

Estadísticas de la Construcción

## **SERIE PERMISOS DE EDIFICACION**

### **Manual de instrucciones para el llenado de los formularios**

**INDEC**

*A fin de facilitar la interpretación y el llenado de los formularios de Permisos de Edificación, se detallan a continuación las instrucciones y definiciones a utilizar*

## I - Instrucciones generales

La información a suministrar comprenderá el movimiento registrado en el municipio entre el primero y el último día del mes al que se refiere la misma y será extraída del plano de obra que presenta el profesional para su aprobación o visado por parte de la Dirección de Obras Particulares. En el caso de las obras a empadronar, es decir, las construidas sin permiso previo, se deberá considerar la información tanto si el plano es aprobado como si sólo es visado por no cumplir la obra realizada con las reglamentaciones del Código de Edificación o Planeamiento correspondiente. Se deberá tomar la información sólo en el caso de estar concluido el trámite de aprobación o visado ante el municipio; por el contrario si dicha solicitud aún está en trámite NO TOMAR LA INFORMACION.

Este formulario deberá ser devuelto a la Dirección Provincial de Estadística antes del día 15 del mes siguiente al de la información. Si no hubo movimiento se consignará "SIN MOVIMIENTO".

El formulario se responderá totalmente en todas las casillas, sin dejar ninguna en blanco, anulándose con una raya aquellas que no corresponda contestar para evitar dudas sobre si han sido o no considerados todos los casos al consignar la información.

Escribir con letra de imprenta y números claros, evitando las enmiendas y tachaduras.

Deberá consignarse en el encabezamiento el nombre del municipio y el mes y año al que se refiere la información, dejando en blanco los casilleros reservados para la Dirección Provincial de Estadística.

## II - Definiciones utilizadas

**Vivienda:** es una habitación o un conjunto de habitaciones y sus accesorios, en un edificio permanente, que se destina a morada de uno o más individuos. Puede tener un acceso separado a una calle, o un espacio común de acceso separado a una calle, o un espacio común de acceso dentro de un edificio que esté destinado a viviendas o no.

**Habitación:** es toda parte de la vivienda que pueda ser considerada como cuarto, pieza o aposento. Tal es el caso de los vestíbulos, salas, dormitorios comedores, livings, escritorios, cuartos de costura, cuartos de estudio, piezas de estar, piezas de servicio, etc. No se considerarán como habitaciones a los locales destinados a uso no residencial, a las cocinas, baños, pasillos, lavaderos, guardacoches, balcones, verandas, etc.

**Local:** es todo espacio cubierto y cerrado destinado a comercio, industria o prestación de servicios. Se considerarán todos los locales cualquiera sea su destino: comercio, industria, depósito, oficina, garajes para uso de terceros, mercados, espectáculos públicos, escuelas, sanatorios, templos religiosos, etc.

**Edificación Residencial y no Residencial:** se tomará la superficie cubierta en metros cuadrados sin decimales declarada en el plano de obra presentado, teniendo en cuenta que no debe incluirse en ésta a la superficie semicubierta, es decir, aquellas superficies techadas que presentan dos o más caras libres (sin paramento), tal es el caso de balcones, aleros, etc.

Se deberá verificar en el cuadro I que el dato asentado en la columna "TOTAL" de Superficie Cubierta, sea igual a la suma de las columnas "DE LAS VIVIENDAS" y "DE LOS LOCALES" ya que este total indica la superficie cubierta autorizada de todo el edificio.

**Conjunto habitacional:** es el conjunto de viviendas, distribuidas en forma independiente o agrupadas en edificios, construidas con características similares entre sí y que responden a pautas de diseño surgidas de un mismo proyecto. Pueden poseer servicios propios tales como centros de salud, comerciales, educacionales, deportivos, etc.

### III - Instrucciones Particulares

#### a) Para el cuadro I

Se deberá registrar aquí la información referente a los permisos otorgados para Obras Privadas, excepto los conjuntos habitacionales construidos con financiación pública (éstos se deberán registrar en el cuadro III. Por lo tanto, deben incluirse aquellas construcciones y ampliaciones destinadas a los hogares, a las empresas privadas y a las sociedades privadas sin fines de lucro, tal es el caso de viviendas, edificios industriales, edificios comerciales, etc.

Por el contrario, no debe incluirse en este cuadro a la Obra Pública, o sea, las construcciones y ampliaciones realizadas por unidades gubernamentales para su propio uso en sus distintos niveles (nacional, provincial, y municipal) y por los organismos descentralizados y empresas públicas, hayan sido ejecutadas con personal propio o a través de contratos con empresas privadas. Esto implica que no se deben incluir en el cuadro I edificaciones tales como escuelas y colegios públicos, hospitales públicos, bibliotecas y museos públicos, etc., los que serán considerados en el cuadro IV.

**Construcciones Nuevas y a Empadronar:** se consignará la información correspondiente a los permisos que se otorguen para toda construcción nueva, es decir el levantamiento independiente de una estructura completamente nueva, ya sea que el sitio sobre el cual se construye haya estado o no previamente ocupado, y la que se refiera al trámite realizado para legalizar municipalmente una construcción ya realizada.

**Ampliaciones Nuevas y a Empadronar:** se consignará lo referido a los permisos que se otorguen para agregar espacio cubierto a una estructura ya existente y lo referido al trámite realizado para legalizar municipalmente una ampliación ya realizada.

**Destino de la Obra:** Se deberá tomar el destino declarado por el profesional actuante en el plano de obra presentado, independientemente de que luego de aprobado éste, el propietario le dé al edificio un uso distinto al declarado. El mismo deberá encuadrarse dentro de alguna de las siguientes definiciones:

01- Univivienda sin locales: Es todo edificio residencial que comprende una sola vivienda y no incluye locales destinados a fines no residenciales en el mismo.

02- Univivienda con locales: Es todo edificio residencial que comprende una sola vivienda y, además, uno o más locales de uso no residencial.

03- Multivivienda sin locales: Es todo edificio residencial que comprende dos o más viviendas y no incluye locales destinados a fines no residenciales en el mismo.

04- Multivivienda con locales: Es todo edificio residencial que comprende dos o más viviendas y, además, uno o más locales de uso no residencial.

05- Industria: Comprende todos los edificios destinados a las actividades de fabricación, armado y depósito de los establecimientos industriales de alta o baja complejidad.

06- Almacenaje y Galpones sin Destino: Comprende todos aquellos edificios que se destinan a depósito de mercaderías, tinglados y galpones que se levantan sin tener un fin determinado.

07- Administración, Banca y Finanzas: Comprende todos aquellos edificios que se destinan para uso en actividades administrativas por parte de las empresas y otras instituciones privadas, tal es el caso de las oficinas, bancos, compañías financieras y de seguros, etc.

08- Comercio: Comprende todos aquellos edificios que se destinan para su uso en las actividades de comercio, tanto al por mayor como al por menor, tal es el caso de almacenes, tiendas, galerías comerciales, paseos de compras, mercados minoristas y/o mayoristas, supermercados, estaciones de servicio, etc.

09- Educación: Comprende todos aquellos edificios que se destinan para uso en las actividades de instrucción, que proporcionen cursos de enseñanza académica y/o técnica, tales como escuelas, colegios, universidades, institutos, academias, guarderías de niños, etc.

10- Salud: Comprende todos aquellos edificios que se destinan a proveer cuidados de la salud, tales como hospitales, sanatorios, clínicas, consultorios, salas de primeros auxilios, dispensarios, enfermerías, etc.

11- Transporte: Comprende todos aquellos edificios destinados al embarque de pasajeros y mercaderías y a la guarda de vehículos, tales como puertos, estaciones de ómnibus, aeródromos e instalaciones conexas.

12- Hotelería y alojamiento: Comprende todos aquellos edificios destinados al alojamiento de huéspedes o pensionistas en los que se sigue un régimen especial caracterizado por el pago diario, semanal, quincenal o mensual del importe del alojamiento incluidos los moteles y alojamientos por hora, geriátricos o asilos de ancianos, orfanatos, etc.

13- Cultura y Espectáculos: Comprende todos aquellos edificios destinados a actividades culturales y artísticas tales como museos, bibliotecas, cines, teatros, auditorios, etc.

14- Recreación y Deportes: Comprende todos aquellos edificios destinados a actividades tales como clubes, estadios, gimnasios, canchas de tenis cubiertas, casinos, etc.

15- Arquitectura funeraria: Comprende todos aquellos edificios que se destinan a sepulturas y depósitos de cadáveres, tales como panteones, mausoleos, bóvedas, nichos, etc.

16- Gastronomía: Comprende a los locales destinados a la venta al por menor de alimentos y bebidas para consumo inmediato e "in situ", tal es el caso de restaurantes, parrillas, casas de comidas, bares, confiterías, cafeterías, pizzerías, etc.

17- Otros destinos: Comprende todos aquellos edificios destinados a actividades no incluidas en las definiciones anteriores, tales como cuarteles de bomberos voluntarios, capillas, iglesias, etc.

**ACLARACION:** en todos los casos se deberá tener en cuenta que lo que determina el destino de la obra en su conjunto es el destino que se le asigna a la mayor parte de la misma, es decir, el que se le dé a más de la mitad de su superficie cubierta.

**El uso de planillas auxiliares:** Para facilitar el llenado del Cuadro I (Permisos Acordados para Obras Privadas) se han diseñado dos planillas auxiliares de uso optativo para el municipio. Se trata de una planilla para Edificación Residencial (destinos de la obra de 01 a 04) y otra para Edificación No Residencial (destinos de la obra de 05 a 17) en las que se vuelca la información correspondiente en orden cronológico, según se van sucediendo los permisos y visados otorgados, e identificados por el número de expediente que les corresponda.

Para asentar la información requerida se utilizan las mismas columnas del cuadro I, sustituyendo la de "Permisos" por la de "Nº de Expediente". En la columna "Destino de la Obra" se identifican éstos con el número de código que les corresponda, los cuales están indicados al pie de las planillas.

Los totales para cada mes y para cada destino de obra se obtienen sumando los valores de las líneas que tengan el mismo número de código y se vuelcan en la línea correspondiente al final de la planilla. Luego, estos totales se trasladan directamente a la línea que corresponda al Cuadro I.

Se recomienda el uso de estas planillas auxiliares, ya que ordena la información en el momento de producirse y facilita el volcado al formulario resumen.

#### b) Para el Cuadro II

En este cuadro se deberán clasificar según la cantidad de habitaciones que posean **todas** las viviendas declaradas en el cuadro I A - Construcciones Nuevas y a Empadronar. Por lo tanto el "Total de Viviendas" (resultante de la sumatoria horizontal del Cuadro II) debe coincidir con el total de la columna "Viviendas" del Cuadro I A - Construcciones Nuevas y a Empadronar.

#### c) Para el cuadro III

En este cuadro se deberá registrar exclusivamente la información referida a los permisos otorgados para la construcción de Conjuntos Habitacionales con Financiación Pública.

**Denominación del Conjunto Habitacional:** Se deberá consignar el nombre dado al conjunto por el organismo competente.

**Cantidad de viviendas o departamentos según la cantidad de habitaciones que poseen:** Se deben considerar todas las viviendas del complejo, incluyendo las destinadas a cuidadores, porteros, encargados, y las que estén dentro de edificios de uso no residencial (recordar las definiciones dadas).

**Superficie Cubierta destinada a Uso Residencial:** Se debe consignar la suma total de la Superficie Cubierta (excluida la semicubierta) en metros cuadrados sin decimales, destinada a uso residencial.

**Superficie Cubierta destinada a Uso No Residencial:** Se debe consignar la suma total de la Superficie Cubierta (excluida la semicubierta) en metros cuadrados sin decimales, destinada a uso No residencial.

**Ente que financia:** se debe consignar el nombre del organismo que tiene a su cargo el mayor porcentaje de la financiación total de la obra.

#### **IV - Observaciones**

Toda observación, aclaración o duda que se presente en el volcado de la información de este formulario deberá consignarse de la forma más clara y precisa posible, en el espacio dejado a tal fin.

#### **V - Responsable**

El responsable de brindar la información deberá firmar el formulario, aclarando nombre y apellido, cargo que ocupa en el municipio y teléfono de la repartición. Se deberá consignar, además el lugar y fecha en que se remite la información y el sello del organismo competente.

### **EJEMPLOS**

A fin de brindar mayor claridad respecto a la mecánica de llenado del formulario, se explicitan a continuación una serie de casos y su correspondiente forma de resolución.

Se aclara que los casos que se dan a continuación se han asentado en las planillas de ejemplos como casos unitarios, pero en el Formulario se deberá volcar la información correspondiente a las sumas de casos que tengan el mismo destino de obra, la que puede ser tomada de los totales de las planillas auxiliares en el caso de que éstas sean utilizadas.

#### **CASO 1:**

Se ha otorgado el permiso de obra para construcción nueva de un edificio de departamentos con locales comerciales en la planta baja. El conjunto consta de 40 departamentos de 2 dormitorios, living comedor, cocina, baño y 3 locales comerciales. La superficie cubierta destinada a las viviendas, incluyendo a la de los espacios de uso común es de 2348,60 m<sup>2</sup>. La superficie cubierta de los tres locales juntos es de 63,30 m<sup>2</sup>.

Se deberá asentar:

I - PERMISOS ACORDADOS PARA OBRAS PRIVADAS ( Excepto conjuntos habitacionales construidos con financiación pública)												
DESTINO DE LA OBRA	A - CONSTRUCCIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR						B - AMPLIACIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR					
	PERMISOS	VIVIENDAS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			PERMISOS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			
				DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL			DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL	
	CANTIDAD			M <sup>2</sup> ( sin decimales)			CANTIDAD			M <sup>2</sup> ( sin decimales )		
4	MULTIVIVIENDAS CON LOCALES	1	40	120	2349	63	2412	-	-	-	-	-

### CASO 2:

Se otorgó el permiso de obra para construir una nueva vivienda independiente en la parte de atrás de una parcela que tiene adelante una vivienda con un local destinado a kiosco y posee plano aprobado anterior. La nueva vivienda consta de 2 dormitorios, living comedor, cocina, baño y lavadero con una superficie cubierta de 73,40 m<sup>2</sup>.

Se deberá asentar:

I - PERMISOS ACORDADOS PARA OBRAS PRIVADAS ( Excepto conjuntos habitacionales construidos con financiación pública)												
DESTINO DE LA OBRA	A - CONSTRUCCIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR						B - AMPLIACIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR					
	PERMISOS	VIVIENDAS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			PERMISOS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			
				DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL			DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL	
	CANTIDAD			M <sup>2</sup> ( sin decimales)			CANTIDAD			M <sup>2</sup> ( sin decimales )		
4	MULTIVIVIENDAS CON LOCALES	-	-	-	-	-	-	1	3	73	-	73

En el Caso 2 se considera a la nueva vivienda a construir como una ampliación de la anterior, debido a que está en una misma parcela con la de adelante. Se asienta como una ampliación y se ingresan las tres habitaciones correspondientes, formando ahora el conjunto una Multivivienda con Locales.

### CASO 3:

Se ha otorgado el permiso de construcción de una obra totalmente nueva a construirse sobre un lote ocupado previamente por una edificación ya demolida (que contaba con plano aprobado anterior). La nueva construcción constará de 384,20 m<sup>2</sup> destinados a guardería de carácter privado, 68,40 m<sup>2</sup> para la vivienda del encargado del edificio (con un dormitorio, cocina, comedor y baño) y un quincho semicubierto de 18,90 m<sup>2</sup> destinado a la guardería.

Se deberá asentar:

I - PERMISOS ACORDADOS PARA OBRAS PRIVADAS ( Excepto conjuntos habitacionales construidos con financiación pública)												
DESTINO DE LA OBRA	A - CONSTRUCCIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR						B - AMPLIACIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR					
	PERMISOS	VIVIENDAS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			PERMISOS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			
				DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL			DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL	
	CANTIDAD			M <sup>2</sup> ( sin decimales)			CANTIDAD			M <sup>2</sup> ( sin decimales )		
9	EDUCACION	1	1	2	68	384	452	-	-	-	-	-

Obsérvese que no se ha tenido en cuenta la superficie semicubierta del quincho, y que se anota sólo la superficie nueva a construir sin tener en cuenta la que hubiera podido estar aprobada anteriormente.

#### CASO 4:

Se ha visado un plano para la construcción realizada sin permiso previo y que no cumple con el Código de Edificación de un edificio destinado a consultorios médicos privados, el que cuenta con sala de espera, un baño, tres consultorios externos con baño privado, una sala de rayos X y un office. El total de superficie cubierta es de 85,40 m<sup>2</sup>.

Se deberá asentar:

I - PERMISOS ACORDADOS PARA OBRAS PRIVADAS ( Excepto conjuntos habitacionales construidos con financiación pública)												
CANTIDAD	DESTINO DE LA OBRA	A - CONSTRUCCIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR						B - AMPLIACIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR				
		PERMISOS	VIVIENDAS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			PERMISOS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA		
					DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL			DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL
		CANTIDAD			M <sup>2</sup> (sin decimales)			CANTIDAD		M <sup>2</sup> (sin decimales)		
10	SALUD	1	-	-	-	85	85	-	-	-	-	-

#### CASO 5:

Se ha otorgado el permiso de obra para construir 2 oficinas que se agregaran a una edificación ya existente y con plano aprobado anterior que se destinaba a comercio. El nuevo edificio así conformado se destinará a sucursal bancaria. La superficie cubierta aprobada anteriormente es de 452,70 m<sup>2</sup> y la que se aprueba a construir es de 94,30 m<sup>2</sup>.

Se deberá asentar:

I - PERMISOS ACORDADOS PARA OBRAS PRIVADAS ( Excepto conjuntos habitacionales construidos con financiación pública)												
CANTIDAD	DESTINO DE LA OBRA	A - CONSTRUCCIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR						B - AMPLIACIONES NUEVAS Y A EMPADRONAR				
		PERMISOS	VIVIENDAS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA			PERMISOS	HABITACIONES	SUPERFICIE CUBIERTA		
					DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL			DE LAS VIVIENDAS	DE LOS LOCALES	TOTAL
		CANTIDAD			M <sup>2</sup> (sin decimales)			CANTIDAD		M <sup>2</sup> (sin decimales)		
7	ADMINISTRACION, BANCA Y FINANZAS	-	-	-	-	-	-	1	-	-	94	94

Obsérvese que se ha tomado solo la superficie cubierta de la ampliación y que se ha asignado al nuevo destino que se declara en el plano de obra.