

Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Informe
de resultados | 1173



Agosto de 2017

“2017: Año de las energías renovables”

Resumen ejecutivo

- En el primer trimestre del año 2017 se registró el valor más bajo desde el segundo trimestre de 2015 en el total de metros cuadrados declarados así como en el total de comprobantes de pago del gravamen. Sin embargo, al considerar la serie histórica de primeros trimestres, éste ha sido el segundo mejor desde 2013, tanto en cifras totales, como en valores referidos a construcciones nuevas y a demoliciones.
- De acuerdo con los comprobantes de pago de las Declaraciones Juradas del gravamen (DDJJ), la suma de metros cuadrados totales registrados en las declaraciones fue de 382.488,7 (sin diferenciar el tipo de obra ni el destino). De cada diez m² que se declaró, ocho corresponden a nuevas construcciones, 1,4 a demoliciones y 0,6 a ampliaciones. En comparación al mismo periodo del año anterior, el total de m² declarados se contrajo el 15,5% (-70.419,1 m²), mientras que respecto del trimestre anterior, la caída fue del 64,5%.
- El número de comprobantes de pago de las DDJJ alcanzó la suma de 509 en el trimestre, registrando casi la misma cantidad que en el primer trimestre del año anterior (descenso del 1,7%), aunque respecto del trimestre anterior la caída fue del 52,7%. Por cada DDJJ que se pagó, en promedio se declararon 751,5 m², perdiendo en promedio unos 123 m² en comparación con el mismo trimestre de 2016.
- En relación con el destino, las viviendas concentraron el 87,6% de los m² declarados en el trimestre, mientras que para las obras con destino comercial los m² declarados alcanzaron el 11,1%. En comparación con el mismo periodo del año anterior, los metros declarados para vivienda se contrajeron el 10,2%, mientras que las obras con destino comercial representaron una caída del 18,2%.
- Por zona geográfica, la mayor cantidad de m² declarados en el trimestre fue en las Comunas 11, 12 y 13, al concentrar el 51,9% del total de m² de la Ciudad, y registrar un incremento conjunto con respecto al mismo periodo del año anterior superior al 120%.
- Solo cuatro comunas lograron incrementar la cantidad de m² totales declarados con respecto al mismo periodo del año anterior, siendo las Comunas 13 y 11 las que mayor variación registraron (257,3% y 107,8% respectivamente). En el otro extremo, las Comunas 1 y 8 son las que mayor variación interanual negativa tuvieron en los m² declarados, con caídas del 77,9% y 63,5% respectivamente.

Índice

1	Introducción	5
1.1	Impuesto a la Generación de Residuos Áridos y Afines No Reutilizables	5
1.2	Notas metodológicas	5
2	Expectativas según tipo de obra	6
2.1	Construcciones Nuevas	6
2.2	Ampliaciones / Modificaciones	7
2.3	Demoliciones	8
3	Expectativas según destino	9
4	Expectativas de construcción por comuna	10

Informe trimestral de expectativas sobre la actividad de construcción basadas en información fiscal de la Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

1. Introducción

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, puesto que la cantidad de declaraciones² juradas (DDJJ) presentadas y la superficie declarada 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.

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 general³ y se abona por cada metro cuadrado declarado que involucre la obra y/o demolición de acuerdo con el importe fijado en la Ley Tarifaria⁴, 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 ampliación⁵. 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.

A partir de los pagos realizados del gravamen y de los datos declarados, pueden determinarse metros cuadrados y comprobantes de pago de DDJJ 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 los comprobantes de pago y de los metros cuadrados declarados contenidos en las declaraciones juradas asociadas al pago de los *Gravámenes Áridos*, correspondientes al primer trimestre del año 2017. Se incluyen los datos de igual período del año 2016 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 Los términos “metros declarados”, “superficie declarada” y “comprobantes de pago (de DDJJ)” son equivalentes a los términos utilizados en informes precedentes “metros solicitados”, “superficie solicitada” y “permisos (solicitados)”, respectivamente.

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

4 El valor del módulo según la Ley Tarifaria 2017 es de \$95,0 el metro cuadrado.

5 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 comprobantes de pago de DDJJ y la superficie declarada al momento de pagar el impuesto. Es importante tener en cuenta que comprobantes de pago y metros declarados 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 una misma DDJJ puede incluir varios tipos de obra (nueva/modificación/ampliación/demolición) en el análisis se considera a cada tipo como un comprobante de pago 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 comprobante de pago en la categoría "Construcción nueva" con los metros cuadrados correspondientes, y un comprobante de pago en la categoría "Ampliaciones y modificaciones" con los metros cuadrados destinados a ampliación.
- Para simplificar los cálculos se consideran de manera conjunta los comprobantes de pago 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 declaraciones cuyo destino no pudo determinarse).
- Al igual que con el tipo de obra, una misma DDJJ puede incluir diferentes destinos. En este caso sólo se considera un único destino por comprobante de pago 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 comprobante de pago 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 declarados y de comprobantes de pago.
- 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 comprobante de pago de DDJJ a un trimestre se tomó en consideración la fecha de pago del gravamen, no así la de la emisión de la boleta, ya que se asume 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 comprobantes de pago de DDJJ para construcción nueva del trimestre, su variación respecto del mismo trimestre del año anterior así como el promedio de metros cuadrados por comprobante. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

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

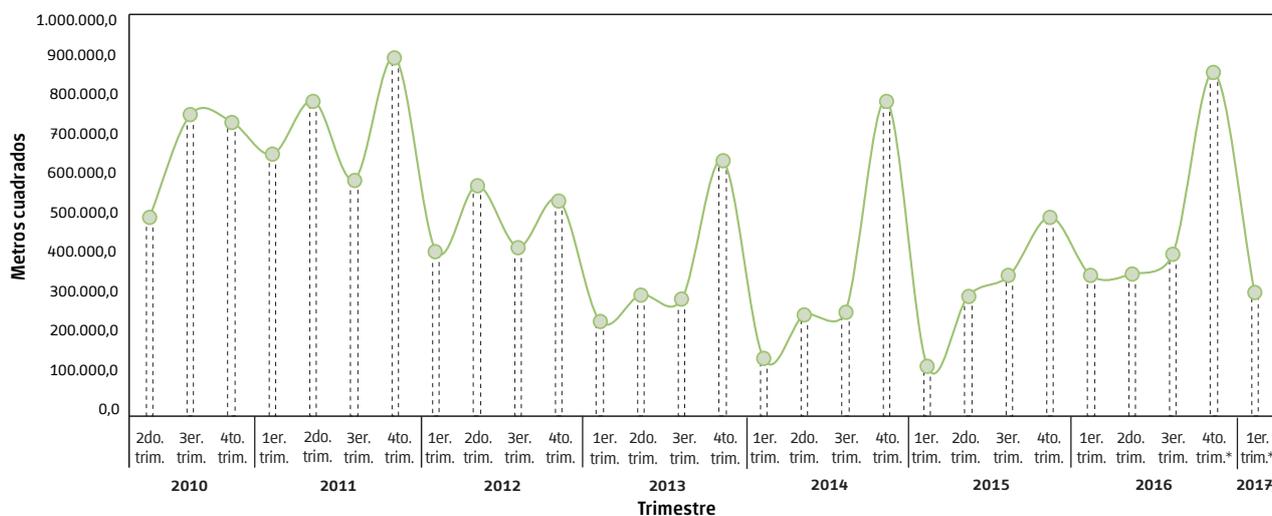
Cuadro 2.1 Metros cuadrados declarados y comprobantes de pago trimestrales y variación interanual. Construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Trimestre	Metros declarados		Comprobantes de pago de DDJJ		Promedio de metros cuadrados por comprobante de pago de DDJJ (m ² /comprobante)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(comprobantes)	(%)	
1/2016	350.087,8	182,5	209	54,8	1.675,1
2/2016	354.088,2	18,5	277	10,8	1.278,3
3/2016	404.877,8	15,7	317	20,5	1.277,2
4/2016 *	855.453,6	72,7	465	61,5	1.839,7
1/2017 *	304.298,4	-13,1	205	-1,9	1.484,4

* 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 2.1 Metros cuadrados declarados por trimestre por construcciones nuevas. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2017



* 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).

2.2 Ampliaciones / Modificaciones

A continuación se presenta la superficie y la cantidad de comprobantes de pago de DDJJ 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 comprobante. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

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

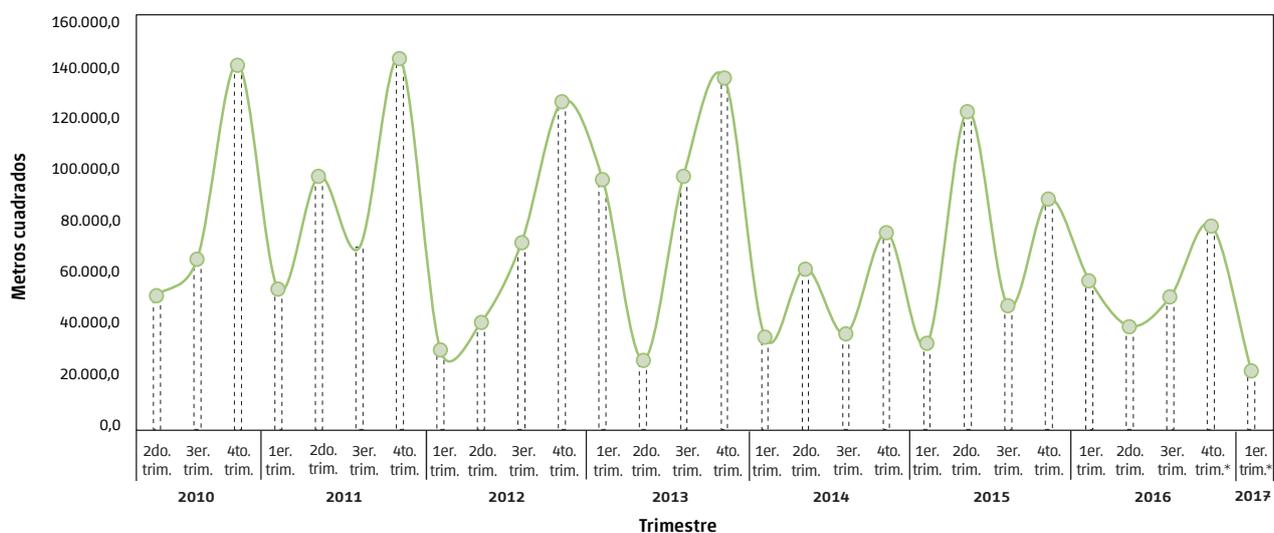
Cuadro 2.2 Metros cuadrados declarados y comprobantes de pago trimestrales y variación interanual. Ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Trimestre	Metros declarados		Comprobantes de pago de DDJJ		Promedio de metros cuadrados por comprobante de pago de DDJJ (m ² /comprobante)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(comprobantes)	(%)	
1/2016	58.060,5	74,8	94	-2,1	617,7
2/2016	40.062,8	-67,5	103	-15,6	389,0
3/2016	51.338,3	7,0	109	-27,8	471,0
4/2016*	79.306,9	-11,3	157	27,6	505,1
1/2017*	22.688,8	-60,9	79	-16,0	287,2

* 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 2.2 Metros cuadrados declarados por trimestre por ampliaciones y modificaciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2017



*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 comprobantes de pago de DDJJ para obras de demolición del trimestre, su variación respecto del mismo trimestre del año anterior así como el promedio de metros cuadrados por comprobante. Se incluyen datos de los últimos cuatro trimestres anteriores.

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

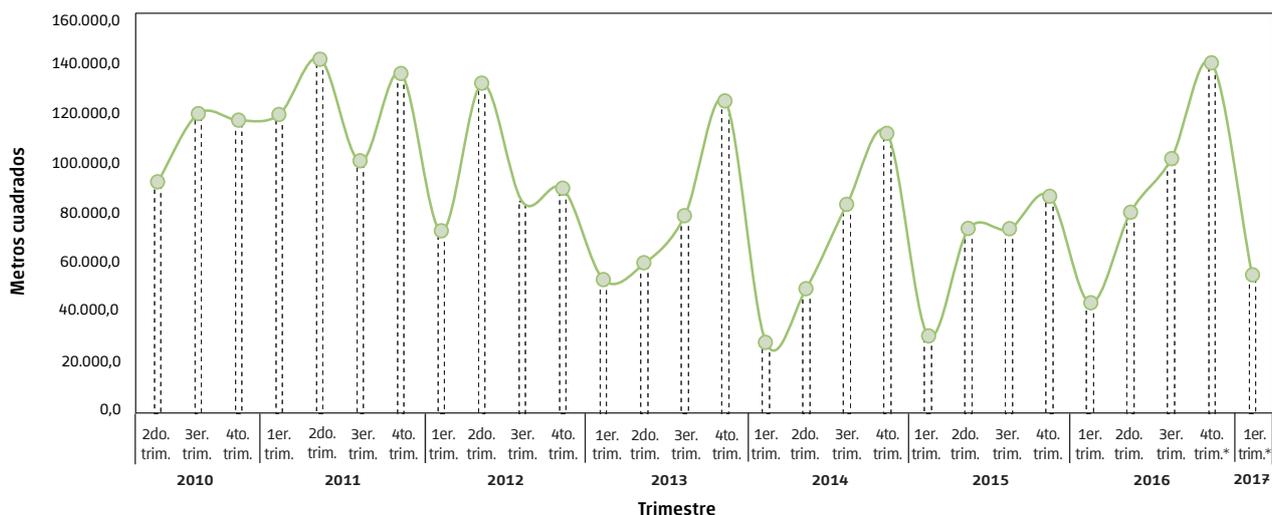
Cuadro 2.3 Metros cuadrados declarados y comprobantes de pago trimestrales y variación interanual. Demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Trimestre	Metros declarados		Comprobantes de pago de DDJJ		Promedio de metros cuadrados por comprobante de pago de DDJJ (m ² /comprobante)
	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	Cantidad	Variación respecto del mismo trimestre del año anterior	
	(m ²)	(%)	(comprobantes)	(%)	
1/2016	44.759,5	41,0	215	56,9	208,2
2/2016	81.521,2	9,2	273	11,4	298,6
3/2016	103.016,5	38,1	316	20,6	326,0
4/2016*	141.678,8	61,0	453	57,8	312,8
1/2017*	55.501,6	24,0	225	4,7	246,7

*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 2.3 Metros cuadrados declarados por trimestre por demoliciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010/2017



*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

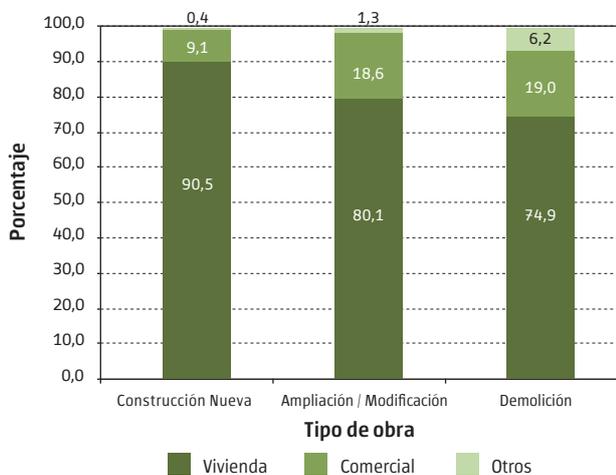
A continuación se presenta la distribución de los metros cuadrados declarados por destino y su apertura según tipo de obra, para valores del trimestre. Además se incluye la distribución de los comprobantes de pago de DDJJ presentadas en el trimestre según destino.

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 declaraciones cuyo destino no pudo determinarse).

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

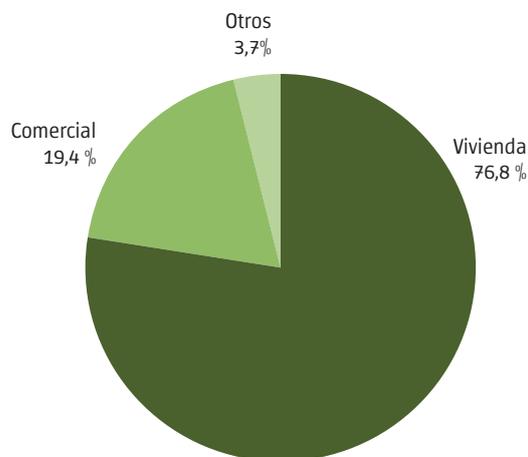
Gráfico 3.1 Distribución porcentual de los metros cuadrados declarados por destino según tipo de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



*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 3.2 Distribución porcentual de los comprobantes de pago de las DDJJ según destino de obra*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



*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).

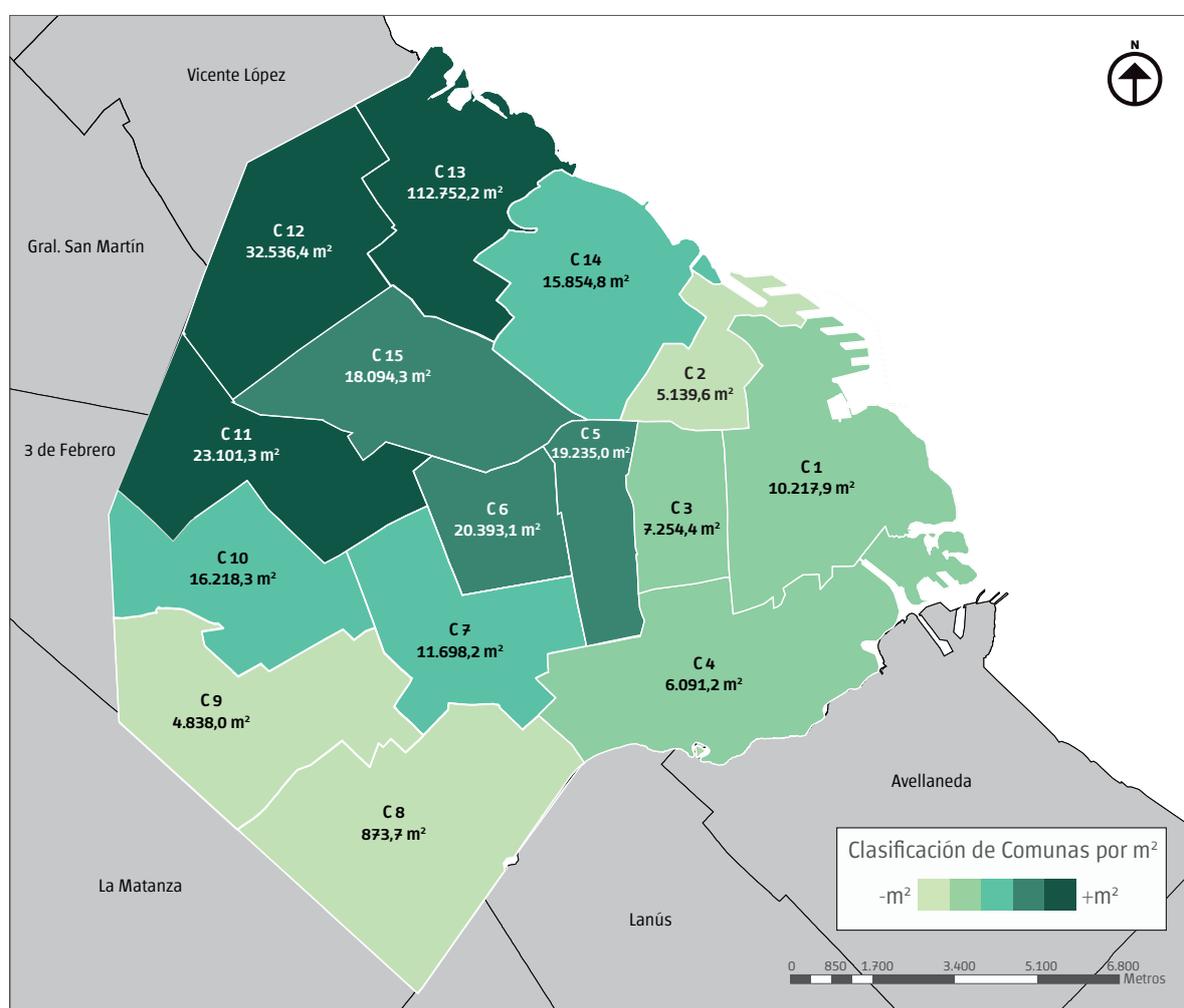
4. Expectativas de construcción por comuna

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

En función del valor de superficie declarada para 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 m² declarados 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.

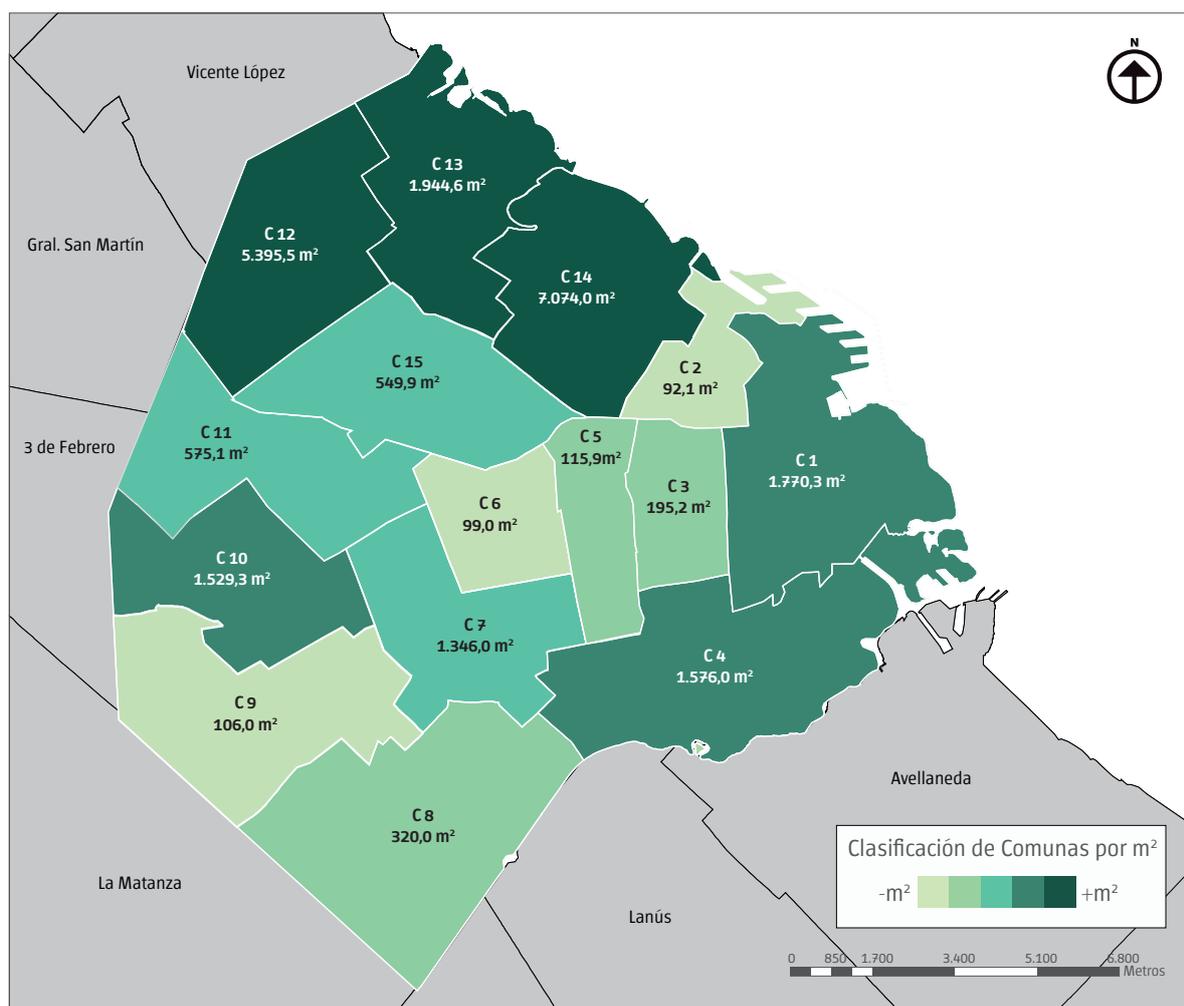
Mapa 4.1 Metros cuadrados declarados por comuna para construcciones nuevas*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



*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).

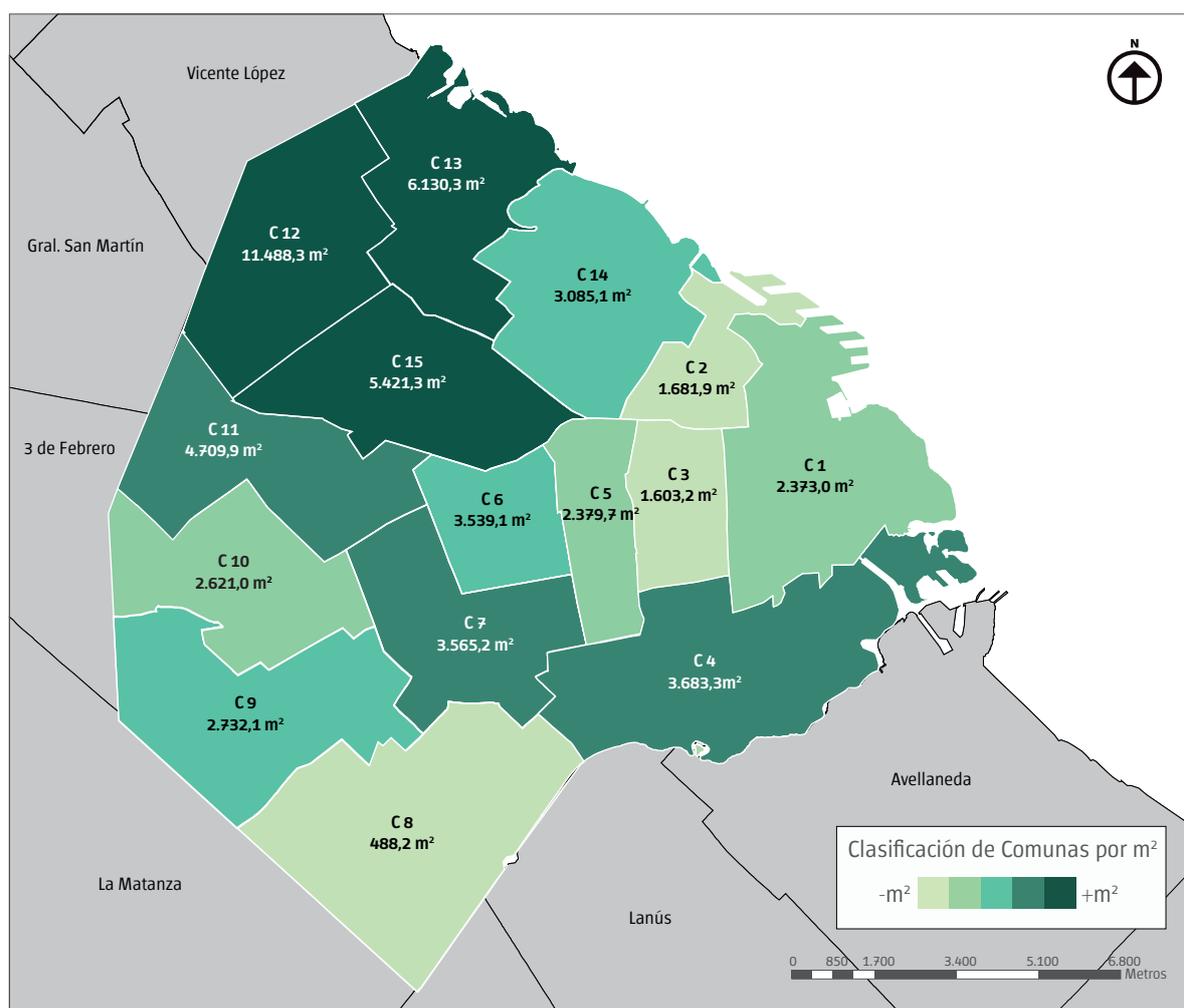
Mapa 4.2 Metros cuadrados declarados por comuna para ampliaciones y modificaciones*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



*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 declarados por comuna para demoliciones*. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



*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).

Variaciones anuales acumuladas

A continuación se presentan los datos acumulados del año al 1er. trimestre por tipo de obra y su comparación con el mismo período del año pasado, así como su apertura por comuna.

Cuadro 5.1 Metros cuadrados declarados y comprobantes de pago de las DDJJ por tipo de obra*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Tipo de obra	Metros declarados		Comprobantes de pago de DDJJ	
	Cantidad	Variación vs. mismo período año anterior	Cantidad	Variación vs. mismo período año anterior
	(m ²)	(%)	(comprobantes)	(%)
Total	382.488,7	-15,5	509	-1,7
Construcciones nuevas	304.298,4	-13,1	205	-1,9
Ampliaciones y modificaciones	22.688,8	-60,9	79	-16,0
Demoliciones	55.501,6	24,0	225	4,7

*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).

Cuadro 5.2 Metros cuadrados declarados y comprobantes de pago de las DDJJ por tipo de obra según Comuna*. Acumulado anual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Comuna	Construcciones nuevas		Ampliaciones y modificaciones		Demoliciones	
	(m ²)	(comprobantes)	(m ²)	(comprobantes)	(m ²)	(comprobantes)
Total	304.298,4	205	22.688,8	79	55.501,6	225
1	10.217,9	4	1.770,3	6	2.373,0	7
2	5.139,6	4	92,1	2	1.681,9	4
3	7.254,4	6	195,2	3	1.603,2	3
4	6.091,2	6	1.576,0	5	3.683,3	11
5	19.235,0	7	115,9	2	2.379,7	9
6	20.393,1	19	99,0	2	3.539,1	16
7	11.698,2	13	1.346,0	9	3.565,2	20
8	873,7	4	320,0	2	488,2	6
9	4.838,0	15	106,0	1	2.732,1	9
10	16.218,3	20	1.529,3	4	2.621,0	15
11	23.101,3	24	575,1	8	4.709,9	31
12	32.536,4	33	5.395,5	15	11.488,3	37
13	112.752,2	24	1.944,6	10	6.130,3	23
14	15.854,8	9	7.074,0	6	3.085,1	11
15	18.094,3	17	549,9	4	5.421,3	23

*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)