



Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2015

Informe de resultados | 904



Agosto de 2015

“2015: Año del bicentenario del congreso de los pueblos libres”

Resumen ejecutivo

- En el 1er. trimestre del año, y en línea con la tendencia de los últimos trimestres¹, la cantidad de m² y permisos solicitados se contrajo respecto de igual período del año anterior, tanto para construcciones nuevas como para ampliaciones y modificaciones. En total se registraron los valores más bajos desde que comenzó a recaudarse el impuesto (en total se solicitaron 188.152 m² y 364 permisos).
- Los m² solicitados se contrajeron en promedio más de un 80% con respecto al trimestre anterior y un 10% respecto del mismo período del 2014. Los que más variaron fueron los metros para nuevas construcciones, con caídas del 84,3% y del 14,3% respectivamente.
- Igual tendencia se observa en los permisos, con una variación intertrimestral negativa promedio del 65,8% y una caída interanual del 11,9%. Los permisos de nuevas construcciones fueron los que registraron las mayores bajas (70,7% y 25,7% respectivamente), mientras que el único incremento se dio en la variación interanual de los permisos para ampliaciones y modificaciones (suba del 9,1%).
- En relación con el destino, la mayor proporción de superficie solicitada en el trimestre correspondió a obras destinadas a vivienda (con valores cercanos al 80% en el caso de construcciones nuevas o ampliaciones/modificaciones y al 53% para las demoliciones). También son las viviendas las que mostraron mayor cantidad de solicitudes de permisos para todos los tipos de obra.
- En líneas generales más del 50% del total de los m² solicitados se concentraron en las comunas del Norte de la Ciudad (12, 13 y 14), mientras que en las comunas del Centro y del Sur los m² solicitados representaron menos del 10% del total.

1 Exceptuando el cuarto trimestre del 2014 donde incide el efecto estacional mencionado en las notas metodológicas.

Índice

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	5
3	Expectativas según destino	6
4	Expectativas de construcción por comuna	7

Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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 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, independientemente 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 En adelante *Gravámenes Áridos*.

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

3 Valor módulo según Ley Tarifaria 2015 de \$56 el m².

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.

1.2 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 1er. 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).

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 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 2do. trimestre de 2010 debido a que la recaudación de los Gravámenes Áridos comenzó durante el 1er. 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.

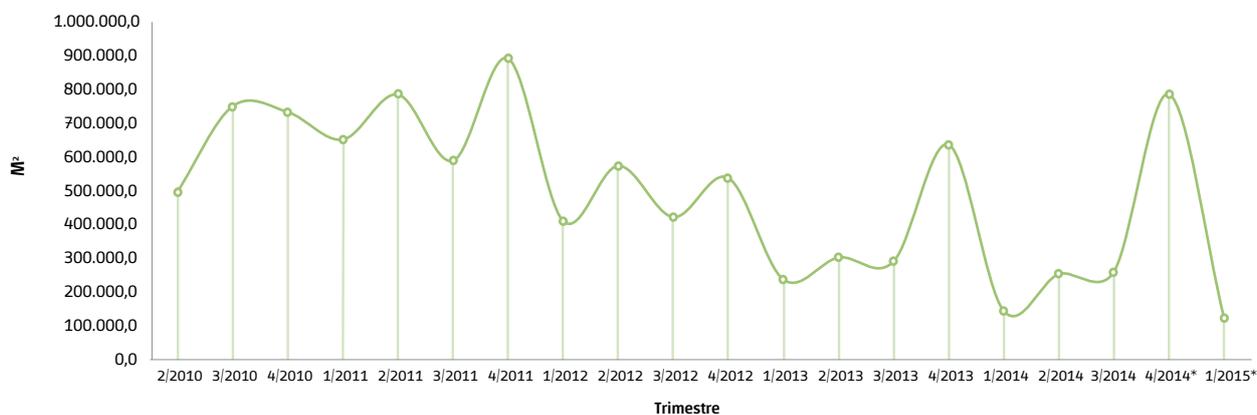
Cuadro 2.1 Solicitudes trimestrales y variación interanual de m² y permisos. Construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2015

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)	(%)	
1/2014	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	260.216,1	-10,6	261	-10,9	997,0
4/2014*	785.837,0	23,5	454	1,8	1.730,9
1/2015*	123.350,0	-14,3	133	-25,7	927,4

* 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 2010/2015



* 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 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.

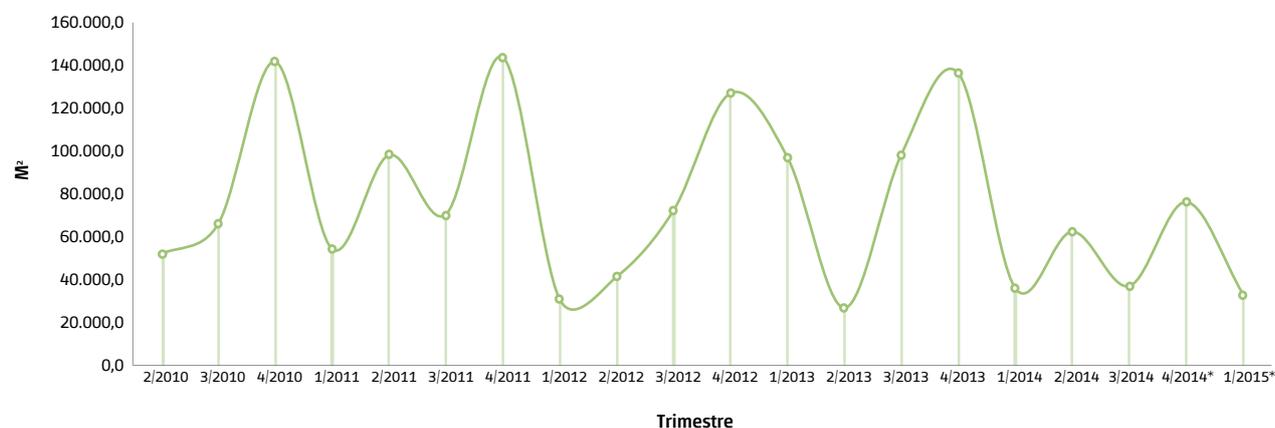
Cuadro 2.2 Solicitudes trimestrales y variación interanual de m² y permisos. Ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2015

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)	(%)	
1/2014	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
1/2015*	33.222,7	-7,6	96	9,1	346,1

* Resultados provisorios.

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 2010/2015



* Resultados provisorios.

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.

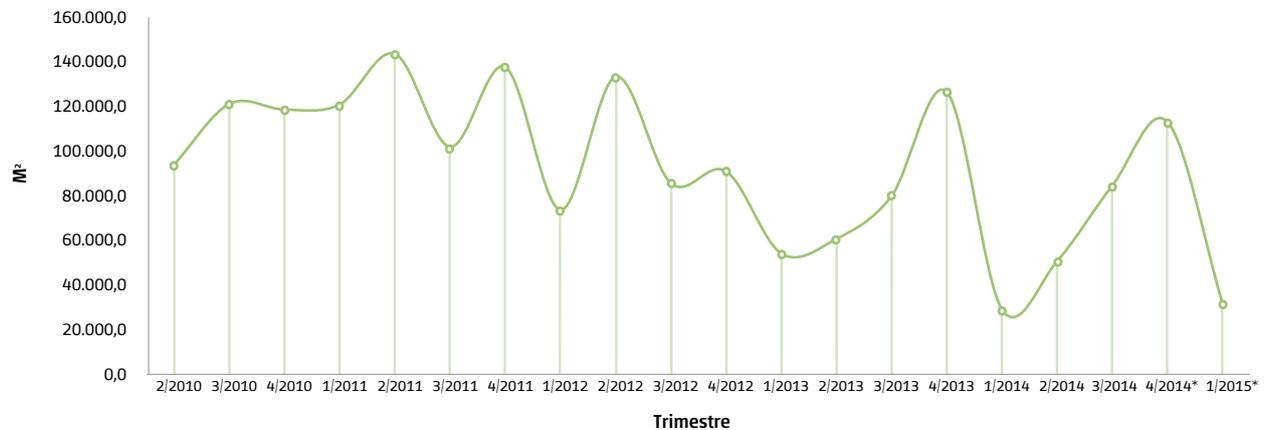
Cuadro 2.3 Solicitudes trimestrales y variación interanual de m² y permisos. Demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2015

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)	(%)	
1/2014	29.047,5	-46,4	146,0	-25,5	199,0
2/2014	50.722,7	-16,4	224,0	-7,8	226,4
3/2014	84.537,3	5,8	237,0	-18,0	356,7
4/2014*	113.113,7	-10,6	388,0	0,0	291,5
1/2015*	31.579,0	8,7	135,0	-7,5	233,9

* 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 2.3 M² 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

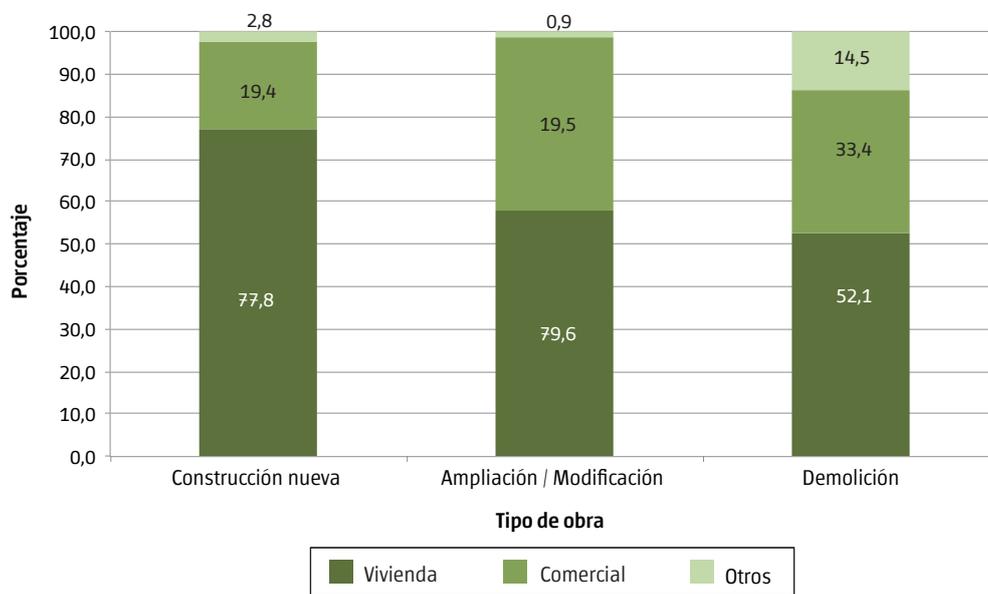
A continuación se presenta la distribución de los m² solicitados por destino y su apertura según tipo de obra, para valores del trimestre. Además se incluye la distribución de los permisos solicitados en el trimestre según destino.

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.

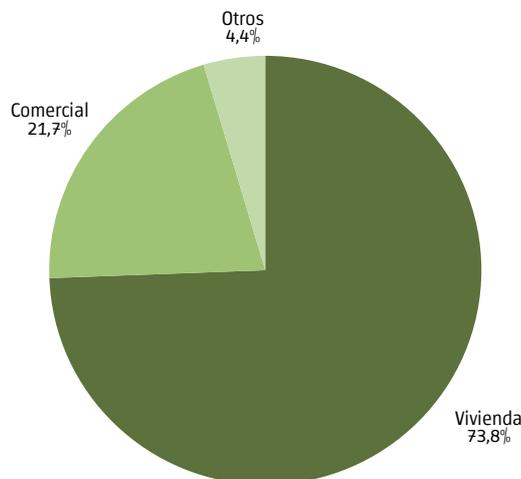
Gráfico 3.1 Distribución porcentual de los m² solicitados por destino según tipo de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2015



* 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. 1er. 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).

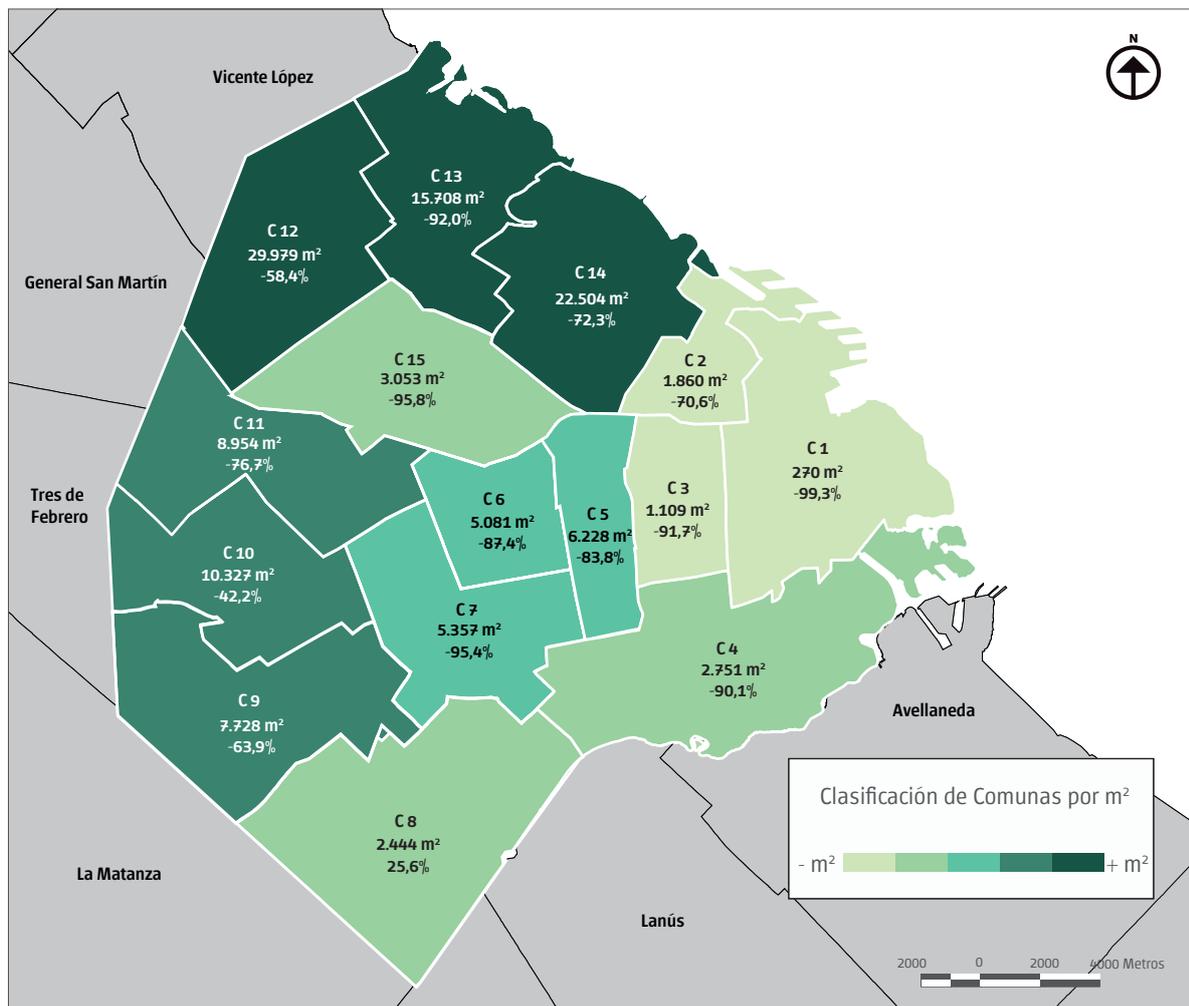
4. Expectativas de construcción por comuna

A continuación se presentan mapas de la Ciudad en los que se indican los m² solicitados en el trimestre así como la variación respecto del trimestre anterior 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 a 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.

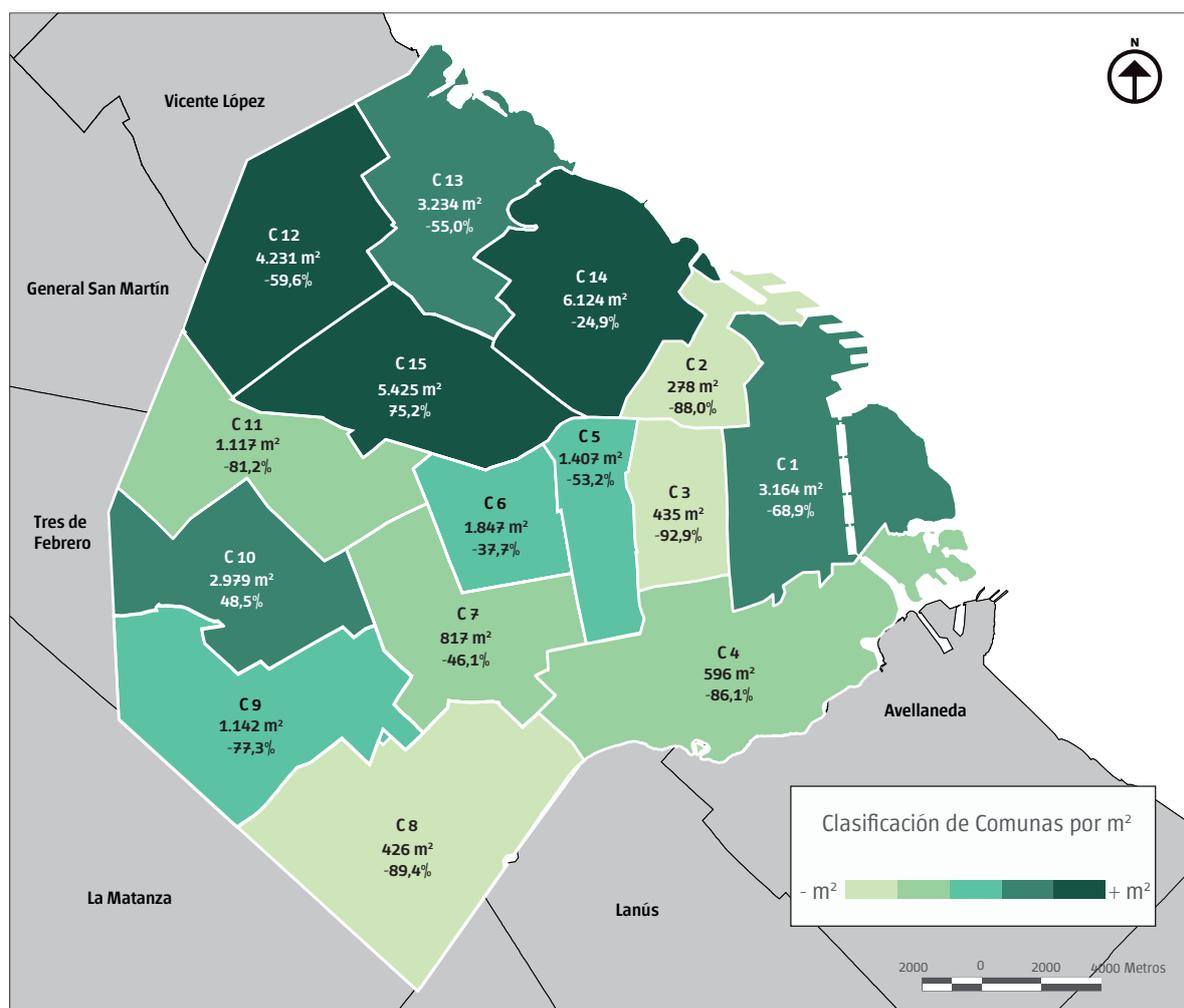
Mapa 4.1 M² solicitados por comuna y variación respecto del trimestre anterior para construcciones nuevas*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2015



* 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).

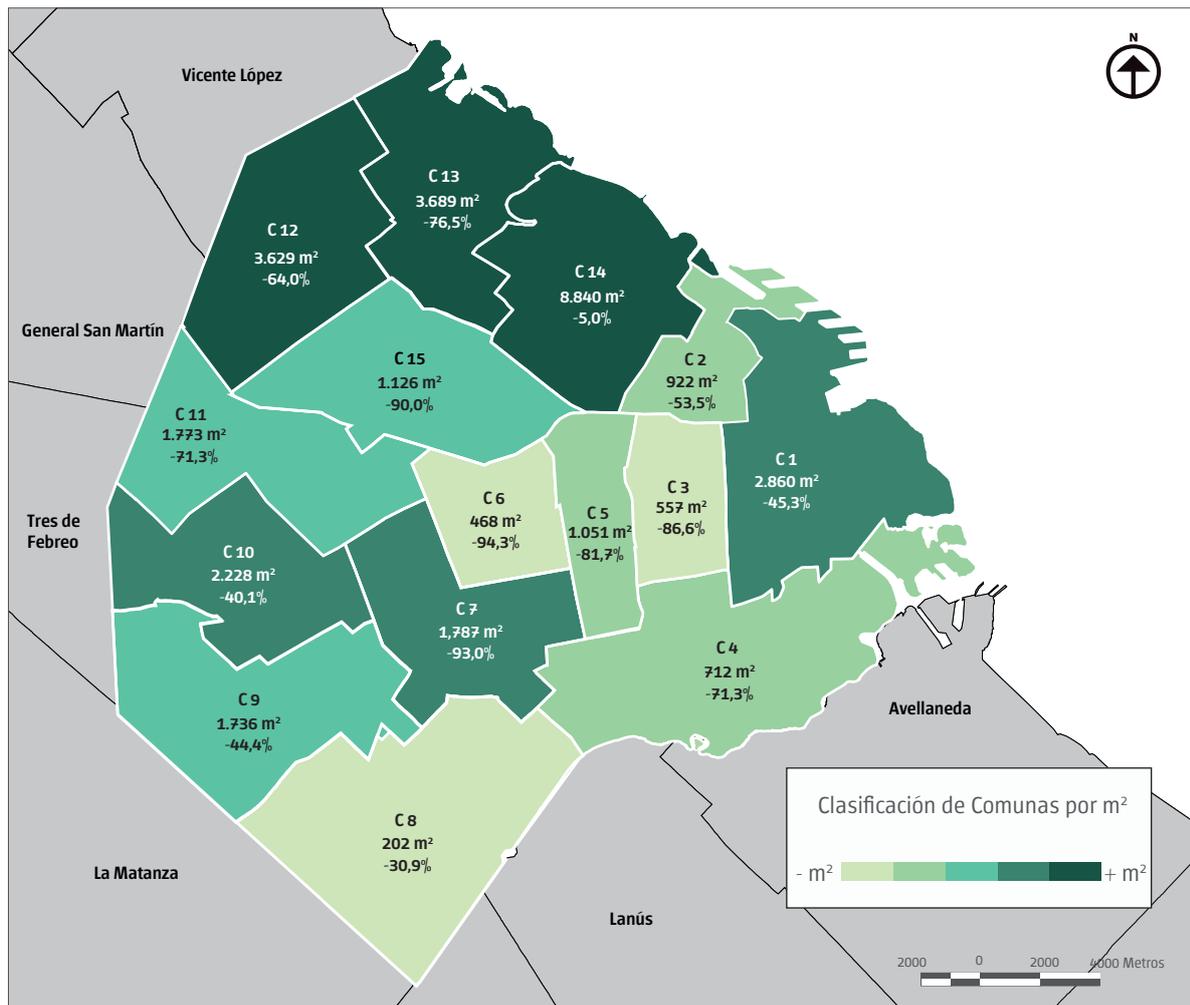
Mapa 4.2 M² solicitados por comuna y variación respecto del trimestre anterior para ampliaciones y modificaciones*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2015



* 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 M² solicitados por comuna y variación respecto del trimestre anterior para demoliciones*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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).

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)