



El cobro de la plusvalía a los apartamentos no es legal: Concejo

Concejo de Bogotá

En el debate control político de la Comisión de Hacienda y Crédito Público, cuyo tema fue el cobro de la participación de la plusvalía por parte de la Secretaría de Hacienda, el Concejo consideró este un cobro desmedido e ilegal, ya que desde la expedición del decreto 562 de 2014, el alcalde Gustavo Petro modificó el plano de tratamiento del uso del suelo y por lo tanto, el cobro se debería caer.

El cabildante del Partido Liberal, Miguel Uribe Turbay, quien lideró el debate afirmó que el procedimiento a que se está sometiendo las unidades inmobiliarias es ilegal, empezando por la misma notificación, y que además, se está cobrando más de lo que debe cobrarse.

Recordemos que plusvalía es una ganancia o el aumento del valor de un objeto por motivos intrínsecos a él, aunque para las grandes urbes, es un instrumento para sostener el desarrollo urbano, tal como son el impuesto y la valorización. Sin embargo, para que haya plusvalía deben presentarse tres condiciones: cambio o clasificación del suelo, asignación de mayor edificabilidad y cambios en la asignación del área por usos más rentables, y ninguna de estas condiciones se cumple en las unidades inmobiliarias, por lo tanto el cobro no debería presentarse como está sucediendo en 17 localidades de Bogotá.

Para establecer si un predio genera plusvalía se tiene en cuenta el tratamiento de renovación urbana, y este a su vez tiene dos mecanismos: la reactivación y el redesarrollo. La reactivación es el cambio que se genera de puertas para adentro, es decir, no se modifican aspectos del espacio público como pueden ser las vías. Es por ejemplo, construir apartamentos donde antes había una casa. Mientras que el redesarrollo es el instrumento que genera intervención en el espacio público y en el sector y se conoce como planes parciales. Entonces, no se entiende cómo la Administración Distrital asume que en un apartamento pueda construirse y generar mayor ganancia.

A lo que se debe apuntar es a establecer los predios que realmente generen plusvalía y posteriormente liquidar e informar y en última instancia cobrar, pero los bogotanos están recibiendo unas listas interminables de predios cuya sola lectura es casi que imposible de terminar.

El concejal criticó al Alcalde pues pretende gobernar a través de circulares, como la Circular 003 de 2015 por medio de la cual se modifica el decreto 562 de 2014. Además, no se tuvieron en cuenta

las observaciones de la Contraloría, aunque dejó claro que él no está en contra del cobro de plusvalía, pues es un mecanismo para construir ciudad ya que genera ingresos adicionales, lo que está en contra es del mal uso que han dado a esta herramienta, como lo ha hecho el Distrito con el predial y la valorización.