

INVERSIÓN SIMULADA, TRAMPA DE LA GENTRIFICACIÓN

La ausencia de regulación para la venta y renta de inmuebles en zonas de alta demanda fomenta esquemas de negocio en los que ofrecen a mexicanos y extranjeros invertir bajo el modelo de copropiedad, sin que esto implique la entrega de escrituras ni la posibilidad de habitar los espacios adquiridos



#Vivienda

INVERSIÓN SIMULADA, TRAMPA DE LA GENTRIFICACIÓN

**POR KARINA VARGAS
Y DAVID MARTÍNEZ**

@lula_walk / @TamarizDavid

La alta demanda de vivienda en la zona centro de la Ciudad de México (CDMX) no solo ha acrecentado el desplazamiento de la población que no puede costear los altos precios de los alquileres, también ha traído consigo modelos de inversión inmobiliaria que lucran con este fenómeno.

Tal es el caso del predio ubicado en Chihuahua No. 6, en la colonia Roma Norte, de la alcaldía Cuauhtémoc, el cual se encuentra en proceso de construcción para ofertarse como hotel boutique bajo la administración de la empresa Rotamundos Real Estate.

La compañía promueve la opción de generar ganancias para inversionistas bajo un esquema de "pool de rentas" al adquirir una "fracción" del edificio por medio de una "carta de propiedad" a pesar de que el inmueble no cuenta con permiso de uso de suelo mercantil, según documentos de la alcaldía Cuauhtémoc y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) en posesión de Reporte Índigo.

La propuesta está dirigida a personas tanto nacionales como extranjeras que busquen invertir en el sector de bienes raíces a

bajo costo y sin la necesidad de adquirir una construcción com-

pleta; no obstante, la transacción no implica la entrega de escrituras, lo que abre la posibilidad a que se geste un trato engañoso.

"La regulación para que tú te vuelvas copropietario de cualquier inmueble es igual a la que aplica para que te vuelvas propietario del total porque se necesita, por fuerza, una escritura pública avalada por un notario, pagar los impuestos locales o federales que eso implique y que esa escritura quede inscrita en un Registro Público.

"Desde el momento en que ellos están refiriendo 'cartas de propiedad' parece que hay una intención de no generar una escritura pública, que sí genera costos significativos en comparación con otro tipo de inversiones", explica Iván Nieto, especialista en derecho inmobiliario y corporativo del despacho Braiz Abogados Inmobiliarios.

La 'oportunidad' de Chihuahua 6

Para conocer los detalles de la oferta inmobiliaria que se promociona con la frase "¡Vive de tus rentas!", Reporte Índigo contactó a dos agentes de Rotamundos, quienes se identificaron como Frida Morales y César Sampayo.

"Nuestro producto te permite hacer una inversión a un costo más bajo, siendo propietaria proporcional de un inmueble completo y entrando a un 'pool de rentas', generando un rendimien-

to más alto por el movimiento de las mismas y la demanda que genera estando en una zona de alta ocupación y plusvalía dentro de la CDMX", dice la trabajadora.

Por su parte, César Sampayo, precisa que las cartas de propiedad "en teoría" equivalen a una escritura de copropiedad; sin embargo, no lo son, pues el hotel "Culture Boutique", se erigirá mediante un fideicomiso, el cual es "es un instrumento que ocupan grandes inversionistas para comprar inmuebles o hacer inversiones en algunos terrenos, edificios, etc. y funciona como cortafuegos legal".

"Al final se reúne a varios inversionistas para que conformen el fideicomiso de manera muy legal y organizada a través de una institución financiera que, en este caso, es Intercam, y se establecen cuáles son sus derechos y obligaciones como dueños, se paga una cuota y la parte proporcional al valor de la propiedad y, como tal, se escritura al fideicomiso, no a cada uno de los pertenecientes. Ya internamente, con un contrato y con un reglamento, se establece qué porcentaje poseería cada quien", menciona.

Añade que el edificio, compuesto por "ocho suites", está diseñado exclusivamente para una ocupación de rentas cortas.

"Las suites, como son bastante grandes y están completamente equipadas, se rentan en aproximadamente 2 mil pesos la noche;



supongamos que, si la rentaron dos noches, los 4 mil pesos que se generaron se dividen entre 60 partes iguales (66 pesos)", expresa.

Rotamundos Real Estate, S.A.P.I de C.V. tiene como presidente y representante legal a

Héctor Guillermo Silva Galindo, quien fuera titular de la Unidad de Transparencia de Convenciones y Parques del Gobierno de Puebla durante la gestión del exgobernador Rafael Moreno Valle.

De acuerdo con el documento de Constitución de sociedad de la empresa, obtenida a través del Registro Público de Comercio, el secretario de Rotamundos es José Luis Arellano Zuradelli, quien fungiera como director general de Promoción Turística en la gestión de Miguel Barbosa al frente del Gobierno poblano.

Negocio sin autorización

A pesar de que Rotamundos aclara que el destino de Chihuahua 6 es únicamente para inversión, el predio no tiene licencia para operar como un establecimiento mercantil o de alojamiento.

"Sobre el particular, hago de su conocimiento que después de realizar una búsqueda exhaustiva al archivo correspondiente de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, no se advirtió licencia, permiso o autorización otorgada para el inmueble ubicado en la calle de Chihuahua No. 6, colonia Roma Norte", precisa la solicitud de información con folio 09207432300355624.

En tanto, mediante un oficio, José Martín Tagle Morales, director de Patrimonio Cultural, Urbano y Espacio Público de Seduvi, respondió a la solicitud 090162623002849, que no se encontró "algún trámite relacionado con el inmueble en cuestión".

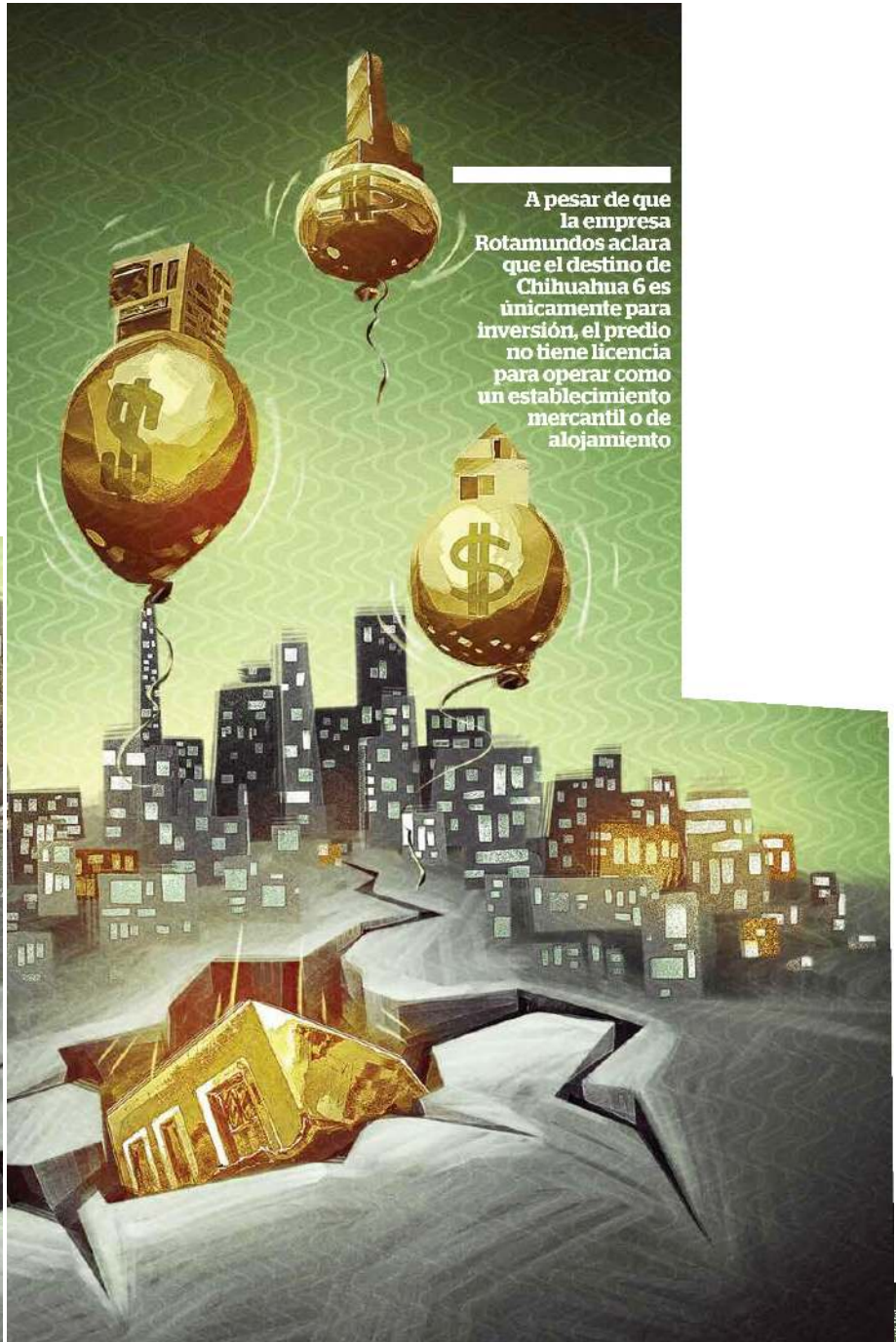
En otro documento, la misma secretaría puntualizó que Chihuahua 6 es un inmueble en área de conservación, por lo que

"cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso" y cuenta con un uso de suelo H/4/20/M, que permite un uso habitacional con cuatro niveles máximo de construcción y 20 por ciento mínimo de área libre.

Los servicios y giros permitidos son servicios técnicos, profesionales y sociales; oficinas de Gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública; así como para uso habitacional plurifamiliar y unifamiliar.

La ausencia de regulación para la venta y renta de inmuebles en zonas de alta demanda fomenta esquemas de negocio en los que ofrecen a mexicanos y extranjeros invertir bajo el modelo de copropiedad, sin que esto implique la entrega de escrituras ni la posibilidad de habitar los espacios adquiridos





A pesar de que la empresa Rotamundos aclara que el destino de Chihuahua 6 es únicamente para inversión, el predio no tiene licencia para operar como un establecimiento mercantil o de alojamiento

