



Informe trimestral de expectativas
sobre la actividad de construcción
basadas en información fiscal de la
Ciudad de Buenos Aires.
1er. trimestre de 2016

Informe de resultados | 1005



Mayo de 2016

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

Resumen ejecutivo

- En el primer trimestre de 2016 se solicitaron permisos por 452.907,8 m² en total (sin diferenciar el tipo de obra o el destino), cantidad que supone el valor más elevado de este período en los últimos tres años, revirtiendo la tendencia negativa que se venía registrando (desde 2013 a 2015 los metros solicitados en el primer trimestre del año fueron decreciendo). Destaca el incremento del 182,5% de los m² solicitados para construcciones nuevas, respecto de igual período del año anterior.
- Los permisos solicitados en el primer trimestre fueron 518 en total, registrando una variación interanual por encima del 40%. En promedio, se solicitaron 875 m² por cada permiso, siendo este valor muy superior a los 513 m²/permiso que se registraron en el mismo período del año anterior.
- En cuanto al tipo de obra, tres de cada cuatro m² solicitados correspondieron a construcciones nuevas, una proporción algo superior a lo registrado en el primer trimestre de 2015, que fue del 66%. Si se consideran los permisos solicitados en el período, la proporción para obras nuevas baja hasta el 40,3%. La Comuna 14 junto con la 1 representaron casi el 35% de los m² solicitados para este tipo de obra (construcciones nuevas).
- En relación con el destino, las viviendas concentraron más del 80% de los m² del trimestre, seguidas de las obras con destino comercial, con una participación del 11,3%. En comparación con el mismo período del año anterior, las viviendas reportaron un incremento del 82,4% en m² solicitados, y las obras con destino comercial del 24,6%.
- También son las viviendas las que mostraron mayor cantidad de solicitudes de permisos para todos los tipos de obra, con participaciones del 73,7% en el primer trimestre de 2016 y del 73,8% en el mismo período del año 2015.
- En línea con los informes anteriores, la concentración de los m² solicitados continúa siendo similar, con solo cuatro comunas abarcando el 50% del total y otras seis comunas cada una de ellas con una participación inferior al 5%.
- Las Comunas 1 y 3, registraron el mayor incremento interanual de m² (con incrementos de 8 y 9 veces respectivamente), mientras que las Comunas 8 y 12 representaron las menores variaciones porcentuales respecto al mismo trimestre del año anterior, con variaciones que no llegaron a superar el 10%.

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. 1er. trimestre de 2016

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 m² 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.

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 m² 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 m² solicitados contenidos en las declaraciones juradas asociadas al pago de los Gravámenes Áridos, correspondientes al primer trimestre del año 2016. Se incluyen los datos de igual período del año 2015 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).

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.

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 m². Es decir, si una boleta de pago incluye m² destinados a obra nueva y m² destinados a ampliación, se contabiliza un permiso en la categoría "Construcción nueva" con los m² correspondientes, y un permiso en la categoría "Ampliaciones y modificaciones" con los m² destinados a ampliación. Para simplificar los cálculos se consideran de manera conjunta los permisos y m² 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 m² tiene destinados. No obstante, si alguno de los destinos es vivienda, se asigna automáticamente el permiso a esta categoría.
- 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.

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 m² por permiso. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

Adicionalmente se presenta la serie de datos de m² solicitados desde el segundo trimestre de 2010 para ilustrar su evolución desde el inicio de la recaudación del gravamen.

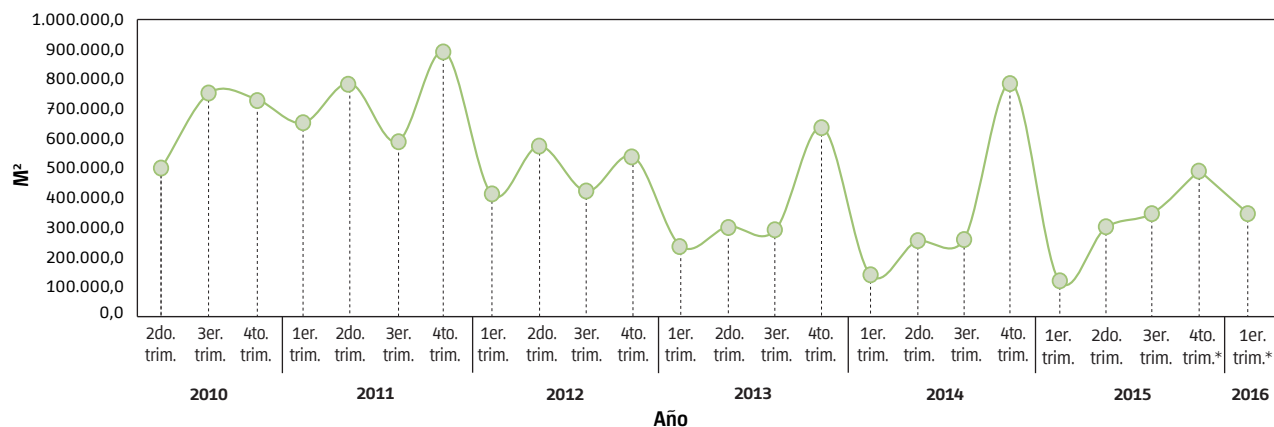
Cuadro 2.1 Solicitudes trimestrales y variación interanual de m² y permisos. Construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de m ² 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)	(%)	
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
1/2016 *	350.087,8	182,5	209	54,8	1.675,1

* 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 M² solicitados por trimestre por construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2016



* 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 m² por permiso. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

Adicionalmente se presenta la serie de datos de m² solicitados desde el segundo trimestre de 2010 para ilustrar su evolución desde el inicio de la recaudación del gravamen.

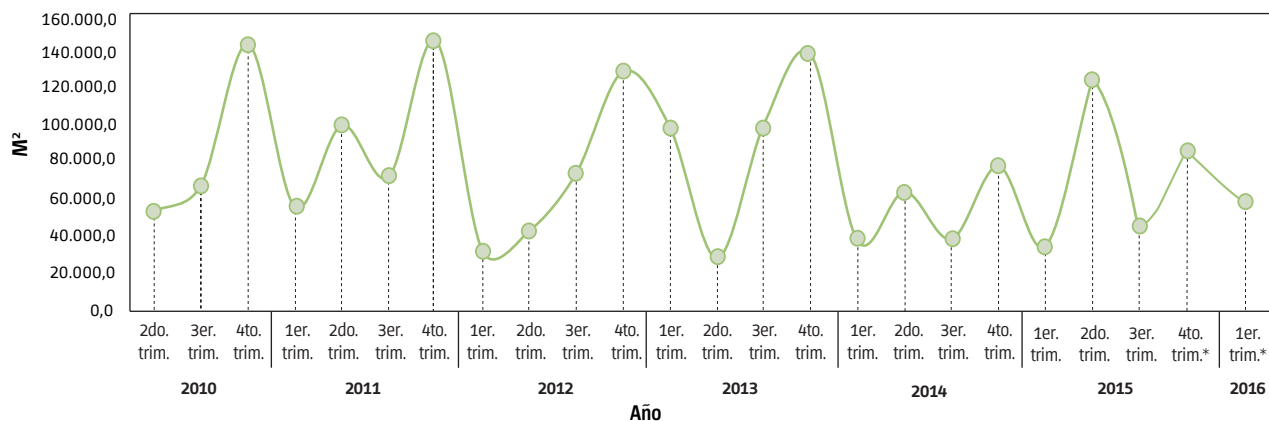
Cuadro 2.2 Solicitudes trimestrales y variación interanual de m² y permisos. Ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de m ² por permiso
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
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
1/2016 *	58.060,5	74,8	94	-2,1	617,7

* 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 M² solicitados por trimestre por ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2016



* 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 m² por permiso. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

Adicionalmente se presenta la serie de datos de m² solicitados a demoler desde el segundo trimestre de 2010 para ilustrar su evolución desde el inicio de la recaudación del gravamen.

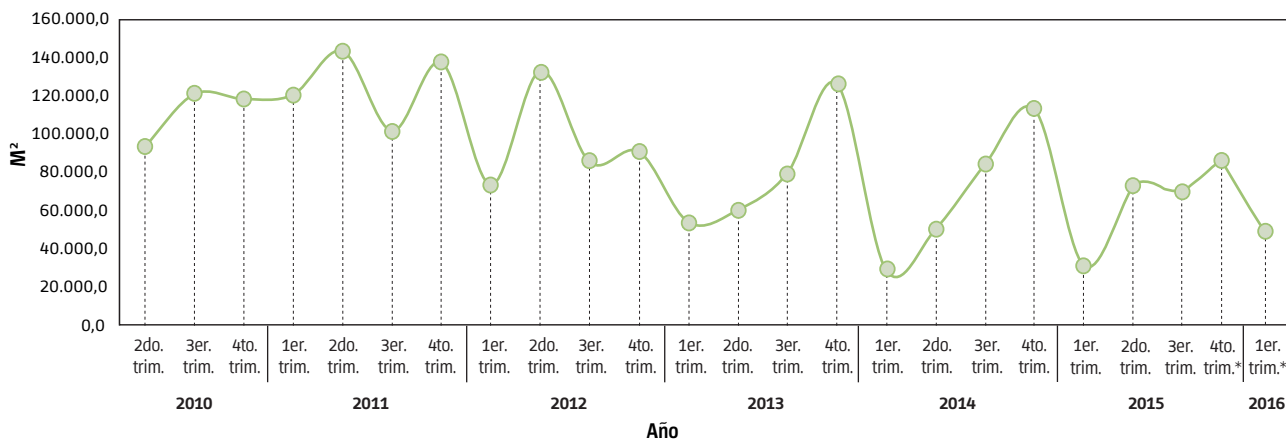
Cuadro 2.3 Solicitudes trimestrales y variación interanual de m² y permisos. Demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de m ² por permiso
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
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
1/2016 *	44.759,5	41,0	215	56,9	208,2

* 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 2.3 M² solicitados por trimestre por demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2016



* 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).

3. Expectativas según destino

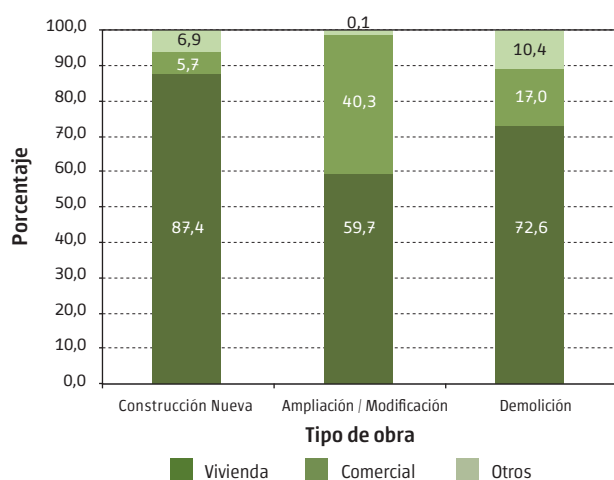
A continuación se presenta la distribución de los m² solicitados por destino y su apertura según tipo de obra, para valores del trimestre. Además se incluye la distribución de los permisos solicitados en el trimestre según destino.

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 m² tiene asignados. No obstante, si alguno de los destinos es “vivienda”, se incluyó automáticamente el permiso en esta categoría sin considerar los m².

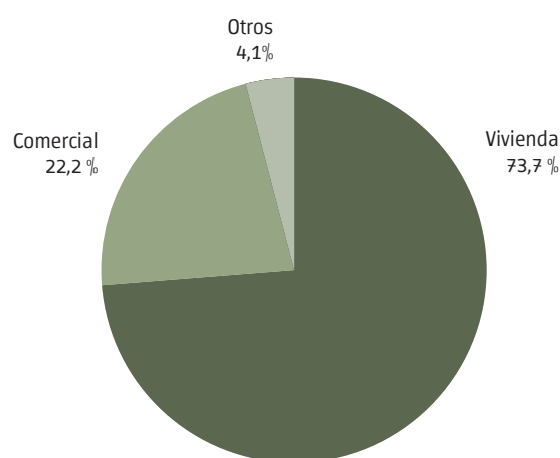
Gráfico 3.1 Distribución porcentual de los m² solicitados por destino según tipo de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



* 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. 1er. trimestre. Año 2016



* 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).

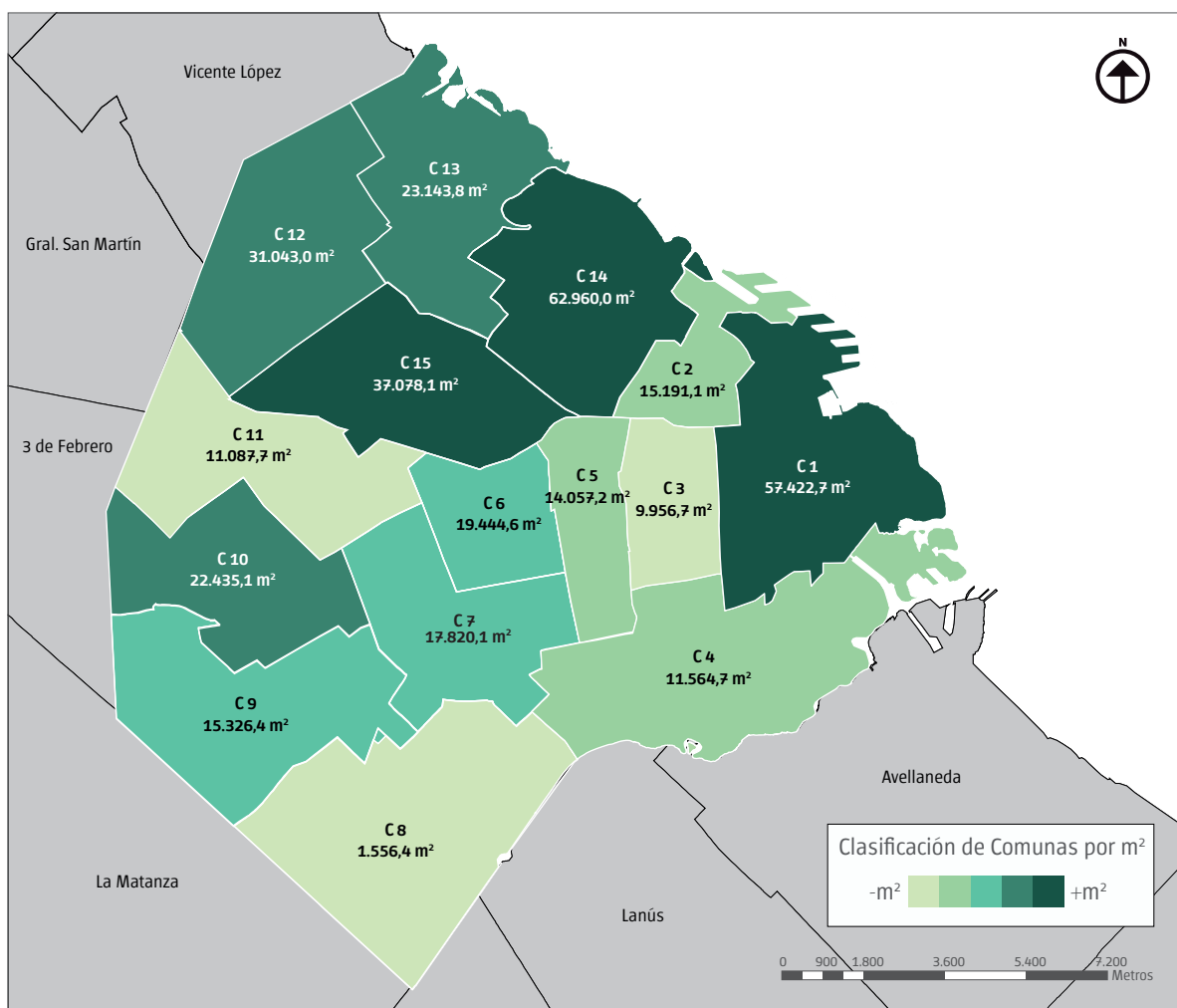
4. Expectativas de construcción por comuna

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.

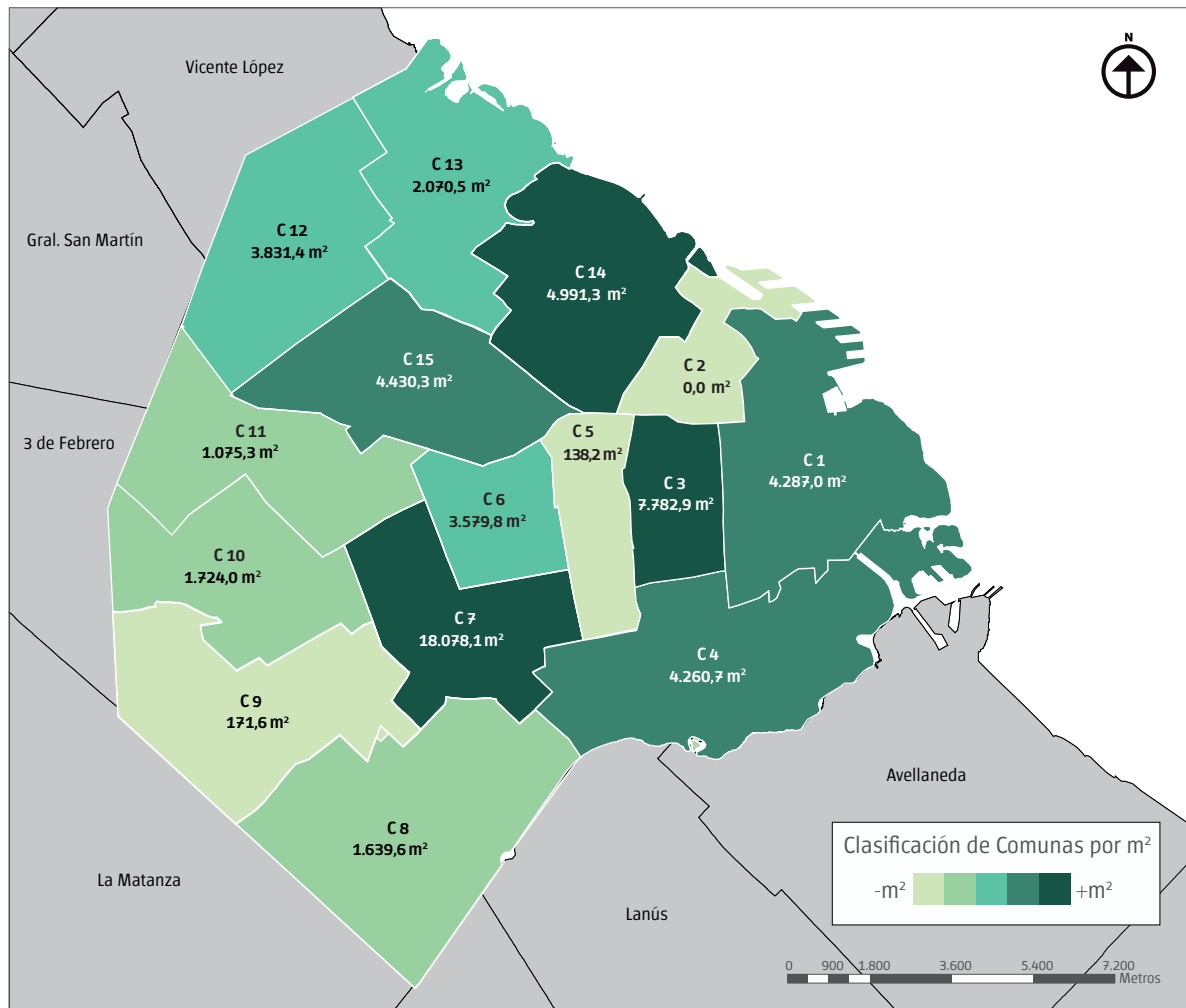
Mapa 4.1 Metros solicitados por comuna para construcciones nuevas*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



*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).

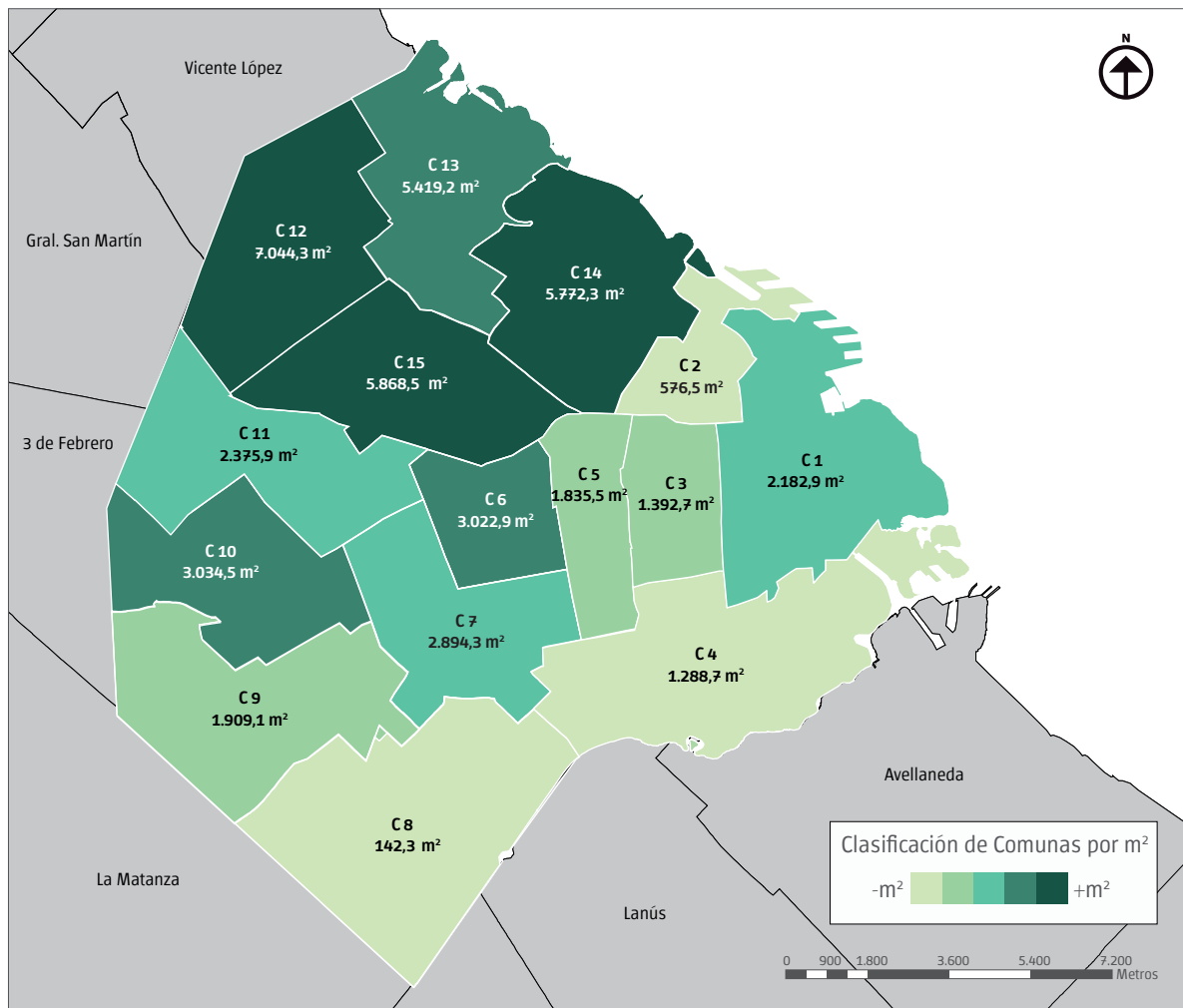
Mapa 4.2 Metros solicitados por comuna para ampliaciones y modificaciones*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



*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. 1er. trimestre. Año 2016



*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 mismo período del año pasado, así como su apertura al 1er. trimestre por tipo de obra y su comparación con por comuna.

Cuadro 5.1 M² y permisos solicitados por tipo de obra*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016

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	350.087,8	182,5	209	54,8
Ampliaciones y modificaciones	58.060,5	74,8	94	-2,1
Demoliciones	44.759,5	41,0	215	56,9

*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 M² y permisos solicitados por tipo de obra según Comuna*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016

Comuna	Construcciones nuevas		Ampliaciones y modificaciones		Demoliciones	
	M ²	Permisos	M ²	Permisos	M ²	Permisos
Total	350.087,8	209	58.060,5	94	44.759,5	215
1	57.422,7	8	4.287,0	7	2.182,9	5
2	15.191,1	3	0,0	0	576,5	3
3	9.956,7	8	7.782,9	2	1.392,7	5
4	11.564,7	6	4.260,7	7	1.288,7	6
5	14.057,2	6	138,2	3	1.835,5	8
6	19.444,6	11	3.579,8	4	3.022,9	11
7	17.820,1	16	18.078,1	13	2.894,3	19
8	1.556,4	3	1.639,6	3	142,3	3
9	15.326,4	22	171,6	2	1.909,1	14
10	22.435,1	14	1.724,0	11	3.034,5	13
11	11.087,7	14	1.075,3	8	2.375,9	21
12	31.043,0	36	3.831,4	6	7.044,3	37
13	23.143,8	17	2.070,5	6	5.419,2	21
14	62.960,0	19	4.991,3	10	5.772,3	17
15	37.078,1	26	4.430,3	12	5.868,5	32

*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).

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)