

NUESTRA CIUDAD

1 Mayo 46

EL GOBERNADOR ROJO GOMEZ EXPLICA.- INDEMNIZACIONES A VALORES COMERCIALES Y NO FISCALES.- ¿PROPIETARIOS AMBICIOSOS O MONEDA DEPRECIADA?.- MEJORAS PARA TODA LA CIUDAD.- OBRAS QUE SE ETERNIZAN.- JINETES Y GUANTES.

Por Rafael García Granados.

El licenciado Javier Rojo Gómez, nos complace repetirlo, es un funcionario que invariablemente presta atención a la opinión pública que se manifiesta en la prensa diaria. Los comentarios relativos a planificación de nuestro colega Diego Tinoco Ariza y los que aparecieron en esta columna el lunes pasado, provocaron, sin duda, las declaraciones que el mismo día hizo a la prensa el Gobernador del Distrito y que, a nuestra vez, queremos y debemos comentar.

Dice el funcionario - y ya nosotros lo habíamos dicho y repetido - que los miembros de la Comisión de Planificación "son personas rectas, honorables, insospechables,..."". Dice más adelante que el Gobierno puede indemnizar las propiedades al "valor fiscal que tienen señalado y, según el pago de sus contribuciones; (pero que) sin embargo el Gobierno considera que tal cosa resultaría injusta y que les pagará conforme al valor comercial, o sea, hasta cinco veces el manifestado como de la finca. Pero (que) sucede, entonces, que el propietario se pone ambicioso y quiere que se le pague siete, ocho o más veces este mismo valor." En este párrafo del señor Gobernador hay varias verdades incompletas. Es cierto que está facultado para indemnizar al valor fiscal; pero también lo es que ese valor fiscal se supone que debe coincidir con el valor comercial, porque a eso tienden los diversos sistemas que en diferentes

épocas han estado en vigor para fijar los impuestos. Si el valor fiscal no coincide con el valor comercial, ello se debe a factores económicos ajenos del todo a los propietarios como son, en primerísimo término, la depreciación de la moneda y en segundo la congelación de las rentas, que mantiene inmutables los productos, pero no el valor de la propiedad. Así se explica que las casas modernas, cuyos productos se capitalizaban para el efecto de fijar su valor comercial a razón del 12 % anual y aun más, hoy se capitaliza al 5 y al 6 % y en ocasiones a menos aun; lo que da por resultado que en el centro de la ciudad los valores comerciales alcancen a menudo a seis y siete veces el valor fiscal. Y todas las probabilidades son de que pronto alcancen un valor comercial de ocho o diez veces el catastral o fiscal, si el valor adquisitivo de nuestra moneda sigue por la pendiente en que lo han colocado quienes dirigen la economía mexicana y la norteamericana.

- - - - -

Don Octavio del Conde, Presidente de la Liga de Defensa de Propietarios de Casas, en declaraciones escritas que aparecieron en "Ultimas Noticias" el viernes pasado, comenta lo dicho por el licenciado Rojo Gómez en el sentido de que si las obras de planificación no deben detenerse, según dice el Gobernador, porque "el interés de unos cuantos - los propietarios que se oponen a tales mejoras - no puede estar sobre el de los dos millones y medio de habitantes", es evidente que la plusvalía y la cooperación deben derramarse equitativamente entre todos los vecinos de la colectividad beneficiada, y no exclusivamente sobre los de una zona reducida inmediata a las obras materiales. Lo que pide el señor del -

Conde no sólo es equitativo sino que está expresamente previsto en la Ley de Planificación; mas en la práctica casi invariablemente - se imponen plusvalías a zonas reducidas para indemnizar con ellas; por concepto de mejoras que benefician a toda o casi toda la ciudad. Concluye el señor del Conde, con muy buenas razones, que le "parece absolutamente justo que sea el propio Gobierno del Distrito el que erogue del peculio municipal los gastos que implican aquellas empresas que son: para el bien de la comunidad y por el interés de dos millones y medio de habitantes."

- - - - -

Trata también el Presidente de la Liga de Defensa de Propietarios de un asunto en el cual hemos insistido múltiples veces en esta sección: de los perjuicios que sufren los propietarios por las obras que se eternizan o por los proyectos que se aprueban y nunca se llevan a la práctica; y pide que se defina cuales son los proyectos que se han abandonado para que se deroguen los decretos respectivos, y puedan los propietarios disponer libremente de sus fincas urbanas. No alcanzamos a comprender por qué el Gobierno del Distrito nunca le ha dado la atención que merece a este asunto, fijando un plazo razonable para que los asesores técnicos lleven a cabo en su totalidad las obras proyectadas o para que se abandonen aquellas que en la práctica resultan irrealizables. Recordamos que el principio del Gobierno del Gral. Avila Camacho, éste funcionario - dispuso que no se iniciaran obras de planificación antes de concluir las pendientes. Hoy, la política parece ser precisamente la contraria. El Presidente entregará a su sucesor una ciudad semidestruida por proyectos enormes apenas iniciados.

- - - - -

- - - - -

Ya que hoy hemos tratado acerca de la congelación de rentas, queremos llamar la atención sobre un aspecto que no parece haberse tenido en cuenta: los perjuicios que trae para los propietarios y para el fisco, por concepto de traspasos y de subarriendos que solo benefician a ciertos inquilinos que precisamente no son aquellos a quienes la Ley trata de beneficiar. Los inquilinos de rentas congeladas, cuando deciden mudarse, en vez de rescindir sus contratos subarriendan, es decir "jinetean" la vivienda, reservándose un margen de utilidad del que nada percibe la Recaudación de Contribuciones, como tampoco recibe cantidad alguna de los traspasos o "guantes", por cantidades con frecuencia muy importantes, que el inquilino cobra a un sucesor a quien el propietario no puede legalmente elevar la renta, por la mal estudiada Ley de Congelación.

- - - - -

Doña Estela García Ramos compró en \$ 270,000.00 a don Arturo Basurto Ramírez, la casa No. 201 de las calles de Carlos J. Menesses.-
 Doña Adela Lapuente Ramos de Correa vendió en \$ 100,000.00 a don Armando Carreras la casa No. 52 de las calles de Mosqueta con 1600 metros.-
 Don Mateo S. Beja Ascher compró en \$ 50,000.00 a don Tatic Tame George la casa No. 414 de las calles de Cuauhtemotzin con 1000 metros.- Don José M. Casanueva García vendió en \$ 40,000.00 a doña Alicia Casanueva de Rodriguez la casa No. 96 de José Ma. Izazaga con 524 metros.-
 Doña Lacera Tijerina de Ascenio compró en \$ 25,000.00 a don Fernando Arizmendi Mejía la casa No. 122 de las calles de Lamartine con 283 metros.-
 Doña Luz Holguín de la Mora vendió en \$ 40,000.00 a Louise sussiez de Dugelby la casa No. 230 de la calle de A.González Cossío.-

Don Ignacio Torres compró en \$ 30,000.00 a doña Herlinda Almazán Vdad de Piana la casa No. 221 de las calles de Trinidad con 312 metros.-
Doña Esperanza Guzmán de Rocha vendió en \$ 30,000.00 a doña Dolores Guides de López A. la casa No. 949 de las calles de Pestalozzi con 124 metros.-