

Adquisición de propiedades por extranjeros en playas y litorales: realidades y oportunidades

Juan Santana

Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Económico de Playas de Rosarito A.C.

En 2013 el pleno de la cámara de diputados de la nación aprobó por mayoría simple una reforma al artículo 27 constitucional con lo que se le permite a extranjeros adquirir bienes inmuebles donde antes estaba restringido, principalmente en playas y litorales mexicanos (existe la limitación a extranjeros de adquirir a 100 km al interior en las fronteras y 50 km desde las playas, prohibición que data desde 1824 por cuestiones militares, estratégicas y de colonización, aunque eso no impidió que perdiéramos casi la mitad del territorio nacional). La reforma abrió el debate sobre la propiedad de extranjeros en México, tema del cual quienes vivimos en frontera estamos familiarizados y nos impacta de manera directa. Ahora bien. ¿Qué ha pasado con dicha reforma? ¿En qué consiste? ¿Cuáles son los pros y contras de la misma? Analicemos:

La reforma se encuentra como coloquialmente se le llama “en la congeladora” ya que al ser nuestro congreso bicameral, una vez aprobada por los diputados debe ser revisada y aprobada por los Senadores, de no aprobarse debería regresarse a la cámara de diputados para que en comisión se revise nuevamente antes de volver a presentarse y votarse. Por lo pronto esto no ha pasado.

La reforma pretende que los extranjeros adquieran propiedades en las zonas restringidas ya mencionadas única y exclusivamente para uso residencial, se prohíbe tajantemente para cualquier uso que genere un beneficio económico. Cabe mencionar que los extranjeros que actualmente viven en nuestro país en zonas restringidas adquieren las propiedades por medio de un intermediario (un fideicomiso por medio de una banca comercial y a contratos de hasta 99 años, con opción a renovarse).

En el caso de los efectos positivos al aplicarse la reforma son: al no necesitar un fideicomiso y a un banco que lo opere, se eliminan costos para quien adquiera, incentivando el desarrollo inmobiliario, turístico y económico. Por ejemplo, de acuerdo al último censo (INEGI), se estima que alrededor del 10 por ciento de los residentes en Playas de Rosarito, son de origen extranjero, es decir, alrededor de 17 mil personas, de los cuales alrededor del 90 por ciento son estadounidenses. En el mismo tenor, cabe resaltar que de acuerdo al observatorio Turístico de Baja California y sus publicaciones referentes al Corredor Comercial Tijuana-Rosarito-Tecate (COCOTREN), los residentes de mayor poder adquisitivo se encuentran en Playas de Rosarito por lo que las demandas que ellos generen se puede tomar como oportunidad de negocio o fortalecimiento del consumo local y del mercado de segundas residencias; el cluster medico es un ejemplo de oportunidad.

Por otro lado, se debe de cuidar aspectos negativos que pueden surgir: tal es el caso del no permitir el libre acceso de la población a las playas; problemas de despojo, sobre todo a

personas con alta vulnerabilidad, principalmente por el desconocimiento de sus derechos; la especulación con los precios también puede impactar.

Al final será poner en una balanza los efectos de la reforma y apuntalar a lo que se perciba que tendrá un mayor efecto y para un mayor sector de la población. Estoy convencido que es más lo positivo que lo negativo que he mencionado, no obstante debemos fortalecer el marco normativo para que se respete el Estado de derecho, solo así se logrará un desarrollo integral.