



Efecto colateral de la ‘decisión Peñalosa’

Gustavo H. Cote Peña

OPINIÓN. POR: [GUSTAVO H. COTE PEÑA](#). FEBRERO 25 DE 2016 10:44 P.M.

La ciudadanía de Bogotá recibió con satisfacción la decisión del alcalde Enrique Peñalosa de cumplir su promesa de campaña de derogar el Decreto 562 del 2014 que permitía levantar edificios sin límite de altura a cambio de una contraprestación en suelo o dinero para la capital. Con ella queda cerrada, hacia el futuro, la posibilidad de que se erijan estas grandes obras en zonas de la ciudad que no cuentan con la infraestructura suficiente de servicios de alcantarillado, acueducto, vías y áreas de uso público.

La medida es de suma importancia y constituye una respuesta clara a la preocupación expresada por la ciudadanía de sectores que han presenciado cómo las casas de otros tiempos se han convertido en edificaciones de gran altura, absolutamente desproporcionadas respecto de los limitados recursos y calles existentes.

Por obra y gracia de construcciones de esta envergadura, los miembros de cada unidad habitacional y su vehículo, se multiplicaron fácilmente por muchos más. De esta forma, resulta imposible pensar en el transcurrir de una vida tranquila para sus moradores, dada la alta congestión permanente originada en una política de urbanismo que perdió de vista elementos esenciales para su validez.

Sin embargo, y para tristeza de quienes viven en tales zonas, mantienen plena vigencia las licencias aprobadas y las solicitudes radicadas en debida forma, al amparo de las normas derogadas, pues el nuevo decreto no posee el alcance para poder afectarlas, en virtud de los

efectos hacia el futuro que la jurisprudencia de las altas cortes ha asignado a la derogatoria de los actos administrativos.

De otro lado, hay una consecuencia colateral que se desprende de la supresión adoptada. El anterior decreto había reglamentado, entre otras cosas, las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana e incorporó áreas al mismo.

A su paso, la Constitución y las normas vigentes permiten que las entidades públicas sean partícipes de la plusvalía que surge como consecuencia de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano. En este contexto normativo, y dada la posibilidad de incrementar la edificabilidad de los predios existentes en las correspondientes zonas geoeconómicas, a mediados del año 2015 Catastro Distrital procedió a liquidar el “efecto plusvalía” causado en las zonas y subzonas que hacen parte del tratamiento de renovación urbana conforme al decreto abolido. Valga anotar que esta resolución tomó por sorpresa a muchos propietarios que se encontraron con un “efecto por plusvalía” liquidado en magnitudes que, en algunos casos, no solo desconocían la realidad económica de sus inmuebles, sino que llegaban a sumas cercanas a su valor comercial. Lo anterior sin mencionar las deficiencias procedimentales que presentó su expedición, así como las irregularidades de los fallos generales proferidos con posterioridad para resolver los recursos presentados en su contra y que han sido adversos, a rajatabla, en casi todos los casos.

El esfuerzo de la Administración Distrital en relación con este tributo y para bien de todos los afectados queda desperdiciado, salvo en los casos de las licencias ya mencionadas, pues como consecuencia de la determinación de Peñalosa, ya no podrán ser obligados en el futuro a asumir los valores liquidados, toda vez que el mismo decreto señaló en forma expresa que las anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria y las demás actuaciones referentes a su determinación, cálculo y liquidación quedan sin efecto en virtud de la derogatoria efectuada.

Gustavo Humberto Cote Peña
Exdirector General de la Dian