

2024-09-19

Así son los 53 departamentos de la reconstrucción por el 19S a la venta en CDMX

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/09/19/53-departamentos-de-la-reconstruccion-por-el-19s-a-la-venta>

Para recuperar parte de los recursos invertidos en la reconstrucción de edificios dañados por el terremoto del 19 de septiembre de 2017, el gobierno de la Ciudad de México construyó departamentos adicionales en algunos edificios, de los cuales 53 están a la venta.

Estos están distribuidos en 14 proyectos ubicados en seis alcaldías. Las propiedades varían en tamaño desde 67.09 hasta 192.66 metros cuadrados, con precios que oscilan entre 2.3 y 6.6 millones de pesos.

"Este mecanismo de financiamiento generó para las personas damnificadas por el sismo del 19 de septiembre, un esquema que ha permitido financiar la reconstrucción nueva y completa de sus viviendas sin que ello implique endeudamiento para las familias", indica Servimet (Servicios Metropolitanos), a cargo de la oferta de los inmuebles.

Los proyectos se distribuyen en las alcaldías de Iztapalapa, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc y Tlalpan.

En Iztapalapa, se concentra el mayor número de unidades disponibles con 21 departamentos, seguido por Coyoacán con 20. La Roma Norte, en la alcaldía Cuauhtémoc, alberga las propiedades de mayor valor, con precios que alcanzan los 6,647,759 pesos.

En cuanto a dimensiones, los departamentos más pequeños se encuentran en Iztapalapa, con 67.09 metros cuadrados, mientras que los más amplios están en Coyoacán, llegando a los 192.66 metros cuadrados.

El precio promedio por metro cuadrado es de aproximadamente 39,000 pesos, aunque varía significativamente según la ubicación y las características específicas de cada propiedad.

Seguridad en las construcciones

La seguridad estructural ha sido un aspecto central en el desarrollo de estos proyectos. Según el documento oficial, "todas las construcciones llevadas a cabo bajo el mecanismo de redensificación fueron realizadas a partir de proyectos estructurales realizados por proyectistas en diseño estructural del más alto prestigio". Cada proyecto fue supervisado por un Corresponsable en Seguridad Estructural (CSE) y un Director Responsable de Obra (DRO), en cumplimiento con las regulaciones post-sismo.

El marco normativo aplicado en estos proyectos incluye las Normas Técnicas Complementarias actualizadas tras el sismo de 2017, que abarcan aspectos como diseño por sismo, estructuras de concreto y acero, y criterios para el diseño estructural de edificaciones. Además, se observaron los lineamientos establecidos en la Ley del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México.

¿Cómo se pueden adquirir?

Para la adquisición de estas viviendas, los interesados deben contactar a Servimet. Las propiedades están disponibles para el público en general, no limitándose a damnificados del sismo.

"Con la implementación de este Mecanismo de Redensificación, exclusivo para los edificios que forman parte de

la reconstrucción, se establecen recursos de financiamiento autosustentable para incrementar la oferta de vivienda segura y digna en la capital del país".

Este enfoque aborda la reconstrucción postsismo y contribuye a la densificación de zonas céntricas, aprovechando la infraestructura existente y potencialmente reduciendo la expansión urbana hacia las periferias.

Comparativa de precios

Las propiedades ofrecidas a través del programa de redensificación presentan precios generalmente más altos que los del mercado inmobiliario regular en zonas similares de la Ciudad de México, aunque con amenidades y más actuales que los del mercado en general.

Por ejemplo, en la colonia Del Valle Centro, el precio medio por metro cuadrado de construcción en el mercado abierto es de 42,686 pesos, según datos de Propiedades.com.

En contraste, los departamentos de redensificación en Escocia 10, Del Valle, se ofrecen a 52,466 pesos por metro cuadrado, una diferencia de aproximadamente 23% más elevada. Sin embargo, es importante notar que estas propiedades son de nueva construcción y cuentan con amenidades como áreas libres, área de asamblea vecinal y caseta de vigilancia.

En zonas como Portales Norte, el mercado presenta un precio medio por metro cuadrado de 36,726 pesos. Los departamentos de redensificación en Azores 609, Portales Norte, varían entre 44,608 y 65,385 pesos por metro cuadrado, siendo más costosos que el promedio del mercado. En este caso estos incluyen características adicionales como estacionamiento para bicicletas, caseta de vigilancia y elevador para autos.

En áreas como Coyoacán, específicamente en El Rosedal, el precio medio por metro cuadrado en el mercado es de 34,535 pesos. Los departamentos de redensificación en Pacífico 455, Coyoacán, se ofrecen desde 38,453 hasta 41,124 pesos por metro cuadrado, ligeramente por encima del promedio de la oferta actual.

Es notable que en zonas como Iztapalapa, donde el mercado presenta precios más bajos, las propiedades de redensificación ofrecen valores mucho más elevados. Por ejemplo, en Lomas Estrella, el precio medio por metro cuadrado es de 18,972 pesos según Propiedades.com, mientras que los departamentos de redensificación en Paseo de las Galias, Iztapalapa, se ofrecen desde 32,536 hasta 34,407 pesos por metro cuadrado, incluyendo características como calentador solar en algunos casos.

La reconstrucción continúa a cinco años

La Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México atiende un universo de viviendas afectadas por el sismo del 19 de septiembre de 2017. Este programa abarca 22,084 viviendas, divididas en 10,944 unifamiliares y 11,140 multifamiliares. La atención se realiza a través de dos instancias principales: la Comisión para la Reconstrucción (CRCM) y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).

Hasta el 12 de septiembre de 2024 se han entregado 19,379 viviendas. De estas, 18,278 fueron gestionadas por la CRCM y 1,101 por el INVI. Actualmente, 2,422 viviendas se encuentran en proceso de obra.

En cuanto a las viviendas unifamiliares, la Comisión para la Reconstrucción ha concluido 9,746 de las 9,785 que tiene a su cargo, mientras que el INVI ha finalizado la mayoría de las 1,159 de su responsabilidad. Por su parte, en viviendas multifamiliares, la CRCM ha entregado 8,532 de 9,347 departamentos, y el INVI ha avanzado en los 1,793 a su cargo.

El programa también incluye la intervención en edificios, donde la Comisión ha concluido 377 de 410 proyectos, y el INVI ha avanzado en sus 118 asignaciones. Además, se distingue entre unidades habitacionales, con 4,002 viviendas, y edificios multifamiliares, que suman 7,138 unidades.

En cuanto al tipo de intervención, 5,153 viviendas unifamiliares fueron reconstruidas y 5,791 rehabilitadas. En el caso de las viviendas multifamiliares, 2,997 fueron reconstruidas y 8,143 rehabilitadas.

Este proceso ha sido dinámico, con variaciones en el universo de atención debido a factores como fallecimientos, renunciaciones, reactivaciones de casos y detección de inmuebles sin daños al iniciar las obras. La coordinación entre la CRCM y el INVI se formalizó mediante un convenio firmado el 9 de febrero de 2023, con el objetivo de concluir eficientemente los procesos de reconstrucción y rehabilitación de viviendas para las personas damnificadas por el sismo de 2017.