

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SALTA**  
**Facultad de Ciencias Económicas,**  
**Jurídicas y Sociales**  
**Instituto de Investigaciones Económicas**

Reunión de Discusión N° 128

Fecha: 4/ 8/1999

Hs.: 16

## CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS: EL CASO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Eusebio Cleto del Rey<sup>(\*)</sup>

En DEL REY (1996), llegamos a la conclusión de que los beneficios derivados de una obra pública por una determinada propiedad inmueble se adhieren al terreno de ese inmueble, debido a que los servicios de éste quedan combinados en proporciones fijas con los de la mejora. De ello se deriva que la retribución al terreno se incrementa por el monto de la que correspondería a la obra, y, si nadie cobra esta última retribución, se produce una elevación del valor del stock de tierra, por capitalización de ese aumento. Así, en las Conclusiones de DEL REY (1996) decimos: "Una obra pública que permite la aplicación de contribución de mejoras incrementa el precio de los terrenos, exclusivamente". Ese aumento de

---

<sup>(\*)</sup> El autor agradece a la Lic. Lidia Rosa Elías de Dip y al Cr. Oscar Alberto Dip las ideas aportadas a este trabajo.

valor es el que el Estado (del nivel que fuere pertinente) puede recaudar como contribución de mejoras. Corresponde, por lo tanto, que ese tributo recaiga sobre el terreno, y no sobre lo edificado en él.

Posteriormente, el Cr. Dip y la Lic. Elías de Dip aportaron la siguiente idea: Lo dicho en el párrafo anterior es correcto, en tanto no se trate de propiedad horizontal. En este último caso, se valoriza no sólo el terreno sino todo el edificio, y la contribución se debe cobrar sobre ambos. No son muy claras las razones que tuvieron para sostener esto, desde el punto de vista del análisis económico. Parece, más bien, basarse en la intuición, por un razonamiento del siguiente tipo: No parece correcto que dos terrenos iguales y adyacentes, en uno de los cuales está edificada una casa, en tanto que en el otro se eleva un monoblock con cinco pisos en propiedad horizontal, cada uno con una superficie cubierta igual a la de la casa de al lado, paguen el mismo monto como contribución de mejoras por, digamos, la pavimentación de la calle en la que se encuentran, ya que el monoblock recibirá cinco veces más servicios del pavimento que la casa<sup>1</sup>.

Para considerar este asunto es necesario distinguir entre corto y largo plazos. Definamos corto plazo como aquél en el que las firmas (que producen servicios de vivienda, en este caso) no pueden cambiar el stock de edificios disponible. Largo plazo es aquél en el que ellas pueden cambiar todo lo que está a su alcance. Nótese que ni aún en el largo plazo las firmas pueden cambiar la obra pública (la pavimentación, en el ejemplo), pues ello depende (además de depender de las circunstancias técnicas: No se puede pavimentar dos veces la misma calle), de la voluntad de la autoridad competente o de un conjunto de firmas unidas en un consorcio.

---

<sup>1</sup> A los fines de este ejemplo, y de otros que se encuentran más adelante en este trabajo, suponemos que todos los pisos son iguales entre sí e iguales a la casa y que cada uno de ellos recibe la misma cantidad de servicios de la obra pública. Ello es completamente arbitrario, pero ayuda a fijar ideas y a manejar los números, y no desnaturaliza los ejemplos.

En el corto plazo los esposos Dip tienen razón: El monoblock recibirá cinco veces más servicios del pavimento que la casa. Ello se debe a que, en tal caso, terreno, mejora y edificio están todos en proporciones fijas, por definición de corto plazo.

Pero en el largo plazo la situación cambia, pues se puede alterar la proporción en la que se combinan terrenos y edificios (y, por lo tanto, edificios y obra pública). Así, si la zona es apta para la construcción de monoblocks, dadas sus condiciones urbanísticas, la demanda de viviendas, etc., nada impide al dueño del terreno en el que está la casa construir en él un monoblock de diez pisos en propiedad horizontal, y multiplicar por diez la cantidad de servicios que ese inmueble recibe del pavimento.

En el largo plazo, la inclusión de edificios y terrenos puede generar grandes injusticias. Veámoslo con el ejemplo que venimos usando: A la casa se le cobra 100 (unidades monetarias) por el incremento de su valor, en tanto que al monoblock de cinco pisos se le cobra 500, por la misma causa. Supongamos que estos cobros se realizan por una sola vez, pues son calculados sobre los correspondientes stocks. Posteriormente, el dueño de la casa la demuele, y construye sobre el terreno el monoblock de diez pisos que ya mencionamos. Por el monoblock de cinco pisos se pagó cinco veces más contribución que por el edificio vecino, pero recibe la mitad de los servicios del pavimento que éste.

Tal injusticia no ocurriría si se cobrara la contribución de mejoras sobre el flujo de servicios y no sobre el stock, sea que se lo haga mediante un porcentaje sobre el valor locativo o como un precio por los servicios realmente recibidos (peaje por el uso del pavimento). En este caso, el monoblock pagará cinco veces lo que paga la casa en tanto ésta mantenga su forma original, y pagará la mitad cuando ella se convierta en monoblock de diez pisos.

Las preguntas que quedan por contestar son: Ante la realización de una obra pública ¿En cuanto se valorizará cada terreno? ¿Lo harán todos en la misma can-

tividad o en la misma proporción? Las respuestas dependen de varias otras características de los terrenos (zona en la que se encuentran, reglamentaciones urbanísticas, forma de cada terreno, etc.) que determinan la proporción en que éstos recibirán servicios de la obra, pero no de lo que en ellos esté edificado. La valorización debe ser calculada por unidad de terreno, para lo que adoptamos el metro cuadrado, como es usual. A la primera pregunta debemos dejarla aún sin respuesta, pues sólo se la puede contestar para cada caso particular, mediante estimaciones econométricas<sup>2</sup>. Podemos, sin embargo, adelantar que la valorización que realizará el mercado dependerá de las posibilidades de construcción en los terrenos, si edificios y obra pública son complementarios. A la segunda pregunta se puede responder que los precios de los terrenos se incrementarán en la misma cantidad por metro cuadrado en tanto ellos tengan las mismas características. Si éstas difieren se puede esperar que los incrementos también lo hagan.

Así, en el caso que venimos considerando, en el que existen dos terrenos adyacentes e iguales, el precio por metro cuadrado de ambos se incrementará en la misma cantidad al pavimentarse (o anunciarse la pavimentación) de la calle en la que se encuentran.

Un ejemplo distinto sería aquél en el que comparamos el cambio de precio por metro cuadrado de un terreno situado en San Lorenzo con el de uno de los del ejemplo anterior. Se supone que en el primero no se puede construir un monoblock (porque no lo permitiría la Municipalidad, porque no tendría demanda<sup>3</sup>, o por lo que fuere), en tanto que el segundo está en la ciudad, en algún lugar apto para ello. Ante la pavimentación de las correspondientes calles, podemos esperar que se eleve menos el precio por metro cuadrado del terreno de San Lorenzo que el del otro, si edificación y pavimento son factores complementarios de la producción de servicios de viviendas.

---

<sup>2</sup> Por la aplicación de la idea de precios hedónicos, que veremos en un futuro trabajo que será presentado a una Reunión de Discusión.

<sup>3</sup> ¿Quién viviría en San Lorenzo y en uno de esos "conventillos" modernos?

Cabe hacer una nueva pregunta: ¿Existe alguna diferencia, con relación a lo que tratamos, entre un edificio en propiedad horizontal y otro que no lo es? Digamos que este último sea un monoblock de un único propietario, quien cede los departamentos en alquiler, o sea el edificio de un hotel. En tanto las características del terreno sean las mismas, no parece haber razón alguna para que cambie la valorización debida a la obra pública en función de la titularidad de la propiedad del edificio.

En resumen:

- 1) La contribución de mejoras debe cobrarse sólo sobre los terrenos, en todos los casos.
- 2) En el caso de propiedad horizontal, la valorización de los terrenos tomará en cuenta la posibilidad de construir edificios de ese tipo en la zona donde ellos están ubicados, pero no debe aplicarse el gravamen sobre los edificios.
- 3) De cualquier manera, no es el régimen de propiedad (un propietario por piso o un propietario de todo el edificio) el que interesa sino la posibilidad de construir grandes edificios (monoblocks).

#### **REFERENCIA:**

del Rey, Eusebio Cleto (1996): La Contribución de Mejoras - Veinticinco Años Después, *Reunión de Discusión del Instituto de Investigaciones Económicas (UN-Sa)*, 100, mimeo.

Universidad Nacional de Salta  
 Facultad de Ciencias Económicas,  
 Jurídicas y Sociales  
 Instituto de Investigaciones Económicas  
 Buenos Aires 177  
 4400 Salta  
 Argentina

### REUNIONES DE DISCUSIÓN

<u>Nº</u>	<u>Fecha</u>	<u>Autor</u>	<u>Título</u>
119	15/ 4/98	Eduardo Antonelli	"La Oferta Agregada Dinámica"
120	10/ 7/98	Vicente E. Rocha y Hugo H. Andías	Economía y Medio Ambiente"
121	15/ 7/98	Jorge A. Paz	"Brecha de Ingresos por Razones de Género. Comparación entre el Gran Buenos Aires y el Noroeste Argentino (1997)"
122	5/ 8/98	Eusebio Cleto del Rey	"Prevención de la Malaria: Miscelánea"
123	10/ 3/99	Eusebio Cleto del Rey	"Cálculo de los Beneficios por Caso Evitado de Malaria o Paludismo"
124	31/ 3/99	Jorge A. Paz	"La Distribución por Ocupaciones de Mujeres y Varones en el Gran Buenos Aires"
125	26/ 5/99	Eusebio Cleto del Rey	"Mal de Chagas: Beneficios Brutos de la Prevención Mediante Vacunación"
126	2/ 6/99	Eduardo Antonelli y María D. Lorente	"Estimación de la Balanza de Pagos de Salta: Año 1993"
127	16/ 6/99	Jorge A. Paz	"Diferencias de Género en los Mercados Urbanos de Trabajo del Norte Argentino"
128	4/ 8/99	Eusebio Cleto del Rey	"Contribución de Mejoras: El Caso de la Propiedad Horizontal"

