



# Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2015

Informe de resultados | 940



Octubre de 2015

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



## Resumen ejecutivo

- En el tercer trimestre del año la cantidad de metros cuadrados sufrió una contracción del 6,6% respecto del trimestre anterior, motivado por la menor demanda correspondiente a obras de ampliación/modificación y demoliciones. Por el contrario, los permisos solicitados registraron un incremento del 7,5%, aunque el promedio de metros cuadrados por permiso se redujo un 13,1% (pasando de 805,5 m<sup>2</sup>/permiso a 699,9 m<sup>2</sup>/permiso).
- Al analizar la serie histórica para los m<sup>2</sup> solicitados en los terceros trimestres, en el caso de construcciones nuevas se observa que en 2015 se revirtió la tendencia decreciente de los últimos tres años, aunque no se alcanzaron los valores de 2012. Las obras de ampliación/modificación en 2014 y 2015 presentaron los valores más bajos de toda la serie y las demoliciones se mantuvieron con registros similares a los de los últimos tres años.
- En relación con el destino, tanto para valores del trimestre como para valores acumulados en el año, la distribución fue muy similar: la mayor proporción de superficie solicitada correspondió a obras destinadas a vivienda (con el 68,0% y más de 315.000 m<sup>2</sup> en el trimestre), seguidas de las obras con destino comercial (con una participación apenas por debajo del 30%). En el caso de las ampliaciones, en el tercer trimestre la participación de las obras con destino comercial tuvo un crecimiento importante respecto del trimestre anterior, en detrimento de las obras con destino vivienda.
- También son las viviendas las que mostraron mayor cantidad de solicitudes de permisos para todos los tipos de obra. Sin embargo, los permisos con destino comercial registraron la mayor cantidad promedio de m<sup>2</sup> (805,7 m<sup>2</sup>/permiso).
- Tanto en valores del trimestre como acumulados casi la mitad de los metros que se solicitan, cualquiera sea el tipo de obra, corresponden tan solo a cinco comunas (1, 11, 12, 13 y 14).
- El barrio de Nueva Pompeya (Comuna 4) incrementó casi setenta veces los metros cuadrados solicitados con respecto al trimestre anterior, mientras que el barrio de Almagro (Comuna 5) tuvo el mayor incremento nominal, con 16.750 m<sup>2</sup> más.
- Por el contrario, en los barrios de San Telmo (Comuna 1) y Coghlan (Comuna 12) los metros solicitados para cualquiera de sus destinos se contrajeron entre un 90% y un 75%, respecto del trimestre anterior.



# Índice

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



# Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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*<sup>1</sup> 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 general<sup>2</sup> y se abona por cada metro cuadrado declarado que involucre la obra y/o demolición de acuerdo con el importe fijado en la Ley Tarifaria<sup>3</sup>, 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 ampliación<sup>4</sup>. 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 tercer 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).

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 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 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 período 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.

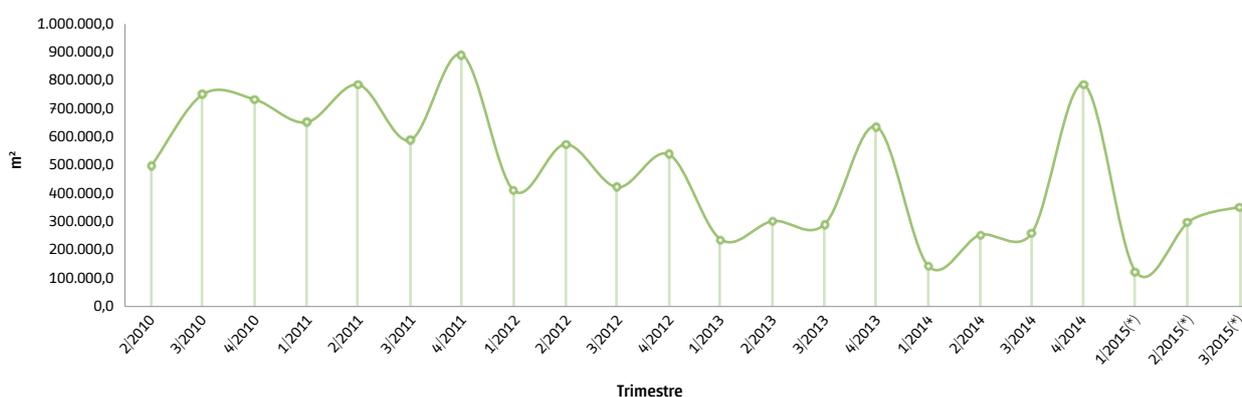
**Cuadro 2.1** Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015

Trimestre	Metros solicitados		Permisos solicitados		Promedio de metros cuadrados por permiso (m <sup>2</sup> /permisos)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(permisos)	(%)	
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	123.903,5	-13,9	135	-24,6	917,8
2/2015 *	298.917,3	17,9	250	0,4	1.195,7
3/2015 *	346.443,7	33,1	258	-1,1	1.342,8

\* 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** M<sup>2</sup> 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.

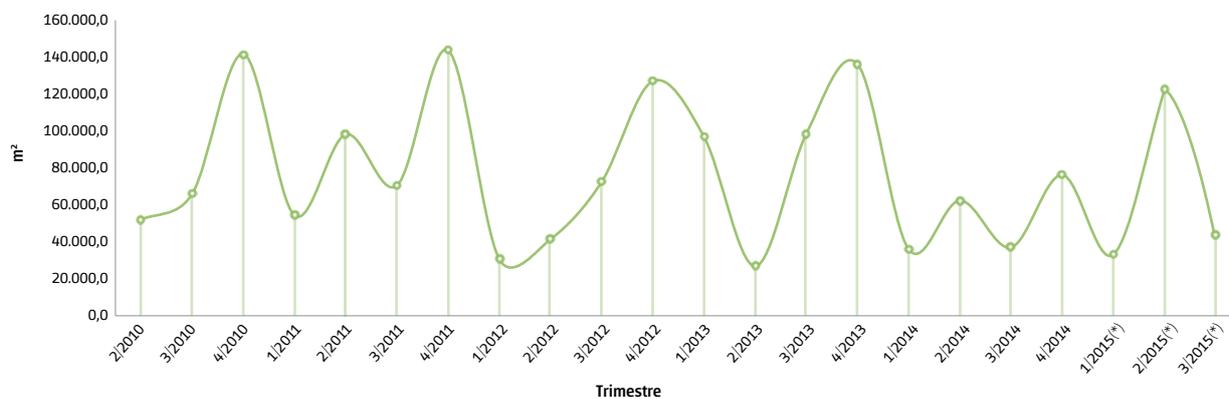
**Cuadro 2.2** Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015

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 <sup>2</sup> )	(%)	(permisos)	(%)	
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
2/2015 *	122.606,7	96,3	121	-19,9	1.013,3
3/2015 *	43.460,3	17,3	148	18,4	293,7

\* 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** M<sup>2</sup> 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.

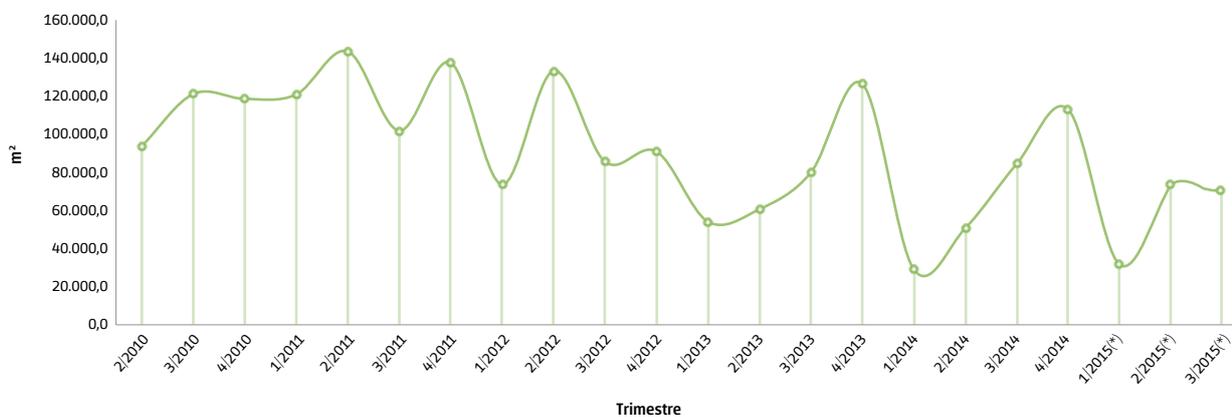
**Cuadro 2.3** Solicitudes trimestrales y variación interanual de metros cuadrados y permisos. Demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015

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 <sup>2</sup> )	(%)	(permisos)	(%)	
3/2014	84.537,3	5,8	237	-18,0	356,7
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 *	73.423,9	-13,1	256	8,0	286,8

\* 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).

**Gráfico 2.3** M<sup>2</sup> solicitados por trimestre por demoliciones. 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).

### 3. Expectativas según destino

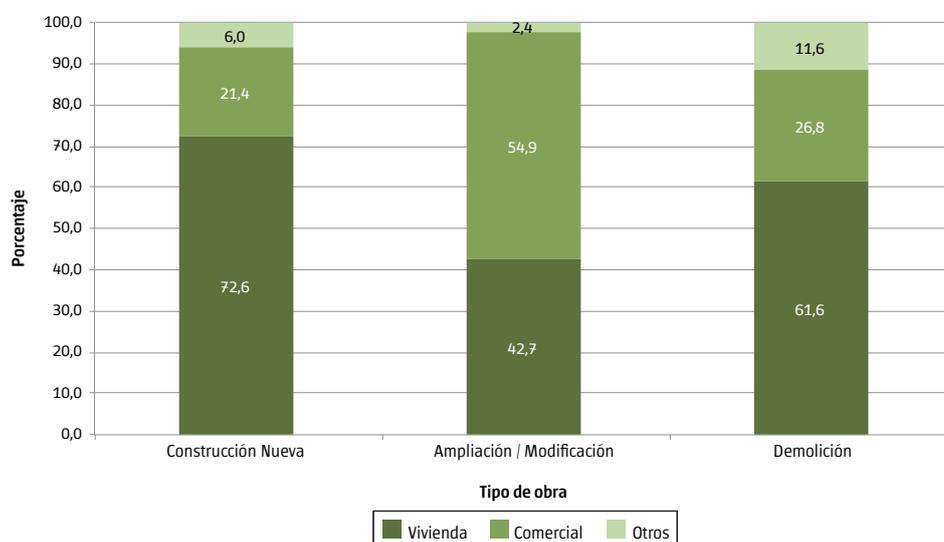
A continuación se presenta la distribución de los metros cuadrados solicitados por destino y su apertura según tipo de obra, para valores del trimestre. Además se incluye la distribución de los permisos solicitados en el trimestre según destino.

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.

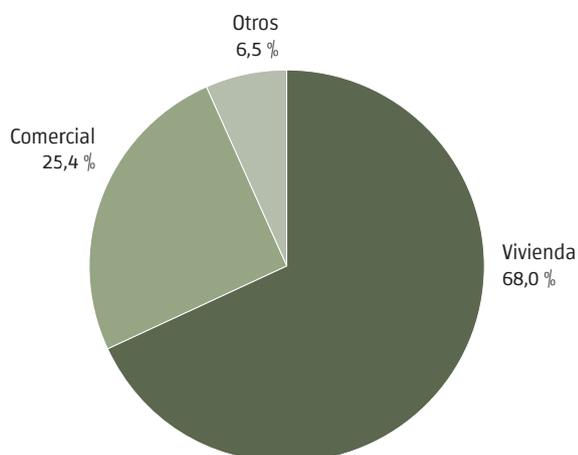
**Gráfico 3.1** Distribución porcentual de los m<sup>2</sup> solicitados por destino según tipo de obra\*. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015



\* 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. 3er. 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).

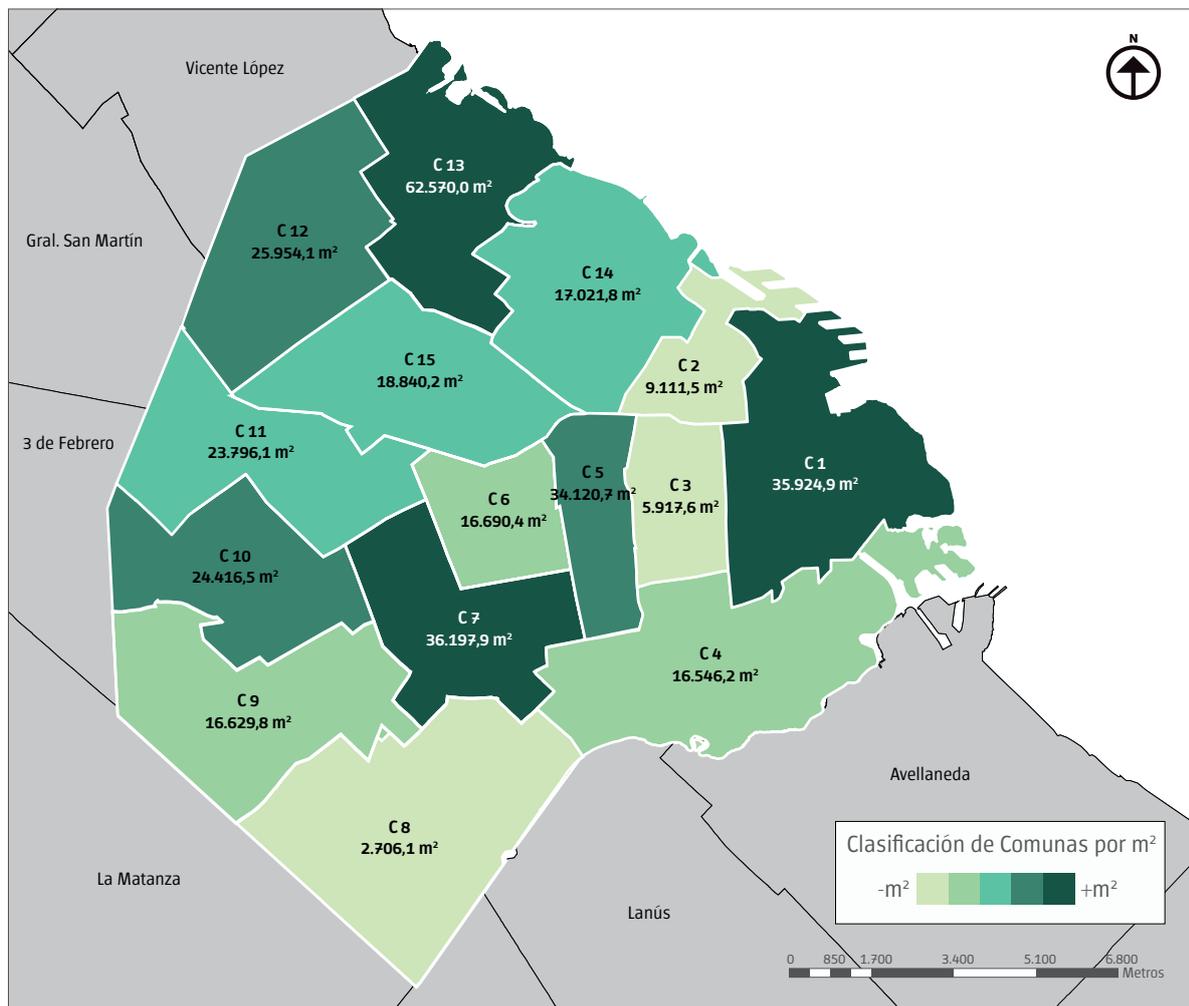
## 4. Expectativas de construcción por comuna

A continuación se presentan mapas de la Ciudad en los que se indican los m<sup>2</sup> 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.

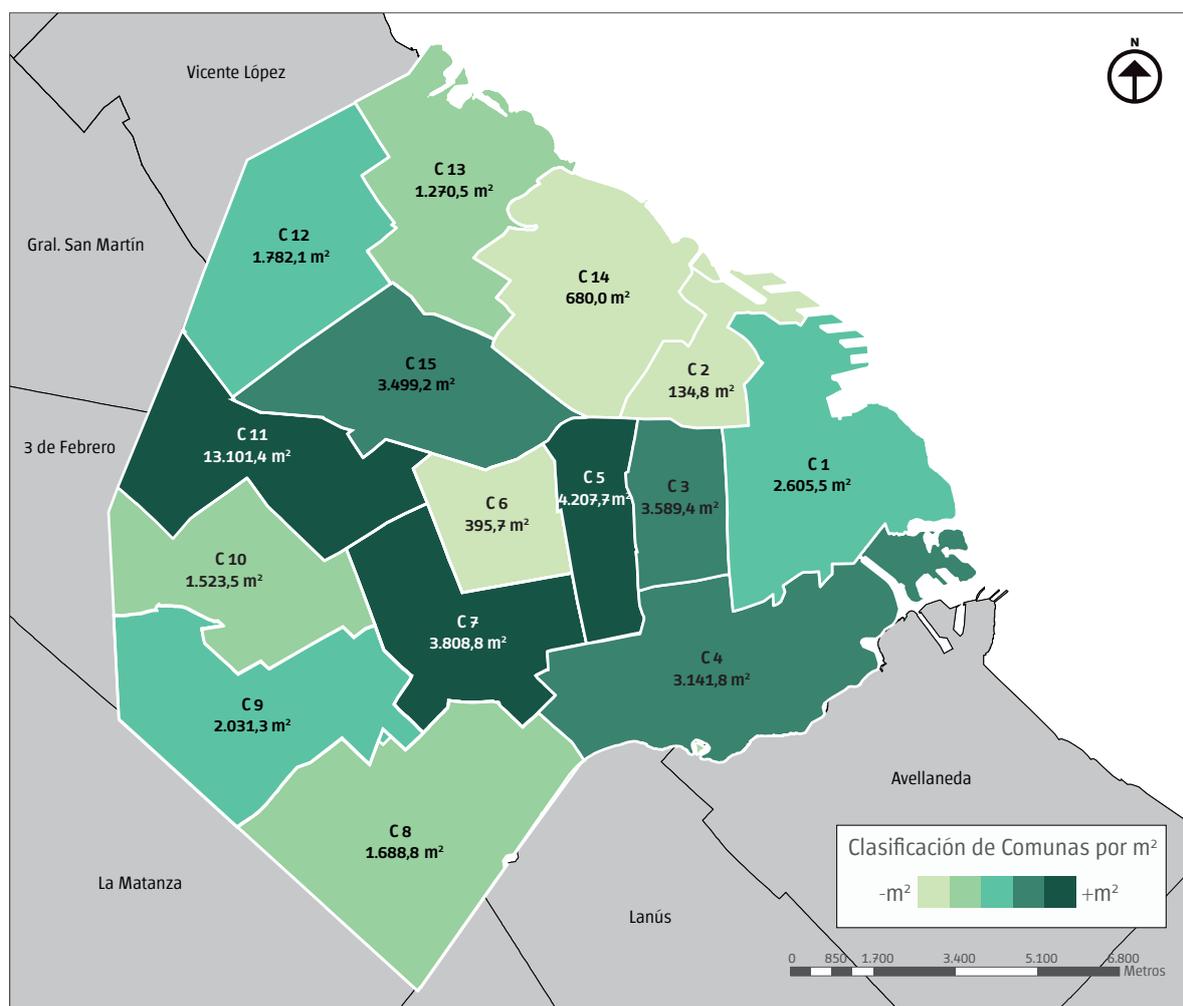
**Mapa 4.1** M<sup>2</sup> solicitados por comuna para construcciones nuevas\*. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015



\* 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).

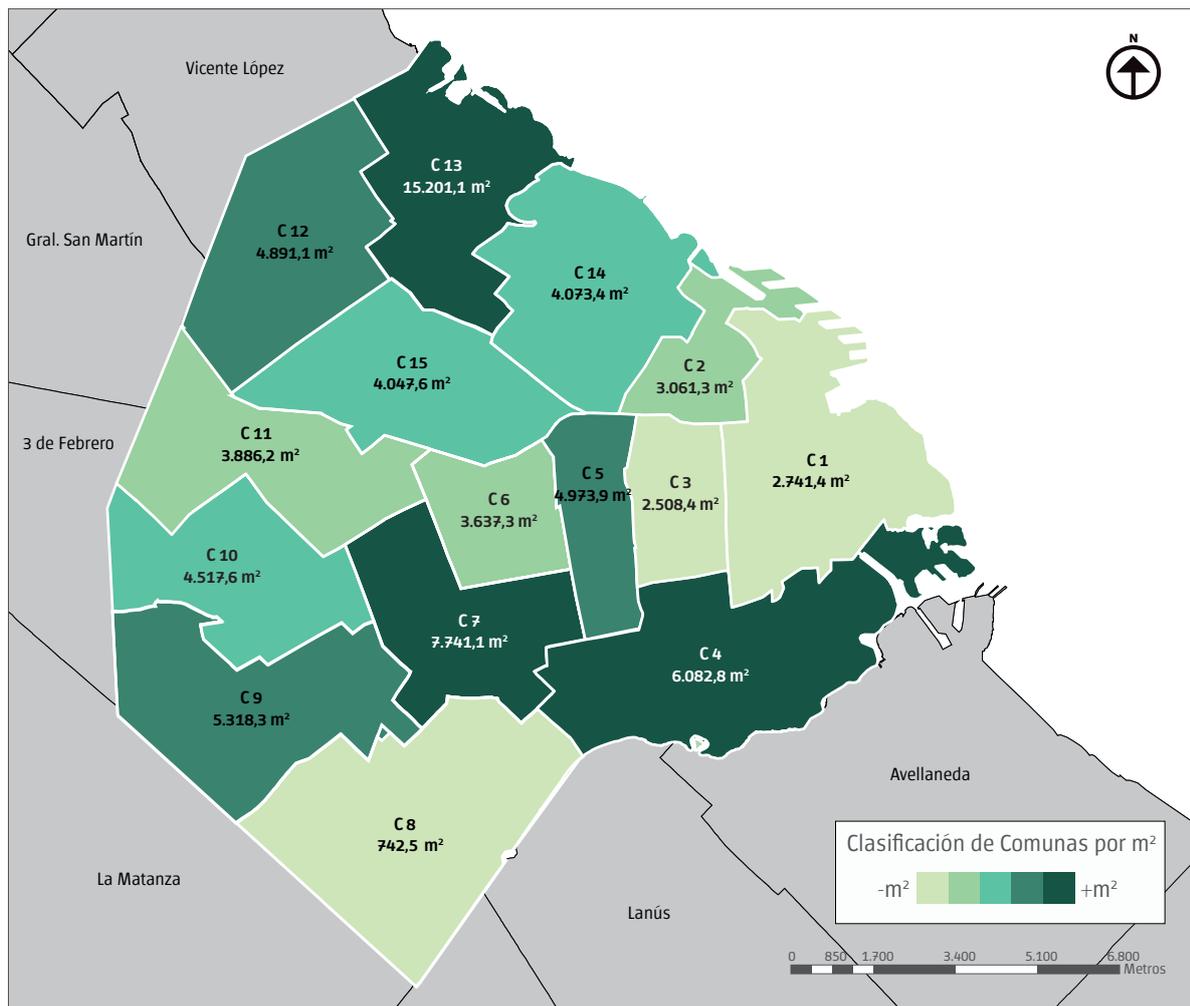
**Mapa 4.2** M<sup>2</sup> solicitados por comuna para ampliaciones y modificaciones\*. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015



\* 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** M<sup>2</sup> solicitados por comuna para demoliciones\*. Ciudad de Buenos Aires, 3er. 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 3er. 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 tercer trimestre por cada comuna, para los diferentes tipos de obra<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> 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** M<sup>2</sup> y permisos solicitados por tipo de obra\*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 <sup>2</sup> )	(%)	(permisos)	(%)
Construcciones nuevas	769.264,5	17,0	643	-6,7
Ampliaciones y modificaciones	199.289,7	47,1	365	0,3
Demoliciones	179.797,0	9,4	638	5,1

\* 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).

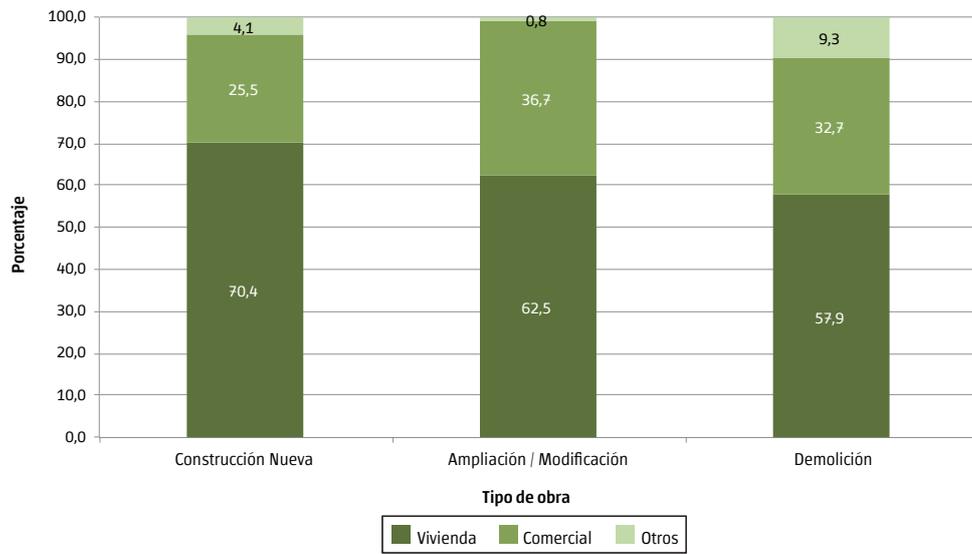
**Cuadro 5.2** M<sup>2</sup> y permisos solicitados por tipo de obra según Comuna\*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015

Comuna	Construcciones nuevas		Ampliaciones y modificaciones		Demoliciones	
	Metros cuadrados	Permisos	Metros cuadrados	Permisos	Metros cuadrados	Permisos
<b>Total</b>	<b>769.264,5</b>	<b>643</b>	<b>199.289,7</b>	<b>365</b>	<b>179.797,0</b>	<b>638</b>
1	92.614,0	16	6.706,6	16	6.555,0	17
2	22.373,9	14	1.451,8	11	9.688,6	19
3	14.616,6	12	4.609,5	13	6.522,6	16
4	23.937,5	23	6.175,6	23	8.342,7	23
5	54.155,3	28	13.049,3	19	11.240,8	31
6	31.054,5	30	2.451,2	14	6.227,8	26
7	73.494,0	63	6.650,6	21	14.527,5	56
8	7.732,2	14	32.682,2	15	8.363,2	14
9	39.930,5	54	5.004,7	30	9.217,0	44
10	47.820,4	58	5.129,5	32	9.637,6	59
11	65.097,1	75	16.288,0	36	16.159,1	75
12	90.109,4	94	10.841,8	46	15.368,9	92
13	103.930,0	60	65.079,2	27	28.432,9	62
14	59.760,5	47	12.987,2	29	19.822,7	50
15	42.638,7	55	10.182,7	33	9.690,7	54

\* 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).

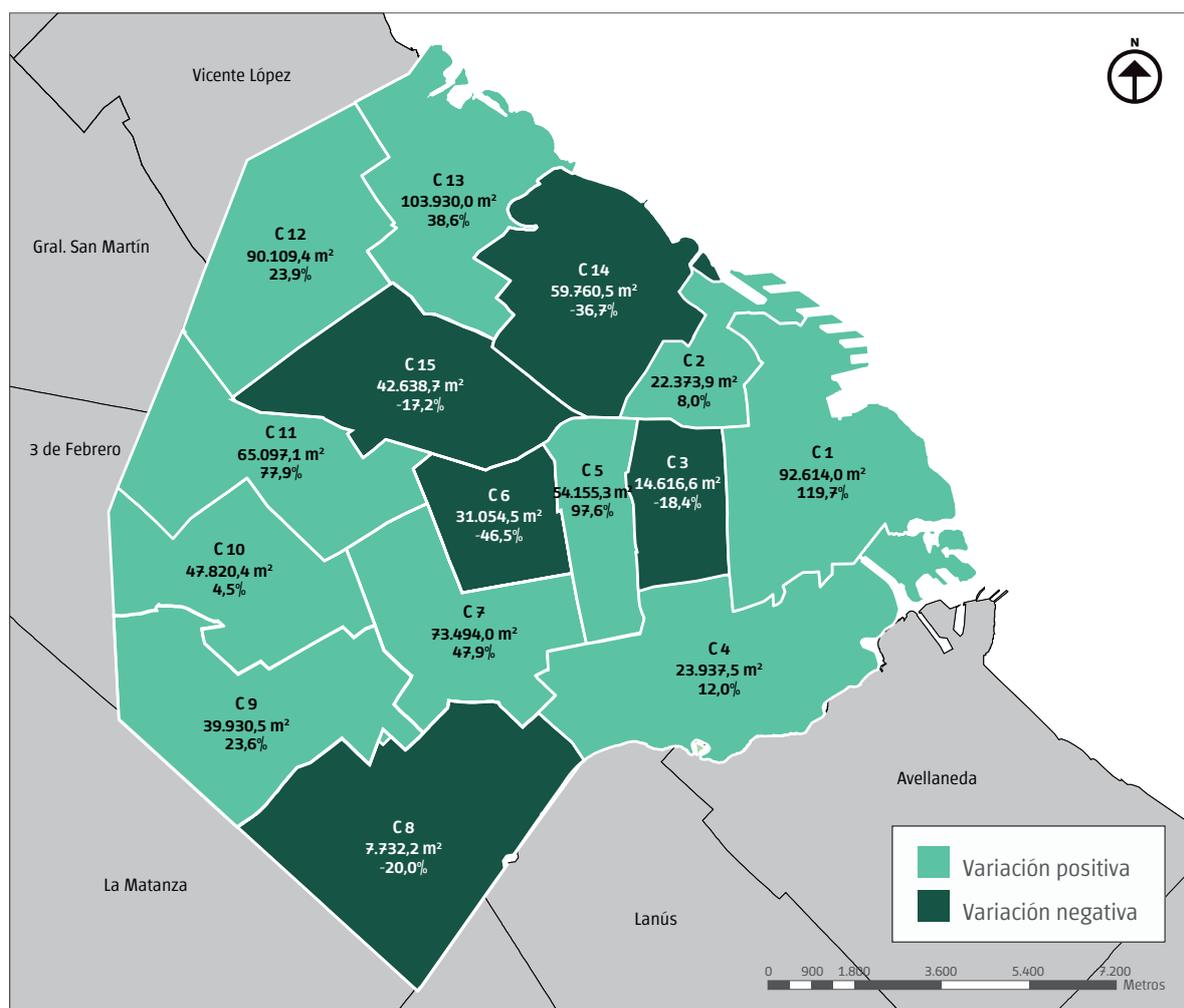
**Gráfico 5.1** Distribución porcentual de los m<sup>2</sup> solicitados por destino según tipo de obra\*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015



\* 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).

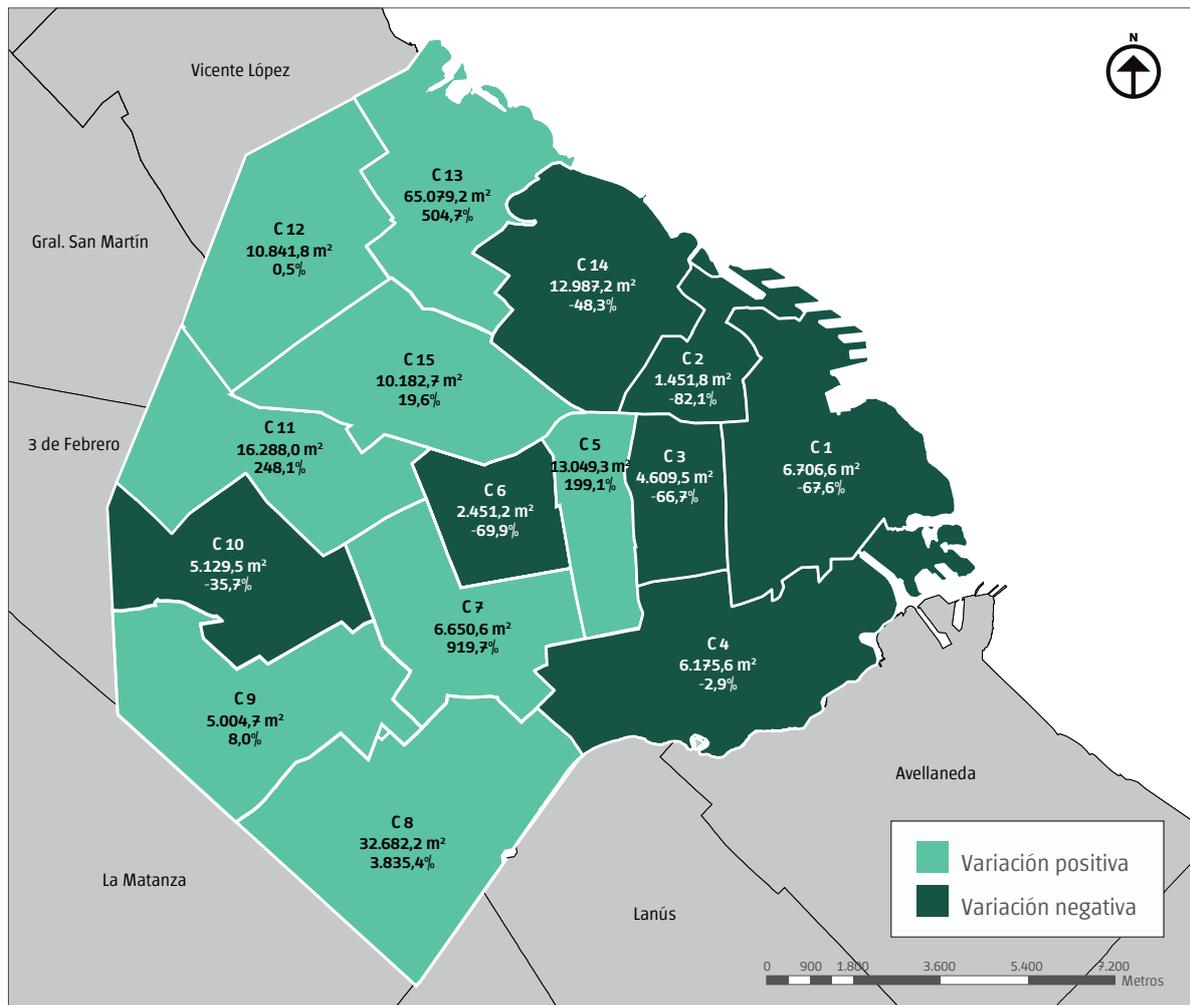
**Mapa 5.1** Variación interanual porcentual y en m<sup>2</sup> solicitados\* para construcciones nuevas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015



\* 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).

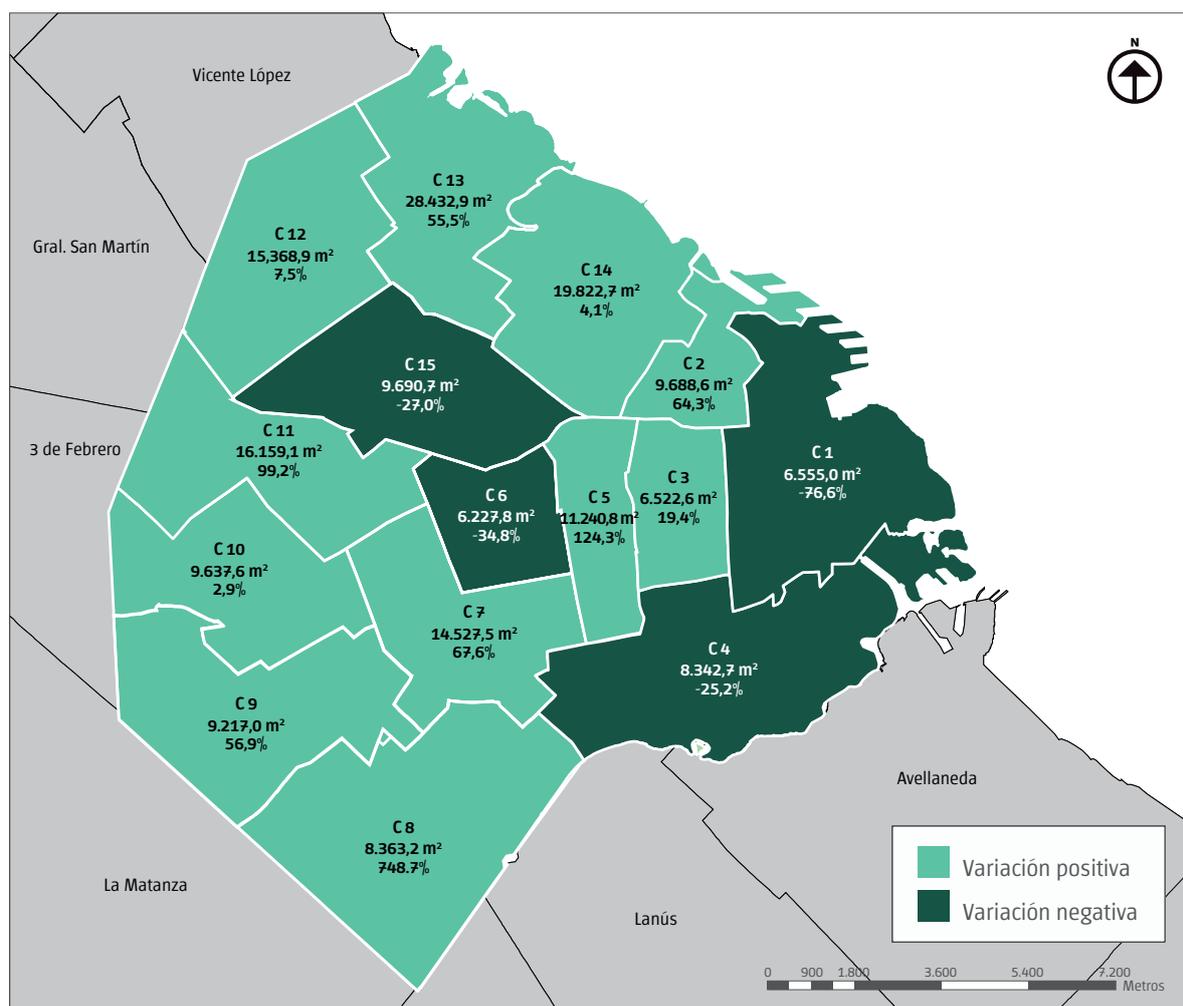
**Mapa 5.2** Variación interanual porcentual y en m<sup>2</sup> solicitados\* para ampliaciones y modificaciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Año 2015



\* 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 m<sup>2</sup> solicitados\* para demoliciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)



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



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