

ECONOMIA / Viernes, Febrero 7, 2014

## “Todos los estratos de Bogotá tienen riqueza oculta”



**Bogotá.** El secretario de Hacienda de Bogotá, Ricardo Bonilla, ya tiene lista la propuesta que llevará una vez más al Concejo de Bogotá para que se modifique la liquidación del impuesto predial y se cobre no con avalúo catastral y estrato, sino solo por avalúo.

La razón es que se han encontrado predios de gran valor en estratos 1 y 2. La propuesta busca acabar con las inequidades en la ciudad, una de ellas la del estrato 4, que paga en algunos casos más que los predios de estrato 5 y 6.

Este año encontraron que hay predios con valores muy altos en estratos bajos, por ejemplo un predio que está ubicado en estrato 2 y vale \$105.000 millones. ¿Por qué se hizo la denuncia?

El estrato se ha utilizado en Bogotá como un mecanismo para diferenciar capacidad de pago asumiendo que estratos 1, 2 y 3 son de menores ingresos y 4, 5 y 6 son de mayores ingresos. Encontramos es que en todos los estratos hay propiedades de mucho valor y de poco valor.

### ¿Cuál es el panorama por estratos?

El 96% del estrato 1 son predios de población con escasos recursos. En el estrato 2 es cierto para el 80%, pero siempre vamos a encontrar excepciones. En el 6 hay personas con capacidad de pago pero también hay predios con menor valor, ese es el fenómeno de alta gama de vivir en aparta estudios.

### ¿Cuál es ese predio de \$105.000 millones? ¿Cuánto recaudaría si estuviera en otro estrato?

Ese predio es un lote sin desenglobar; es decir, en el momento en el que el constructor transfiera los apartamentos que hay allí, ese predio termina dividido en 200 o 300 propietarios distintos. Pero evidentemente la construcción no es de Vivienda de Interés Prioritario, se está vendiendo a un precio interesante para el mercado.

### Encontrar esos casos máximos, ¿cómo le preocupa a la Secretaría de Hacienda?

Es una manera de ejemplificar lo que está sucediendo en la ciudad. Esos son los de mayor valor pero, uno encuentra predios con precios muy parecidos. En el estrato 1 hay un poco más de 30 predios con avalúos superiores a \$250 millones, en el 2 esa cifra supera los 2.000 predios.

### Dada esta situación, la SHD presentará una nueva forma de liquidación del predial.

#### ¿Cuáles son los tres puntos clave de esta propuesta?

Se plantea la necesidad de eliminar inequidades. En todos los estratos hay diferencias marcadas en los predios cuyos propietarios tienen distinta capacidad adquisitiva con riqueza oculta. Que solo se tenga en cuenta el estrato en el predial para predios cuyo avalúo sea inferior a \$68 millones.

Segundo, resolver la inequidad del estrato 4. En todos los estratos hay dos niveles tarifarios. En el 4 hay una primera tarifa de 6 x 1.000 que va en predios de hasta \$88 millones, y por encima, se paga 7,5 x 1.000. En los estratos 5 y 6, tarifa mínima es 7 x 1.000, y lo que supere en \$230 millones, 9,5x 1.000. Lo que encontramos es que en el estrato 4 el segmento de avalúos entre \$88 y \$230 millones están pagando 7,5 mientras que 5 y 6 pagan solo 7.

Tercero, dejar claro los destinos hacendarios de tal manera que se puedan identificar los cambios de uso.

### Si se aprueba esta propuesta, ¿qué beneficios traerá a las finanzas de la ciudad?

Ayudaría a que ciudad y contribuyentes tengan una situación más clara. Los predios avaluados por encima de \$68 millones saben qué tipo de tarifa debería aplicarse. El recaudo sería de \$210.000 millones adicionales para la ciudad.

### Transmilenio confirmó que el Sitp no se entregará en abril. El costo de implementación se ha dicho que es de \$755.000 millones. ¿Ese costo ya aumentó?

Sí, por efecto de las demoras y la gradualidad de la implementación del sistema. Hoy ya se calcula por encima de \$1 billón.

### También hay inequidad en los parqueaderos

Como un fenómeno califica Ricardo Bonilla, secretario de Hacienda de Bogotá, la situación en los parqueaderos de la ciudad. Hoy, no se está incorporando al parqueadero como parte de la zona residencial de cada apartamento que se construye. “Esas estructuras hacen que el Distrito recaude por separado. Pero eso genera inequidades. Por ejemplo, cuando el predio tiene incluido el parqueadero en la escritura le estamos cobrando la tarifa total residencial, mientras que la tarifa de parqueaderos es diferente y si está en zona comunal no paga”.

### La opinión

#### Luis Aurelio Díaz

##### Gerente general Constructora Oikos

“El valor catastral hoy en día no es acorde al nivel del valor comercial. Con el cambio se podría cobrar de más o menos al valor real del inmueble”.

#### Cinthya Ruiz Granados

cruiz@larepublica.com.co