

“HAY QUE MODIFICAR LA OPERATORIA DEL COBRO DE DERECHOS DE CONSTRUCCION PARA OBRAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES”

Ante los constantes problemas que surgen a diario en la tramitación de permisos de obra y los conflictos que se generan a partir de los pagos anticipados de los derechos de construcción, sin que estos pagos acrediten ninguna ventaja o aceleración de tiempos en la resolución de estas presentaciones, resulta muy claro que se hace necesario modificar la instrumentación del cobro, ya que con el sistema actual, lo único que se genera es un beneficio económico a la empresa recaudadora de los mismos, y un perjuicio a los contribuyentes y al Gobierno de la Ciudad, de acuerdo a lo expuesto a continuación :

En estos momentos, cualquier persona que desea iniciar una construcción de cualquier tenor y tamaño dentro de la Ciudad de Buenos Aires, previo a la presentación del expediente, debe abonar los derechos de construcción, sin tener certeza de que la obra que va a presentar pueda ser registrada tal como fue planeada y proyectada sin observaciones que alteren superficies.

La empresa privada recaudadora otorga un plano visado de liquidación con varios sellos que indican que dicho plano no acredita el pago de los derechos de obra y tampoco que se haya presentado el expediente.

Esta metodología expuesta precedentemente, provoca muchos inconvenientes a los contribuyentes porque si su presentación llega a ser observada y se debe modificar el proyecto con una disminución de los m² abonados con antelación, deberá iniciar un trámite que dura varios meses para obtener la devolución de el saldo a favor en efectivo, lo que evidentemente genera además de la molestia y demoras al contribuyente, una ganancia financiera para la empresa recaudadora, sin tener en cuenta los casos en que los saldos son pequeños y no se pide la devolución. También se genera una pérdida de tiempo inútil al Gobierno, ya que debe asignar funcionarios que lleven el expediente a reliquidar, den pases administrativos, hagan informes y carguen en computadora los movimientos de dicho expediente.

Todo este problema se soluciona si, previa verificación de que el expediente reúne condiciones reglamentarias y técnicas para ser registrado, se pasara por trámite interno a la empresa recaudadora para que extienda la liquidación y se efectúe el pago correspondiente. Una vez realizado y acreditado dicho pago, se procedería al registro de la documentación presentada.

Es de hacer notar que con una metodología de estas características, se podrían evitar a su vez, problemas de índole legal de difícil resolución, ya que

los recurrentes aducen que al aceptar el GCBA el pago de los derechos, esta autorizando las construcciones, y como ejemplo reciente se puede mencionar el caso de los cines del predio ferial La Rural, que se encuentra en conflicto judicial y cuyos propietarios esgrimen como argumento para continuar las obras objetadas, que el haber pagado \$600.000 en concepto de derechos de construcción, les otorga el principio legal para construir.

En la mayoría de los municipios, este impuesto recién es percibido, cuando se asegura que los planos van a ser aprobados.

El beneficio que se obtendría con este procedimiento sería inmediato:

- Eliminaría todo error de cobro, con la consiguiente pérdida de tiempo y esfuerzos.
- Brindaría una mayor confianza y transparencia al sistema de registro de planos en la Ciudad.
- Significaría un pago equitativo y justo para el contribuyente, ya que solo va a pagar cuando tenga la certeza de que su expediente está en condiciones de ser autorizado y por los m² que efectivamente se permitan.

Es deber y obligación del Gobierno de la Ciudad de Bs.As., el proporcionar métodos de gestión eficaces y justos, que ayuden a los contribuyentes a resolver los problemas que se generan con interpretaciones confusas, a los efectos de dotar de mayor transparencia el accionar de los funcionarios y empresas concesionarias que tienen a su cargo la difícil tarea de ejercer el contralor de la construcción en nuestra ciudad. Cambiando el sistema de pago expuesto precedentemente, habremos dado un paso fundamental en la modernización e implementación de sistemas de gestión que tiendan a transformar la burocracia en un instrumento equilibrado al servicio de los ciudadanos.