



Informe
Análisis de los Permisos de Edificación
Período 1996-2004
Partido de Junín

Dirección de Estadística
Secretaría de Economía y Producción
Municipalidad de Junín

Introducción

La Dirección Provincial de Estadística (DPE) recopila datos referidos a los permisos de edificación que conceden los municipios de todos los partidos de la Provincia de Buenos Aires. Periódicamente, las oficinas municipales encargadas de administrar este trámite, envían a la DPE información que describe los permisos de edificación que se han generado en el período, organizada de la siguiente manera:

- 1- **Nomenclatura catastral:** Aquí consta la circ.; sección; código, número y letra de la manzana, chacra, quinta o fracción; número y letra de parcela y sub-parcela.
- 2- **Identificación del trámite:** Aquí se describe si el mismo es un permiso de construcción, de ampliación, con su respectivo plazo en meses. También si corresponde a una construcción o ampliación a empadronar, registrando su año de ejecución.
- 3- **Tipo de edificación:** Aquí se dan diferentes alternativas: vivienda, industria, administración, bancos, financieras, comercio, almacenaje, educación, salud, transporte, hotelería y alojamiento, espectáculos, cultura, deportes y recreación, gastronomía, arquitectura funeraria u otras edificaciones.
- 4- **Medidas y categoría de la construcción:** Se describe si la misma está destinada o no a ser una vivienda, qué superficie cubierta y no cubierta tiene y en qué categoría se ubica.
- 5- **Cantidad de viviendas y habitaciones:** queda registrado el total de viviendas que componen la edificación, junto con el total de habitaciones.
- 6- **Financiamiento de la construcción:** se tienen en cuenta los diferentes casos posibles que existen a la hora de financiar la construcción. Esto es: sin financiamiento, con financiamiento privado, con financiamiento FONAVI o FOPROVI o con otro financiamiento oficial.
- 7- **Destino de la obra:** sector público o sector privado.
- 8- **Servicios domiciliarios:** se registra la existencia de servicios de agua, gas, cloacas, electricidad doméstica y teléfono, independientemente de la conexión domiciliaria.
- 9- **Equipamiento y servicios urbanos:** se estudia si en esa ubicación existe alumbrado público, recolección de residuos, pavimento y si existe proximidad a un transporte a menos de tres cuadras de distancia.

La DPE utiliza estos datos como “insumo” para calcular el Producto Bruto Geográfico (PBG) del sector construcción. Además, los incluye en forma agregada, en los anuarios estadísticos.

No existen estudios detallados del comportamiento de los permisos de construcción, de manera desagregada y detallada, para los partidos de la provincia. Por este motivo, la Dirección de Estadística del Gobierno Local, ha solicitado a la DPE la base de datos de los permisos de edificación de varios partidos de la provincia. Con los mismos, se ha elaborado el presente informe. Este tiene como objetivo desglosar la información con la que se cuenta para nuestro partido. En informes posteriores, se hará un análisis comparativo con otros partidos, cuya información resulte de interés.

Puntos a tener en cuenta referidos a la información con que se cuenta para realizar el presente trabajo:

La base de datos sobre la cual se trabajó tiene las siguientes características:

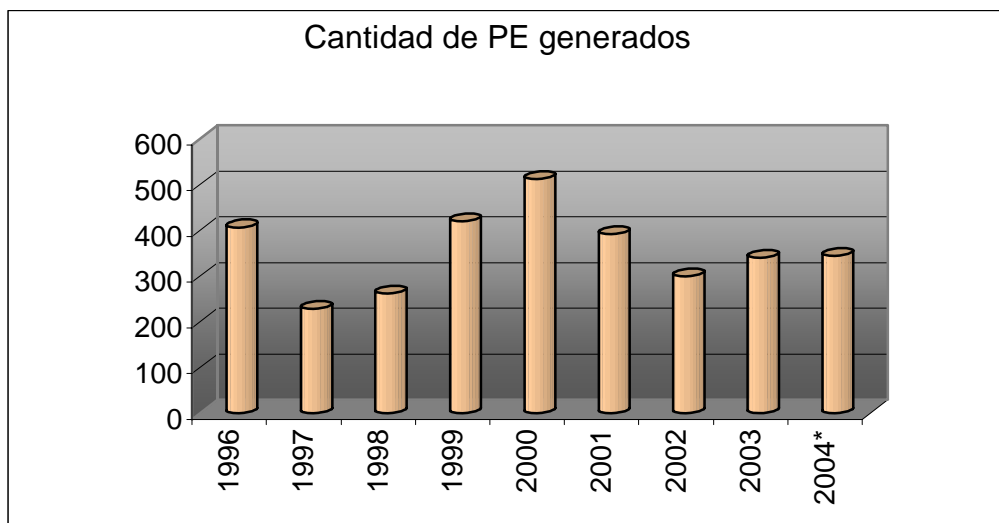
- Existen datos desde 1991 hasta 2004
- En el período 1991-1995 faltan datos de varios meses. Esto llevó a recortar el período de análisis. Así, el presente informe estudia el período que va desde enero de 1996 hasta octubre de 2004.
- Por diversos motivos (la planilla no está completa en su totalidad, algunos datos de la planilla no son cargados, etc.), no se cuenta con toda la información que figura en la planilla para todos los registros. Esto hace que ciertas variables tengan que ser analizadas en sub-períodos de tiempo más acotados. Esto se especificará en su momento.

Análisis de los Permisos de Edificación (PE) para el período ene 1996 – oct 2004

Cantidad de PE generados

Año	Cantidad de trámites de PE
1996	407
1997	229
1998	262
1999	420
2000	513
2001	392
2002	300
2003	340
2004*	345
TOTAL	3208

* Para el 2004, sólo se tienen datos hasta el mes de octubre



Durante el período de estudio, se han generado 3.208 trámites de permisos de edificación. Esto arroja un **promedio anual de 358 PE**¹. El **punto máximo** de la serie se observa en el año 2.000, con un total de 513 PE, superando al promedio en 155 unidades. Por otro lado, el **punto mínimo** se da en el año 1997, con 229 PE. Puede observarse en el gráfico anterior que, a partir del año 2000 se provoca una caída en el número de PE hasta el año 2002. En el año 2003 se da un cambio en esta tendencia que continúa hasta el 2004.

¹ Para el cálculo de este promedio, no se ha tenido en cuenta al año 2004, por el hecho de no contar aún con información para los meses noviembre y diciembre.

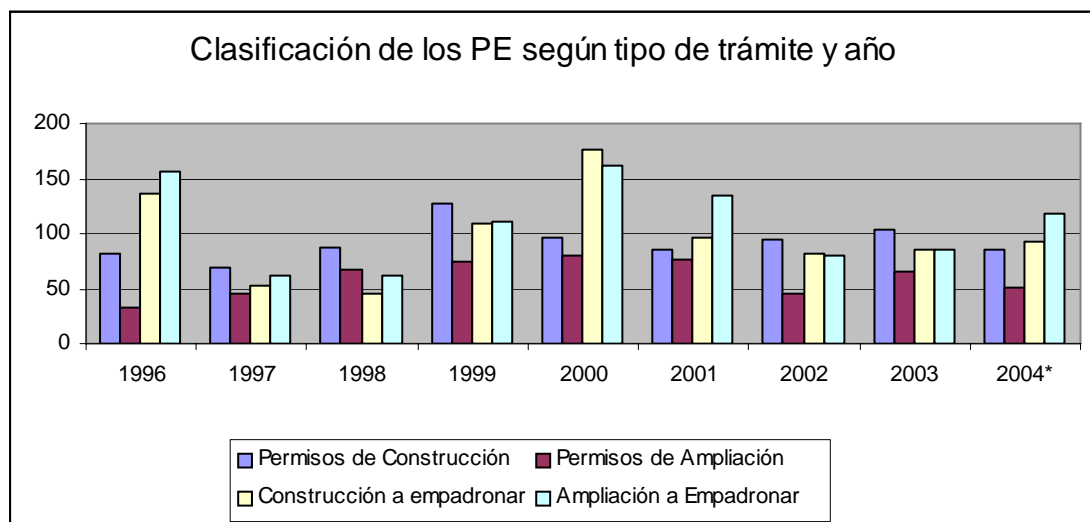
Desagregación de los registros

Existen cuatro motivos por los cuales los interesados realizan este tipo de trámite: permiso de construcción, permiso de ampliación, construcción a empadronar y ampliación a empadronar.

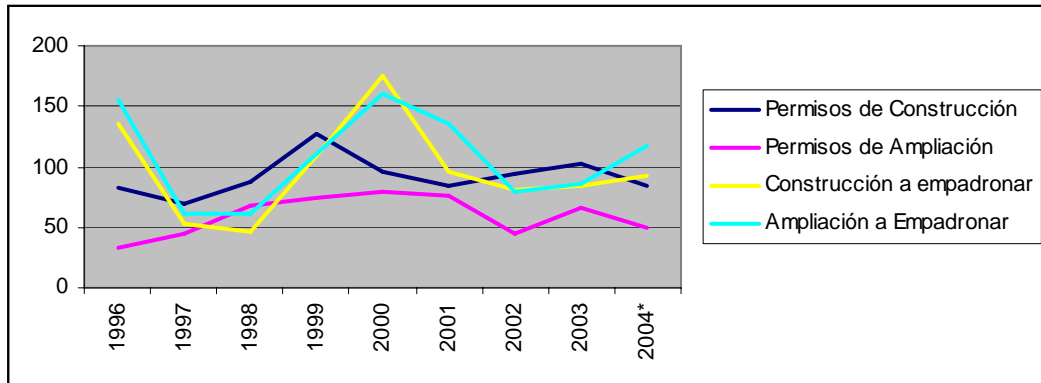
En la tabla y el gráfico que figuran a continuación, los PE han sido ordenados de acuerdo a la causa que origina el trámite (identificación de trámite).

Año	Tipo de trámite								Total año
	Permisos de Construcción	%	Permisos de Ampliación	%	Construcción a empadronar	%	Ampliación a Empadronar	%	
1996	82	20%	33	8%	136	33%	156	38%	407
1997	70	31%	45	20%	53	23%	61	27%	229
1998	87	33%	68	26%	46	18%	61	23%	262
1999	127	30%	74	18%	109	26%	110	26%	420
2000	96	19%	80	16%	176	34%	161	31%	513
2001	85	22%	76	19%	96	24%	135	34%	392
2002	94	31%	45	15%	81	27%	80	27%	300
2003	103	30%	66	19%	85	25%	86	25%	340
2004*	85	25%	50	14%	92	27%	118	34%	345
TOTAL	829	26%	537	17%	874	27%	968	30%	3208

* Nota: datos hasta octubre de 2004

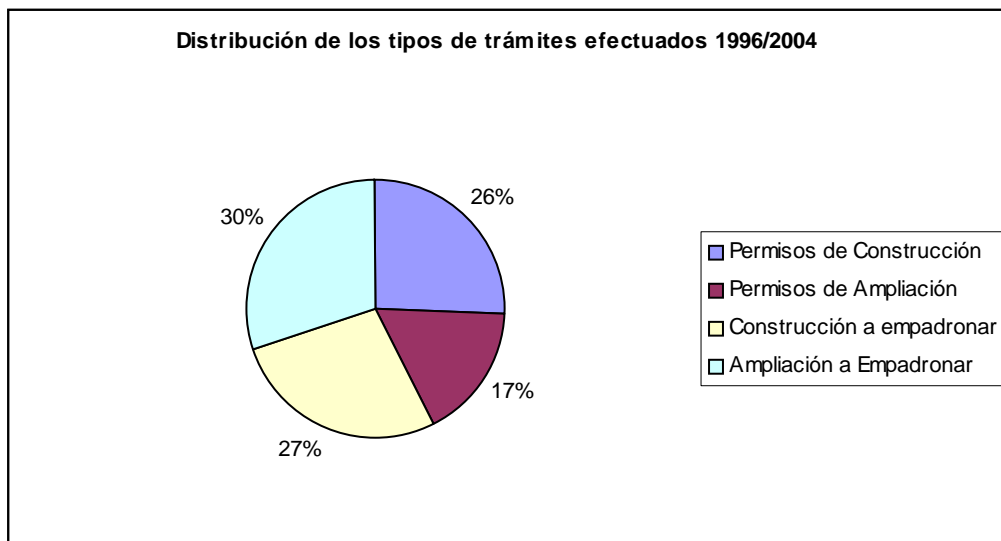


Comparación de la evolución de los diferentes tipos de permisos de edificación



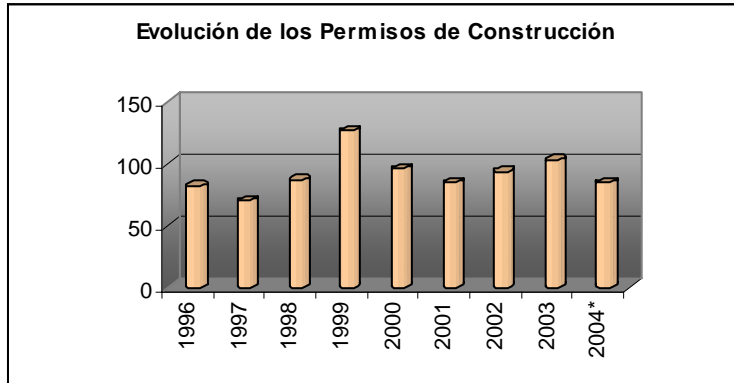
* Nota: datos hasta octubre de 2004

Tomando el total de años en consideración, tenemos la siguiente composición de los tipos de trámites:



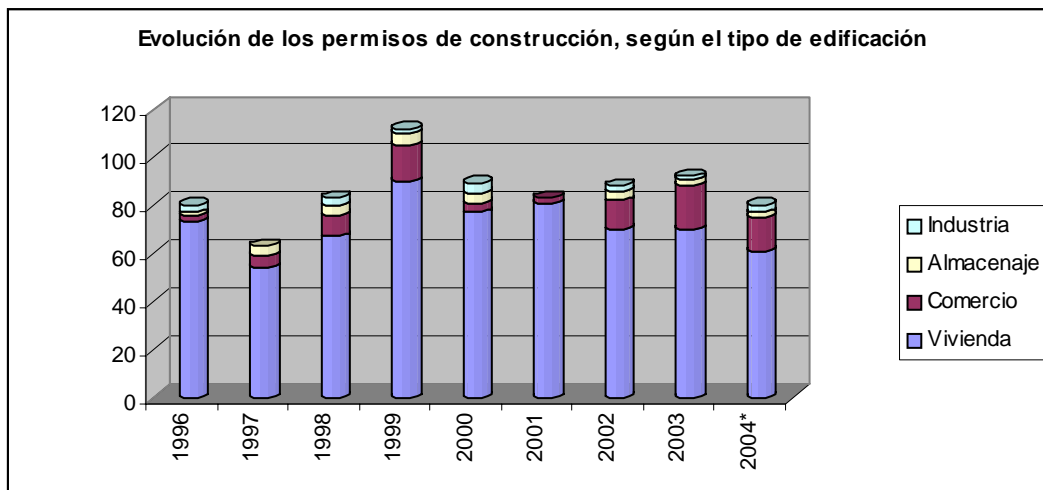
Permisos de construcción:

El **promedio anual de permisos de construcción** es de 93. El punto máximo de la serie se encuentra en el año 1999, con 127 permisos, superando la media en 34 unidades. El punto mínimo se da en el año 1997, con 70 permisos concedidos.



* Datos hasta octubre de 2004

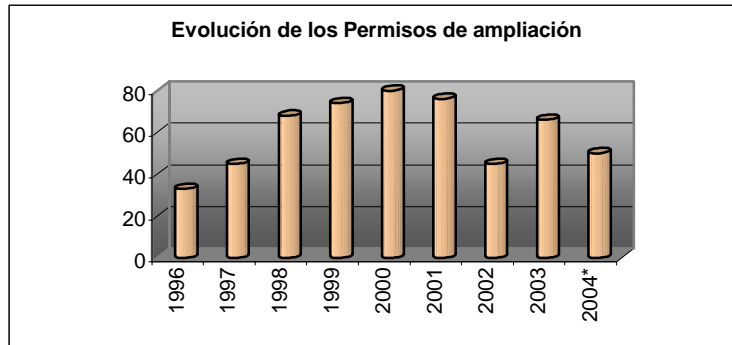
Los tipos de edificación más frecuentes que se permisan con este trámite son: viviendas (77,66%), comercios (9,9%), construcciones para almacenaje (3,26%) y construcciones destinadas a la industria (2,17%). A continuación, el gráfico muestra la evolución de la composición de los permisos de construcción:



* Nota: datos hasta octubre de 2004

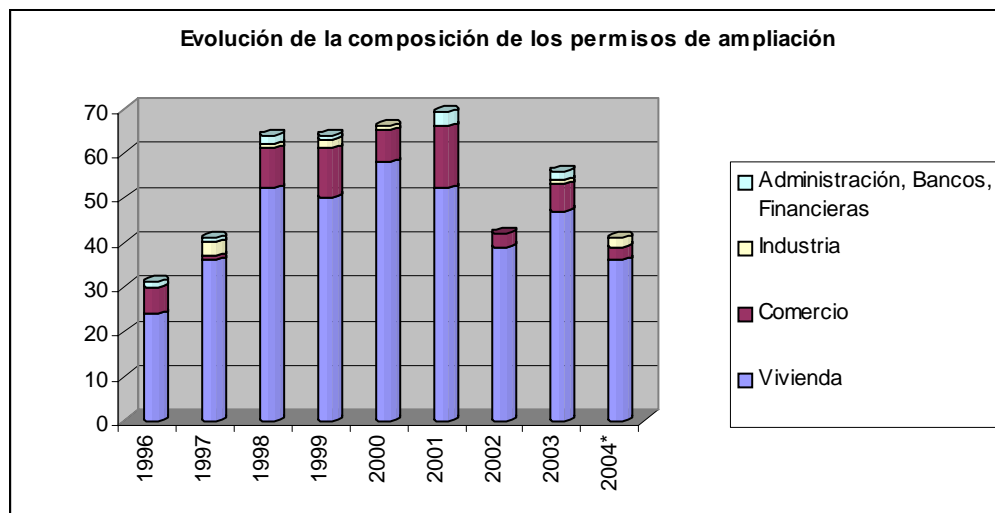
Permisos de ampliación

El promedio anual de permisos de ampliación es de 60,87. El punto máximo (80 permisos) de la serie ocurre en el año 2000, y el mínimo en 1996 (33 permisos).



* Nota: datos hasta octubre de 2004

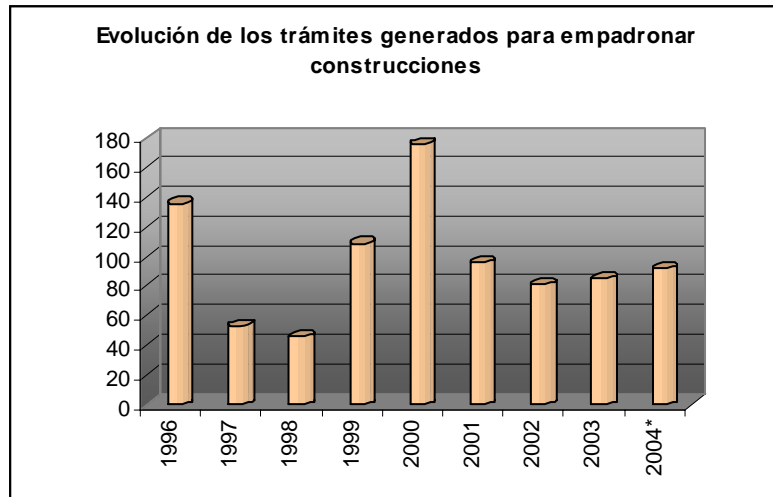
El 74% del total de estos permisos corresponde a ampliaciones de viviendas, el 11% a ampliaciones de comercios. Las ampliaciones de industrias y de administraciones son de 2% cada uno. El gráfico siguiente explica la evolución de los distintos tipos de permisos de ampliación.



* Nota: datos hasta octubre de 2004

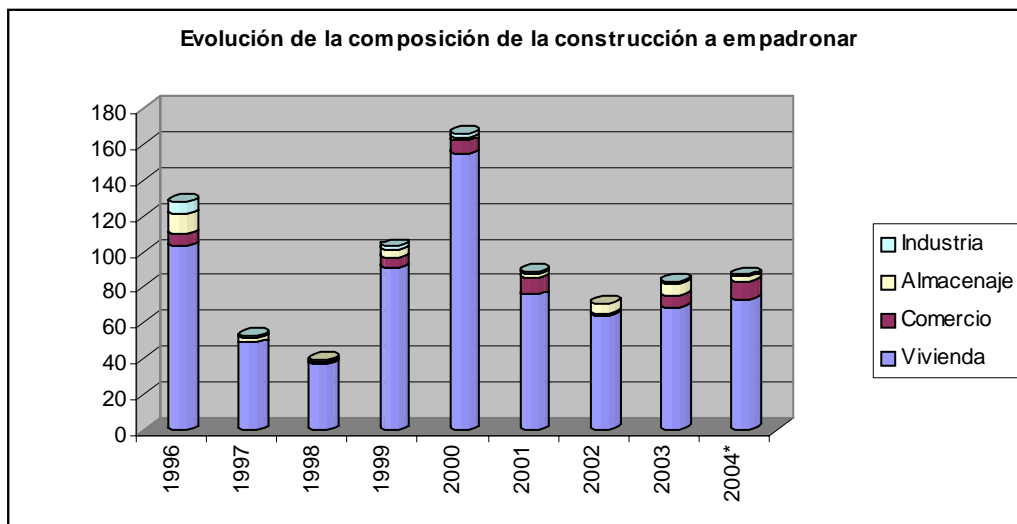
Construcción a empadronar

El promedio anual de trámites generados para empadronar construcciones es de 97,75. El punto máximo de la serie se ubica en el año 2000, con 176 trámites. El mínimo, ocurre en 1998, con un total de 46.



* Nota: datos hasta octubre de 2004

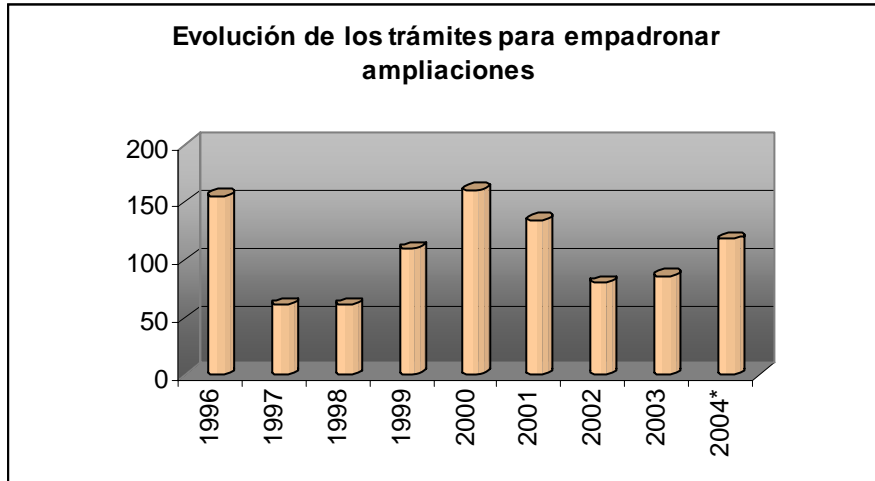
El 82% del total de trámites corresponde a viviendas y comercio y almacenaje explican un 5% cada uno. El siguiente gráfico muestra la evolución de la composición de los trámites para empadronar construcciones:



* Nota: datos hasta octubre de 2004

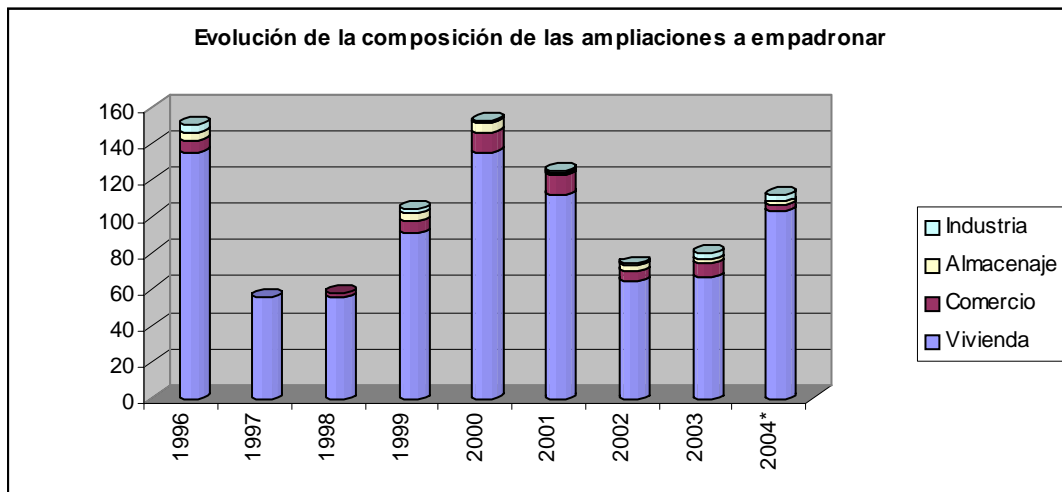
Ampliación a empadronar

El promedio anual de trámites generados para empadronar ampliaciones es de 106,25. El punto máximo se da en el año 2000, con 161 trámites. El punto mínimo se da en los años 1997 y 1998, con 61 trámites.



* Nota: datos hasta octubre de 2004

El 83% del total de trámites para empadronar ampliaciones es para viviendas, el 5% es para comercios y Almacenaje e Industria tienen un 2% cada uno. El gráfico siguiente nos muestra la evolución de la composición de estos trámites.



* Nota: datos hasta octubre de 2004

Permisos y superficies

Las construcciones de viviendas son las que más trámites de permisos de construcción y construcciones a empadronar generan. Por lo tanto, se ha tomado este tipo de construcción y se ha analizado cuál es la superficie cubierta total y la superficie semicubierta total que se permite y empadrona, para cada año. El resultado está presentado en la siguiente tabla.

Superficie cubierta y semicubierta de viviendas (en m²) que ha sido permitida o empadronada en cada año.

Superficie en m2

	Año								
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
Tipo de edificación: VIVIENDA									
Permiso de construcción									
Superficie cubierta	35130	19935	21308	33774	42754	34760	26479	26524	16362
Superficie semicubierta	3425	2078	2339	3783	5236	5235	3440	2658	3720
Permiso de ampliación									
Superficie cubierta	2127	2653	6478	5394	7901	5444	3097	3319	3475
Superficie semicubierta	237	348	731	434	1363	525	325	398	792
Construcción a empadronar									
Superficie cubierta	10528	4911	3007	8651	14381	7283	5431	6065	5448
Superficie semicubierta	867	665	392	1042	1417	1717	874	989	648
Ampliación a empadronar									
Superficie cubierta	10578	4311	3607	6446	10147	7975	6245	4557	3581
Superficie semicubierta	1181	525	560	767	1165	975	722	651	2329

* Nota: datos hasta octubre de 2004

Financiamiento: Viviendas

El siguiente cuadro muestra los porcentajes de viviendas que han sido construidas mediante financiamiento privado y aquellas que han sido construidas sin financiamiento.

Año	% de construcciones y ampliaciones sin financiamiento (Viviendas)	% de construcciones y ampliaciones con financiamiento privado (Viviendas)
1996	92,7%	7,3%
1997	88,6%	11,4%
1998	85,6%	14,4%
1999	89,1%	10,9%
2000	90,1%	9,9%
2001	90,0%	10,0%
2002	89,1%	10,9%
2003	88,5%	11,5%
2004*	89,4%	10,6%

* Nota: datos hasta octubre de 2004

Cantidad de viviendas por construcción y cantidad de habitaciones por vivienda

Año	Cantidad de viviendas en la construcción					Total habitaciones por vivienda			
	1	2	3	4	5 y más	1	2	3	4 y +
1996	91,5%	5,7%	1,7%	0,6%	0,6%	11,2%	46,1%	23,6%	19,1%
1997	90,3%	5,8%	0,0%	1,0%	2,9%	10,6%	38,5%	24,0%	26,9%
1998	88,5%	5,8%	2,9%	1,9%	1,0%	15,1%	38,7%	24,5%	21,7%
1999	88,4%	8,8%	1,1%	0,0%	1,7%	15,3%	37,7%	29,0%	18,0%
2000	90,9%	6,5%	0,9%	1,3%	0,4%	12,1%	36,0%	31,8%	20,1%
2001	89,2%	6,4%	3,8%	0,0%	0,6%	10,6%	35,0%	32,5%	21,9%
2002	93,3%	4,2%	0,0%	1,7%	0,8%	15,8%	33,3%	33,3%	17,5%
2003	86,4%	6,8%	0,8%	1,7%	4,2%	86,4%	6,8%	0,8%	1,7%
2004*	87,5%	9,2%	1,7%	0,8%	0,8%	21,0%	43,7%	21,8%	13,4%

* Nota: datos hasta octubre de 2004

