



Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2014

Informe
de resultados | 854



Abril de 2015

Índice temático

1	Introducción	1
1.1	Impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines No Reutilizables	1
1.2	Notas metodológicas	2
2	Expectativas según tipo de obra	3
2.1	Construcciones nuevas	3
2.2	Ampliaciones / Modificaciones	4
2.3	Demoliciones	4
3	Expectativas según destino	6
4	Expectativas de construcción por comuna	8
5	Variaciones anuales acumuladas	11
6	Conclusiones	15

Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2014

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.

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.).

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.

1 En adelante *Gravámenes Áridos*.

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

3 Valor módulo según Ley Tarifaria 2014 de \$43 el metro cuadrado.

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 2014. Se incluyen los datos de igual período del año 2013 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).

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, 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.
- 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.
- 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 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.

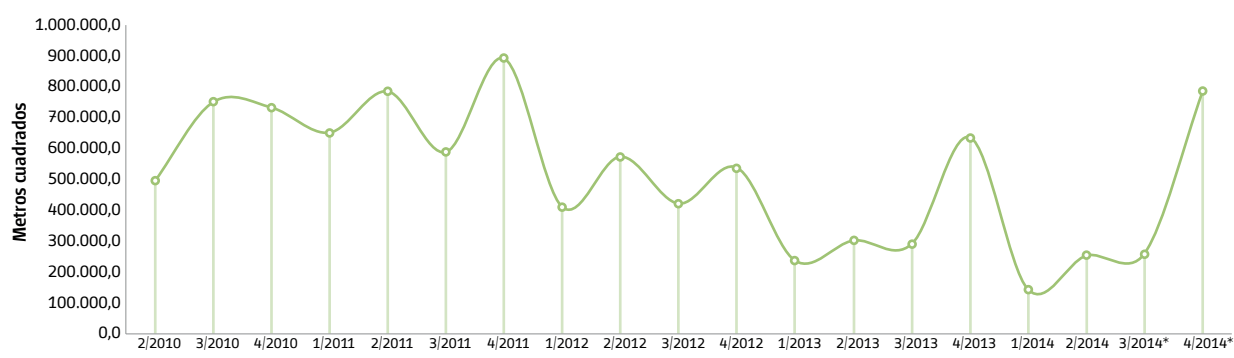
Cuadro 2.1 Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
4/2013	636.442,6	18,3	446	-1,1	1.427,0
1/2014	143.948,8	-39,2	179	-10,9	804,2
2/2014	253.568,9	-16,1	249	-5,7	1.018,3
3/2014 *	260.160,7	-10,6	260	-11,3	1.000,6
4/2014 *	785.837,0	23,5	454	1,8	1.730,9

* 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 2010/2014



* 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.

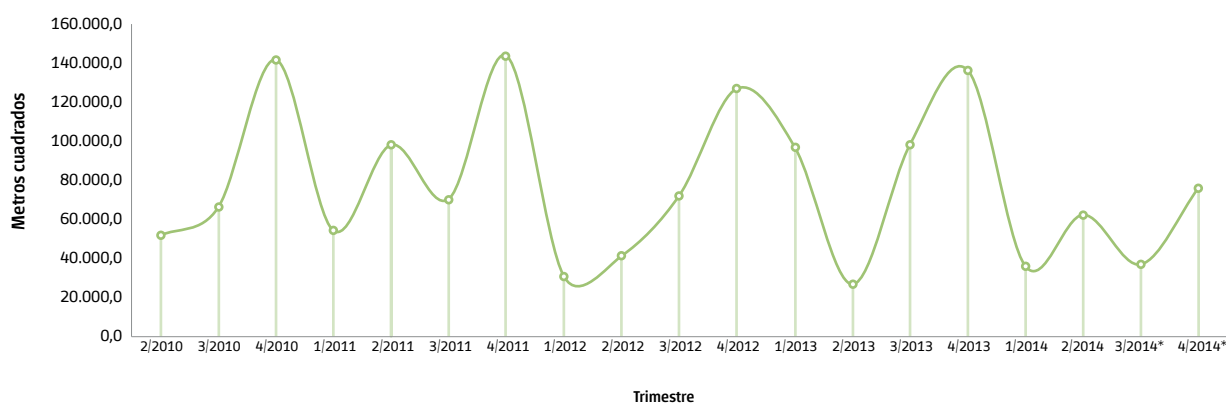
Cuadro 2.2 Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(permisos)	(%)	
4/2013	136.260,7	7,3	219	-6,4	622,2
1/2014	35.958,6	-62,9	88	-30,7	408,6
2/2014	62.378,0	132,3	150	22,0	415,9
3/2014*	37.036,2	-62,4	125	-18,3	296,3
4/2014*	76.248,0	-44,0	221	0,9	345,0

* 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 2010/2014



* 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.

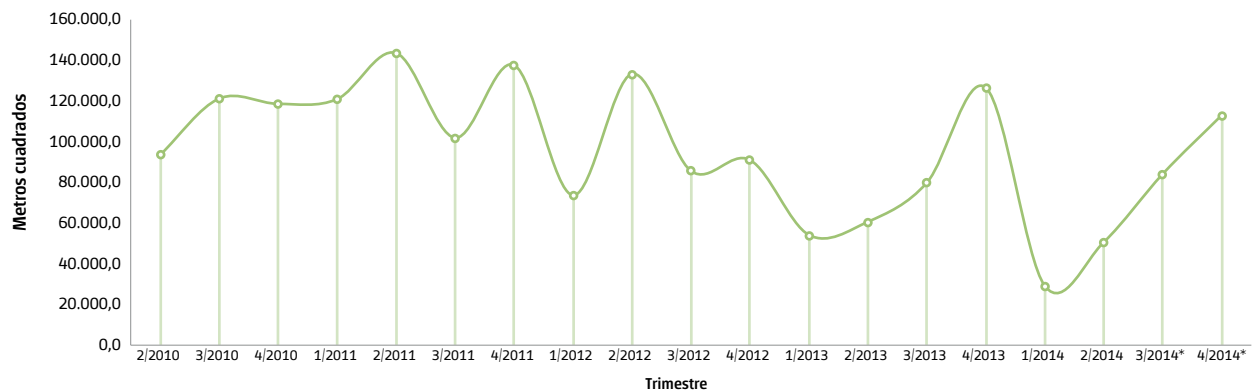
Cuadro 2.3 Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m²)	(%)	(permisos)	(%)	
4/2013	126.501,4	39,0	388	0,8	326,0
1/2014	29.047,5	-46,4	146	-25,5	199,0
2/2014	50.722,7	-16,4	224	-7,8	226,4
3/2014*	84.258,2	5,4	236	-18,3	357,0
4/2014*	113.113,7	-10,6	388	0,0	291,5

* 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 2010/2014



* 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

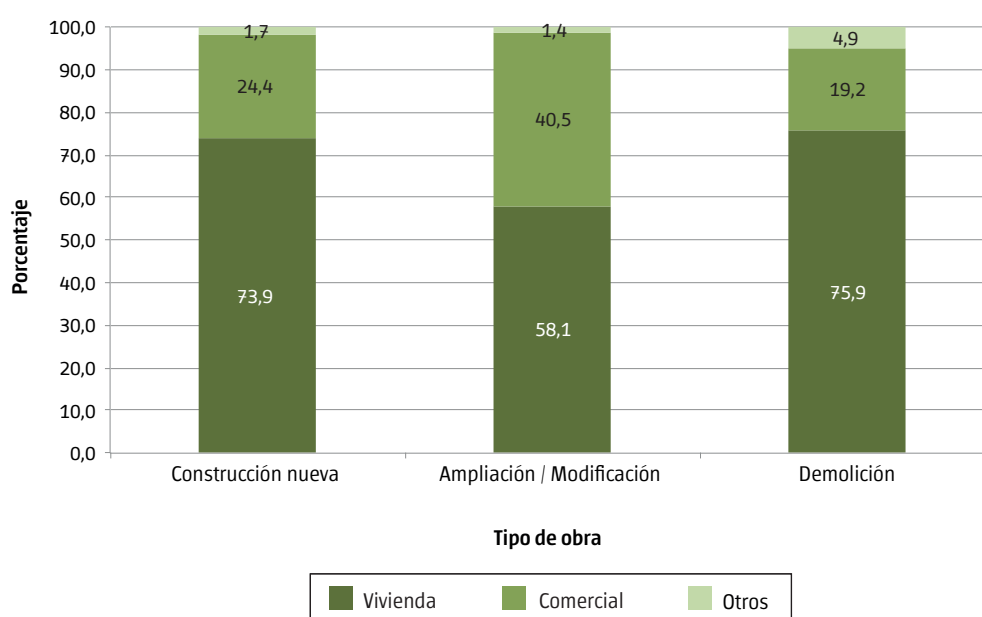
A continuación se presenta la distribución de los metros cuadrados solicitados por destino y su apertura según tipo de obra, para valores del trimestre y para valores acumulados anuales. Además se incluye la distribución de los permisos solicitados en el trimestre según destino.

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.

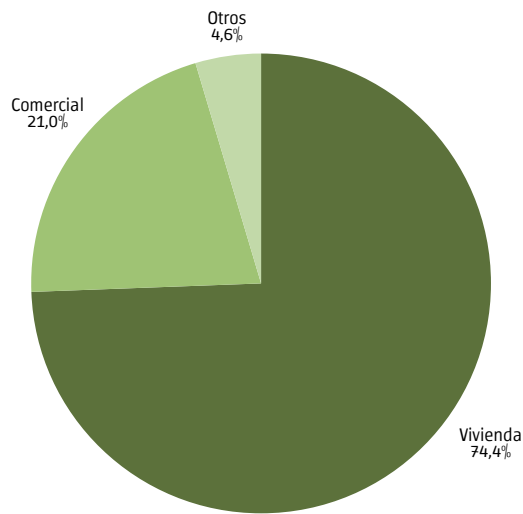
Gráfico 3.1 Distribución porcentual de los metros cuadrados solicitados por destino según tipo de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014



* 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).

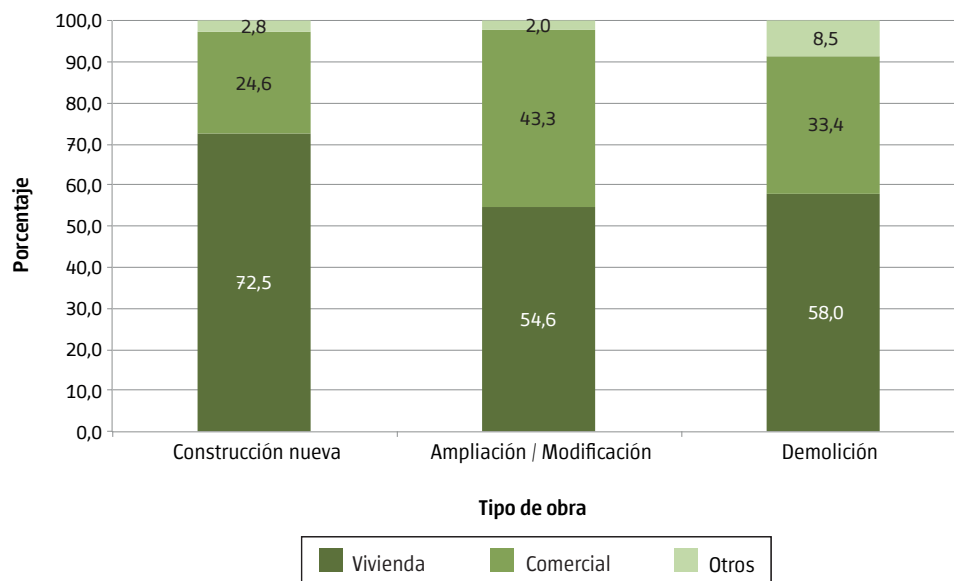
Gráfico 3.2 Distribución porcentual de los permisos solicitados según destino de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014



* 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*. Ciudad de Buenos Aires. Valores acumulados al 4to. trimestre. Año 2014



* 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).

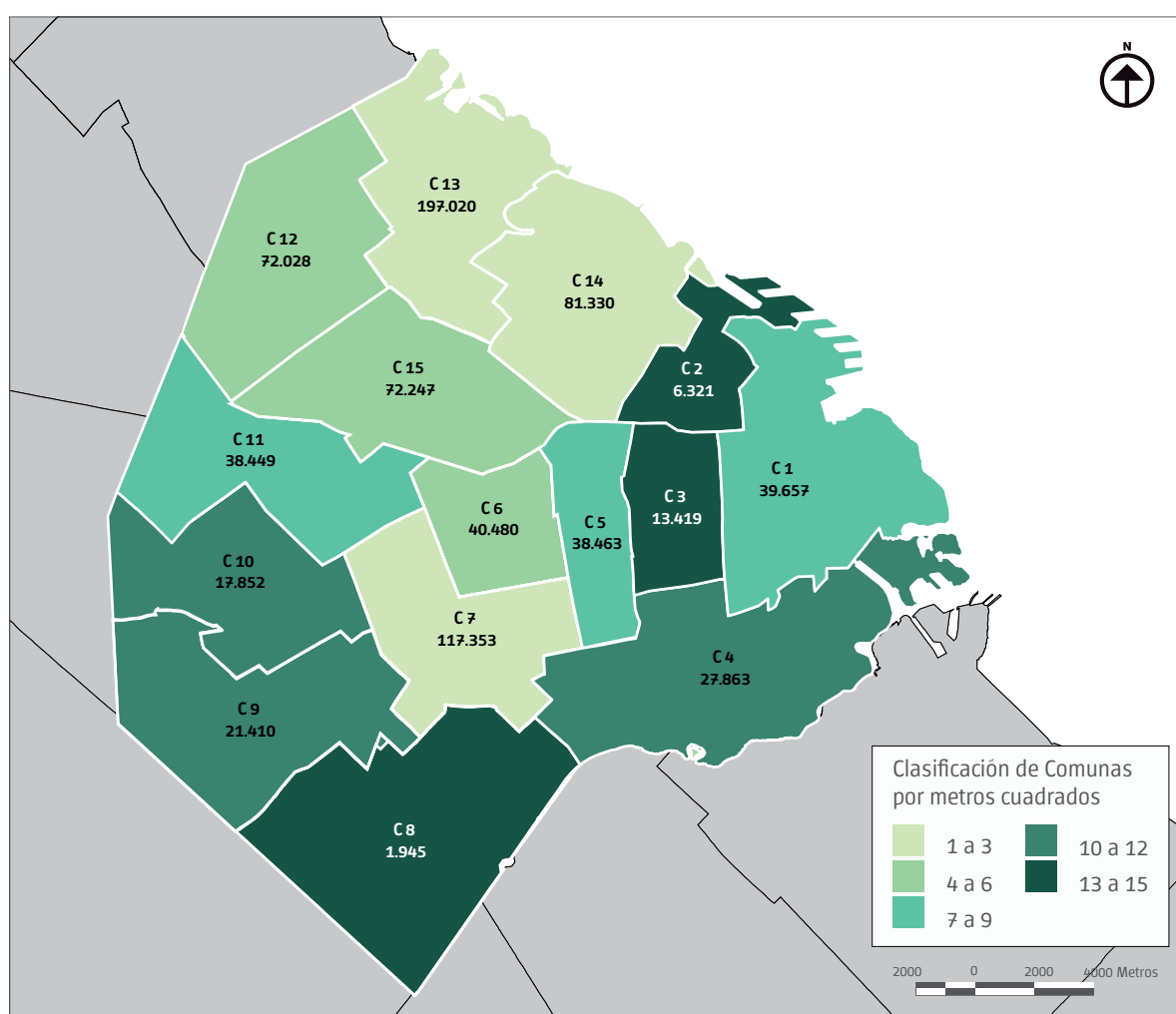
4. Expectativas de construcción por comuna

A continuación se presentan mapas de la Ciudad en los que se indican los metros cuadrados 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 5 rangos, asignando a

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

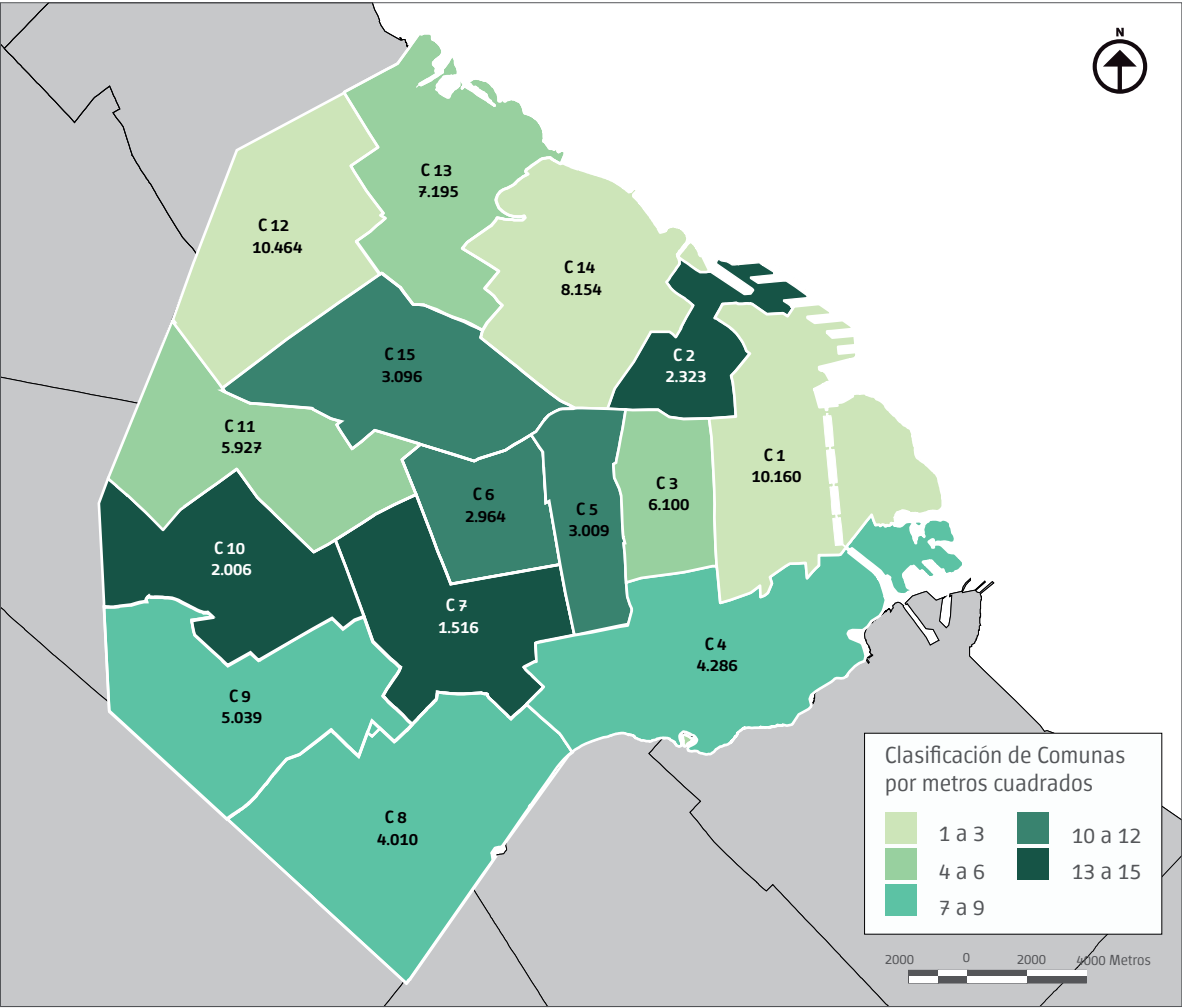
Mapa 4.1 Metros cuadrados solicitados por comuna para construcciones nuevas*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014



* Resultados provisionarios.

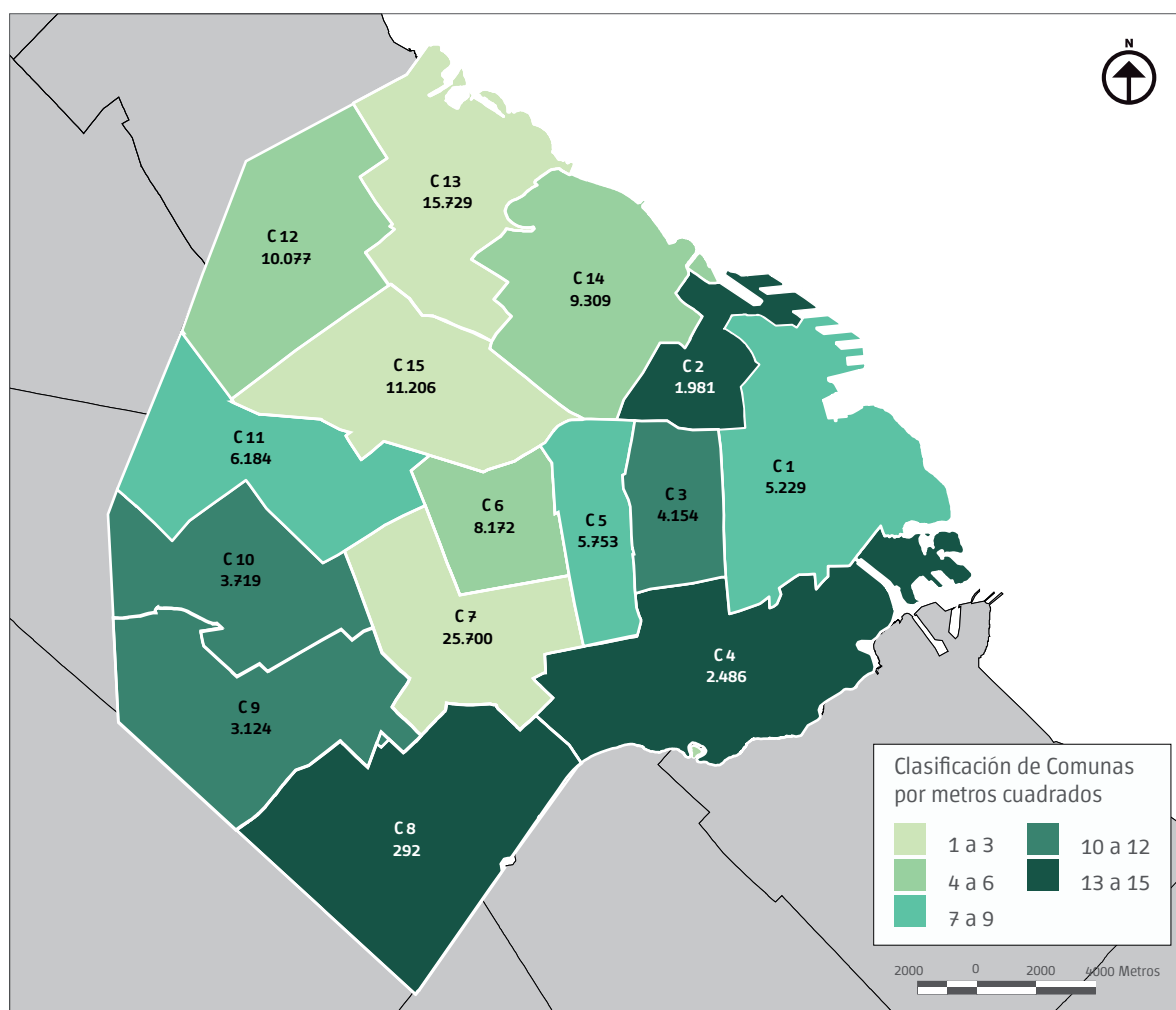
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Dirección General de Rentas (GCBA).

Mapa 4.2 Metros cuadrados solicitados por comuna para ampliaciones y modificaciones*. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014



* 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 cuadrados solicitados por comuna para demoliciones*. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre. Año 2014



* 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. Año 2014

Tipo de obra	Metros solicitados		Permisos solicitados	
	Cantidad	Variación vs. mismo período año anterior	Cantidad	Variación vs. mismo período año anterior
	(m²)	(%)	(permisos)	(%)
Construcciones nuevas	1.443.570,8	-1,6	1.143	-5,1
Ampliaciones y modificaciones	211.620,7	-41,0	584	-6,1
Demoliciones	277.421,2	-13,6	995	-10,8

* 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).

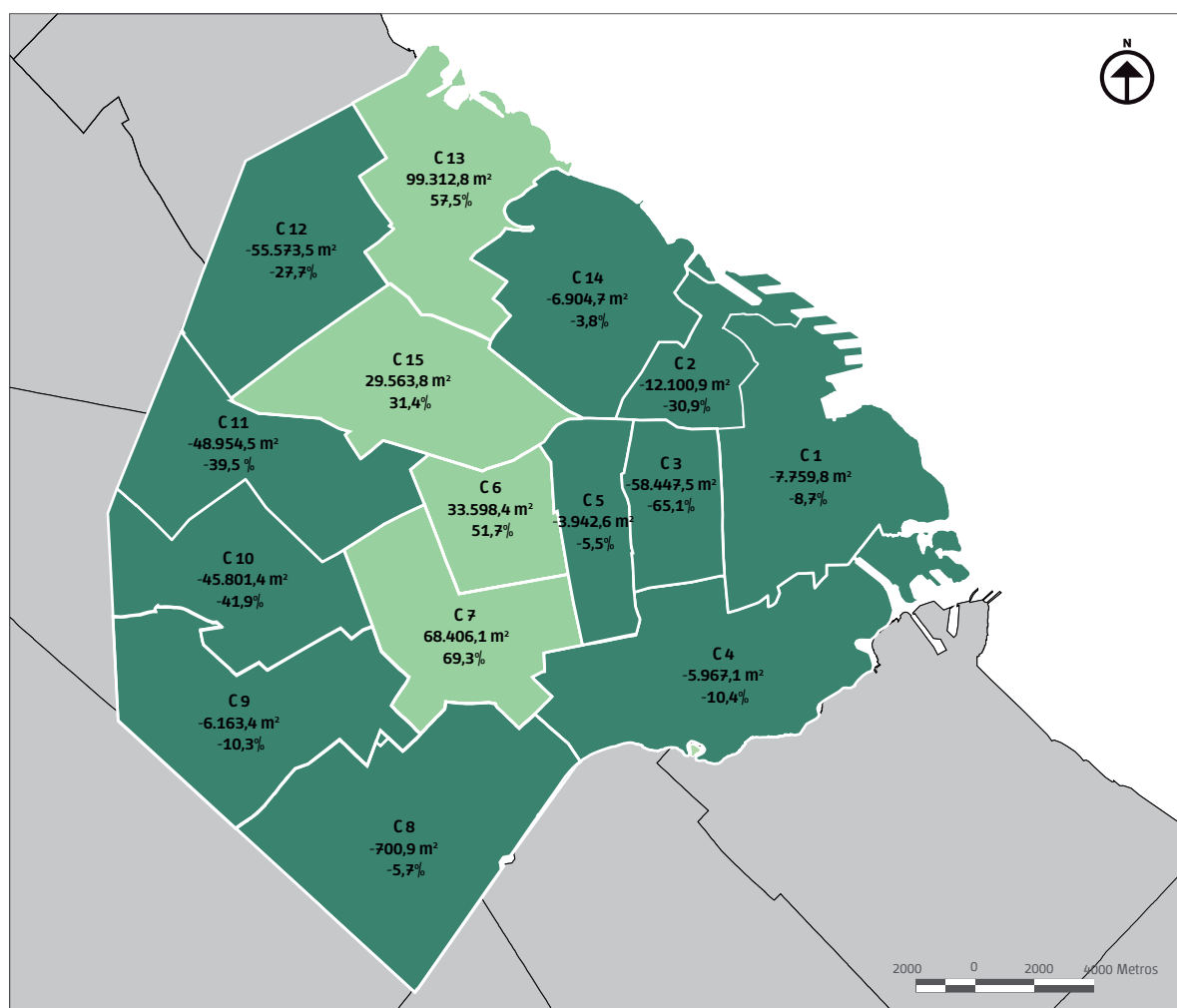
Cuadro 5.2 Metros cuadrados y permisos solicitados por tipo de obra según Comuna*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014

Comuna	Construcciones nuevas		Ampliaciones y modificaciones		Demoliciones	
	Metros cuadrados	Permisos	Metros cuadrados	Permisos	Metros cuadrados	Permisos
Total	1.443.570,8	1.143	211.620,7	584	277.421,2	995
1	81.812,7	36	30.843,0	29	33.202,5	31
2	27.031,3	23	10.415,2	18	7.876,0	22
3	31.336,8	45	19.954,2	18	9.614,8	39
4	51.339,0	46	10.643,0	25	13.769,0	43
5	68.315,1	41	7.371,9	24	11.983,7	41
6	98.549,0	77	11.119,4	28	17.719,1	67
7	167.053,0	83	2.168,0	26	34.368,3	62
8	11.612,7	22	4.840,0	14	1.277,2	14
9	53.705,4	90	9.672,0	51	8.998,1	81
10	63.632,7	112	9.987,1	43	13.087,4	88
11	75.042,4	102	10.541,5	71	14.296,4	109
12	144.730,4	156	21.250,3	73	24.378,8	128
13	272.025,0	99	17.921,9	51	34.019,0	93
14	173.621,8	120	33.286,7	54	28.353,6	90
15	123.763,5	91	11.606,6	59	24.477,5	87

* 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).

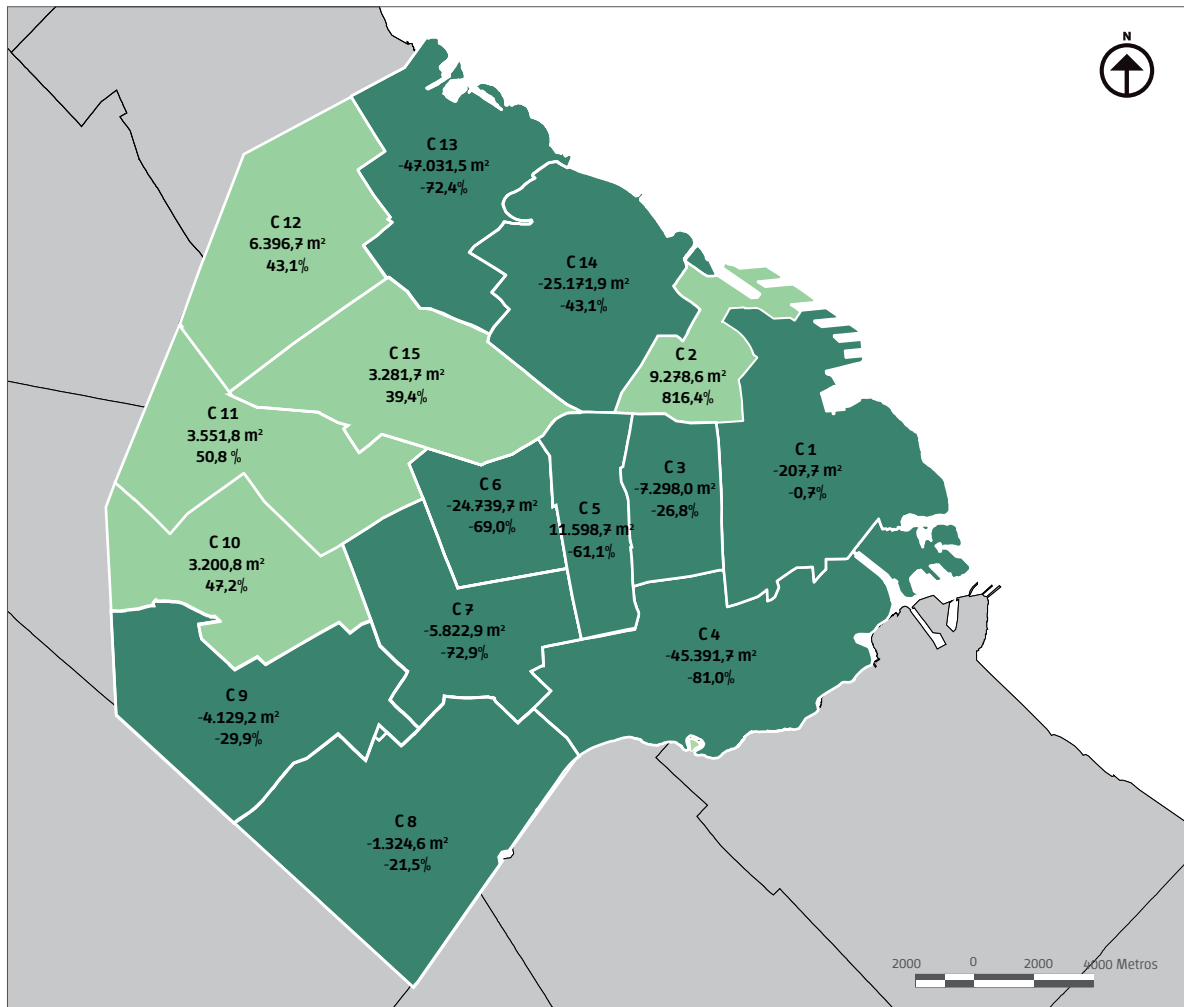
Mapa 5.1 Variación interanual porcentual y en metros cuadrados solicitados* para construcciones nuevas por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre. Año 2014



* 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).

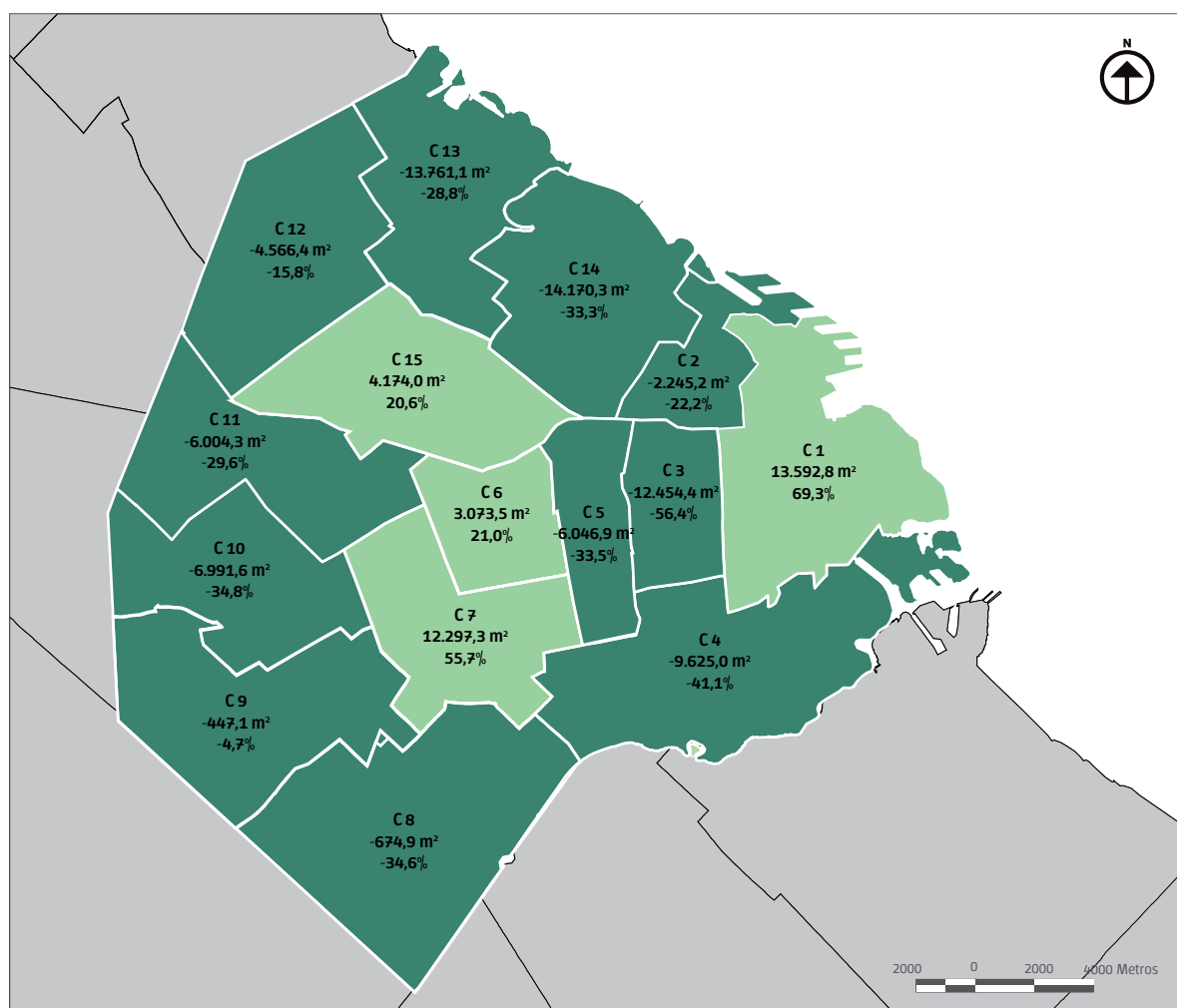
Mapa 5.2 Variación interanual porcentual y en metros cuadrados solicitados* para ampliaciones y modificaciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Año 2014



* 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 5.3 Variación interanual porcentual y en metros cuadrados solicitados* para demoliciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre. Año 2014



* 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).

6. Conclusiones

- El cuarto trimestre superó las expectativas en el total de metros, al registrar el mayor crecimiento intertrimestral (155,7%) desde el inicio de la recaudación del impuesto, impulsado principalmente por las solicitudes para construcción nueva, con una suba de más del 200% y más de 525.000 metros cuadrados. También se registró un importante aumento en los permisos solicitados, con valores en torno al 70% en los tres tipos de obra.
- En el cuarto trimestre los valores para construcciones nuevas suponen el primer incremento interanual tras los registros negativos de los anteriores trimestres del año. Las ampliaciones/modificaciones y las demoliciones del trimestre registraron un descenso interanual en metros y crecimientos menores al 1% en permisos.
- Respecto al trimestre anterior los permisos crecieron pero en menor proporción que los metros solicitados, incrementándose de esta manera la cantidad de metros promedio por número de permisos (pasando de 614 m²/permiso a 917 m²/permiso). Este promedio registró el mayor valor en los últimos cinco trimestres para las construcciones nuevas y estuvo entre los más altos para las demoliciones. Sólo las ampliaciones/modificaciones mostraron un promedio de los más bajos.
- Con relación a la evolución histórica desde el inicio de la recaudación del impuesto, los metros cuadrados solicitados en el trimestre reflejan valores que van desde los más altos en el caso de obras nuevas a valores promedio en los otros dos tipos de obra. El comportamiento en el trimestre está en línea con el de igual período en años anteriores (efecto estacional).
- Los datos acumulados del año al cuarto trimestre muestran caídas, tanto en metros solicitados (entre un 1,6% y un 41,0%) como en permisos (entre un 5,1% y un 10,8%), respecto de igual período del año anterior. Las caídas en términos de metros cuadrados solicitados se dieron en casi el 75% de las comunas (entre 10 y 11 comunas, variando en función del tipo de obra).
- En relación con el destino, la mayor proporción de superficie solicitada en el trimestre corresponde a obras destinadas a vivienda (más de un 70% en el caso de construcciones nuevas o demoliciones y casi el 60% para las ampliaciones/modificaciones) aunque los permisos con destino Comercial registran en promedio 1.100 m², siendo los más altos de todos los destinos. Estos datos son similares cuando se consideran datos acumulados, exceptuando las demoliciones, donde el destino vivienda representa menos del 60%. Comparando con los datos acumulados al trimestre anterior, se observan incrementos en las obras de las tres categorías con destino vivienda.
- En líneas generales las comunas del Norte (12, 13, 14) de la Ciudad fueron las que más superficie solicitaron en el trimestre para los tres tipos de obra. Uno de cada dos metros que se solicitan corresponde tan solo a tres comunas (Comunas 7, 13 y 14), representando casi el 50% del total de superficie solicitada, mientras que siete comunas tienen una participación menor al 5%, especialmente las comunas ubicadas en el sur y suroeste de la Ciudad.
- Los valores más bajos del trimestre no pueden asignarse a una zona geográfica determinada debido a que las comunas varían en función del tipo de obra. A modo de ejemplo, puede observarse que la Comuna 7 presenta el segundo valor más alto en metros cuadrados para obra nueva y el mayor para demoliciones, mientras que es la que menos superficie solicitó para ampliaciones/demoliciones. A diferencia del trimestre anterior, la Comuna 2 se ubicó entre los valores más bajos.
- Los barrios de Flores y Parque Chacabuco (en la Comuna 7) vieron incrementarse casi seis veces los metros cuadrados con respecto al trimestre anterior, mientras que en el otro extremo se ubica el barrio de Recoleta (Comuna 2) donde la superficie incluida en las solicitudes cayó a casi la mitad de la registrada el trimestre anterior.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en **www.estadistica.buenosaires.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)