



**ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

CONFERENCIAS VIRTUALES

Transmisión en vivo  YouTube

Viernes 28/08/2020



“Metodología para el cálculo de Plusvalías Urbanas”



6:30 pm 5:30 pm 6:30 pm 5:30 pm 6:30 pm 6:30 pm 5:30 pm 5:30 pm 7:30 pm
(GMT- 4)



Ing. Enrique Bosch





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



UNA METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE PLUSVALÍAS URBANAS

EL CASO DE LA CIUDAD DE ROSARIO

ING. ENRIQUE BOSCH



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



El presente trabajo describe un método de cálculo para determinar el importe que, bajo el concepto de plusvalías por modificaciones en el Código Urbano de una ciudad, debería pagar un emprendedor por las mayores utilidades que el cambio urbanístico le proporcionaría en su propiedad o emprendimiento.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



TODOS SABEMOS QUE LOS CONCEPTOS
VALORAR / TASAR SE RELACIONAN CON
ASIGNAR VALOR, PONER PRECIO A UNA COSA
Y TAMBIEN CONOCEMOS LOS DIVERSOS
MÉTODOS QUE NOS AYUDAN A DETERMINARLO



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Pero poner VALOR a una Cosa

¿ PUEDE IMPLICAR TAMBIEN

DETERMINAR EL AUMENTO

DEL VALOR DE UNA COSA?.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

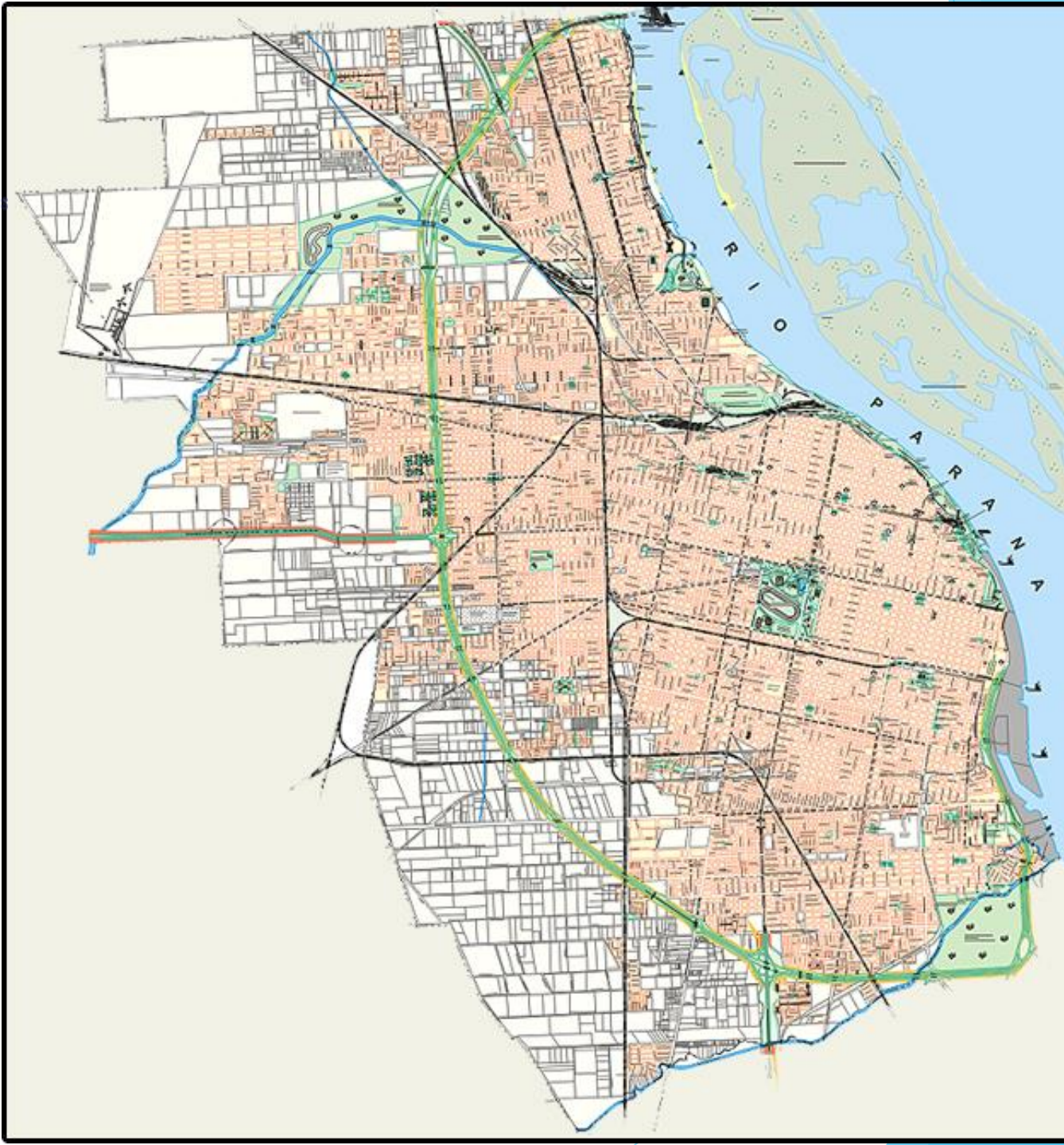


UN POCO DE LA HISTORIA URBANÍSTICA DE ROSARIO



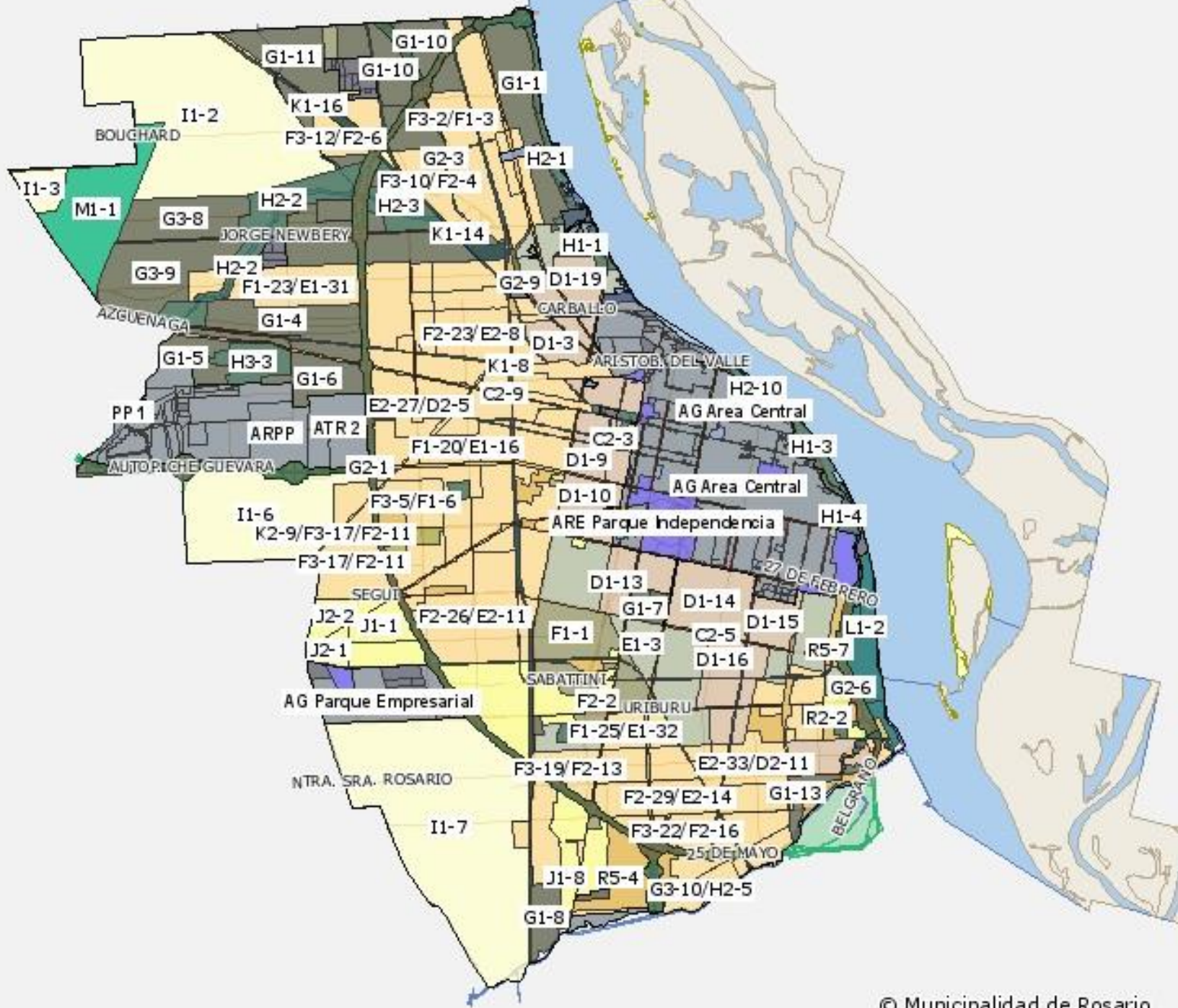
AVPIP

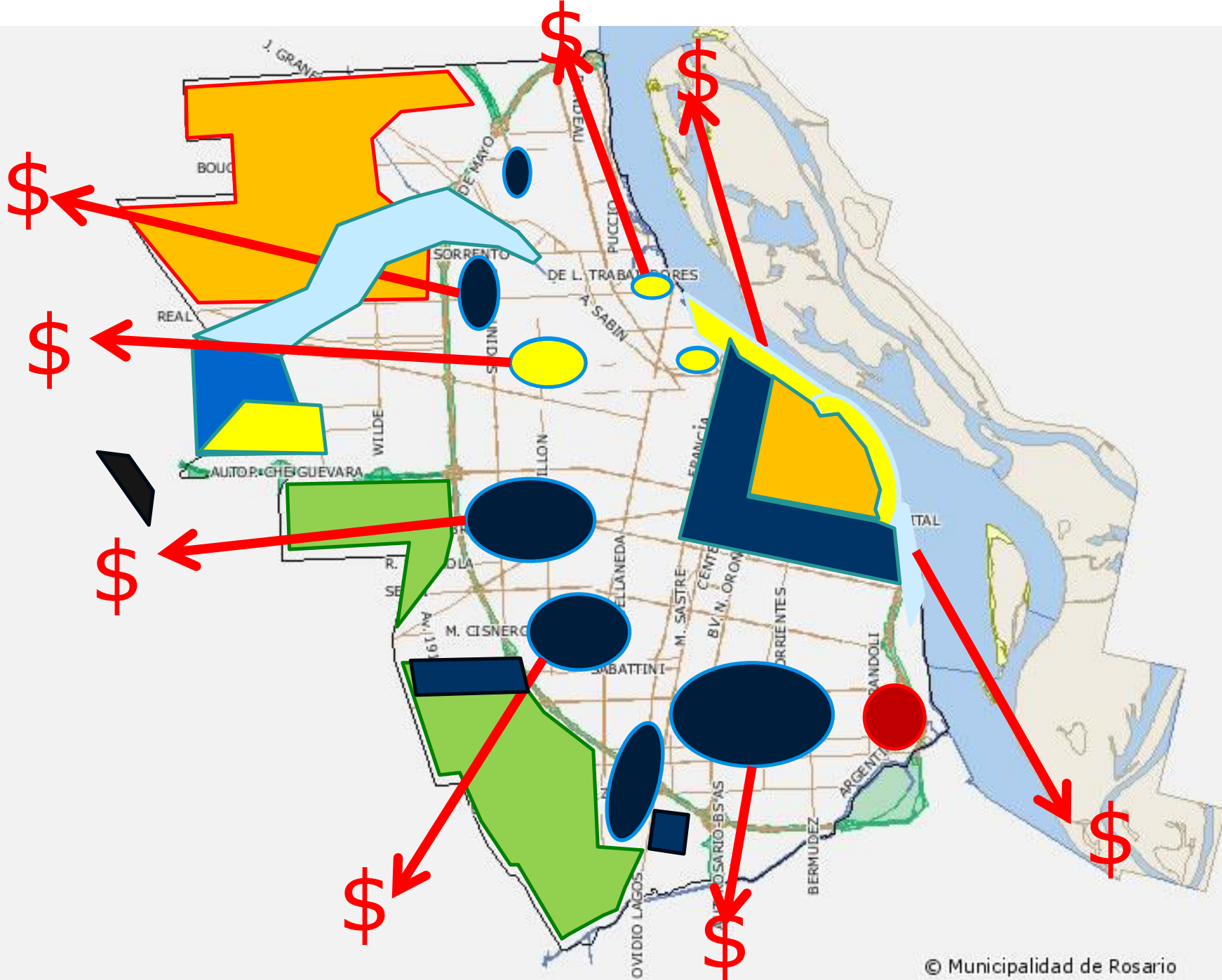
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITO
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



ANTECEDENTES NORMATIVOS

- ▶ Ordenanza N° 33.337 / 1966
- ▶ Ordenanza N° 5.957 / 1993
- ▶ Ordenanza N° 6.492 / 1997
- ▶ Ordenanza N° 7.479 / 1998







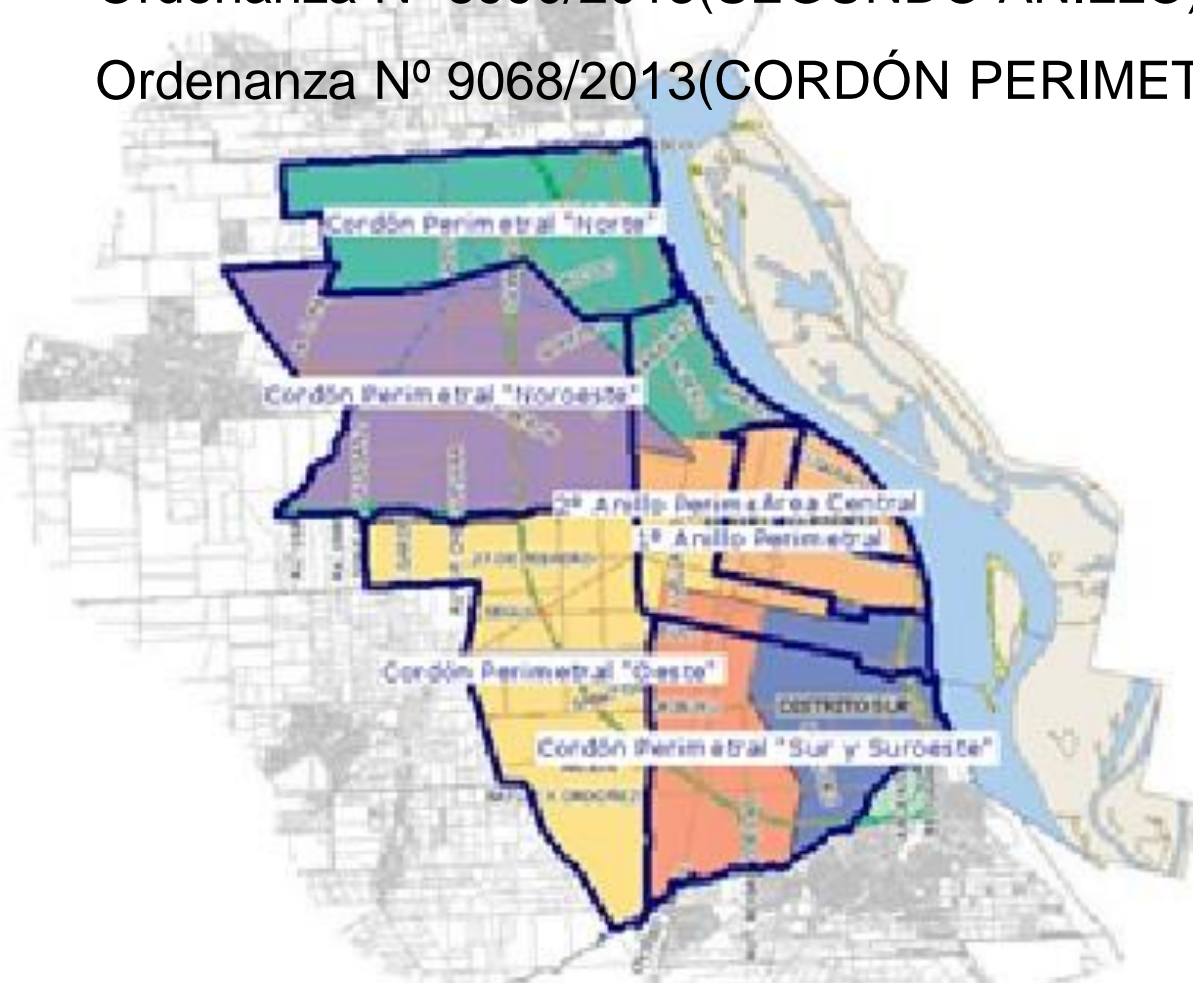
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Ordenanza N° 8243/2008(AREA CENTRAL)

Ordenanza N° 8244/2008(PRIMER ANILLO)

Ordenanza N° 8990/2013(SEGUNDO ANILLO)

Ordenanza N° 9068/2013(CORDÓN PERIMETRAL)



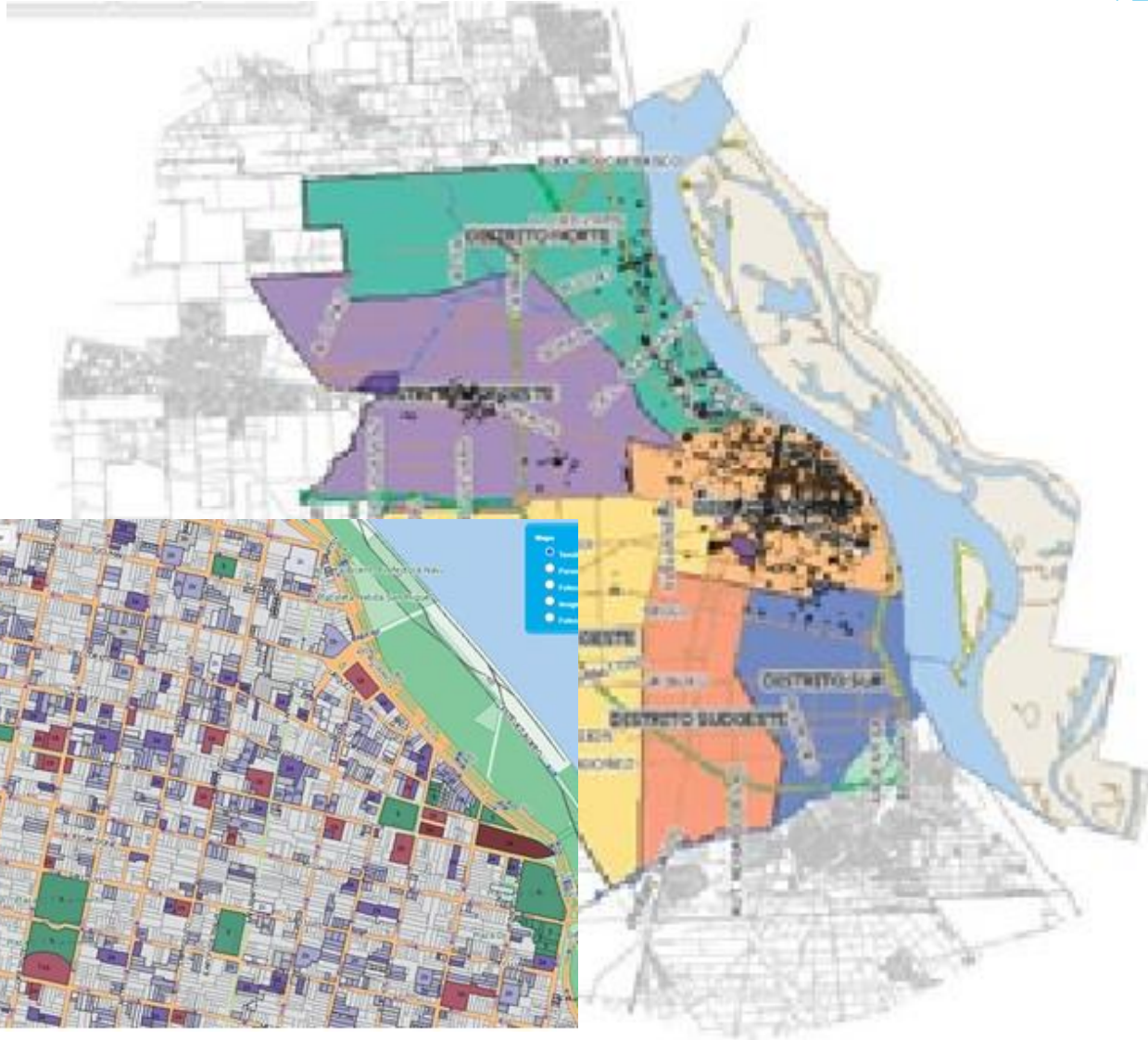
Ordenanza N° 8336/2008 (REGL. EDIFICACION)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

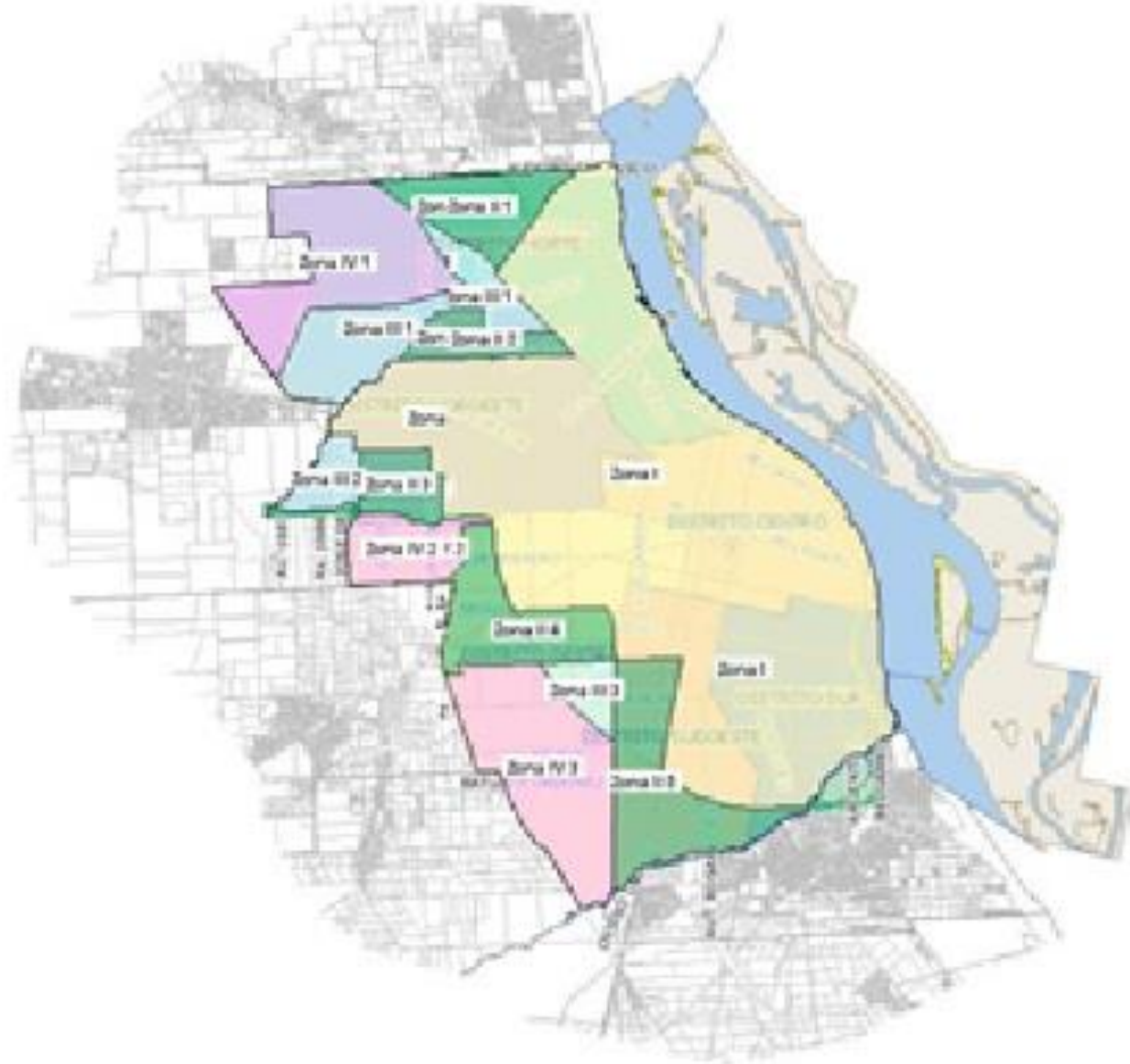
Ordenanza N° 8245/2008 (CATÁLOGO PATRIMONIAL)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

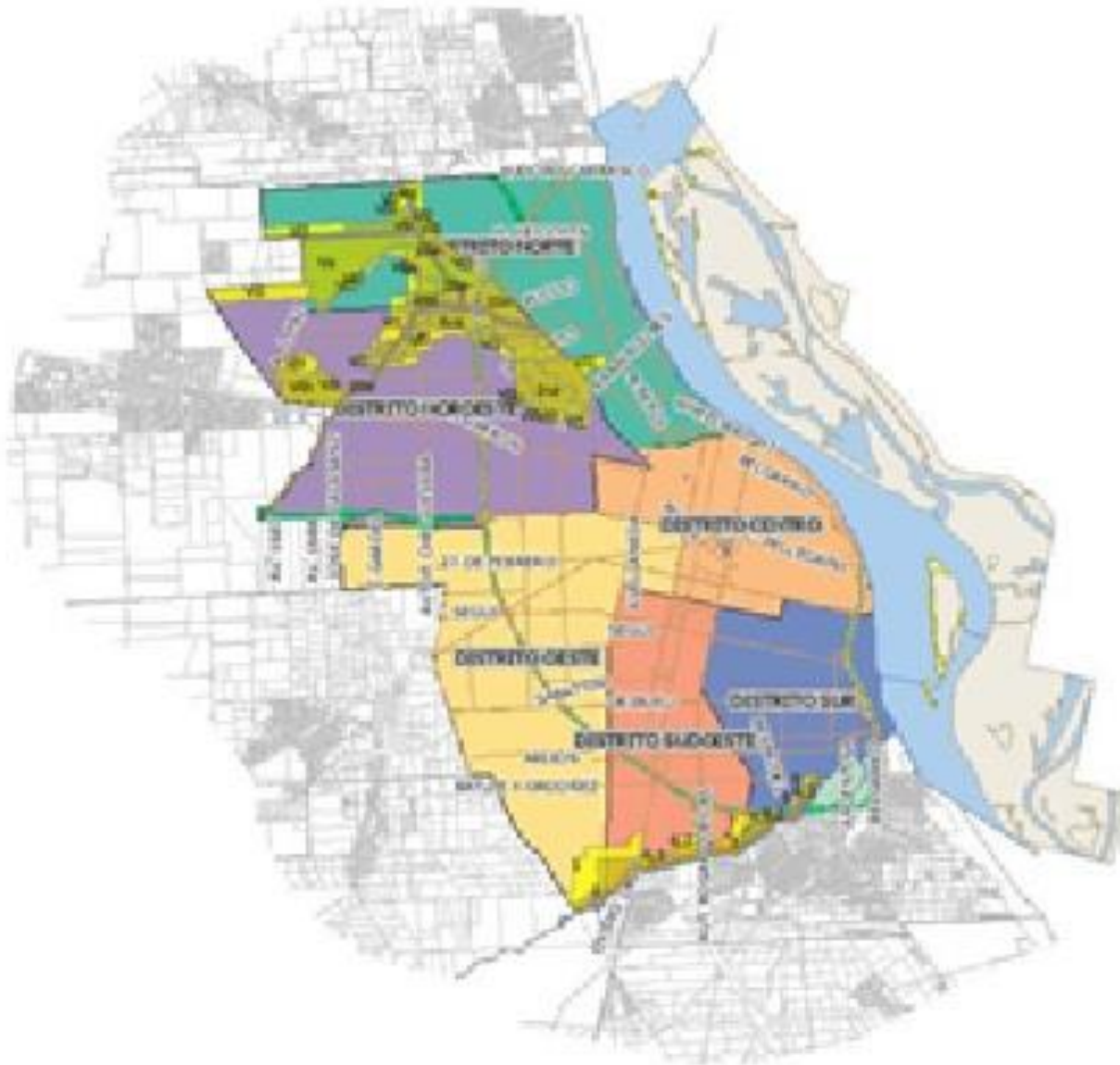
Ordenanza N° 8973/2012(URBANIZACIONES)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Ordenanza N° 9099/2013 (INUNDABILIDAD)



SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL

Ordenanza N° 8243/2008(AREA CENTRAL)

Ordenanza N° 8244/2008(PRIMER ANILLO)

Ordenanza N° 8245/2008(CATÁLOGO PATRIMONIAL)

Ordenanza N° 8336/2008(REGL. EDIFICACION)

Ordenanza N° 8973/2012(URBANIZACIONES)

Ordenanza N° 8990/2013(SEGUNDO ANILLO)

Ordenanza N° 8990/2013(CORDON PERIMETRAL)

Ordenanza N° 9099/2013(INUNDABILIDAD)

Ordenanza N° 9144/2014(SUELO PRODUCTIVO)



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



QUE ES LA PLUSVALÍA ??

CONCEPTO ETIMOLÓGICO

El término PLUSVALÍA, etimológicamente proviene del latín, de la unión de PLUS + VALÍA,

PLUS: MÁS VALÍA; VALOR

La Real Academia Española, entre otras acepciones, da la siguiente definición:

PLUSVALÍA: INCREMENTO o AUMENTO de valor en una cosa cualquiera, DEBIDO A CIRCUNSTANCIAS QUE NO DEPENDEN DE LA VOLUNTAD O DEL TRABAJO DE SU POSEEDOR.

CONCEPTO ECONÓMICO

Karl Marx (1818 – 1883) da a PLUSVALÍA un significado que arranca de la teoría clásica del valor.

David Ricardo (1772 – 1823) : El valor de las mercancías resulta de la materialización del trabajo en ellas, existiendo una diferencia entre el trabajo empleado y el pagado por el capitalista, a favor de éste último.

DISTINTOS TIPOS DE PLUSVALIA

Plusvalía Absoluta: por la prolongación de la jornada de trabajo.

Plusvalía Relativa: producir en menor tiempo al valor entregado en el trabajo.

Impuesto de Plusvalía: exacción que grava las compraventas de inmuebles en razón a un aumento de su valor.

LA PLUSVALÍA EN ARGENTINA

En la República Argentina la Constitución Nacional, formulada bajo la influencia liberal del siglo XIX, prioriza la tutela del Derecho individual y la inviolabilidad de la propiedad privada por sobre el derecho de la comunidad y la función social de la propiedad.

Por lo tanto, la aceptación de los inversores de abonar plusvalías, fundadas técnicamente, para ser empleadas en obras a favor de la comunidad, constituye un cambio en el pensamiento social de los mismos.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

IMPUESTO o TASA



- ▶ LA PLUSVALÍA ES POR DEFINICION ECONÓMICA UN IMPUESTO Y EN ARGENTINA LOS IMPUESTOS LOS PUEDEN GENERAR Y COBRAR SOLO LA NACIÓN Y LOS GOBIERNOS PROVINCIALES.
- ▶ EN ARGENTINA SE DEFINEN COMO TASAS O GRAVAMENES LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LOS MUNICIPIOS POR BARRIDO Y LIMPIEZA, ALUMBRADO PUBLICO, ETC..
- ▶ EN EL CASO DE ROSARIO, PARA QUE EL PAGO POR PLUSVALÍA INGRESARA A LAS ARCAS DE LA MUNICIPALIDAD SE LO DEFINIO COMO **“TASA POR RECALIFICACIÓN URBANA”**.

PLUSVALIA POR OBRA PÚBLICA

EN TODOS LOS PAISES SE EJECUTAN OBRAS PUBLICAS DE PAVIMENTO, ALUMBRADO, AGUAS, GAS, DESAGÜES PLUVIALES/CLOACALES, ETC. CON FONDOS PUBLICOS.

LOS DINEROS CON QUE SE PAGAN ESTAS MEJORAS DE ALGUN SECTOR DE LA COMUNIDAD FUERON APORTADOS POR TODOS LOS MIEMBROS DE LA MISMA PERO SE REDIRECCIONAN EN BENEFICIO DE ALGUNOS POCOS.

ESTE MEJORAMIENTO DEL MODO DE VIDA GENERA UN PLUSVALOR DEL VALOR INMOBILIARIO DE SUS INMUEBLES.

EL RECUPERO DE ESTE MAYOR VALOR SE LOGRA CON LOS REVALUOS CATASTRALES DE ÍNDOLE MASIVO EJECUTADOS POR ENTES OFICIALES Y REFLEJADO EN LOS VALORES DE IMPUESTO, TASAS Y GRAVAMENES QUE PERCIBEN LAS COMUNAS, PROVINCIAS Y ESTADOS.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



¿QUE ES LA RECALIFICACIÓN URBANÍSTICA ?

**UNA POTESTAD QUE POSEE EL
ESTADO PARA MODIFICAR LOS
INDICADORES URBANÍSTICOS QUE
DETERMINAN LAS POSIBILIDADES
DEL USO DE LA TIERRA EN UNA
CIUDAD**

¿QUE ELEMENTOS INFLUYEN EN EL VALOR DE LA TIERRA EN UNA CIUDAD ?

- ✓ POSIBILIDAD DE EDIFICABILIDAD
- ✓ ALTURAS ADMITIDAS
- ✓ RESTRICCIONES ADMINISTRATIVAS
- ✓ USOS ADMITIDOS
- ✓ DIMENSION DE LOS LOTES
- ✓ ANCHO Y UBICACIÓN DE TRAZADOS
- ✓ NORMAS Y HECHOS PARTICULARES

ENTONCES: ¿CUÁL ES EL PROBLEMA ?

COMO CALCULAR EL MONTO DE LA PLUSVALÍA QUE UN DESARROLLADOR DEBE ABONAR AL FISCO POR LA TRANSFORMACIÓN DE ELEMENTOS URBANÍSTICOS QUE LE ORIGINAN UTILIDADES AL INVERSOR POR CAUSAS O CIRCUNSTANCIAS QUE NO DEPENDEN DE SU TRABAJO.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



PERO, UNA VEZ DETERMINADA LA PLUSVALÍA QUE LA RECALIFICACIÓN GENERA, ¿ COMO SE CALCULA EL MONTO DEL IMPUESTO O GRAVAMEN QUE DEBE PAGAR EL DESARROLLADOR ?

NORMALMENTE SE FIJA COMO UNA ALÍCUOTA O PORCENTAJE SOBRE EL INCREMENTO AL VALOR PATRIMONIAL QUE LA PLUSVALÍA GENERA

ESTA INCIDENCIA, NORMALMENTE, ES UNA DECISIÓN POLÍTICA



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



QUE PRETENDE ESTA PONENCIA

QUE ESTA DECISIÓN NO SEA AL LIBRE ALBEDRÍO DE LOS POLÍTICOS SINO QUE GUARDE UNA RELACIÓN DIRECTA CON EL VALOR DE LA TIERRA Y EN FUNCIÓN DE LAS REFORMAS QUE SE AUTORICEN Y QUE EL URBANIZADOR ACEPTÉ



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



DETERMINACIÓN DEL VALOR ECONÓMICO DE LA RENTABILIDAD POR LA PLUSVALÍA

POSIBILIDAD:

MÉTODO DE ANTES Y DESPUES.

**Análisis contable de los gastos
y beneficios en los dos planteos.**

COMO SE PLANTEA USUALMENTE

- ▶ HACEMOS UNA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE LOS VALORES ACTUALES DEL ÁREA.
- ▶ COMPARAMOS EL NUEVO ESQUEMA A CREAR CON ZONAS QUE TENDRIAN IDÉNTICAS CARACTERÍSTICAS A LA PROPUESTA Y **PRONOSTICAMOS** UN VALOR DE VENTA.
- ▶ REALIZAMOS UN CÓMPUTO Y PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA REQUERIDAS.
- ▶ ASIGNAMOS RENTABILIDADES Y GASTOS GENERALES A LAS EMPRESAS QUE INTERVIENEN.

COMO SE DETERMINA LA PLUSVALÍA.

$$\text{Plusvalía} = C_{tr} - C_{to} - C_{oi}$$

- C_{tr} = Costo de la tierra recalificada.
- C_{to} = Costo de la tierra original.
- C_{oi} = Costo de obras de infraestructura.

VENTAJAS DEL PLANTEO

**LO ENTIENDE FACILMENTE
EL DESARROLLADOR URBANÍSTICO.**

**SE PUEDEN TENER VALORES DE
MERCADO PARA LAS OBRAS.**

**SE SABE CUAL ES LA MODIFICACIÓN
URBANÍSTICA SOLICITADA.**

INCONVENIENTES

Rentabilidad Razonable

Depende del Riesgo

¿Cuál es el riesgo razonable ?

¿Alguna tierra no se vendió ?

Plazo del emprendimiento

Influye en el TIR (gastos fijos)

INFLUENCIA DEL GASTO FIJO

¿Cuál es la infraestructura razonable?

- ▶ Que tipo de empresas contratar para las obras ?
- ▶ Que esquema comercial usar para la venta?
- ▶Cuál es el gasto publicitario razonable ?
- ▶Cuál es el costo del dinero ?



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Y EL VALOR DE LA TIERRA

¿A QUÉ FECHA LO CONSIDERO ?



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



CUANDO COMPRO EL TERRENO





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



CUANDO BUSCO LOS INVERSORES



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

A LA FECHA DE PREVENTA





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



EN LA MITAD DEL EMPRENDIMIENTO



CUANDO QUEDAN POCOS LOTES





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL POSGRADO
(AVPIP)



CUANDO ESTA HABITADO





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARA
(AVPIP)



EL PLANTEO QUE SE PROPONE

PENSEMOS EN NUESTRA CIUDAD

PENSEMOS EN NUESTRO BARRIO

PENSEMOS EN NUESTRO ENTORNO,

EL MÉTODO PROPUESTO

- ▶ **¿CUÁL ES EL PATRIMONIO DE LA CIUDAD ?**
- ▶ **LA TIERRA SOBRE LA QUE SE EJECUTAN SUS CALLES, SUS PARQUES, SUS ESPACIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS**
- ▶ **¿EL VALOR DEL MISMO ES CONSTANTE?**
- ▶ **NO, CRECE CON EL TRANSCURRIR DEL TIEMPO JUNTO CON EL VALOR DE SU ENTORNO**

UN PUNTO DE PARTIDA

EN GENERAL AL REALIZAR UNA
URBANIZACIÓN SE DEBEN REALIZAR
DONACION DE ESPACIOS PÚBLICOS

CRITERIO: SE DEBE INCREMENTAR
ESTA DONACIÓN EN IDÉNTICA
PROPORCIÓN AL BENEFICIO RECIBIDO

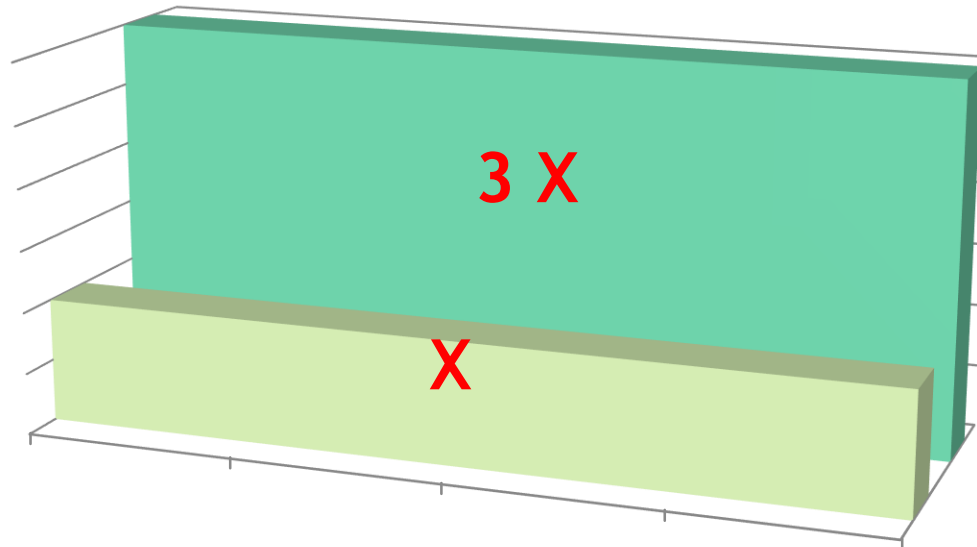


ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



ANALICEMOS UN CASO GENÉRICO

PENSEMOS EN UN INCREMENTO DE FOT



■ SITUACION ORIGINAL ■ SITUACION PROPUESTA

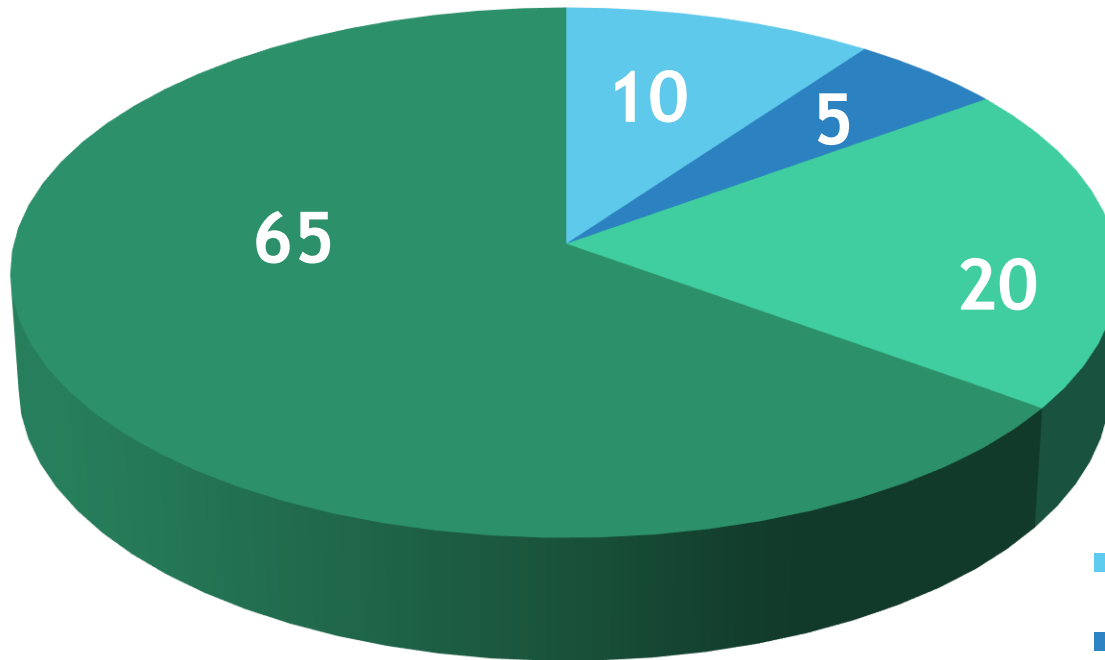


ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



SITUACION INICIAL

EDIFICABLE 65 X

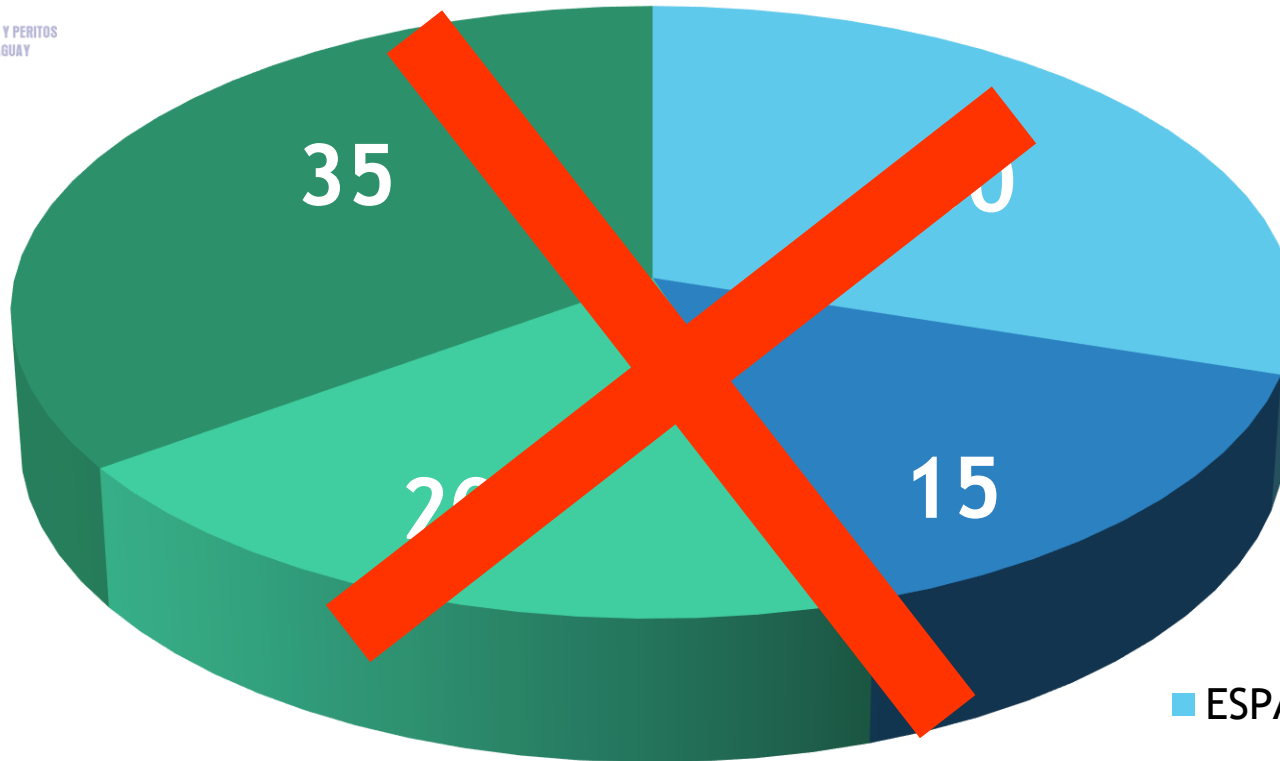


- ESPACIO VERDE
- EQUIP. COMUNITARIO
- CALLES
- COMERCIALIZABLE



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

SITUACION PROPUESTA



- ESPACIO VERDE
- EQUIP.COMUNITARIO
- CALLES
- COMERCIALIZABLE

SUP. EDIFICABLE

ORIGINAL = 65 m²

RESULTANTE = 3 x 35 = 105 m²

Cuál es el incremento del área a donar?

$105/65 = 54\%$



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



**¿ CUÁL SERÍA EL RÉDITO
LÓGICO QUE CORRESPONDERÍA
AL MUNICIPIO POR SU
INTERVENCIÓN EN LA
RECALIFICACIÓN URBANÍSTICA?**

**¿CUÁL DEBERÍA SER EL
RECUPERO PARA LA
COMUNIDAD ?**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



**UN INCREMENTO PROPORCIONAL AL
BENEFICIO QUE EL EMPRENDEDOR
OBTIENE EN SU PATRIMONIO POR LA
PLUSVALÍA, REFLEJADO EN LOS
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS
PÚBLICOS , ES DECIR EN EL
PATRIMONIO COMUNITARIO**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



LOS ELEMENTOS A EVALUAR EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN POR RECALIFICACIÓN URBANÍSTICA SON:

- ▶ CAMBIOS DE INDICADORES DE EDIFICABILIDAD
- ▶ MODIFICACIÓN DE DIMENSIONES DE LOTES
- ▶ REDUCCIÓN DE DONACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS
- ▶ SUPRESIÓN DE TRAZADOS
- ▶ CAMBIOS DE USO
- ▶ SITUACIONES ESPECIALES

EL ALGORITMO PROPUESTO

COMO LO PIENSO:

- ▶ **MÉTODO DE ANTES Y DESPUES**
- ▶ **QUE ELEMENTOS EMPLEO**

**COEFICIENTES Y ESQUEMAS RECONOCIDOS
NACIONAL E INTERNACIONALMENTE POR
MANUALES Y NORMAS (UPAV, IVSC, IRAM, TTN, ETC.)**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES E INGENIEROS DE AGUA
(AVPIP)



EXIGENCIA BÁSICA DEL PLANTEO

- ▶ **EXISTENCIA DE NORMATIVAS CLARAS PREVIAS A LA MODIFICACIÓN SOLICITADA**
- ▶ **DESCRIPCIÓN CLARA DE LOS PREMIOS O CAMBIOS GENERADOS POR LA NUEVA NORMATIVA**

¿ QUE ES LO QUE VOY A COMPARAR ?

SUPERFICIES QUE DENOMINAREMOS TRANSFORMADAS

- ▶ LA ***SUPERFICIE TRANSFORMADA ORIGINAL*** (ST_0) ES EL PRODUCTO DE LAS SUPERFICIES ORIGINALES DEL PROYECTO, CON SUS RESPECTIVAS AFECTACIONES Y RESTRICCIONES, POR SUS INDICADORES VIGENTES EN EL CÓDIGO Y REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN
- ▶ LA ***SUPERFICIE TRANSFORMADA NUEVA*** (ST_N) SERÁ EL PRODUCTO DE LAS NUEVAS SUPERFICIES QUE LA INTERVENCIÓN URBANA PROPONE, CON SUS NUEVAS RESTRICCIONES Y AFECTACIONES, POR SUS NUEVOS INDICADORES URBANÍSTICOS

¿ CUAL ES EL PORCENTAJE QUE LA PLUSVALÍA ORIGINA?

$$\text{Plusvalía} = (ST_N - ST_o) / ST_o$$

LA PLUSVALÍA SERÁ IGUAL AL PORCENTAJE QUE RESULTE DEL COCIENTE ENTRE LA DIFERENCIA DE LA SUPERFICIE TRANSFORMADA NUEVA MENOS LA SUPERFICIE TRANSFORMADA ORIGINAL DIVIDIDA POR ESTA ÚLTIMA



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



APLICACIÓN DEL MÉTODO EN DISTINTOS TIPOS DE PLUSVALÍAS



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



PLUSVALÍA POR VARIACIÓN DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD

▶ **«LA TIERRA VALE POR
LO QUE SE PUEDE
EJECUTAR EN ELLA»**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



- ▶ Los indicadores urbanísticos que sufrirán modificaciones serán el FOS y FOT por lo que todo planteo de variación de los mismos potenciará, en general, el valor de la tierra.
- ▶ Las superficies transformadas edificables tendrán una relación directa con los metros cuadrados que el desarrollador podía construir en la situación origen y luego de la aprobación de las modificaciones que solicita.
- ▶ Esta modificación permite adquirir menor superficie de terreno para ejecutar una misma superficie cubierta, por lo que lógicamente eleva el valor unitario de la tierra de los inmuebles.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



- ▶ La valoración relaciona las superficies originales (SE_o) con su FOS original y las superficies resultantes del proyecto (SE_N) por su nuevo coeficiente FOS.
- ▶ Para el cálculo de las superficies transformadas se deben emplear, en ambos casos, los valores que resulten de deducir de las dimensiones del predio los trazados y afectaciones que las normativas estipulen
- ▶ Una observación importantes es el análisis de las situaciones que las servidumbres generan en los predios, en especial las relacionadas con electroductos, caminos de sirga, de paso, etc.
- ▶ La forma simple de expresar los manifestado es mediante tablas para una fácil interpretación de los cálculos realizados

CALCULO DE PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD

- ▶ Se calcula la superficie edificable total en cada manzana del proyecto en las condiciones originales ($SEdifT_O$) y luego con las nuevas normativas ($SEdifT_N$).

$$SEdifT_O = \sum S_{iO} \times FOS_{iO} \quad SEdifT_N = \sum S_{iN} \times FOS_{iN} .$$

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

$$IE = SEdifT_N - SEdifT_O$$

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

$$(PE = IE / SEdifT_O)$$

OBSERVACIÓN IMPORTANTE

- ▶ **El porcentaje de plusvalor obtenido debe ser aplicado solamente sobre la superficie de espacios verdes y comunitarios que deben ser donados en la situación original de las actuaciones, sin la intervención urbanística propuesta, situación esta que contempla la proporcionalidad que adiciona la Municipalidad por su intervención urbanística.**

$$\text{PLUSVALÍA.(m}^2\text{)} = \text{Sup. Esp. Verde y Comunitario Orig.(m}^2\text{)} \times \text{PE}\%$$

PLUSVALIA POR VARIACION DE EDIFICABILIDAD

$$SE_0 = 85.728,34 \text{ m}^2 \quad SE_N = 129.888,50 \text{ m}^2$$

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

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

Sup. Polígono		sup	coeficientes		Superficies edificables			
		electr.	FOS o	FOSn	ORIGINAL	PROPUESTO	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

PLUSVALÍA POR VARIACION DE EDIFICABILIDAD

$$SE_0 = 85.728,34 \text{ m}^2$$

$$SE_N = 129.888,50 \text{ m}^2$$

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

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

$$\text{Donación original: } 342.913,36 \text{ m}^2 \times 0,10 = 34.291,336 \text{ m}^2$$

$$\text{Donación c/plusvalía: } 34.291,336 \text{ m}^2 \times 1,3659 = 46.838,54 \text{ m}^2$$

PLUSVALÍA POR MODIFICACION EN LAS DIMENSIONES DEL LOTE

- ▶ La modificación de las dimensiones mínimas de los lotes produce dos efectos sobre la inversión que se realiza, el primero esta directamente relacionado con la posibilidad de obtener un valor unitario mayor por la comercialización de los inmuebles dado que existe un mayor universo de posibles adquirentes de los inmuebles y como consecuencia de ello una mayor agilidad en la venta de los mismos logrando un recupero de la inversión mucho mas ágil.

ANÁLISIS DE LA PLUSVALÍA POR MODIFICACION DE LAS DIMENSIONES DE LOTES

El criterio para este caso es el siguiente:

- ▶ El coeficiente de referencia (C_0) normalmente adoptado corresponde a una hectárea (83).
- ▶ A cada lote se asigna el coeficiente C_i según sus superficies originales y propuestas.
- ▶ Los asimiladores (A_i) surgen de dividir el coeficiente de cada lote (C_i) por el Coeficiente de referencia (C_0).
- ▶ Para el análisis realizado se emplearon los coeficientes del Manual de Tasaciones de Dante Guerrero.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



- ▶ La superficie transformada de cada lote (ST_i) es el producto de la superficie del lote (S_i) por su asimilador correspondiente ($ST_i = \sum S_i \times A_i$).
- ▶ El coeficiente de dimensiones total es el cociente entre la Superficie Transformada total dividida la Superficie total ($C_T = ST_T / S_T$).
- ▶ La plusvalía resulta el cociente entre la diferencia del Coeficiente de Dimensiones Total de la nueva normativa (CT_N) menos el Coeficiente de Dimensiones Total original (CT_o) y el Coeficiente de Dimensiones Total original (CT_o).

$$P_{DL} = (CT_N - CT_o) / CT_o$$



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

SITUACION ORIGINAL



SITUACIÓN ORIGINAL				SUPERFICIE	COEFICIENTE		SUP TRANSF
secc	manz	graf	s/d	ORIGEN	83	Cl/ Co	
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



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

SITUACION PROPUESTA



	SUPERFICIE	COEFICIENTE		SUP. TRANSF
	PROPUESTA	83	CI/ Co	
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		290.705,61

CALCULO DE LA PLUSVALÍA POR DIMENSION DE LOTES

- ▶ SUP. TRANSFORMADA ORIGINAL (ST_o) = 295.652,71 m²
- ▶ SUP. ORIGINAL (S_o) = 398.397,93 m²
- ▶ COEFICIENTE DE DIMENSIONES TOTAL ORIGINAL:
$$C_{TO} = 295.652,71 \text{ m}^2 / 398.397,93 \text{ m}^2 = 0,7421$$
- ▶ SUP. TRANSFORMADA PROPUESTA (ST_p) = 290.705,61 m²
- ▶ SUPERFICIE PROPUESTA (S_p) = 342.913,36 m²
- ▶ COEFICIENTE DE DIMENSIONES TOTAL PROPUESTA
$$C_{NO} = 290,705,61 \text{ m}^2 / 342.913,36 \text{ m}^2 = 0,8478$$
- ▶ PLUSVALÍA POR DIMENSION DE LOTE:
$$PDL = (0,8478 - 0.7421) / 0,7421 = 0,1424 = 14,24 \%$$

PLUSVALÍA POR REDUCCIÓN DE ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- ▶ La reducción de superficie a donar en concepto de espacios verdes y equipamiento tiene aplicación fundamentalmente en el caso de parques industriales donde, a veces, las mismas normativa exigen la existencias de servidumbres de jardín no solo en el frente de los predios sino también entre lotes contiguos.
- ▶ De ello resulta que el urbanizador obtendrá no solo una mayor superficie de comercialización sino que esta situación le posibilita una disminución de la incidencia de las obras que deba realizar, obteniendo por lo tanto un segundo rédito económico de esta disminución de la donación.

LA PLUSVALÍA POR REDUCCIÓN EN LA DONACIÓN
DE ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO ES DIRECTAMENTE LA DIFERENCIA
EN LOS METROS CUADRADOS RESULTANTES DE
LAS DOS SITUACIONES PLANTEADAS:

$$P_{DEVYEC} = S_{upDEVYECp} - S_{upDEVYECo}$$

OBSERVACION: A los efectos del cálculo de los espacios que se deben donar en la situación original se aplican los premios que la ordenanza genera sobre todos los lotes que conforman el emprendimiento pero en la nueva situación el cálculo se realiza considerando el emprendimiento.

BALANCE DE SUPERFICIES A DONAR: PLUSVALÍA POR REDUCCIÓN DONACIÓN

= 43.831,53 – 26.706,24 = 17.025,29 m²

BALANCE GENERAL	SUPERFICIES EN M2	
	ORIGINAL	PROPUESTA
SUP ORIGEN	398397,93	398397,93
CALLES DONADAS	2955,79	2955,79
CALLES SUPRIMIDAS	43231,95	
CALLES A CREAR		51614,08
REMANENTE	352210,19	343828,06
EXCENCIONES	60000,00	10000,00
ELECTRODUCTO	0,00	26539,60
RED ELECRODUCTO	0,00	25316,06
SUP P/DONACIONES	292210,19	333828,06
DONACIONES	43831,53	26706,24
COMERCIALIZABLE	308378,66	317121,81

PLUSVALÍA POR SUPRESIÓN DE TRAZADOS Y COMERCIALIZACIÓN DE LA TIERRA RESULTANTE:

La supresión de trazados genera dos tipos de plusvalías, la primera de carácter supletoria es solo al mero efecto de la restitución de la superficie condonada, pero existe una segunda y verdadera plusvalía que es la generada por el uso comercial de la tierra .

PLUSVALÍA POR SUPRESIÓN DE TRAZADOS

- ▶ Al igual que en los casos anteriores se deben analizar las situaciones planteadas en las condiciones originales del emprendimiento respecto de superficies comercializables y las que resultan luego de las nuevas normativas que se implementan en el sector.
- ▶ No obstante este planteo genera varias alternativas relacionadas con la titularidad del trazado, si se encuentra o no abierto al uso público y por ganancias adicionales que puede generar el acto administrativo.

PLUSVALÍAS RELATIVAS A LAS SUPERFICIES DE TRAZADO

SUPERFICIE SUPLETORIA: Es aquella que surge de la diferencia entre los trazados a donar en la situación originaria y la nueva planteada.

Pueden generarse dos planteos:

- 1.- Que las superficies del nuevo planteo sean menores que las originales en cuyo caso la superficie de plusvalía es la definida como SUPLETORIA.
- 2.- Que las superficies del nuevo planteo sean mayores que las originales, en cuyo caso la superficie SUPLETORIA SERÍA NEGATIVA. En este caso no se valora la misma dado que esta relacionada con el mayor rédito del proyecto inmobiliario.

PLUSVALÍAS RELATIVAS AL DOMINIO Y USO DEL TRAZADO

También pueden generarse planteos, por la titularidad del dominio, los mas usuales son los siguientes:

- 1.- Que los trazados cuenten con una afectación pero no se hayan expropiado o donado al Municipio y por ende no estén libradas al uso público.
- 2.- Que los trazados hayan sido donados o expropiados y no estén abiertos al uso.
- 3.- Que los trazados pertenezcan al Municipio y estén librados al uso público.

Los planteos de plusvalía variarán en cada caso

PLUSVALÍA RELATIVA AL DOMINIO Y USO DE LOS TRAZADOS

- ▶ En el primer caso, cuando la titularidad no ha sido transferida al Municipio y no se ha librado al uso público la plusvalía se consolida únicamente con la Superficie Supletoria.
- ▶ En el segundo caso, como la titularidad es del Municipio, pero la posesión sigue siendo del anterior titular, se adopta un coeficiente de sustitución, dado que el desarrollador no solo aprovecha la superficie del trazado sino que debe compensar una superficie adicional por no ser el titular del bien. Esta superficie que llamaremos EQUIVALENTE es el producto de la superficie del trazado por este coeficiente de sustitución que debe generar una superficie normalmente del doble y nunca inferior a 1,5 de la original.
- ▶ El tercer caso sería similar al anterior, pero en este caso se debe analizar los inconvenientes que podrían generarse. La superficie EQUIVALENTE nunca debería ser inferior a 3 ó 5 veces la superficie del trazado suprimido.

PLUSVALÍA RELATIVA A BENEFICIOS DIRECTOS POR LA SUPRESIÓN DEL TRAZADO

- ▶ Estas plusvalías son algunas de las que consideramos **SITUACIONES ESPECIALES**.
- ▶ Este coeficiente se debe analizar en cada caso en particular.
- ▶ Están relacionadas directamente con plusvalías generadas por la explotación que se desarrollará sobre el trazado suprimido a raíz del emprendimiento que se pretende realizar.

PLUSVALÍA RELATIVA A BENEFICIOS DIRECTOS POR LA SUPRESIÓN DEL TRAZADO

- ▶ Ejemplos de este planteo son que la supresión posibilite generar un barrio cerrado, o una vinculación directa con una arteria principal o un trazado ferroviario en el caso de un emprendimiento industrial. Dentro de este caso también está el mayor aprovechamiento por la reducción de servidumbre en los distritos industriales.
- ▶ En estos casos además de la superficie SUPLETORIA se adiciona otra que llamaremos DE COMERCIALIZACION que potencializa la superficie del trazado original a suprimir.

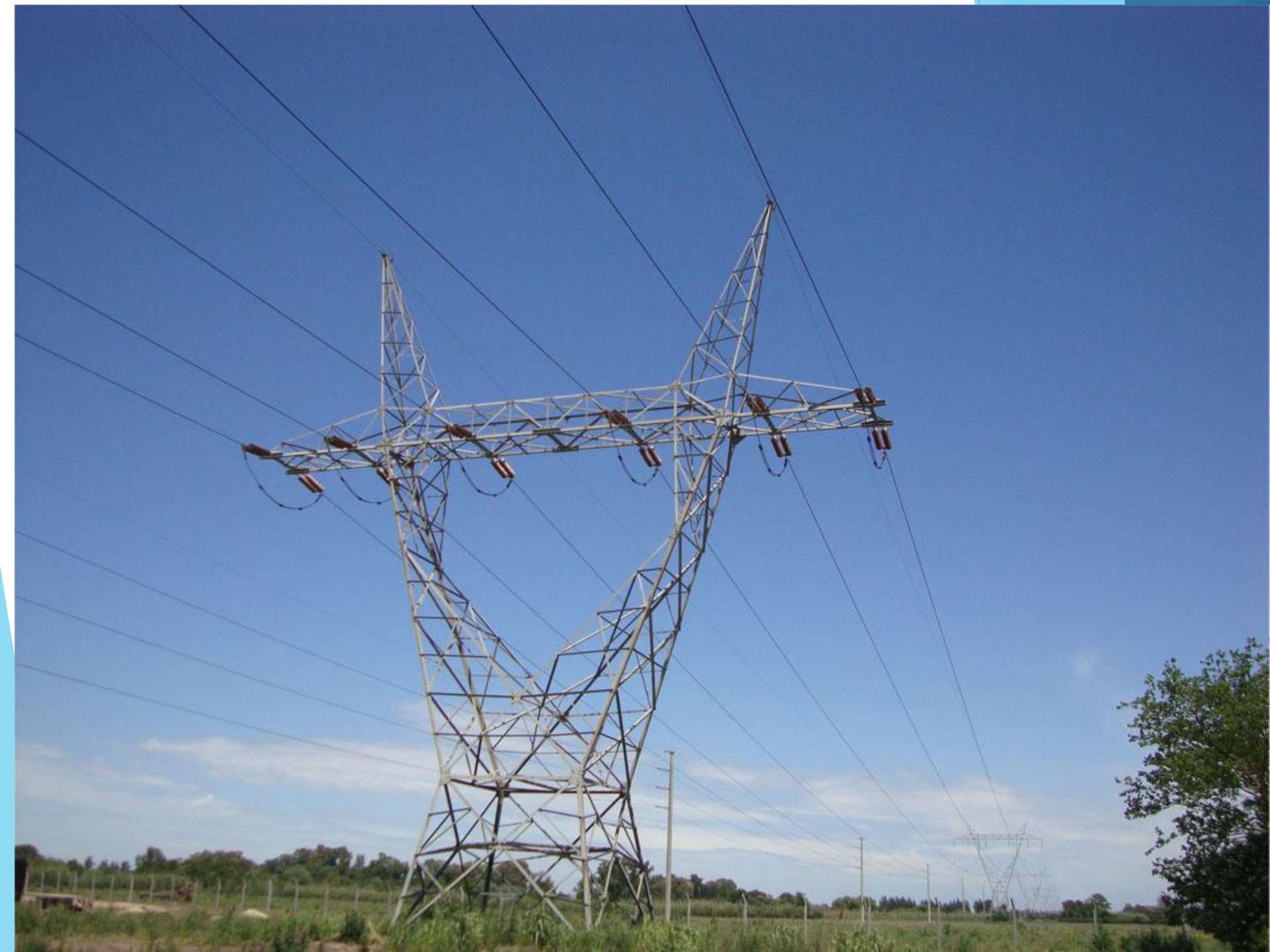
PLUSVALÍA POR CAMBIO DE USO COMERCIAL

- ▶ Este tipo de plusvalías son las mas difíciles y complicadas de analizar dado que requieren el planteo de situaciones hipotéticas con las actuales normativas de aprovechamiento, tanto en referencia a índices edilicios, usos del suelo, dimensiones de lotes para usos permitidos y para los que propone el urbanizador a los efectos de la posterior comparación con la nuevas normativas.
- ▶ Un caso particular analizado ha sido el de un shopping a cielo abierto que no requiere demasiadas superficies cubiertas pero si grandes superficies de estacionamiento, que no generan plusvalías pero si altos costos al inversor.
- ▶ En la actualidad el uso propiamente dicho no se pondera, solo la incidencia de los conceptos vertidos anteriormente.

PLUSVALÍA EN SITUACIONES ESPECIALES

- ▶ Ya se ha enunciado el caso de la supresión de trazados linderos a arterias colectoras, troncales ferroviarios, caminos de sirga, pero existen un sin número de situaciones a incluir en este ítem.

- ▶ Entre ellas mencionaremos:
 - ▶ Aceptación de donaciones en áreas inundables.
 - ▶ Aceptación de donaciones con restricciones de servidumbres administrativas.
 - ▶ Aceptación de áreas con interés paisajístico.
 - ▶ Plusvalías por acrecentamiento de altura.
 - ▶ Plusvalías en proyectos especiales.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO DE UNA PLUSVALÍA

**VEAMOS QUE PASA CUANDO
SE CONOCE QUE VA A HABER
UN CAMBIO NORMATIVO**

FURIGO NEGOCIOS
INMOBILIARIOS

VENDE

150.000 m²
UNICO

SAN MARTIN 1785 PÉREZ. TE 495-1096
ZEBALLOS 2095 ROSARIO. TE 424-2684

JUAN C. FURIGO

VENDE

Sup. Terreno
aprox
14 872 m²

S.MARTIN 1785 Te: 0341-4951096 Pérez.

FURIGO NEGOCIOS INMOBILIARIOS
VENDE
495-1096
844 MARTIN LUTHER KING JR.
SUITE 10000
DALLAS, TEXAS 75241



JUAN C. FURIGO

VENDE



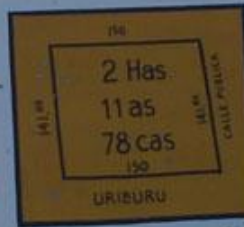
S. MARTIN 1785 Te: 0951096 Pérez

UNO
PROPIEDADES
4498484
8.34 Hectareas
Reservas 1471 unopro.com.ar www.unopro.com.ar

VENDE

JUAN C. FURIGO

VENDE

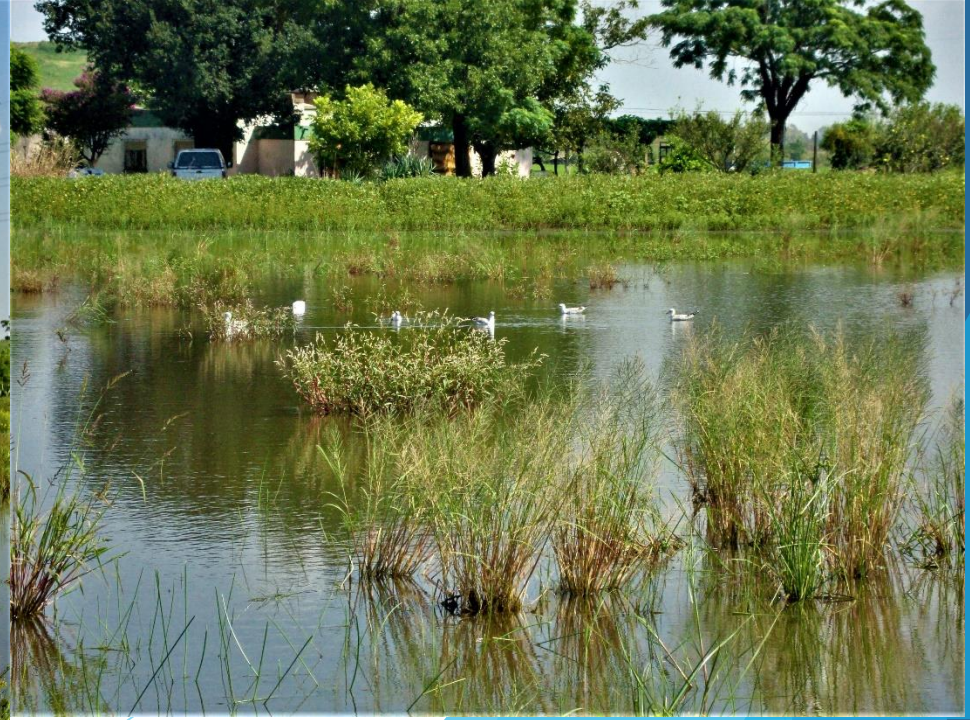


S.MARTIN 1785 PEREZ Te: 03414951096

CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO DE LA PLUSVALÍA

La expectativa de nuevas normativas generan rápidas alteraciones en los valores inmobiliarios del sector, 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 debe proceder 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.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

CRITERIOS GENERALES

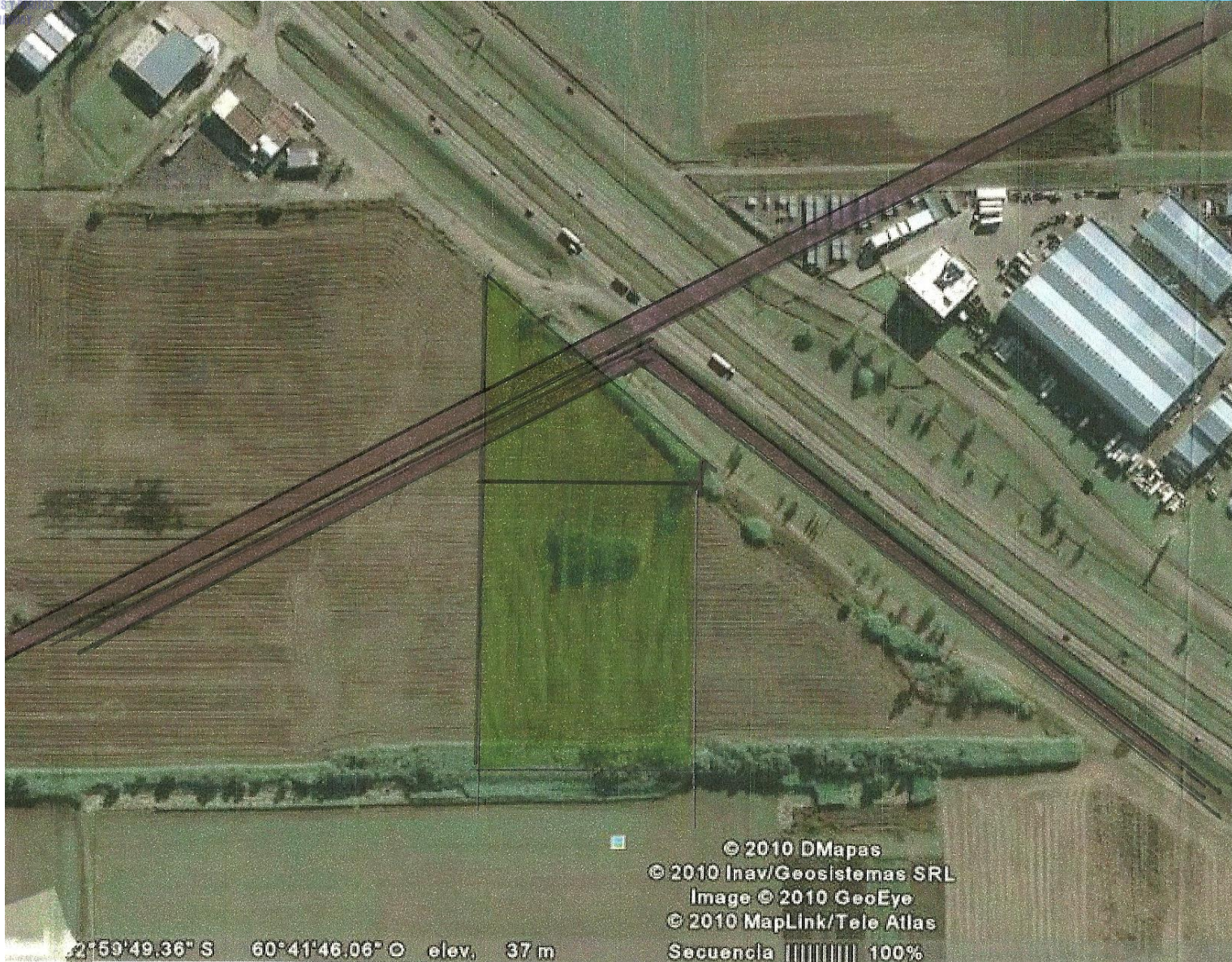


- ▶ SE DEBE CONOCER EL VALOR DE LAS TIERRA EN FORMA PREVIA AL LANZAMIENTO DEL CAMBIO NORMATIVO.
- ▶ LA SUPERFICIE DE TIERRA SE DEBE COMPENSAR EN VALOR EQUIVALENTE Y NO POR SUPERFICIE DE TERRENO.
- ▶ SE DEBEN FIJAR PARÁMETROS DE COMPARACIÓN CON AREAS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES A LAS EXISTENTES **ANTES** DE LA NORMATIVA PARA ANALIZAR EL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR A FUTURO.
- ▶ A LOS EFECTOS DE PAGOS POSDATADOS SE DEBEN FIJAR PARÁMETROS QUE GARANTICEN EL MANTENIMIENTO DEL VALOR ECONÓMICO.
- ▶ EN LAS COMPENSACIONES POR MAYOR ALTURA O PROYECTOS ESPECIALES EL PARÁMETRO EMPLEADO PUEDE SER EL VALOR DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.



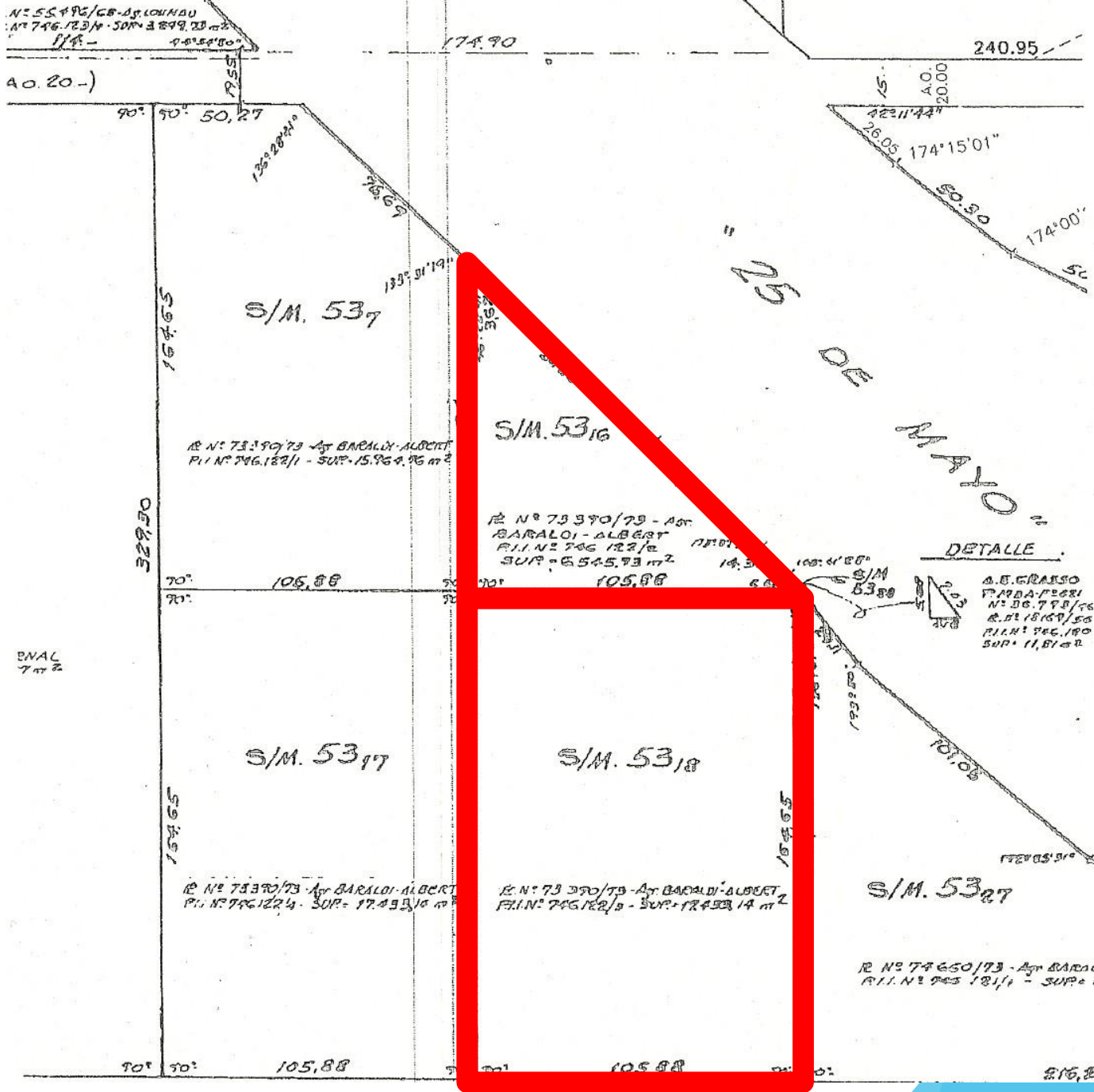
ASOCIACIÓN DE VALUADORES
DE INGENIEROS DEL PARAGUAY
(AVPIP)

UN EJEMPLO REAL



2°59'49.36" S 60°41'46.06" O elev. 37 m

© 2010 DMapas
© 2010 Inav/Geosistemas SRL
Image © 2010 GeoEye
© 2010 MapLink/Tele Atlas
Secuencia ||||| 100%





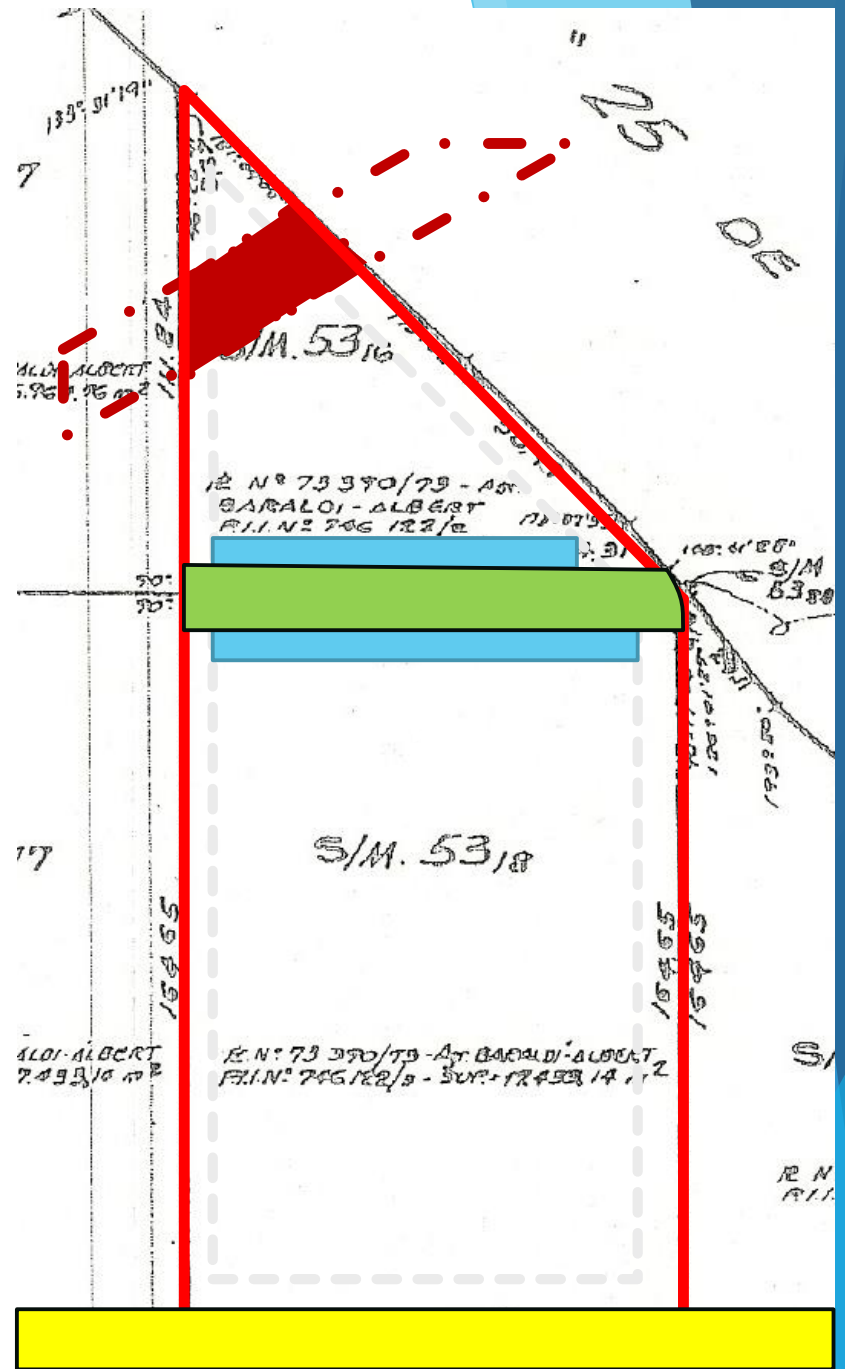
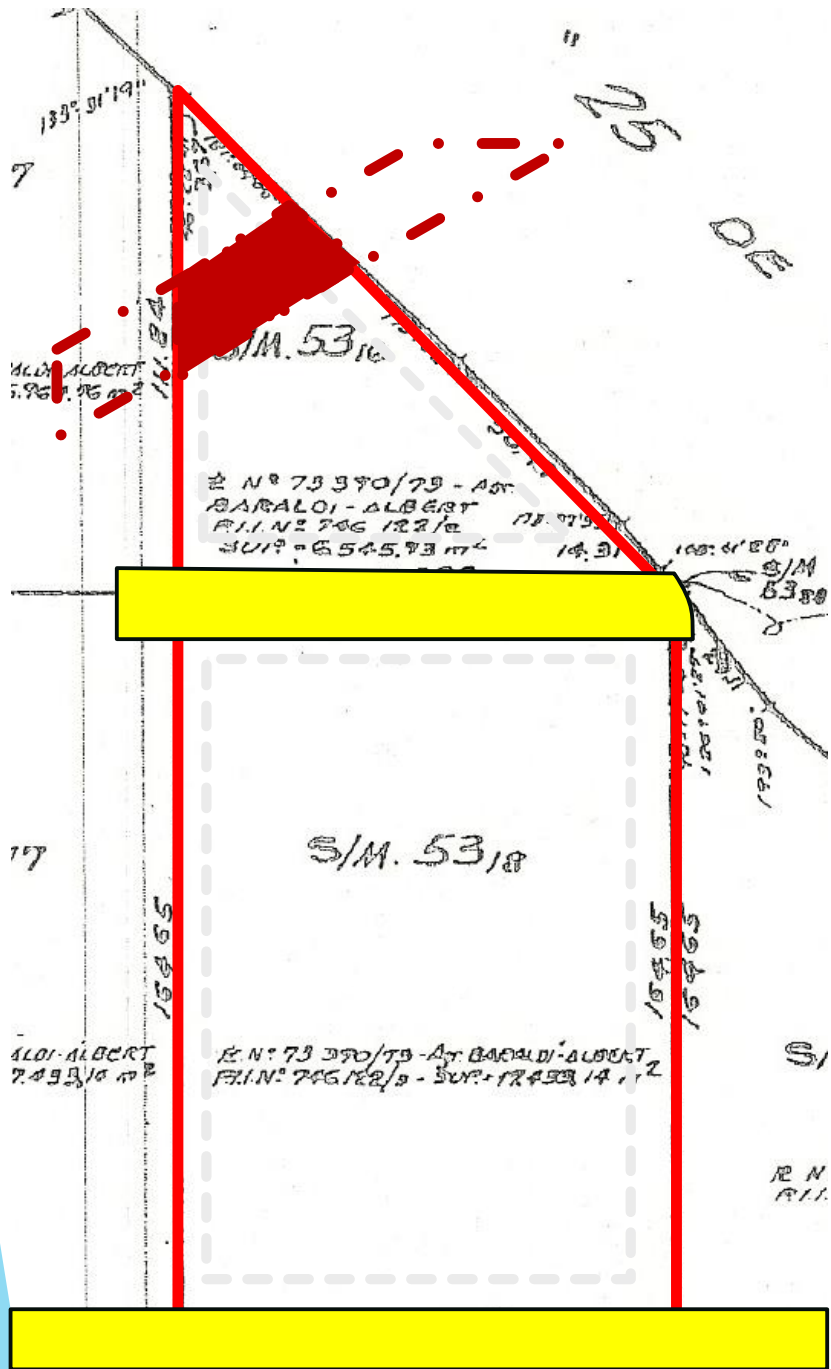
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY

OBSERVACION IMPORTANTE



- ▶ En este terreno, la servidumbre de electroducto, genera analizar la edificabilidad, deduciendo el área de electroducto que atraviesa cada lote
- ▶ Si se produce la disminución o supresión de esta afectación por acción del estado generaría utilidades sin la influencia del emprendedor, entonces se debe recalcular las plusvalías que la nueva situación genera en el sector de servidumbres de electroductos.
- ▶ Si la supresión o disminución es a cargo del titular del predio no genera plusvalía dado que es iniciativa y gasto del mismo .





PLUSVALÍA POR VARIACIÓN DE EDIFICABILIDAD

$$IE = 6.454,03 \text{ m}^2 - 2.053,86 \text{ m}^2 = 4.400,17 \text{ m}^2$$

$$PE = 4.400,17 \text{ m}^2 / 2.053,86 \text{ m}^2 = 2,1424 = 214,24 \%$$

Sup. Poligono		sup	coeficientes		Superficies edificables			
		electr.	FOS o	FOSn	ORIGINAL	PROPUESTO	Red. Electr.	incremento
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = (b-c) x d	(g) = (b-c) x e	(h)=c x e	(i)=g-f-h
16	6.543,93	3.910	0,33	0,33	869,20	869,20		0,00
18	16.923,74		0,07	0,33	1.184,66	5.584,83		4.400,17
	23.467,67				2.053,86	6.454,03		4.400,17



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



PLUSVALÍA POR DIMENSIÓN DE LOTE

$$\text{PDL} = (0,8795 - 0,9715) / 0,9715 = - 0,0947 = - 9,47 \%$$

	SUPERFICIE	COEFICIENTE		SUP. TRANSF
		83	CI/ Co	
SITUACION ORIGINAL				
16	6.453,93	93	1,1205	7.332,36
18	17.453,14	76	0,9157	15.981,19
	23.997,07		0,9715	23.313,55
SITUACION PROPUESTA				
16/18	23.467,67	73	0,8795	20.640,24
	23.467,67		0,8795	20.640,24

PLUSVALÍA POR COMERCIALIZACIÓN

$$= 3.526,74 - 2.549,55 = 977,19 \text{ m}^2$$

BALANCE GENERAL	SUPERFICIES EN M2	
	ORIGINAL	PROPUESTA
SUP ORIGEN	23.997,07	398397,93
TRAZADOS A DONAR	2.647,00	529,40
REMANENTE	21.350,07	23.476,67
EXCENCIONES	15.485,15	10000,00
SUP P/DONACIONES	5.864,94	13.476,67
DONACIONES	879,74	2.020,15
COMERCIALIZABLE	20.470,33	21.447,52
AREAS NO COMERCIALIZABLE	3.526,74	2.549,55

PLUSVALÍA POR SUPRESIÓN DE TRAZADOS

POR SUPRESIÓN DE TRAZADO = 23.467,67 – 21.350,07 = 2.117,60 m²

POR SIT. ESPECIALES (servidumbre) = (105,88 – 10.00) x 10 = 958,80 m²

PLUSVALÍA TOTAL = 2.117,60 + 958,80 x 0,33 = 2.434,00 m²

	SUPERFICIE	DONADO	TRAZADOS			SUPERFICIE NETA
			Largo	Ancho		
SITUACIÓN ORIGINAL						
16	6.453,93		105,88	10,00	1058,80	5.485,13
18	17.453,14		105,88	15,00	1588,20	15,864,94
	23.997,07				2.647,00	21.350,07
SITUACIÓN PROPUESTA						
16	6.453,93					6.543,93
18	17.453,14		105,88	5,00	529,40	15,864,94
	23.997,07				529,40	23.467,67



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

CÁLCULO TOTAL DE LA PLUSVALÍA



- ▶ SUP. DE DONACIÓN DE ESPACIO VERDE Y COMUNITARIO
 $5.864,94 \text{ m}^2 \times 0,15 = 879,74 \text{ m}^2$
- ▶ PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD
 $879,74 \text{ m}^2 \times 214,24 \% = 1.884,75 \text{ m}^2$
- ▶ PLUSVALÍA POR DIMENSIÓN DE LOTE
 $879,74 \text{ m}^2 \times (- 9,47) \% = - 83,31 \text{ m}^2$
- ▶ PLUSVALÍA POR SUPRESIÓN DE TRAZADOS $2.434,00 \text{ m}^2$
- ▶ PLUSVALÍA POR COMERCIALIZACIÓN $977,19 \text{ m}^2$
- ▶ PLUSVALÍA TOTAL POR LA RECALIFICACIÓN $5.212,63 \text{ m}^2$
- ▶ **PORCENTAJE DE PLUSVALÍA GENERADA**
 $5.212,63 / 879,74 = 5,9252 \quad (592,52 \%)$

CONCLUSIONES



La metodología ha sido aceptada por varios desarrolladores y posteriormente generó la aprobación del Consejo Deliberante de la Ciudad.

El primer emprendimiento en que se aplicó generó el PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA, (Ordenanza N°7.932/2005) El importe resultante de la plusvalía fue de aproximadamente u\$s 3.000.000.- y se donaron al Municipio en concepto de contribución por recalificación urbanística un 75 % más de espacios verdes y equipamientos comunitarios.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Con posterioridad se generó el POLIGONO INDUSTRIAL N° 2 (Ordenanza N° 8.482/2009), generando una donación adicional del 57% de tierra (68.662,86 m²) en concepto de plusvalía.

Esta metodología generó en el caso del POLÍGONO INDUSTRIAL N° 3, (Ordenanza N°8475/2009) que el urbanizador, deba donar 45.678,69 m² de tierra, un 105% más de la superficie de espacios verdes y comunitarios 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.

REITERO

LA ACEPTACIÓN DE LOS INVERSORES DE ABONAR PLUSVALÍAS FUNDADAS EN PRINCIPIOS TÉCNICOS PARA SER EMPLEADAS EN OBRAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD, CONSTITUYE UN CAMBIO EN EL PENSAMIENTO SOCIAL DE LOS MISMOS.

OBSERVACION IMPORTANTE

LAS OBRAS O MEJORAS EJECUTADAS EN EL PREDIO O EN SUS ENTORNOS CONSECUENCIA DE LAS NUEVAS ORDENANZAS, A MI CRITERIO, NO DEBEN SER INCLUIDAS COMO COMPESACIÓN ECONÓMICA DE PLUSVALÍA, DADO QUE LAS MISMAS AUTOPOTENCIONAN EL EMPRENDIMIENTO Y EL PRINCIPIO DE ESTE CRITERIO ES EL BENEFICIO COMUNITARIO DEL IMPUESTO GENERADO



**AGUYJE
OBRIGADO
THANK YOU
MUCHAS GRACIAS**

Ing. ENRIQUE G. BOSCH

+54 9 3415033292

ing_ebosch@yahoo.com.ar

ingegbosch@gmail.com