

20 facturas + asesoría gratis

Controla y crece tu negocio con Bind ERP, el sistema administrativo más fácil y completo. Bind ERP

ABRIR

14 Shares



Opinión

¿Qué hacer con la vivienda abandonada?

Hace poco más de dos semanas Infonavit convocó en la Ciudad de México al coloquio '¿Qué hacer con la vivienda abandonada?'

Elvira Maycotte

Escritora

Miércoles, 24 Abril 2019 | 06:00

14 Vezes compartido



Casas en venta - Edor Exclusivo Club Reside

Anuncio Innovador proyect casas. Vive en armonía co reservadelosjinetes.com

Saber más

Hace poco más de dos semanas Infonavit convocó en la Ciudad de México al coloquio "¿Qué hacer con la vivienda abandonada?", con la finalidad de reflexionar en torno a este problema que aqueja de forma muy especial, a Ciudad Juárez.

En un primer tiempo se preguntó qué estrategias adoptar para recuperar las viviendas abandonadas y si éstas deberían ser homogéneas en todo el país. Ya sabemos la respuesta: uno de los factores que causó el fracaso de la política habitacional fue precisamente ese, considerar que somos iguales en el norte, en el sur y el centro de México. Muy atinadamente Alicia Ziccardi, en su libro "Así viven los mexicanos" establece las diferencias entre quienes residen en desarrollos habitacionales construidos aquí y en otros lugares a lo largo del país. Quienes vivimos en el norte sentimos mayor insatisfacción por lo que la vivienda de tipo social y su contexto urbano ofrecen, aun cuando las viviendas son idénticas y el contexto es muy similar. El debate también giró en torno al portafolio de vivienda abandonada que aún tiene valor comercial y el tratamiento que pudiera dársele considerando que muchas de ellas han sido invadidas. La reflexión más densa fue sobre el tercer tema: vivienda recuperada o abandonada en un entorno de alto deterioro social y de pérdida de la plusvalía. Hasta dónde, se preguntaban, se debe invertir en contextos de altas concentraciones de vivienda abandonada, o ¿será necesario llegar al extremo de demolerlas? De así hacerlo ¿qué efecto tendría en las viviendas cercanas? ¡Pocas palabras quedan por decir y mucho trabajo hay por hacer! En menudo problema nos encontramos pues en cada uno de estos entuertos se reflejaba fielmente lo que sucede en Juárez.

Ante la cuestión del abandono y la pérdida del valor en el mercado de las viviendas, lo primero es preguntarse ¿por qué sucedió? Sabemos que para fijar el valor de los inmuebles son tres los factores que entran en juego: el lote, la construcción y el potencial para su comercialización. Para asignar un valor al lote se considera la distancia al centro de la ciudad, a los centros de negocios y al empleo, buen servicio de transporte y estar conectado por buenas vialidades. Muy importante es también su constructibilidad, es decir, que los planes urbanos los consideren dentro de las zonas de crecimiento y que no estén en zonas de riesgo o inundables. Respecto a la construcción habría que ver la calidad de la urbanización, los metros cuadrados de construcción, el estado físico y la calidad de los materiales en muros, pisos, techos e instalaciones. En cuanto al potencial de comercialización entraría el valor físico, es decir, el valor del lote y construcción, y el factor de comercialidad, que se relaciona con el valor de mercado.

En estos términos: ¿cuál es el valor que puede dar el lote a las viviendas del suroriente? Bajo, muy bajo, están lejos de todo. ¿Y respecto al valor de su construcción? ¡Peor! Se necesita ser arqueólogo para descubrir dónde hubo pavimento y caminar con extremo cuidado por las desniveladas banquetas; al interior de las viviendas, ni se le ocurra poner un nivel o una escuadra pues puede encontrarse con la sorpresa de ser el primero que los usa: pareciera que no formaron parte de la herramienta de los contratistas que las construyeron. ¿Goteras? ¿Cuarteaduras? No batallará mucho en encontrarlas. ¿Y respecto a la comercialidad? Ya podrá imaginarlo si el valor físico es ínfimo y su valor de mercado nulo. Dicen por ahí que si las viviendas son invadidas es porque tienen valor; yo pienso que no es así: si son invadidas es porque hay un grupo de personas que necesita un techo y opta por estas viviendas no precisamente por su habitabilidad.

Entonces, si sabemos cuáles son los factores que merman el valor patrimonial a las viviendas y han sido también causa de su abandono, uno de los caminos por seguir, y no digo que sea fácil, es sufragar en la mayor medida posible las deficiencias que adolecen; con la debida regulación y control, en las zonas de alta concentración de vivienda desocupada reubicar a propietarios en zonas mejores y, de esta forma, generar suelo urbano para uso comercial, servicios y equipamiento que den plusvalía a las viviendas cercanas y vida social a sus propietarios. En corto, un funcionario de Infonavit expresó: "es un problema que nosotros no causamos, pero que tenemos la responsabilidad de resolver", en otras palabras, están asumiendo la tarea.

Casas en venta - Edomex - Exclusivo Club Reside

Innovador proyecto de modernas casas. Vive en armonía con la naturaleza. reservadelosjinetes.com

Ya lo he comprado

He visto el anuncio varias veces

No me interesa el anuncio

El anuncio tapa el contenido



LO MÁS LEÍDO

- Juárez **Video: Esperaba Uber para ir a trabajar y es asesinada**
- Juárez **Localizan Uber que abordaría mujer asesinada esta mañana**
- Espectáculos **Confirmado: Se presentará Stone Temple Pilots en Ciudad Juárez**
- Juárez **Controlan el Cereso reos y comandantes**
- Juárez **Roban dinero de becas al banco del Gobierno federal**
- Espectáculos **Revelan 'line up' del Festival Sin Fronteras 2019**
- Juárez **Atado y con la cabeza destrozada localizan a hombre en Sierra Vista**
- Estado **'Me los acabo de chingar, ya los consigné'**
- Juárez **Sin filas de autos el puente Santa Fe**
- Juárez **Tras cateo en Cereso 3 encuentran sólo 'armas' punzocortantes**

Casas en venta - Edomex

Exclusivo Club Residencial

Innovador proyecto de modernas casas. Vive en armonía con la naturaleza. reservadelosjinetes.com

ABRIR

Departamentos Duarte Quiros \$555

Tu Casa Hospedaje \$508

Ca Eco \$21

Saber más

Taboola Feed

Queda al descubierto la fortuna de Chabelo y los mexicanos se quedan de