



**AEROPUERTO ELEVA PLUSVALÍA**

# Aumenta plusvalía en el oriente por NAICM

**MÁS CARAS.** EN POCO MÁS DE UN AÑO EL PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO SE INCREMENTÓ 30%, AUNADO A UN AUJE DE NUEVAS CONSTRUCCIONES EN LA ZONA DE IMPACTO DEL PROYECTO AEROPORTUARIO

**JUAN LUIS RAMOS**

En el último año, el costo de la vivienda en la zona oriente del Valle de México aumentó hasta 30% ante las expectativas de desarrollo generadas a partir del anuncio de la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM).

De acuerdo con un análisis de Century 21 Magnus hay colonias a 10 o 15 kilómetros de la zona de la nueva terminal aérea cuyo costo promedio del metro cuadrado pasó de 10 mil a 13 mil pesos en poco más de un año, muy cercano al precio registrado en condominios en la céntrica delegación Cuauhtémoc, que es de 14 mil pesos, o de una casa en Venustiano Carranza, donde está el actual aeropuerto, y el valor promedio es de 12 mil pesos el metro cuadrado.

Las abandonadas y oscuras calles alrededor de Pantitlán, en los límites de las delegaciones Iztacalco y Venustiano Carranza, muy cerca del municipio de Nezahualcóyotl, están recobrando iluminación y un nuevo rostro con diversos desarrollos inmobiliarios que se levantan en la zona. Edificios de departamentos modernos que contrastan con las vecindades, lotes baldíos y bodegas que por años existido en la zona.

Carlos Angulo, director general de Century 21 Magnus, señaló a **24 HORAS** que todas las colonias alre-

dedor de lo que será el nuevo aeropuerto ya registran incrementos en sus avalúos, esto por la especulación de precios en la zona: "Mucha gente está interesada en comprar en esa zona precisamente por el auge que se viene en todos los sentidos".

De acuerdo con datos de Softec, entre 2012 y 2014, los precios en el oriente del DF subieron 8%, muy por debajo del incremento registrado en toda la ciudad que fue de 41%. Mientras en la capital del país el valor promedio de la vivienda pasó de 2.4 millones de pesos a 3.5 millones, en la zona oriente pasó de 826 mil pesos a 894 mil.

Asimismo, la consultora inmobiliaria señaló que de los 940 proyectos que hay en el Valle de México, sólo 32 se ubican en la zona oriente.

"Esto habla de que es un área de oportunidad porque no hay tantos proyectos y los precios no han llegado a topes que les impidan crecer más. Si los proyectos empiezan a generar congruencia inmobiliaria con la cuestión urbana y nivel socioeconómico podríamos ver un incremento en la plusvalía de la zona", comentó Claudia Velázquez, directora del área de Consultoría de Softec.

La especialista señaló que el grueso del desarrollo inmobiliario está en el oriente del DF, más que en el Estado de México, ya que se trata de una zona de transición donde las

áreas industriales o laborales se han modificado para dar paso a desarrollos habitacionales que puedan atender necesidades de vivienda.

No obstante, subrayó que el crecimiento de los precios en la vivienda obedecerá no sólo a la especulación sobre los beneficios del NAICM, sino a una lógica urbana en la que el equipamiento, la infraestructura y las condiciones de imagen urbana sean congruentes con los precios de desarrollos que pretenden venderse.

"Este tema también está en manos de los desarrolladores particulares, en que sean capaces de fondear sus proyectos y salvar complicaciones

al tratar de obtener licencias y permisos, un esfuerzo que podría verse limitado si las autoridades delegacionales cuentan con limitantes de densidad y coeficientes de ocupación bajos", concluyó.

Simon Dagleish, director de Metros Cúbicos, agregó en entrevista telefónica que, en general, hay un incremento de precios en la vivienda en toda la ciudad y la tendencia será al alza, sin embargo, particularmente

en los municipios y delegaciones que rodean el área del nuevo aeropuerto se espera que una vez que inicien las operaciones y que la obra esté terminada haya un aumento importante en los precios de la zona,

Continúa en siguiente hoja



Fecha <b>09.09.2015</b>	Sección <b>Negocios</b>	Página <b>pp-18</b>
----------------------------	----------------------------	------------------------

aunque es complicado determinar de cuánto será.

Destacó que es un buen momento para hacerse de una propiedad en la zona oriente, y eso lo están aprovechando algunos desarrolladores.

## Nuevo rostro

En la colonia Agrícola Pantitlán, ubicada entre la Terminal 2 del actual aeropuerto y la salida a Periférico Oriente, una de las principales vías que conectará con la nueva terminal aérea, hay al menos siete desarrollos inmobiliarios que ya están vendiendo departamentos de 45 metros cuadrados en alrededor de un millón de pesos.

“Son edificios que han ocupado lotes baldíos, bodegas o fabricas que estaban abandonadas. En el último año les metieron mucha velocidad y los han acabado muy rápido. Lo bueno es que han traído más luz a las calles, pero nos preocupa el abasto de agua en el futuro”, comentó Alejandra, una vecina de la colonia. / REDACCIÓN



## La oferta

**El cambio** de la nueva ruta promete reducir 95% las afectaciones por ruido en la zona comparado con la actual terminal

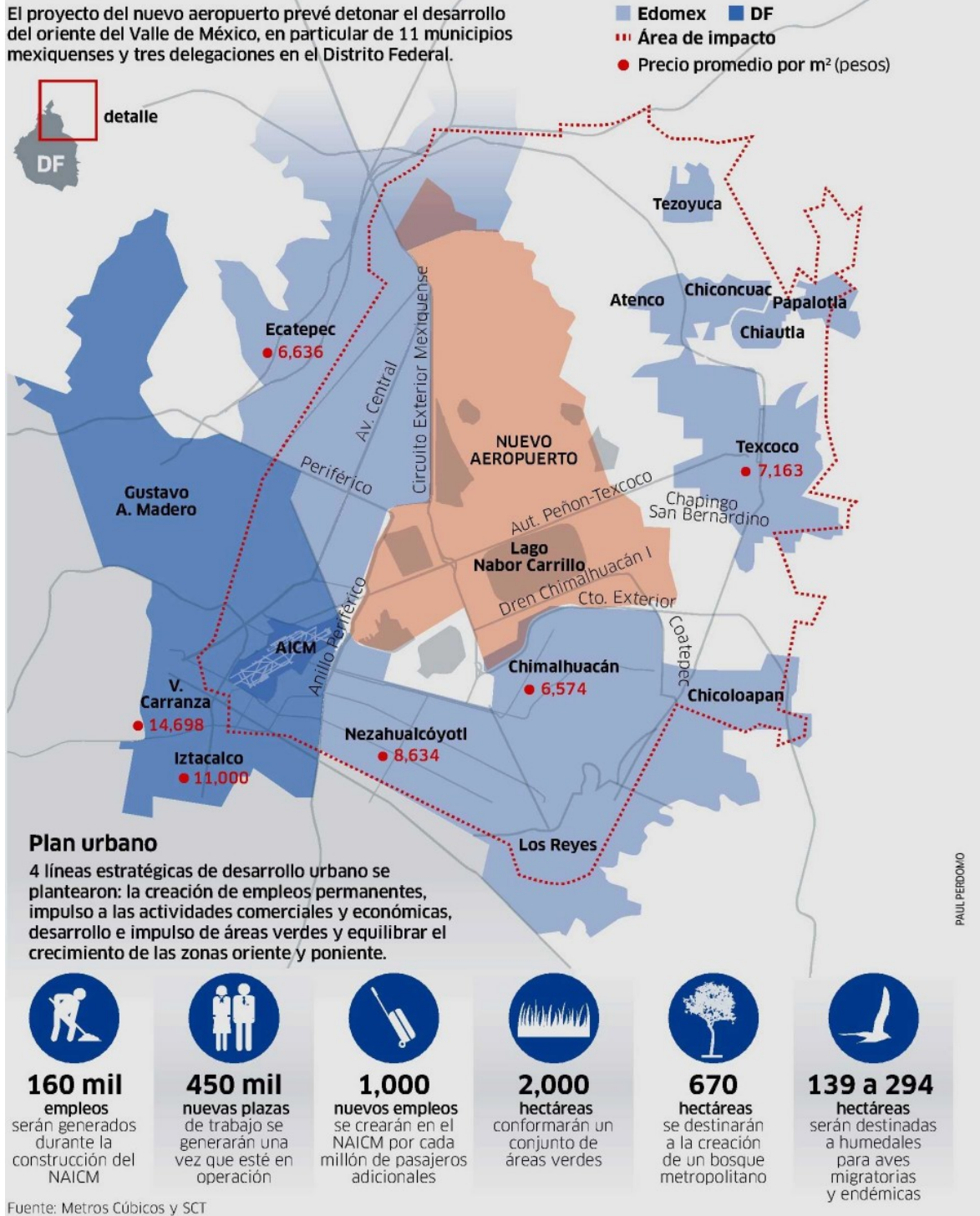
**De acuerdo** con el proyecto, la obra impulsará la creación de centros de salud, instituciones educativas, viviendas y servicios municipales en la zona aledaña

**Auge inmobiliario.** El anuncio del NAICM detonó nuevas construcciones en colonias como la Agrícola Pantitlán.

DANIEL PERALES

## Mayor plusvalía

El proyecto del nuevo aeropuerto prevé detonar el desarrollo del oriente del Valle de México, en particular de 11 municipios mexiquenses y tres delegaciones en el Distrito Federal.



PAUL PERDOMO