



A fines de diciembre se promulgó la ley 6062 de Plusvalía Urbana, una normativa que despertó cierta polémica entre los desarrolladores.

La ley va de la mano con la aplicación del nuevo **Código Urbanístico**, con el cual se pretende revitalizar la Ciudad a partir de áreas que integren varias actividades y una morfología más homogénea; lo que derivaría en un alza en los valores del suelo en las zonas en que se pueda construir más metros cuadrados. La

plusvalía urbana

consiste en esta

ganancia adicional

que obtiene el desarrollador a partir del cambio de normativa. En concreto, la flamante ley propone que el empresario contribuya con el crecimiento y consolidación de los servicios e infraestructura de la Ciudad a través del pago de un porcentaje de esa rentabilidad extra que obtuvo gracias al cambio de código.

Entre los desarrolladores hay consenso sobre el propósito del canon pero no sobre la **fórmula** que define el importe a pagar. Santiago Levrio, especialista en Códigos Urbanos y cofundador de Emehome Desarrollos Inmobiliarios, explica que el cálculo debería ser la capacidad constructiva actual menos el FOT del viejo código, por la alícuota y la cifra estimada en UVA's.

“Sin embargo, a lo que establece la nueva normativa la ley dice que hay que restarle el “80% de la totalidad de los metros cuadrados solicitados para una parcela” según el **artículo 19**

Esta diferencia del 20%, que se atribuye a áreas comunes, es uno de los puntos del debate. “En un edificio ese porcentaje se acerca más al 30%”, sintetiza Levrio.

Desde la **Subsecretaría de Planeamiento, dependiente de Desarrollo Urbano y Transporte del GCBA**, explican que la fórmula que debe tenerse en cuenta es la reclamada por los desarrolladores, y no hacen mención a lo detallado en la ley. “Sobre la diferencia que hay entre la capacidad constructiva según el código nuevo y el viejo se cobra un canon, que es un porcentaje. El mayor porcentaje de la Ciudad es un 35%, esto quiere decir que eso es lo único que tiene que pagar **. El resto es su ganancia, que antes no tenía**”, aseguran.

En tanto, los desarrolladores se mantienen expectantes sobre lo que pasará con el **mercado de terrenos**

. Algunos arriesgan que los precios van a aumentar en función del incremento en la posibilidad constructiva, lo que, sumado a la plusvalía, significaría un **“doble impuesto”**

Esta situación paraliza las operaciones. “Y no nos olvidemos que este impuesto se paga cuando se liquidan los derechos de construcción, 60 o 90 días posteriores a la compra del terreno, lo cual hace imposible determinar el valor de un lote y se genera una parálisis total”, afirma Levrio.

Por su parte, Damián Tabakman, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU), afirma que su entidad planteó sus diferencias a funcionarios porteños con los que se mantiene en conversaciones.

Desde la **Subsecretaría de Planeamiento** sostienen que “esto no afectará la ganancia de los desarrolladores. La prueba está en que se tomaron como ejemplos leyes similares en otras partes del mundo con buenos resultados”, y mencionan que la aprobación de la ley llegó luego del análisis de varios casos de estudio de ciudades con características similares a Buenos Aires. También se hace hincapié en la finalidad de la norma. “

Queremos desmentir el mito de que esto va a encarecer los proyectos

Los desarrolladores tendrán su ganancia. Además, los fondos se destinarán a infraestructura

que mejorará los barrios de la Ciudad”, lo que en definitiva será para beneficio de todos.

FUENTE: CLARIN