

## **Por qué eliminar la fracción 7 del inciso C, del Artículo 21 relativo a la plusvalía**

**©Alfredo Acle Tomasini**

1.- Es preciso dejar claro que no se objeta la propuesta de gravar la plusvalía inmobiliaria que pueda derivarse de la acción del gobierno, a través de la ejecución de obras de infraestructura y modificaciones regulatorias. Más aún, esta práctica para apoyar el desarrollo urbano, que en el mundo se da través de esquemas fiscales muy variados, no es nueva en México. Vale recordar que el Código Fiscal del Distrito Federal establece las contribuciones de mejoras y que la Ley del Impuesto sobre la Renta grava la plusvalía al momento de hacerse líquida.

2.- El problema radica en la forma como está redactada en el proyecto de constitución la fracción de marras, porque implica de facto, la apropiación por parte del gobierno de una porción de la propiedad privada: “Los incrementos en el valor del suelo derivados del proceso de urbanización, se considerarán parte de la riqueza pública de la ciudad”. Afirmación que evidentemente ha provocado una reacción negativa en amplios sectores de la población, que sienten amenazado su patrimonio. Ya hay una petición en Change.org con casi 50,000 firmas.

3.- La mejor evidencia de que la plusvalía inmobiliaria no forma parte de la riqueza de ninguna ciudad, radica en el hecho de que los poderes ejecutivos y legislativos deben establecer mecanismos fiscales, para capturar o extraer del patrimonio de sus legítimos propietarios, una fracción de ella.

4.- Definir el proceso de urbanización como causal de plusvalía, no aclara si es en específico el realizado mediante obras públicas financiadas con recursos del erario, u obedece al desarrollo normal de la Ciudad. Cabe mencionar que, en una ciudad vieja, densa y heterogéneamente poblada, que ha experimentado un desarrollo urbano caótico, producto de la depredación inmobiliaria, la corrupción y las ocurrencias de los próceres sexenales, no es una tarea sencilla identificar con precisión la relación causal entre una obra pública y el aumento del precio del suelo. Incluso, hay obras como vías rápidas y pasos a desnivel, que los beneficiarios, no son los que viven próximos a ellas, sino miles de personas que las utilizan sin pagar nada a cambio.

5.- Vale destacar, que muchas obras públicas producen minusvalías en los bienes inmuebles; al transformar su entorno de manera sensible, como sucede con la construcción de vías rápidas, pasos a desnivel, terminales de transporte público, ciclo vías, desforestación. Asimismo, hay cambios en el uso del suelo que abaten el valor de los inmuebles, en especial los destinados a vivienda. Por ende, habría que plantear, para ser justo, que el erario compensara a los propietarios por la pérdida de valor

Con base en lo anterior se proponen los siguientes cambios al proyecto de constitución de la Ciudad de México:

a) Eliminar las fracciones 7 y 9 del inciso C del Artículo 21 que están contenidas en apartado sobre Regulación de Suelo:

b) Modificar fracción 8 del inciso A del Artículo 26 que está en el apartado sobre el Pacto Fiscal, donde se establece: “Las plusvalías que se identifiquen como derivadas de obras de infraestructura nuevas o cambios regulatorios, serán objeto de un gravamen específico en la forma de una contribución por mejora, que podrá incluso aplicarse antes de la construcción de dichas obras”.

c) Incluir en este inciso A la fracción 9, donde se establezca que: En caso de que las obras de infraestructura y cambios regulatorios provoquen minusvalías inmobiliarias, el gobierno resarcirá a sus propietarios por las pérdidas sufridas en su patrimonio.