

**Derecho para el desarrollo urbano y el
hábitat sustentable**

“Ley de Plusvalía Urbana”

Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable

“Ley de Plusvalía Urbana”

Plan Urbano Ambiental

Art. 23

“Se deben establecer criterios tributarios que graven el aumento de valor que sufra la propiedad inmueble con motivo de la realización de obras públicas, cambios de la normativa, meras intervenciones públicas administrativas o por el mero hecho de cambio de valor aunque la causa sea privada, mediante el impuesto de plusvalía”

Se regula su
aplicación



Ley 6062/18

- **“Instrumento urbanístico que regula el mayor aprovechamiento constructivo de aquellas parcelas donde se genere plusvalía por cambios normativos. El mismo consistirá en que quien utilice una constructividad adicional tendrá la obligación de pagar un porcentaje de este plusvalor a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”**
- **“Quedarán obligados del pago de este derecho quienes soliciten un permiso de obra que comprenda m2 adicionales a los establecidos en el CPU (código de planeamiento urbano) para una parcela, conforme el FOT correspondiente al distrito en que se encuentre”**

Pero... ¿Qué es el FOT?

Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable
“Ley de Plusvalía Urbana”

FOT: FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Ejemplo: $FOT=1,6$ Superficie Parcela=500m²

Superficie edificable = $1,6 \times 500 = 800\text{m}^2$

Las unidades CA, CM, USAA, USAM, USAB2 y USAB1 no poseen FOT . Solo hay FOT en algunas de las unidades de edificabilidad del Anexo II del C.Ur

Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable

“Ley de Plusvalía Urbana”

Diagram illustrating the calculation of Urban Plusvalía Contribution:

$$\text{BASE IMPONIBLE} \times \text{ALÍCUOTA} = \$$$

The Base Imponible (Taxable Base) is calculated as:

$$\text{A (Edificabilidad adicional a aprovechar)} \times \text{B (Incidencia del suelo)}$$

The Alícuota (Tax Rate) is:

$$\text{C (Alícuota diferencial por zona)} \%$$

The final result is the Contribution to be paid (\$).

Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable

“Ley de Plusvalía Urbana”

Edificabilidad
adicional a
aprovechar

A
m²

incidencia del
suelo

B

Alícuota
diferencial por
zona

C
%

Contribución a
pagar

= \$

$$A = A1 - A2$$



m² que se podían construir con el CPU según FOT



80% de los m² sobre rasante que se solicitan en el permiso de obra por el CUr

Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable

“Ley de Plusvalía Urbana”

Edificabilidad
adicional a
aprovechar

A

m2

×

incidencia del
suelo

B

×

Alícuota
diferencial por
zona

C

%

=

\$

Contribución a
pagar

Cada manzana tiene un valor de
incidencia medido en UVAs

B = valor x UVA del día
incidencia del Bco. Central

Ej: 228,39

Lo fija la ley
tarifaria
anualmente

SM	Incidencia UVA
043-091	560
043-093	720
043-094	720
043-095	720
043-096	710

Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable

“Ley de Plusvalía Urbana”

Edificabilidad
adicional a
aprovechar

A m²

×

incidencia del
suelo

B

×

Alícuota
diferencial por
zona

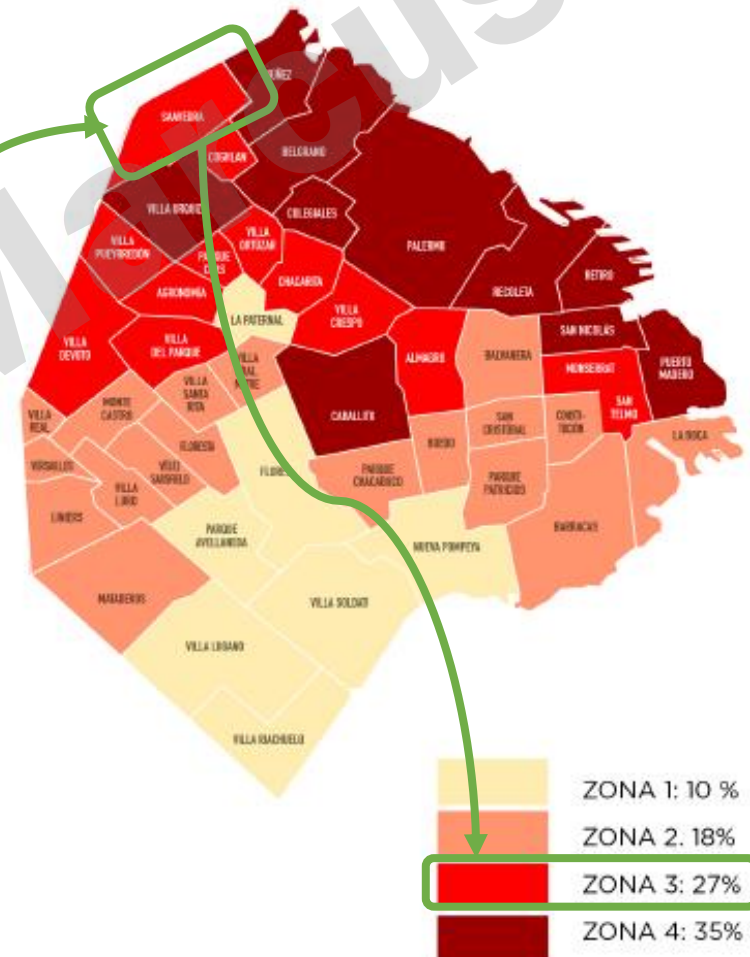
C %

=

Contribución a
pagar

\$

Por barrio,
hay 4 zonas



Derecho para el desarrollo urbano y el hábitat sustentable
“Ley de Plusvalía Urbana”

EJEMPLO

$$A1 - A2 \times \text{INCIDENCIA} \times \text{UVA} \times \text{ZONA 3} = \$$$

$$[(0,80 \times 1200\text{m}^2) - 800\text{m}^2] \times (720 \times 228,39) \times 0,27 = \$$$

$$160 \text{ m}^2 \times 164.440,80 \text{ \$/m}^2 \times 0,27 = \$ 7.103.808$$

26.310.400 \$

APLICACIÓN EN EL TP1

TRABAJO PRÁCTICO N° 1

RELEVAMIENTO Y CÓDIGO URBANÍSTICO

ENUNCIADO

Se elaborará el estudio de factibilidad completo de un lote entregado por la cátedra desde la etapa de relevamiento hasta croquis preliminares, verificando el diseño según Código urbanístico. Será un informe para el comité.

- En base a lo diferenciado | Revisar los datos faltantes de relevamiento
 - Relevamiento de las características intrínsecas: orientación, conectividad
 - Mostrar el lote edificable
 - Revisar el uso de viviendas en el estacionamiento
 - Verificar si la manzana es atípica
 - Realizar el trazado de líneas de la manzana, el perfil edificable y máximo volumen edificable del lote analizado para la tipología de entre medianeras.
 - Calcular la máxima superficie construable
 - Una vez hallada la volumetría máxima, realizar los croquis preliminares del edificio mostrando: perspectivas, plantas, cortes, vistas, esquemas de ideas, circulación, zonificación y todo lo que consideren necesario para mostrar el proyecto. Transcribir el artículo 44 del arancel de CABA y realizar la memoria del proyecto.
 - Verificar en una axonométrica que el volumen del proyecto no supere los límites del máximo volumen edificable.
 - Indicar el precio del m2 de construcción de un edificio de vivienda de estas características y la fuente de donde la obtienen. Con este dato calcular un costo estimado de construcción del edificio.
 - Calcular la plusvalía que se pagaría teniendo en cuenta los siguientes datos de FOT para cada lote:
 - FREIRE 2841 = FOT 1,6
 - ANDONAEGUI 1141= FOT 3
 - RIVERA 2749 = FOT 1,6
 - PLAZA 1145 = FOT 1,6
- Para el cálculo de A1 utilizar los m2 del croquis proyectado

del edificio.

- Calcular la plusvalía que se pagaría teniendo en cuenta los siguientes datos de FOT para cada lote:

- FREIRE 2841 = FOT 1,6
- ANDONAEGUI 1141= FOT 3
- RIVERA 2749 = FOT 1,6
- PLAZA 1145 = FOT 1,6

Para el cálculo de A1 utilizar los m2 del croquis proyectado



DOC PARA RESOLUCIÓN DE TP

EJEMPLO COMPUTO PLUSVALIA Y USO DE PLANILLA

PLANILLA PARA PLUSVALIA

PLANILLA PARA PLUSVALIA Y USO DE PLANILLA

FORMA DE PRESENTACIÓN

- Se entregará en formato A4 o A3
- Todo plano, gráfico o foto deberá incluir un análisis o explicación que la complemente y justifique
- Adjuntar los planos del edificio entregados por la cátedra.