

Nadie quiere que construyamos en Bs As

Hablaba con un amigo sobre las desventuras que tenemos cada vez que armamos un proyecto a construir en Bs As.

-Las aprobaciones son lentas y tortuosas.

Les cuento: Cuando empezamos a hacer edificios a principios de los 90, los planos se registraban en un mes. Los tramites eran ágiles y el código era claro.

La responsabilidad del cumplimiento de la norma era del profesional, y por lo tanto el control era mas básico dado que había un arquitecto o ingeniero responsable.

Los derechos de construcción eran bajos (porque a la ciudad le interesaba que se pague impuestos con los edificios terminados) y todo fluía.

A fines de los 90. a alguien se le ocurrió subir los derechos y poner inspecciones periódicas (PVO primero y AVO después), lo cual hacia que había que esperar a las inspecciones, subsanar cosas, y todo tardaba un poco mas y era mas caro.

Ya a mediados de esta década subieron los derechos, aparecieron los áridos (otro impuesto) y pusieron el cuarto AVO como condición para poder subdividir un edificio.

Como consecuencia de eso, los edificios dejaron de escriturarse (en simultáneo con la aparición del crédito hipotecario!!!!!!) por varios años, sin ningún derecho a reclamo.

Finalmente, la medida se elimino parcialmente, pero todo quedo mas costoso y mas tortuoso.

Ahora, con el nuevo código, nos han agregado la plusvalía.

En la teoría no esta mal, porque pagas por algo que el cambio de código te permite.

No obstante, tiene dos trampas:

La primera es que compara vendibles (antes FOT) con construibles (envolvente), con lo que en numerosos lotes donde antes construías 1000 m2 vendibles o 1500 m2 construibles, ahora te cobran por los por los 1500-1000-20% es decir, te cobran plusvalía por 300 m2 " de mas " que siempre pudiste construir.

La segunda son los valores que exceden un 15/20 % los precios de plaza.

Cuando le contamos esto a un funcionario, argumentando sobre la movilización de la economía que implica una construcción, nuevos puestos de trabajo, embellecimiento de los barrios, etc, rápidamente nos damos cuenta que al funcionario todo eso no le importa.

¿Porque?

Porque nadie quiere que se siga construyendo en Buenos Aires.

Porque las obras son ruidosas, generan rencor social y resentimiento, porque la cuadra se pone mas incomoda para el transito, porque siempre se sospecha de un negociado detrás de cada permiso, porque no hay amparos por tramites eternos ni por cargas fiscales enormes,

Porque las instituciones profesionales y las universidades no parecen preocupadas de que sus miembros arquitecto e ingenieros tengan trabajo, sino que prefieren sumarse cómodamente al reclamo de cualquier vecino y así ser un progresista anti desarrollo.

Sin embargo, a alguien tendría que preocuparle que nuestra ciudad crezca, que se hagan edificios mas lindos, que los barrios mejoren sus condiciones de habitabilidad y que tengamos un entorno constructivo de calidad.

Un edificio nuevo es un modelo único, no industrializado, que tiene un periodo de prueba y que tiene defectos.

No obstante es una garantía de mejor iluminación, ventilación, higiene, seguridad, comfort y calidad de vida.

Mi hijo Ari dice que la gente no puede quejarse si no consigue un lugar para comprar o alquilar si al mismo tiempo premia y celebra cada nuevo obstáculo que se nos presenta a los que desarrollamos edificios.

Pero, al menos por ahora, los funcionarios pueden quedarse tranquilos porque son muy pocos los que van a pedir que haya mas construcción y muchos los que celebren cada nuevo amparo, traba o impuesto.

Entiendo que es el momento de crear un cambio de agenda.

Los bancos debieran pensar que alguna vez debieran volver a dar crédito.

Los inmobiliarios deberían tratar de impulsarse la creación de mercadería para vender o alquilar.

Los escribanos debieran querer escriturar mas.

La UOCRA debiera querer mas puestos de trabajo.

Los arquitectos e ingenieros debieran querer ejercer aquello que estudiaron.

Las universidades deberían querer que sus egresados tengan trabajo.

Los corralones deberían querer vender materiales.

Las fabricas de ventanas, puertas, caños, etc deberían querer producir.

Los municipios debieran querer lucir mejor y cobrar mas impuestos, no antes sino después que la gente vive en un buen lugar.

Los vecinos deberían querer combatir la obsolescencia de muchos barrios.

Mientras tanto, seguiremos construyendo como siempre. Porque es bueno para nosotros, bueno para nuestra sociedad, y porque nos gusta hacerlo.

Y somos unos cuantos afortunadamente.

Pero mientras no reconciliemos nuestra necesidad con nuestro deseo habra que convivir haciendo algo que mucha gente no quiere que hagamos.

Cosas buenas para todos.

D.