



**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

## **ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA**

Análisis y localización de las encomiendas registradas en el CPAU

Período 2012 - 2021  
y año 2021

**CPAU**  
consejo profesional de  
arquitectura y urbanismo

## Período 2012-2021 y año 2021



En el CPAU decidimos ofrecer a nuestra matrícula y al público en general información sistematizada de nuestras propias bases de datos de las **encomiendas que visamos en los últimos 10 años**.

Analizamos los siguientes parámetros:

**Año de la encomienda**

**Escala**

**Superficie a construir**

**Destino**

**Ubicación geográfica**

La información analizada contribuye al conocimiento y la reflexión sobre la industria de la construcción privada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), fundamental para la economía urbana y el trabajo de nuestra matrícula.

Nuestros indicadores reflejan los registros que, años más tarde, se convierten en las obras declaradas que se construyen en CABA.

Así, las más de 3.000 encomiendas de obra de 2021, que representan 2.500.000 m<sup>2</sup>, son la base de las nuevas obras que se iniciaron en 2022.

Este trabajo está dividido en dos secciones: **a) evolución en los últimos 10 años** y **b) encomiendas registradas durante 2021**

Utilizamos la geolocalización de las encomiendas para desplegar las obras en el territorio y poder mostrar las áreas intensas y los sectores de escasa inversión.

Es importante aclarar que el volumen de encomiendas no representa exactamente el volumen construido. Algunos trámites quedan inconclusos o, aun concluidos, no se transforman en obras. Por otra parte, la fecha de la encomienda no implica la fecha de finalización de los trámites y, mucho menos, el comienzo o la terminación de la obra.

Tampoco registramos las obras que no cumplen con las presentaciones exigidas (obras pequeñas, construcciones en barrios populares, etc.).

La muestra, por su tamaño y calidad en la recolección, guarda fidelidad con la actividad de la industria y de nuestra profesión. Es un indicador de la actividad futura.

## **Período 2012-2021**

### **Encomiendas según escala**

M<sup>2</sup> de encomiendas anuales de obra por año | pág. 5

Cantidad de encomiendas de obra por escala por año | pág. 6

Cantidad de encomiendas anuales de obra. Porcentajes por año según escala | pág. 7

### **Encomiendas de demoliciones**

Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales | pág. 8

### **Encomiendas de habilitaciones**

Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales | pág. 9

### **Geolocalización de encomiendas 2012-2021 | pág. 10**

Encomiendas de más de 10.000 m<sup>2</sup> por tipo | pág. 11

Encomiendas de más de 10.000 m<sup>2</sup> por destino | pág. 12

## **Año 2021**

### **Encomiendas según escala**

Geolocalización de encomiendas | pág. 14

Cantidad de encomiendas de obra y m<sup>2</sup> de encomiendas de obra | pág.15

### **Encomiendas según tipo**

Geolocalización de encomiendas | pág. 16

Cantidad de encomiendas de obra y m<sup>2</sup> de encomiendas de obra | pág. 17

### **Encomiendas según destino**

Geolocalización según destino | pág. 18

Cantidad de encomiendas de obra según destino y m<sup>2</sup> de encomiendas | pág. 19

### **Geolocalización del total de encomiendas de demoliciones y excavaciones | pág. 20**

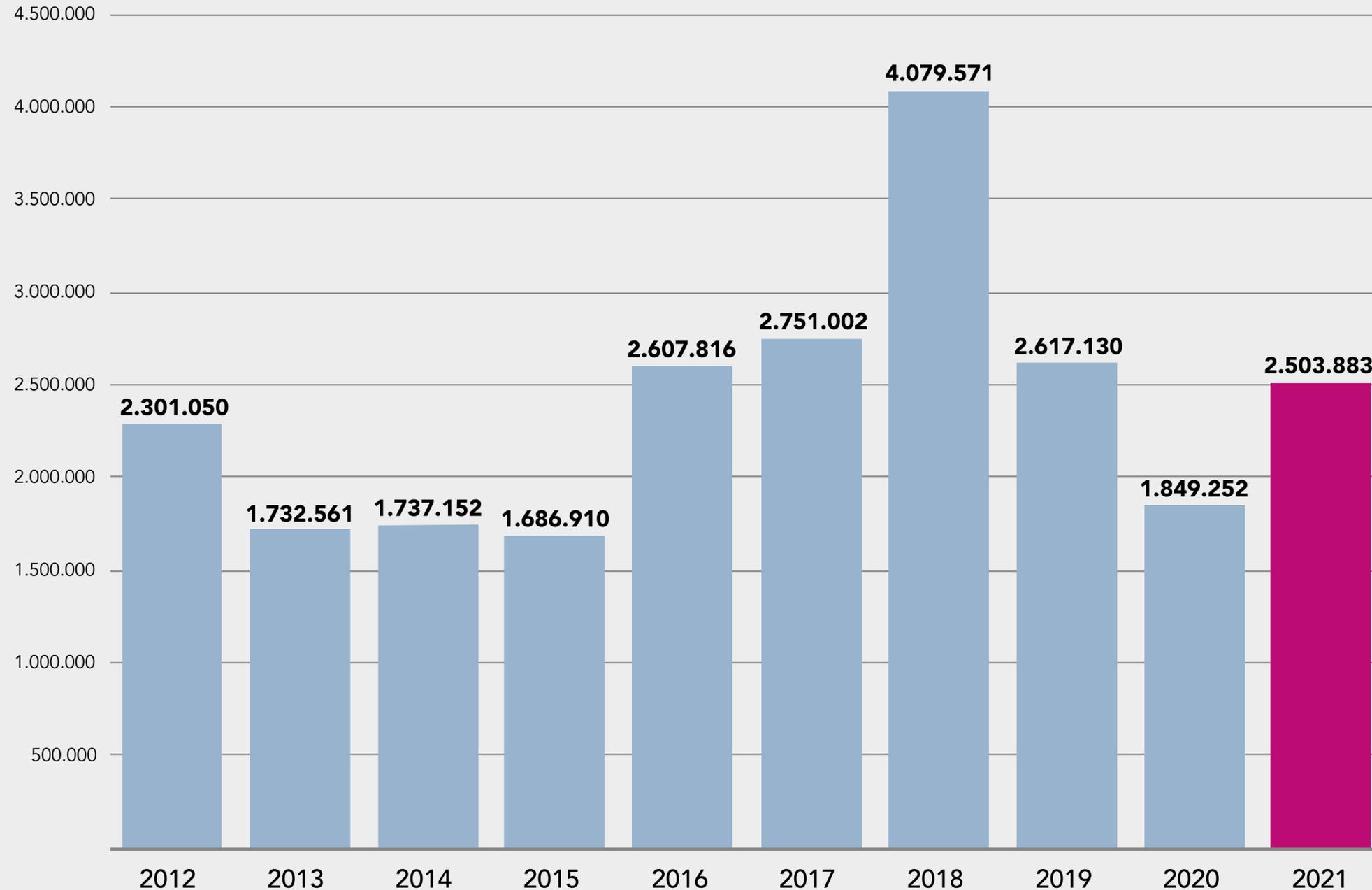
### **Conclusiones | pág. 21**

### **Autoridades | pág. 22**

PROGRAMA INDICADORES CPAU

**Período 2012-2021**

## Encomiendas según escala | m<sup>2</sup> de encomiendas anuales de obra por año



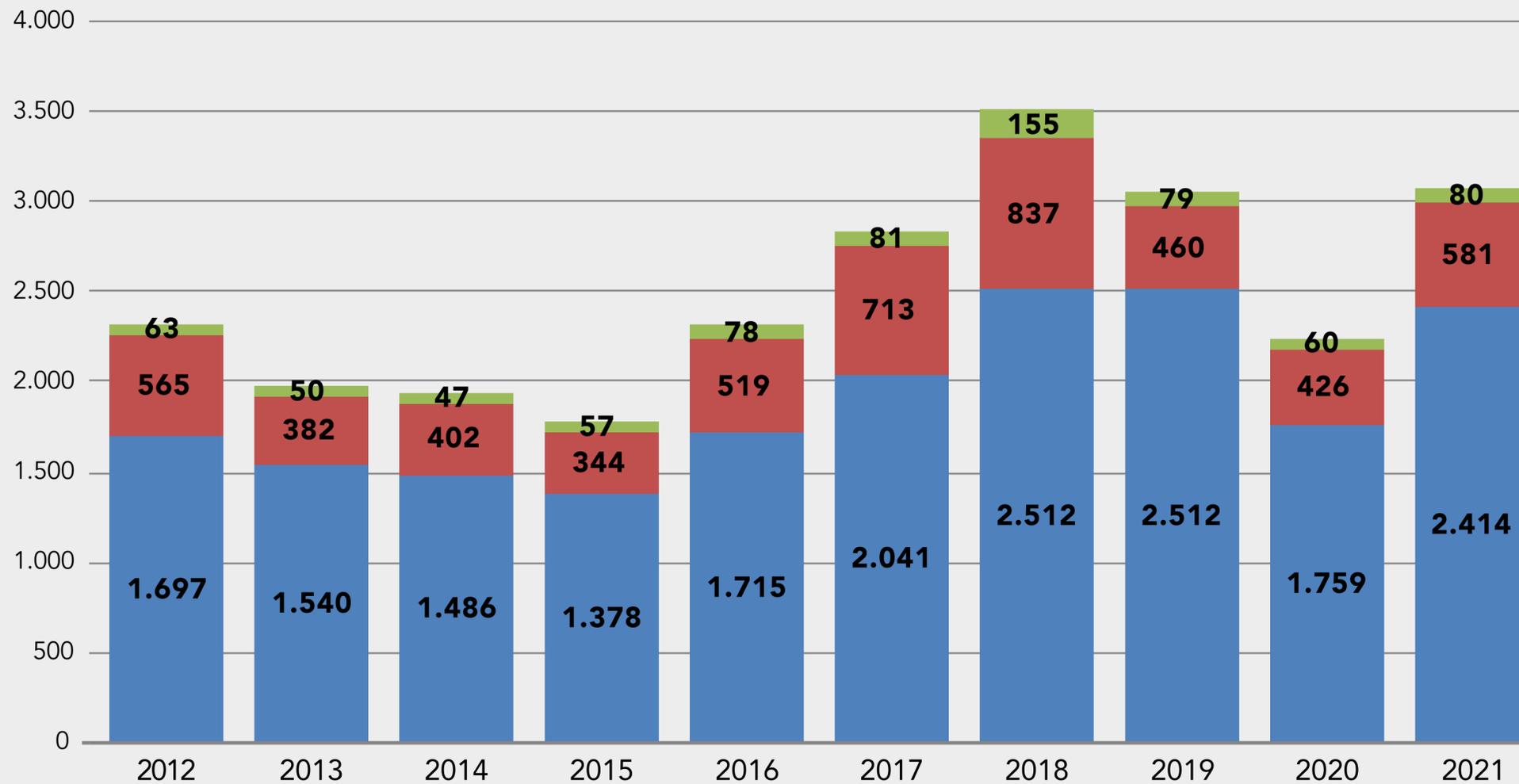
El período estudiado se inicia con un ciclo a la baja entre 2012 y 2015, que se revierte en 2016 y alcanza un pico significativo en 2018.

Luego, se mantiene estable en un registro superior a los 2,5 millones de m<sup>2</sup>, con la excepción del pandémico 2020.

El primer quinquenio promedia los 2 millones por año y el segundo, alcanza los 2,7 millones, es decir: un 35% de incremento.

## Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obra por año

■ Más de 5.000 m<sup>2</sup>
■ 1.000 a 5.000 m<sup>2</sup>
■ Hasta 1.000 m<sup>2</sup>

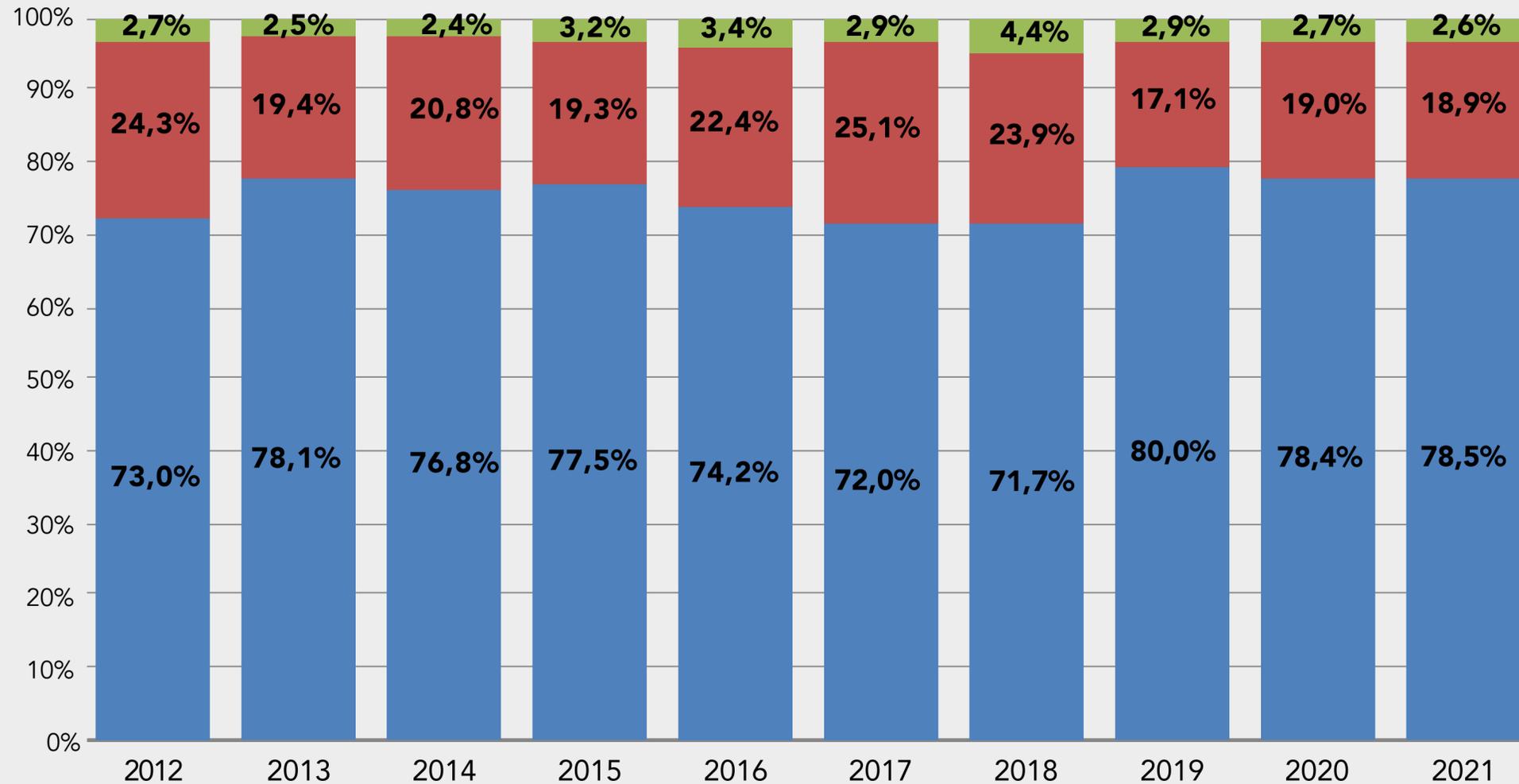


Notamos una importante diferencia entre el primer quinquenio y el segundo.

Mientras que en el período 2012-2016 el promedio de encomiendas registradas ronda las 2.000 por año, en el siguiente, de 2017 a 2021, supera las 3.000, a pesar de la baja de 2020 debido a la pandemia.

## Encomiendas según escala | Cantidad de encomiendas de obras. Porcentajes por año

■ Más de 5.000 m<sup>2</sup>
■ 1.000 a 5.000 m<sup>2</sup>
■ Hasta 1.000 m<sup>2</sup>



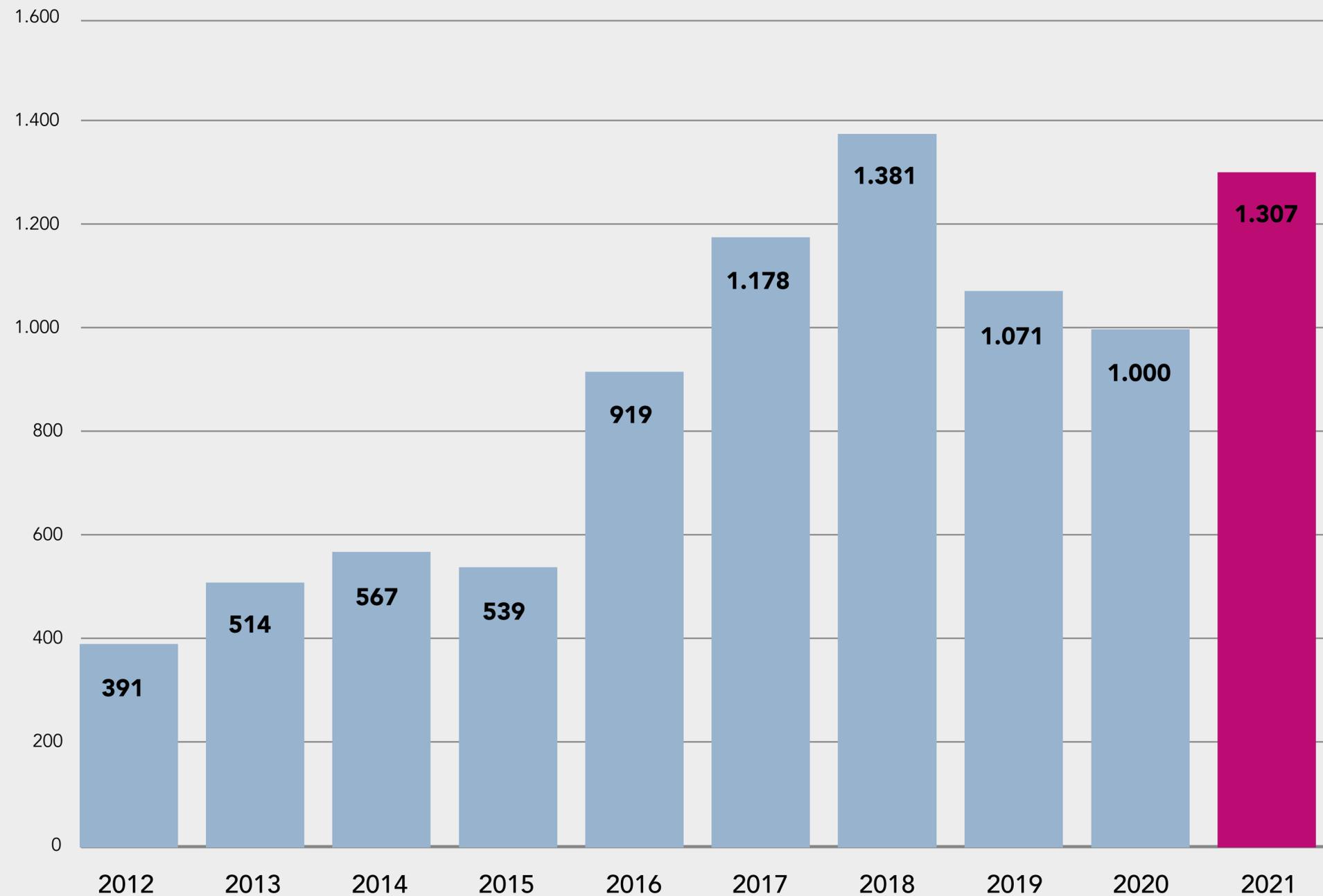
Si observamos el comportamiento de los registros por escala, se ha mantenido estable a lo largo de todo el período:

Las obras menores fluctúan entre el 70 y el 80% del total, con un promedio del 76%.

Las obras medias, entre el 15 y el 25% con un promedio del 21%.

Las grandes, entre el 2,5 y el 4,5%, con un promedio del 3%

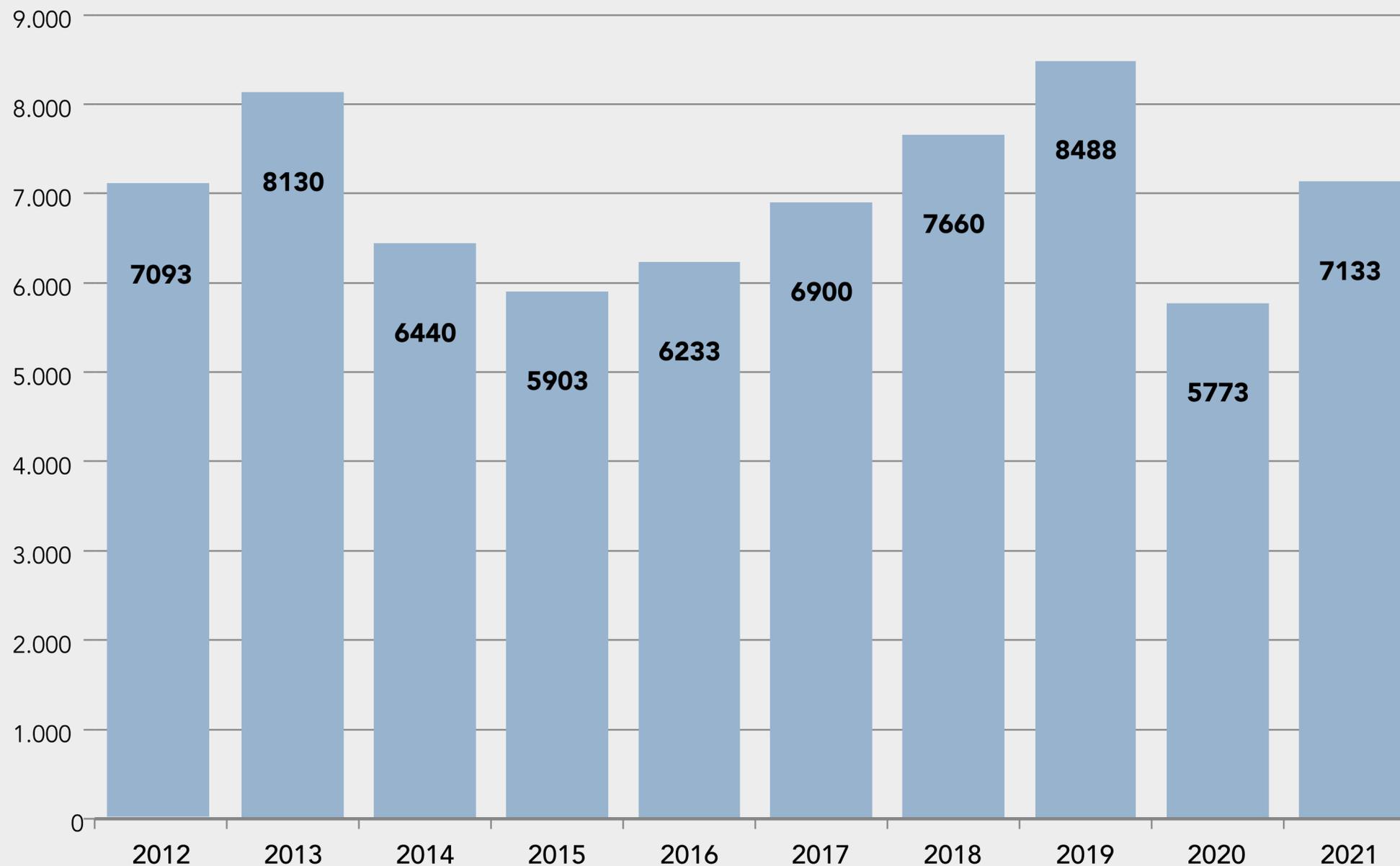
## Encomiendas de demoliciones | Cantidad de encomiendas de demoliciones anuales



Para las encomiendas de demoliciones, el cambio significativo se produjo a partir de 2016, año en que alcanzó las 1.000 o más encomiendas, un valor significativamente superior al promedio de 500 de los años anteriores.

Este cambio no refleja un aumento de la actividad, sino de las exigencias de procedimiento que produjeron el incremento de accidentes en ocasión de demoliciones.

## Encomiendas de habilitaciones | Cantidad de encomiendas de habilitaciones anuales



Los ciclos de habilitaciones difieren de los de obra.

Mientras las encomiendas de obra hablan de procesos futuros (promedio 9 meses para aprobar un trámite y promedio seis meses más para inicio de obra)

Las encomiendas de habilitaciones hablan de procesos más cortos, normalmente las habilitaciones se conceden sobre espacios construidos o próximos a concluirse e iniciar la actividad

Las gráficas son más estables, presentan dos picos 2013 y 2019. Luego de 2013 hay una caída hasta el 2015 y de allí repunta hasta 2019. La caída del 2020 refleja el cierre de actividades de la pandemia y en el 2021 vuelven a presentarse números por encima de la media

## Geolocalización de encomiendas

En una segunda instancia, geolocalizamos las obras. Para ello, utilizamos el módulo de *geocoding* del software libre Qgis, versión 3.22.6.

Los campos de información de la base de encomiendas comprenden:

- a) Código de identificación (RETP)
- b) Dirección (calle, número, barrio)
- c) Cantidad de m<sup>2</sup> de encomiendas
- d) Tipo de encomienda (obra nueva, refacción, ampliación, excavación, demolición, decoración exterior, decoración interior, recuperación-restauro)
- e) Destino (administrativo, comercial, culto, deportivo-recreativo, educativo-científico, equipamientos especiales, exposiciones, industrial, otros, salud, servicios generales, servicios públicos, sociocultural y esparcimiento, transporte, turismo, vivienda colectiva, vivienda conjuntos, vivienda individual)

Para la ubicación en el mapa, tomamos como referencia la dirección indicada en el registro de cada encomienda (alrededor de 34.000 en el período 2012-2021).

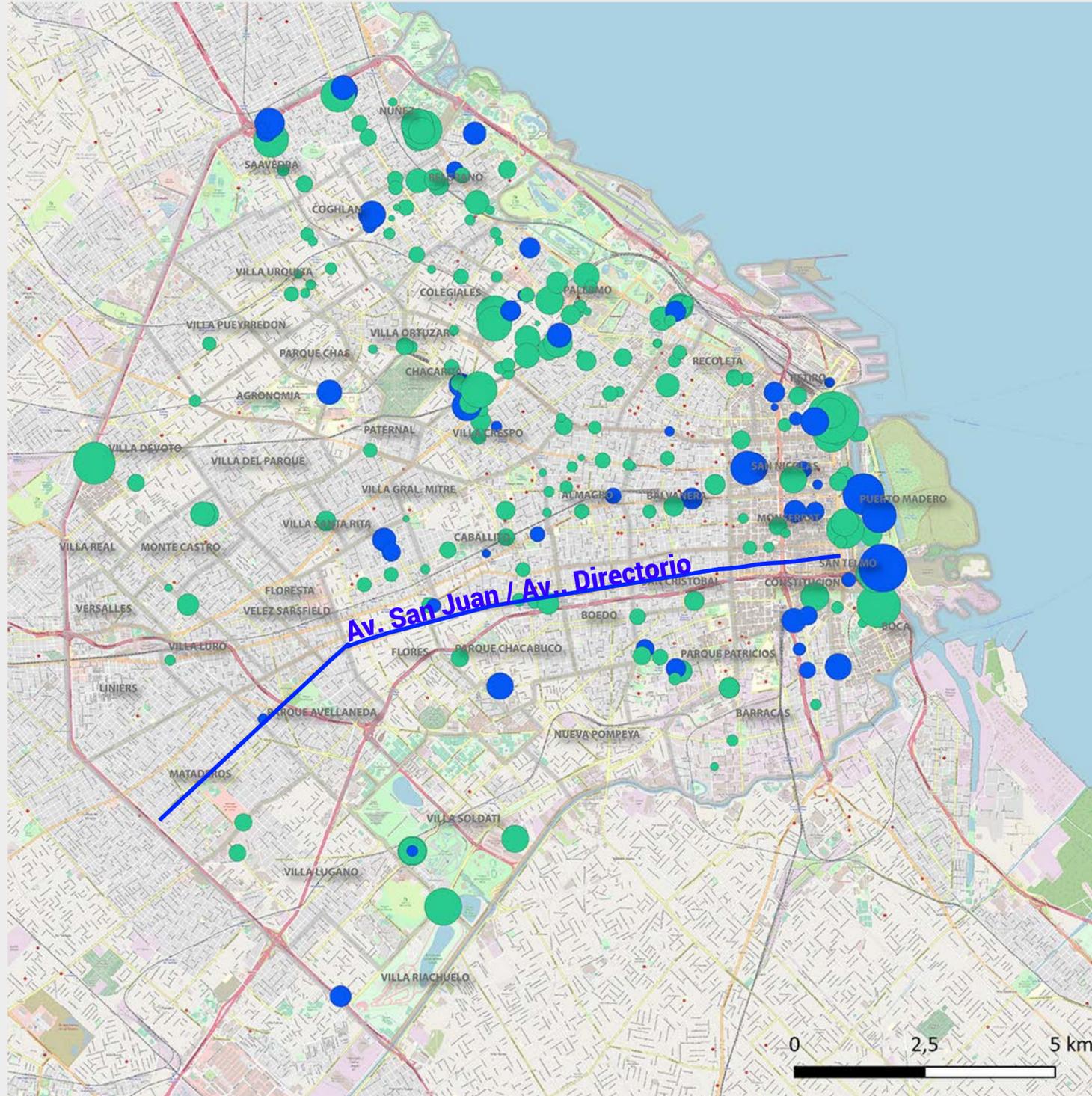
Primero, localizamos las 272 obras de más de 10.000 m<sup>2</sup> del período 2012-2021.

Luego, ubicamos las 4.382 registradas en 2021.

En etapas posteriores, continuaremos la georreferenciación de la totalidad de encomiendas registradas en los años previos, con sus correspondientes análisis.

*Nota: A los efectos de elaborar una cartografía que dé cuenta de la distribución de estas variables en el territorio de CABA, algunos ítems han sido englobados o no considerados, según lo que quisimos acentuar. Por ejemplo: en el caso de los tipos de encomiendas, preferimos concentrar el análisis en obras nuevas, ampliaciones y demoliciones, englobando el resto de encargos en "otros".*

*En cuanto al destino de las obras, optamos por clasificarlas en: administrativo, comercial, vivienda individual, vivienda colectiva (que incluye conjuntos de vivienda). El resto de las encomiendas las agrupamos en "otros".*



La localización de las obras de más de 10.000 m<sup>2</sup> en el decenio 2012-2021 muestra una fuerte concentración en el área central y en la franja norte.

Predominaron las encomiendas de obra nueva respecto de las de ampliación y refacción. Estas últimas tienden a concentrarse al este y al norte de la ciudad.

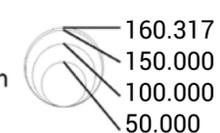
Asimismo, observamos menor cantidad y menos m<sup>2</sup> tanto en la zona ubicada al sur de Av. Directorio-Av. San Juan como en los barrios linderos a la Av. General Paz.

### Encomiendas > 10.000 m<sup>2</sup>

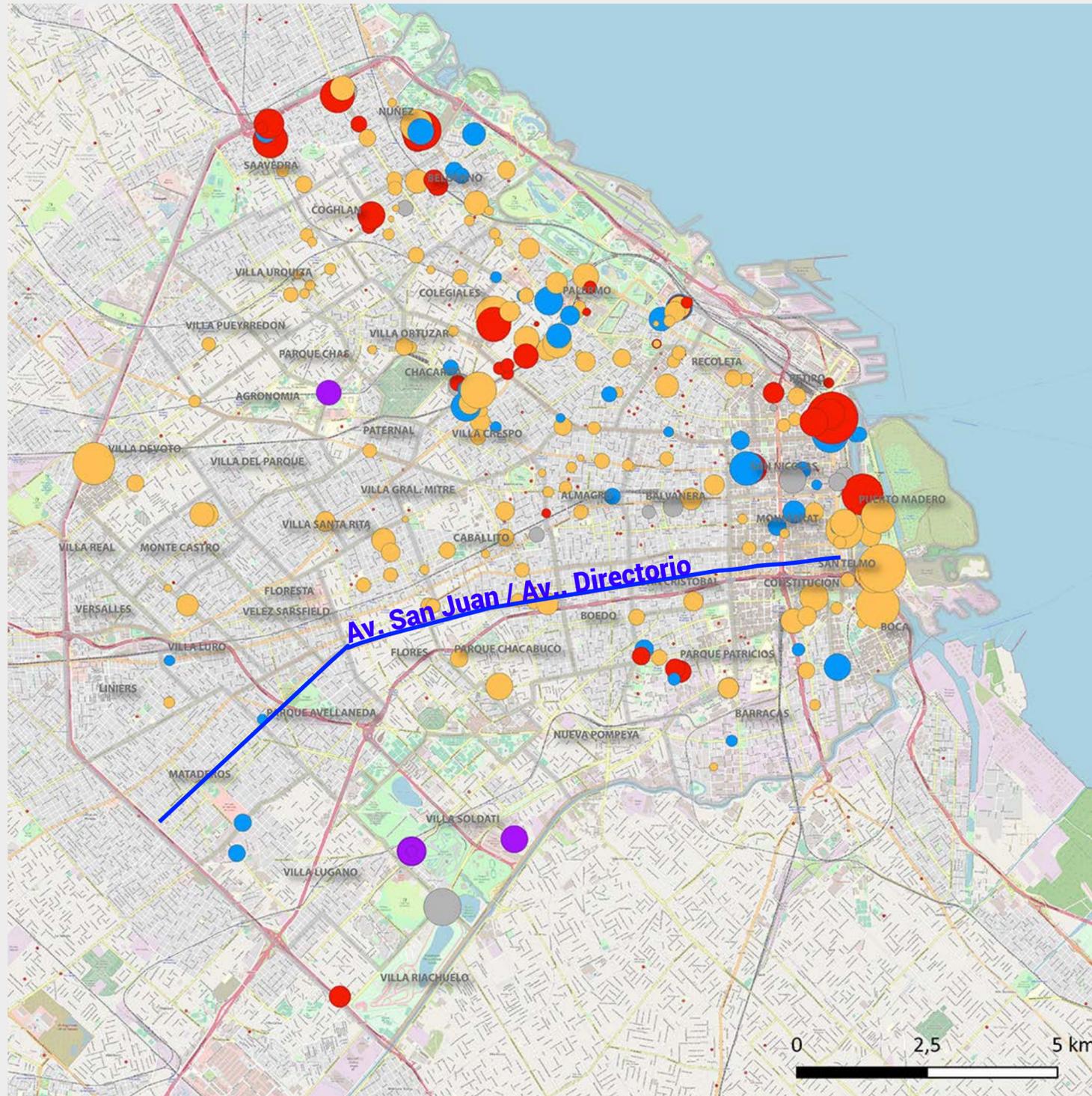
#### Tipo

- Obra Nueva
- Ampliación, Refacción

#### Tamaño en m<sup>2</sup>



# Geolocalización | Encomiendas de más de 10.000 m<sup>2</sup> por destino



En las encomiendas de grandes obras del último decenio predominaron las destinadas a residencia, con una distribución más homogénea dentro del territorio.

En segundo lugar, se ubican las obras con destino comercial, tanto en cantidad como en m<sup>2</sup>, fuertemente concentradas en el centro y el corredor norte.

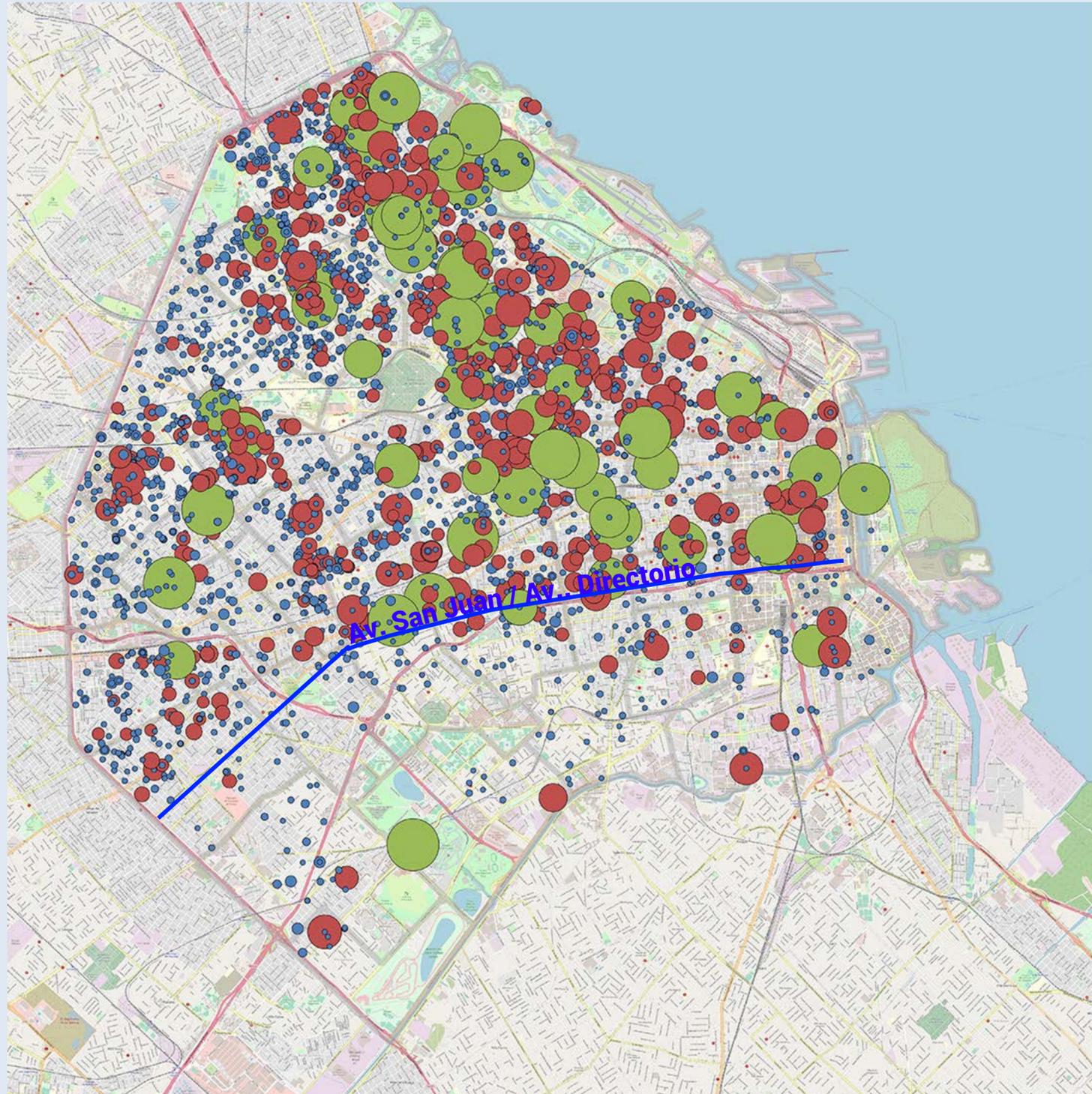
También las encomiendas de equipamientos tienden ubicarse en los barrios más cercanos al Río de la Plata.

Las escasas encomiendas para usos industriales se ubican al sur de Av. Directorio-Av. San Juan. Solo una se encuentra en el barrio de La Paternal, por fuera de esta zona.



PROGRAMA INDICADORES CPAU

**Año 2021**



Al analizar la cantidad de metros cuadrados encomendados en 2021, encontramos que:

- El 95% de los m<sup>2</sup> (2.376.624 m<sup>2</sup>) se localiza al norte de la Av. San Juan-Directorio.
- Al sur, se ubica solo el 5% de las encomiendas (127.259 m<sup>2</sup>).

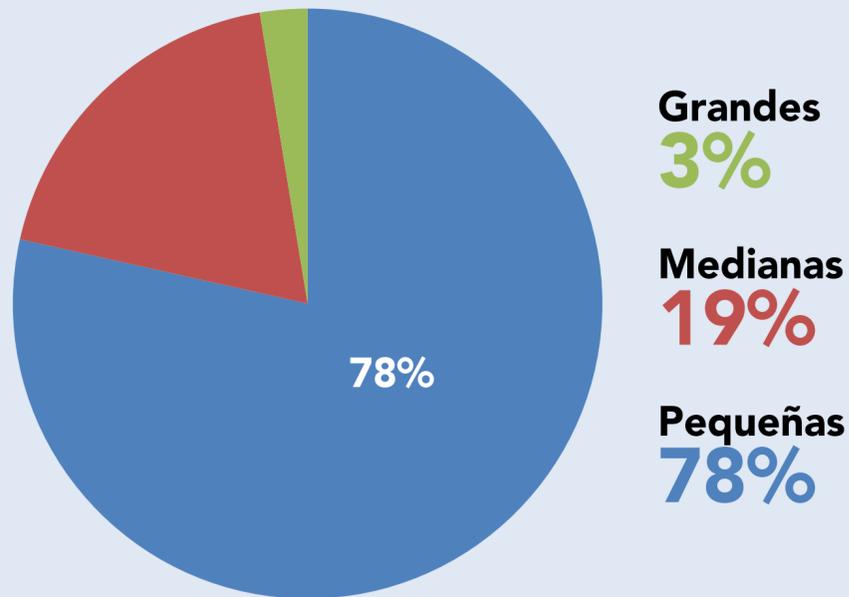
Como observamos en el mapa, las obras se clasifican en pequeñas (hasta 1.000 m<sup>2</sup>), medianas (entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>) y grandes (mayores a 5.000 m<sup>2</sup>), distinguiéndose tanto por colores como por el tamaño de cada punto.

Las obras pequeñas y medianas se distribuyen de manera más homogénea en la ciudad, incluyendo mayor presencia en el área sur, mientras que las obras grandes tienden a localizarse en el área central, en el eje norte (Palermo, Belgrano, Núñez) y, en menor medida, en el eje de Av. Rivadavia.

#### Encomiendas 2021: m<sup>2</sup> por escala

- Grandes (mayores de 5.000 m<sup>2</sup>)
- Medianas (entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>)
- Menores (hasta 1.000 m<sup>2</sup>)
- Pequeñas
- Medianas
- Grandes

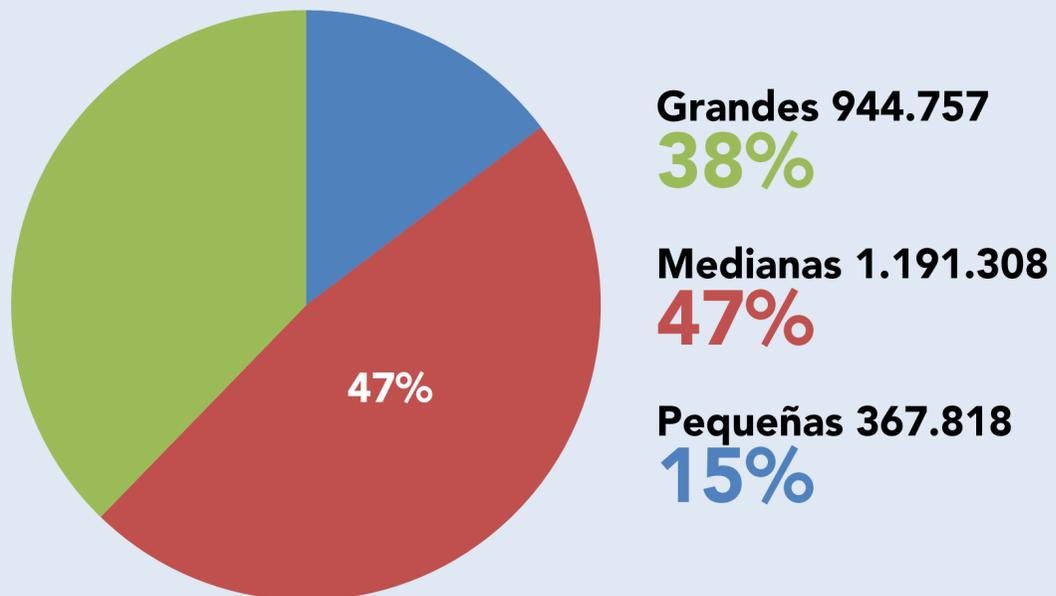
## Encomiendas según escala



### Cantidad de encomiendas de obra

Las encomiendas clasificadas por cantidad muestran porcentajes muy diferentes de las que consideran el tamaño en m<sup>2</sup>.

Por cantidad, predominan las obras pequeñas (menores a 1.000 m<sup>2</sup>) que representan el 78%. Le siguen las obras medianas, con un 19%, mientras que las grandes obras (mayores de 5.000 m<sup>2</sup>) equivalen solo al 3% del total.



### M<sup>2</sup> de encomiendas de obra

En cambio, al considerar los m<sup>2</sup> permitidos, son las obras medianas las que predominan, con un 47%.

Le siguen las obras de más de 5.000 m<sup>2</sup>, representando el 38% del total y, finalmente, las obras pequeñas, con el 15%.



En 2021, el 79% de las encomiendas fueron de “obra nueva”. El segundo lugar lo ocupan los pedidos de “ampliación”, con el 13%, y la mayor concentración está en el barrio de Núñez.

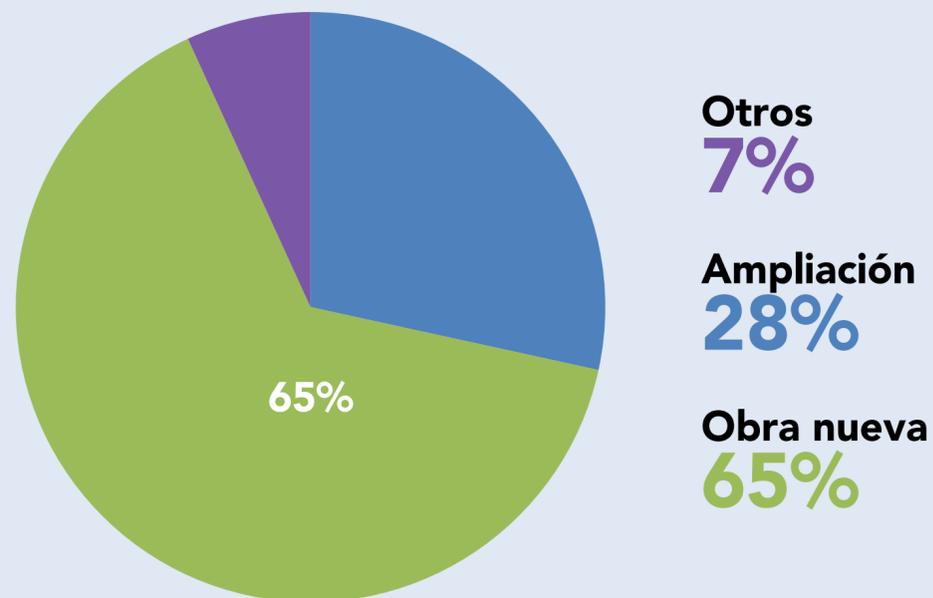
Los encargos de obra nueva de más de 5.000 m<sup>2</sup> tienden a concentrarse en una franja que va de los barrios centrales hacia el norte.

En el área central se identifican obras de grandes superficies englobadas en “otros”. Se trata, principalmente, de obras de refacción.

### Encomiendas 2021: m<sup>2</sup> según tipo

Tipo de obra	Tamaño por m <sup>2</sup>
Ampliación	
Demolición	
Obra Nueva	<ul style="list-style-type: none"> <li>más de 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>hasta 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
Otros	

## Encomiendas según tipo

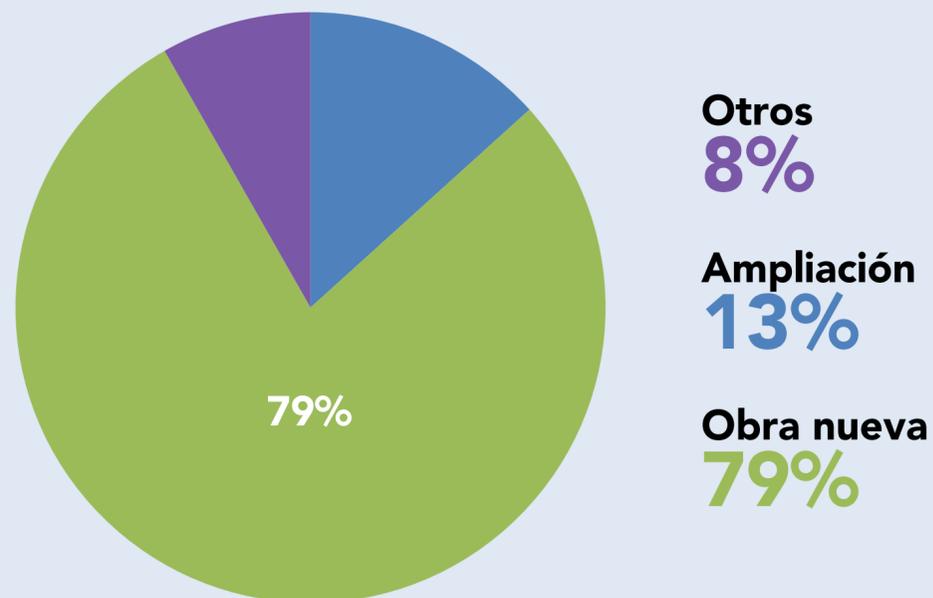


### Cantidad de encomiendas de obra según tipo

Clasificadas por cantidad, predominan las obras nuevas, con un 65%.

Le siguen las obras de ampliación, con el 28%.

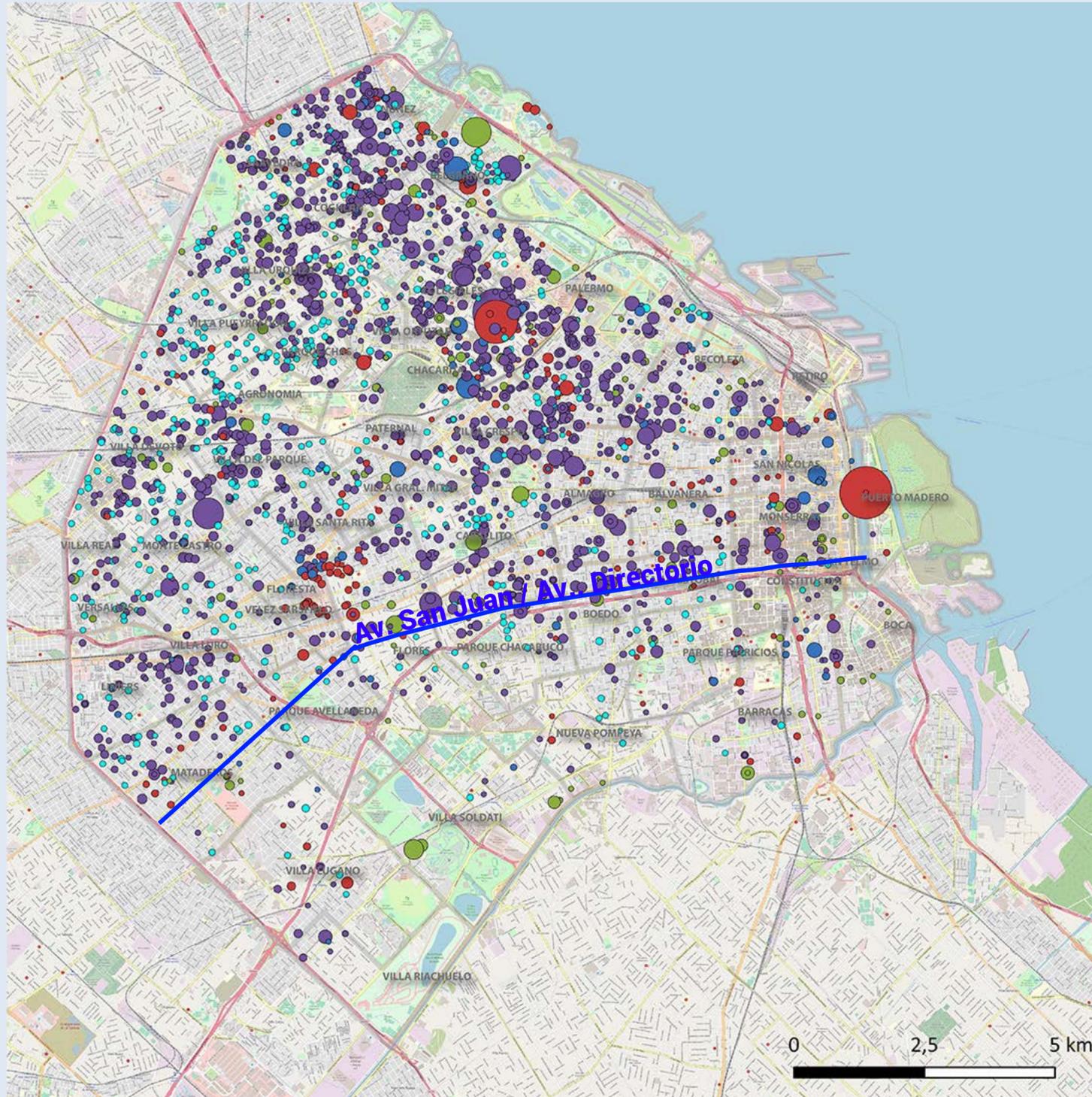
El resto de los tipos de obra representa el 7% del total.



### M<sup>2</sup> de encomiendas de obra según tipo

En cuanto a los m<sup>2</sup> permitidos, la obra nueva acumula mayor cantidad de superficie, con el 75%, mientras que las obras de ampliación corresponden al 13% de m<sup>2</sup>.

Los otros tipos de obra suman 8% de la superficie encomendada en 2021.



Dentro del rubro comercial sobresalen por su tamaño dos encomiendas: una, en Puerto Madero, de casi 100.000 m<sup>2</sup> y otra en Colegiales, de 70.000 m<sup>2</sup>.

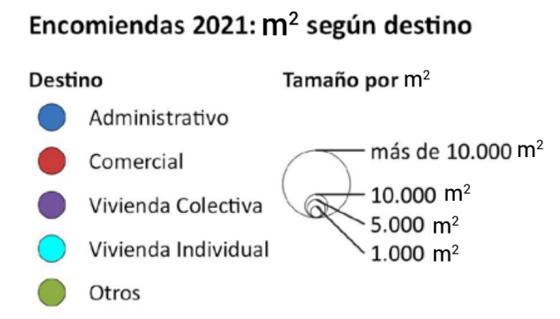
Se aprecia una concentración de encargos comerciales en Flores y Floresta, cerca de Av. Rivadavia. Y también en el barrio de Palermo.

Predomina la distribución homogénea y la escala de los emprendimientos vinculados a la construcción de viviendas colectivas, con fuerte concentración al norte de Av. Directorio-Av. San Juan y con “nubes” de puntos a lo largo de Av. Rivadavia, en Palermo, Belgrano, Núñez y Parque Saavedra, hacia el norte, y en Devoto y Villa Urquiza, al oeste.

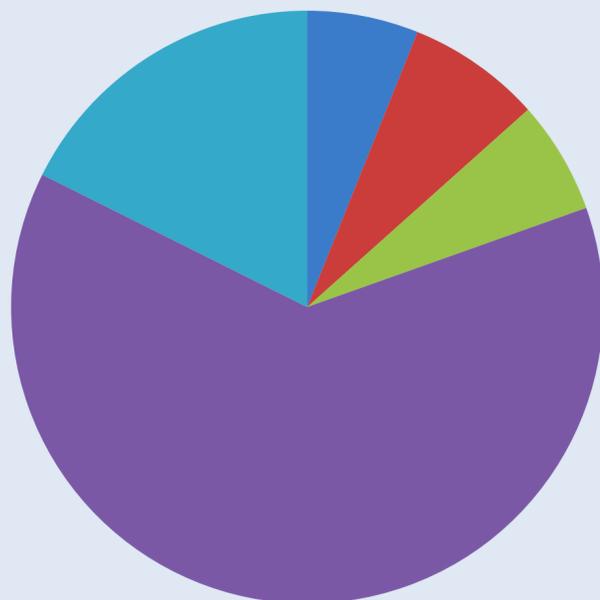
Los encargos de vivienda individual, de menor metraje, se distribuyen principalmente en los barrios más cercanos a la Av. General Paz.

El rubro administrativo se encuentra más representado en el área central de la ciudad.

Nuevamente, se aprecia la escasa presencia de encomiendas de Arquitectura al sur de la Av. Directorio-Av. San Juan, con solo el 5,5% de las obras registradas en 2021.



## Encomiendas según destino



**Vivienda Individual**

**18%**

**Administrativo**

**6%**

**Comercial**

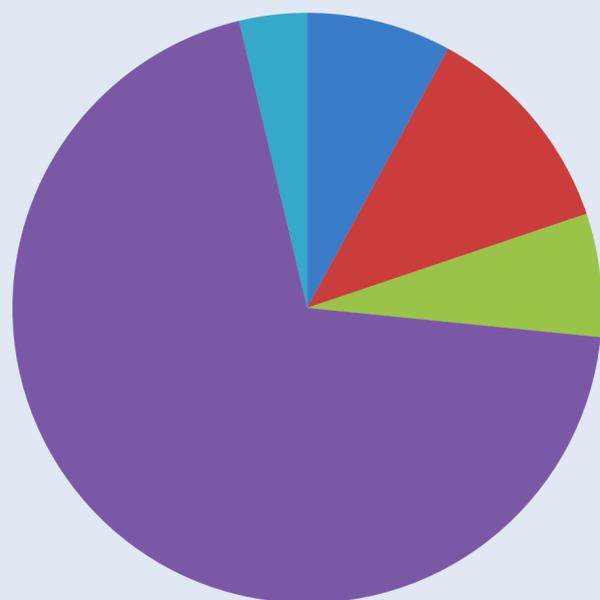
**7%**

**Otros**

**6%**

**Vivienda Colectiva**

**63%**



**Vivienda Individual 93.028**

**4%**

**Administrativo 198.555**

**8%**

**Comercial 298.034**

**12%**

**Otros 169.062**

**7%**

**Vivienda Colectiva 1.745.204**

**69%**

### Cantidad de encomiendas de obra según destino

La vivienda colectiva ocupa el primer puesto, con 63% de encomiendas y el 69% del total de la superficie permitida.

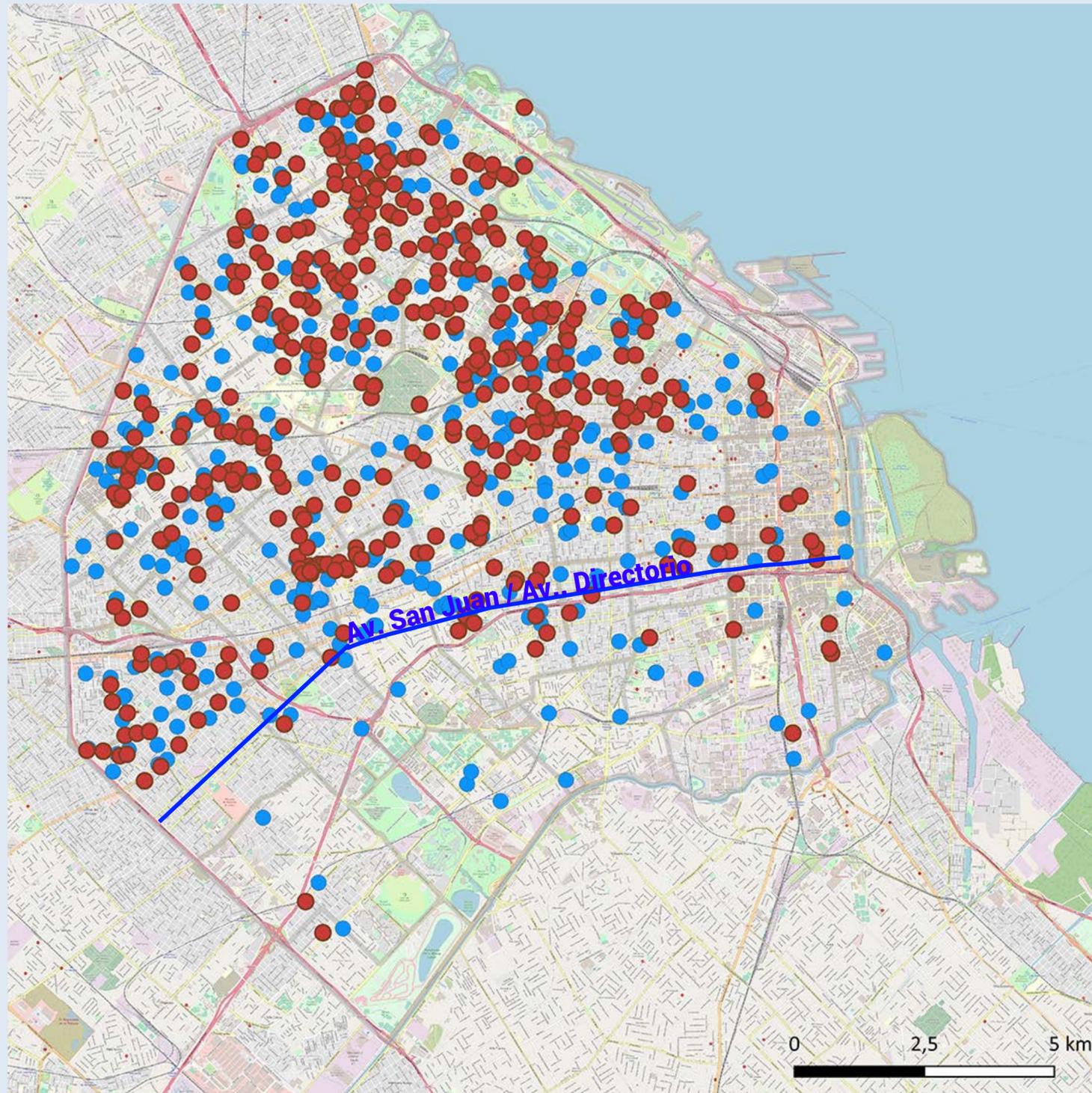
La vivienda individual, si bien representa el 18% de las encomiendas, suma solamente el 4% de superficie.

### M<sup>2</sup> de encomiendas de obra según destino

En cuanto a los m<sup>2</sup> permitidos, la obra nueva acumula mayor cantidad de superficie, con el 75%, mientras que las obras de ampliación corresponden al 13% de m<sup>2</sup>.

Los otros tipos de obra suman 8% de la superficie encomendada en 2021.

# Geolocalización de encomiendas de demoliciones y excavaciones



En 2021 se registraron, en total, 1.010 encomiendas de demoliciones y excavaciones, 628 de las cuales coinciden con encomiendas de obra nueva.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de casi 160.000 m<sup>2</sup>.

En correlación con la distribución de encomiendas de obras, el 94% de encomiendas de demolición se localiza al norte de la Av. San Juan-Directorío.

Al sur, se ubica el 6% restante.

## Demoliciones 2021

- Demoliciones
- Demolición y Obra Nueva

## Conclusiones

Gracias al registro sistemático de las encomiendas que venimos realizando en el CPAU en la última década, ponemos a disposición una herramienta muy valiosa que nos permite ponderar no solo la cantidad, los tipos y los destinos de las obras sino también su localización.

La ubicación de las obras en el mapa posibilita identificar barrios y zonas donde predominan determinado tipo de encomiendas y donde se carece de ellas.

La geolocalización de las obras del último decenio, así como aquellas que por cada trimestre se vayan registrando, permitirá monitorear la actividad profesional y relacionarla tanto con el mercado inmobiliario como con la actividad de la construcción en CABA.



## Autoridades

### Presidente

Arq. Emilio Rivoira

### Vicepresidenta 1°

Arq. Claudia Lanosa

### Vicepresidenta 2°

Arq. Flora Manteola

### Secretario

Arq. Fabián de la Fuente

### Pro-secretaria

Arq. Rosa Aboy

### Tesorero

Arq. Néstor Magariños

### Pro-tesorero

Arq. Carolina Day

### Titulares

Arq. Roberto Frangella

Arq. Paloma Carignani

Arq. Griselda Balián

Arq. Andrés Borthagaray

Arq. Bárbara Berson

Arq. Jorge Aslan

Arq. Adriana Dwek

Arq. Agustín García Puga

Arq. Paula Lavarello

### Suplentes

Arq. Matías Gigli

Arq. Ana Artesi

Arq. Pablo Suárez

## Programa Indicadores

### Director

Arq. Néstor Magariños

### Equipo de producción

Ignacio López Marcote

Damián Montero

Lorena Obiol

Arq. Eugenia Peyregne

Arq. Carlos Verdecchia

Este trabajo ha sido posible gracias a la colaboración del staff CPAU de las áreas de Atención a la Matrícula y de Informática.

## CPAU | Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo

25 de Mayo 482 - (C1002ABJ) Ciudad de Buenos Aires

+54 (11) 5238.1068 | [www.cpau.org](http://www.cpau.org) | [info@cpau.org](mailto:info@cpau.org)

Julio 2022