

APORTES COMPLEMENTARIOS

RECURSOS PARA INFRAESTRUCTURA
Y EQUIPAMIENTO DE CIUDADES.

Por Gustavo Mosto

RECURSOS PARA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE CIUDADES



Por **GUSTAVO MOSTO**

Licenciado en Economía, Universidad de Buenos Aires (UBA).

Magíster en Economía Urbana, Universidad Torcuato Di Tella, (UTDT).

Es Consejero del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires.

Es Consultor del Organismo Provincial de Integración Socio Urbana de la Provincia de Buenos Aires.

Es Profesor de la Maestría de Tecnologías Urbanas Sostenibles de la Facultad de Ingeniería de la UBA.

Los déficits en la provisión efectiva de servicios básicos e infraestructura es uno de los desafíos de mayor relevancia en el ámbito urbano. Si bien se registran avances recientes significativos en cuanto a cobertura y calidad de los servicios suministrados, en muchos casos la creciente urbanización ha desbordado las capacidades técnicas y financieras de los gobiernos municipales, propiciando brechas sustanciales entre la demanda y la oferta de bienes y servicios urbanos¹.

Numerosos estudios empíricos demuestran el alto impacto de la capitalización del acceso a infraestructura y servicios urbanos en los precios de los bienes raíces. El desafío es diseñar instrumentos económicos para el desarrollo urbano sostenible que proporcionen recursos adicionales destinados a nuevas inversiones, de manera que estos fondos puedan ayudar a reducir los déficits en la provisión de servicios de infraestructura a nivel local.

La inversión en la provisión de infraestructura y equipamiento requiere de importantes recursos y su capacidad instalada debe ser superior a la demanda actual debido a que no admiten incrementos parciales o paulatinos por la escala mínima necesaria para producir el servicio. De tal manera, los costos deben ser distribuidos no solo entre los usuarios actuales sino en los futuros usuarios que requieran acceder al servicio.

Recursos de impuestos a la propiedad de inmuebles. El impuesto inmobiliario

El instrumento que por excelencia está destinado a captar recursos para financiar el desarrollo urbano es el impuesto inmobiliario, que ha tenido y sigue teniendo una aplicación generalizada, aunque precaria.

Las deficiencias obedecen a varios motivos, según los especialistas: a) escasez de cultura tributaria; b) rechazo por parte de los contribuyentes a impuestos que gravan la riqueza, ya que hay una idea generalizada de que el mayor valor que experimentan las propiedades es algo “natural” a la propiedad; c) baja credibilidad de la población debida al desconocimiento del destino de los fondos recaudados, ya que los impuestos no están vinculados a una contraprestación de servicios o a una obra en particular; d) desinterés de las autoridades o falta de voluntad política para mejorar el diseño y la gestión de los impuestos inmobiliarios, porque consideran que ello tiene un alto costo político o porque estiman que esos gravámenes contribuyen poco con las recaudaciones fiscales, lo que alimenta un círculo de inacción².

A diferencia de América Latina, Estados Unidos y Canadá tienen una base de recaudación del impuesto a la propiedad que, en términos generales, se considera estable y eficiente tanto en materia de provisión de ingresos para los gobiernos locales como en términos de su administración y recaudación. Los sistemas de valuación de inmuebles están desarrollados, así como los procedimientos de recaudación.

La principal limitación del impuesto inmobiliario, que en Argentina es recaudado por las provincias, es que, si bien grava la propiedad, afecta el ingreso corriente disponible de las familias, por ende, las actualizaciones de los valores fiscales tienen una repercusión socio-política significativa. En efecto, esto se ve nítidamente en oportunidad de las bruscas devaluaciones del peso como en la crisis económica de 2001/2002. Los inmuebles bajaron a la mitad de su valor en dólares, pero producto de la devaluación aumentaron en pesos, sin embargo, no produjo un movimiento ascendente de igual magnitud de los valores fiscales porque los ingresos disponibles de la población en términos de dólares disminuyeron más que los precios de los inmuebles.

¹ El potencial de la captura de plusvalías, BID 2016

² Recuperación de plusvalías urbanas. Cuenya B., Puparelli S.; Brunstein F. Cascella H. Mosto G, Di Loreto M. – Garat P., Smolka M. Lincoln Institute of Land Policy y Municipalidad de Rosario. 2004

Mientras que en América Latina el impuesto inmobiliario anual representa menos del 1% del valor de la propiedad, en Estados Unidos y Canadá es del 3 al 4% del valor de mercado del inmueble. Por ende, en estos países el contribuyente “devuelve” el valor de su propiedad al gobierno local en 25 a 30 años mientras que en América Latina lo hace en más de 100 años.

Recursos de la valorización del suelo por cambios normativos y obra pública

Las plusvalías urbanas son el aumento del valor que experimentan los terrenos a lo largo del proceso de urbanización. Esta valorización es atribuible a los esfuerzos de la comunidad en general y más notablemente a las intervenciones del sector público municipal, provincial o nacional ya sea a través de inversiones en infraestructura o decisiones regulatorias del Municipio sobre el suelo urbano.

La captura de plusvalía constituye un instrumento económico destinado a contribuir al desarrollo equitativo y a la sustentabilidad económica, social y ambiental de los Municipios. Para ello es pertinente establecer criterios que graven, directa o indirectamente, el aumento de valor que tiene la propiedad inmueble con motivo de la realización de acciones del Estado a través de obras públicas y cambios de la normativa.

Entre los principales cambios que causan valorización del suelo pueden destacarse: autorizaciones de cambios de usos del suelo; permisos que modifican la intensidad del uso del suelo con altura edilicia y/o incrementos en la capacidad constructiva de los terrenos; ampliación del área urbana sobre espacios rurales como los barrios cerrados y countries; obras públicas como plazas, parques, centros de transbordo, agua, gas, cloacas; y la subdivisión del suelo.

Si bien una zonificación, cambios en usos del suelo y edificabilidad puede alterar los valores de los terrenos y de las construcciones, para que genere beneficios diferenciales a sus propietarios será necesario que estén presentes un conjunto de externalidades positivas que favorezcan la demanda de terrenos para una determinada zona de la ciudad.

La valorización del suelo como consecuencia de cambios de normativa de edificación:

En la medida que la normativa urbanística determina qué se puede y qué no se puede hacer en todas las parcelas de un municipio impacta de manera directa en la distribución de las cargas y beneficios del proceso de urbanización.

A mayor intensidad en el uso del suelo y extensión del área urbana, mayores costos de infraestructura que debe afrontar la administración de las ciudades. Sin instrumentos de captura de plusvalías, los beneficios los captura íntegramente el propietario del terreno que ve incrementado el valor del mismo por el cambio normativo, y por lo tanto termina siendo un subsidio encubierto sin contrapartida.

El Congreso Nacional de Colombia aprobó en 1997 la Ley 388 que permite a los Municipios captar plusvalía por intervenciones del Estado en obra pública y normativa.

Opera ante decisiones administrativas que autorizan sobre un inmueble: a) un uso más rentable; b) una mayor edificabilidad.

Los inmuebles sujetos a este régimen deben entregar entre un 30% y un 50% del mayor valor experimentado en sus propiedades a los Municipios.

Se realizan dos tasaciones de los inmuebles: una previo al cambio de normativa y otra posterior estimativa. La diferencia, descontando los efectos inflacionarios, constituye la plusvalía.

El pago se hace cuando se produce una transacción efectiva del predio, o se solicite un permiso de construcción, o un cambio efectivo de uso del inmueble. Por lo tanto, es necesario que ocurra alguna transacción con el predio en cuestión para que la plusvalía sea efectivamente percibida por el propietario o la solicitud de un permiso de edificación que usufructúe la mayor edificabilidad autorizada por los cambios de zonificación.

En Brasil, arquitectos, urbanistas, abogados y economistas firmaron la carta de Embú en 1995 que distingue derecho de propiedad y derecho de construir. Es el antecedente del Estatuto de las Ciudades aprobado por Ley 10257 de 2001 que formaliza una serie de instrumentos de captura de plusvalías urbanas.

A partir de 1995, en San Pablo, se establecen las operaciones urbanas por las cuales se demarca un perímetro para intervenciones, generalmente en entornos de avenidas, para dotar de infraestructura y equipamientos urbanos adecuados y conceder mayores posibilidades de edificabilidad.

Las intervenciones son vinculadas a contrapartidas económicas a cambio de concesión a los interesados de derechos de edificabilidad adicionales a los de la legislación regular de zonificación.

Las áreas propuestas deben ser discutidas en audiencias públicas. Las operaciones urbanas se caracterizan por la transparencia en la concesión de los beneficios y en la recaudación de las contrapartidas económicas respectivas.

Como complemento de estas operaciones urbanas se crean en 1995 los CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construcción).

Emitidos por el Municipio permiten a los desarrolladores obtener derechos de construir adicional al fijado por la ley de zonificación. Se negocian en la Bolsa. Los recursos obtenidos son aplicados al perímetro demarcado en la operación urbana. El total recaudado en dos operaciones urbanas (Faira Lima y Agua Espraída), donde los CEPAC pueden ser utilizados, alcanzó los 2.200 millones de dólares en 8 años entre 2004 y 2012.

Otro instrumento desarrollado en Brasil para las áreas donde no existen operaciones urbanas es el otorgamiento oneroso de derecho a construir (OODC), o licencia onerosa. Tiene su origen en la figura del suelo creado que alude a la posibilidad de construir por encima de ciertos límites básicos establecidos legalmente.

El principio subyacente del otorgamiento oneroso del derecho de construir puede ser ejercido libre de toda carga solo hasta cierto límite, a partir del cual el Municipio puede requerir una contrapartida o compensación. Dicha compensación está relacionada con la mayor demanda de servicios, equipamiento comunitario, sistemas de calles, áreas verdes y otras intervenciones públicas derivadas del uso del suelo por encima de cierto nivel.

Los Municipios que deciden hacer uso del instrumento deben establecer, en sus planes maestros, áreas en las cuales el derecho de construir puede ser ejercido más allá de un aprovechamiento constructivo mínimo por medio de una compensación pagada por el desarrollador inmobiliario. El límite máximo también puede ser definido en el Plan de acuerdo a la infraestructura pre-existente y al incremento de la densidad estimada para cada zona

San Pablo estableció que la base de cálculo de las contrapartidas por las OODC sea un aprovechamiento constructivo mínimo equivalente a una vez la superficie del terreno o dos veces la superficie del terreno en algunos sectores. Para obtener un permiso de construcción de mayor capacidad constructiva, hasta tres o cuatro veces la superficie del terreno, se debe pagar la OODC por la diferencia de edificabilidad. La recaudación de este instrumento en los últimos 17 años superó los u\$s 1700 millones.

Los recursos recaudados por la OODC se destinan a Fondo de Desarrollo Urbano (FUNDUR) y están orientados a invertir en infraestructura, particularmente en las áreas menos favorecidas de San Pablo. A diferencia de las operaciones urbanas que obligan al municipio a invertir en las áreas delimitadas por la operación urbana, los fondos del FUNDUR, provenientes de las OODC pueden destinarse a zonas menos favorecidas.

En Argentina, la Ciudad de Buenos Aires actualizó, en diciembre de 2018, su código de planeamiento urbano a través de la aprobación de un nuevo código urbanístico³ que implicó aumentos de capacidades constructivas en diferentes áreas de la ciudad. Este incremento en la edificabilidad valoriza los terrenos beneficiados por el cambio normativo.

A efectos de capturar parte de ese mayor valor se aprobó el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable⁴ que es una contrapartida exigible a partir del momento de la solicitud del permiso de construcción.

³ Ley 6099/2018 GCBA

⁴ Ley 6062/2018 GCBA

En la Ley 6062 de aprobación del mencionado instrumento se crea un Fondo de Hábitat Sustentable que destina los recursos recaudados a obras de infraestructura, espacio público, vivienda social, reurbanización de barrios populares y planes de sector.

El Municipio de Tres de Febrero, que también modificó su código de planeamiento, aprobó en 2019 por ordenanza 3440 el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable con el objetivo de capturar parte de la valorización del suelo generada por los cambios de los índices de edificabilidad. Estos recursos se concentran en un Fondo de Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable⁵.

La medición de la valorización del suelo se ve favorecida porque nunca como ahora el mercado inmobiliario se hace visible⁶. En efecto, el desarrollo de las tecnologías de informática y telecomunicaciones permite acceder a precios de inmuebles en las ciudades a través de internet⁷. Paralelamente mediante métodos de tasación masivos⁸ se pueden establecer precios del suelo de referencia por manzana o por polígono en las áreas urbanas.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires tiene valorizadas las más de 12 mil manzanas de su territorio en unidades de valor adquisitivo (UVA) en su Ley Tarifaria. Tres de Febrero tiene valorizado por polígonos todo el suelo de su territorio. En ambos casos, en consonancia con los precios de mercado que funcionan independientemente de los valores fiscales y al solo efecto de los instrumentos de captura de plusvalías

La provincia de Buenos Aires tiene en marcha el proyecto de Observatorio de Valores del Suelo e Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano a través del Organismo de Integración Social y Urbana en forma conjunta con el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA) del Consejo de Investigaciones Científicas(CIC) de la provincia.

⁵ Ordenanza 3443/2019

⁶ No existen valores disponibles de frutas, verduras, muebles, electrodomésticos y el resto de bienes y servicios con el detalle y la visibilidad geográfica de las viviendas tanto nuevas como usadas.

⁷ Páginas web como la de Reporte Inmobiliario (reporte inmobiliario.com)

⁸ Método Residual Deductivo, que relaciona los precios de las viviendas nuevas con los costos de construcción de viviendas y sobre el margen bruto se obtiene mediante la comparación de precios de mercado la disposición a pagar por terrenos en las diferentes zonas de las ciudades.

La valorización del suelo como consecuencia de la obra pública:

La contribución por mejoras es un tributo especial que genera un gravamen real a los propietarios o poseedores de inmuebles en áreas urbanas o de expansión urbana que se benefician con la ejecución de la obra, plan o conjunto de obras de interés público.

En términos estrictamente económicos, no siempre la inversión en obra pública se transmuta en el precio de los terrenos privados. El impacto puede ser mayor o menor y lo más corriente es que afecte a algunos lotes positivamente y a algunos, aunque pocos, negativamente.

Otra cuestión que debilita el uso del instrumento es que los que más necesitan obras son los sectores más vulnerables de la población que pueden no estar en condiciones de pagar las contribuciones.

En Colombia, desde 1921, se financian obras públicas con contribuciones de los propietarios de los predios que presumiblemente reciben el impacto positivo de estas inversiones. La denominan Contribución por Valorización, la Ley 388 estipula tres parámetros para calcular la contribución: (i) el costo de la obra de construcción, (ii) la valorización o plusvalía generada y (iii) la capacidad de pago del contribuyente.

La estrategia colombiana fue promocionada internacionalmente por Banco Mundial y BID a fines de los sesenta y principios de los setenta. En efecto, los bancos internacionales se interesan por conocer las condiciones de las jurisdicciones para repagar los créditos aprobados para obra pública y cómo estas generan beneficios en su entorno urbano.

Ante cierta resistencia por la dificultad para precisar el efecto de las obras en la valorización de los terrenos en algunas ciudades se optó por distribuir el costo de las obras en el área de influencia de la inversión pública. Esa es la estrategia de Bogotá, ya que cobra la contribución en función del costo de las obras, pero también calcula los beneficios para respaldar la legitimidad del instrumento. Medellín lo hace en función de los beneficios, por ende, ambas ciudades relevan precios de inmuebles antes de iniciar la obra y al finalizarla.

Recursos para atender los déficits de infraestructura y equipamiento de las ciudades

Las restricciones presupuestarias del Estado en sus diferentes jurisdicciones, hacen necesario analizar la generación de instrumentos que garanticen la autonomía financiera de los municipios. El previsible incremento de los permisos de obra en aquellas áreas beneficiadas por nuevos servicios de agua y cloacas y las extensiones urbanas sin estos servicios acrecientan la necesidad de instrumentos de financiamiento.

En términos monetarios si se emite un cheque contra una cuenta corriente sin los fondos suficientes se está girando en descubierto. En términos de urbanos todo permiso de construcción que implique nuevas edificaciones o toda extensión de áreas urbanas sobre infraestructuras y equipamientos urbanos saturados o inexistentes también es un giro en descubierto sobre la calidad de vida presente o futura de la población residente.

La restricción presupuestaria de los municipios en EE.UU. durante la década del 80, acentuada porque el gobierno federal de Reagan no les enviaba fondos y los costos de proveer servicios públicos aumentaban a un ritmo que excedían los ingresos, impulsó fuertemente las tasas por impacto creadas en la década el '70. Estas tasas son una extensión de las contribuciones por mejoras destinadas a capturar recursos de los nuevos desarrollos. No se basan en una obra concreta sino en las necesidades generadas por los emprendimientos inmobiliarios que se materializarán en obras en desarrollo o futuras.

Actualmente más de 200 ciudades en EE.UU. y Canadá utilizan tasas por impacto para financiar gastos de infraestructura y equipamiento. Cada nuevo desarrollo paga la tasa por única vez en función de su demanda de infraestructura y equipamiento y el estado local responde con obras que aporten infraestructuras que estén saturadas, próximas a saturarse o inexistentes.

Alrededor del 60% de todas las ciudades con más de 25.000 residentes, junto con el 40% de los condados metropolitanos de los Estados Unidos utilizan las tasas por impacto para financiar avances de los servicios públicos o infraestructuras. En algunos estados

como Florida, el 90% de las comunidades utilizan tasas por impacto.

De tal manera cada nuevo permiso de construcción paga una tasa por impacto para algunas de las siguientes infraestructuras: calles, rutas, puentes; prevención de inundaciones, drenaje, parques y plazas, arbolado, alumbrado, estaciones de bomberos y comisarias, equipamiento para recolección de residuos sólidos, preservación del patrimonio, agua y saneamiento, plantas de tratamiento, centros de salud, generación eléctrica, escuelas, etc.

Las organizaciones no gubernamentales suelen estar a favor porque se orientan a evitar la excesiva especulación inmobiliaria.

Los desarrolladores inmobiliarios, al principio, rechazaban el instrumento, pero el nivel de aceptabilidad aumenta en la medida que los fondos se destinaban a obras que finalmente valorizan sus emprendimientos.

Por otra parte, se incluyen directamente en la ecuación de negocio del desarrollador y la incidencia es hacia atrás, vale decir que, si bien el que paga en "ventanilla" del municipio es el desarrollador; este lo descuenta previamente del precio del terreno, tal y como hacen los bancos al tasar los terrenos descontando las contrapartidas y gravámenes que se deben hacer para el usufructo de los mismos.

En caso de un cambio de uso, redesarrollo, o modificación de un uso existente que requiera un permiso la tasa por impacto se basa en el incremento neto de la demanda de infraestructura y equipamiento del nuevo uso con respecto al anterior. Está claro que, por ejemplo, cuando una zona de la ciudad se transforma, de viviendas unifamiliares a centro comercial, la demanda de infraestructura es significativamente mayor. Esto se hace más evidente en el cambio de uso de vivienda unifamiliar a bar o restaurante o para instalarse.

Tasa por impacto en infraestructura y equipamiento

Actualmente se dan dos tipos de circunstancias que inciden en sostenibilidad de los terrenos urbanos. Por un lado, los cambios normativos que incrementan la edificabilidad potencial de los predios y por ende cuando este incremento de edificabilidad se materializa genera nuevas distribuciones de cargas y beneficios en el área urbana. Es reconocido que no es lo misma demanda de infraestructura de una vivienda unifamiliar que la de edificios con varias unidades de vivienda.

La presión sobre la infraestructura de servicios existentes se acrecienta. A medida que se completan los niveles de edificabilidad permitidos también se generan déficits en la provisión de servicios. No solo la intensidad en el uso del suelo requiere de obra pública para su sostenibilidad sino también la extensión de áreas urbanas bajo la forma de *countries*, barrios cerrados o asentamientos informales, tienden a generar nuevas demandas sobre la infraestructura y el equipamiento disponible. En efecto, aun cuando se trate de *countries* o barrios cerrados hay una serie de cargas urbanas como los accesos, las externalidades positivas de las bajadas de autopistas, los centros de transbordo, tratamiento de residuos, bomberos, policía, etc.⁹. que no son internalizados en los costos de los emprendimientos y algunas de estas externalidades positivas están en las promociones inmobiliarias de los terrenos.

El desafío consiste en desarrollar un instrumento similar al aplicado en América del Norte que constituya un modelo repetible por las ciudades argentinas que asegure la sostenibilidad de mediano y largo plazo del desarrollo urbano financiando infraestructuras que estén próximas a saturarse o ya saturadas (agua, cloacas, espacio público, escuelas, etc).

En este contexto, una alternativa equitativa es la aplicación de tasas por impacto en infraestructura y equipamiento a todo permiso de obra sobre terreno que utilice la capacidad constructiva disponible por la norma urbanística y a todo cambio de uso del suelo de residencia a comercio, servicios o industria o de rural a urbano. Es una tasa que tiene como contrapartida obras de infraestructura, no son un impuesto.

Estas tasas normalmente requieren pagos antes de la finalización del desarrollo y se basan en una metodología y cálculo derivado del coste de la infraestructura y equipamiento adicional que requiere el desarrollo de los terrenos.

En los casos donde existe un instrumento de captura de plusvalías, la tasa por impacto opera sobre la edificabilidad previa a las modificaciones de la normativa urbanística, es decir no es sustituto de los instrumentos de captura de plusvalías sino complementario.

Con el propósito de realizar una estimación preliminar de la potencialidad de recaudación de la tasa por impacto en ciudades argentinas, se relevaron precios

⁹ Algunas de estas externalidades son mencionadas en las promociones inmobiliarias como la cercanía a bajadas de autopistas y la pavimentación de los accesos.

de oferta de terrenos en ciudad de Buenos Aires, Bahía Blanca, Córdoba y Rosario. En Ciudad de Buenos Aires¹⁰ se relevaron precios de oferta de 100 terrenos localizados en los diferentes barrios de la ciudad¹¹. En Bahía Blanca, Rosario y Córdoba se relevaron 150 terrenos (50 en cada ciudad) atendiendo a la mayor dispersión geográfica posible y a la cantidad de datos disponibles en cada localización. En el Gráfico 1 se incluyen los valores promedio por ciudad de los terrenos relevados.

Para estimar el precio de cierre de las operaciones de compra venta de terrenos se dedujo un 10% como producto de la negociación de acuerdo a informes obtenidos de fuentes del mercado inmobiliario¹².

Sobre dicho valor se aplicó una alícuota del 9% que es similar al costo de infraestructura interna de un *country* en relación al valor de los terrenos¹³. No obstante, el monto final de la tasa por impacto debería surgir de un procedimiento más detallado, que calcule la participación del desarrollo inmobiliario en la demanda de infraestructura y equipamiento adicional de la ciudad.

La recaudación estimada surge de proyectar la aplicación de la alícuota del 9% sobre el precio final de los terrenos relevados extendiéndolo proporcionalmente al total de permisos de obra nueva anuales en cada ciudad. (Tabla 1: estimación de la recaudación potencial de la tasa por impacto)

En la ciudad de Buenos Aires la estimación de la recaudación total u\$s 67 millones surge de proyectar la tasa por impacto que pagarían esos 100 terrenos relevados en forma proporcional a los 1.050 permisos promedio anual que se solicitan y aprueban en la Ciudad de Buenos Aires¹⁴.

¹⁰ Los precios de los terrenos no contienen el pago por plusvalía, por ende, el monto es el que finalmente le queda al propietario del mismo.

¹¹ 2 o 3 terrenos por cada barrio y dispersos dentro de cada uno de ellos.

¹² Negociación de Precios "Estudio sobre el movimiento de precios en la Argentina" RE/MAX Argentina 2020. Cabe consignar UCEMA y RE/MAX elaboran un indicador mensual que refleja la disminución de los precios de oferta de inmueble producto de la negociación

¹³ El precio de los terrenos en un *country* o barrio cerrado también contiene las ventajas de las externalidades de la obra pública externa a los predios como bajadas de autopistas, caminos de acceso, centros de transbordo, etc., pero que en general no son financiadas por la sociedad gerente del *country* o barrio cerrado.

¹⁴ Promedio anual de permisos de obra nueva del período 2005 a 2018. En 2022 la cantidad de permisos de obra nueva fue de 967.

En el caso de Rosario la recaudación total estimada es de u\$s 37 millones anuales considerando 1.540¹⁵ permisos de edificación de obra nueva en 2021.

Para Córdoba la tasa por impacto podría generar ingresos del orden de los u\$s 33 millones considerando 1.584 permisos de obra nueva.

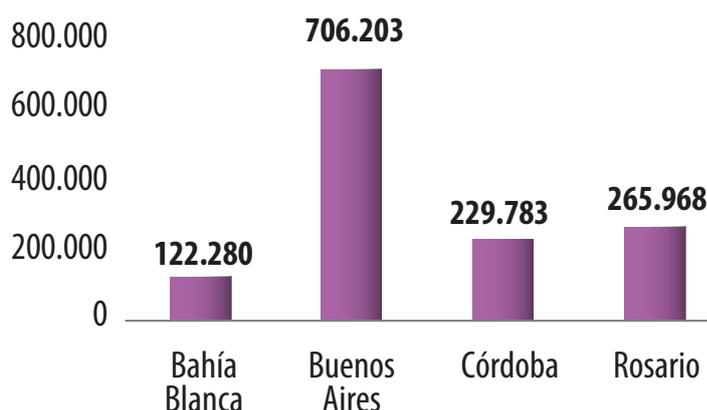
En Bahía Blanca la cantidad de permisos de construcción alcanzaron a 1001 el año pasado que permite estimar una recaudación potencial de u\$s 11 millones.

El destino de los fondos recaudados por la tasa por impacto son obras de infraestructura y equipamiento. No financian el gasto corriente, por ende, no pueden ser empleados para sueldos del Estado, gastos de mantenimiento, servicios, etc. De tal manera que lo aconsejable es generar una cuenta independiente en la contabilidad municipal o un fideicomiso que permita aislar los fondos y asegurar su disponibilidad en períodos plurianuales en sintonía con la duración de las obras de infraestructura a las que se los destina.

Tabla 1. Estimación de la recaudación potencial de la tasa por impacto.

Ciudad	Permisos de obra nueva anuales	Cantidad de terrenos en oferta	Cantidad de terrenos relevados	Precio de oferta total de terrenos relevados (millones u\$s)	Estimación precio final de terrenos relevados (millones u\$s)	Valor promedio por terreno (u\$s)	Alicuota	Recaudación estimada tasa por impacto (millones u\$s)
Bahía Blanca	1.001	442	50	6,8	6,1	122.280	9%	11,0
Buenos Aires	1.050	6.700	100	78,5	70,6	706.203	9%	66,7
Córdoba	1.584	2.826	50	12,8	11,5	229.783	9%	32,8
Rosario	1.540	2.440	50	14,8	13,3	265.968	9%	36,9

Gráfico 1. Valor medio por terreno relevado (u\$s).



¹⁵ <https://www.lacapital.com.ar/edicion-impresa/la-construccion-rosario-tuvo-el-mejor-febrero-los-ultimos-dos-anos-n10011862.html>