

**CONTRIBUCION
POR
RECALIFICACION URBANISTICA**

RECUPERACION DE PLUSVALIAS URBANAS

POLIGONO INDUSTRIAL N°2

**XXV CONGRESO
DE LA UNION PANAMERICANA
DE ASOCIACIONES DE VALUACION
MIAMI, FLORIDA, ESTADOS UNIDOS**

Autor: **INGENIERO ENRIQUE GERARDO BOSCH**

Domicilio: Pago Largo N° 292 Rosario

CP 2005 LVF – Argentina

TE (+54) 341 4554869 /5033292 /4472068/4408697

Email ing_ebosch@yahoo.com.ar

CURRICULUM VITAE

Nacido en la ciudad de Rosario, Republica Argentina, posee el título de Ingeniero Civil otorgado por la Universidad Nacional de Rosario

Se desempeña con el cargo de tasador desde 1978 en la Municipalidad de dicha ciudad. Actualmente presta servicios en el Departamento de Tasación y Registro dependiente de la Secretaria de Planeamiento

Desde 1980 es representante técnico de la misma como Perito Control tanto en los Tribunales Provinciales como en los Federales.

Ha realizado, entre otros el “Cursos de Perfeccionamiento Sobre Tasaciones” dictado por los Agrim. Mario Scarano y Pedro Laitán (UNR 1994), el Curso de Procedimiento Municipal”. dictado por los doctores Miguel Carrillo Bascary y Luís A. Dallacasa (Colegio de abogados 1995), y los cursos dictados en el Consejo Prof. de Ing. Civil. - Buenos Aires sobre “Management Mediante la Programación por Camino Critico” por el Ing. G. Murmis. (1995) y “Aspectos de la labor pericial en la ingeniería civil”, dictado por el Ing. Víctor E. Sirota.(1996).

Se encuentra afiliado al Instituto Argentino de Tasaciones y al Instituto de Tasaciones del Sur Santafesino.

Fue designado Vicepresidente del VII Congreso Argentino de Valuación realizado en Rosario.(1996)

Es miembro por invitación desde 1997 de la Comisión de Tasaciones del IRAM, participando, en la generación de dichas normas e Integró la representación de dicho ente que realizó la presentación de mismas a nivel nacional en el IX Congreso de Tasaciones organizado por el IAT en la ciudad de Mendoza.(2000)

Sus trabajos han sido presentados en Congresos, Seminarios y Jornadas tanto nacionales como internacionales de la especialidad, publicado artículos relacionados con la valuación en revistas dirigidas a profesionales y dictado cursos de capacitación y perfeccionamiento.

En el desarrollo independiente de la profesión ha realizado proyecto y ejecución de obras civiles en la ciudad de Rosario y localidades de las provincias de Santa Fe, Buenos Aires, Córdoba y Entre Ríos.

Es asesor en temas relacionados con la valuación, problemas legales de la construcción, y siniestros relacionados con ella, desempeñándose usualmente como perito de parte.

RESUMEN

El presente trabajo describe el cálculo de la contribución que debía compensar un Urbanizador por las utilidades que obtendría como consecuencia de la recalificación urbanística del sector donde propone un emprendimiento.

El crecimiento de las ciudades origina continuas transformaciones, zonas semiurbanas y rurales pasan a ser urbanas o industriales.

Las modificación de los indicadores urbanísticos, atribución propia del municipio, conlleva variaciones del valor de la tierra, generando plusvalías a los propietarios, ganancias no devengadas por el propio esfuerzo de los propietarios.

El pago de contribuciones al estado originadas en estas rentabilidades es un elemento utilizado en algunos países de Latinoamérica y constituye una nueva fuente de ingreso al erario público.

La mayoría de las constituciones americanas, con un fuerte predominio de defensa de la propiedad privada, genera un serio inconveniente en la aceptación del pago de estas contribuciones, en especial en Argentina.

El presente trabajo desarrolla una metodología que permite calcular técnicamente el valor que un propietario debe abonar por las transformaciones generadas en su predio, planteando una ecuación con total independencia respecto de los costos que el emprendedor debe erogar. y relacionando la recalificación urbanística únicamente con el capital urbano que corresponde al estado.

Este procedimiento tuvo en el Parque Habitacional Ludueña el primer hito de aplicación exitosa logrando la aceptación del grupo inversor que desarrollaría el proyecto y generando un cambio en el pensamiento de los desarrollistas amparados en los principios del art. 14 de la Constitución Nacional.

El desafío planteado en esta oportunidad estaba dado no solo por la aceptación del método sino por la gran cantidad de lotes involucrados en el proyecto, con diferentes propietarios, con distintas aspiraciones económicas, con distintas necesidades y objetivos a cubrir y además con diferentes plazos de inicio y finalización.

En la actualidad se estudia la aplicación de la metodología en el Plan Maestro del Arroyo Ludueña, un área de 200 Ha cuya recalificación esta siendo analizada.

**CONTRIBUCION POR RECALIFICACION URBANÍSTICA
POLIGONO INDUSTRIAL Nº2**

INTRODUCCIÓN:

La ciudad de Rosario recibe en el año 1966 con la sanción de la ordenanza Nº 33.337 los primeros indicadores respecto de la planificación urbanística de su territorio.

Dentro de la misma se incluían, además de la zonificación urbana, áreas que permitían la instalación de industrias y explotaciones semirurales donde se desarrollaban cultivos intensivos sobre todo de hortalizas y legumbres que servían para el aprovisionamiento de la ciudad.

El crecimiento lógico de la ciudad llevó a la saturación de los espacios destinados a usos industriales y por lógica al encarecimiento de los pocos lotes vacantes con este uso.

La ordenanza Nº 6.492/97 modificó la clasificación urbanística del suelo relocalizando usos y fijando nuevas niveles de exigencia. Las nuevas áreas industriales fueron siendo absorbidas por el mercado y al generarse políticas económicas para la reactivación del país provocaron un crecimiento desmedido del precio de la tierra en el área urbana y por ende en las industriales y rurales.

Este encarecimiento, ayudado por leyes de promoción de parques industriales, provocó un éxodo de industrias a las localidades satélites de Rosario en busca de una mayor expansión edilicia y de menores costos de la tierra.

Esta situación, de no ser contenida, provocaría una importante disminución de la recaudación municipal percibida a través del DRel por lo que el Ejecutivo se abocó al estudio de las áreas que podían recibir una recalificación que admitiera usos industriales.

Una primera experiencia fue el Polígono Industrial Nº 1, de escasa dimensión frente a la demanda de tierra, y que conllevaba además a la solución de un problema preexistente.

Por ello se procedió a estudiar un amplio sector de la ciudad ubicado en el oeste del municipio, con un total del 250 Ha en el cual mediante cambios de

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

indicadores edilicios, de dimensiones de lotes y nuevos trazados se procedía a otorgar la posibilidad de usos industriales en sustitución de los agrícolas existentes.

El estudio encomendado fue el cálculo de la compensación monetaria que, por el cambio normativo, debían abonar los propietarios de la tierra ante los beneficios económicos que les otorgaba la plusvalía a sus terrenos.

El sector que se debe analizar se encuentra comprendido entre las vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre, Avenida de Circunvalación, Avda. Uriburu y el camino límite del Municipio.

El área contaba dentro de la actual Ordenanza de subdivisión de la tierra con posibilidad de urbanizar en lotes de grandes dimensiones y con bajos índices edilicios y de ocupación del suelo (0,07 y 0,25).

El problema planteado tenía dos aspectos a solucionar.

El primero consistía en determinar en cuanto influía la nueva recalificación respecto de la calificación existente en el predio.

El segundo era dar un valor económico al porcentaje previamente calculado.

La primera parte de la tarea, cuanto influía la recalificación en el sector, se realizó mediante las comparaciones económicas de la rentabilidad que los modelos urbanísticos, antes y después de las modificaciones solicitadas, afectados por coeficientes técnicos que ponderaban y depreciaban las distintas situaciones planteadas.

Los coeficientes empleados fueron extraídos de manuales y tablas técnicas de uso cotidiano en las prácticas valuatorias y de amplio reconocimiento.

La segunda parte encomendada presentaba varias alternativas.

Una de ellas era la de realizar un análisis contable de todos los gastos y beneficios económicos que un urbanizador tendría en la situación original y de los que resultarían de implementar su emprendimiento con la nueva recalificación.

De la diferencia de los mismos en ambas situaciones surgiría la rentabilidad que el acto administrativo genera en el predio y por lo tanto sobre este monto se debería aplicar la alícuota de la contribución a abonar.

Este planteo, sencillo y muy entendible, plantea inconvenientes originados en las características propias del emprendedor para generar su negocio.

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

El primero, y muy importante, es cual es la rentabilidad que quiere obtener por su inversión, ¿Cuál sería la rentabilidad Razonable?, depende del riesgo, ¿Cuál es el riesgo razonable?.

El segundo, en que plazo piensa desarrollar su proyecto. Todos sabemos la influencia que el gasto fijo genera en el costo y por lo tanto en el resultado final, pero además, ¿Qué infraestructura tiene que tener este gasto?.

Si seguimos analizando debemos plantearnos que tipo de empresas quiere contratar para realizar las obras, que esquema comercial plantea para la venta de los inmuebles, que costo publicitario, cuales son los costos del dinero que se requiere para el proyecto, los obtiene de fondos propios, por créditos bancarios, etc, etc..

Al agregar una nueva pregunta se complican aun más las conversaciones ¿Cuál es el precio de Venta de los Inmuebles?, y, si acompañamos otro cuestionamiento, que pasaría, ¿El valor, en que momento?. A la fecha de preventa, al inicio de los trabajos, cuando quedan pocos lotes, unos años después, etc. etc..

Como vemos todas estas incógnitas se pueden plantear en cualquier análisis de inversión, todas ellas razonables y que nos llevan a una larga cadena de reuniones para consensuar cada una.

Ante esta situación entra a jugar otro elemento *“El tiempo es Oro”* y el urbanizador ve que sus tiempos se dilatan, los posibles inversores se ponen nerviosos, su capital invertido en tierra esta inactivo y su proyecto, puede fracasar.

Este procedimiento es desde ya lógico, pero se torna tedioso y prolongado en el tiempo.

Ante esta situación ¿Cómo llegar a una valorización justa del monto de la contribución por la recalificación urbanística?

Para responder esta pregunta pensemos en nuestra ciudad, en nuestro barrio, en nuestra plaza, en la calle en que vivimos.

¿Cual es el patrimonio de la ciudad, de nuestro barrio, de nuestros vecinos, el nuestro respecto del entorno urbano que nos rodea?

La respuesta no es otra que todos los espacios públicos que fueron donados al Municipio, a la Comuna en los sucesivos procesos urbanizadores.

¿El valor de este Patrimonio, es siempre el mismo?

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

No, está relacionado al costo de la tierra que rodea cada plaza, cada calle, y se incrementa con el simple devenir del tiempo, siguiendo una curva paralela al crecimiento del valor inmobiliario del sector.

Si asociamos que este es el capital inmobiliario de la ciudad involucrado en cada emprendimiento se puede adoptar como un criterio que la plusvalía del urbanizador se debe relacionar directamente con los espacios públicos que debe donar al realizar su proyecto urbanístico..

La solución planteada para valorar la contribución por la recalificación urbana de un emprendimiento resulta un porcentaje, determinado técnicamente, que incremente el patrimonio de los ciudadanos con la donación complementaria de espacios verdes y comunitarios, por sobre los que exigen las ordenanzas de urbanizaciones, en un porcentaje similar a la mejora que la recalificación otorga al sector.

La etapa final del procedimiento fue la determinación del valor de la tierra a compensar para calcular el monto de la contribución que debe erogar el urbanizador, dado que la intención es que este monto se refleje en otros sectores de la ciudad y no repotenciando el sector recalificado.

El planteo se elevó a consideración de la superioridad y fue puesto en marcha en la Municipalidad de Rosario, utilizado en las negociaciones con el emprendedor y finalmente concluyó con su aceptación.

A continuación se acompañan los razonamientos técnicos específicos que fundamentaron el procedimiento expuesto

DESARROLLO

Se procedió a efectuar un análisis de las variables que modifican las condiciones de comercialización y loteo de los inmuebles incorporados en el emprendimiento denominado "POLIGONO INDUSTRIAL 2" a partir de la intervención urbanística que la Municipalidad de Rosario propone y como consecuencia de ello la valoración de la compensación que el desarrollista debe efectuar a esta Municipalidad.

La metodología a emplear es similar a la desarrollada para el cálculo de Plusvalías del Parque Habitacional Ludueña, donde se aplicó un criterio de

incremento de tierra a percibir por el municipio proporcional a la plusvalía de la tierra que obtiene el urbanizador.

El esquema básico de la formulación del algoritmo de plusvalía esta basado en el principio de antes y después que cuenta con amplia difusión en los tratados especializados en valuación.

El fundamento técnico que avala la propuesta esta dado en el hecho de que los elementos a discutir son únicamente el valor actual de la tierra y las potencialidades de los premios que la normativa genera, evitando entrar en el análisis de los costos de las obras que se deben realizar, que son propios de cada desarrollista, y en la rentabilidad de los mismos, que depende del capital propio y de los costos de obtener dinero en el supuesto de no poseerlo.

Este criterio posibilita que los propietarios afectados conozcan en forma individual la incidencia que el cambio de normativa produce en cada inmueble.

La incidencia de la plusvalía en cada inversor será debida no solo a las posiciones relativas de cada propiedad respecto de las vías de acceso sino dependerán de las dimensiones originales de cada lote, las afectaciones por trazados que disminuyen o benefician a cada propiedad, las medidas mínimas de subdivisión y los FOS que se proponen para cada sector, etc., elementos estos que, sin duda, son los condicionantes de la plusvalía de cada inmueble.

Este planteo posibilitaría la existencia de un proyecto total, con reglas claras para los actuales propietarios y los posibles adquirentes, dado que la exigencia de poseer 20 Ha como mínimo, para acogerse a ciertos beneficios como plantean la ley provincial y el proyecto inicial municipal, podría generar huecos en el emprendimiento provocando una discontinuidad en la trama propuesta.

El análisis de plusvalías planteado no involucra el costo de las inversiones de infraestructura que deben realizar los inversores en el sector para cumplimentar la ordenanza de urbanizaciones.

Un elemento incorporado a este análisis es la forma de contemplar el valor de la tierra con que se debe calcular la plusvalía que deban abonar los futuros ingresantes al proyecto, dado que el mercado inmobiliario en el sector sufrirá importantes variaciones una vez aprobadas las nuevas normativas.

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

En este aspecto se propone relacionar el valor base de la tierra al de inmuebles ubicados en situación comparable a los analizados en fecha previa a la sanción de la Ordenanza.

En este proyecto se presentó una nueva situación que debía ser tomada en cuenta en la determinación del valor de las plusvalías y es que los inmuebles son atravesados por dos electroductos con las correspondientes servidumbres y restricciones al dominio que las mismas provocan.

En el estado original de los predios, por ser zonas con características de explotación rural, originaban restricciones mínimas dado que las explotaciones no requerían áreas edificables. Esto se ve reflejado en los coeficientes que las leyes aplican para valorar las precitadas servidumbres.

Ante el cambio normativo y su posibilidad de edificabilidad las de servidumbre de electroducto afectan en forma determinante a los inmuebles dado que no se puede construir dentro de las áreas de seguridad.

Esta situación hace que la recalificación urbana, al no modificarse la servidumbre de electroducto, no influya sobre las superficies afectadas y por lo tanto deben deducirse de los cálculos ponderativos de valor que la nueva norma otorga al sector.

A los efectos de preservar la posibilidad de que el emprendedor realice trámites para la reducción de las servidumbres existentes, ya sea por sustitución de las mismas por monopostes y/o su traslado a posiciones que reduzcan el área de afectación se debe dejar estipulado que en el caso de producirse las mismas sin erogaciones monetarias por parte del propietario generen un recalcule por una nueva plusvalía que debe ser calculada sobre las superficies afectadas y con la plena potencialidad de la nueva normativa.

Los elementos analizados para la determinación de la plusvalía fueron:

- La disminución de espacios verdes y comunitarios
- El cambio de dimensiones de lotes
- La supresión de trazados y la potencialidad de los mismos
- Los cambio de indicadores de edificación

PLUSVALÍA POR REDUCCIÓN DE ESPACIOS VERDES Y COMUNITARIOS:

La situación reglamentaria según la Ordenanza de Urbanizaciones indica que por intervención urbanística el desarrollista debe efectuar una donación con destino a superficie para espacios verde y equipamiento comunitario del 15 %.

El proyecto plantea reducir esta donación al 8%. de la superficie utilizable fundado en que el sector genera sus propios servicios y equipamientos. .

Esta reducción le posibilita una mayor superficie de comercialización y por ende una mayor rentabilidad del uso de la tierra.

Para el análisis se estudian las dos situaciones que se originan, la de “antes” con las reglamentaciones vigentes y la de “después” con las nuevas normativas a implementar y en ambos casos calcular los espacios con destino a uso público que se deben donar.

En el caso de la nueva normativa, siendo que el emprendimiento se considera una unidad, la franquicia de 10.000 m² que otorga como excepción la normativa se deduce en una única oportunidad.

La plusvalía en este caso se expresa directamente en metros cuadrados de superficie que recupera el emprendedor.

SITUACION ORIGEN

SUPERFICIE TOTAL DEL EMPRENDIMIENTO	= 398.397,93 m ²
TRAZADOS DONADOS	= 2.955,79 m ²
TRAZADOS CREADOS A DONAR	= 43.231,95 m ²
TOTAL TRAZADOS	= 46.187,74 m ²
REMANENTE	= 352.210,19 m ²
EXCENCIONES (6 Lotes)	= 60.000,00 m ²
SUPERFICIE AFECTADA A DONACIONES	= 292.210,19 m ²
SUPERFICIE A DONAR: 0,15 x 292.210,19 m ²	= 43.831,53 m ² (1)
AREA COMERCIALIZABLE: 352.210,19 m ² - 43.831,53 m ²	= 308.378,66 m ²

SITUACION PROPUESTA

SUPERFICIE TOTAL DEL EMPRENDIMIENTO	= 398.397,93 m ²
TRAZADOS DONADOS	= 2.955,79 m ²
TRAZADOS CREADOS A DONAR	= 51.614,08 m ²

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

TOTAL TRAZADOS	=	54.569,87 m ²
REMANENTE	=	343.828,06 m ²
EXCENCIONES (1 Lote)	=	10.000,00 m ²
SUPERFICIE AFECTADA A DONACIONES	=	333.828,06 m ²
SUPERFICIE A DONAR:	0,08 x 333.828,06 m ²	= 26.706,24 m ² (2)
AREA COMERCIALIZABLE:	= 343.828,06 m ² - 26.706,24 m ²	= 317.121,81 m ²

PLUSVALIA POR REDUCCION DE DONACION ESPACIO PUBLICO

$$43.831,53 \text{ m}^2 - 26.706,24 \text{ m}^2 = 17.125,29 \text{ m}^2$$

PLUSVALÍA POR MODIFICACIÓN DE LA DIMENSIÓN DE LOS LOTES.

La situación reglamentaria original prácticamente imposibilita la realización de loteo y subdivisión de la tierra dado que el lote mínimo admitido era de 30 ha.

La modificación solicitada referida a dimensiones menores de los lotes (0,30 y 0,45 Ha) genera la posibilidad de lotear la tierra y favorecer su comercialización generando un valor unitario mayor de la tierra dado el universo más amplio de posibles adquirentes, logrando una mayor agilidad en la venta y obteniendo como consecuencia un recupero de la inversión mucho mas ágil.

Para el análisis comparativo se emplean los coeficientes de las tablas del Manual de Tasaciones de Dante Guerrero. Se adopta para el coeficiente de referencia (C₀) el correspondiente a una hectárea (83).

A cada lote se asigna su coeficiente C_i obtenido para las superficies originales y propuestas por la nueva reglamentación.

Los asimiladores (A_i) a aplicar surgen de dividir el coeficiente de cada lote (C_i) por el Coeficiente de referencia (C₀)

La superficie transformada de cada lote (ST_i) es el producto de la superficie del lote (S_i) por su asimilador correspondiente

$$ST_i = S_i \times A_i$$

El coeficiente de dimensiones total para cada planteo se obtiene como el cociente entre la Superficie Transformada total dividida la Superficie total

$$C_T = ST_T / S_T$$

La plusvalía que se obtiene por la modificación del tamaño de los lotes surge del cociente efectuado entre la diferencia del Coeficiente de Dimensiones

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

Total luego de la nueva normativa (C_{TN}) menos el Coeficiente de Dimensiones Total original (C_{TO}) y el Coeficiente de Dimensiones Total original (C_{TO})

$$PDL = (C_{TN} - C_{TO}) / C_{TO}$$

SITUACION ORIGINAL

SITUACIÓN ORIGINAL				SUPERFICIE	COEFICIENTE		SUP TRANSF
Secc	Manz	Graf	s/d	ORIGEN	C_i	C_i / C_o	ST_o
				(a)	(b)	(c) = (b) / 83	(d) = (a) x (c)
19	0	4		98539,00	58	0,69880	68858,58
19	0	5		49140,00	65	0,78313	38483,13
19	0	6		49114,00	65	0,78313	38462,77
19	0	7	1	49906,34	65	0,78313	39083,28
19	0	7	3	90880,11	59	0,71084	64601,52
19	0	22		60818,48	63	0,75904	46163,42
				398397,93	0,7421		295.652,71

SUPERFICIE TRANSFORMADA ORIGINAL 295.652,71 m²

SUPERFICIE ORIGINAL 398.397,93 m²

COEFICIENTE DE DIMENSIONES TOTAL ORIGINAL

$$C_{TO} = 295.652,71 \text{ m}^2 / 398.397,93 \text{ m}^2 = 0,7421$$

SITUACION PROPUESTA

Al realizar el calculo de la superficie transformada propuesta se ha procedido a reducir en las manzanas "E" y "F" las superficie potencial que se obtendría por las nuevas dimensiones de los lotes mediante la aplicación del coeficiente de afectación por electroducto que para áreas urbanas (0,10).

La situación planteada da por resultado que la nueva superficie sea inferior a la original, reduciendo el valor de esta plusvalía, pero con la salvedad de que ante modificaciones en la servidumbre de electroducto se recalcule la variación que esta presenta en forma exclusiva sobre este área específica.

	SUPERFICIE	COEFICIENTE		SUP. TRANSF
	PROPUESTA	C_i	C_i / C_o	
	(a)	(b)	(c) = (b) / 83	(d) = (a) x (c)
A	131919,25	56	0,67470	89005,76
B	36543,05	68	0,81928	29938,88
C	58674,53	109	1,31325	77054,50
D	26853,25	70	0,84337	22647,32
E	21757,56	13	0,15663	3407,81
F	12953,29	13	0,15663	2028,83
G	54212,43	102	1,22892	66622,50
	342913,36	0,8478		290705,61

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

SUPERFICIE TRANSFORMADA PROPUESTA 290.705,61 m²

SUPERFICIE PROPUESTA 342.913,36 m²

COEFICIENTE DE DIMENSIONES TOTAL PROPUESTA

$$C_{NO} = 290,705,61 \text{ m}^2 / 342.913,36 \text{ m}^2 = 0,8478$$

PLUSVALIA POR DIMENSION DE LOS LOTES

$$PDL = (0,8478 - 0,7421) / 0,7421 = 0,1424 = \mathbf{14,24 \%}$$

La ponderación económica de esta plusvalía a los efectos de ponderar la capitalización municipal debe ser aplicada solamente sobre la superficie de espacios verdes y comunitarios que deben ser donados en la situación origen de las actuaciones, sin la intervención urbanística propuesta, situación esta que contempla la proporcionalidad que incorpora la Municipalidad por su intervención urbanística.

SUPERFICIE DE ESPACIOS PUBLICOS ORIGINAL = 43.831,53 m²

PLUSVALIA POR DIMENSION DE LOTES

$$= 43.831,53 \text{ m}^2 \times 0,1424 = \mathbf{43.831,53 \text{ m}^2}$$

PLUSVALIA POR SUPRESIÓN DE TRAZADOS.

La supresión de trazados tiene dos planteos que deben ser considerados:

LA SUSTITUCION DIRECTA:

Los urbanizadores por la supresión de trazados, deberán sustituir una superficie supletoria igual a la suma de los trazados suprimidos, la misma puede ser deducida de nuevos trazados a donar en el supuesto de originarse los mismos.

Esta situación puede originar un resultado positivo, en cuyo caso se debe aplicar esta plusvalía

Pero si el resultado es negativo, es decir hay un incremento de trazados, el mismo no genera una pérdida de valor al desarrollador y no debe ser tenido en cuenta porque la reducción de terreno comercializable redundará en un beneficio directo en la cantidad de lotes que pueden ser vendidos y es una consecuencia lógica del proyecto urbanístico

Para evaluar esta situación se deben analizar el balance de las superficies afectadas por trazados, ya sean donados o no, que resultan de las dos situaciones planteadas para calcular las superficies comercializables útiles en ambos casos

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

SITUACION ORIGINAL

SITUACIÓN DOMINIAL					SUPERFICIE	donado	TRAZADOS EXISTENTES		sup.calle	Neto
secc	Mz	Graf	s/d	TITULAR			Largo	ancho		
19	0	4		Alabern Fabrega y Cía. S.A.	98539,00		211,20	55,00	11616,00	86923,00
19	0	5		Cruz Roja Argentina	49140,00		104,28	55,00	5735,40	43404,60
19	0	6		Milicic Hugo V.	49114,00		105,92	55,00	5825,60	43288,40
19	0	7	1	Alabern Fabrega y Cía. S.A.	49906,34		189,17	20,00	3783,40	45247,94
							25,00	35,00	875,00	
19	0	7	3	Alabern Fabrega y Cía. S.A.	90880,11		120,92	20,00	2418,40	78483,56
							285,09	35,00	9978,15	
19	0	22		Alabern Fabrega y Cía. S.A.	60818,48	2955,79	150,00	20,00	3000,00	54862,69
					398397,93	2955,79			43231,95	352210,19

SITUACION PROPUESTA

SITUACIÓN DOMINIAL					SUPERFICIE	donado	TRAZADOS NUEVOS			Neto
secc	Mz	Graf	s/d	TITULAR			Largo	ancho	sup.calle	
19	0	4		Alabern Fabrega y Cía. S.A.	98539,00		211,20	70,00	14784,00	81949,70
							180,53	10,00	1805,30	
19	0	5		Cruz Roja Argentina	49140,00		104,28	70,00	7299,60	41840,40
19	0	6		Milicic Hugo V.	49114,00		105,92	70,00	7414,40	42919,07
									1219,47	
19	0	7	1	Alabern Fabrega y Cía. S.A.	49906,34		103,00	30,00	3090,00	46396,34
							21,00	20,00	420,00	
19	0	7	3	Alabern Fabrega y Cía. S.A.	90880,11		208,55	30,00	6256,35	75834,36
							265,57	20,00	5311,40	
							173,90	20,00	3478,00	
19	0	22		Alabern Fabrega y Cía. S.A.	60818,48	2955,79	161,45	10,00	1614,50	
							68,00	20,00	1360,00	54888,19
					398397,93	2955,79			51614,08	343828,06

Analizadas las situaciones planteadas en el polígono antes y después de la nueva normativa solicitada se puede observar que la nueva superficie de trazados es superior a la existente antes de la promulgación de la norma, por lo cual no corresponde se aplique esta plusvalía

LA COMERCIALIZACIÓN O USO TRAZADO:

Si la supresión de un trazado origina plusvalía por la comercialización no solo de dicha superficie de terreno sino por los efectos que produce en el entorno, ya sea por contacto directo con servicios de apoyo o por configurar barrios y/o

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

polígonos cerrados, se debe valorar la influencia que dicha supresión genera entre la configuración original del predio y la resultante luego de la normativa.

Este plusvalor se genera por la supresión de los trazados, por lo cual esta medida administrativa conlleva una potencialidad que no puede ser compensada solo con la mera sustitución de la tierra expresada en el punto anterior y sin dejar de lado la futura potencialidad urbana que genera al entorno remanente a los urbanizadores..

Por esto se origina una superficie equivalente a este plusvalor que también se debe compensar. Lógicamente estará relacionada con la superficie original de los trazados suprimidos que la generen pero afectada de un coeficiente que se debe evaluar en cada caso.

En el caso analizado la supresión de la calle paralela a las vías del ex FFCC Gral. B. Mitre (calle 1905) es una situación que potencia en forma fundamental la finalidad del proyecto presentado por el emprendedor dado que posibilita una vinculación directa con el FFCC y una explotación directa ligada con la función logística que el emprendedor solicita para el inmueble.

La potencialidad del bien suprimido, de acuerdo a su potencialidad, no puede ser indemnizada con una superficie no menor a tres (3) veces su superficie, siendo que una ha sido incluida en las superficies a donar corresponde compensar en concepto de plusvalía dos (2) veces la superficie de la misma

Esta plusvalía como en el caso de la disminución del área de espacios públicos a donar se expresa en superficie de tierra en forma directa.

PLUSVALÍA POR SUPRESIÓN DE TRAZADO =

Por sustitución = 0,00 m².

Por sustitución por comercialización o uso:

Área calle 1905 suprimida = 14.629,00 m²

Coeficiente de comercialización o uso = 3

= 14.629,00 m² x (3 – 1) = 6.240,00 m²

PLUSVALIA POR MODIFICACIÓN DE INDICADORES EDILICIOS.

Los indicadores actuales en el área eran para el FOS y FOT de 0,07 ò 0,25 para establecimiento de emprendimientos de logística tal cual lo expresa la actual ordenanza de urbanizaciones.

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

La nueva situación reglamentaria posibilita el incremento del FOS y FOT, alcanzando coeficientes de 0,60 o 0,50 según el sector de tierra.

Esta modificación hace que un inversor necesite adquirir una menor superficie de terreno para ejecutar una misma superficie cubierta, por lo que lógicamente eleva del valor unitario de la tierra de los inmuebles.

Para la valoración de lo expuesto se confeccionan tablas que relacionan las superficies originales (SE_o) de cada lote por su FOS original y las superficies resultantes del proyecto (SE_N) por su nuevo coeficiente FOS.

Se procede en forma similar a la plusvalía por dimensión de lote, calculando la superficie edificable total en cada manzana del proyecto en las condiciones originales (SET_o) y la superficie edificable total con las nuevas normativas (SET_N), que surgen de la adición de todas las superficies edificables individuales de cada lote o manzana.

$$SET_o = \sum S_{io} \times FOS_{io}$$

$$SET_N = \sum S_{iN} \times FOS_{iN}$$

El incremento de la edificabilidad surge de la resta entre la Superficie edificable con la nueva normativa y la superficie edificable original

$$IE = SET_N - SET_o$$

La plusvalía por Edificabilidad surge como el cociente entre el incremento de edificabilidad y la Superficie edificable original

$$PE = IE / SET_o$$

En este polígono la influenciado de la servidumbre de electroducto debe ser contemplada, por condicionar la posibilidad de edificar, debiendo deducir el área de electroducto que atraviesa cada manzana en el calculo de la edificabilidad.

En el supuesto de una disminución o supresión de la afectación, por acción del estado y que genere utilidades sin la influencia del emprendedor, se debe recalcular las plusvalías que la nueva normativa genera en el sector de servidumbres de electroductos.

Esta superficie afectada por electroducto se indica en la columna "c" del siguiente cuadro y la reducción en la columna "h".

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

SUPERFICIES		Sup electr.	Coeficientes		SUPERFICIES EDIFICABLE			
			FOS o	FOSn	ORIGINAL (SE ₀)	PROPUESTO (SE _N)	Red. Electr.	Incremento
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = b x d	(g) = b x e	(h) = c x e	(i) = g - f - h
A	131919,25		0,25	0,25	32979,81	32979,81		0,00
B	36543,05		0,25	0,25	9135,76	9135,76		0,00
C	58674,53		0,25	0,6	14668,63	35204,72		20536,09
D	26853,25		0,25	0,1	6713,31	2685,33		-4027,99
E	21757,56	14384,52	0,25	0,5	5439,39	10878,78	7192,26	-1752,87
F	12953,29	9621,85	0,25	0,5	3238,32	6476,65	4810,93	-1572,60
G	54212,43	1309,69	0,25	0,6	13553,11	32527,46	785,81	18188,54
	342913,36				85728,34	129888,50		31371,16

SUPERFICIE EDIFICABLE ORIGINAL (SE₀) = 85.728,34 m²

SUPERFICIE PROPUESTA (SE_N) = 129.888,50 m²

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (IE)

$$= 129.888,50 \text{ m}^2 - 85.728,34 \text{ m}^2 = 31.371,16 \text{ m}^2$$

$$PE = 31.371,16 \text{ m}^2 / 85.728,34 \text{ f} = 0,3659 = \mathbf{36,59 \%}$$

PLUSVALIA POR EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE ESPACIOS PUBLICOS ORIGINAL = 43.831,53 m²

PLUSVALIA POR EDIFICABILIDAD

$$43.831,53 \text{ m}^2 \times 0,3659 = 16.039,57 \text{ m}^2$$

PLUSVALIA TOTAL CALCULADA EN M²

Por disminución de espacio verde y equipamiento comunitario = 17.125,29 m² ⁽¹⁾

Por disminución del tamaño de los lotes (14,24 %) = 6.240,00 m² ⁽²⁾

Por supresión de trazados = 29.258,00 m² ⁽³⁾

Por incremento de edificabilidad (36,59 %) = 16.039,57 m² ⁽⁴⁾

Plusvalía total en metros de terreno ⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾⁺⁽⁴⁾ = 68.662,86 m²

CALCULO DEL VALOR ECONOMICO A COMPENSAR

A los efectos de la determinación del monto de la plusvalía que debe abonar el urbanizador se utilizó el valor de la tierra considerado lotes frentista a

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

Avda. Uriburu, a fecha 30 de Octubre de 2008, para una Ha, sin infraestructuras y en condiciones previas al dictado de la ordenanza, que resultó de u\$8,00/m².

Las nuevas normativas, al tomar conocimiento público, potenciaron importantes alteraciones de los valores inmobiliarios del sector por la expectativa generada, pero con el desconocimiento tanto de los propietarios como de las inmobiliarias del contenido real de la normativa y sus características especiales, en especial la contribución de plusvalía.

Ante esta situación se procedo a obtener valores en zonas comparables al proyecto y a homogeneizarlos mediante la aplicación de los asimiladores que contemplen las ubicaciones relativas de los antecedentes y el área estudiada.

El estudio se realizo ante la necesidad de calcular en el futuro nuevas plusvalías, ya que, conforme la normativa, nuevos inmuebles se pueden anexar al emprendimiento o generar nuevos polígonos y siendo que el valor de la tierra no presenta parámetros que permitan su actualización monetaria, salvo la expresada por los valores de mercado, y los mismos en el sector estarán indefectiblemente influenciados por la nueva normativa, era conveniente fijar una referencia fuera del sector que permita dicha actualización.

Se calculó el valor global de la tierra para el área afectada por el emprendimiento, analizando los valores de cada una de las fracciones contemplando la situación relativa de cada una de ellas con Avda. Uriburu, las afectaciones por los electroductos, las dimensiones, sus formas y topografía que presentan, dado que una de ellas se encuentra prácticamente sin suelo vegetal por haber sido empleada para un horno de ladrillos.

El resumen se plantea en los siguientes cuadros

CALCULO DEL COEFICIENTE DE ELECTRODUCTO

				TITULARES	SUPERFICIE m ²	COEF. POR AFECTACION DE ELECTRODUCTO				
secc	Mz	Graf	s/d			ANCHO	LARGO	S- afect	Sup x 0,60	COEF-
19	0	4		Alabern Fabrega y Cía. S.A.	98539,00	211,20	34,00	7180,80	4308,48	0,9563
19	0	5		Cruz Roja Argentina	49140,00	104,28	34,00	3545,52	2127,31	0,9567
19	0	6		Milicic Hugo V.	49114,00	105,92	34,00	3601,28	2160,77	0,9560
19	0	7	1	Alabern Fabrega y Cía. S.A.	49906,34	35,00	34,00	1190,00	714,00	0,9857
19	0	7	3	Alabern Fabrega y Cía. S.A.	90880,11	288,00	34,00	9792,00	5875,20	0,9354
19	0	22		Alabern Fabrega y Cía. S.A.	60818,48	150,00	8,20	1230,00	738,00	0,9879
					398397,93			26539,60	15923,76	0,96

XXV CONGRESO DE VALUACIONES MIAMI 2010

CALCULO DEL VALOR DEL POLIGONO

				TITULARES	SUPERFICIE	COEFICIENTES						VALOR	
secc	Mz	graf	s/d			DIM	FOR	UBIC	TOP	ELECTR.	TOTAL	UNIT	TOTAL
19	0	4		Alabern Fabrega Y Cía. S.A.	98539,00	58	1,00	0,70	1,00	0,9563	0,4678	3,74	368.747,87
19	0	5		Cruz Roja Argentina	49140,00	66	1,00	0,70	1,00	0,9567	0,5325	4,26	209.348,07
19	0	6		Milicic Hugo V.	49114,00	66	1,00	0,70	1,00	0,9560	0,5321	4,26	209.083,31
19	0	7	1	Alabern Fabrega Y Cía. S.A.	49906,34	65	0,80	0,70	1,00	0,9857	0,4323	3,46	172.588,07
19	0	7	3	Alabern Fabrega Y Cía. S.A.	90880,11	57	1,00	0,75	1,00	0,9354	0,4818	3,85	350.261,20
19	0	22		Alabern Fabrega Y Cía. S.A.	60818,48	62	1,00	0,85	0,80	0,9879	0,4704	4,01	244.143,91

VALOR TOTAL DEL LAS FRACCIONES USD 1.460.379,72

VALOR UNITARIO DE LA TIERRA PARA EL POLÍGONO

Superficie total = 398397,93 m²

Valor total del polígono = USD 1.460.379,72

Valor unitario del polígono = USD 1.460.379,72 / 398397,93 m² = 3,66 USD/ m²

PLUSVALIA A COMPENSAR

Superficie a compensar = **68.662,86 m²**

Paridad cambiaria = **1 USD = 3,295 \$**

Valor unitario del dólar = **3,66 USD/ m²**

VALOR DE LA PLUSVALIA QUE SE DEBE COMPENSAR

3,66 USD/ m² x 3,295 \$/ USD x 68.662,86 m² = \$ 828.053,49

CONCLUSION

La metodología fue aceptada por el desarrollador, aprobada por el Consejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 8.482/2009, generando una donación adicional del 57% de tierra (68.662,86 m²) en concepto de plusvalía.

Con el mismo procedimiento en el Polígono Industrial N° 3, (Ordenanza N° 8475 /2009) el urbanizador, por plusvalía, debió donar 45.678, 69 m² adicionales de tierra, un 105% más de la superficie original

A los efectos de garantizar la actualización del monto a compensar en ambos casos se relacionó el mismo con el costo de la cuadra de pavimento.

BIBLIOGRAFÍA

- MANUAL DE TASACIONES - Dante Guerrero -Editorial Alsina – 1984
- INGENIERIA DE VALUACIÓN -A. Martston y T. R. Agg -Edit Selec. Contable– 1947
- MANUAL DEL TASADOR -Eduardo Magnou - Editorial Abeledo – Perrot (1992)
- VALUACIÓN DE INMUEBLES -Rodolfo H Pellice –Edit. Fundac. U. N. San Juan
- PRINCIPIOS DE INGENIERIA DE VALUACIONES -Ing. A. L. Moreira - Edit. PINI
- TASACIONES DE INMUEBLES URBANOS – Mario E. Chandias– Edit. Alsina (1954)
- TASACIONES DE INMUEBLES URBANOS – Jorge V. Rivarola– Edit. Zanetti (1967)
- NORMAS IRAM DE VALUACION -Buenos Aires Argentina 1996/99
- NORMAS NACIONALES DE VALUACION (T T N) (2002)
- NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN (IVSC) United Kingdom (1997)
- AVALIAÇÃO DE BENS . ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- INSTRUMENTO DE REDISTRIBUCION DE RENTA URBANA Joseph M Llop Torne
Espar Gráfica Anagrafica S-L- Barcelona España
- RECUPERACION DE PLUSVALIAS URBANAS Lincoln Institute of Land Police
- INSTRUMENTOS PARA LA RECUPERACION DE PLUSVALIAS EN BOGOTA
Gloria Henao Gonzalez - Artículos varios El Café de las ciudades
- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTEVIDEO (URUGUAY)
Resoluciones números 3711/98 – 5399/03 – 1066/07
- INGENIERIA LEGAL Y DE TASACIONES Ing. SERGIO ANTONIO ABUNAHMAN
Editor Miguel Camacaro Pérez, Venezuela (2007)
- INGENIERIA DE TASACIONES, Una introducción a la metodología científica
Ing. RUBENS ALVES DANTAS -Editor M Camacaro Pérez, Venezuela (2002)
- PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES DE MERCADO Luis José Silva
Martinez – Editorial Munilla - Madrid España (1997)
- TASACION DE INMUEBLES. EL VALOR DE MERCADO Arq. German
Gómez Picasso – Arq. Jose Rozados Bienes Raices Ediciones – Bs As 2006
- DESARROLLOS INMOBILIARIOS EXITOSOS – D, Tabakman – F. Colombo – D.
Rudolph - Bienes Raices Ediciones – Buenos Aires 2006
- HERRAMIENTAS FINANCIERAS PARA LA VALUACION DE INMUEBLES
Lic. Mario Gómez Bienes Raices Ediciones – Buenos Aires 2007