

Carrera: Maestría en Desarrollo de Emprendimientos Inmobiliarios

Nombre de la asignatura: Taller de Tesis

Profesor Titular: Arq. Mónica Fernández

Profesor Adjunto: Arq. Guillermo Cristofani

Alumno: Arq. Mauro Suarez

UNA POSIBLE REDUCCIÓN IMPOSITIVA EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS



ÍNDICE

1 Introducción

- 1.1 Pregunta
- 1.2 Tema
- 1.3 Objetivo general
- 1.4 Objetivos específicos
- 1.5 Hipótesis
- 1.6 Metodología

2 Impuestos

- 2.1 Carga impositiva
- 2.2 Impuesto e las ganancias

3 Modelos

- 3.1 Incentivos fiscales para la construcción en Uruguay
- 3.2 Incentivos para obras nuevas del gobierno de la ciudad de buenos aires
- 3.3 Cooperativa de viviendas suiza

4 Programa de incentivo fiscal

- 4.1 Descripción
- 4.2 Aplicación
- 4.3 Participantes
- 4.4 Adjudicaciones
- 4.5 Unidad de pago
- 4.6 Reducción impositiva
- 4.7 Calificación y puntaje

5 Análisis numérico

- 5.1 Descripción
- 5.2 Modelo de obra privada seleccionada
- 5.3 Modelo de vivienda de interés social
- 5.4 Análisis económico de ambos modelos
- 5.5 Costos de obra en conjunto
- 5.6 Proyección de los alcances

Conclusión

Bibliografía consulta



Anexos

CAPITULO 1

PREGUNTA

¿La reducción de la carga impositiva para los desarrollos inmobiliarios privados puede contribuir a la reducción del déficit habitacional?

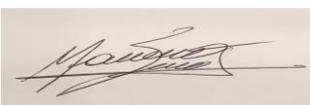
TEMA

Dentro de las particularidades socioeconómicas de Argentina uno de los protagonistas es la carga impositiva. Hay debates que se repiten desde hace décadas sobre la cantidad, el valor y sobre todo el retorno de los impuestos.

Dentro de este marco y entendiendo que los impuestos son sumamente necesarios para que la sociedad prospere, pueda crecer de manera ordenada y equilibrar las desigualdades sociales. Entendiendo también que la cantidad y el costo de los impuestos en Argentina son realmente muy altos y no tienen el retorno que se da en países del primer mundo, sumando que este motivo genera una gran cantidad de evasión y trabajo informal, me complace buscar un posible camino para que el retorno del pago de nuestros impuestos sea genuino y evitar, o al menos disminuir, la evasión impositiva y el trabajo informal.

Por otra parte, cuando entramos en el mundo de los desarrollos inmobiliarios y comienzan los primeros análisis de factibilidad, se calculan los costos (la tierra, costo de construcción, honorarios) para luego estimar el valor de venta y poder determinar la diferencia entre estas 2 variables y obtener la rentabilidad del proyecto. Al final de este proceso nos encontramos con un tema fundamental que a veces no es tenido en cuenta con la importancia que realmente tiene, los impuestos, el paso del resultado antes de impuestos al resultado después de impuestos puede ser el punto de quiebre para que un proyecto se realice o simplemente termine en esta instancia. Si bien estos impuestos son una obligación social muy necesaria, muchas veces son elevados e injustos, en un contexto inflacionario donde se producen ganancias ficticias por la depreciación de la moneda.

Todos los temas anteriormente mencionados hacen pensar que es necesaria una reducción impositiva, teniendo en cuenta que esa reducción no debe generar un desequilibrio en la recaudación del estado, porque de lo contrario será una solución inviable.



CAMPO	TEMA	EJE	PROYECTO
Carga impositiva	Reducción impositiva, reducción déficit habitacional.	Beneficio impositivo privados, reducción de costos de viviendas.	Programa unidad social

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar el programa Unidad Social, que permite reducir la carga impositiva en la construcción, evitando el circuito habitual del dinero desde el pago de un impuesto hasta la entrega de una vivienda en los desarrollos urbanos del estado.

OBJETIVO ESPECÍFICOS

- Generar un trabajo en conjunto entre el estado y los privados para unificar las fortalezas de cada sector y producir un beneficio mutuo.
- Reducir la circulación del dinero producto de los impuestos de las construcciones privadas.
- Reducir la alícuota de impuesto de las construcciones privadas.
- Contribuir a la reducción del déficit habitacional.
- Generar un programa modelo que establezca las bases para investigaciones futuras que aumenten el alcance.

HIPÓTESIS

Desarrollar un programa de incentivo fiscal a las construcciones privadas puede reducir la alícuota del impuesto a las ganancias sin desequilibrar la recaudación del estado. Para llevar adelante este programa necesitaremos que el trabajo en conjunto entre el estado y las empresas privadas pueda reducir el circuito de circulación del dinero del pago de impuestos. De esta manera podremos incorporar viviendas de calidad que colaboren con la reducción del déficit habitacional en argentina.

METODOLOGÍA

Desarrollo teórico del prototipo del programa unidad Social, estableciendo las bases para los interesados en participar, detallar que aporte pueden hacer cada



uno de los protagonistas, el estado y los privados, de qué manera lo deben hacer, y que resultados obtenemos unificando los recursos. Establecer mecanismos de implementación, requisitos para participar, herramientas de control a los participantes que aseguren cumplimiento y calidad de las viviendas del programa. Implementar un sistema equitativo de adjudicación de obras. Verificar el análisis teórico mediante un ejemplo numérico con un modelo de obra privada de escala media y un modelo de vivienda de interés social de un desarrollo urbano del estado. Finalmente, con los resultados del ejemplo práctico establecer las deducciones impositivas a las construcciones privadas intentado sentar precedente para futuras ampliaciones del programa aumentando su alcance en mayor cantidad de obras y zonas geográficas.

CAPITULO 2

CARGA IMPOSITIVA EN ARGENTINA

La carga impositiva es una razón matemática que sirve para calcular el peso de los impuestos sobre los ingresos netos de los ciudadanos. Su cálculo es, en general, la relación matemática entre la base imponible y el impuesto pagado al estado. Así, se calcula un ratio para medir la proporcionalidad. Este indicador puede calcularse respecto a los individuos y empresas, pudiendo hacer mediciones en grupos socioeconómicos y evaluar el universo global de contribuyentes. Se considera un indicador de suma importancia debido a que puede servir de guía para las autoridades que diseñan las políticas fiscales en la estructuración del sistema impositivo y en los momentos donde se estructura una reforma tributaria. Para el estado es útil conocer qué segmento de la población o actividad económica está aportando más o menos al fisco, ya que puede ser que un sector muestre una alta carga impositiva, en relación a los demás, entonces, si el estado quiere incentivar esta actividad, puede aplicar una reducción de impuestos.

Detallamos la aparición de los impuestos más significativos de nuestro país.

- 1932 cuando el mundo se encontraba en recesión apareció el Impuesto a las Ganancias, que en realidad era un impuesto sobre las rentas.
- 1973: en el pre “Rodrigazo” se crea el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que reemplazó al impuesto a las ventas (nacional) y el impuesto sobre las actividades lucrativas (provincial). La alícuota era del 13% e incluía muchos productos exentos que hoy están incluidos, como alimentos y bebidas, libros y materiales de construcción. Solo algunos productos tributaban el 21%.



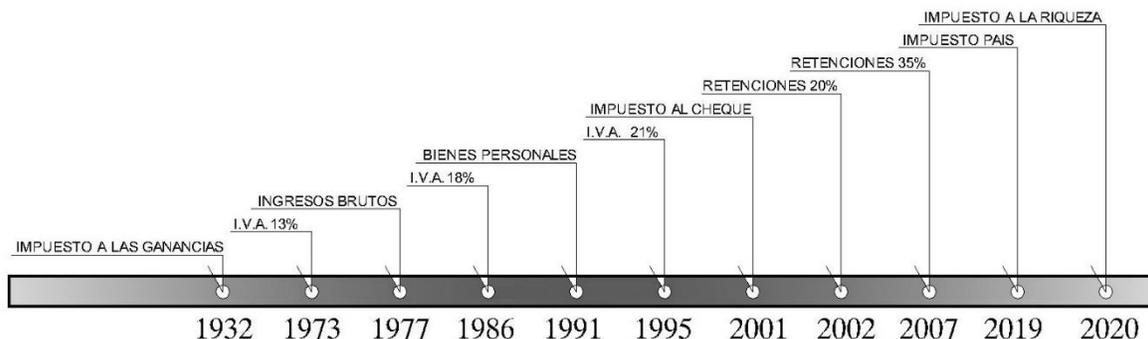
- 1977: se crea el impuesto, Ingresos Brutos, que reemplaza al anterior impuesto provincial a las actividades comerciales.
- 1986, se unifica la alícuota del IVA en 18%.
- 1991: luego de la hiperinflación, se crea Bienes Personales, como una excepción que aún sigue vigente.
- 1995: por el efecto tequila y como medida transitoria, se sube a la actual alícuota del IVA al 21%.
- 2001: debido a la emergencia económica se crea el impuesto a las transacciones bancarias, conocido como impuesto al cheque, tenía fecha de finalización 31 de diciembre de 2002 y aún sigue vigente.
- 2002: luego de la devaluación asimétrica, se crean la retención a las exportaciones que fueron de un 20% en promedio para los granos.
- 2007: las retenciones a las exportaciones de granos pasaron al 35% para la soja, 32% para el aceite, 28% para el trigo y 25% para el maíz
- 2019: por efecto de una nueva crisis económica, se incorpora el impuesto país para la compra de moneda extranjera.
- 2020: la ley de emergencia económica dispuso un aumento del 0.5 al 1.25% en bienes personales
- 2020: Surge otro impuesto por única vez, el aporte solidario y extraordinario "impuesto a la riqueza".

Fuente: suplemento de economía infobae, recuperado de:

<https://www.infobae.com/economia/2020/09/02/la-argentina-y-su-larga-historia-de-impuestos-por-unica-vez-que-aun-siguen-vigentes/#:~:text=1932%3A%20%2C%20el%20mundo%20se%20encontraba,un%20impuesto%20sobre%20las%20rentas.>

APARICIÓN DE LOS IMPUESTOS MAS RELEVANTES EN ARGENTINA DESDE EL 1932 AL 2020





FUENTE: autoría propia

Actualmente argentina se encuentra con una presión tributaria de las más altas de su historia, Según los informes de OECD (mejores políticas para una mejor vida) el porcentaje del PBI que recibe el estado a través de los impuestos ha crecido considerablemente desde 1990 (13.7%) a la actualidad (28.8%). Y si bien los ingresos fiscales en porcentaje del PBI en los países desarrollados son mayores que en argentina, lo que realmente hace que la carga se sienta como alta o baja es lo que el estado le da la población.

En los siguientes gráficos mostraremos la evolución los ingresos fiscales en porcentaje del PBI para Argentina, Brasil, Chile y Uruguay como referentes regionales, Suecia, Dinamarca y Francia como exponentes de países desarrollados.

INGRESOS FISCALES TOTALES EN % DEL PBI DESDE 1990 A 2018



Country	Total tax revenues, % of GDP, 1990
Sweden	49.4
Denmark	44.4
France	41.2
Brazil	27.8
Uruguay	20
Chile	16.9
Argentina	13.7

Country	Total tax revenues, % of GDP, 2000
Sweden	48.9
Denmark	46.9
France	43.4
Brazil	29.4
Uruguay	23.2
Argentina	19.8
Chile	18.8

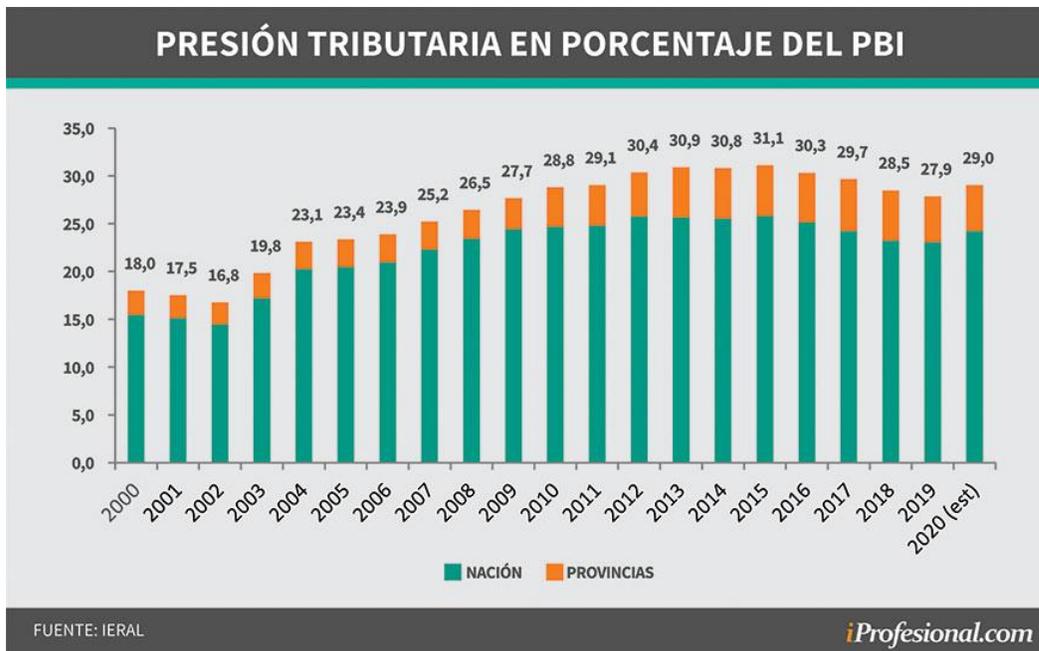
Country	Total tax revenues, % of GDP, 2010
Denmark	44.8
Sweden	43.2
France	42.1
Brazil	32.3
Argentina	29.1
Uruguay	26.4
Chile	19.6

Country	Total tax revenues, % of GDP, 2018
France	46.1
Denmark	44.9
Sweden	43.9
Brazil	33.1
Uruguay	29.2
Argentina	28.8
Chile	21.1

FUENTE: Base de datos de estadística tributaria OECD.org

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS FISCALES TOTALES EN % DEL PBI EN ARGENTINA DESDE EL 2000 AL 2020



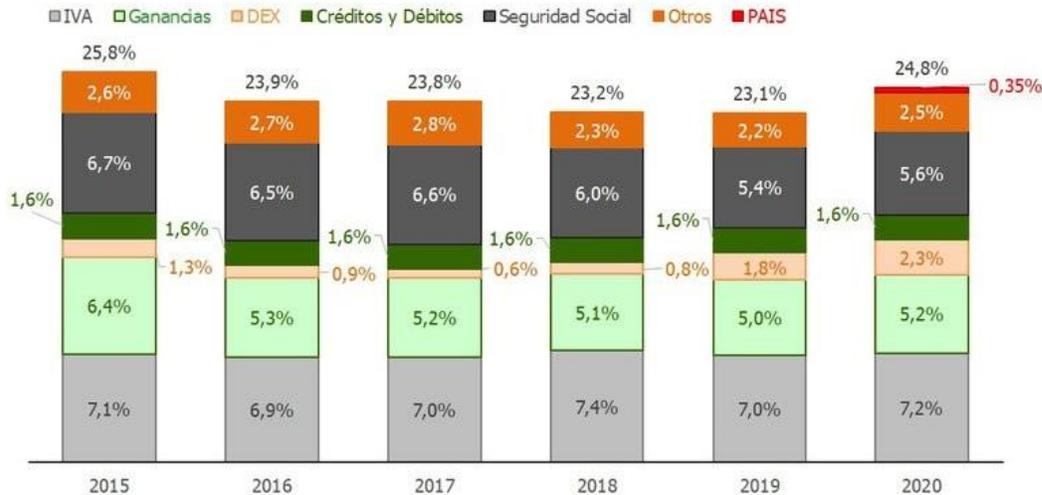


Fuente: Consejo profesional de ciencias económicas, informe sobre reforma tributaria

Podemos deducir de los gráficos anteriores que, si bien el crecimiento en las últimas décadas en Argentina y los países de la región ha sido muy alto, el conflicto impositivo pasa por la retribución del estado a la sociedad y no por el porcentaje del PBI que representa la carga impositiva. A lo largo del trabajo intentaremos desarrollar una herramienta que permita una reducción impositiva en la industria de la construcción y que posibilite la retribución del pago de impuestos de manera concreta y tangible, evitando el circuito de circulación del dinero y que a su vez contribuya para mitigar el déficit habitacional de nuestro país.

En la construcción los impuestos más representativos son: IVA, ingresos brutos y ganancias, los dos primeros son impuestos al consumo y el último graba la renta de las personas físicas y jurídicas. Teniendo en cuenta estas consideraciones, tomaremos el impuesto a las ganancias como base de análisis, ya que representa un valor importante dentro del resultado de un emprendimiento (30% de la renta), tiene incidencia directa sobre la rentabilidad de un proyecto, se puede calcular el valor aproximado al inicio del ejercicio y según los datos de recaudación tributaria del gobierno de la nación, representa un 5% del PBI ocupando el segundo lugar de la recaudación impositiva detrás del IVA.

PORCENTAJE DEL PBI QUE REPRESENTA CADA IMPUESTO



Fuente: Gobierno de la nación, recaudación tributaria anual

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El impuesto a las ganancias es un tributo que grava los ingresos de las personas físicas, los beneficios de las sociedades y las ganancias obtenidas en el país por residentes en el exterior.

Nace con el nombre de impuesto a las Rentas en 1932 bajo la presidencia de Agustín Justo y se mantiene con mínimas modificaciones hasta 1973, en 1974 entró en vigor la Ley 20.628, sobre impuesto a las ganancias, que contemplaba la imposición sobre la renta potencial y que comprendía como objeto de impuesto toda clase de enriquecimiento tanto periódico como eventual. En esta modificación se introduce la cuarta categoría de ganancias, es decir, los trabajadores de altos ingresos comenzarían a tributar. Una de las últimas modificaciones que se le introdujo fue a partir de la sanción de la Ley 26.893 donde quedaron alcanzados por el tributo los resultados provenientes de la enajenación de acciones, cuotas y participaciones sociales, títulos, bonos y demás valores, así como a los dividendos o utilidades, en dinero o en especie, que sean distribuidos, obtenidos por personas físicas residentes y sucesiones indivisas.

Uno de los problemas que presenta la actual liquidación de ganancias para los trabajadores es que la tabla base para calcular el pago total no fue actualizada en todo el período y mantiene los valores del año 1997. De esta manera, a partir de un nivel de ingresos lo suficientemente alto, si bien mantiene su carácter progresivo, el impuesto pierde potencia igualadora y en el caso de las empresas, no contempla la inflación y produce ganancias ficticias o nominales.

RÉGIMEN DE LIQUIDACIÓN Y PAGO

El impuesto se liquida por ejercicio comercial, mediante el sistema de autodeterminación. La presentación e ingreso del saldo de impuesto se produce al quinto mes siguiente al del cierre del ejercicio al que se refiere la declaración. A cuenta de la obligación tributaria anual, se abonan 10 anticipos mensuales, el primero del 25% y 9 de 8,33%, determinados en función del impuesto determinado en el ejercicio fiscal anterior menos retenciones y percepciones sufridas. Se ingresan a partir del sexto mes posterior al del cierre del ejercicio comercial por el cual corresponde liquidar el gravamen. Las empresas alcanzadas son las sociedades anónimas, de responsabilidad limitada y en comandita simple y por acciones, fideicomisos y fondos comunes de inversión constituidos en el país, establecimientos permanentes ubicados en el país perteneciente a asociaciones, sociedades y empresas constituidas en el exterior o a personas físicas o sucesiones indivisas residentes en el exterior. La base imponible se determina en función de la ganancia bruta real (sin computar los dividendos recibidos a raíz de distribuciones efectuadas por sociedades sujetas al impuesto residentes en el país), de la que se deducen los gastos necesarios para obtener, mantener y conservar la fuente en condiciones de productividad.

Alícuota general, el impuesto se determina aplicando a la ganancia neta sujeta a impuesto, la alícuota de acuerdo a lo siguiente: Las sociedades de capital - incluidas las sociedades anónimas unipersonales y las sociedades por acciones simplificadas- y los establecimientos permanentes, por sus ganancias netas imponibles, quedan sujetas a las siguientes tasas: para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 01/01/2020 y hasta el 31/12/2020: 30%. Los establecimientos permanentes deberán ingresar la tasa adicional del 7% al momento de remesar las utilidades a su casa matriz. Para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 01/01/2021: 25% (actualmente en suspenso). Los establecimientos permanentes deberán ingresar la tasa adicional del 13% al momento de remesar las utilidades a su casa matriz.

DISTRIBUCIÓN DE LOS RECAUDADO

El decreto N° 1399/2001, art. 1. 1. COPARTICIPADOS La Ley N° 25.570, establece que la distribución de recursos se hará de acuerdo al siguiente esquema:

En primer término, se efectúa una detracción anual de \$ 580.000.000, que se destina a:



- \$ 120.000.000 anuales para la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).
- \$ 20.000.000 anuales para refuerzo de la cuenta especial 550, “Fondo de Aportes del Tesoro Nacional a las Provincias” (ATN).
- \$ 440.000.000 anuales al conjunto de las provincias, para distribuir entre ellas según las proporciones establecidas en la Ley N° 23.548, incluyendo a la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

El producido del impuesto, luego de la detracción, se destina:

- 20 % a la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).
- 10 %, hasta un monto de \$ 650.000.000 anuales, a la Provincia de Buenos Aires. El excedente de dicho monto se distribuye entre el resto de las provincias, incluyendo a Tierra del Fuego.
- 2 % al Ministerio del Interior (Fondo de Aportes del Tesoro Nacional a las Provincias–ATN).
- 4 % a las provincias, excepto la de Buenos Aires.
- 64 % a coparticipación entre la Nación y las provincias.

FUENTE: BLANCH, Rodrigo; LOPEZ, Ramiro; SAN ESTEBAN, Juan Manuel; ULLRICH, Bernardo; 2015 “tratamiento impositivo de construcción y venta de inmuebles” trabajo de investigación universidad nacional de cuyo.

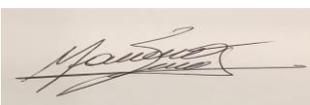
En los siguientes capítulos desarrollaremos el análisis de un ejemplo de aplicación en la ciudad de buenos aires. Si el programa tiene éxito, trabajar un impuesto coparticipable, nos permite ampliar la participación todo el país y contribuir a un retorno genuino del pago de impuestos y la disminución del déficit habitacional de las provincias.

Dentro de este marco, si tenemos en cuenta la presión fiscal que sufren las empresas en su actividad comercial, la percepción generalizada de una retribución defectuosa del pago de impuestos, y el déficit habitacional tan grande y en constante crecimiento, nace la búsqueda de generar un programa que reduzca la carga impositiva, genere una retribución tangible y colabore a mitigar el déficit habitacional.

CAPITULO 3

MODELOS DE OTROS PAÍSES

En el siguiente capítulo se van a abordar tres casos de incentivos fiscales en la construcción para tomarlos como antecedentes, uno local en la ciudad autónoma de buenos aires, otro regional en Uruguay y el ultimo internacional en Suiza.



Adaptando las buenas prácticas de los casos exitosos y mejorando los puntos que no explotaron su potencial, serán nuestros modelos.

NUEVOS INCENTIVOS FISCALES PARA LA CONSTRUCCIÓN EN URUGUAY

Analizaremos en primer lugar un modelo implementado Uruguay en el primer semestre del 2020 para incentivar la construcción. Luego de los efectos de la pandemia y los aislamientos que se dieron en casi todos los países del mundo, nuestro país vecino decidió mantener prendido los motores de la economía sancionando una disposición donde se incentiva a la construcción con exenciones impositivas

El equipo económico del gobierno uruguayo tomo medias con el objetivo de dinamizar determinados sectores de la economía, la construcción es uno de ellos y las disposiciones sancionadas, apuntan a la reducción impositiva. Lo hacen a través de dos herramientas principales: reduciendo el nivel de inversión requerido e incluyendo la inversión en bienes muebles como parte de las inversiones computables para acceder a los beneficios establecidos.

Los proyectos que aplican para los nuevos incentivos tributarios son: las construcciones para la venta o alquiler de inmuebles con destino a oficinas o vivienda, y las urbanizaciones de iniciativa privada (esto es, fraccionamientos y loteo de terrenos rurales o suburbanos). En ambos casos debe tratarse de proyectos de gran dimensión económica.

INVERSIÓN REQUERIDA PARA ACCEDER LA BENEFICIO

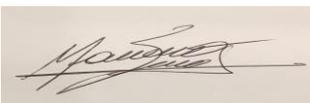
En el caso de proyectos nuevos, la inversión en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común debe ser superior a 6,5 millones de dólares. En el caso de obras ya iniciadas, ya sea que estuvieren en ejecución o paradas, se exige que resten ejecutar inversiones por un valor en obra civil y bienes muebles destinados a áreas de uso común superior a los 6,5 millones de dólares arriba mencionados.

En cualquiera de ambos casos, al menos un 10% del área debe destinarse a espacios de uso común (instalaciones deportivas y de recreación, jardines, estacionamientos de cortesía, piscinas, gimnasios, salas de reuniones y similares).

PLAZO PARA SOLICITAR EL BENEFICIO

Para solicitar el beneficio, los interesados deberán presentar sus proyectos ante la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones antes del 31 de diciembre de 2021.

PERIODO EN EL QUE DEBEN REALIZARSE LAS INVERSIONES



Las inversiones deben ejecutarse dentro de los siguientes plazos: dentro de los 60 meses contados a partir de la fecha de expedición del permiso de construcción, en el caso de proyectos nuevos, o bien dentro de los 48 meses contados desde la fecha de presentación del proyecto ante la COMAP (Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones) para el caso de las obras anteriores en curso.

En ambos casos, las inversiones no podrán ejecutarse más allá del 30 de abril de 2025.

BENEFICIO TRIBUTARIO

Los Beneficios se extienden a algunos de los principales tributos que impactan en la construcción: tributos a la importación, Impuesto al Valor Agregado (“IVA”), impuesto a la renta empresaria (Impuesto a las Actividades Económicas o IRAE).

Tributos a la importación

Los Beneficios exoneran de tributos a la importación y de todo otro tributo aplicable en ocasión de la misma –como, por ejemplo, el Impuesto al Valor Agregado (IVA)--, el ingreso a Uruguay de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, siempre que no sean declarados competitivos con la industria nacional.

IVA

Los Beneficios reconocen un crédito por el IVA incluido en las adquisiciones en plaza de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común.

IRAE

Se exonera del impuesto a la renta (IRAE) un monto que resulta de aplicar el porcentaje indicado en el cuadro de abajo, sobre el monto de la inversión comprendida en el proyecto promovido:

Porcentaje de exoneración	Monto de la inversión ²
15%	USD 6.500.000 a USD 9.548.620
20%	USD 9.548.621 a USD 21.749.700
25%	USD 21.749.701 a USD 30.449.480
30%	USD 30.449.481 a USD 60.898.960
40%	Más de USD 60.898.961

Por ejemplo, una inversión de USD 15.000.000 tendrá una exoneración del impuesto de USD 3.000.000. (20%)

En cada ejercicio comprendido en la declaratoria promocional, el impuesto exonerado no podrá superar el 90% del impuesto a pagar. Continuando con el ejemplo numérico anterior, si del resultado del ejercicio fiscal surge que el



contribuyente debería abonar en concepto de IRAE la suma de USD 1.000.000, pagará solamente USD 100.000, y le quedarán USD 2.900.000 de exoneración a aplicar en los ejercicios subsiguientes.

El plazo máximo para la aplicación de la exoneración de IRAE será de 10 años, a partir del primer ejercicio en que el contribuyente obtenga renta fiscal, siempre que no hayan transcurrido cuatro ejercicios de la declaratoria promocional. En este caso, el referido plazo máximo se incrementará en cuatro años y se computará desde el ejercicio en que se haya dictado la citada declaratoria.

Impuesto al Patrimonio

Se exonera el Impuesto al Patrimonio (que grava los activos en el Uruguay al cierre del ejercicio) el activo constituido por la obra y los predios donde se asiente. La exoneración se confiere por el plazo de 8 y 10 años, conforme el proyecto se encuentre radicado en Montevideo o en el Interior del país respectivamente. La exoneración sobre los bienes muebles (destinados a las áreas de uso común) se reconoce por el término de su respectiva vida útil.

Fuente: Borgstein abogados, Uruguay nuevos incentivos fiscales a la construcción, Directorio de servicios legales, recuperado de <https://abogados.com.ar/uruguay-nuevos-incentivos-fiscales-a-la-construccion/26075>

PLAN DE INCENTIVOS Y FACILIDADES DE PAGO DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El gobierno de la ciudad autónoma de Buenos Aires desarrollo un paquete de incentivos y facilidades de pago para promover y reactivar el desarrollo de la ciudad a través de la construcción privada.

El sector de la construcción es fundamental para el desarrollo de la ciudad y fue uno de los más castigados por los efectos de la pandemia y el aislamiento.

EL objetivo de estas medidas es acompañar la reactivación de la construcción, permitiéndole al sector cumplir con sus obligaciones impositivas del forma más escalonada y correspondiente con los tiempos del proyecto.

Ingresos brutos

Todos los monotributistas que presten servicio de locación y obra estarán exentos de abonar el pago de la alícuota de ingresos brutos durante el periodo del aislamiento social preventivo y obligatorio. Estos beneficios aplican a quienes hayan iniciado y obtenido el permiso de obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 15 de septiembre de 2021 e iniciado la obra antes del 31 de diciembre de 2020.

Derecho de declinación y construcción



Al solicitar el permiso de obra el usuario podrá acceder a uno de los dos beneficios.

OPCIÓN 1: 20% de descuento cancelando el monto total de la tasa al solicitar el permiso de obra.

OPCIÓN 2: diferir la cancelación del pago de la tasa por un plazo de hasta 12 meses a partir de la fecha de solicitud del permiso.

Generación de residuos áridos

Al solicitar el permiso de obra el usuario podrá acceder a uno de los dos beneficios

OPCIÓN 1: 20% de descuento cancelando el monto total de la tasa al solicitar el permiso de obra

OPCIÓN 2: diferir la cancelación del pago de la tasa por un plazo de hasta 12 meses a partir de la fecha de solicitud del permiso.

Derecho para desarrollo urbano y hábitat sustentable (plusvalía)

Al solicitar el permiso de obra el usuario podrá acceder a uno de los siguientes beneficios según corresponda

OBRAS MENORES Y MEDIAS hasta 2.500m² exención del 100% en el pago de la tasa

OBRAS MAYORES entre 2.500 y 10.000 m² descuento extraordinario del 60% de la tasa por pago adelantado o exención del 40% en el pago de la tasa.

OBRAS MAYORES a partir de 10.000 m² descuento extraordinario del 60% de la tasa por pago adelantado o exención del 25% en el pago de la tasa.

Fuente: Gobierno de la ciudad de Buenos Aires, plan de incentivos al desarrollo urbano, recuperado de <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/noticias/la-ciudad-implementara-un-plan-para-impulsar-la>

COOPERATIVA DE VIVIENDAS SUIZA

Analizaremos este ejemplo de cooperativa de viviendas como modelo de políticas habitacionales y de ocupación de suelos de largo plazo que perdura con éxito en el tiempo.

Las cooperativas de vivienda en Suiza, nacieron en el año 1900 y su éxito se apoya en una fuerte tradición de autoayuda de la comunidad local y trabajo voluntario, 100 años de políticas de vivienda con organizaciones fuertes y colaborativas.

Históricamente la confederación suiza apoyo la cooperativa de viviendas a través de asistencia financiera y disponibilidad de tierras. Una de las más antiguas



fundada en 1919, en Basilea, recibió un préstamo de bajo interés de 7,5 millones de Francos Suizos proveniente de un fondo producto de un impuesto a la obtención de ganancias en exceso de las actividades con la guerra de las compañías, un impuesto con miras a ser gastado en proyectos para el bien común.

En Zúrich, entre 2001 y 2003, 23% de las unidades de vivienda recientemente construidas eran cooperativas de viviendas. En 2008, las cooperativas de vivienda construyeron 1000 nuevas unidades.

Este sistema de viviendas normalmente trabaja con destacados arquitectos a la hora diseñar nuevos proyectos. Por lo tanto, la mayoría son ejemplo de una sobresaliente calidad arquitectónica y ecológica, permitiendo bajos costos operativos y de mantenimiento.

A partir de 1991 implementaron un sistema de financiamiento por medio de Cooperativa de Emisión de Bonos (CEB), en colaboración con la Oficina de Vivienda de la Federación. En 2011, 375 cooperativas de vivienda fueron miembros de la CEB, 263 de ellas participaron en la emisión de bonos en 2011. Actualmente, 23.604 viviendas son financiadas bajo estos bonos.

La Carta de las organizaciones de vivienda sin fines de lucro de Suiza establece los principios que guían las acciones los cuales son: sin ganancias especulativas, viviendas sostenibles y de buena calidad, integración de las familias en desventaja y participación del inquilino. Los alquileres se basan en los costos operativos, no se pagan dividendos ni intereses y el producto de la liquidación es destinado a una organización similar, son considerablemente más bajos que en la renta privada; un promedio del 20% hasta un 50% en ciudades más grandes.

Este modelo ha sido exitoso en beneficiar a sus ocupantes, las viviendas están bien mantenidas y su renta es más baja que las unidades de alquiler privadas. Son construidas y renovadas de acuerdo a los principios del desarrollo sustentable. La mayoría de las cooperativas en Suiza son bastante pequeñas, con menos de 100 unidades, pero algunas representan complejos de viviendas grandes, a veces incluso vecindades, y contribuyen a establecer comunidades socialmente inclusivas. El sector de las cooperativas de viviendas trabaja en estrecha colaboración con la Oficina de Viviendas Federal y las autoridades públicas locales. Un ejemplo de ésta colaboración estrecha es la Asociación Pública Cooperativa mediante la cual las Comunas proveen de tierras a las cooperativas de viviendas en forma de “derecho de uso”.

Fuente: Co-operative housing international a sector of the international co-operative Alliance, recuperado de <https://www.housinginternational.coop/co-ops/switzerland/>



EL modelo uruguayo de incentivo fiscal para la construcción se basa en la reducción impositiva como motor del desarrollo económico de la industria, con inversiones económicas muy elevadas para calificar, pero con reducciones impositivas considerables. El modelo de la ciudad de buenos aires, es aplicable a todas las obras nuevas pero la reducción es casi insignificante para el costo de emprendimiento inmobiliario. Tomando estos modelos intentaremos generar un programa de incentivo fiscal, que brinde una economía considerable para un emprendimiento inmobiliario privado, al que puedan aplicar la mayoría de las empresas. Reducir el impuesto, trabajar en colaboración autoridades públicas y privadas con políticas a largo plazo para reducir el déficit habitacional, contar con empresas destacadas para asegurar una calidad arquitectónica y ecológica que permita bajos costos operativos y de mantenimiento, son algunos de los conceptos que podemos tomar del modelo de cooperativa de viviendas.

CAPITULO 4

DESARROLLO DEL PROGRAMA

NOMBRE: UNIDAD SOCIAL

DESCRIPCIÓN

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink on a light-colored background.

Unidad social, es un programa de incentivo fiscal ideado para reducir la carga impositiva de los desarrollos privados y contribuir a la reducción del déficit habitacional sin desequilibrar la recaudación del estado.

Lograr este beneficio será posible si coordinamos el trabajo en conjunto para que cada uno aporte sus mejores recursos y su mejor capital, de esta manera reducir costos y estimular ambas actividades.

Si reducimos costos, se podrán hacer mayor cantidad de viviendas con los mismos recursos económicos y también se podrán reducir las cargas impositivas de las construcciones privadas sin que se produzcan desequilibrios en la recaudación.

APORTE DEL ESTADO

Uno de los recursos que posee el estado sin explotar, las tierras improductivas, son la materia prima para generar viviendas si logramos incorporarle la infraestructura de servicios necesaria.

Otro gran recurso del estado, es el capital humano de la gente que emplea, hay excelentes profesionales con grandes capacidades que trabajan para organismos estatales. Estos profesionales son el elemento ideal para proyectar el desarrollo de nuevas urbanizaciones y viviendas para combatir el déficit habitacional.

Conformar un departamento dentro de algún organismo como el instituto de la vivienda para que se encargue de elaborar proyectos de urbanizaciones, viviendas unifamiliares, multifamiliares y luego designarles algunas de las tierras ociosas del estado para materializar estos proyectos sería el punto de partida para poner en marcha este programa unidad social. Hasta ahora tenemos 2 de los 3 componentes necesarios para generar viviendas, solo nos faltan los recursos de producción: materiales y mano de obra, recurso con los cuales no cuenta el estado de manera directa.

APORTE DE LOS PRIVADOS

Podríamos describir de manera muy sintética el trabajo de un desarrollador inmobiliario iniciando con la búsqueda de una tierra apta para su proyecto, la compra o el canje de la misma, la aprobación del proyecto ante el organismo correspondiente, para luego pasar a la etapa de obra, que suele llevar entre 1 y 2 años para proyectos de pequeña y mediana escala. Esta etapa es de vital importancia para el éxito del emprendimiento, los costos se manejan de manera minuciosa y las empresas desarrolladoras y constructoras que tienen éxito, conocen y dominan el arte de construir. Para cerrar el ciclo, una vez que la obra está finalizada comienza la etapa de venta (que también podría darse con la obra en curso) y así iniciar un nuevo proyecto y hacer girar la rueda productiva.



Si bien todas las etapas de un emprendimiento inmobiliario son muy importantes y cometer errores en tan solo 1 de ellas casi siempre condena al fracaso, la etapa de obra es fundamental por su duración y por los recursos económicos que emplea, que pueden llegar al 50% del costo total del emprendimiento.

Para llevar adelante un emprendimiento de mediana escala en la ciudad de Buenos Aires de aproximadamente 2.000m², es necesario contar con un buen equipo técnico. Mantener operativos a estos profesionales, genera un costo que comúnmente se denomina “costos indirectos” de obra y representan un porcentaje del costo total. Este equipo se encargará de la contratación de mano de obra y de la compra de materiales, confeccionará contratos por 2.000m² y comprará materiales como por ejemplo hierros, cemento, ladrillos en grandes cantidades que le permitirán negociar precios y formas de pago.

REDUCCIÓN DE COSTOS, AUMENTO DE VIVIENDAS

Si a estas gestiones de contratación y compra, que en general los desarrolladores y las empresas constructoras majen con mucha eficiencia, le sumamos una obra de 65m² (superficie de una vivienda unifamiliar del programa procrear bicentenario) el costo operativo sería prácticamente nulo para esta última y el precio de los materiales seguramente será menor que si se compraran de manera independiente.

Si la empresa privada aporta su equipo técnico para la construcción de viviendas en planes desarrollados por el estado, se podrían reducir los costos de construcción estas viviendas, debido a la reducción de los costos directos e indirectos.

Si el estado aporta los terrenos, de sus tierras improductivas y el proyecto, elaborado por los profesionales conocen la problemática habitacional, tenemos 2 elementos esenciales para la construcción de viviendas. Por parte de los privados el aporte sería la materialización de las viviendas en los terrenos y con los proyectos que brinda el estado, debiendo encargarse de las gestiones de compra de materiales, contratación de mano de obra, ejecución y control de la obra con su equipo técnico. Si se comparten los costos directos e indirectos de los desarrollos privados con la construcción de viviendas en los desarrollos urbanos del estado, se puede generar una economía en estos puntos.

Estas reducciones de costos producto del trabajo en conjunto y el esfuerzo compartido entre el estado y los privados, son la esencia del programa unidad social y lo que permite reducir la alícuota de los impuestos sin desequilibrar la recaudación del estado y contribuir a la reducción del déficit habitacional.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA UNIDAD SOCIAL



INICIO

Comenzamos definiendo qué tipos de proyectos vamos a incorporar para llevar adelante el programa, si bien se puede hacer extensivo para todo el país y para una gran cantidad de obra pública, vamos a achicar el espectro para poder desarrollar un prototipo y luego, si los resultados acompañan, ampliar el alcance en cantidad de proyectos y zonas geográficas. En la primera etapa el tipo de vivienda que utilizaremos para el desarrollo del programa será una vivienda unifamiliar de 65m² en un desarrollo urbano del estado en la ciudad de buenos aires.

PARTICIPACIÓN DEL ESTADO

El departamento que designe el estado para llevar adelante el programa deberá elaborar la siguiente documentación:

- Designación de un lote donde se construirá la vivienda.
- Datos catastrales del lote designado.
- Proyecto ejecutivo.
 - Planos de arquitectura
 - Planos y planillas de estructura
 - Planos de albañilería
 - Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas
 - Planos de detalles constructivos
 - Planillas de carpinterías
 - Computo de materiales
 - Pliego de especificaciones técnicas de materiales
 - Presupuesto testigo de obra

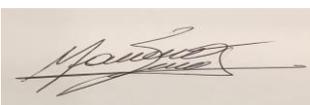
Con toda esta documentación tenemos cubierto el aporte correspondiente al estado, contamos con el lote, el proyecto y la documentación ejecutiva para materializarlo. El presupuesto testigo nos sirve para generar un valor de referencia, el costo de la vivienda, este valor lo tomaremos como “unidad de pago” y nos servirá para generar la liquidación de pago del impuesto a las ganancias mediante la construcción de viviendas.

PARTICIPACIÓN DE PRIVADOS

La adhesión al programa será de manera voluntaria, para evitar participaciones indeseadas que puedan afectar la calidad las viviendas.

Las empresas que deseen participar deberán pasar por una evaluación para definir su aptitud, donde se analizarán los siguientes aspectos:

- No poseer deuda de impuestos
- No estar en padrón de riesgo



- Ser considerado buen contribuyente
- Antecedentes de obras entregadas en los últimos años
- Presentar el último balance

Finalizada la evaluación recibirán el resultado que calificara a la empresa en una escala del 1 al 5 con los siguientes valores

1. Mala
2. Regular
3. Buena
4. Muy buena
5. Excelente

Uno de los principios fundamentales es contar con empresas destacadas para asegurar una calidad constructiva y sustentable que permita bajos costos de mantenimiento. Las empresas que obtengan las mejores calificaciones tendrán la prioridad de participación y mayor reducción impositiva.

Durante la ejecución de las obras se realizarán evaluaciones parciales en diferentes etapas que nos permitirán evaluar el compromiso y la calidad del trabajo de los privados al servicio del programa.

Las etapas de evaluación serán las siguientes:

- Finalizadas las fundaciones
- Finalizada la losa
- Finalizadas las cañerías de instalaciones sanitarias
- Previo inicio de colocación de pisos y revestimientos
- Obra finalizada

En cada una de las etapas se evaluarán los siguientes ítems.

- Cumple con el proyecto
- Cumple con la calidad de materiales especificados
- Cumple condiciones de higiene y seguridad

En la evaluación final, se hará la puesta en marcha junto con la prueba de las instalaciones de agua, gas y electricidad. La vivienda deberá entregarse lista para ser habitada.

EVALUACIÓN ANUAL DE RESULTADOS DEL PROGRAMA

Al año del lanzamiento deberemos hacer un análisis cualitativo y cuantitativo para obtener las primeras conclusiones sobre la efectividad del programa y evaluar si alcanzo los objetivos planteados. Esto nos permitirá corregir los desvíos del ejercicio anterior. Este mecanismo de evaluación de resultados debe hacerse todos los años para poder perfeccionar el programa y crecer en cantidad, calidad.



SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DE OBRAS

El sistema de adjudicación de obras dentro del programa deberá ser justo y equitativo para evitar que las participaciones tengan como único fin la reducción impositiva y no representen el espíritu del programa y el compromiso social.

Habrá que conformar un jurado interdisciplinario, con participación de arquitectos, urbanistas, y tributaristas que representen los intereses genuinos del beneficio social. Organismos como el consejo profesional de arquitectura y urbanismo (CPAU), la cámara empresaria de desarrolladores urbanos (CEDU), el Instituto de la vivienda de la ciudad (IVC), el colegio de graduados de ciencias económicas (CGCE) podrán seleccionar a un representante para formar parte del jurado.

El jurado adjudicará las obras bajo una modalidad similar a la de los concursos de ejercicio profesional con la siguiente estructura.

Llamado de participación: cuando el organismo público tenga los lotes y los proyectos disponibles se lanzará el llamado de participación.

Requisitos: La empresa que desee participar deberá contar el certificado de aptitud descripta en la participación de privados.

Bases: Se entregarán las bases con las particularidades de cada llamado

Documentación: Estará disponible la documentación completa de las obras objeto del llamado.

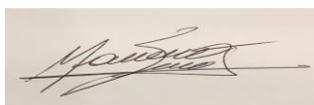
Asesores: Un departamento técnico brindará el asesoramiento que los privados necesiten.

Jurado: establecido de antemano, determinará las adjudicaciones.

Estos elementos establecen los requisitos mínimos necesarios para poner en marcha el programa. Con el correr de los años y a medida que trascurren los ejercicios, podremos incorporar especialistas de diferentes áreas para ampliar el alcance y aumentar los resultados.

CAPITULO 5

VERIFICACIÓN NUMÉRICA



En este capítulo vamos a analizar un modelo de obra privada de escala media de la ciudad de buenos aires y un modelo de una vivienda de interés social del programa procrear bicentenario. El análisis se basa en obtener datos económicos de costos de obra y liquidación impositiva para poder insertarlos en el programa unidad social y de esta manera validar o refutar la hipótesis inicial.

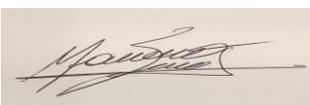
OBRA PRIVADA

La obra de análisis es un emprendimiento privado de escala media, ubicado en la calle Páez 1760 en CABA. Se trata de un proyecto de vivienda multifamiliar entre medianeras, zonificación USAM, superficie de construcción aproximada 900m². Consta de PB con acceso y cocheras, 5 niveles con 2 unidades por piso y el 6 nivel con 1 unidad y amenities. Se encuentra en etapa de aprobación municipal bajo número de expediente 24044682-20 y se disponen de los datos de costos actualizados permanentemente ya que es un emprendimiento personal en el cual estoy trabajando actualmente. El costo de construcción que utilizaremos para el análisis de esta obra es de u\$d 600/m² de superficie IVA incluido y el valor de venta promedio u\$d 2.000/m² de superficie cubierta. Ambos valores son tomados de los análisis económicos y de rentabilidad de la sociedad que lleva a delante del emprendimiento (Saavedra 467 S.A. cuit 30-70961279-0)

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La obra de análisis es uno de los modelos que el programa de vivienda procrear bicentenario pone a disposición de libre descarga, se trata de la vivienda compacta de 65m² con 2 dormitorios, adaptable a distintos tipos de terrenos. Los datos para el análisis económico de esta vivienda procrear se tomaron del informe costos de construcción vivienda procrear octubre 2020 publicado por Reporte Inmobiliario.

“Los análisis de modelo procrear se planean con las siguientes condiciones: la ejecución de la obra bajo la administración del propietario mediante contratos separados con subcontratistas monotributistas de albañilería, electricidad, plomería y gas, corriendo por cuenta del propietario la compra y provisión de los materiales. Se consideran los honorarios correspondientes de gestiones municipales, derechos, confección de planos y firma de profesional responsable habilitado. El sistema constructivo propuesto responde al de construcción tradicional, con fundaciones compuestas por vigas de encadenado y pilotines de hormigón armado, paredes portantes de ladrillo cerámico y variante de cubierta de tejas o chapa. Se consideraron carpinterías standard con marco de chapa doblada y hojas del tipo placa para puertas interiores y de chapa reforzada para su acceso. Ventanas de hojas corredizas de aluminio con rejas exteriores incorporadas, sin cortinas de enrollar. Atendiendo a su mantenimiento futuro, se consideraron solados cerámicos para toda la vivienda y revestimientos del mismo material en



cocina sobre mesada y en la totalidad de los paramentos interiores del baño. Asimismo, se consideró la limpieza y nivelación mínima del terreno, la ejecución de senderos de acceso, veredas perimetrales al módulo inicial a construir y cerramiento del frente del lote mediante reja de herrería. No fue contemplada la ejecución de cerramientos laterales y del contrafrente del terreno. Los costos de mano de obra de las instalaciones contemplan además del servicio por la realización de los trabajos, las gestiones y firmas habilitadas para la provisión de medidores y aprobación de las instalaciones por los organismos pertinentes. (Instalación sanitaria, electricidad y gas).”

Fuente: reporte inmobiliario, costos construcción vivienda procrear octubre 2020 recuperado de <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3911-costos-construccion-vivienda-procrear-octubre-2020.html>

EL costo de construcción que tomaremos para esta obra de acuerdo a la publicación de Reporte Inmobiliario es de U\$d 341 + IVA, a modo de simplificar el análisis haremos los cálculos con u\$d 412 IVA incluido por m2 de superficie cubierta.

ANÁLISIS NUMÉRICO MODELO DE OBRA PRIVADA

El cuadro refleja un análisis sintético de factibilidad económica del modelo de negocios del proyecto Páez 1760, obteniendo la proyección del resultado económico y la previsión del pago de impuesto a las ganancias.



Fecha: Noviembre 2020

T.C. \$ 160,00

CASO DE NEGOCIO EDIFICIO PÁEZ 1760 CABA

TERRENO			USD 340.000	\$ 54.400.000	
GASTOS			USD 12.750	\$ 2.040.000	
COSTO CONSTRUCCIÓN	895	USD 600	USD 537.000	\$ 85.920.000	
PROYECTO Y D.D.O.		10%	USD 53.700	\$ 8.592.000	
GASTOS ADM. Y CONTABLES		5%	USD 26.850	\$ 4.296.000	
COSTO TOTAL DE PROYECTO			USD 970.300	\$ 155.248.000	
INGRESOS POR VENTAS	648	USD 2.000	USD 1.295.960	\$ 207.353.600	
COCHERAS	4	USD 15.000	USD 60.000	\$ 9.600.000	
TOTAL POR VENTAS			USD 1.355.960	\$ 216.953.600	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			USD 385.660	\$ 61.705.600	40%
IMPUESTO A LAS GANANCIAS			30%	USD 115.698	\$ 18.511.680
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS			USD 269.962	\$ 43.193.920	28%

Fuente: autoría propia.

Liquidación de impuesto a las ganancias Páez 176

IMPUESTO A LAS GANANCIAS SOCIEDAD ANÓNIMA	
Renta bruta de tercera	\$ 61.705.600
SUBTOTAL	\$ 61.705.600
Deducciones generales	\$ 6.170.560
GANANCIA NETA	\$ 55.535.040
Deducciones personales	\$ 0
GANANCIA SUJETA A IMPUESTO	\$ 55.535.040
Alícuota 30%	\$ 16.660.512
IMPUESTO DETERMINADO	\$ 16.660.512
RETENCIONES O ANTICIPOS	\$ 0
SALDO A PAGAR	\$ 16.660.512

Fuente: autoría propia.

ANÁLISIS NUMÉRICO MODELO VIVIENDA COMPACTA PROCREAR



El cuadro refleja un análisis sintético de los costos de construcción en las condiciones que anteriormente se describieron, para este modelo de vivienda de interés social sin el valor del terreno, que en este programa será un aporte del estado.

MODELO VIVIENDA COMPACTA PROCREAR

TERRENO			USD 0	\$ 0
GASTOS			USD 0	\$ 0
COSTO CONSTRUCCIÓN	65	USD 413	USD 26.820	\$ 4.291.144
PROYECTO Y D.D.O.		0%	USD 0	\$ 0
GESTION MUNICIPAL		5%	USD 1.341	\$ 214.557
COSTO TOTAL DE PROYECTO			USD 28.161	\$ 4.505.701

Fuente: autoría propia.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN UNIFICANDO RECURSOS

Ya conocemos los costos de cada proyecto por separado, ahora vamos a analizar la economía que podríamos obtener para la vivienda compacta procrear si unificamos los recursos con el emprendimiento privado. Para ello analizaremos dos presupuestos para cada obra y la diferencia del precio por volumen de compra, uno por los materiales de corralón más representativos (cemento y ladrillo) y el otro por los artefactos sanitarios y griferías para un baño completo. Con estos valores sacaremos algunos promedios para poder aplicar la reducción de costos al presupuesto de la obra completa y cuantificar la reducción del valor final.



Materiales corralón emprendimiento privado x 900 m2

N°	DETALLE	Cantidad	UNITARIO	TOTAL
1	Cemento x 50 kg	4.000	\$ 652	\$ 2.608.000
2	Hueco 12x18x33	40.000	\$ 40	\$ 1.600.000
				\$ 4.208.000

Materiales corralón vivienda procrear x 65 m2

N°	DETALLE	Cantidad	UNITARIO	TOTAL
1	Cemento x 50 kg	250	\$ 681	\$ 170.340
2	Hueco 12x18x33	2.500	\$ 59	\$ 148.725
				\$ 319.065

Materiales vivienda procrear unificando compras con emprendimiento privado

N°	DETALLE	Cantidad	UNITARIO	TOTAL
1	Cemento x 50 kg	250	\$ 652	\$ 163.000
2	Hueco 12x18x33	2.500	\$ 40	\$ 100.000
				\$ 263.000

ECONOMIA OBTENIDA POR UNIFICAR COMPRA DE MATERIALES	18%
--	------------

Sanitarios emprendimiento privado x 900 m2

N°	DETALLE	Cantidad	UNITARIO	TOTAL
1	Inodoro largo Bari	21	\$ 10.661	\$ 223.888
2	Deposito y descarga Bari	21	\$ 10.263	\$ 215.528
3	Asiento para inodoro Bari	21	\$ 2.344	\$ 49.219
4	Grifería fv Libby monocomando lavatorio	21	\$ 16.293	\$ 342.146
5	Grifería fv Libby monocomando Bidet	21	\$ 15.489	\$ 325.273
6	Grifería fv Libby monocomando Ducha	21	\$ 27.767	\$ 583.109
				\$ 1.739.162

Sanitarios vivienda procrear x 65m2

N°	DETALLE	Cantidad	UNITARIO	TOTAL
1	Inodoro largo Bari	1	\$ 13.621	\$ 13.621
2	Deposito y descarga Bari	1	\$ 13.113	\$ 13.113
3	Asiento para inodoro Bari	1	\$ 3.915	\$ 3.915
4	Grifería fv Libby monocomando lavatorio	1	\$ 26.514	\$ 26.514
5	Grifería fv Libby monocomando Bidet	1	\$ 25.464	\$ 25.464
6	Grifería fv Libby monocomando Ducha	1	\$ 43.398	\$ 43.398
				\$ 126.025

Sanitarios vivienda procrear unificando compras con emprendimiento privado

N°	DETALLE	Cantidad	UNITARIO	TOTAL
1	Inodoro largo Bari	1	\$ 10.661	\$ 10.661
2	Deposito y descarga Bari	1	\$ 10.263	\$ 10.263
3	Asiento para inodoro Bari	1	\$ 2.344	\$ 2.344
4	Grifería fv Libby monocomando lavatorio	1	\$ 16.293	\$ 16.293
5	Grifería fv Libby monocomando Bidet	1	\$ 15.489	\$ 15.489
6	Grifería fv Libby monocomando Ducha	1	\$ 27.767	\$ 27.767
				\$ 82.817

ECONOMIA OBTENIDA POR UNIFICAR COMPRA DE SANITARIOS	34%
--	------------



Fuente: autoría propia.

Los precios de materiales del emprendimiento privado se tomaron de la lista de precios N° 1025 del corralón MBA con fecha noviembre 2020

www.materialesba.com.ar tel 11-3482-8004 y de la cotización N° 12718 de la empresa TYC S.A. con fecha noviembre 2020 Domingo French 1150 Del Viso 02320-470651.

Los precios de materiales para la vivienda procrear se tomaron del presupuesto N° 166913 de Casa Armando 4232-1616 Av Castex 1230 Canning y del presupuesto N° 17712 de Sanitarios Arieta, Dr. Ignacio Arieta 1858, San Justo.

La comparativa de precios a diferente escala arroja una economía del 18% en materiales de corralón y 34% en materiales sanitarios, en promedio 26% para la compra de materiales.

Si hacemos una simplificación en cuanto a la composición del costo de construcción asumiendo que los materiales representan el 50% del costo total y la mano de obra el 50% restante, podemos afirmar que, al unificar las compras de materiales de ambos proyectos, la reducción del costo de construcción para la vivienda compacta procrear puede ser del 13% del total. En base al modelo original y aplicando esta economía el costo de la vivienda es el siguiente.

MODELO VIVIENDA COMPACTA PROCREAR

TERRENO		USD 0	\$ 0
GASTOS		USD 0	\$ 0
COSTO CONSTRUCCIÓN	65	USD 359	USD 23.333 \$ 3.733.295
PROYECTO Y D.D.O.		0%	USD 0 \$ 0
GESTION MUNICIPAL		5,0%	USD 1.167 \$ 186.665
COSTO TOTAL DE PROYECTO		USD 24.500	\$ 3.919.960

COSTO DEL PROYECTO TRADICIONAL		USD 28.161	\$ 4.505.701
COSTO DEL PROYECTO PROGRAMA		USD 24.500	\$ 3.919.960

ECONOMIA			13%
-----------------	--	--	------------

Fuente: autoría propia.



Si bien es probable que la mano de obra también pueda tener una reducción de costos por contar con un equipo técnico para realizar la dirección y construcción de la obra en lugar de la ejecución de la obra bajo la administración del propietario mediante contratos separados, en esta instancia es muy difícil de cuantificar, por lo tanto, tomaremos la situación más desfavorable y no le aplicaremos descuento.

REDUCCIÓN IMPOSITIVA

El ahorro que se produce en el costo de construcción para una vivienda procrear compacta al optimizar los recursos de los privados marca la base de la deducción impositiva del programa, a partir de ese porcentaje aparecen incentivos y deducciones especiales para incrementar el volumen viviendas y contribuir a la reducción del déficit habitacional. Tomaremos como base del programa una reducción del 15% equivalente a la economía del costo de construcción verificada más un 2% de incentivo por participar en el programa. A medida que la escala de obra crece y la reducción de costos se incrementa, la reducción impositiva es mayor.

Cuadro de reducciones

DEDUCCIONES GENERALES	
SUPERFICIE	%
Obras menores y medianas hasta 2.500 m ²	15%
Obras mayores de 2.500 a 10.000 m ²	20%
Obras mayores de mas de 10.000 m ²	25%

DEDUCCIONES ESPECIALES	
Cada participación incrementa la reducción 2,5%	
Puntaje igual o mayor a 9 incrementa la reducción 2,5 %	

Fuente: autoría propia.

Para continuar con el análisis del modelo de emprendimiento privado de escala media en CABA e insertando los números en el programa nos arroja una economía de u\$d 20.800 aproximadamente.



IMPUESTO DETERMINADO	DEDUCCIONES			SALDO A PAGAR	ECONOMÍA	T.C.	ECONOMÍA EN U\$D
	HASTA 2.500 m2	FRECUENTE	PUNTAJE				
\$ 16.660.512	15%	2,5%	2,5%	\$ 13.328.410	\$ 3.332.102	\$ 160	\$ 20.826

Fuente: autoría propia.

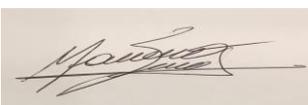
El valor del impuesto determinado a pagar luego de las deducciones, nos permite cuantificar la cantidad de viviendas que corresponden al pago de la empresa privada.

IMPORTE DEL IMPUESTO	COSTO VIVIENDA	CANTIDAD
\$ 13.328.410	\$ 3.919.960	3,40

Con estos datos sabemos que un emprendimiento de 900m² puede contar con una deducción impositiva de aproximadamente s\$d 20.800, si realiza 3,4 viviendas compactas de modelo procrear como pago de impuesto a las ganancias, tomaremos un ratio estimado de 1 vivienda compacta cada 265m² de obra privada para hacer las proyecciones a futuro.

Para analizar del alcance potencial del programa a mediano plazo, tomamos los datos de las estadísticas del gobierno de la ciudad de buenos aires, sección cantidad de obras registras en CABA. Entre los meses junio y septiembre de 2019 la cantidad de m² de obras medias (entre 500 y 2.500m²) fue de 178.281. Si promediamos este cuatrimestre a todo el año, la cantidad de m² podría ser de 534.843m² para todo el 2019. Tomando el ratio de 1 vivienda cada 265m² quiere decir que 534.843m² de obras, representan un potencial de 2.018 viviendas por año. Teniendo en cuenta únicamente la sección de obras medias en 5 años se puede incorporar más de 10.000 viviendas de interés social.

Si tomamos las obras mayores de entre 2.500 y 10.000m² de los datos de las estadísticas del gobierno de la ciudad de buenos aires, arrojan que la cantidad de m² entre junio y septiembre 2019 fue de aproximadamente 650.000, número que proyecta 1.950.000m² para todo el 2019. Este volumen de obras nos arroja un potencial de 7.367 viviendas en 1 año que podrían sumarse a la cantidad analizada para obras medias. Con estos datos se puede pensar que es posible desarrollar el programa para obras mayores de entre 2.500 y 10.000m² donde el mecanismo de pago del impuesto a las ganancias con sus respectivas deducciones, sea mediante complejos de viviendas multifamiliares en desarrollos urbanos del estado.



PROYECCION DE VIVIENDAS 2020-2030	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
VIVIENDAS POR OBRAS MEDIAS	2.019	4.038	6.057	8.075	10.094	12.113	14.132	16.151	18.170	20.189	22.208
VIVIENDAS POR OBRAS MAYORES	7.358	14.717	22.075	29.434	36.792	44.151	51.509	58.868	66.226	73.585	80.943
VIVIENDAS TOTALES	9.377	18.755	28.132	37.509	46.887	56.264	65.642	75.019	84.396	93.774	103.151



Por el lado de las empresas privadas, un desarrollador que construya un promedio de 900m² por año, a lo largo de 4 años tendría una economía de alrededor de u\$d 83.000 y luego de 10 años superaría los u\$d 200.000 de economía por participación en el programa.

REDUCCION IMPOSITIVA	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
OBRAS MEDIAS / AÑO	USD 20.826	USD 20.826	USD 20.826	USD 20.826	USD 20.826	USD 20.826	USD 20.826				
O. MEDIAS ACUMULADO	USD 20.826	USD 41.651	USD 62.477	USD 83.303	USD 104.128	USD 124.954	USD 145.779	USD 166.605	USD 187.431	USD 208.256	USD 229.082



Fuente: autoría propia.

Con estos datos podemos validar la hipótesis que origina el trabajo. Estamos en condiciones de afirmar que es posible implementar un programa de reducción impositiva a las construcciones privadas y que a su vez colabore con la reducción del déficit habitacional. Si bien el nivel de resolución es acotado, sienta las bases para ampliar el campo de acción y los resultados en futuras investigaciones.

Al haber verificado con un ejemplo numérico la hipótesis del trabajo y saber que es posible realizar una reducción impositiva en los desarrollos inmobiliarios privados, sin desequilibrar la recaudación y al mismo tiempo contribuir a la reducción del déficit habitacional, podemos proyectar el potencial del programa y sus ampliaciones.

El programa fue ideado para que los desarrolladores de emprendimientos inmobiliarios privados de propiedad horizontal, obtengan una reducción del impuesto a las ganancias, si colaboran realizando el pago de dicho impuesto con la construcción de viviendas en desarrollos urbanos del estado. Es decir, una empresa cuya actividad económica es desarrollar viviendas con fines de lucro, ponga su expertise para construir viviendas para el estado, recibiendo a cambio una reducción impositiva, es una estrategia win-win.

Si hacemos el mismo análisis para un emprendimiento de obras mayores de entre 2.500 y 10.000 m² la cantidad de viviendas podría llegar a 40 unidades (sin tener en cuenta que la reducción de los costos podría ser mayor por el volumen de obra y este efecto incrementaría las viviendas a construir) y si tomamos los casos excepcionales de obras mayores a 10.000m² el aporte podría ser de complejos de vivienda multifamiliares enteros.

CONCLUSIÓN

Respecto a la hipótesis de partida y en virtud de lo analizado en el trabajo, estamos en condiciones de afirmar que se puede reducir la carga impositiva de las empresas y que esa reducción no afecta la recaudación del estado. Es acertado pensar que el trabajo en conjunto entre privados y estado es un camino para llevar adelante el programa ya que unificar recursos permite reducir costos, algo indispensable para que el programa sea viable.

Un estímulo económico para las empresas produce crecimiento en la industria y si este crecimiento está acompañado de la responsabilidad social de los empresarios, el beneficio es mayor. Cuando un emprendimiento inmobiliario tiene éxito produce orgullo a quienes lo desarrollan y si además contribuye a disminuir el déficit habitacional, la gratificación podría ser mayor. Imaginar que un desarrollador diga orgulloso que construyo una torre en la ciudad y pueda decir con el mismo orgullo que construyo un módulo de viviendas en un barrio carenciado como pago del impuesto a la renta de emprendimiento, para posible.

Establecer las bases de un sistema que elimina el circuito del dinero de una parte de los impuestos de la construcción, tiene grandes ventajas, el retorno del pago de impuestos está a la vista, es tangible y se puede comprobar con facilidad el destino, pero sobre todo deja abierta la posibilidad de ampliar el espectro de aplicación con futuras ampliaciones de la investigación.

Una posibilidad concreta para el crecimiento del programa es incorporar empresas que se dediquen al desarrollo suburbano de barrios privados. Estas empresas



realizan un importante trabajo de infraestructura, caminos de acceso, prolongación de servicios, agua, cloacas, gas, electricidad, transporte público etc. Aplicando el mismo criterio utilizado en el trabajo, la urbanización de lotes con servicio funcionaría como moneda de cambio para empresas de desarrollados suburbanos que se interesen por la reducción impositiva del programa. Este sería un aporte muy importante que podría contribuir al desarrollo de nuevos barrios a partir de valorizar las tierras improductivas del estado.

Sería muy valioso que una empresa constructora con especialización en clínicas privadas pueda formar parte del programa y el pago de sus impuestos lo realice mediante la construcción de centros de atención primaria en los barrios carenciados. Del mismo modo las empresas especializadas en la construcción de instituciones educativas, podrían obtener su reducción impositiva si hacen su aporte con la construcción de escuelas, jardines o centros maternos que puedan utilizar los niños que lo necesitan.

La lista de obras y participantes podría continuar, pero lo verdaderamente importante de este programa es que nos da la posibilidad de contar con un sistema donde la recaudación de impuestos y su posterior distribución, se simplifican para que la retribución sea genuina y de esta manera poder contribuir a la solución de un problema, que el mayor logro que puede tener un trabajo de investigación.

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is cursive and appears to be a name, possibly "M. J. ...".

BIBLIOGRAFÍA

- Boletín oficial de la republica argentina <https://www.boletinoficial.gob.ar>
- Ministerio de economía <https://www.economia.gob.ar/datos/>
- Ministerio de economía, hacienda, subsecreteria de ingresos públicos
<https://www.argentina.gob.ar/economia/ingresospublicos/recaudaciontributaria>
- Better policies for better lives <https://www.oecd.org/tax>
- Banco mundial <https://datos.bancomundial.org>
- Banco central de la republica argentina <http://www.bcra.gov.ar/>
- Política Argentina <https://www.politicargentina.com>
- Sistema de contabilidad on line Colppy <https://www.colppy.com>



- Instituto nacional de estadística y censos republica argentina
<https://www.indec.gob.ar>
- Centro de información oficial Uruguay <https://www.impo.com.uy>
- Bae negocios <https://www.baenegocios.com/economia-finanzas>
- Economipedia <https://economipedia.com>
- Ministerio del interior <https://www.argentina.gob.ar>
- Confederación de pyme constructora de la republica argentina
<http://www.pymesconstructoras.com.ar>
- Camara empresaria de desarrolladores urbanos de la republica argentina
<http://cedu.com.ar/>
- Directorio de servicios legales <https://abogados.com.ar/uruguay>
- Reporte inmobiliario <https://www.reporteinmobiliario.com>
- Concursos transparentes Ciudad de Buenos Aires
<https://concursostransparentes.wordpress.com>
- Data Buenos Aires <https://data.buenosaires.gob.ar>
- Chequeado <https://chequeado.com>
- **Juliana Rocha**, 2018. La construcción y su tratamiento impositivo. Facultad de ciencias económicas universidad nacional de la plata.
- **Guadalupe Granero Realini, María Pía Barreda, Fernando Bercovich**, 2018. La política habitacional en la argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda.
- **Blanch, Rodrigo; López, Ramiro; San Esteban, Juan Manuel; Ullrich, Bernardo**. 2015. Tratamiento impositivo de construcción y venta de inmuebles. Facultad de ciencias económicas Universidad Nacional de Cuyo.



- **Ministerio de economía**, dirección nacional de investigación y análisis fiscal, subsecretaría de ingresos públicos.2020. Destino de la recaudación de los tributos nacionales
- **Instituto nacional de estadística y censo**, informe primer trimestre 2020. Evolución de la distribución del ingreso.
- **Ministerio de desarrollo territorial y hábitat**, 2020. Plan nacional de suelo urbano, manual de ejecución del programa nacional de suelo.

ANEXOS

- Documentación municipal proyecto Páez 1760.
- Análisis de factibilidad y caso de negocios proyecto Páez 1760.
- Documentación vivienda procrear modelo compacta.
- Informe Reporte inmobiliario costo construcción vivienda procrear 10/2020.
- Estadísticas del gobierno de la ciudad de buenos aires, cantidad de obras registras en CABA junio septiembre 2019
- Presupuesto de materiales Casa Armando
- Presupuesto de materiales MBA
- Presupuesto sanitarios Tubos y conducciones
- Presupuesto sanitarios Arieta
- Nuevo proceso de trámites para construir en la ciudad + plan de incentivos al desarrollo urbano.

