



Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2015

Informe de resultados | 987



Abril de 2016

“2016: Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina”

Resumen ejecutivo

- El cuarto trimestre revirtió la contracción registrada en el trimestre anterior en términos de metros cuadrados solicitados, alcanzando un total de 672.778 m² para cualquier tipo de obra y destino, lo que supuso un incremento respecto del trimestre anterior del 42,8%. Los metros para ampliación y/o modificación fueron los que más aumentaron, registrando el 87,1% más de solicitudes que en el tercer trimestre del año. A pesar de esto, el trimestre presentó los valores más bajos de todos los cuartos trimestres desde el origen de la serie (2010).
- En cuanto a los permisos solicitados, éstos mostraron un incremento intertrimestral del 3,7%, mucho menor que el de los m², arrojando como resultado una mayor proporción en los metros cuadrados por permiso (pasando de los 700,0 m²/permiso en el tercer trimestre a los 963,9 m²/permiso en el cuarto, el mayor valor de todo el 2015).
- Los datos acumulados del año al cuarto trimestre mostraron caídas, tanto en metros solicitados (entre un 3,1% y un 12,2%, con casi 100.000 m² menos que en 2014) como en permisos (entre un 6,5% y un 18,2%), respecto de igual período del año anterior. Como excepción se encuentran las ampliaciones y modificaciones, con un incremento en los m² solicitados del 38,4%.
- En relación al tipo de obra, la mayor proporción de metros solicitados correspondió a obras o construcciones nuevas, que en el trimestre representaron casi tres cuartos del total y en el año acumularon más de 1,2 millones de m².
- En relación con el destino, tanto para valores del trimestre como para valores acumulados en el año, la distribución fue bastante similar: la mayor proporción de superficie solicitada correspondió a obras destinadas a vivienda (con alrededor del 70% y más de 500.000 m² en el trimestre), seguidas de las obras con destino comercial (con una participación apenas por debajo del 25%).
- También son las viviendas las que mostraron mayor cantidad de solicitudes de permisos para todos los tipos de obra, con participaciones en torno al 70% tanto para valores del trimestre como en el acumulado anual. Sin embargo, a valores acumulados, en 2015 los permisos con destino comercial registraron la mayor cantidad promedio de m² (806,5 m²/permiso), frente a los 770,4 m²/permiso de las viviendas o a los 728,2 m²/permiso correspondiente al resto de destinos.
- Uno de cada dos metros que se solicitaron en el trimestre, independientemente del tipo de obra, correspondieron tan solo cuatro comunas (Comunas 10, 13, 14 y 15), mientras que seis comunas presentaron una participación menor al 5,0% del total de los metros solicitados (Comunas 2, 3, 6, 8, 9 y 11).
- La Comuna 8 incrementó casi tres veces los metros cuadrados totales solicitados con respecto al trimestre anterior, mientras que en la Comuna 10 se registró el mayor incremento nominal con 55.887,2 m² más.
- Por el contrario, en la Comuna 3 los metros solicitados para el total de destinos se contrajeron el 46,1%, mientras que en términos nominales esta comuna también fue la que más metros cuadrados perdió respecto del trimestre anterior (58.771,4 m² menos).
- En cuanto a las variaciones interanuales, en líneas generales cada comuna presentó incrementos o decrementos dependiendo del tipo de obra considerada. Sólo cuatro comunas presentaron la misma tendencia en los tres tipos de obra: la 5 y la 11 mostraron una variación interanual positiva, mientras que la 6 y la 12 registraron valores negativos.

Índice

1	Introducción	1
1.1	Impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines No Reutilizables	1
1.2	Notas metodológicas	1
2	Expectativas según tipo de obra	3
2.1	Construcciones nuevas	3
2.2	Ampliaciones / Modificaciones	4
2.3	Demoliciones	5
3	Expectativas según destino	6
4	Expectativas de construcción por comuna	7
5	Variaciones anuales acumuladas	10

Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2015

1. Introducción

La cantidad de permisos y superficie solicitada para construir permite reflejar las intenciones de realización de obras nuevas y ampliaciones en un período determinado por parte de los profesionales y empresas responsables de las mismas.

En la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con el Código Fiscal vigente, previo al otorgamiento del cualquier permiso de obra se debe abonar un gravamen ambiental, correspondiente al retiro y procesamiento de los residuos áridos y afines no reutilizables que sean generados como producto de dichas tareas. Dicho gravamen, denominado *Impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines No Reutilizables*¹ se calcula en función de los metros cuadrados declarados a construir, ampliar o demoler.

En este sentido la información fiscal referida a dicho gravamen constituye una fuente válida para determinar expectativas sobre la actividad de construcción en la Ciudad.

1.1 Impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines No Reutilizables

El impuesto grava la generación de residuos áridos, restos de demolición y construcción en general² y se abona por cada metro cuadrado declarado que involucre la obra y/o demolición de acuerdo con el importe fijado en la Ley Tarifaria³, menos el porcentaje de exención declarado por el contribuyente, cuando corresponda.

Son responsables del pago en forma solidaria los propietarios y/o consorcios de propietarios, las empresas constructoras y/o los profesionales que requieran permiso para realización de obras y/o declaren una demolición. Quedan exentos aquellos generadores que realicen construcciones de viviendas de interés social desarrolladas y/o financiadas por organismos nacionales o del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

1 en adelante *Gravámenes Áridos*.

2 definidos por la Ley 1.854, su reglamentación y normas complementarias modificatorias.

3 Valor módulo según Ley Tarifaria 2016 de \$71,5 el metro cuadrado.

La declaración jurada y el pago de este gravamen son condición necesaria para solicitar el otorgamiento de cualquier permiso de obra y deben acreditarse en el momento de abonar los *Derechos de Delineación y Construcción* establecidos en el Código Fiscal. Estos derechos, independientes del impuesto, corresponden a la obligación adquirida por la realización de obras que requieren permiso para su construcción o de renovación o ampliación⁴. Cabe señalar que en el caso de las obras de demolición éstas no están sujetas al pago de ningún derecho, aunque sí al pago del gravamen.

Sobre la base de los datos declarados, pueden determinarse permisos y metros cuadrados según ubicación del inmueble, datos de la partida, características de la obra (nueva/modificación/ampliación/demolición) y destino (vivienda, comercial, industrial, baldío, templos, garajes, educación, etc.).

1.2 Notas metodológicas

En el presente trabajo se presentan los datos de permisos y metros cuadrados solicitados contenidos en las declaraciones juradas asociadas al pago de los *Gravámenes Áridos*, correspondientes al cuarto trimestre del año 2015. Se incluyen los datos de igual período del año 2014 con el fin de analizar la variación interanual. Asimismo, se incluye la distribución de estos datos según tipo de obra, destino y comuna.

La información fue suministrada por la Dirección General de Rentas (DGR) de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).

4 De manera similar al impuesto, se liquidan sobre la base del valor estimado de las obras, establecido en este caso por cada metro cuadrado de superficie cubierta declarado y su pago es requisito necesario en el momento en que se solicita en forma reglamentaria el permiso de construcción correspondiente, o se pide la reanudación del trámite de obra.

A la hora de analizar los datos cabe señalar las siguientes consideraciones:

- Las expectativas de la actividad de construcción son medidas a través de dos indicadores: la cantidad de permisos solicitados y la superficie declarada al momento de pagar el impuesto. Es importante tener en cuenta que permisos y metros solicitados reflejan la intención de realizar la obra, pero esto no significa ni que la misma vaya a aprobarse o vaya a llevarse a cabo necesariamente. Tampoco puede determinarse, en caso de ejecutarse la obra, la duración o la fecha de finalización ni realizarse ningún tipo de previsión al respecto.
- Si bien un mismo permiso puede incluir varios tipos de obra (nueva/modificación/ampliación/demolición) en el análisis se considera a cada tipo como un permiso mismo, computando separadamente los metros cuadrados. Es decir, si una boleta de pago incluye metros cuadrados destinados a obra nueva y metros cuadrados destinados a ampliación, se contabiliza un permiso en la categoría "Construcción nueva" con los metros cuadrados correspondientes, y un permiso en la categoría "Ampliaciones y modificaciones" con los metros cuadrados destinados a ampliación.
- La serie de los datos comienza a partir del segundo trimestre de 2010 debido a que la recaudación de los *Gravámenes Áridos* comenzó durante el primer trimestre de ese año, por lo que no se cuenta con la información completa de este período.
- En la serie siempre se observa una estacionalidad para todos los últimos trimestres de cada año, con un significativo incremento de metros y permisos solicitados.

Este fenómeno se puede explicar si se tiene en cuenta que el primero de enero de cada año es cuando entra en vigencia la nueva Ley Tarifaria, que incluye en muchos casos aumentos en el valor de la tarifa del gravamen. Por este motivo, los profesionales y empresas responsables prefieren presentar la documentación de las obras antes de terminar el año para evitar pagar una tarifa probablemente mayor.

- Para asignar cada permiso a un trimestre se tomó en consideración la fecha de pago del gravamen, no así la de la emisión de la boleta, ya que la materialización del pago marca una mayor expectativa de realizar la obra.

Para simplificar los cálculos se consideran de manera conjunta los permisos y metros cuadrados destinados a modificación y ampliación.

- En el caso de los destinos, a partir del análisis de los mismos y de su incidencia en el total, se establecieron tres categorías: "vivienda" (incluye uni o multi familiares), "comercial" (incluye los destinos para el desarrollo de actividades económicas tales como industrias, locales comerciales, oficinas, etc.) y "otros" (incluye otros destinos y también aquellas solicitudes cuyo destino no pudo determinarse).

Al igual que con el tipo de obra, un mismo permiso puede incluir diferentes destinos. En este caso sólo se considera un único destino por permiso siguiendo el criterio de considerar aquel destino que más metros cuadrados tiene destinados. No obstante, si alguno de los destinos es vivienda, se asigna automáticamente el permiso a esta categoría.

2. Expectativas según tipo de obra

2.1 Construcciones Nuevas

A continuación se presenta la superficie y la cantidad de permisos solicitados para construcción nueva del trimestre, su variación respecto del mismo trimestre del año anterior así como el promedio de metros cuadrados por permiso. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

Adicionalmente se presenta la serie de datos de metros cuadrados solicitados desde el segundo trimestre de 2010 para ilustrar su evolución desde el inicio de la recaudación del gravamen.

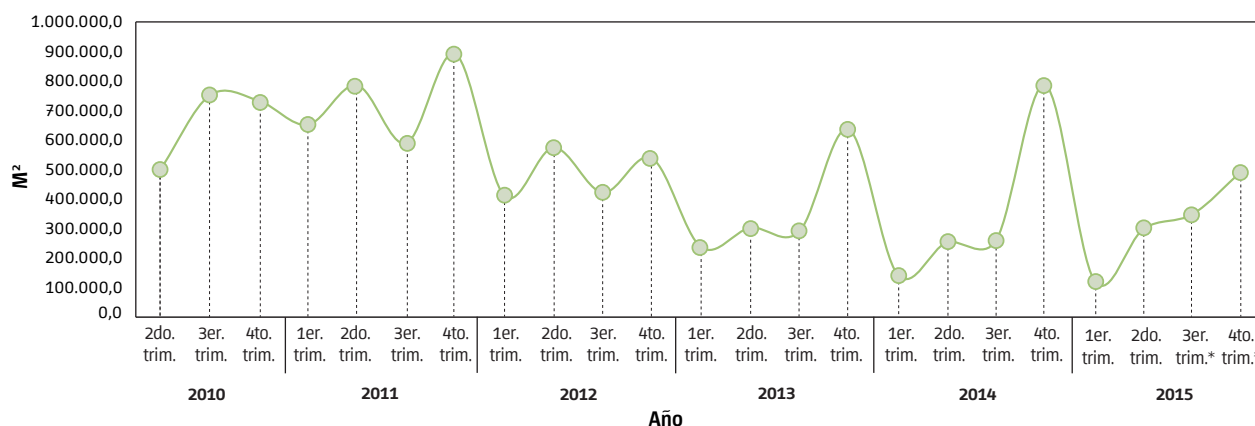
Cuadro 2.1 Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso (m ² /permisos)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
4/2014	785.837,0	23,5	454	1,8	1.730,9
1/2015	123.903,5	-13,9	135	-24,6	917,8
2/2015	298.917,3	17,9	250	0,4	1.195,7
3/2015*	349.017,0	34,1	262	0,4	1.332,1
4/2015*	495.353,5	-37,0	288	-36,6	1.720,0

* Resultados provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Gráfico 2.1 Metros cuadrados solicitados por trimestre por construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2015



* Resultados provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

2.2 Ampliaciones / Modificaciones

A continuación se presenta la superficie y la cantidad de permisos solicitados para obras de ampliación y modificación (consideradas en conjunto) del trimestre, su variación respecto del mismo trimestre del año anterior así como el promedio de metros cuadrados por permiso. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

Adicionalmente se presenta la serie de datos de metros cuadrados solicitados desde el segundo trimestre de 2010 para ilustrar su evolución desde el inicio de la recaudación del gravamen.

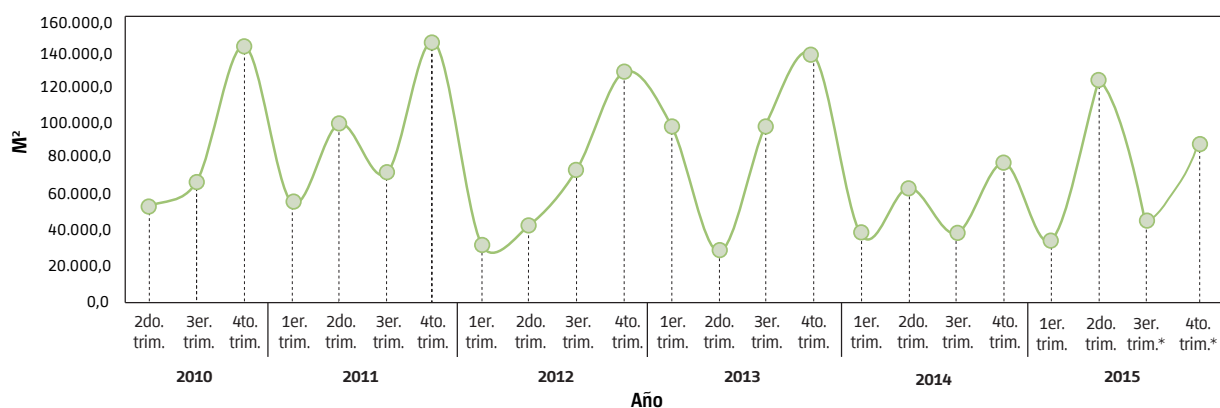
Cuadro 2.2 Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso (m ² /permisos)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
4/2014	76.248,0	-44,0	221	0,9	345,0
1/2015	33.222,7	-7,6	96	9,1	346,1
2/2015	122.606,7	96,3	121	-19,9	1.013,3
3/2015*	47.789,3	29,0	150	20,0	318,6
4/2015*	89.437,0	17,3	123	-44,3	727,1

* Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Gráfico 2.2 Metros cuadrados solicitados por trimestre por ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2015



* Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

2.3 Demoliciones

A continuación se presenta la superficie y la cantidad de permisos solicitados para obras de demolición del trimestre, su variación respecto del mismo trimestre del año anterior así como el promedio de metros cuadrados por permiso. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

Adicionalmente se presenta la serie de datos de metros cuadrados solicitados a demoler desde el segundo trimestre de 2010 para ilustrar su evolución desde el inicio de la recaudación del gravamen.

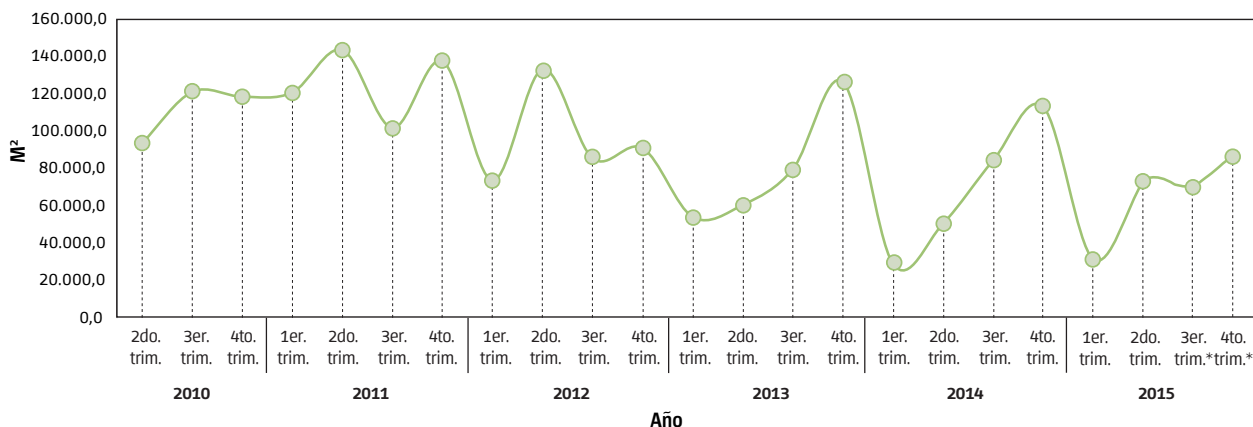
Cuadro 2.3 Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso (m ² /permisos)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
4/2014	113.113,7	-10,6	388	0,0	291,5
1/2015	31.737,3	9,3	137	-6,2	231,7
2/2015	74.635,8	47,1	245	9,4	304,6
3/2015*	74.339,9	-12,1	261	10,1	284,8
4/2015*	87.987,2	-22,2	287	-26,0	306,6

* Resultados provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Gráfico 2.3 Metros cuadrados solicitados por trimestre por demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2015



* Resultados provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

3. Expectativas según destino

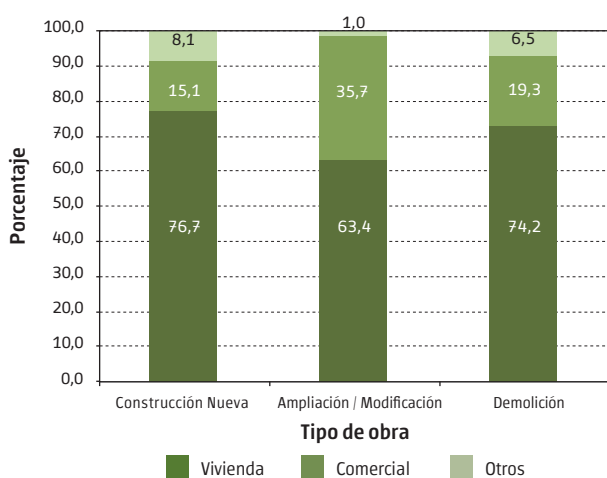
A continuación se presenta la distribución de los metros cuadrados solicitados por destino y su apertura según tipo de obra, para valores del trimestre. Además se incluye la distribución de los permisos solicitados en el trimestre según destino.

En el caso de los destinos se consideran tres categorías: “vivienda” (incluye uni o multi familiares), “comercial” (incluye los destinos para el desarrollo de actividades económicas tales como industrias, locales comerciales,

oficinas, etc.) y “otros” (incluye otros destinos y también aquellas solicitudes cuyo destino no pudo determinarse).

Cabe señalar que si bien un mismo permiso puede incluir diferentes destinos, en el análisis sólo se considera un único destino por permiso, siendo aquél que más metros cuadrados tiene asignados. No obstante, si alguno de los destinos es “vivienda”, se incluyó automáticamente el permiso en esta categoría sin considerar los metros cuadrados.

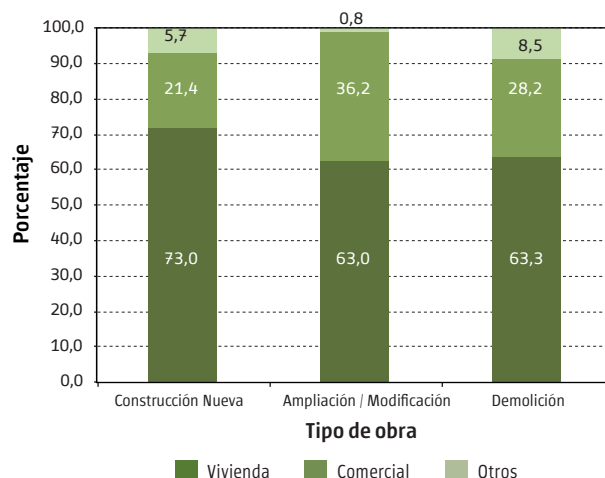
Gráfico 3.1 Distribución porcentual de los metros cuadrados solicitados por destino según tipo de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



* Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

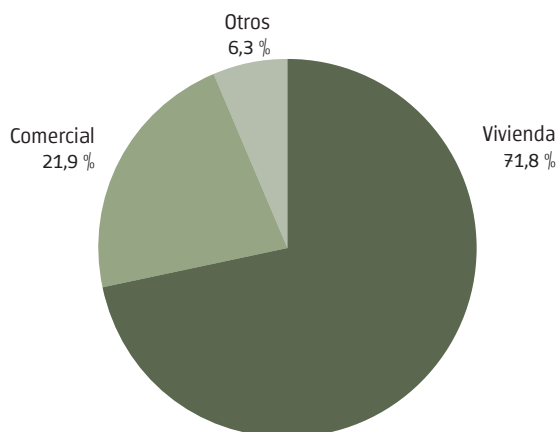
Gráfico 3.3 Distribución porcentual de los metros cuadrados solicitados por destino según tipo de obra*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



* Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Gráfico 3.2 Distribución porcentual de los permisos solicitados según destino de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



* Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

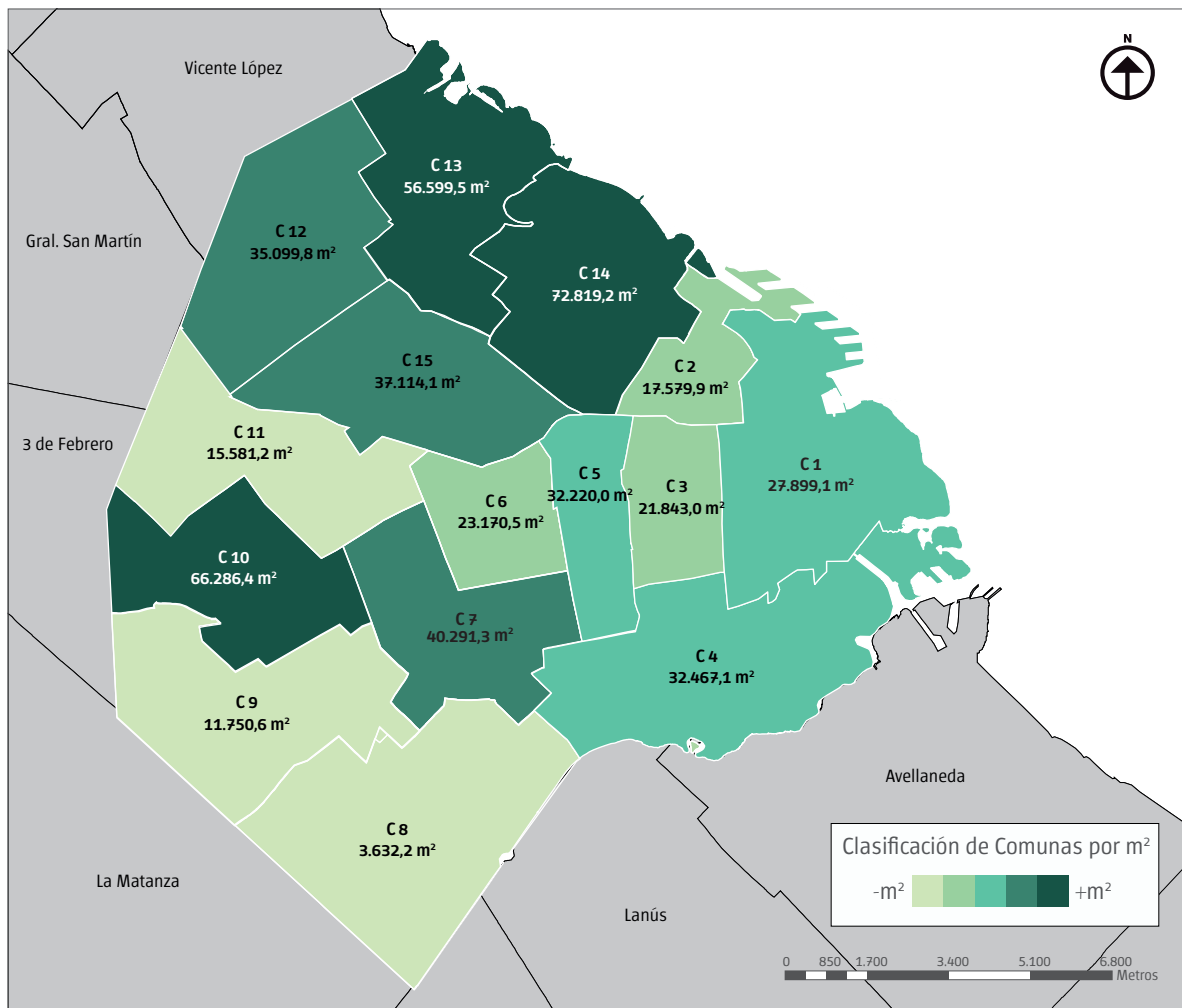
4. Expectativas de construcción por comuna

A continuación se presentan mapas de la Ciudad en los que se indican los m² solicitados en el trimestre por cada comuna, para los diferentes tipos de obra.

En función del valor de superficie solicitada por cada comuna se hizo una clasificación de las 15 comunas según el tipo de obra y se establecieron cinco rangos, asignando cada uno un color diferente según una escala

cromática que va desde el verde oscuro para las tres comunas con mayor cantidad de metros solicitados hasta el verde claro para las de menor cantidad, de modo de ilustrar en el mapa el rango de clasificación en el que se ubica cada comuna.

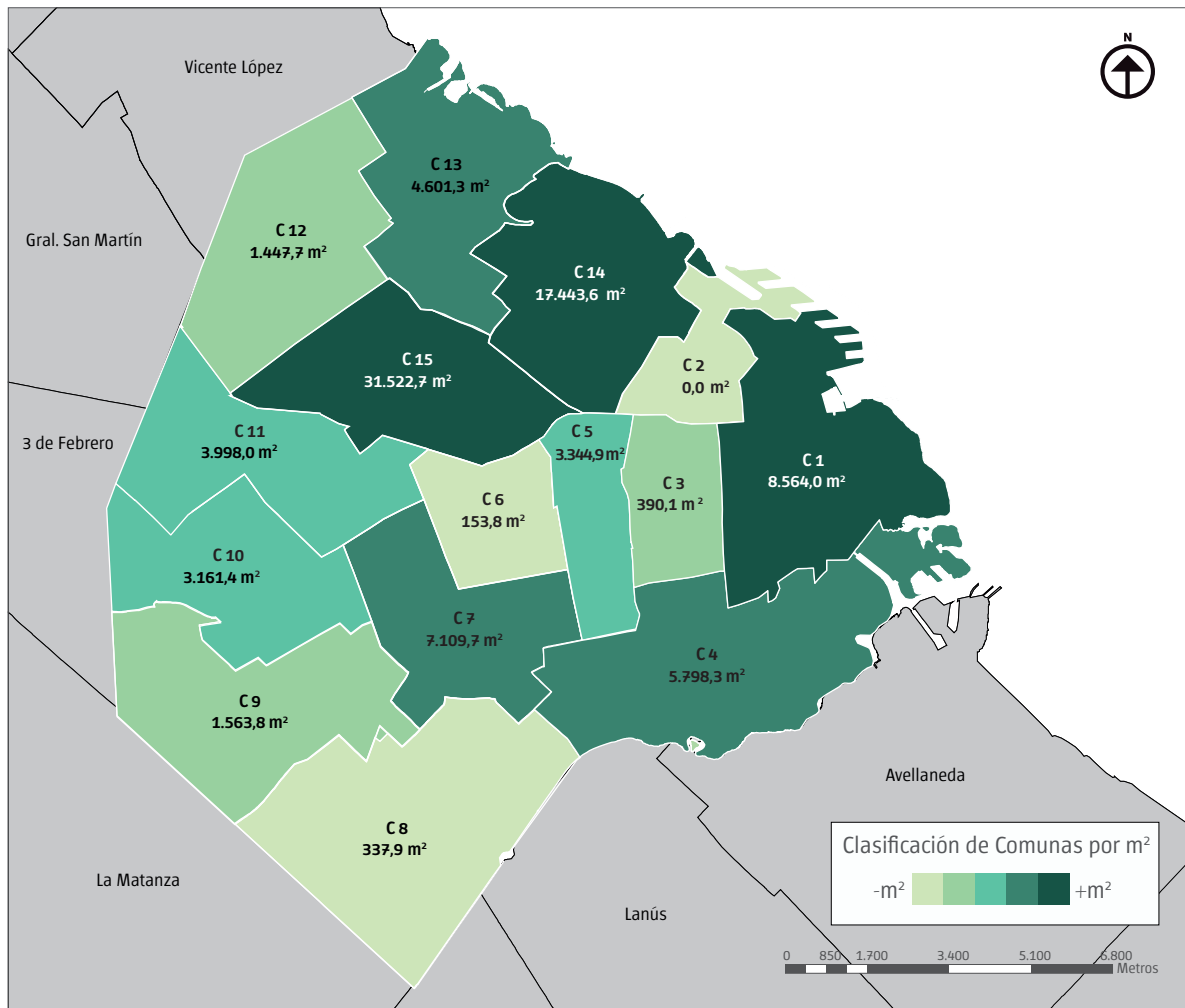
Mapa 4.1 Metros solicitados por comuna para construcciones nuevas*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



*Resultados provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

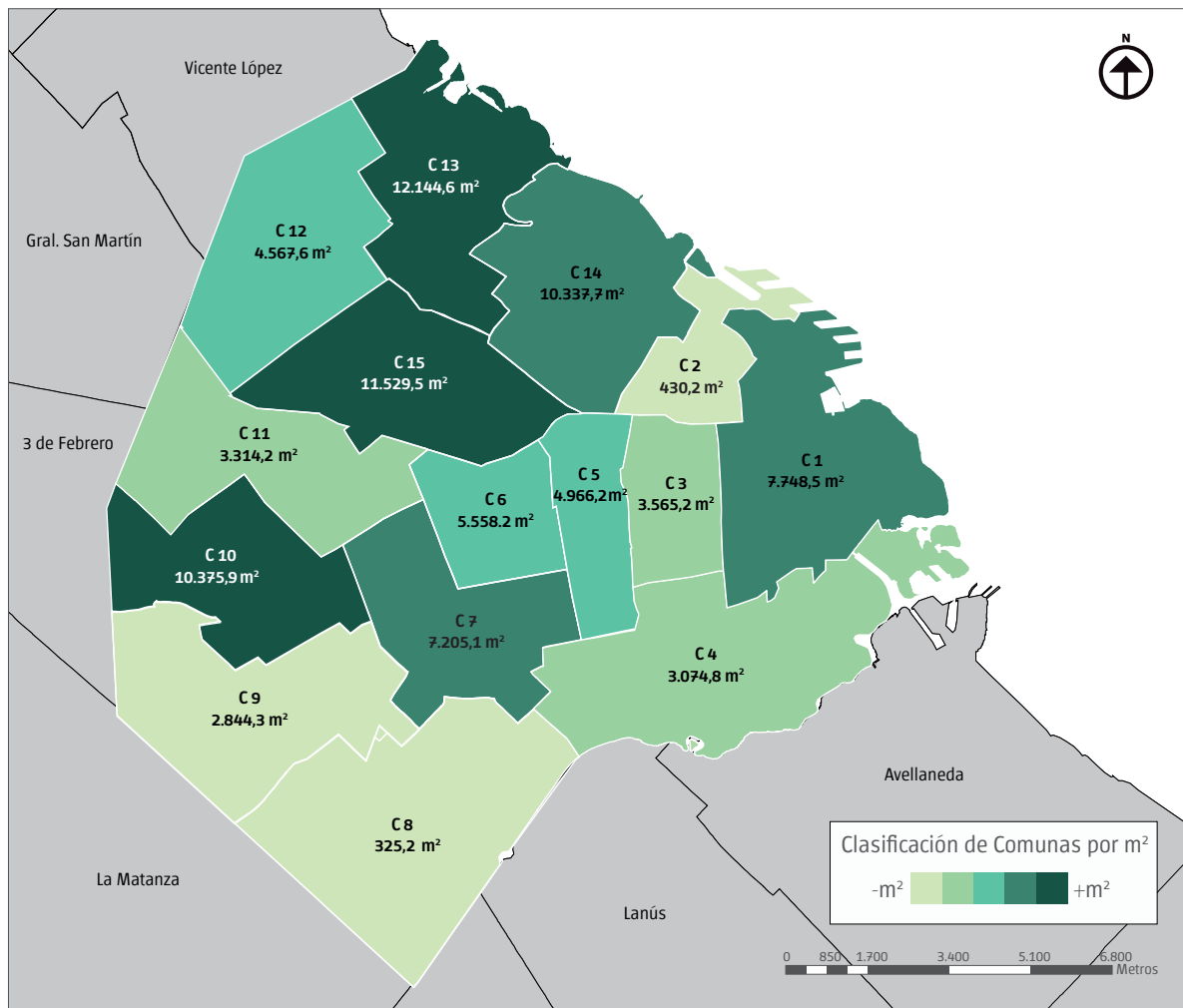
Mapa 4.2 Metros solicitados por comuna para ampliaciones y modificaciones*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



*Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Mapa 4.3 Metros solicitados por comuna para demoliciones*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



*Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

5. Variaciones anuales acumuladas

A continuación se presentan los datos acumulados del año al 4to. trimestre por tipo de obra y su comparación con el mismo período del año pasado, así como su apertura por comuna. Acompaña a esta información una serie de mapas de la Ciudad en los que se indica la variación

interanual de metros cuadrados solicitados acumulados al cuarto trimestre por cada comuna, para los diferentes tipos de obra⁵.

⁵ Se indican en color verde claro aquellas comunas con variación interanual positiva, en verde oscuro aquellas con variación negativa y en blanco las que no variaron.

Cuadro 5.1 Metros cuadrados y permisos solicitados por tipo de obra*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015

Tipo de obra	Metros solicitados		Permisos solicitados	
	Cantidad	Variación vs. mismo período año anterior	Cantidad	Variación vs. mismo período año anterior
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)
Construcciones nuevas	1.267.191,3	-12,2	935	-18,2
Ampliaciones y modificaciones	293.055,7	38,4	490	-16,2
Demoliciones	268.700,3	-3,1	930	-6,5

*Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

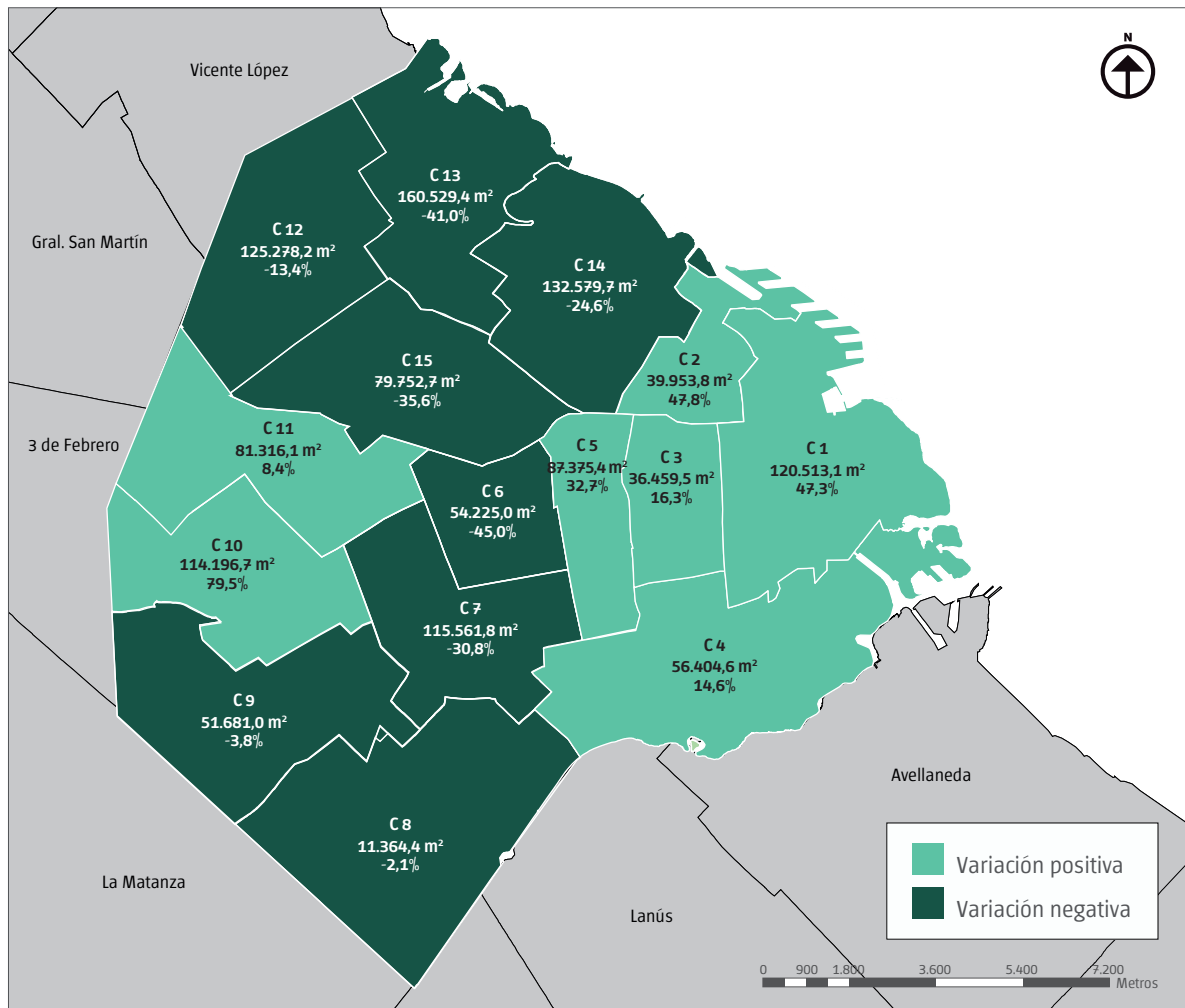
Cuadro 5.2 Metros cuadrados y permisos solicitados por tipo de obra según comuna*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015

Comuna	Construcciones nuevas		Ampliaciones y modificaciones		Demoliciones	
	Metros cuadrados	Permisos	Metros cuadrados	Permisos	Metros cuadrados	Permisos
Total	1.267.191,4	935	293.055,7	490	268.700,3	930
1	120.513,1	25	15.903,1	23	14.303,5	24
2	39.953,8	19	1.451,8	11	10.118,8	21
3	36.459,5	23	4.999,6	15	10.087,8	25
4	56.404,6	40	11.973,9	29	11.417,5	37
5	87.375,4	41	16.394,1	26	16.207,0	44
6	54.225,0	49	2.605,0	15	11.786,0	47
7	115.561,8	84	13.760,3	29	22.006,5	84
8	11.364,4	19	33.020,0	19	8.688,4	16
9	51.681,0	70	6.568,5	41	12.112,3	63
10	114.196,7	89	8.290,9	46	20.106,8	87
11	81.316,1	103	20.286,0	56	19.971,1	102
12	125.278,2	121	12.220,4	57	19.936,5	120
13	160.529,4	87	69.680,6	37	40.577,5	88
14	132.579,7	76	32.256,5	40	30.160,4	82
15	79.752,7	89	43.645,1	46	21.220,2	90

*Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

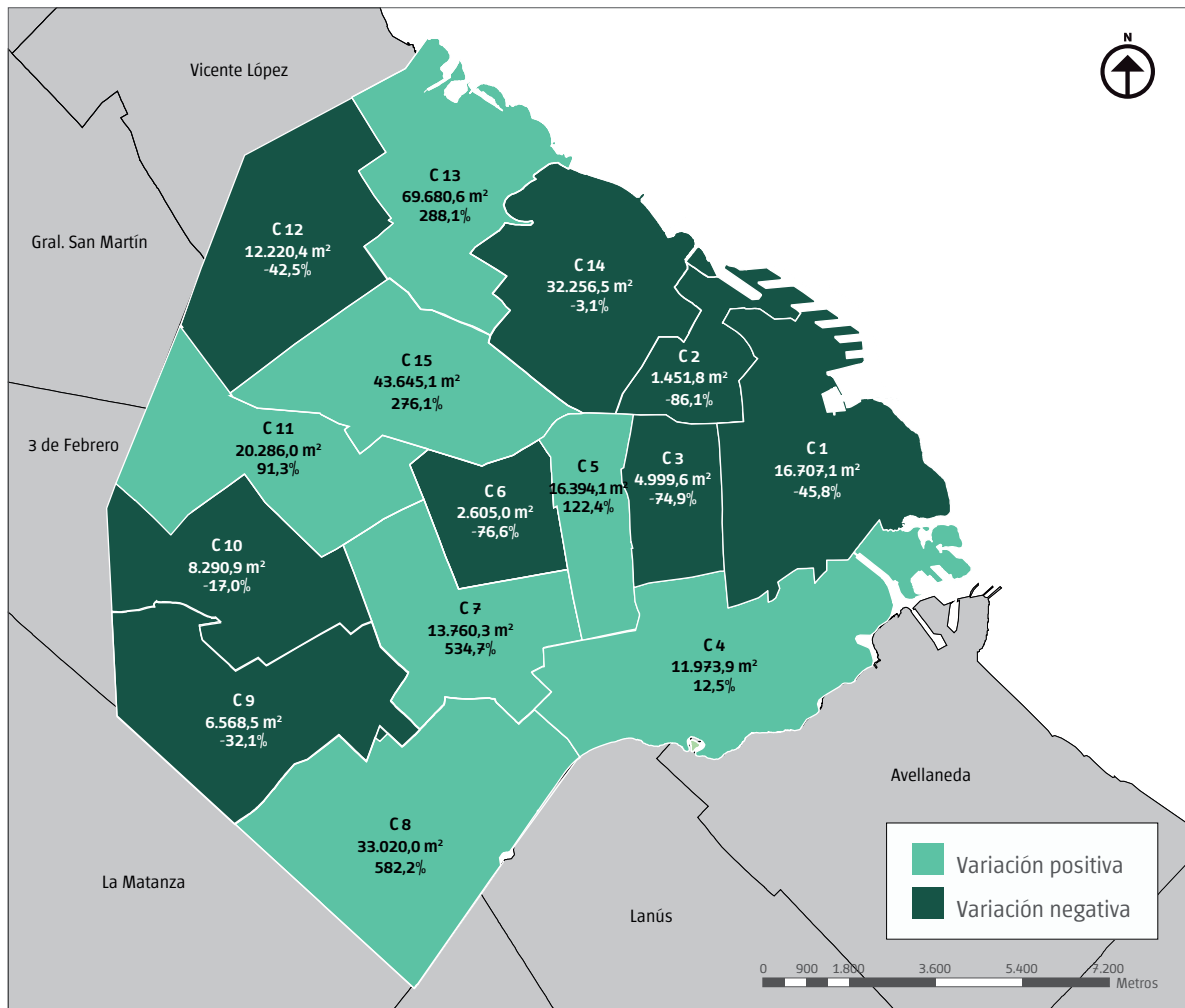
Mapa 5.1 Variación interanual porcentual y en metros cuadrados solicitados* para construcciones nuevas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



*Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

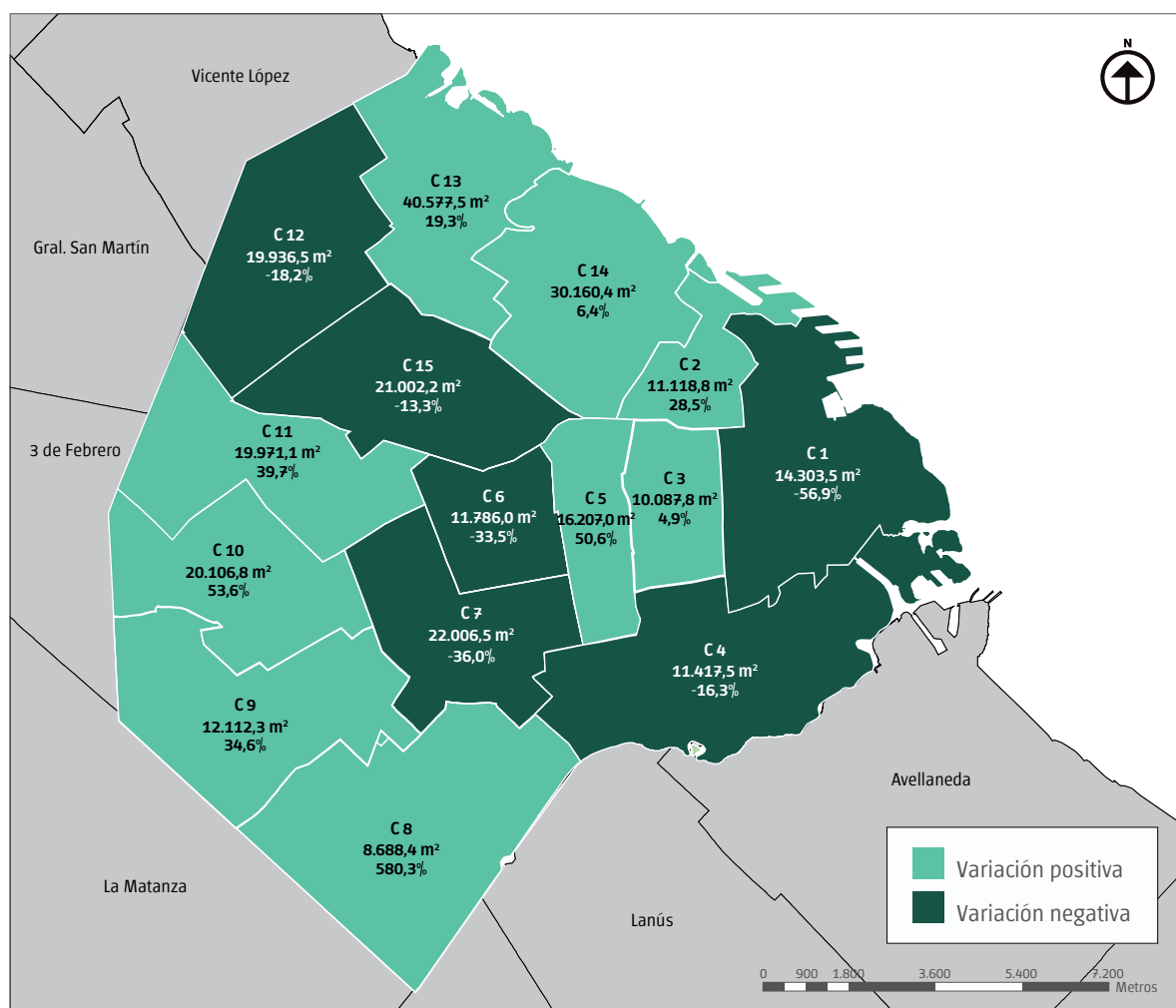
Mapa 5.2 Variación interanual porcentual y en metros cuadrados solicitados* para ampliaciones y modificaciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre. Año 2015



*Resultados provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Mapa 5.3 Variación interanual porcentual y en metros cuadrados solicitados* para demoliciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2015



*Resultados provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)