**

**ALTA DEMANDA**

# Concentran zonas peligrosas vivienda costosa

DANA ESTRADA

La oferta inmobiliaria en colonias peligrosas del centro de la ciudad resulta casi tan caro como en Polanco y Lomas de Chapultepec

Comprar una vivienda en las colonias más inseguras de la Ciudad de México puede ser tan costoso como en Polanco o Lomas de Chapultepec, unas de las más exclusivas, según la ac-

tual oferta inmobiliaria en línea.

Este fenómeno se registra principalmente en la colonia Centro, de la alcaldía Cuauhtémoc, la cual figura entre las siete más peligrosas de la capital del país, según un listado de la Secretaría de la De-



fensa Nacional (Sedena), filtrado por el grupo de hackers *Guacamaya* en 2022.

Ese polígono, según el informe militar, concentra una alta incidencia en los delitos de homicidio doloso, lesiones por arma de fuego, robo de vehículos, robo a transeúnte y delitos contra la salud.

Pese a ello, los precios de la vivienda son elevados si se les compara con las colonias más cotizadas como Roma, Condesa, Polanco y Lomas de Chapultepec y con aquellas pertenecientes a Benito Juárez, la alcaldía más segura, de acuerdo con el Inegi.

Las propiedades más costosas en zonas peligrosas están en la colonia Centro, según Monopolio.com.mx, una plataforma de financiamiento y gestión de proyectos residenciales que concentra las ofertas lanzadas en línea, con ayuda de Inteligencia Artificial, por todas las inmobiliarias que operan en la capital.

Ese perímetro reporta una tasa de 20.1 homicidios por cada 100 mil habitantes, de acuerdo con el mapa digital *Hoyo del Crimen*, alimentada con datos abiertos de la Fiscalía local y creada por Diego Valle Jones, programador y analista de datos.

En esa colonia, de acuerdo con el sitio inmobiliario, hay 174 propiedades en venta, lo que representa 22 por ciento de la oferta actual en la Condesa y Roma, que reportan mayor demanda.

En el Centro, la oferta de vivienda se divide en aquellas que tienen más de 80 años de antigüedad y las de reciente construcción, las cuales tienen amenidades y representan un lujo.

Los inmuebles más baratos van desde un millón 308 mil pesos por una vivienda de 58 metros cuadrados (22 mil 500 pesos por m<sup>2</sup>), hasta 23 millones por un departamento de 170 metros cuadrados (135 mil pesos por m<sup>2</sup>).

Ese monto es equiparable al valor del suelo de Polanco, una de las colonias más exclusivas, donde hay residencias donde el metro cuadrado asciende a 136 mil pesos.

En calle Polanco, a una cuadra de avenida Masaryk, se ofertan departamentos de 35 millones de pesos por 250 metros cuadrados. Estos cuentan con tres recámaras, tres baños, tres estacio-

namientos en un inmueble con antigüedad de dos años.

Mientras tanto, en Lomas de Chapultepec, departamentos ubicados en calles como Monte Tauro y Sierra Nevada, de entre 163 a 193 metros cuadrados oscilan entre 8 millones 850 mil pesos y 12 millones 500 mil pesos, es decir, cada metro cuadrado tiene un valor de 54 mil pesos a 65 mil pesos.

En otras colonias de la Cuauhtémoc, como la Guerrero y Morelos, que forman parte del reporte de la Sedena, la vivienda también es costosa.

En la colonia Guerrero se venden 120 inmuebles que van desde un millón 64 mil pesos por 58 metros cuadrados (18 mil 300 pesos por m<sup>2</sup>), en la calle Zaragoza, hasta 14 millones 100 mil pesos por una vivienda de 200 metros cuadrados en Avenida Mosqueda (70 mil 500 pesos por m<sup>2</sup>). Esta colonia tiene una tasa de 20.9 por el delito de homicidio doloso por cada 100 mil habitantes.

La colonia Morelos, que mantiene una tasa de 50 homicidios por cada 100 mil habitantes, alberga propiedades que van desde un millón 208 mil pesos por 53 metros cuadrados (22 mil 800 pesos por m<sup>2</sup>), ubicados a un kilómetro del corazón de Tepito y a tres cuadras de avenida Paseo de la Reforma, hasta propiedades con un valor de 4 millones de pesos por 65 metros cuadrados (53 mil 500 pesos por m<sup>2</sup>), ubicados a un kilómetro de Tepito.

La colonia 20 de noviembre, en Venustiano Carranza, no aparece en los expedientes de la Sedena, pero según datos recabados por la plataforma de *Hoyo del Crimen* concentra una tasa de criminalidad de 27.7 de homicidios por cada 100 mil habitantes y colinda con las tres colonias más inseguras de la alcaldía Cuauhtémoc.

Aquí se ofertan 99 viviendas, ubicadas en edificios con entre uno y cinco años de antigüedad, que van desde un millón 200 mil pesos por 25 metros cuadrados (50 mil pesos por m<sup>2</sup>), hasta 16 millones 250 mil pesos por 188 metros cuadrados (86 mil pesos por m<sup>2</sup>).

Jorge Combe, director de la platafor-



ma Monopolio, detalló que algunos factores que provocan el encarecimiento de la vivienda, tiene que ver con la cercanía a servicios básicos como escuelas, hospitales, parques, transporte público, mercados y lugares de trabajo.

“Las colonias donde la gente quiere vivir por concentrar todos los servicios necesarios son la Roma, la Condesa, Reforma, también son las más caras; pero lo que la gente está buscando es estar cerca de todo en cuestión de 10 a 20 minutos, como lo es el transporte público, el trabajo y escuelas”, puntualizó.

Es decir, las colonias Centro, Morelos, Guerrero y 20 de Noviembre cuentan con Metro, Metrobús, Trolebús, RTP, transporte concesionado, así como escuelas, universidades, centros de trabajo y mercados públicos, que además son los más buscados por capitalinos y habitantes del Estado de México.

Para María Silvia Emanuelli, especialista en vivienda y coordinadora regional de la organización civil Habitat International Coalition en América Latina, este fenómeno tiene que ver con la responsabilidad de las autoridades capitalinas y de las propias alcaldías, quienes están permitiendo e incentivando la construcción de vivienda con altos costos, sin garantizar primero la seguridad y la baja en delitos.

“Prevalece el tema de la centralidad, de la conectividad sobre otras temáticas como la inseguridad, probablemente se está esperando que con el cambio poblacional que puede derivar de justamente la construcción de vivienda nueva con estos altos precios también cambia un poco la situación de la criminalidad. Probablemente los propios desarrolladores tendrán más presencia de la policía para poder vender más fácilmente, y algo que las alcaldías les están facilitando”, puntualizó Emanuelli.

### EN LA PERIFERIA

En el listado de colonias inseguras de la Sedena, también figuran zonas ubicadas al oriente de la Ciudad de México, donde la oferta inmobiliaria es menor y las propiedades van desde los 50 hasta los 450 metros cuadrados.

En la Agrícola Oriental, que tiene una

tasa de 11 homicidios por cada 100 mil habitantes, existen 89 inmuebles en venta, los cuales van de un millón 150 mil pesos por 50 metros cuadrados (23 mil pesos por m<sup>2</sup>), hasta propiedades con un valor de 11 millones 900 mil pesos por 458 metros cuadrados (25 mil 900 pesos m<sup>2</sup>).

En contraste, la colonia Ramos Millán en la misma demarcación apenas tiene en venta dos inmuebles, que van desde un millón 700 mil pesos hasta tres millones 800 mil pesos, por propiedades que miden de 70 a 120 metros cuadrados y rondan precios de 54 mil a 14 mil pesos por metro cuadrado.

En la colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, en Iztapalapa, donde hay una tasa criminal de 16 delitos por cada 100 mil habitantes, existen cinco viviendas en venta. De acuerdo con Monopolio van de los 2 millones 200 mil pesos hasta los 4 millones 360 mil pesos por propiedades de 180 a 216 metros cuadrados.

## LAS MÁS COTIZADAS

### LA ROMA Y CONDESA

son las colonias más caras y las preferidas de la gente, de acuerdo con expertos en el ramo



### SILVIA EMANUELLI EXPERTA

**“Probablemente se está esperando que con el cambio poblacional que puede derivar de la construcción de vivienda nueva con estos altos precios también cambie un poco la criminalidad”**





**En la colonia Centro se reporta una alta incidencia de robo y homicidios**





En colonias como la Morelos y Guerrero, la oferta inmobiliaria es en edificios de entre uno y cinco años de antigüedad

