

**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

## **ENCOMIENDAS DE OBRAS DE ARQUITECTURA**

Análisis y localización de las encomiendas registradas en el CPAU

**2022**

**Comunas 1 / 4 / 6 / 11 y 13**

**CPAU**

consejo profesional de  
arquitectura y urbanismo

## PERÍODO 2012-2022

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 11 años.

Analizamos los siguientes parámetros:

- **Año de la encomienda**
- **Escala**
- **Superficie a construir**
- **Destino**
- **Ubicación geográfica**

La información analizada contribuye al **conocimiento y a 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 **3.200** encomiendas de obra de 2022, que representan **2.240.000 m<sup>2</sup>**, son la base de las nuevas obras que se iniciaron en 2022.

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, aún 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.).

Nuestros indicadores son una muestra de gran fidelidad de la actividad de la industria y de nuestra profesión. Nos permite prever la actividad futura.

## Geolocalización de encomiendas 2012-2022

En base a las direcciones registradas en cada encomienda, se geolocalizaron las obras mediante el uso de un sistema de información geográfica (SIG).

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> declarados
- 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)

*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 hemos querido 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 hemos agrupado en "otros".*

## Encomiendas de Obras, Demoliciones y Habilitaciones por Comuna

Iniciamos un ciclo de análisis de la información recopilada por el CPAU en el que buscamos analizar con mayor detalle las encomiendas 2022, poniendo foco en las comunas.

Los mapas adquieren otra escala y los datos se refieren exclusivamente a la comuna.

A diferencia de los informes generales por trimestre, en este caso los datos de cantidad de encomiendas y de m<sup>2</sup> declarados se ponen en comparación con los de CABA para entender el rol de la comuna en el conjunto, a lo largo del año analizado.

Los mapas, a su vez, permiten ampliar el análisis territorial, identificando áreas y corredores donde se han concentrado encomiendas, clasificados según el tema analizado.

# Índice Encomiendas 2022

## COMUNA 1

### Encomiendas de obras según escala

Geolocalización | pág. 6

Cantidad de encomiendas de obra según escala  
| m<sup>2</sup> de obra según escala | pág. 7

### Encomiendas de obras según tipo

Geolocalización | pág. 8

Cantidad de encomiendas de obra según tipo  
| m<sup>2</sup> de obra según tipo | pág. 9

### Encomiendas de obras según destino

Geolocalización | pág. 10

Cantidad de encomiendas  
| m<sup>2</sup> de obra según destino | pág. 11

### Encomiendas de demoliciones y excavaciones

Geolocalización | pág. 12

### Encomiendas de habilitaciones

Geolocalización | pág. 13

## COMUNA 4

### Encomiendas de obras según escala

Geolocalización | pág. 15

Cantidad de encomiendas de obra según escala  
| m<sup>2</sup> de obra según escala | pág. 16

### Encomiendas de obras según tipo

Geolocalización | pág. 17

Cantidad de encomiendas de obra según tipo  
| m<sup>2</sup> de obra según tipo | pág. 18

### Encomiendas de obras según destino

Geolocalización | pág. 19

Cantidad de encomiendas  
| m<sup>2</sup> de obra según destino | pág. 20

## Encomiendas de demoliciones y excavaciones

Geolocalización | pág. 21

## Encomiendas de habilitaciones

Geolocalización | pág. 22

## COMUNA 6

### Encomiendas de obras según escala

Geolocalización | pág. 24

Cantidad de encomiendas de obra según escala  
| m<sup>2</sup> de obra según escala | pág. 25

### Encomiendas de obras según tipo

Geolocalización | pág. 26

Cantidad de encomiendas de obra según tipo  
| m<sup>2</sup> de obra según tipo | pág. 27

### Encomiendas de obras según destino

Geolocalización | pág. 28

Cantidad de encomiendas  
| m<sup>2</sup> de obra según destino | pág. 29

### Encomiendas de demoliciones y excavaciones

Geolocalización | pág. 30

### Encomiendas de habilitaciones

Geolocalización | pág. 31

## COMUNA 11

### Encomiendas de obras según escala

Geolocalización | pág. 33

Cantidad de encomiendas de obra según escala  
| m<sup>2</sup> de obra según escala | pág. 34

### Encomiendas de obras según tipo

Geolocalización | pág. 35

Cantidad de encomiendas de obra según tipo  
| m<sup>2</sup> de obra según tipo | pág. 36

## Encomiendas de obras según destino

Geolocalización | pág. 37

Cantidad de encomiendas  
| m<sup>2</sup> de obra según destino | pág. 38

## Encomiendas de demoliciones y excavaciones

Geolocalización | pág. 39

## Encomiendas de habilitaciones

Geolocalización | pág. 40

## COMUNA 13

### Encomiendas de obras según escala

Geolocalización | pág. 42

Cantidad de encomiendas de obra según escala  
| m<sup>2</sup> de obra según escala | pág. 43

### Encomiendas de obras según tipo

Geolocalización | pág. 44

Cantidad de encomiendas de obra según tipo  
| m<sup>2</sup> de obra según tipo | pág. 45

### Encomiendas de obras según destino

Geolocalización | pág. 46

Cantidad de encomiendas  
| m<sup>2</sup> de obra según destino | pág. 47

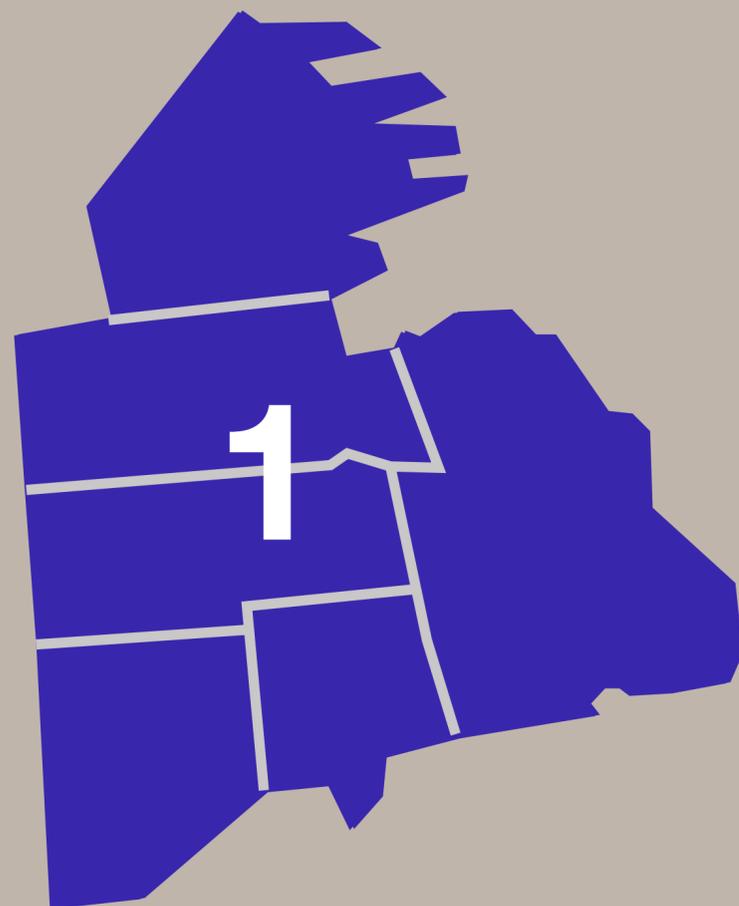
### Encomiendas de demoliciones y excavaciones

Geolocalización | pág. 48

### Encomiendas de habilitaciones

Geolocalización | pág. 49

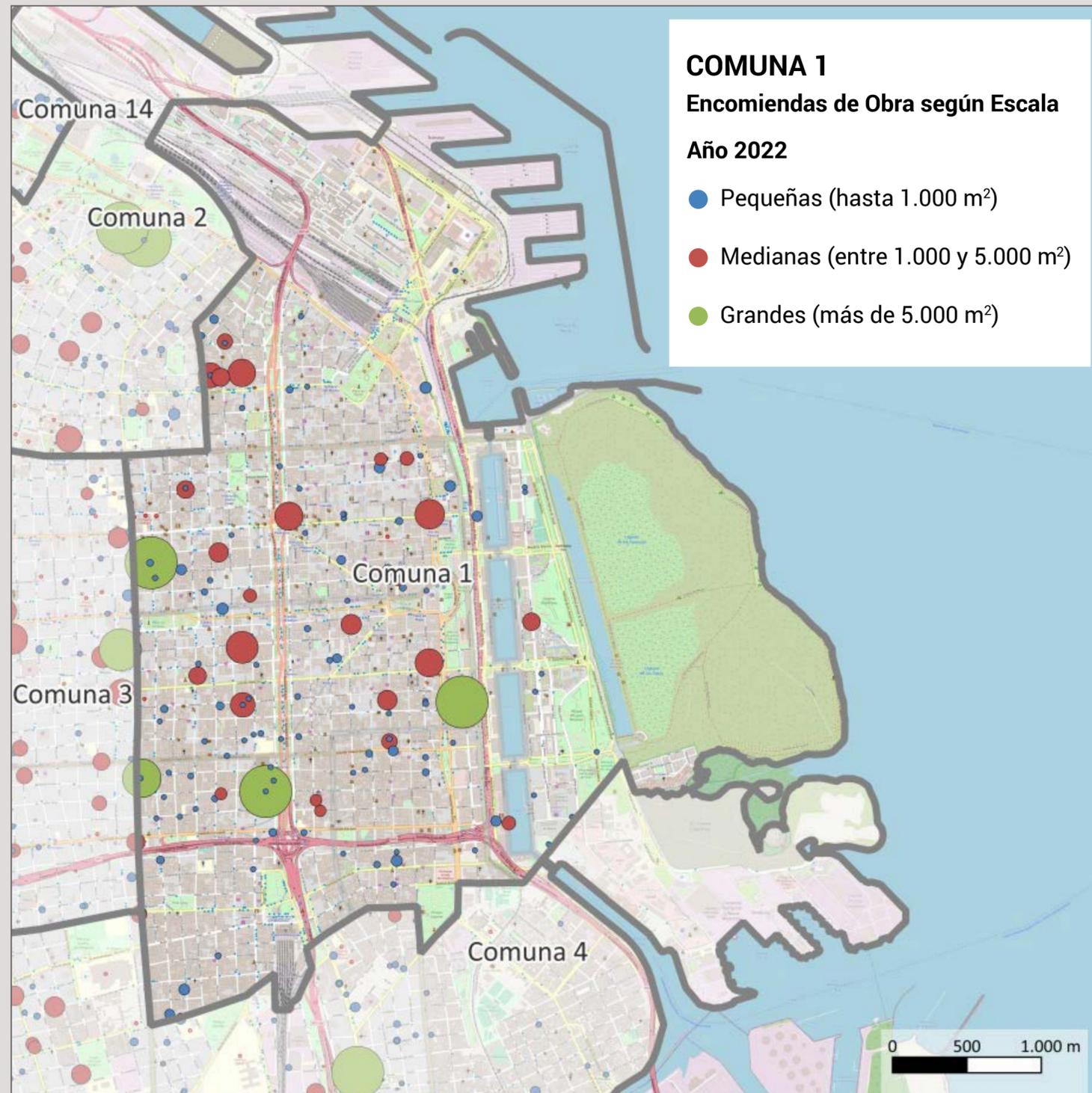
Autoridades CPAU | pág. 50



PROGRAMA INDICADORES CPAU

# Encomiendas 2022 Comuna 1

## Encomiendas de Obras según Escala



La cantidad de metros cuadrados encomendados en 2022, en el territorio correspondiente a la Comuna 1, sumó 118.274 m<sup>2</sup>, representando el 5,3% del total de CABA (2.241.116 m<sup>2</sup>).

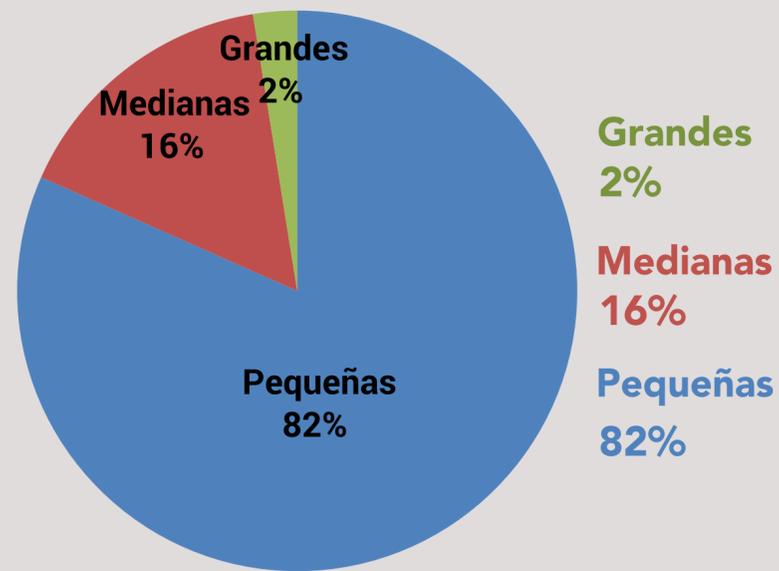
Las 158 encomiendas inscritas en la Comuna 1 durante 2022, representan el 4,9% de las 3.218 del total de la ciudad.

La distribución territorial de las encomiendas, clasificadas por su escala, muestra que:

- Las obras pequeñas ●, de menos de 1.000 m<sup>2</sup>, se ubican, sin un patrón evidente, en los barrios del sur, con menos presencia en Barrio Norte y Puerto Madero.
- Las encomiendas de obras medianas ●, entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, se ubica predominantemente entre las avenidas Córdoba e Independencia.
- Las obras de más de 5.000 m<sup>2</sup> ●, se localizan al sur y al oeste de la Comuna, próximas a importantes corredores, como Av. Paseo Colón, Av. 9 de Julio y Av. Callao.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Escala

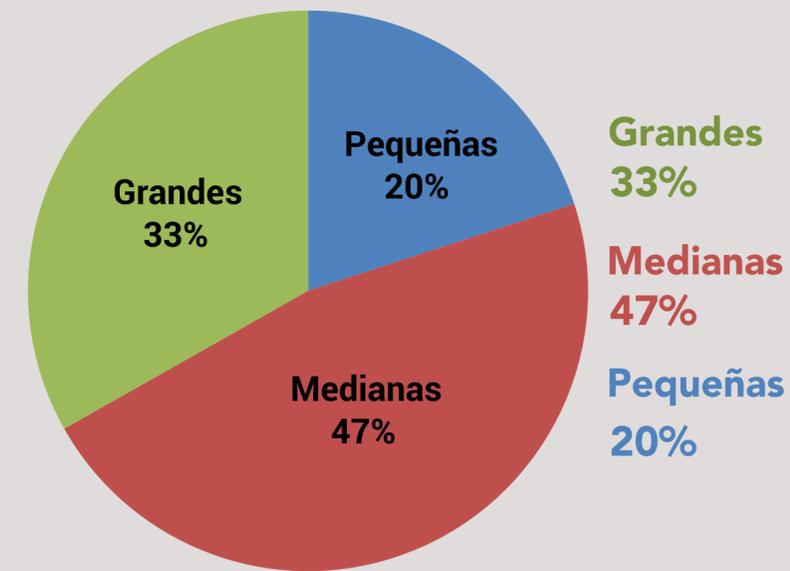
### Comuna 1



En la Comuna 1 predominan las obras pequeñas (menores a 1.000 m<sup>2</sup>), las que representan el 82%. Le siguen las obras medianas, con el 16%, mientras que el número de encomiendas de obras mayores a 5.000 m<sup>2</sup> equivale al 2% del total de la Comuna.

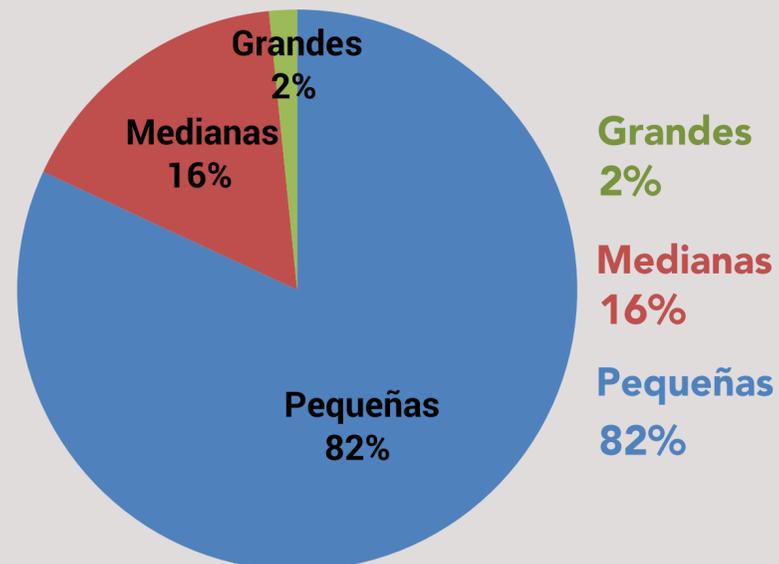
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Escala

### Comuna 1



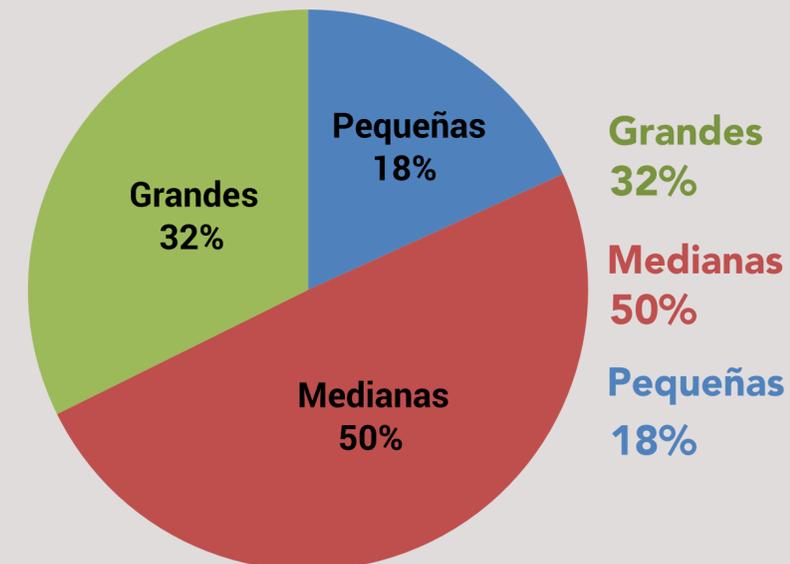
Al considerar la cantidad de m<sup>2</sup> por encomienda, las obras medianas suman casi la mitad de la superficie declarada. Las obras grandes representan un tercio de la superficie, a pesar de que solo se contabilizaron 4 encomiendas de más de 5.000 m<sup>2</sup> en 2022. Las obras pequeñas completan el 20% de los m<sup>2</sup>, si bien representan el mayor número de encomiendas.

### CABA



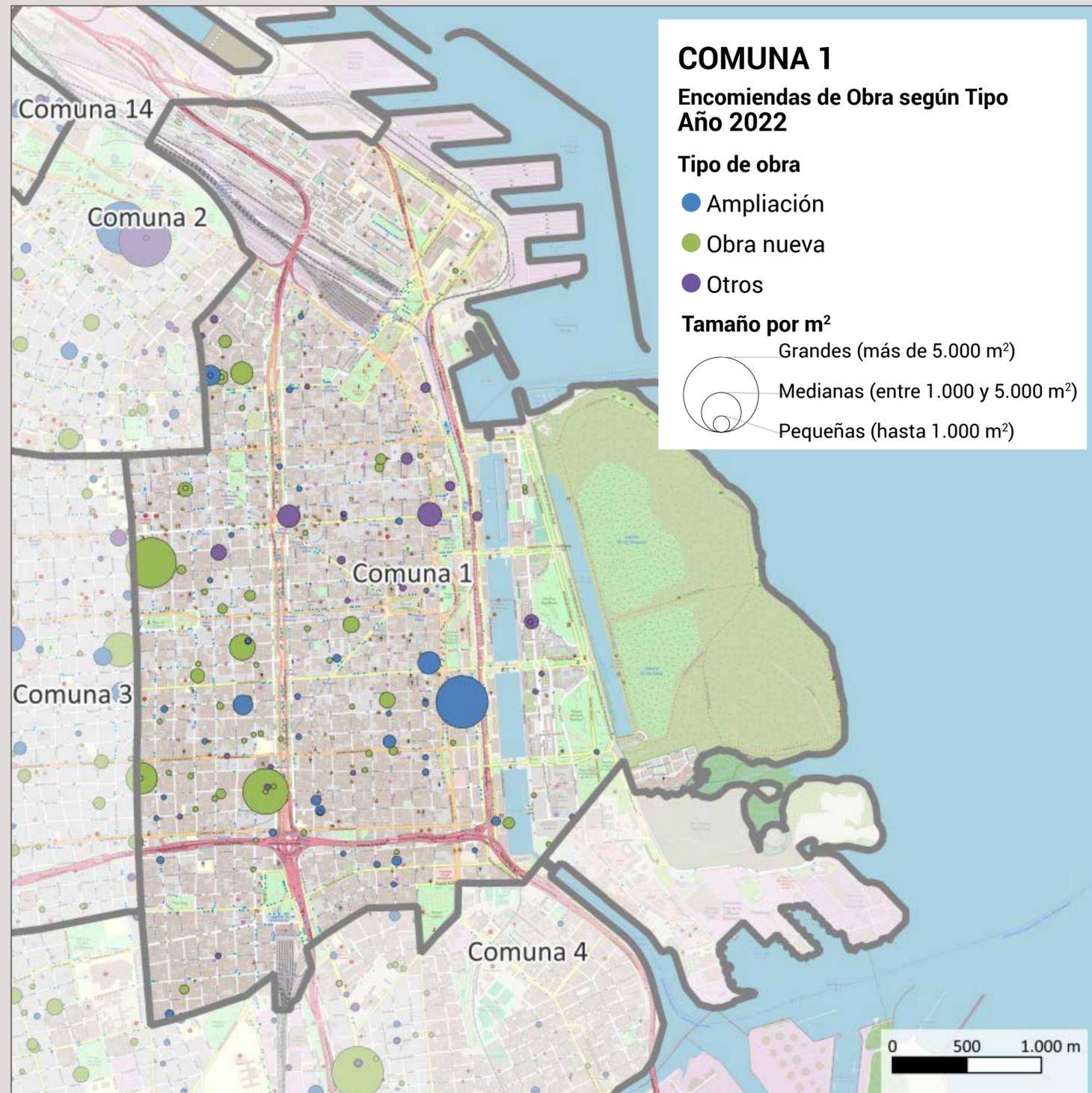
Los porcentajes, tanto de encomiendas como de m<sup>2</sup> según la escala de las obras, son muy semejantes a los que se dieron en el total de la ciudad, con una notable preeminencia de las encomiendas de menos de 1.000 m<sup>2</sup>.

### CABA



Como se observa en los gráficos, los porcentajes según su escala se distribuyeron de manera similar en la Comuna 1 y en el promedio de la ciudad.

# Encomiendas de Obras según Tipo



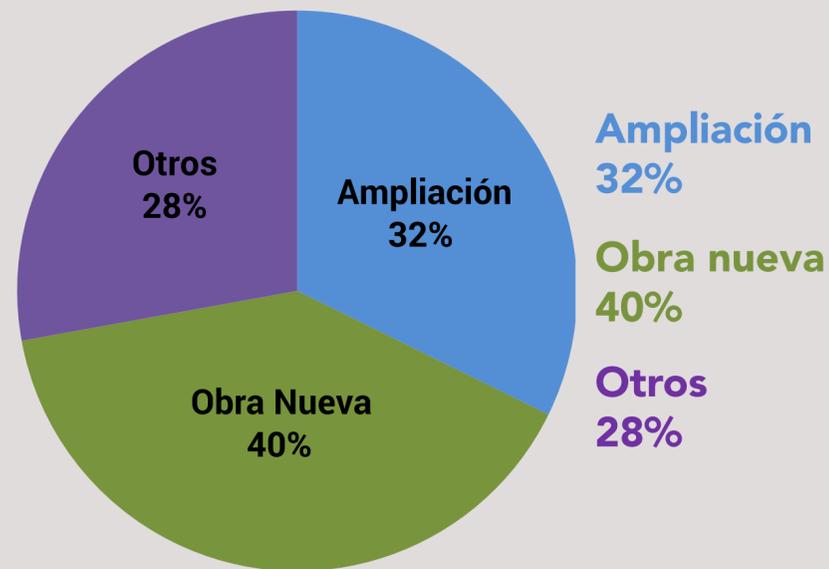
En 2022, el 48% de la superficie declarada en las encomiendas correspondió a Obra Nueva, con mayor presencia en los barrios al sur de la Av. Corrientes.

En segundo lugar, se ubican las obras de Ampliación, que representan el 32%, tanto de las encomiendas como de la superficie informada, con mayor presencia en los barrios del sur del territorio comunal.

Las obras de Otro Tipo (refacciones, restauraciones, etc.) representan el 28% de las encomiendas y el 20% de la superficie, sin que pueda identificarse un patrón de distribución espacial.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Tipo

### Comuna 1



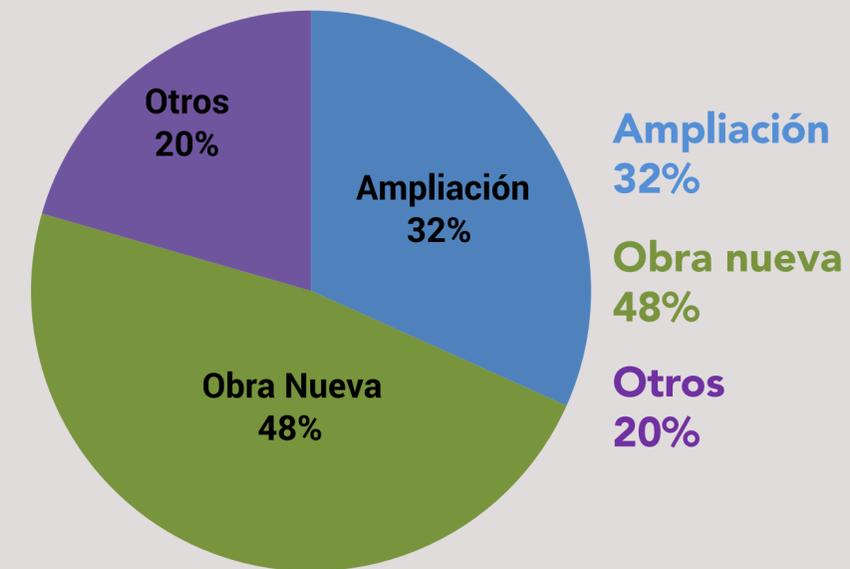
En 2022, la cantidad de Obra Nueva representó el 40% de las 158 encomiendas localizadas en la Comuna 1.

Las obras de ampliación sumaron un 32%.

El resto de los tipos de obra equivalió al 28% del total general.

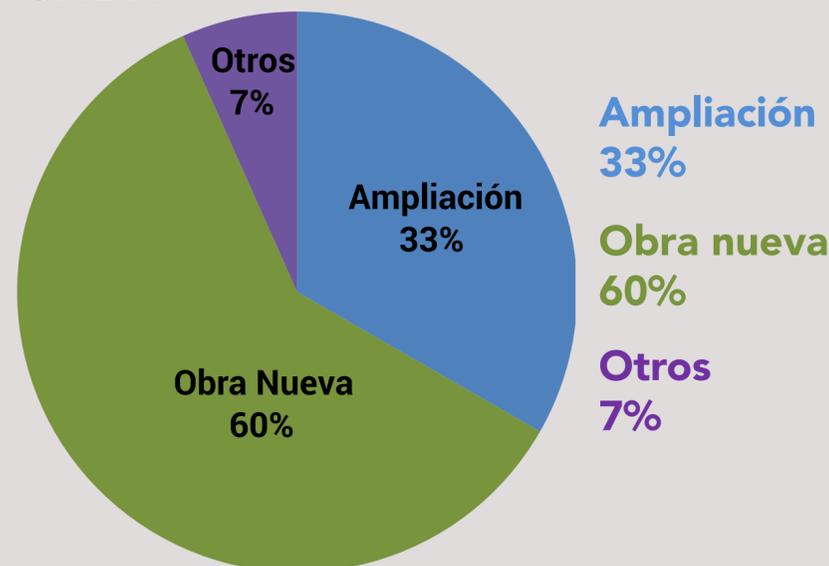
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Tipo

### Comuna 1



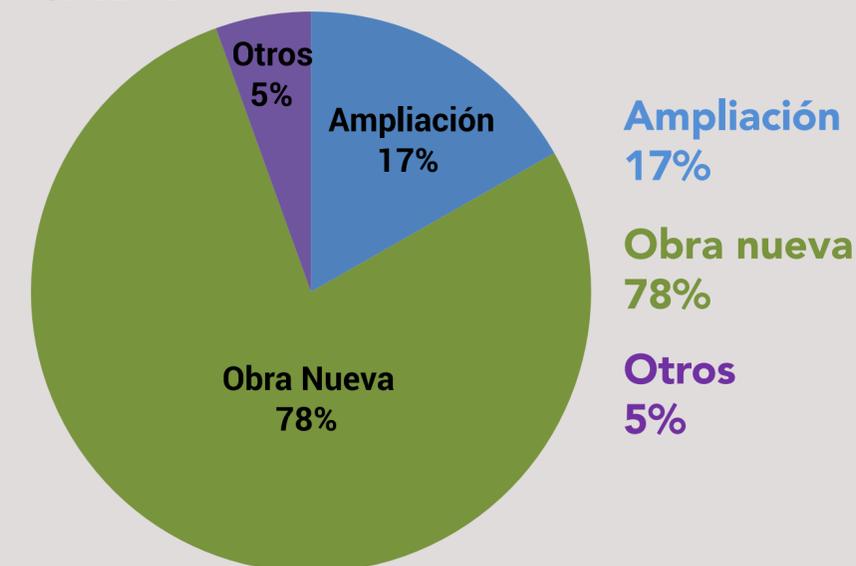
En cuanto a la superficie consignada en las declaraciones, la Obra Nueva acumula mayor cantidad de superficie, representando el 48% de los 118.274 m<sup>2</sup> totales de Comuna 1, un porcentaje mucho menor que el 78% del total de la ciudad. Las obras de ampliación suman el 32% de la superficie total informada en la Comuna 1, casi duplicando el promedio de toda la ciudad (17%).

### CABA



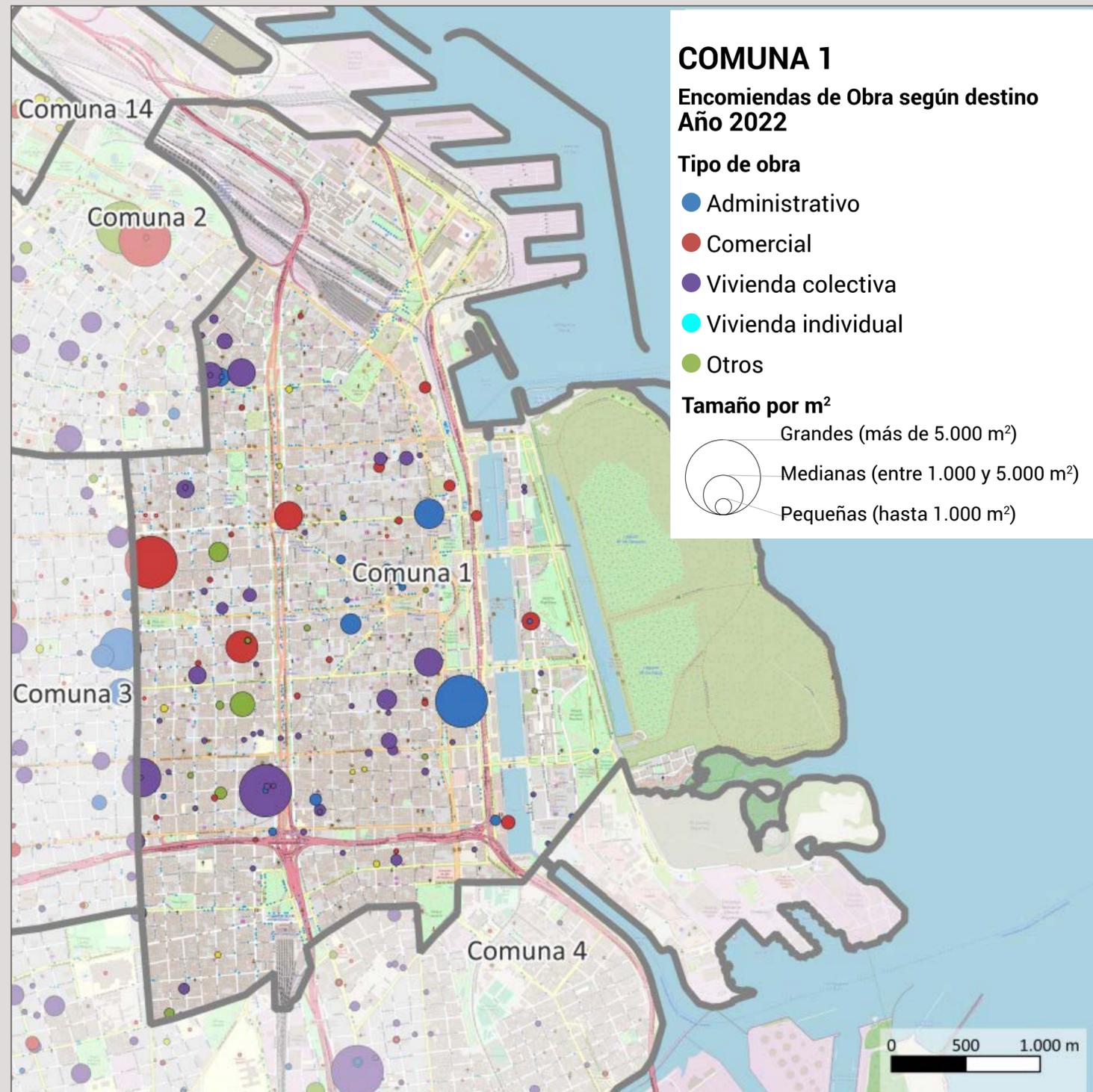
En relación al total de encomiendas recibidas en la ciudad, la Comuna 1 muestra un porcentaje similar de obras de ampliación y un menor porcentaje de m<sup>2</sup> de obra nueva, con 20 puntos porcentuales por debajo. Los otros tipos de obras –que comprenden refacción, ampliación, decoración– tienen mayor presencia en la Comuna: 21 puntos por encima de la media de CABA.

### CABA



Los otros tipos de obra equivalen al 20% de la superficie, lo que implica una notable mayor presencia en la Comuna 1. Lo mismo sucede con los m<sup>2</sup> encomendados por tipo de obra en relación al conjunto de la ciudad, con un menor porcentaje de m<sup>2</sup> de Obra Nueva y mayor presencia de obras de ampliación y refacción respecto del total.

# Encomiendas de Obra según Destino



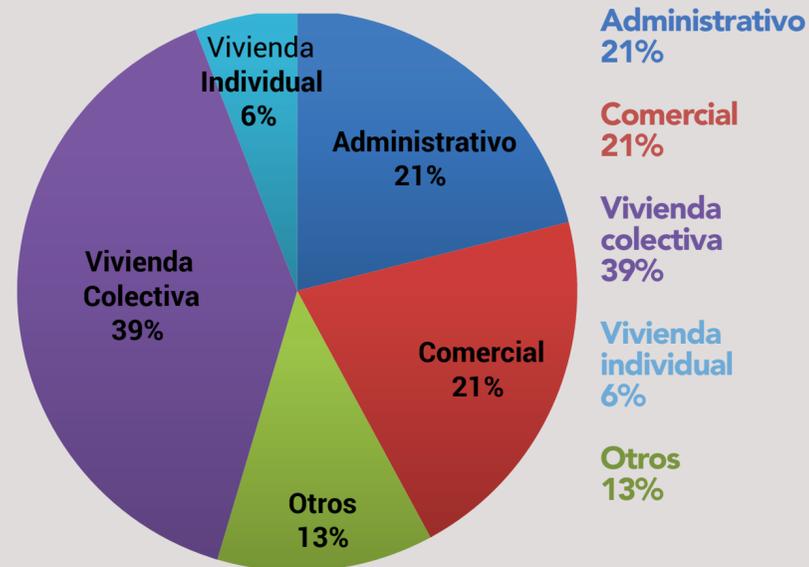
En la Comuna 1, durante 2022, predominaron las encomiendas con destino Vivienda Colectiva, tanto en cantidad como en m<sup>2</sup>, con una proporción del 39% en ambos casos.

No se identifica un patrón claro de localización, aunque sí se observa que las encomiendas de mayor superficie se ubican predominantemente por fuera del área del Microcentro, con dos de las obras de vivienda colectiva de mayor metraje en el barrio de Constitución. En Retiro, al oeste de la Av. 9 de Julio, se observa una concentración de obras de Vivienda Colectiva.

Las obras más grandes, con destino comercial, se encuentran en el barrio de San Nicolás.

## Cantidad Encomiendas de Obra según Destino

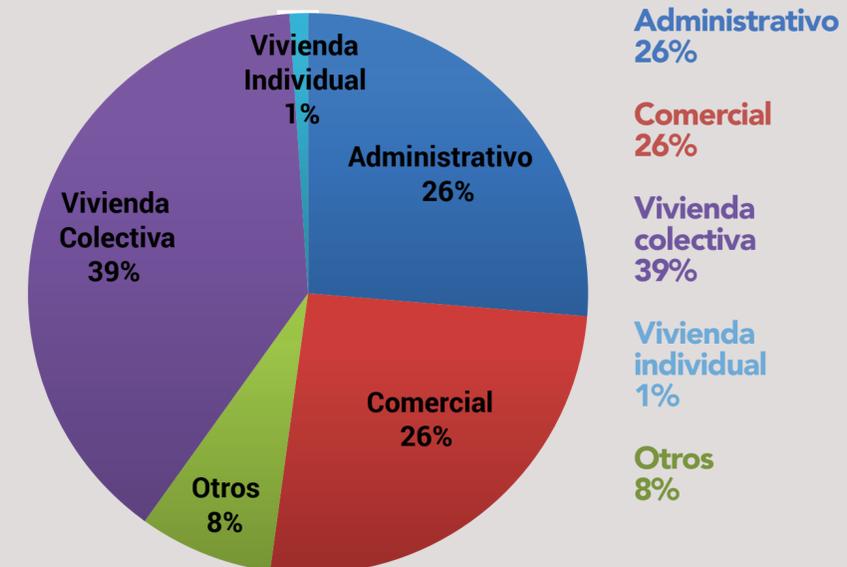
### Comuna 1



La Vivienda Colectiva ocupó el primer puesto en 2022, con el 39%, en el número de encomiendas. La Vivienda Individual representó el 6%, como puede esperarse del área central de una metrópolis. La cantidad de encomiendas para usos administrativos y usos comerciales equivalieron, cada uno, al 21% de la Comuna.

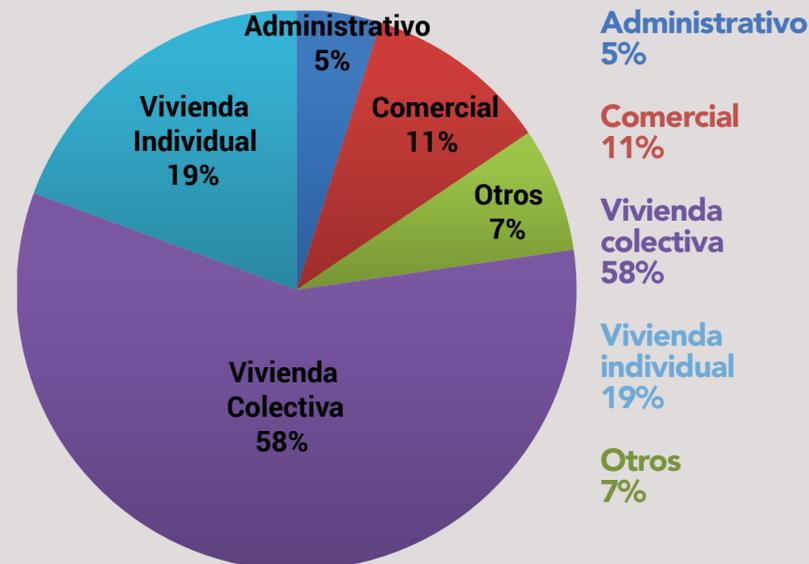
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Destino

### Comuna 1



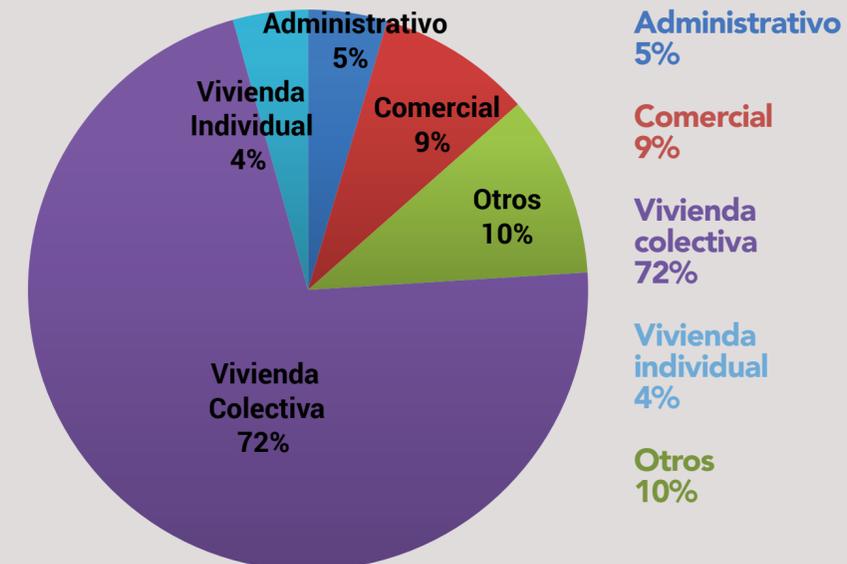
Los m<sup>2</sup> de Vivienda Colectiva representan un porcentaje menor en esta Comuna (39%) respecto del conjunto de la ciudad (72%). Los usos administrativos y comerciales –ambos coincidiendo en el 26% de la superficie encomendada– se destacan en relación al promedio de la ciudad, que representan el 5% y el 9%, respectivamente.

### CABA



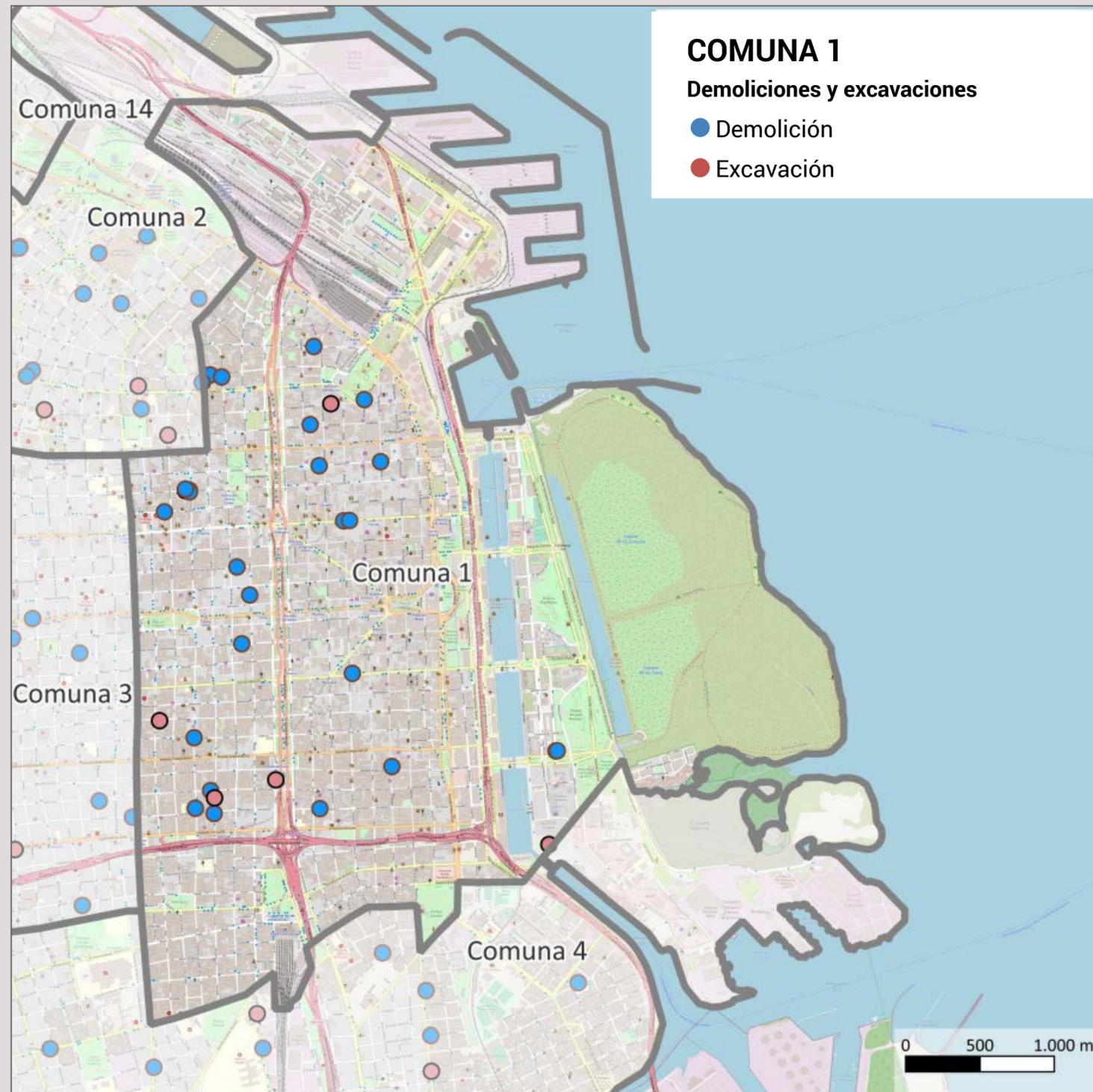
Las encomiendas destinadas a usos administrativos (21%) tienen mayor presencia que en el resto de las comunas y que el promedio de CABA (5%). Lo mismo sucede con los usos comerciales, que en esta Comuna están 10 puntos por arriba de los valores de la ciudad en su conjunto.

### CABA



La Vivienda Individual tiene una representación casi inexistente respecto de los otros usos (1%), 3 puntos por debajo de los m<sup>2</sup> declarados en la ciudad en su conjunto (4%).

## Encomiendas de Demoliciones y Excavaciones

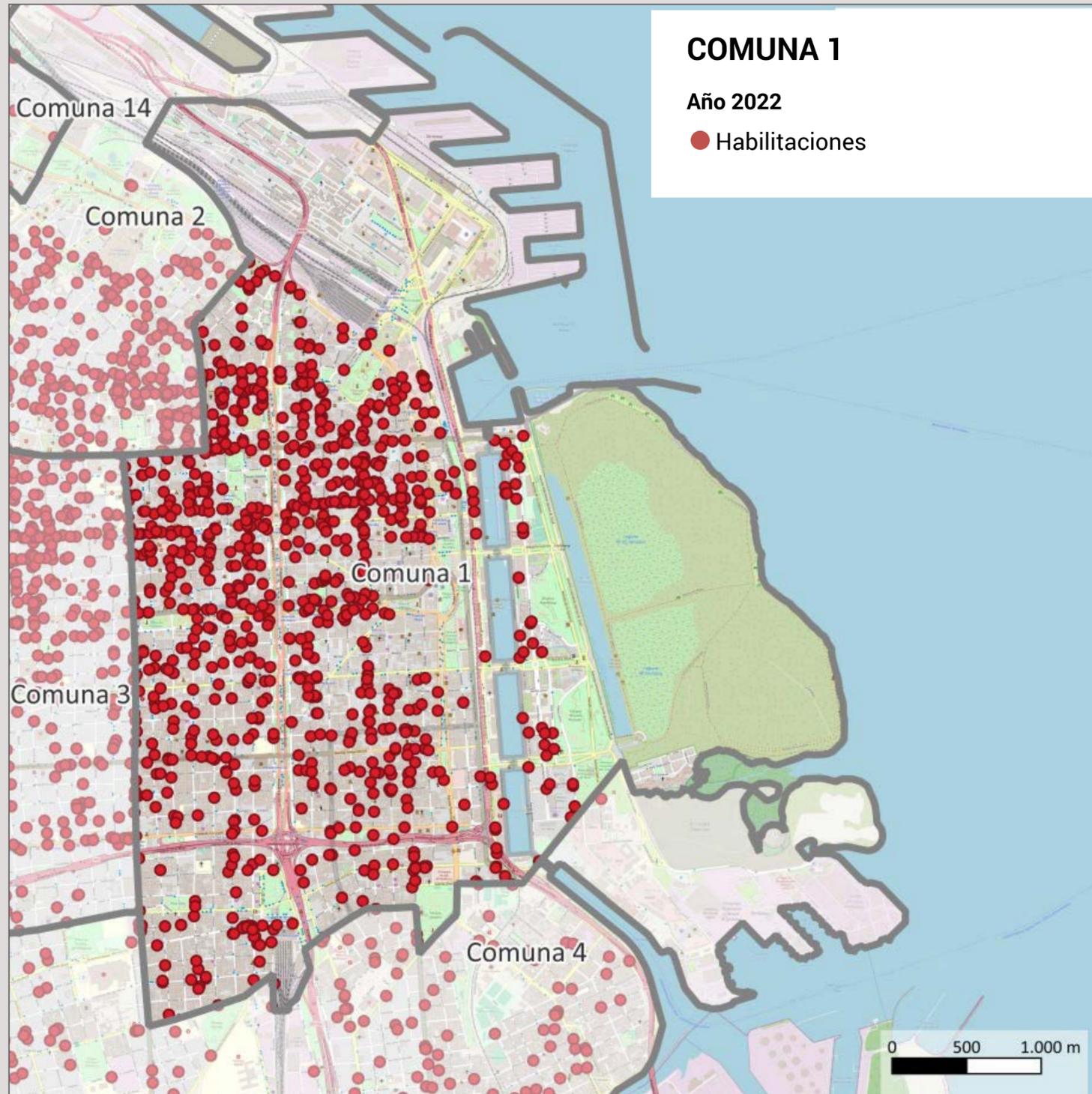


En 2022, en la Comuna 1 se registraron 30 encomiendas de demoliciones y 6 de excavaciones.

En comparación con el resto de la ciudad, que sumó 1.157 encomiendas de demolición/excavación, las 36 encomiendas equivalieron al 3,1% del total.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de 646 m<sup>2</sup>, lo que representa el 0,6% del total de 100.050 m<sup>2</sup> de la ciudad.

En relación a la distribución territorial de las demoliciones y excavaciones, no se observa un patrón definido de distribución espacial, solo una concentración al norte del barrio Constitución.



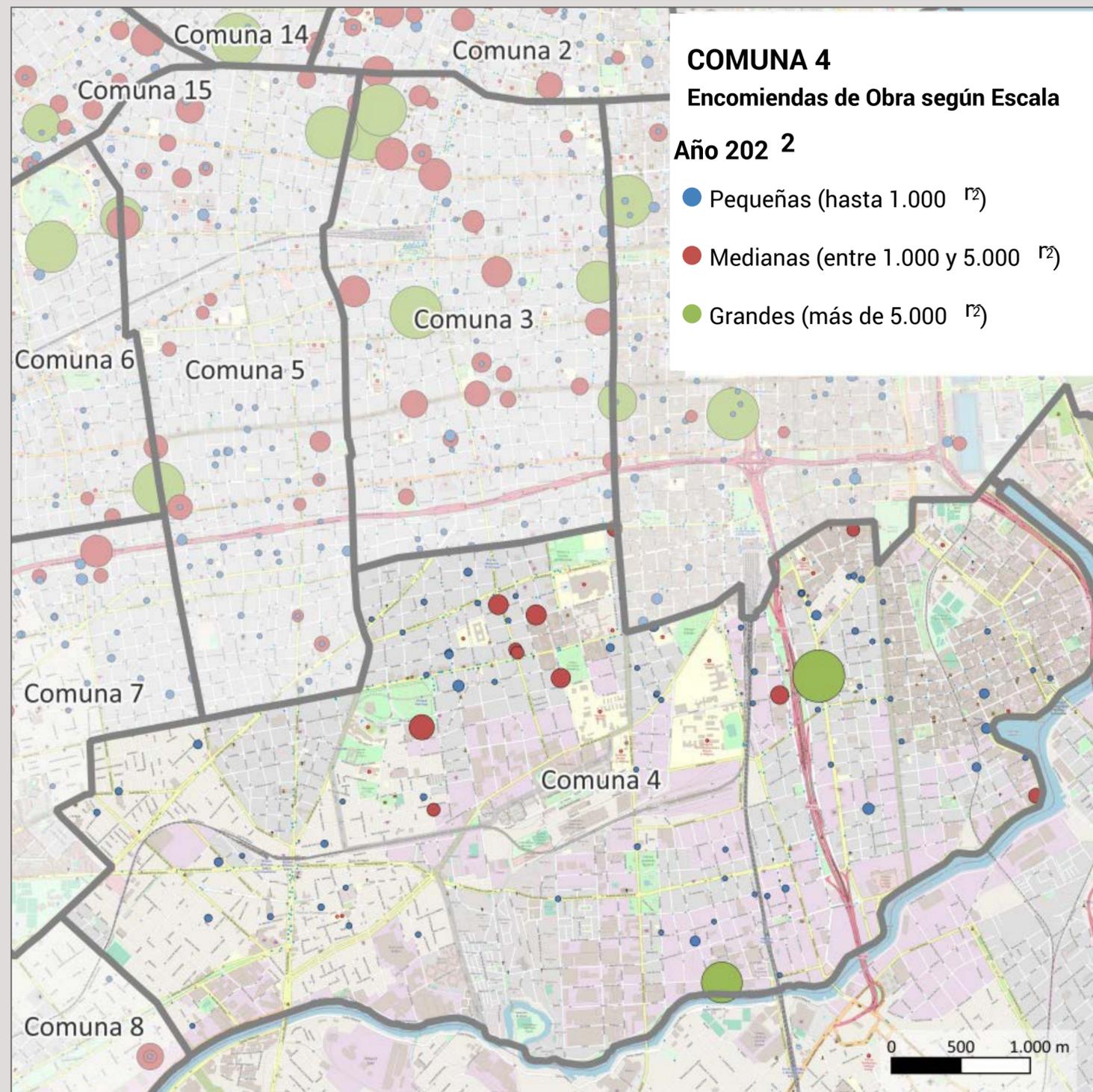
En el año 2022, las habilitaciones solicitadas dentro de la Comuna 1 fueron 1.037 y sumaron 273.123 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 14% y 16%, respectivamente, respecto del resto de la ciudad. Es importante remarcar que la Comuna 1 cuenta con el mayor porcentaje de habilitaciones y de m<sup>2</sup> informados durante 2022, en CABA. Le sigue la Comuna 15, con el 9% y el 10%, lo que da cuenta de la vitalidad que mantiene el área central de la ciudad.

Salvo en las áreas en torno a Plaza de Mayo y el Microcentro, y sectores del barrio Constitución, las habilitaciones se distribuyen homogéneamente en el territorio de la Comuna. Es de destacar el número que se registra en el barrio de Puerto Madero.



**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

Encomiendas  
2022  
Comuna 4



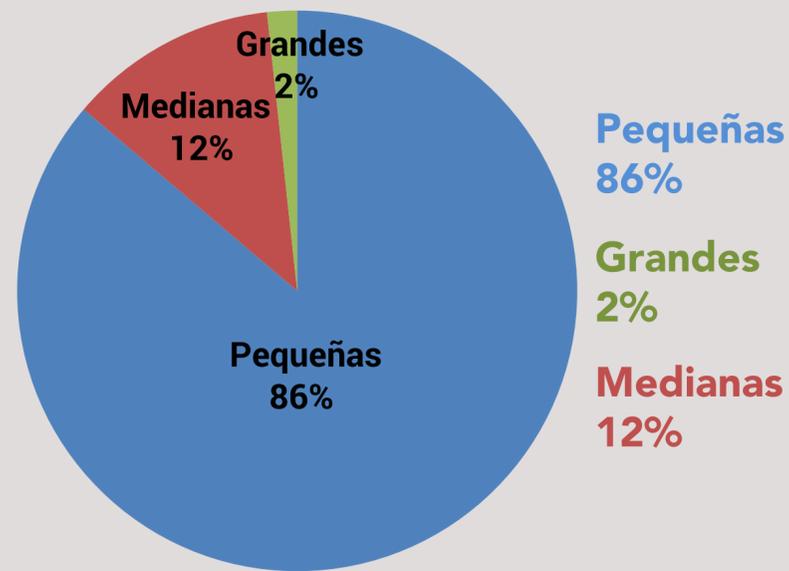
En el territorio de la Comuna 4, el CPAU recibió 116 encomiendas de obras que sumaron 59.032 m<sup>2</sup>, lo que representó, para el total de la ciudad, el 3,6% en cantidad de encomiendas y el 2,6% del total de m<sup>2</sup>, durante el año 2022.

La cantidad de metros cuadrados encomendados en 2022, en el territorio correspondiente a la Comuna 4, muestra que:

- Las obras pequeñas ●, de menos de 1.000 m<sup>2</sup>, se distribuyen homogéneamente en el territorio, aunque se observa una concentración mayor en los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya, además de una franja paralela al Riachuelo donde casi no hay encomiendas.
- Las encomiendas de obras medianas ●, entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, se ubicaron predominantemente en Parque Patricios.
- Las dos únicas obras grandes, de más de 5.000 m<sup>2</sup> ●, se localizaron en el barrio de Barracas; una, próxima a la autopista 9 de Julio y la otra, al borde del Riachuelo.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Escala

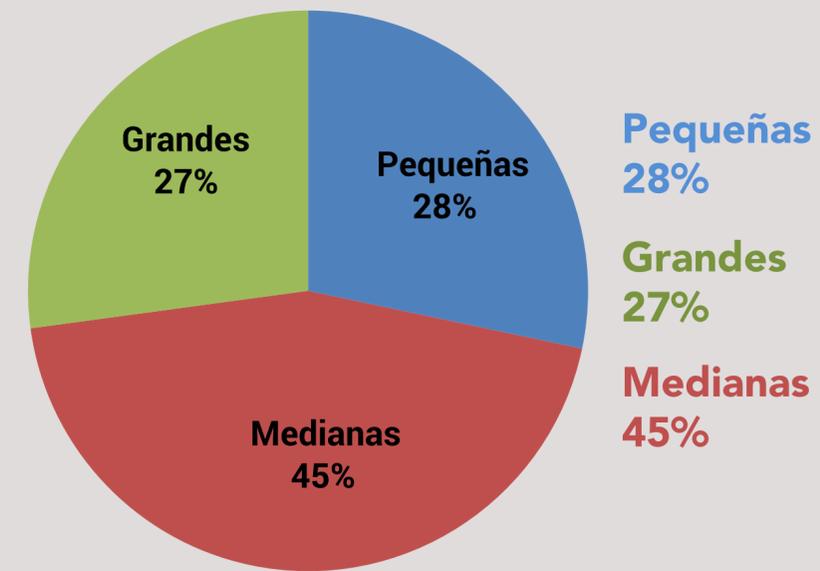
### Comuna 4



En la Comuna 4 predominaron las encomiendas de obras pequeñas, las que representaron el 86% del total. Le siguieron las obras medianas, con el 12%, mientras que el número de encomiendas de obras mayores de 5.000 m<sup>2</sup> equivalió al 2% del total.

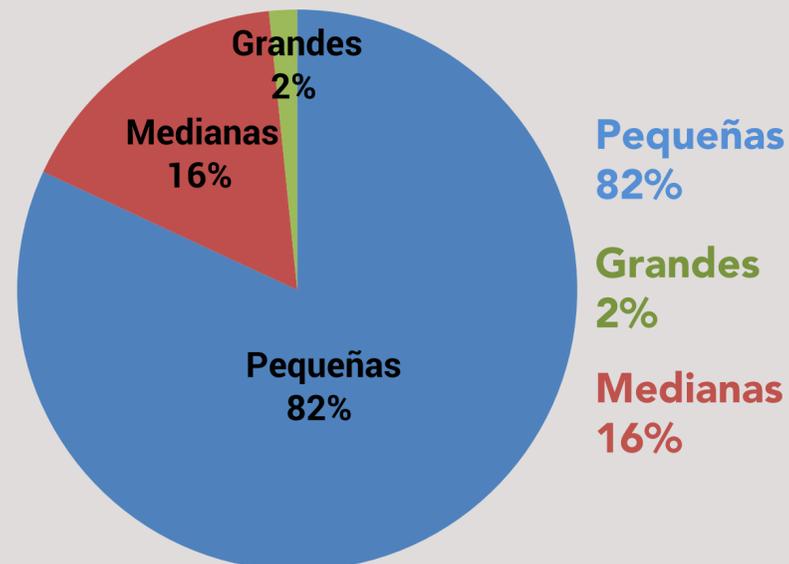
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Escala

### Comuna 4



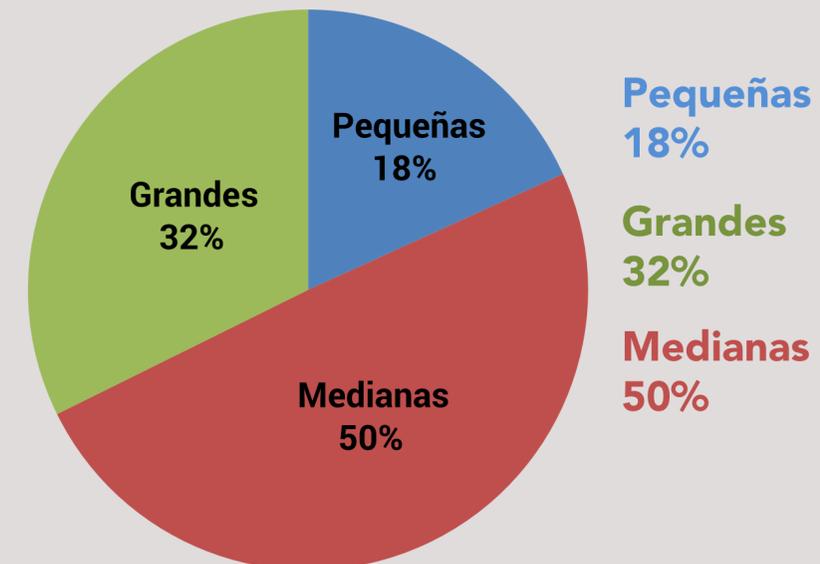
En cuanto a la cantidad de m<sup>2</sup> por encomienda, las obras grandes y pequeñas presentan porcentajes casi idénticos (27 y 28%, respectivamente), mientras que las obras medianas suman el 45% de la superficie encomendada.

### CABA



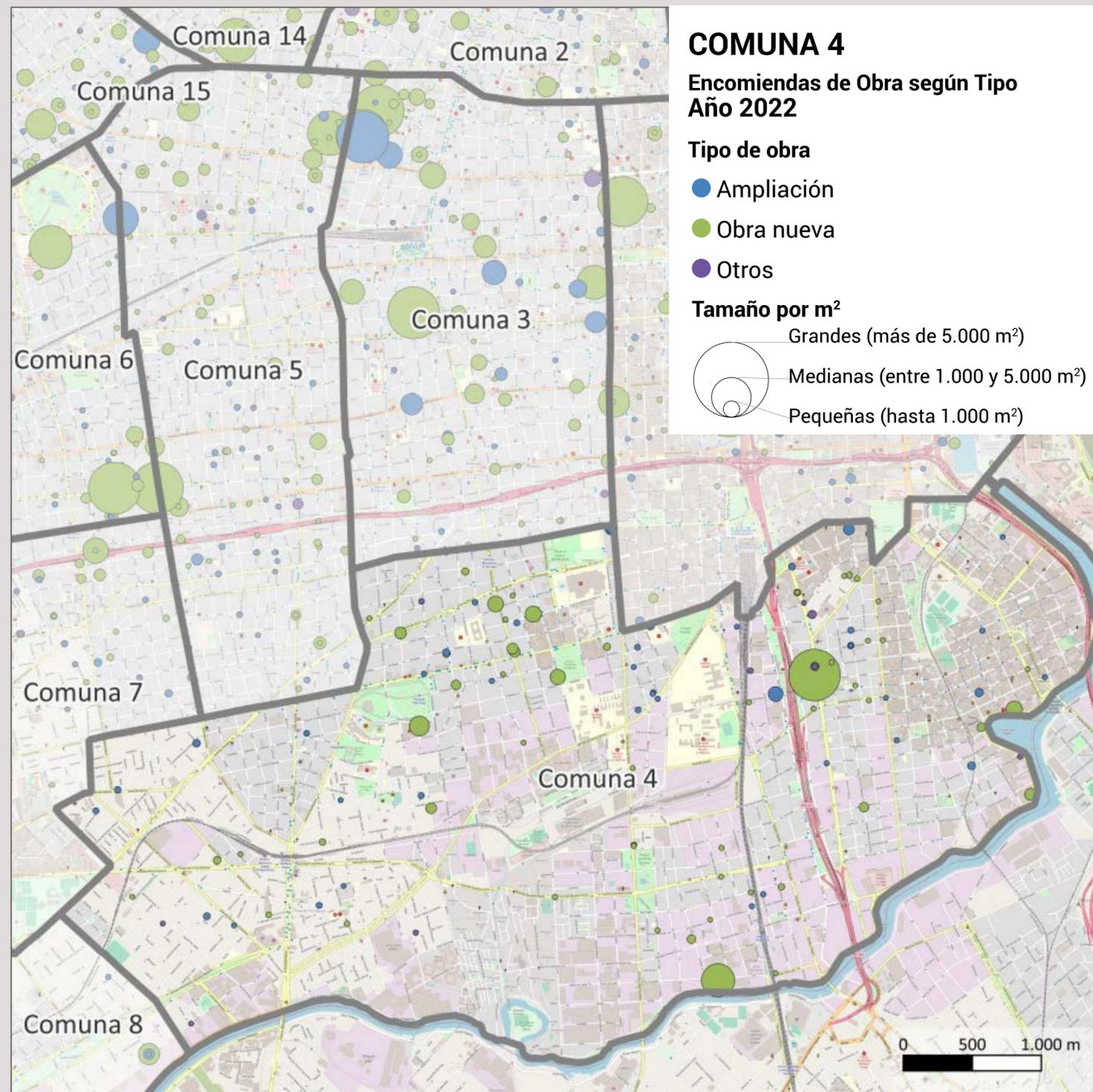
En relación con los datos registrados de CABA, muestran una distribución similar, aunque en la Comuna 4 las obras de menos de 1.000 m<sup>2</sup> representan un porcentaje levemente mayor. Las obras medianas muestran una menor participación, y las grandes mantienen la misma proporción entre la Comuna y la ciudad.

### CABA



En relación con el resto de la ciudad, la Comuna 4 presenta porcentajes inferiores en las obras medianas y grandes. Las obras pequeñas tienen más presencia en esta Comuna, con 10 puntos por encima de la media de la ciudad, en 2022.

# Encomiendas de Obras según Tipo



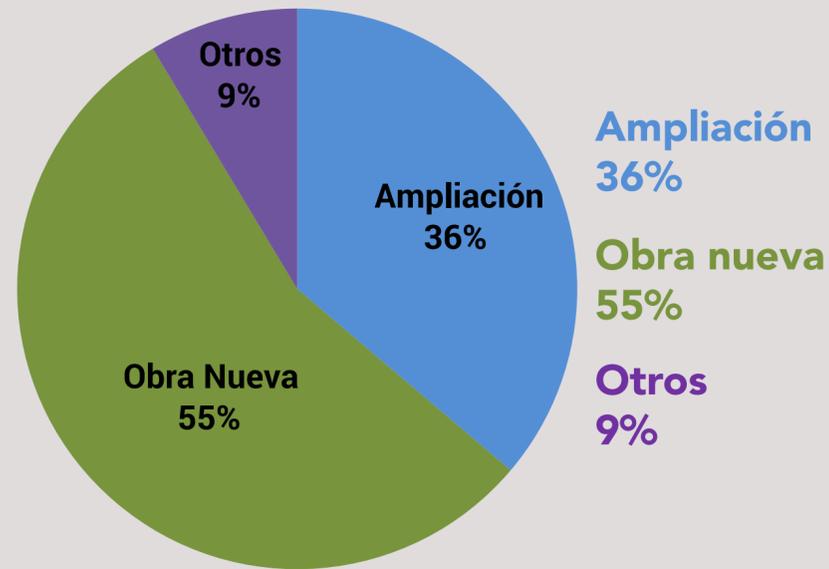
El 55% de la superficie de encomiendas de Obra Nueva se concentra principalmente en el barrio de Parque Patricios.

Las obras de Ampliación representan el 36% de la superficie informada. Se observa una mayor concentración en el barrio de Barracas, cerca del límite con la Comuna 1 y el barrio de Constitución.

Las obras de otro tipo (refacciones, restauraciones, etc.) representan el 9% de las encomiendas y solo el 3% de la superficie, con mayor presencia al sur de la estación Constitución, en Barracas.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Tipo

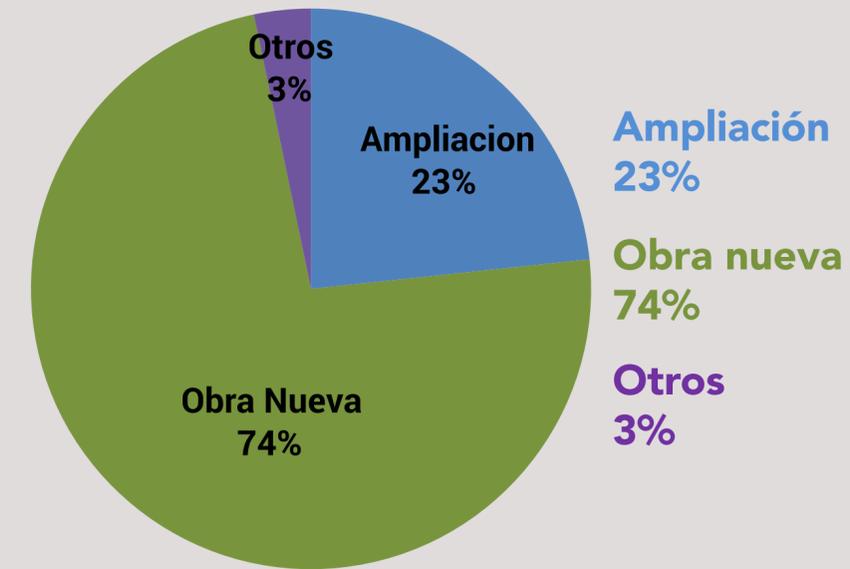
### Comuna 4



La Obra Nueva representó el 55% de las 116 encomiendas localizadas en la Comuna 4. Las obras de ampliación sumaron un 36%. El resto de los tipos de obra equivalió al 9% del total general.

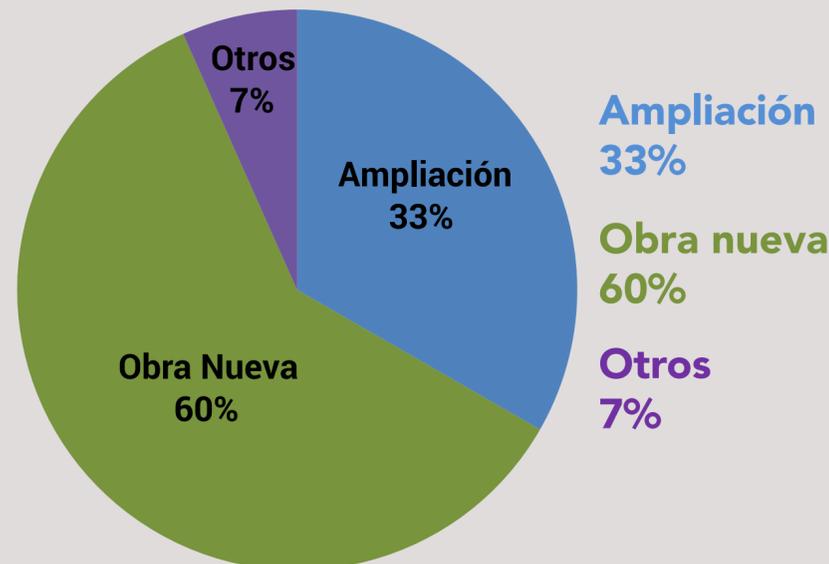
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Tipo

### Comuna 4



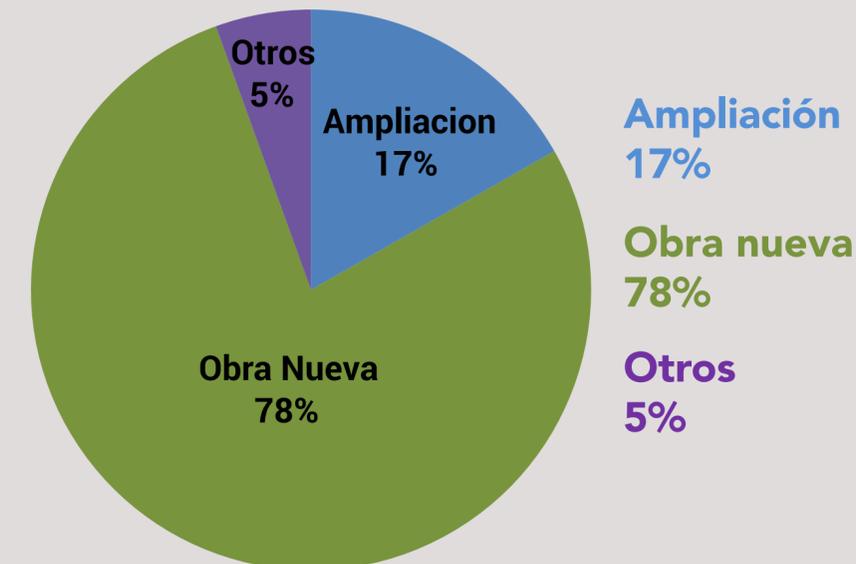
La Obra Nueva representa el 74% de la superficie total encomendada en 2022, en la Comuna 4, de un total de 59.032 m<sup>2</sup>. Las obras de ampliación equivalen al 23% de la superficie total, mientras que los otros tipos de obra suman el 3% de la superficie.

### CABA



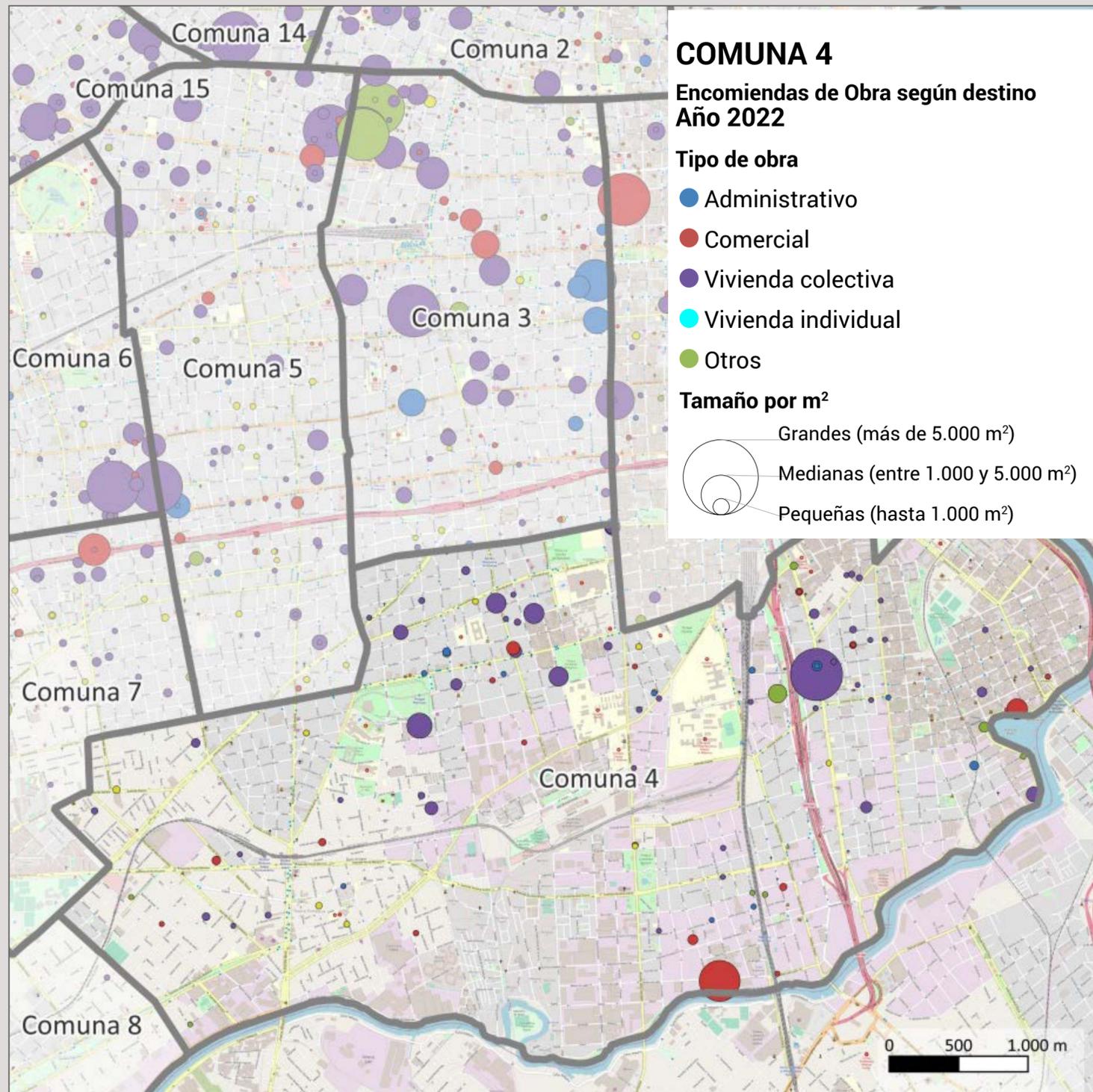
En relación con la cantidad total de encomiendas en la ciudad, durante 2022, se observa en la Comuna 4 un porcentaje menor de obra nueva y mayor porcentaje de ampliaciones y otro tipo de obras.

### CABA



En cuanto a los m<sup>2</sup> informados según tipo de obra, en relación a la ciudad, en la Comuna 4 la superficie proporcional de obra nueva es levemente menor, así como la de otros tipos, mostrando un porcentaje mayor en 6 puntos porcentuales en la superficie de obras de ampliación.

## Encomiendas de Obras según Destino



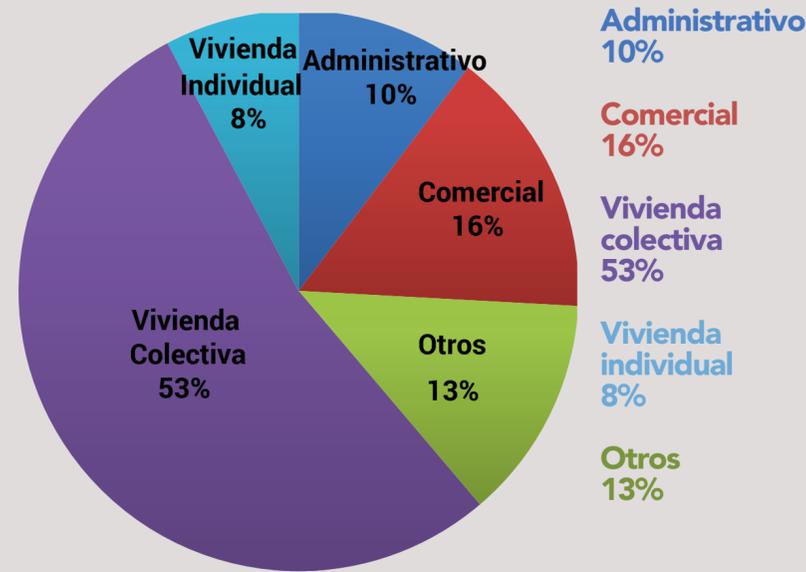
El mayor porcentaje de encomiendas, tanto en cantidad como en superficie, corresponde al destino Vivienda Colectiva. La de mayor cantidad de superficie se localiza en el barrio de Barracas, al sur de estación Constitución. Parque Patricios concentra obras del mismo destino pero de superficies medias, en torno al eje de Av. Caseros.

Las viviendas individuales se distribuyeron de manera dispersa en los barrios de la Comuna, aunque con más presencia en Parque Patricios.

Las encomiendas con usos comerciales representaron el 16% del total, y el 22% de la superficie, y se localizaron sin que se pueda reconocer un patrón espacial claro. La encomienda comercial con mayor metraje se ubica muy cerca de la ribera del Riachuelo. Sobre Vuelta de Rocha, en el barrio de La Boca, se destaca una obra con destino comercial, de superficie media.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Destino

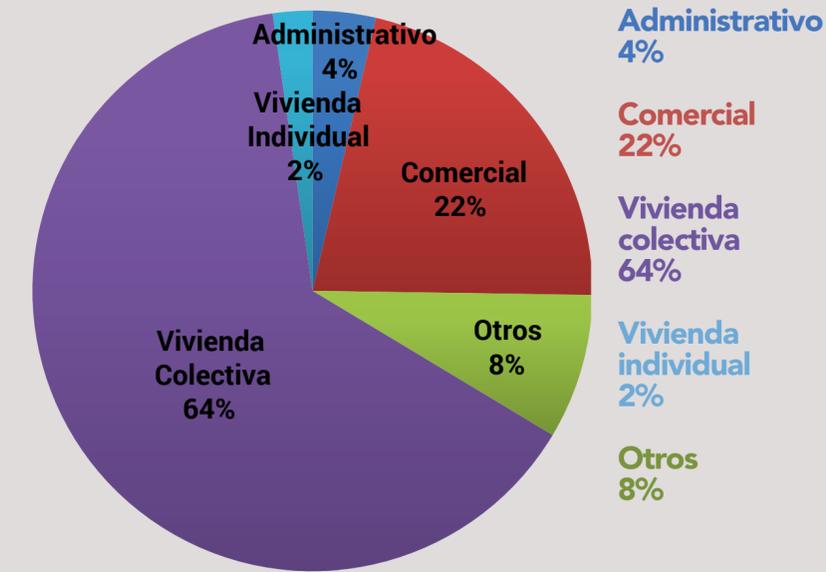
### Comuna 4



Con el 53% de encomiendas, la vivienda colectiva ocupa el primer puesto. El destino comercial le sigue, con el 16% en cantidad. La vivienda individual representa el 8% de las encomiendas (aunque suma solo el 2% de m<sup>2</sup>).

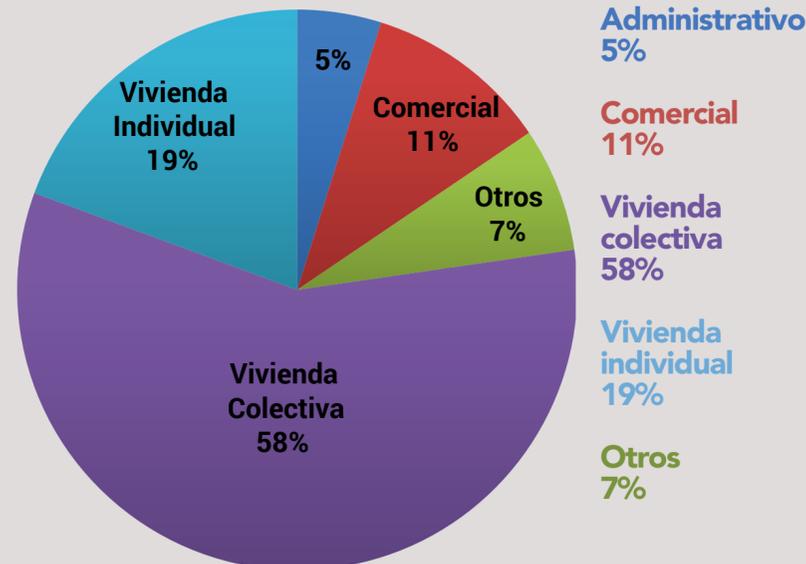
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Destino

### Comuna 4



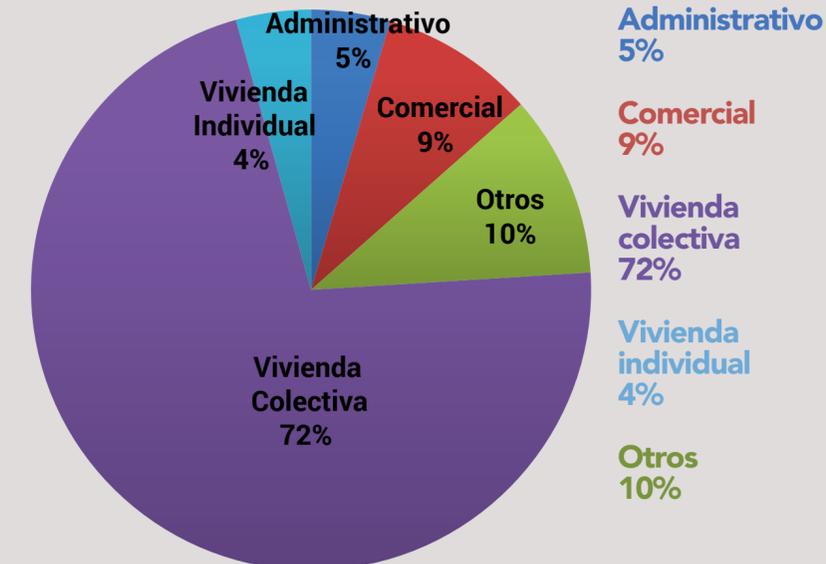
Los m<sup>2</sup> informados para Vivienda Colectiva representan un porcentaje aún mayor que en cantidad de encomiendas: 64% y 53%, respectivamente. Los usos comerciales equivalen al 22% de m<sup>2</sup>. La Vivienda Individual tiene una participación en superficie declarada de solo el 2%, mientras que el destino administrativo computa el 4%. Los otros usos suman el 8% restante.

### CABA



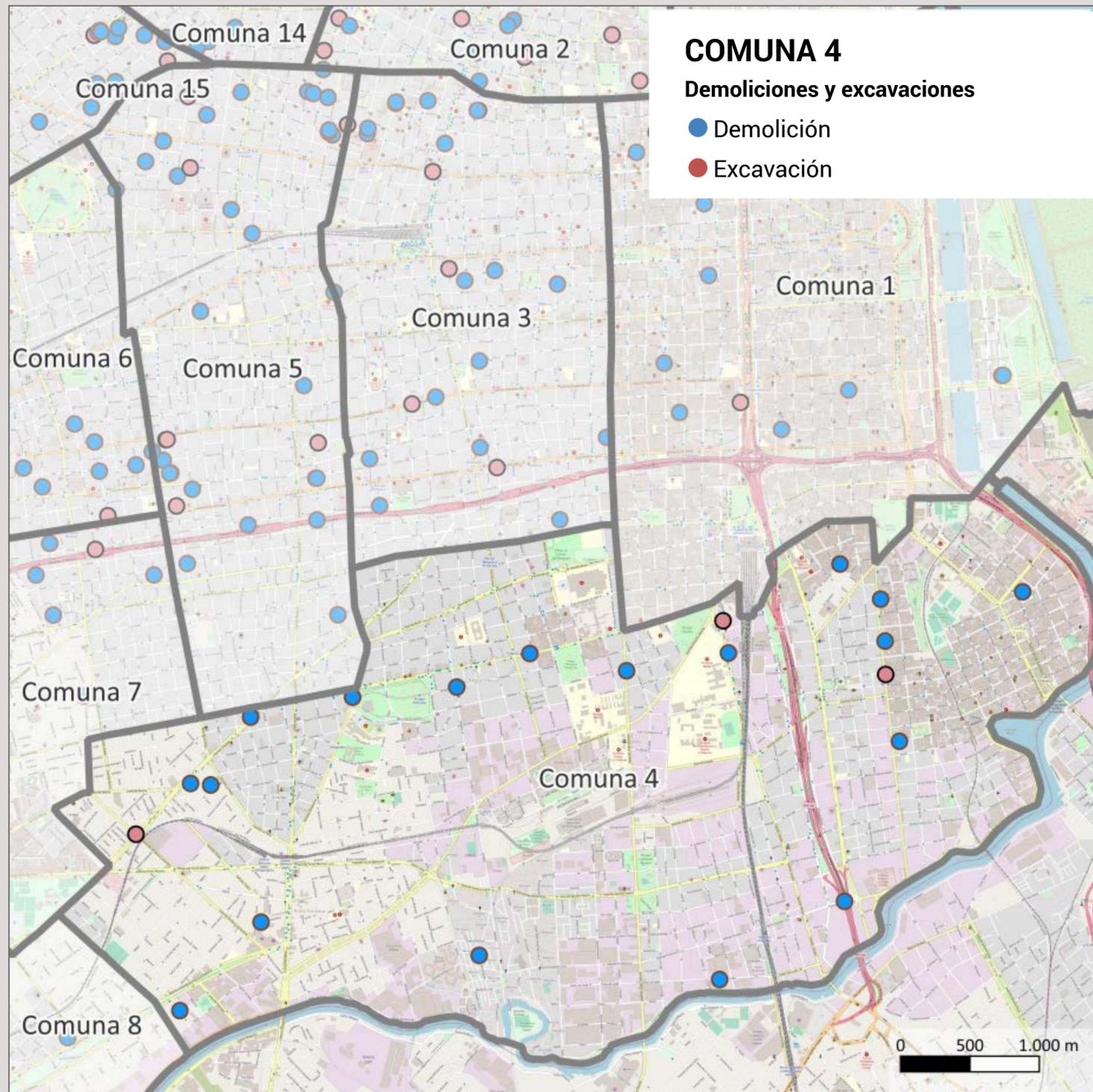
También en el promedio de la ciudad la vivienda colectiva representa el mayor porcentaje. Sin embargo, en la Comuna 4, ese porcentaje es menor, lo mismo que el de vivienda individual, que es menos de la mitad (8% vs. 19%). Los destinos administrativos duplican su participación mientras que los usos comerciales y otros usos aumentan respecto de lo observado en la ciudad.

### CABA



En comparación con el resto de CABA, el porcentaje de superficie de Vivienda Colectiva es menor en la Comuna 4, diferenciándose los usos comerciales, que representaron un porcentaje mayor en la Comuna respecto de la ciudad, en 2022. Los demás destinos tienen variaciones menores entre Comuna y ciudad.

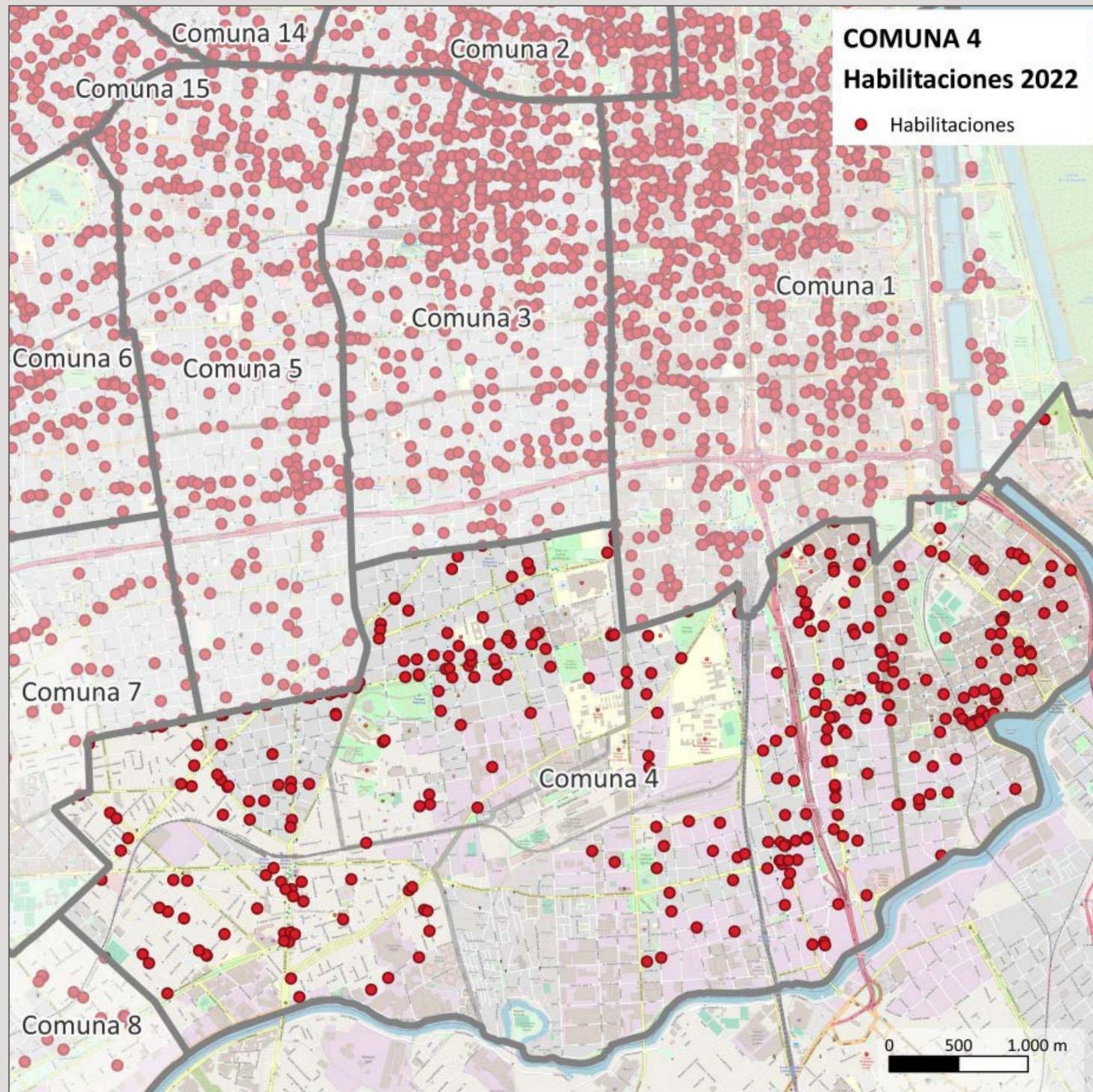
## Encomiendas de Demoliciones y Excavaciones



En 2022, en la Comuna 4 se presentaron 25 encomiendas de demoliciones y excavaciones, equivalente al 2,2% del total de encomiendas en la ciudad.

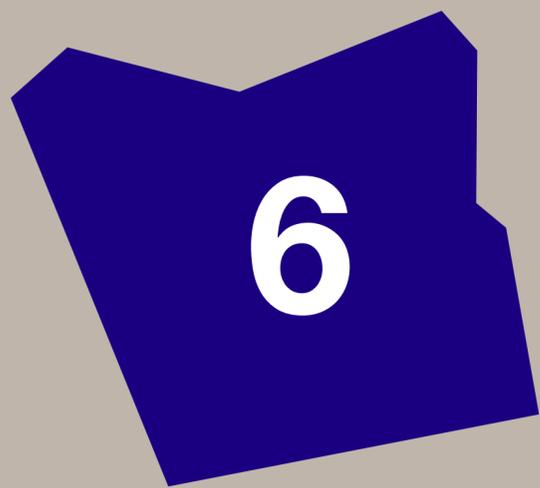
La suma de m<sup>2</sup> de encomiendas para demolición fue de 1.350 m<sup>2</sup>, es decir, el 1,3% del total de m<sup>2</sup> de la ciudad.

La distribución territorial de las demoliciones y excavaciones muestra un alineamiento en torno a la Av. Caseros, en sentido este-oeste, y otro sobre la calle Patricios, en el límite entre los barrios de Barracas y La Boca.



Se solicitaron 348 habilitaciones en la Comuna 4, sumando 135.952 m<sup>2</sup>, representando el 4,8% del total de la ciudad en 2022, y el 8,2% en metros cuadrados.

Se observa una distribución equivalente en los 4 barrios que conforman la Comuna 4, con alineamientos en algunas avenidas, como Caseros, Montes de Oca y otros puntos dispersos, destacándose un único vacío correspondiente a la localización de la Villa 21-24-Zabaleta.



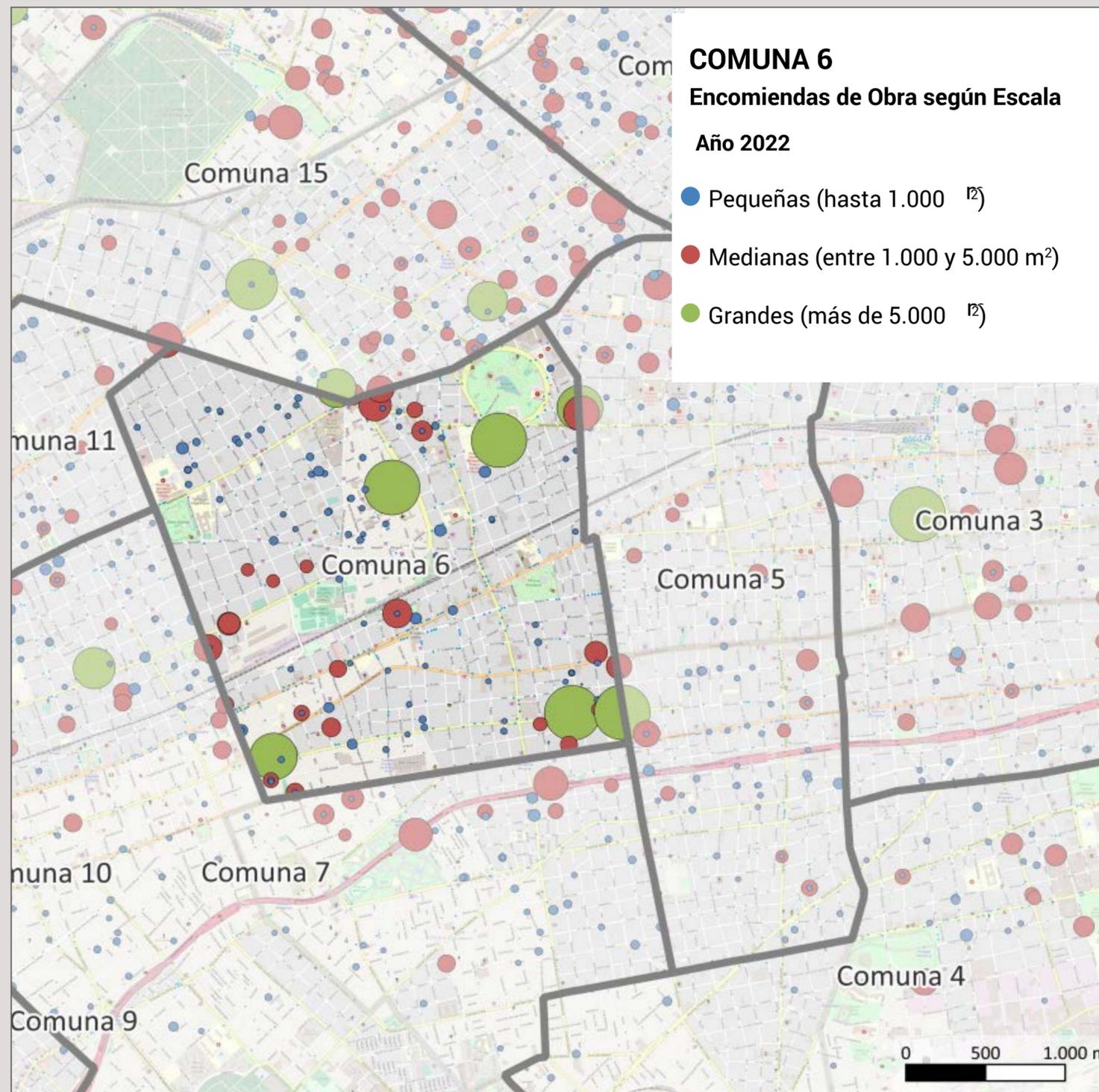
**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

Encomiendas

2022

**Comuna 6**

## Encomiendas de Obras según Escala



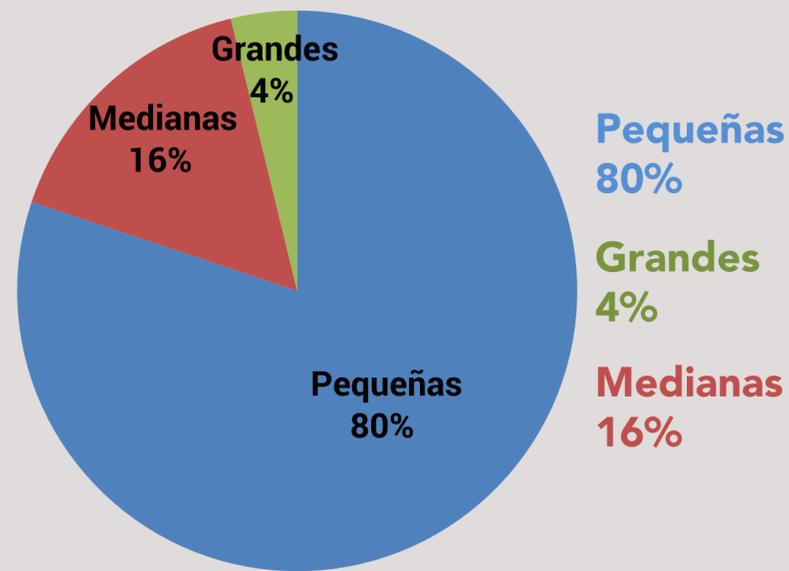
En 2022, el CPAU recibió 131 encomiendas de obras localizadas en la Comuna 6, contabilizando 161.577 m<sup>2</sup>, lo que representa el 4% en cantidad de encomiendas y el 7,2% del total de m<sup>2</sup> de la ciudad.

La cantidad y la distribución espacial de los m<sup>2</sup> encomendados en 2022, en el territorio correspondiente a la Comuna 6, muestra que:

- Las obras pequeñas ●, de menos de 1.000 m<sup>2</sup>, se distribuyen homogéneamente en el territorio, con menor presencia en torno a Parque Centenario y a la playa ferroviaria de Caballito.
- Las encomiendas de obras medianas ●, entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, tienden a concentrarse al sur de las vías del FFCC Sarmiento y sobre Av. Díaz Vélez, al norte de la Comuna.
- Las obras de más de 5.000 m<sup>2</sup> ●, se ubican equidistantes –y en cantidades iguales– al norte y al sur de las vías.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Escala

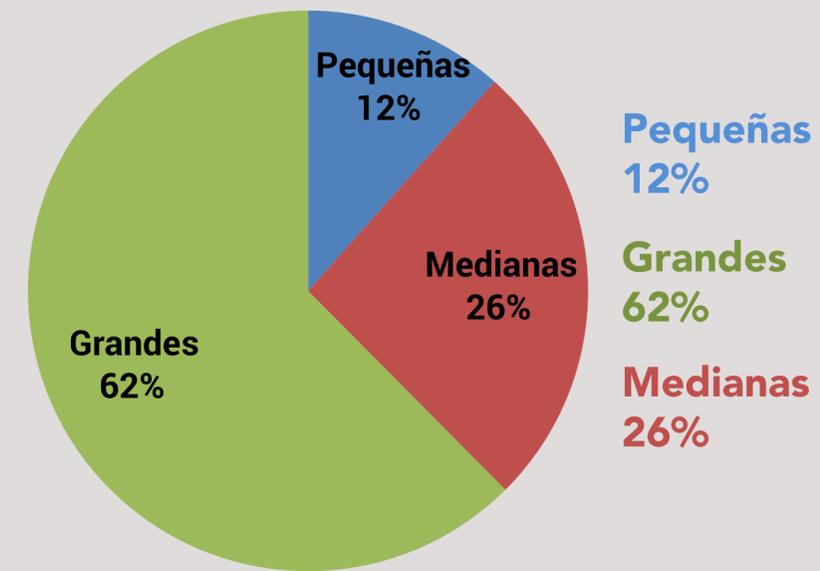
### Comuna 6



Los encargos de obras pequeñas predominan en la Comuna 6, representando el 80% del total. Las encomiendas de obras medianas equivalen al 16% y el número de encomiendas de obras mayores a 5.000 m<sup>2</sup> es el 4% del total.

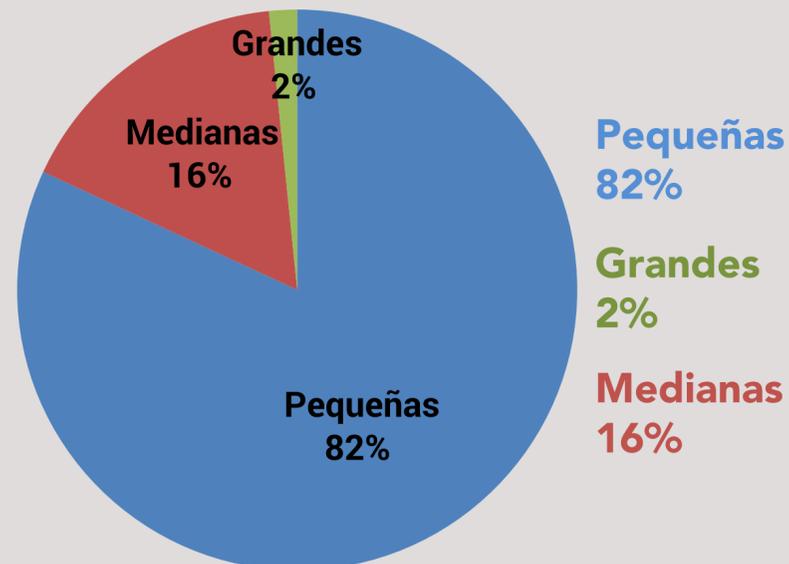
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Escala

### Comuna 6



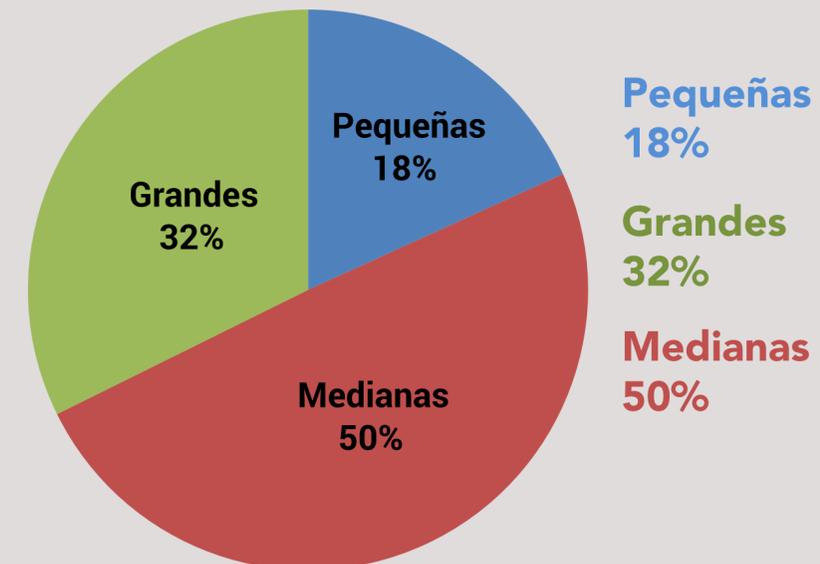
En la Comuna 6 la cantidad de m<sup>2</sup> de obras mayores a los 5.000 m<sup>2</sup> representa el 62% del total, aunque, como se señalara, constituyen solo el 4% de la cantidad, lo que habla de obras de gran superficie. Las obras medianas concentran el 26% de m<sup>2</sup>, y las pequeñas, el 12%.

### CABA



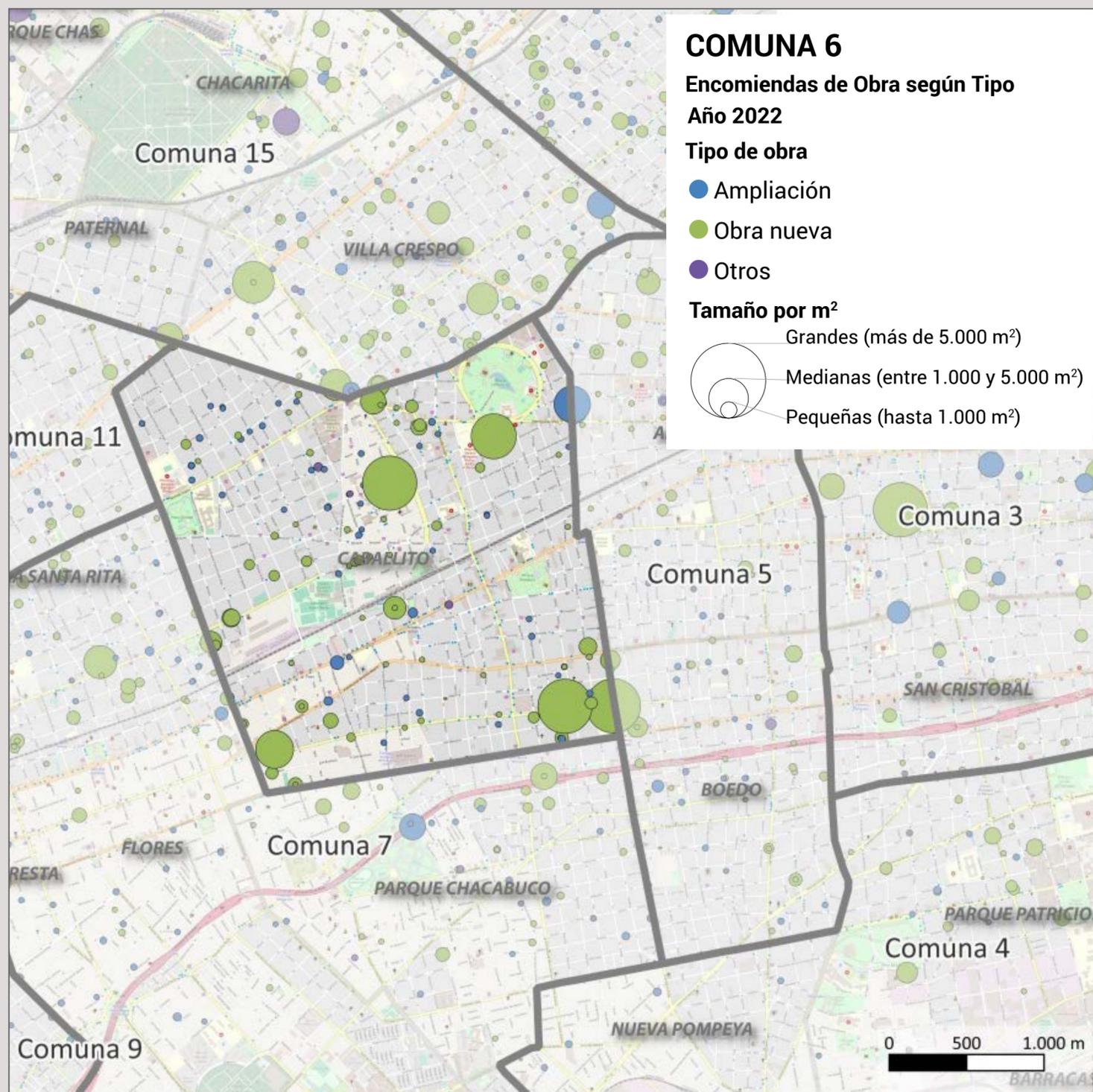
En relación con los datos generales de CABA, muestran similar distribución, aunque en la Comuna 6 se duplica el porcentaje de obras de más de 5.000 m<sup>2</sup> y las obras de menos de 1.000 m<sup>2</sup> representan un porcentaje levemente menor. Las obras medianas comparten la misma proporción entre la Comuna y CABA.

### CABA



En relación con el resto de la ciudad, la Comuna 6 presenta un porcentaje muy superior en grandes obras. La proporción es levemente inferior en las obras pequeñas y las medianas representan casi la mitad del porcentaje en la ciudad.

## Encomiendas de Obras según Tipo



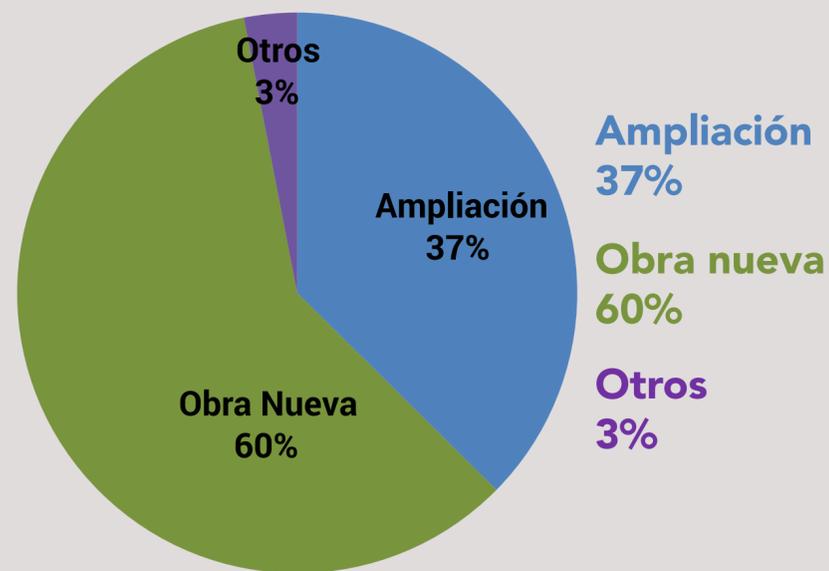
En la Comuna 6, en 2022, es notable el predominio de encomiendas de Obra Nueva, tanto en cantidad como en superficie. Las mayores superficies se reparten entre Caballito norte y Caballito sur, relativamente alejadas del eje de Av. Rivadavia.

Las obras de Ampliación, que representan el 37% en cantidad y el 6% de la superficie, se distribuyen sin responder a un patrón espacial identificable.

Las obras de Otro Tipo (refacciones, restauraciones, etc.) tienen una baja presencia en esta Comuna, como puede observarse en los gráficos siguientes.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Tipo

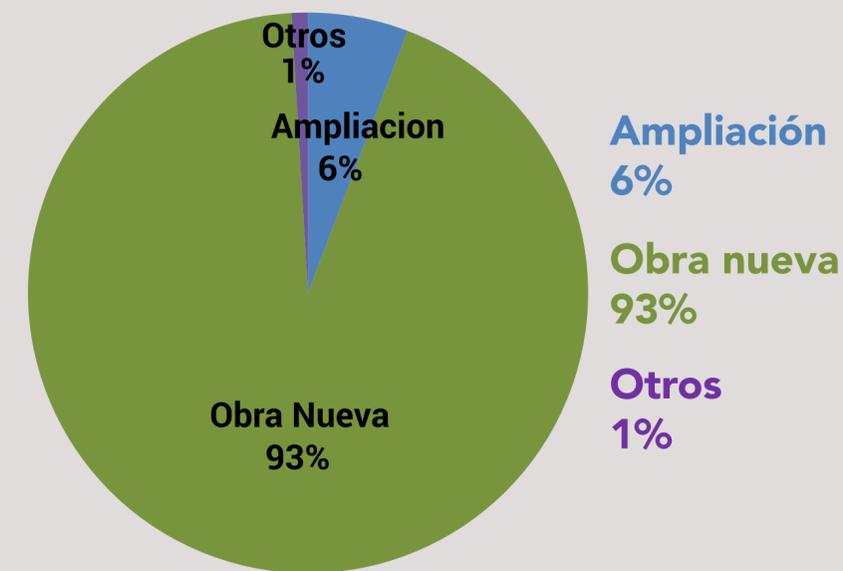
### Comuna 6



La Obra Nueva equivale al 60% del total de encomiendas localizadas en la Comuna 6. Las obras de ampliación agrupan el 37%. Otras obras equivalen al 3% en cantidad.

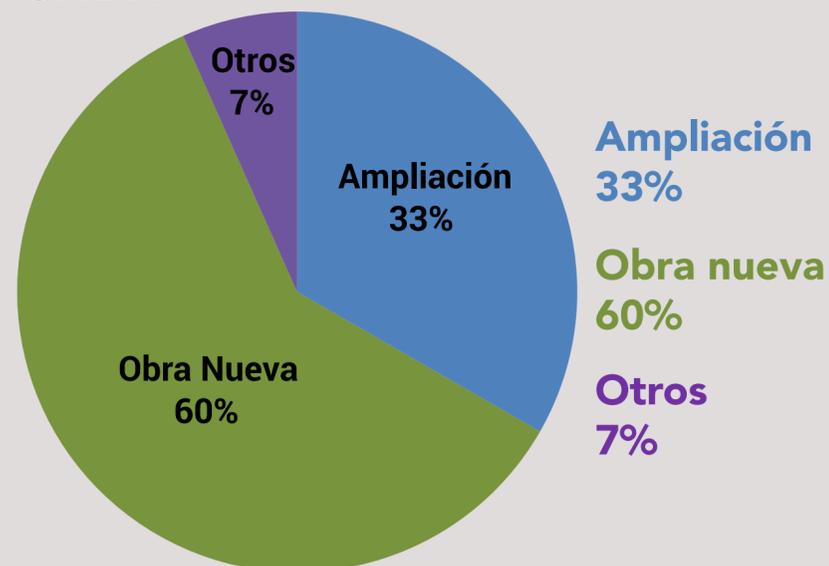
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Tipo

### Comuna 6



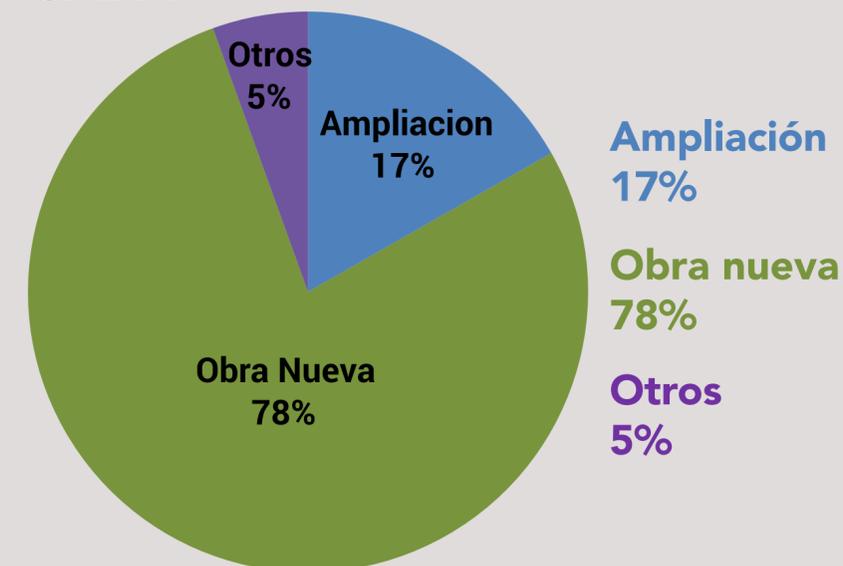
Se destaca la alta proporción de m<sup>2</sup> destinados a Obra Nueva en la Comuna 6 y, en el otro extremo, la casi nula proporción de m<sup>2</sup> de obras de otro tipo.

### CABA



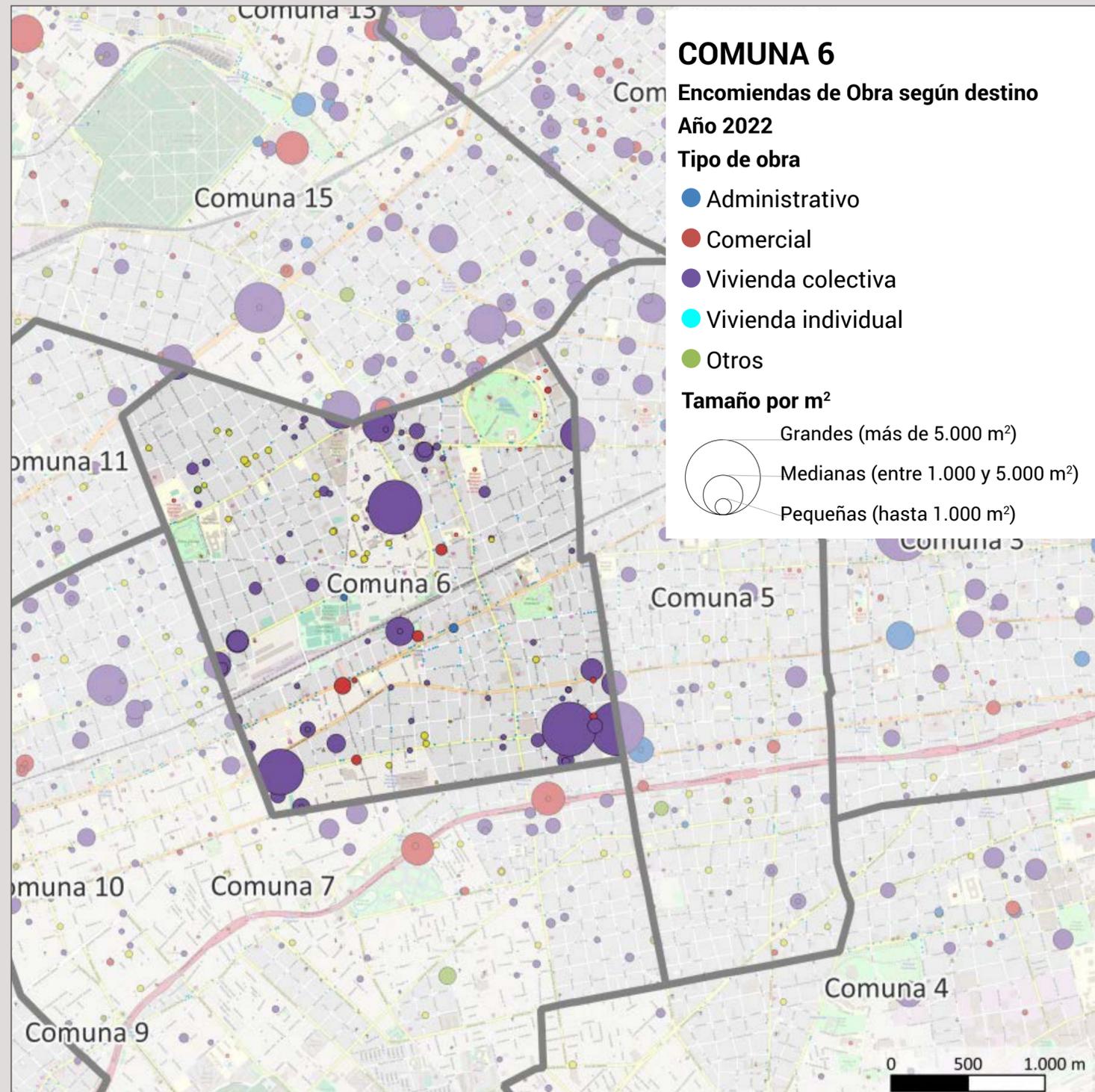
En relación con la cantidad total de encomiendas en la ciudad, durante 2022 se observa en la Comuna 6 un porcentaje igual de Obra Nueva, con mayor porcentaje de ampliaciones y disminución de la participación de otro tipo de obras.

### CABA



Si bien en todo CABA predomina la Obra Nueva, en la Comuna 6 el predominio de este tipo de encomienda de obra se destaca en relación a otras comunas, por lo que disminuyen tanto las superficies de obras de ampliación como el resto de las obras (refacción, decoración, etc.).

# Encomiendas de Obra según Destino



Tanto en cantidad como en superficie, el mayor porcentaje de encomiendas está destinado a vivienda colectiva.

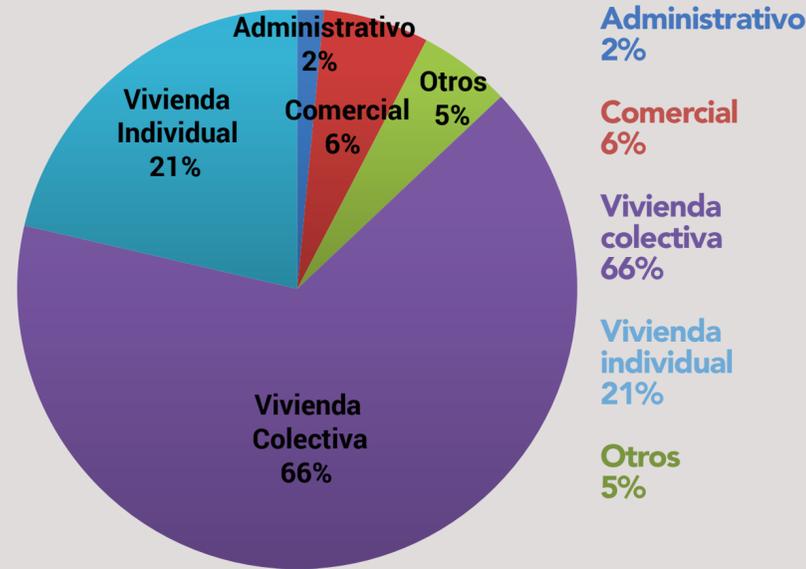
Se observan concentraciones de obras grandes en el extremo sureste de la Comuna, sobre Av. Pedro Goyena y, hacia el norte, en las cercanías de la Av. Honorio Pueyrredón.

La vivienda individual tiende a concentrarse en Caballito norte.

Las obras con destino comercial se localizan predominantemente sobre Av. Rivadavia.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Destino

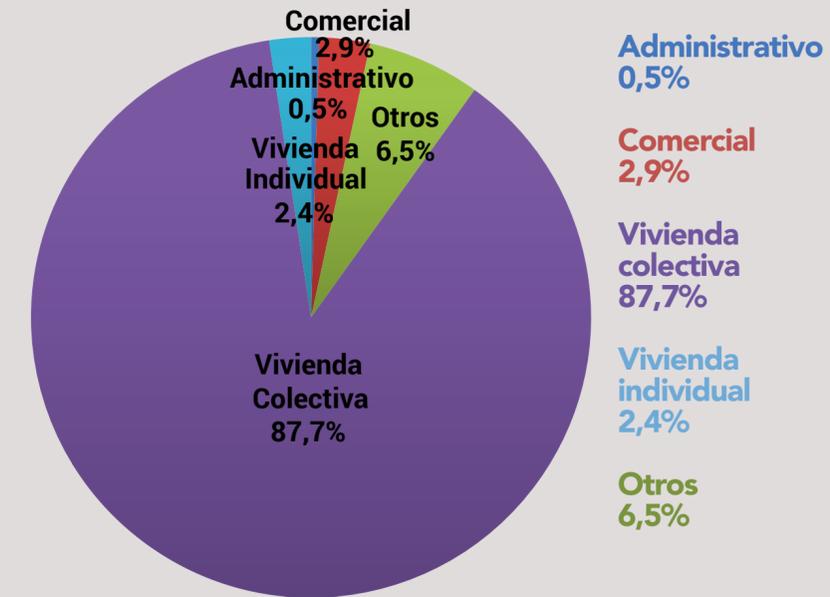
### Comuna 6



La Vivienda Colectiva predomina con el 66% de las encomiendas. En segundo lugar se ubica la Vivienda Individual, en cantidad de encomiendas: 21%. Es de destacar que éstas representan solo el 2% del total de superficie encomendada en el año. El uso comercial le sigue, con el 6% en cantidad.

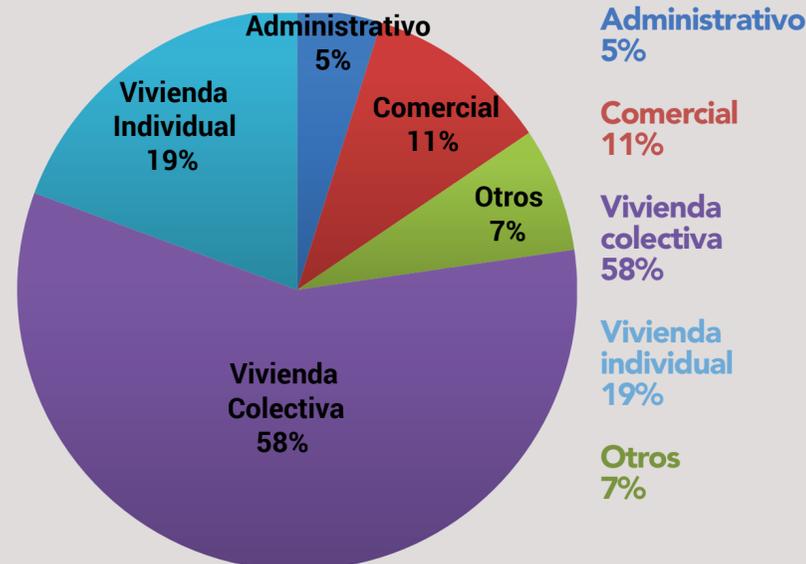
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Destino

### Comuna 6



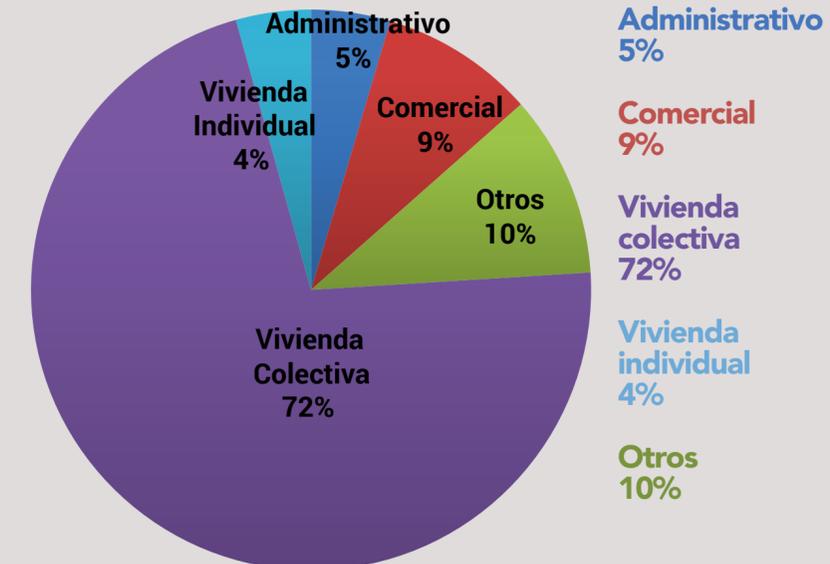
Es notable el predominio de la vivienda colectiva al computar los m<sup>2</sup> declarados: 87,7%. La vivienda individual suma el equivalente al 2,4% de superficie. El destino Administrativo es casi inexistente, con solo el 0,5% de superficie, por debajo de los otros usos, que suman 6,5%.

### CABA



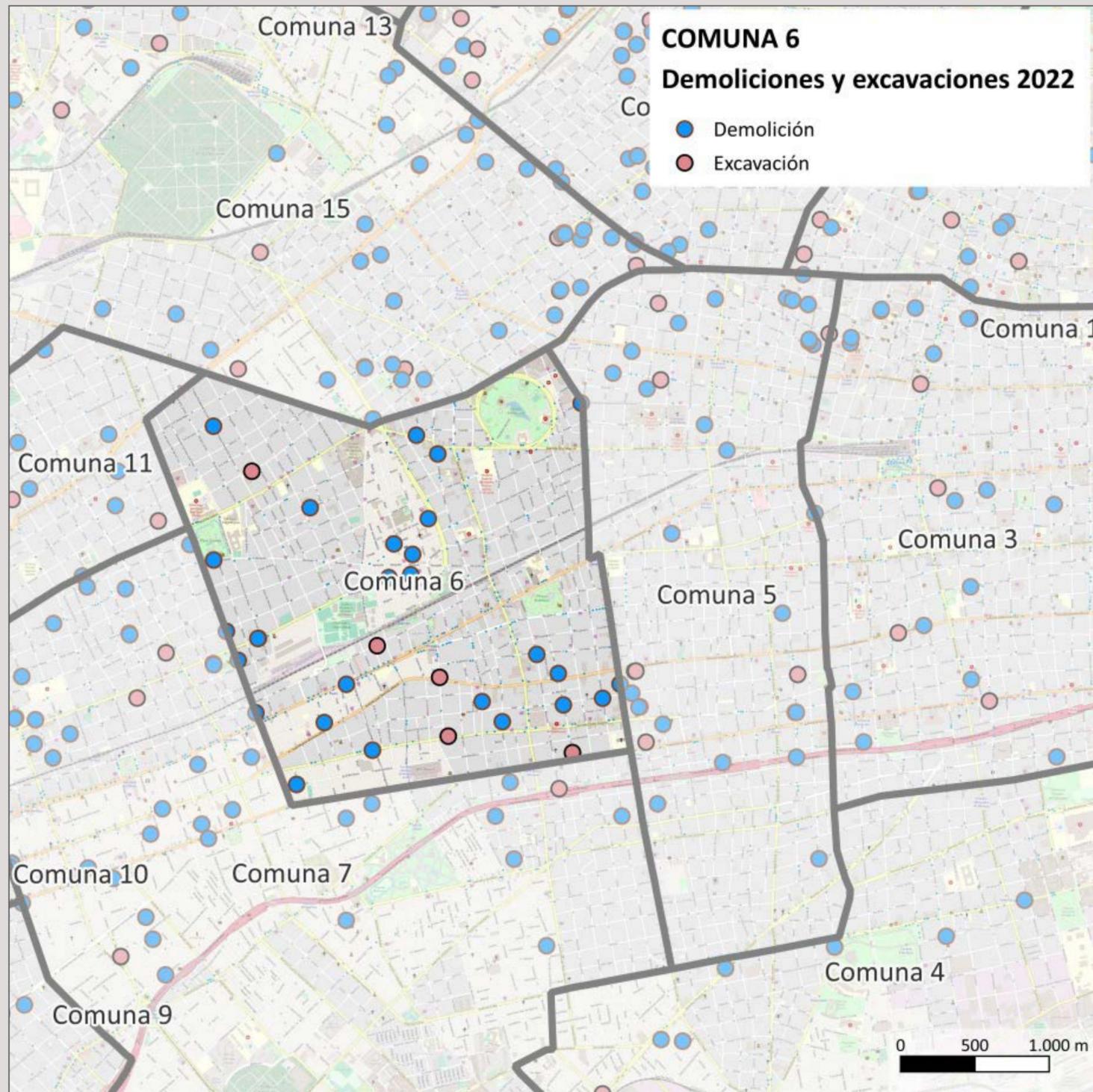
En la Comuna 6 se observa un mayor número de encomiendas de vivienda colectiva que el promedio de la ciudad, con 8 puntos por encima. La proporción de vivienda individual es levemente mayor y disminuyen los usos administrativos, comerciales y otros.

### CABA



En comparación con CABA, el porcentaje de superficie de vivienda colectiva es mayor en la Comuna 6, 15 puntos por encima de los de CABA. Todos los demás destinos ven disminuida su participación respecto del promedio general de la ciudad.

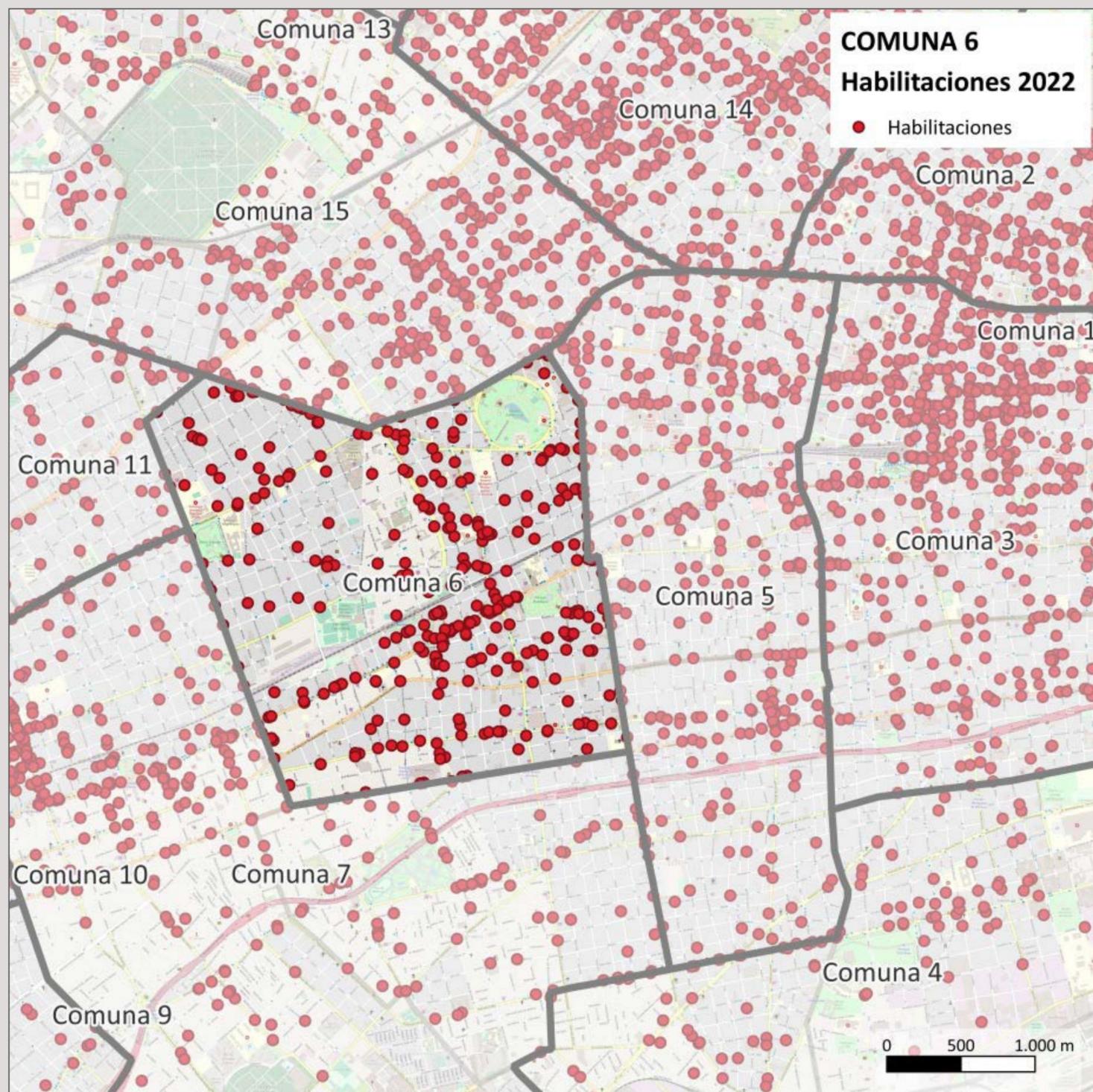
## Encomiendas de Demoliciones y Excavaciones



En la Comuna 6 se iniciaron 52 encomiendas de demoliciones y excavaciones, es decir, el 4,5% del total de encomiendas en la ciudad, las que sumaron 4.743 m<sup>2</sup> de superficie, el 4,7% del total de m<sup>2</sup> de la ciudad, en el año 2022.

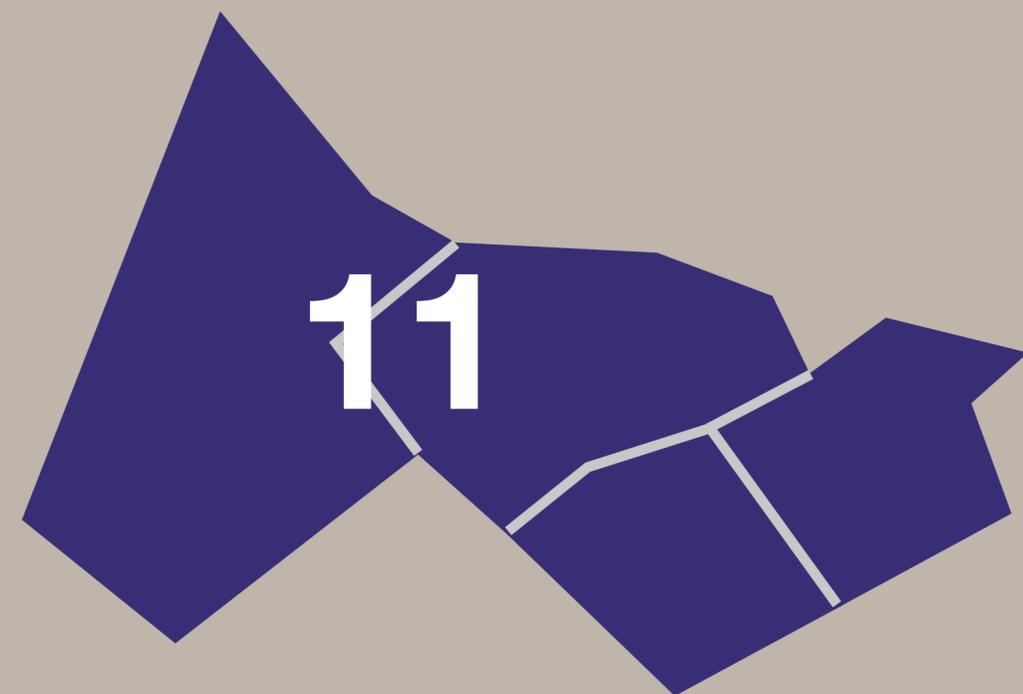
Las demoliciones y excavaciones se distribuyen de manera equivalente al norte y al sur de las vías del FFCC Sarmiento, con mayor número de excavaciones en la franja sur.

## Encomiendas de Obras según Escala



En 2022, se presentaron 306 trámites de habilitaciones en la Comuna 6, computando 7.293 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 3,6% del total de trámites en la ciudad, y el 4,2% en metros cuadrados.

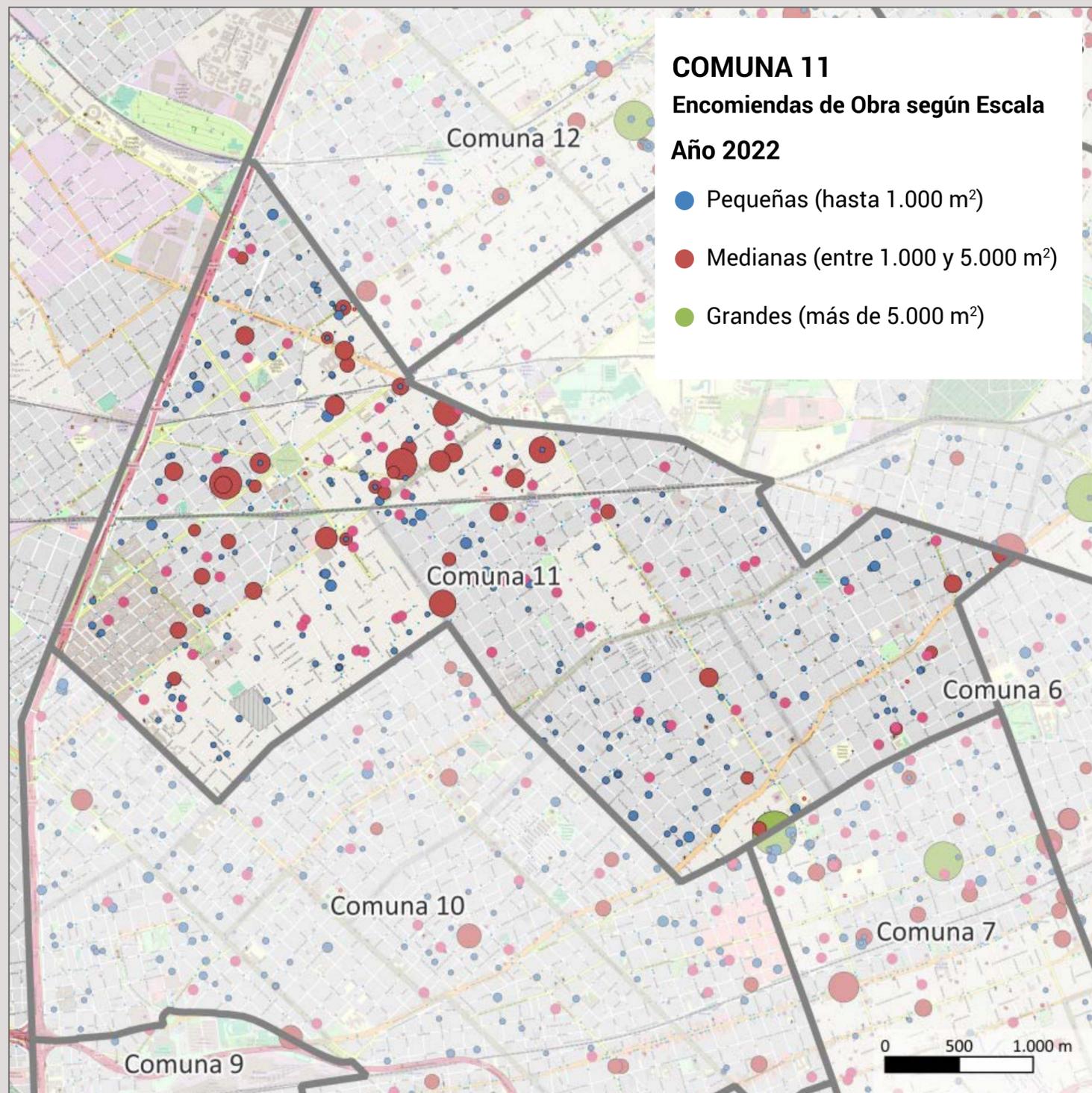
Se observa una concentración de habilitaciones sobre las avenidas, principalmente sobre Av. Rivadavia, pero también sobre Acoyte, Pedro Goyena y Díaz Vélez.



**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

Encomiendas  
2022  
**Comuna 11**

## Encomiendas de Obras según Escala



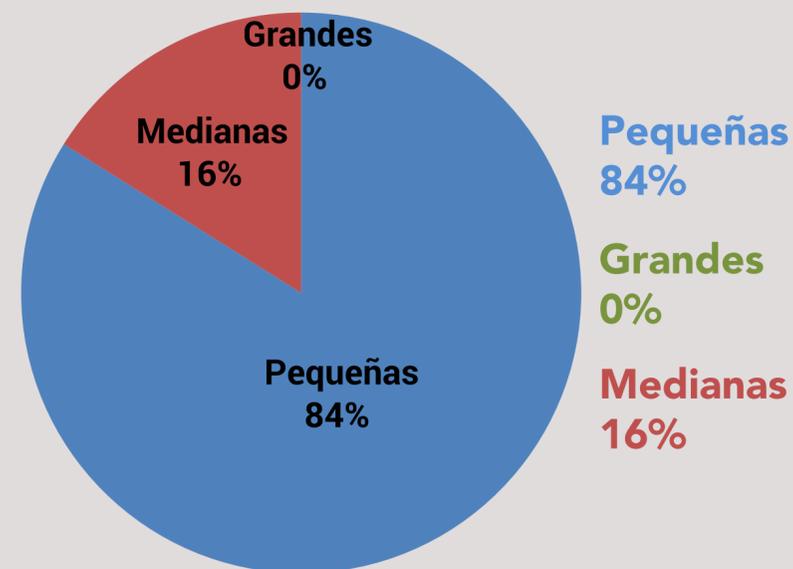
En 2022, el CPAU recibió 350 encomiendas de obras localizadas en la Comuna 11, contabilizando 159.020 m<sup>2</sup>, lo que representa el 10,9% en cantidad de encomiendas y el 7,1% del total de m<sup>2</sup> de la ciudad.

En la Comuna 11, la cantidad de metros cuadrados encomendados en 2022 muestra que:

- La mayor concentración de encomiendas de obras medianas (entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>) se localiza en las áreas centrales de los barrios Devoto y Villa del Parque.
- Las obras de menos de 1.000 m<sup>2</sup> se distribuyen homogéneamente en el territorio de la Comuna.
- No se registraron obras de más de 5.000 m<sup>2</sup>

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Escala

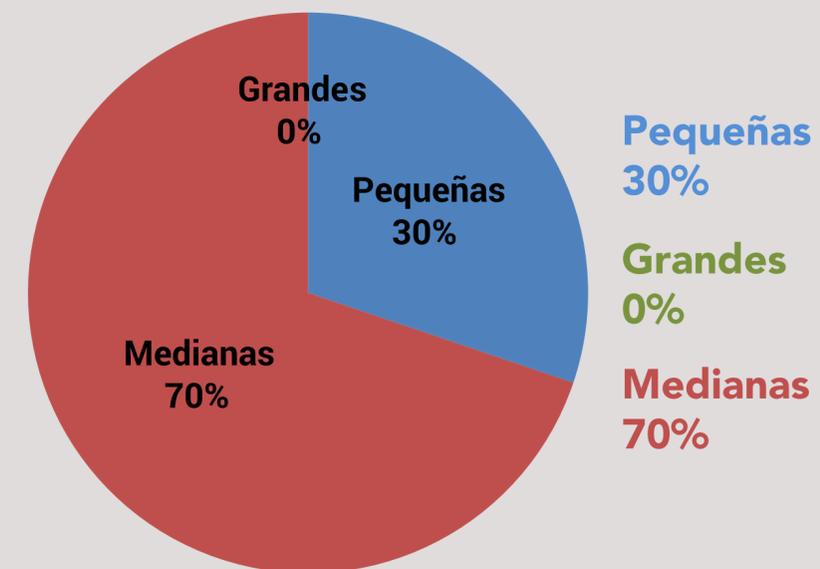
### Comuna 11



Al clasificar las encomiendas por cantidad, se observa que predominan las obras pequeñas (menores a 1.000 m<sup>2</sup>), las que representan el 84%. Le siguen las obras medianas, con un 16%, mientras que no se registraron obras mayores de 5.000 m<sup>2</sup> en la Comuna 11 durante 2022.

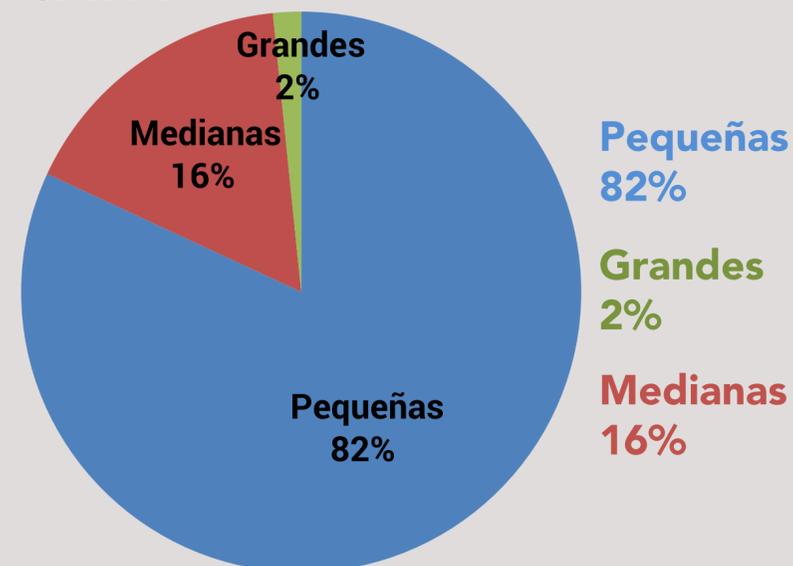
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Escala

### Comuna 11



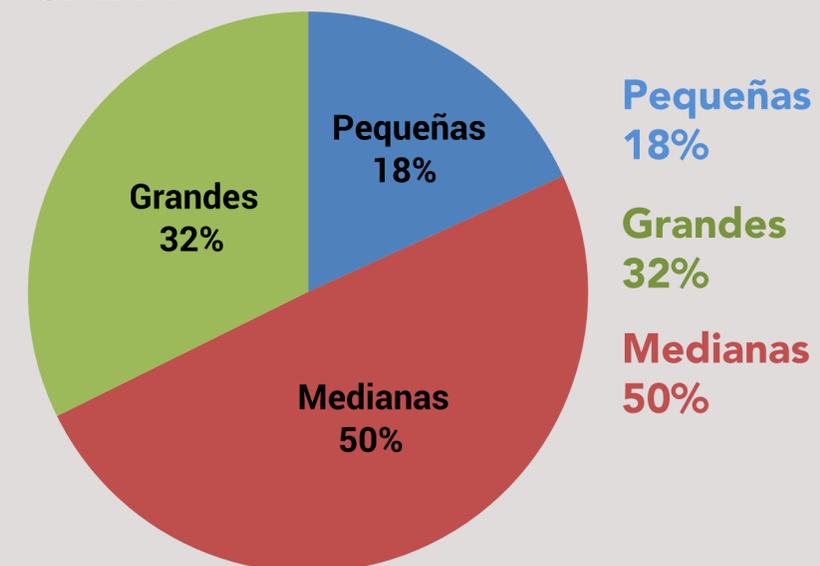
Al considerar la cantidad de m<sup>2</sup> declarados, las obras medianas predominan con el 70% de la superficie. Las obras pequeñas alcanzaron el 30% de los m<sup>2</sup> declarados. Y, al no haberse registrado obras grandes, no se sumaron m<sup>2</sup>.

### CABA



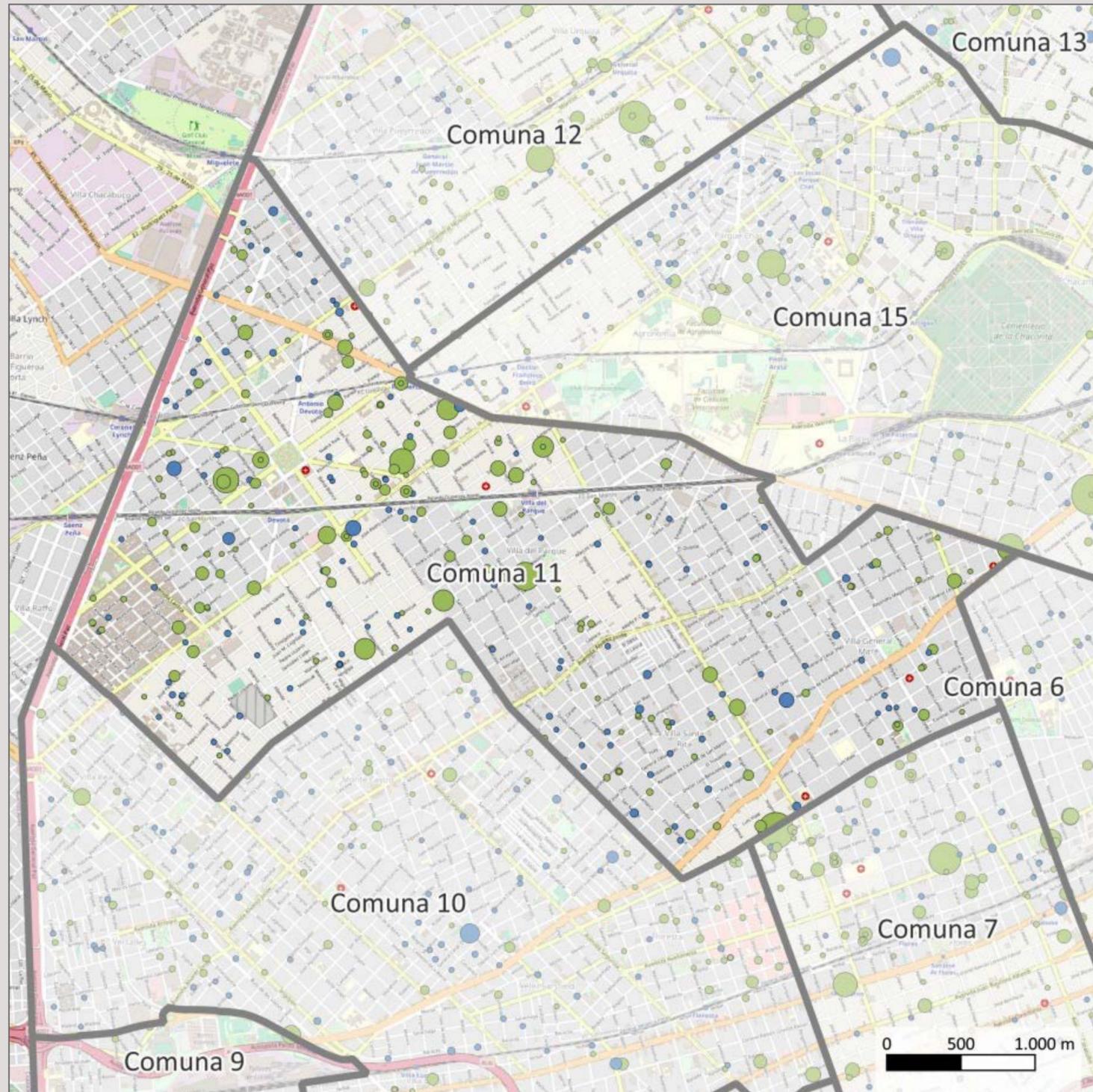
En relación con los datos registrados en CABA, la Comuna 11 muestra porcentajes similares, excepto por la inexistencia de encomiendas de obras que informen más de 5.000 m<sup>2</sup>.

### CABA



En relación con el resto de la ciudad, la Comuna 11 presenta porcentajes muy disímiles, contabilizando en obras medianas 20 puntos porcentuales por encima de lo declarado en CABA, y casi duplicando la proporción de superficie de obras de menos de 1.000 m<sup>2</sup>.

# Encomiendas de Obras según Tipo



En 2022, el 78% de superficie de encomiendas fue Obra Nueva, concentrada sobre todo en las áreas centrales de los barrios Villa Devoto y Villa del Parque.

En segundo lugar se ubican las de Ampliación, que representan el 17% de la superficie registrada, distribuidas sin un patrón específico en el territorio comunal.

Las obras englobados como Otros (refacciones, restauraciones, etc.) registran menor superficie y, como las de ampliación, no puede identificarse un patrón de distribución espacial.

**COMUNA 11**  
**Encomiendas de Obra según Tipo**  
**Año 2022**

**Tipo de obra**

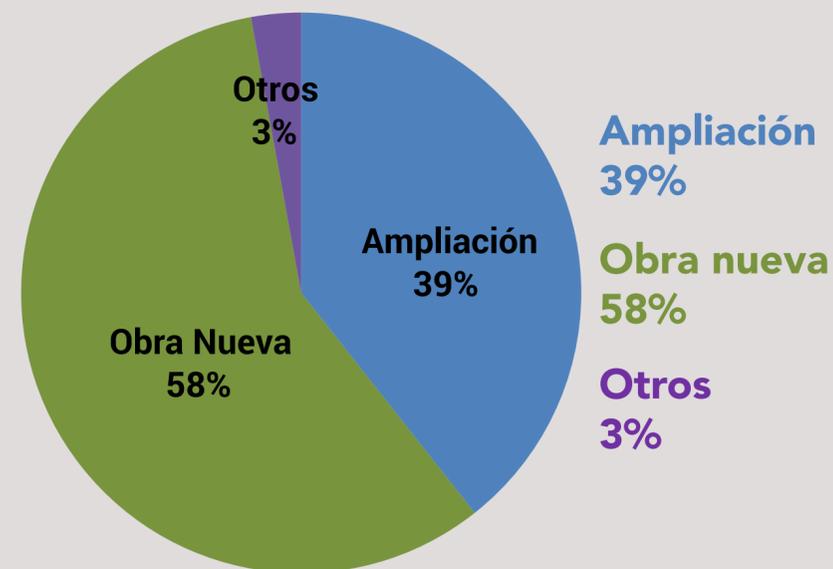
- Ampliación
- Obra nueva
- Otros

**Tamaño por m<sup>2</sup>**

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

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Tipo

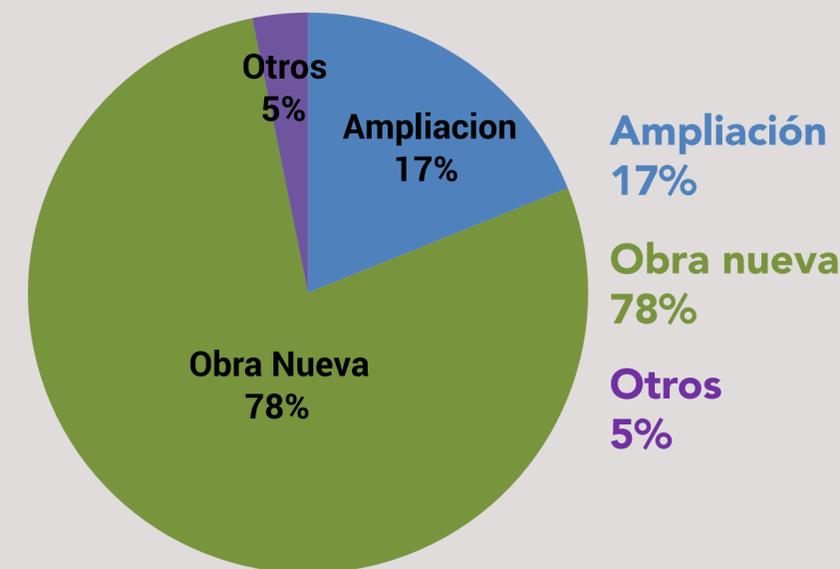
### Comuna 11



En 2022, la cantidad de obra nueva representó el 58% de las encomiendas en la Comuna 11. Las obras de ampliación sumaron un 39%. El resto de los tipos de obra equivalió al 3% del total general.

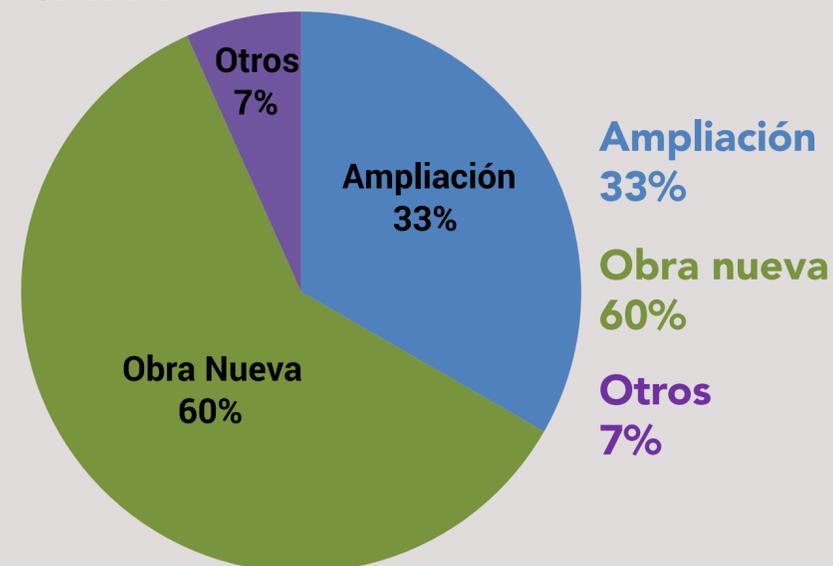
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Tipo

### Comuna 11



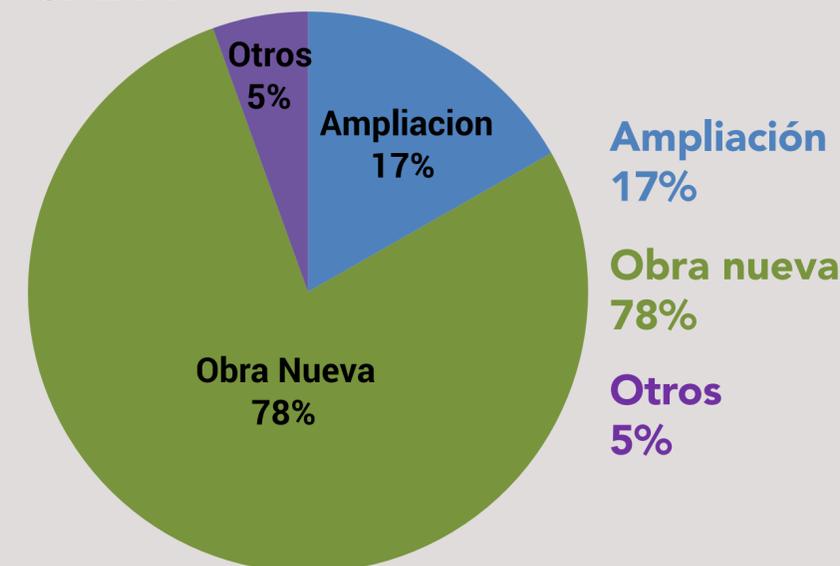
En cuanto a los m<sup>2</sup> declarados, la obra nueva acumula mayor cantidad de superficie, alcanzando el 78%. Las obras de ampliación representaron el 17% de la superficie. Los otros tipos de obra registraron el 5% de la superficie declarada en la Comuna 11, en 2022.

### CABA



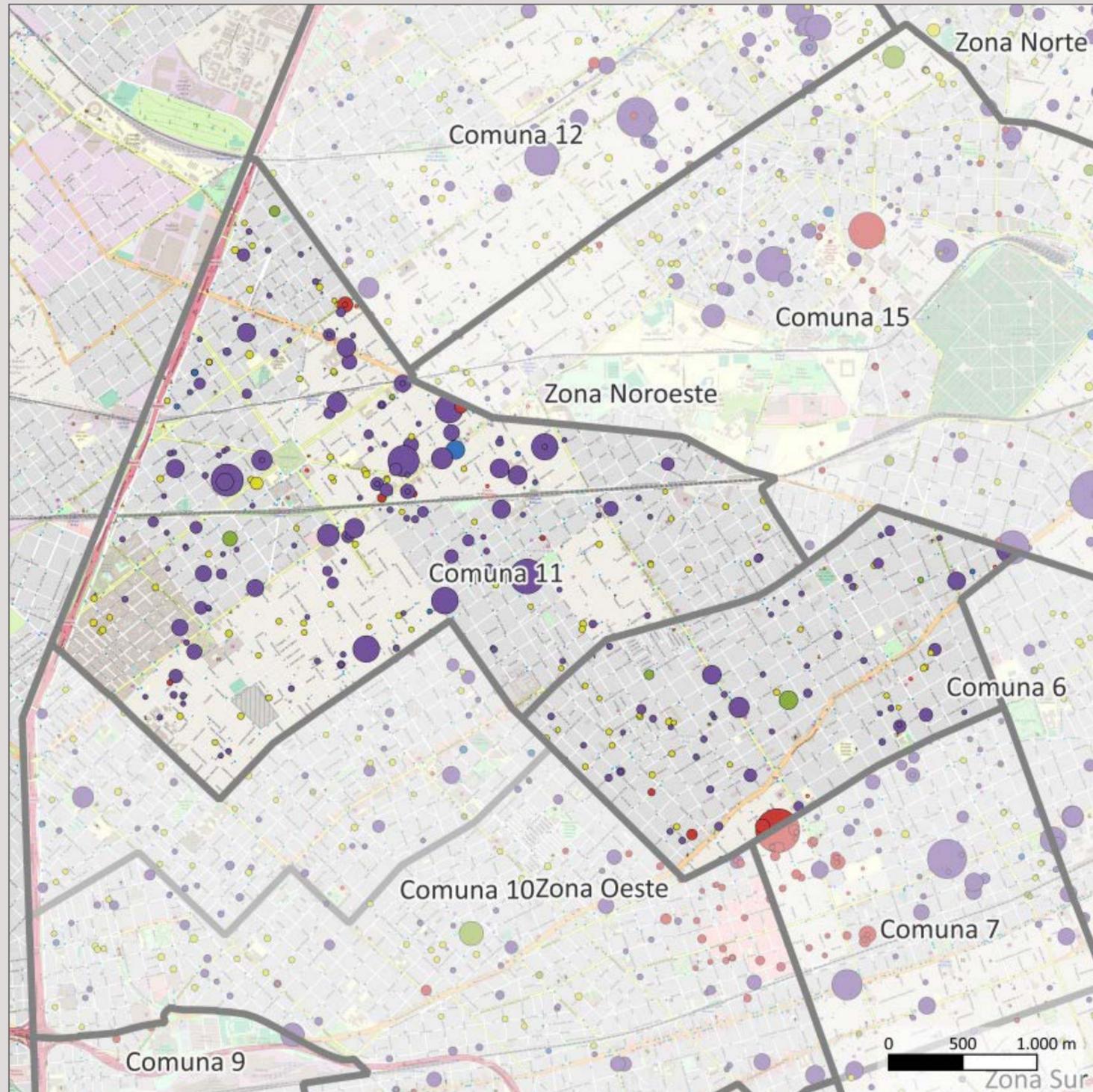
En relación a la cantidad total de encomiendas en la ciudad, durante 2022, se observa en la Comuna 11 un porcentaje similar de obra nueva, con mayor porcentaje de ampliaciones y disminución del porcentual de otro tipo de obras.

### CABA



En relación con CABA, la Comuna 11 presenta porcentajes exactamente iguales de superficies según el tipo de obra.

# Encomiendas de Obra según Destino



En la Comuna 11, durante 2022, predominaron las encomiendas con destino Vivienda Colectiva, concentrándose tanto en cantidad como en m<sup>2</sup>, en los barrios Villa Devoto y Villa del Parque.

Las Viviendas Individuales, por el contrario, se distribuyeron homogéneamente en los barrios de la Comuna, con menos presencia en las áreas centrales, donde la edificabilidad es mayor.

Las encomiendas con usos comerciales fueron solo 11 y se localizaron de manera aleatoria en el territorio.

## COMUNA 11

### Encomiendas de Obra según destino Año 2022

#### Tipo de obra

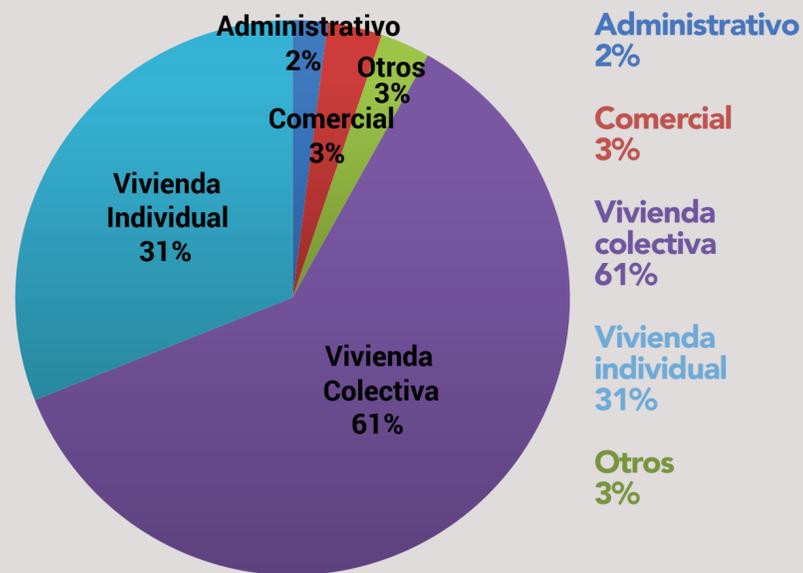
- Administrativo
- Comercial
- Vivienda colectiva
- Vivienda individual
- Otros

#### Tamaño por m<sup>2</sup>

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

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Destino

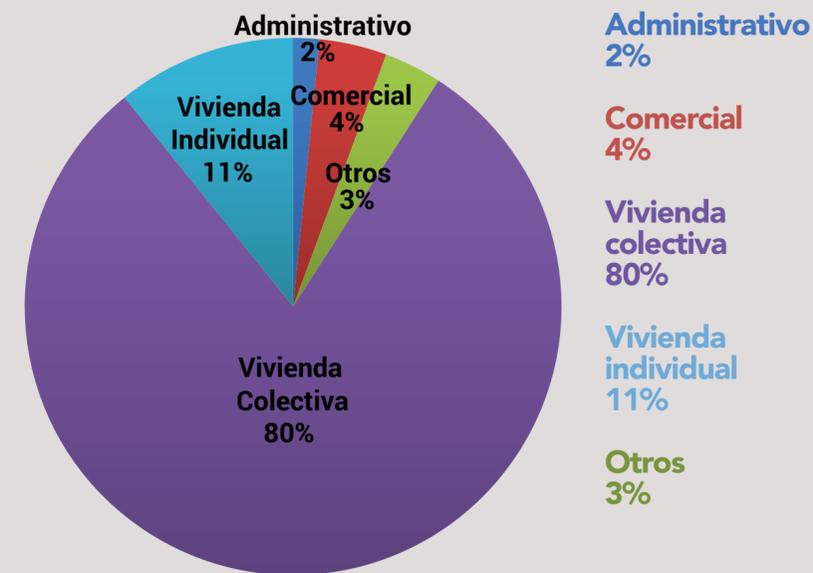
### Comuna 11



En la Comuna 11, las encomiendas de vivienda colectiva ocupan el primer puesto, con el 61%. La Vivienda Individual representa el 31% de las encomiendas. Los demás usos no superan el 3% del total.

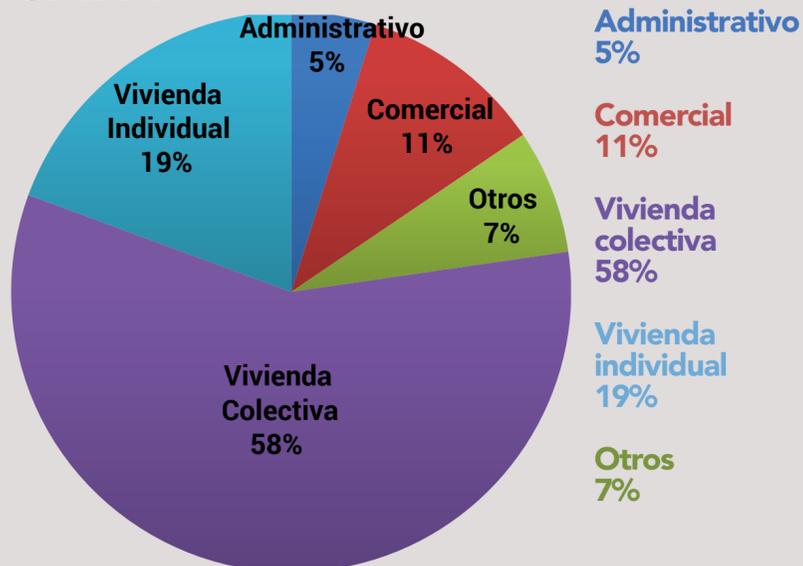
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Destino

### Comuna 11



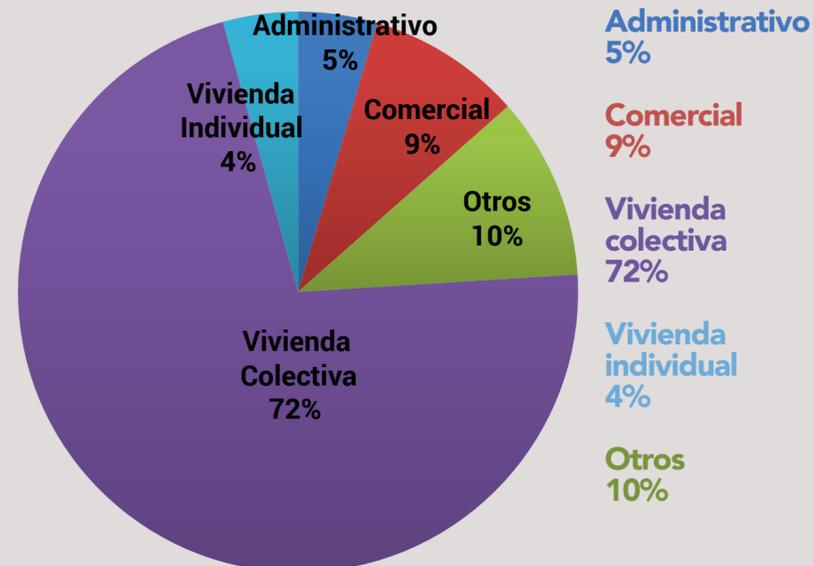
Predomina el destino Vivienda Colectiva, con el 80% de la superficie declarada, a construir. Le sigue el destino Vivienda Individual, con el 11%, el Comercial, con el 4%; y los otros usos, junto con los administrativos, no superan el 3% de m<sup>2</sup> de superficies declaradas.

### CABA



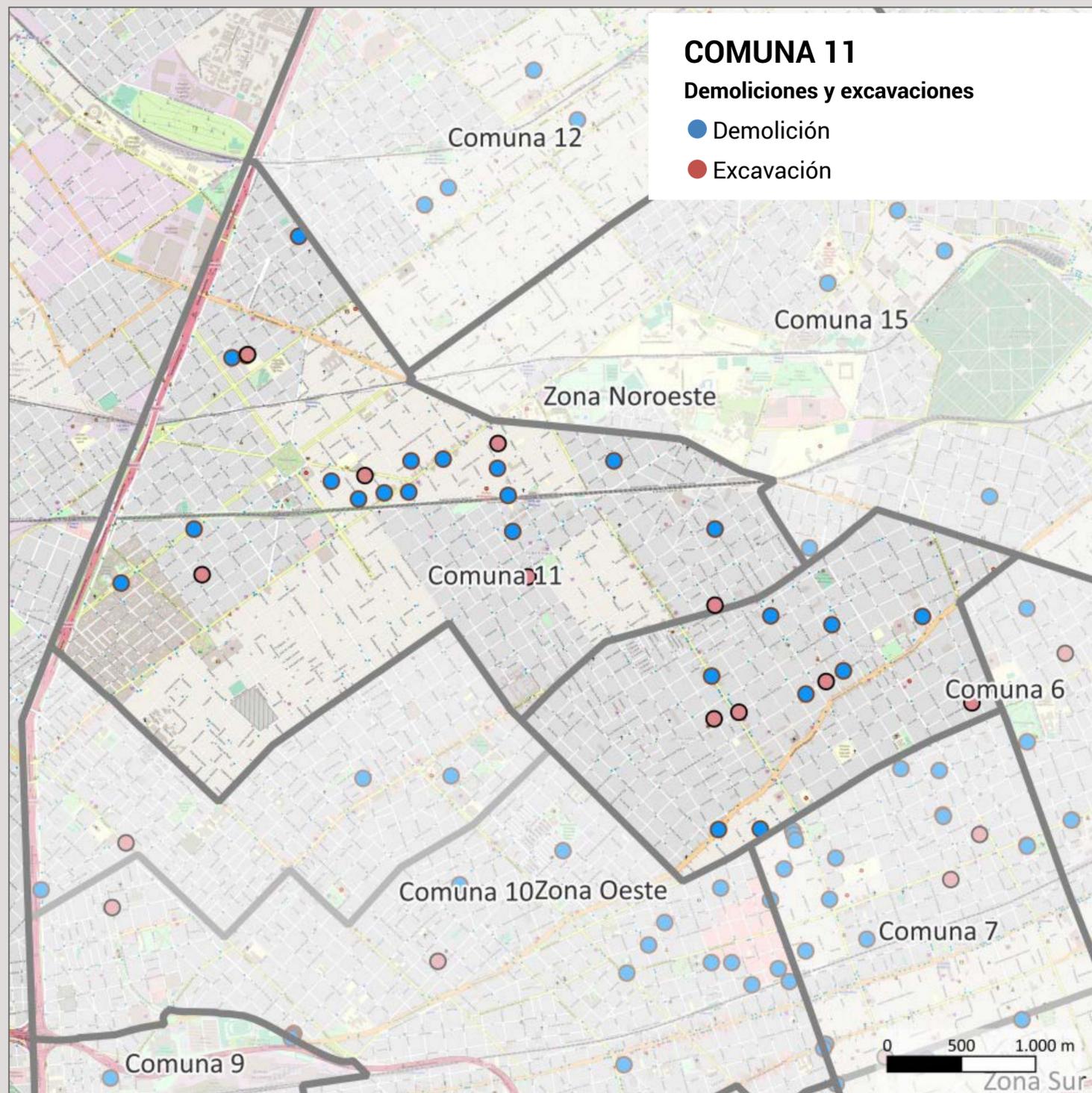
En la Comuna 11 se observa un número levemente mayor de encomiendas de vivienda colectiva que el promedio de la ciudad. La proporción de vivienda individual es mayor, con 12 puntos porcentuales por encima de la media de CABA. Disminuyen su participación los usos administrativos, comerciales y otros, respecto del total de la ciudad.

### CABA



En relación a los datos generales de la ciudad, en la Comuna 11 la vivienda colectiva supera el porcentaje de CABA en 8 puntos porcentuales. Lo mismo sucede con la vivienda individual, por una diferencia de 7 puntos. Los usos comerciales, administrativos y otros ven disminuida su participación respecto de los datos de la ciudad en su conjunto.

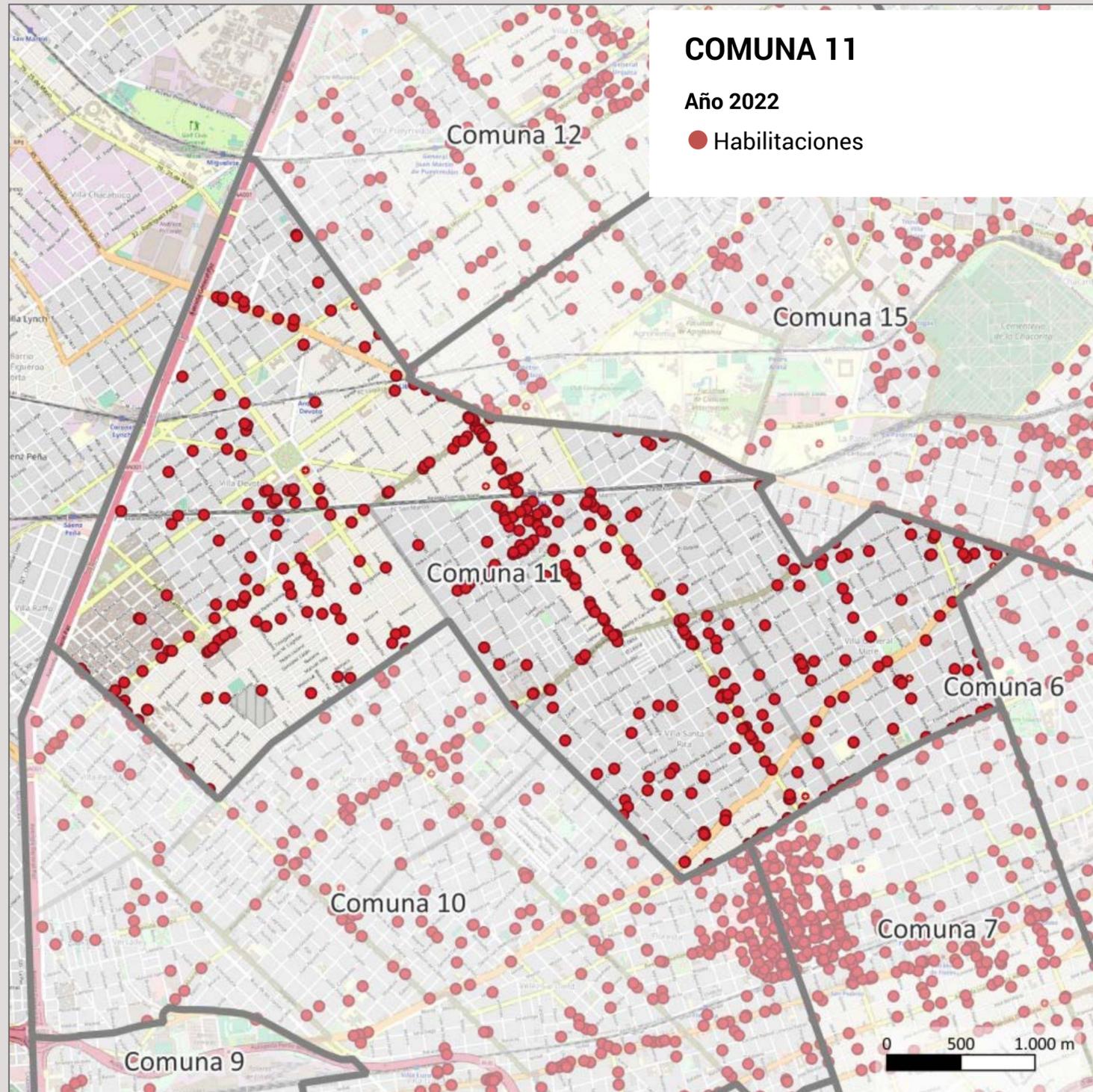
## Encomiendas de Demoliciones y Excavaciones



En la Comuna 11, se registraron 22 encomiendas de demoliciones y 6 de excavaciones, en 2022.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de 1.921 m<sup>2</sup>.

En relación a la distribución territorial de las demoliciones y excavaciones, se observa una concentración de encomiendas al norte de la traza del FFCC San Martín, en las zonas más céntricas de Devoto y Villa del Parque, así como más al sur, en los barrios Villa Santa Rita y Villa Mitre, próximos a la Av. Juan B. Justo.



En el año 2022, las habilitaciones solicitadas dentro de la Comuna 11 fueron 435 y sumaron 94.713 m<sup>2</sup>.

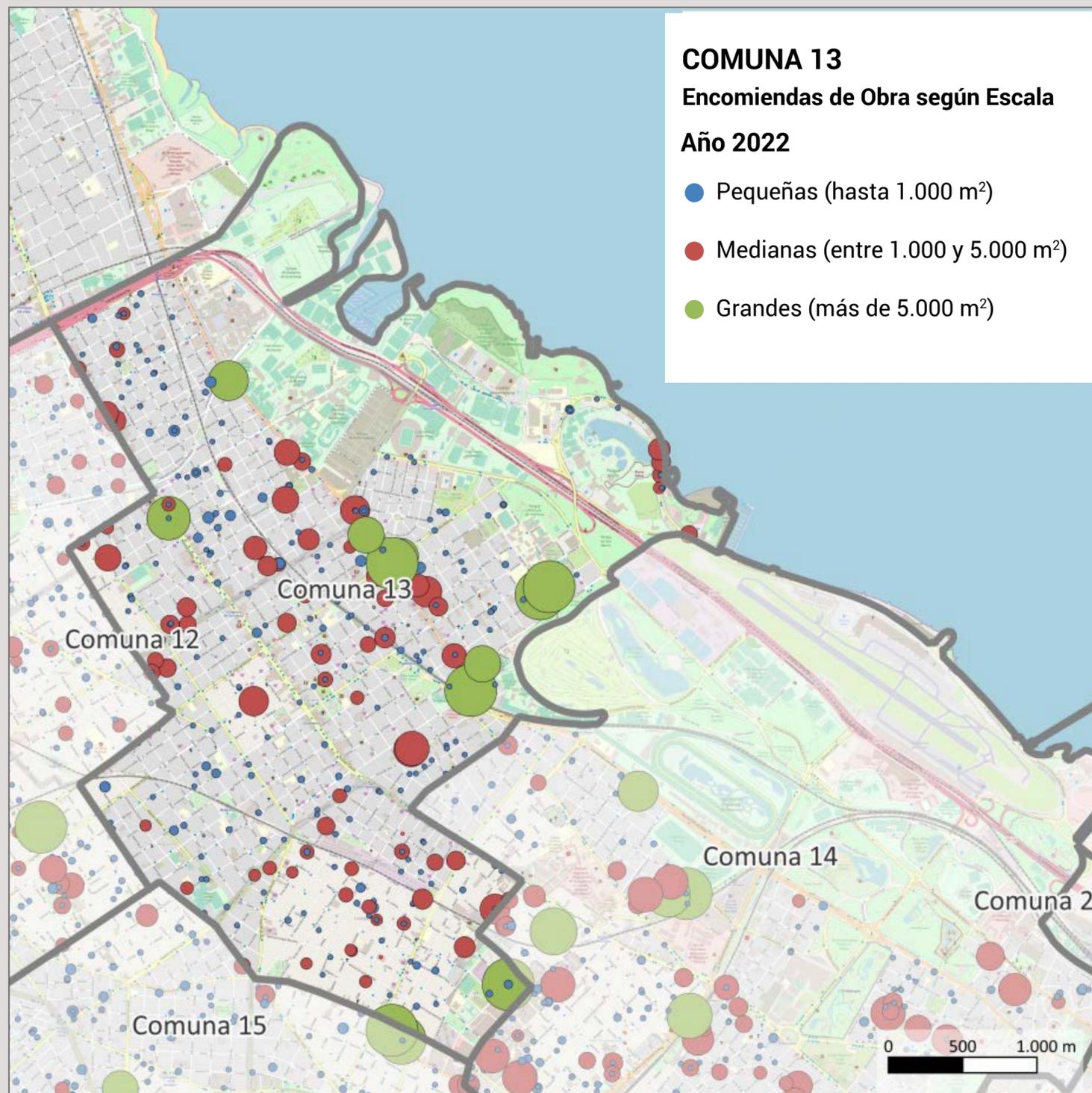
Como patrón recurrente se observa el alineamiento de las solicitudes de habilitación sobre las principales avenidas y calles de la Comuna, como Av. Beiró, calle Cuenca, Av. Nazca, calle Nogoyá, Av. San Martín, entre otras.



**PROGRAMA INDICADORES CPAU**

Encomiendas  
2022  
Comuna 13

## Encomiendas de Obras según Escala



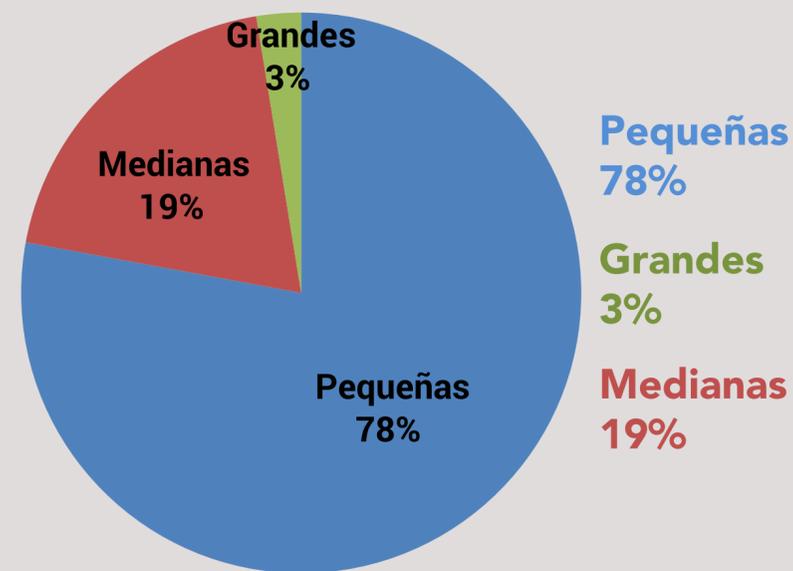
En 2022, el CPAU recibió 389 encomiendas de obras localizadas en la Comuna 13, contabilizando 344.232 m<sup>2</sup>, lo que representa el 12,1% en cantidad de encomiendas y el 15,4% del total de m<sup>2</sup> de la ciudad.

La cantidad de metros cuadrados encomendados en 2022, en el territorio correspondiente a la Comuna 13, muestra que:

- Las obras pequeñas ●, de menos de 1.000 m<sup>2</sup>, se distribuyen homogéneamente.
- Las encomiendas de obras medianas ●, entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, se ubican en torno a las áreas centrales de los barrios Belgrano y Colegiales.
- Las obras de más de 5.000 m<sup>2</sup> ●, se localizaron en su mayoría, en torno al eje de Av. Libertador, una sobre Av. Cabildo y dos en Bajo Belgrano.

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Escala

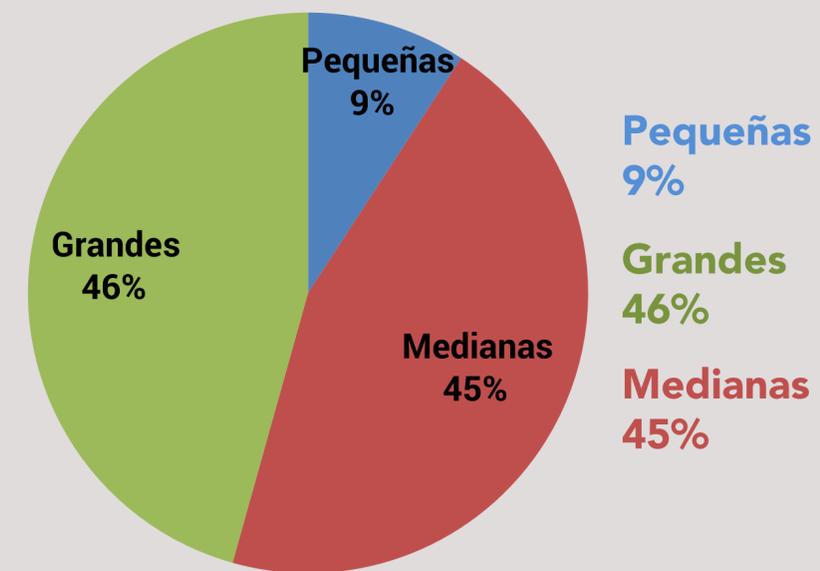
### Comuna 13



Entre las encomiendas inscritas en el CPAU en 2022, predominan las obras pequeñas (menores a 1.000 m<sup>2</sup>), las que representan el 78%. Le siguen las obras medianas, con el 19%, mientras que el número de encomiendas de obras mayores de 5.000 m<sup>2</sup> equivale al 3% del total.

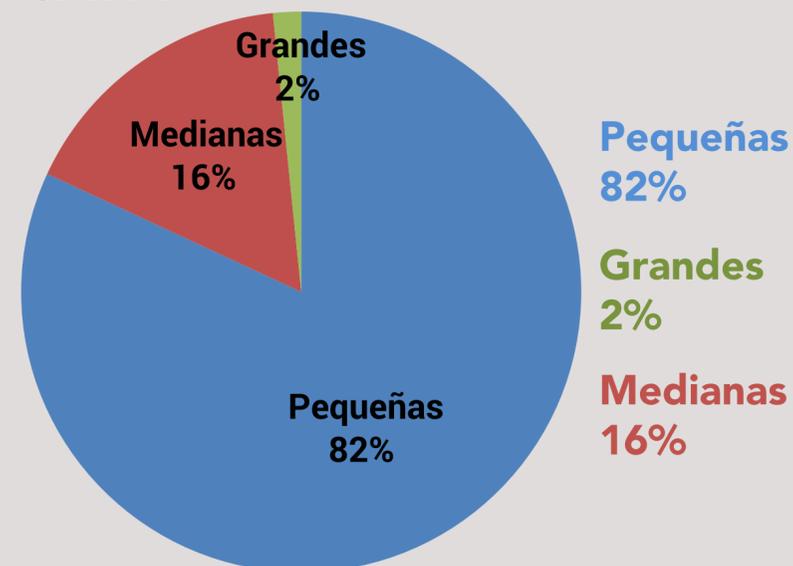
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Escala

### Comuna 13



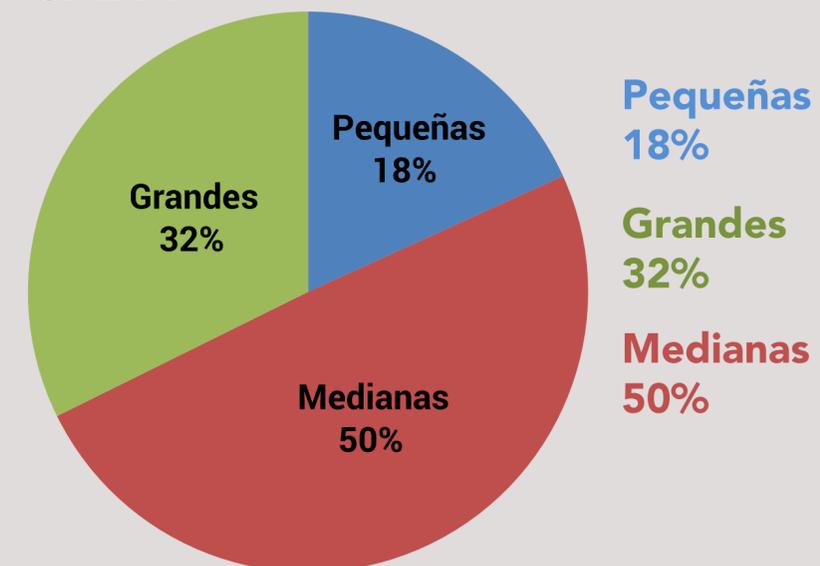
Al considerar la cantidad de m<sup>2</sup> por encomienda, las obras grandes y medianas presentan porcentajes casi idénticos. Las obras pequeñas sumaron el 9% de los m<sup>2</sup>.

### CABA



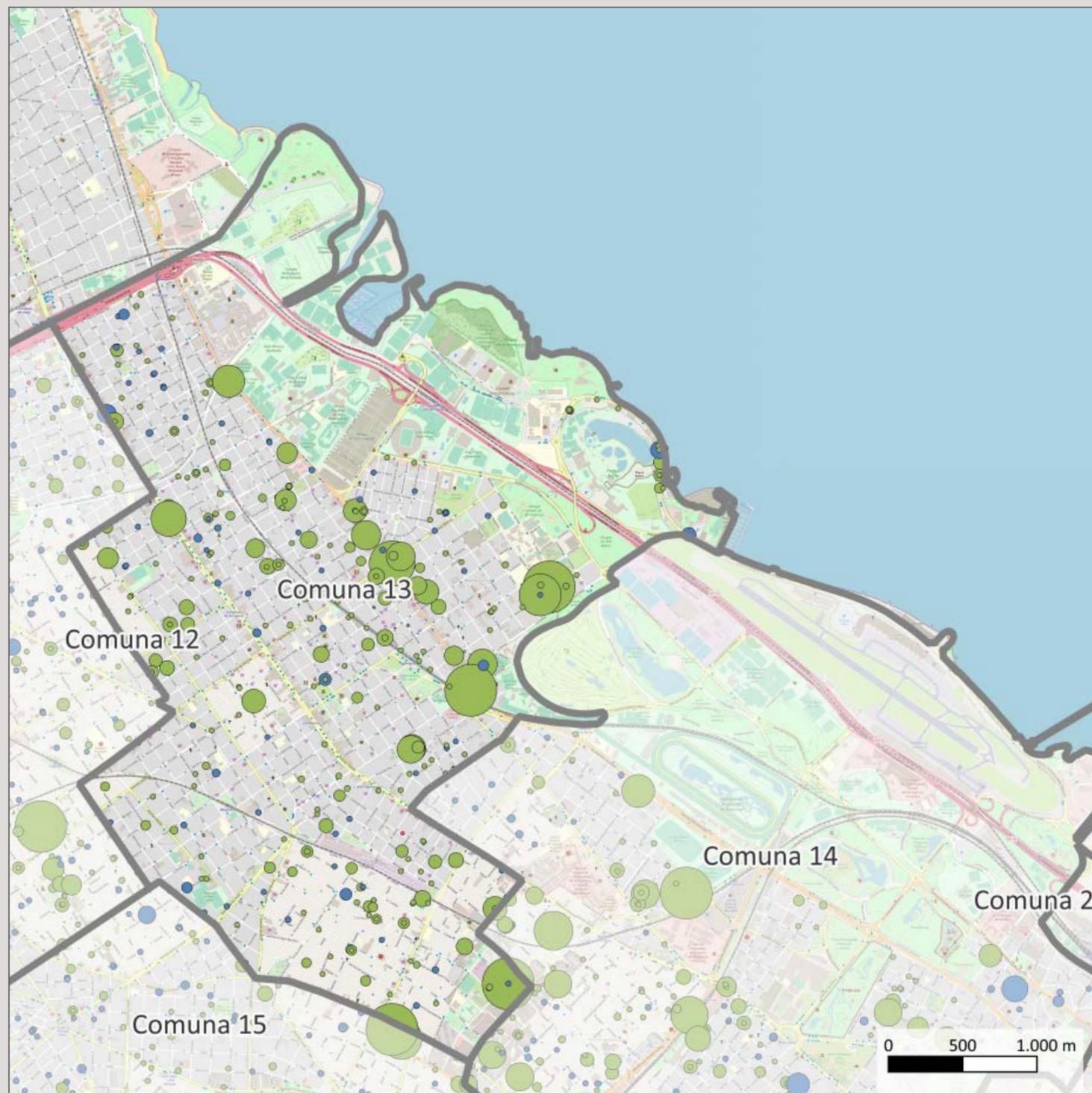
En relación a los datos registrados en CABA, la Comuna 13 muestra un porcentaje levemente mayor de obras medianas. Las obras pequeñas, si bien predominan, representan 4 puntos porcentuales menos que en el resto de la ciudad, mientras que las obras grandes en esta Comuna equivalen a un punto más.

### CABA



En relación al resto de la ciudad, la Comuna 13 presenta una mayor proporción de superficies de obras grandes. Las obras medianas participan en un porcentaje menor, con 5 puntos de diferencia respecto de lo computado en CABA. Disminuye a la mitad la representación de la superficie declarada de obras menores a 1.000 m<sup>2</sup>.

# Encomiendas de Obras según Tipo



En 2022, el 71% de superficie de encomiendas fue Obra Nueva, distribuida homogéneamente en el área de la Comuna 13, aunque con mayor cantidad de m<sup>2</sup> en las obras ubicadas en torno al eje de Av. Libertador, en Bajo Belgrano y en Colegiales, cerca del límite con la Comuna 14.

En segundo lugar, se ubican las obras de Ampliación, que representan el 21% de la superficie informada, distribuidas de forma homogénea en el territorio comunal.

Las obras de otro tipo (refacciones, restauraciones, etc.) representan el 8% de las encomiendas y el 5% de la superficie, sin que pueda identificarse un patrón de distribución espacial.

**COMUNA 13**  
**Encomiendas de Obra según Tipo**  
**Año 2022**

**Tipo de obra**

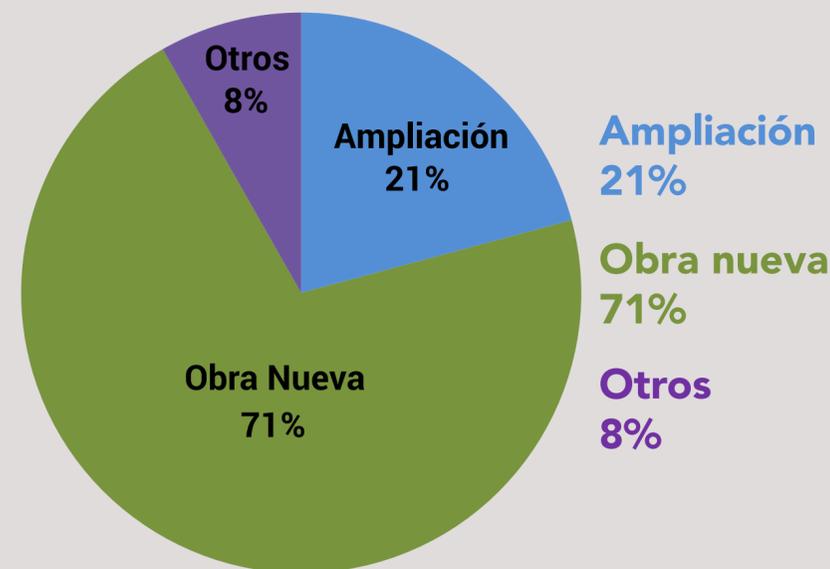
- Ampliación
- Obra nueva
- Otros

**Tamaño por m<sup>2</sup>**

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

## Cantidad de Encomiendas de Obra según Tipo

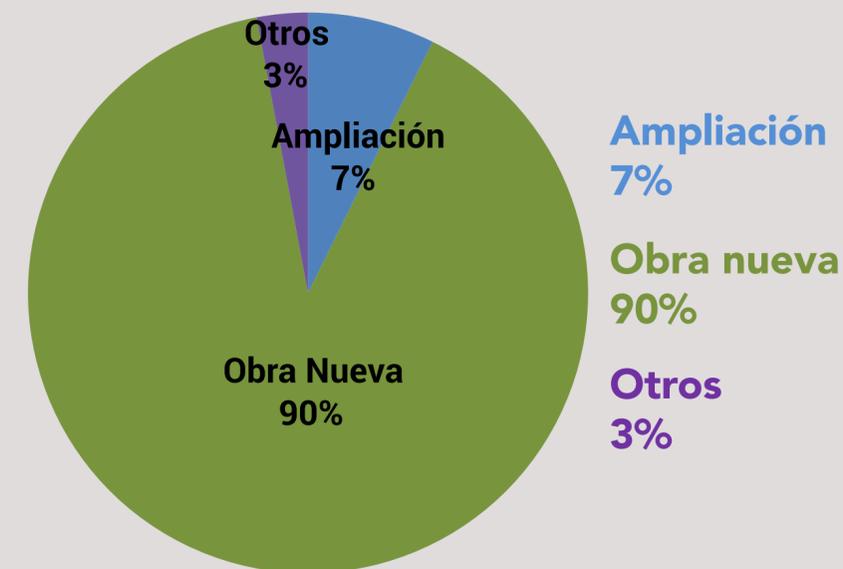
### Comuna 13



En 2022, la cantidad de obra nueva representó el 71% de las 389 encomiendas localizadas en la Comuna 13. Las obras de ampliación sumaron un 21%. El resto de los tipos de obra equivalió al 8% del total general.

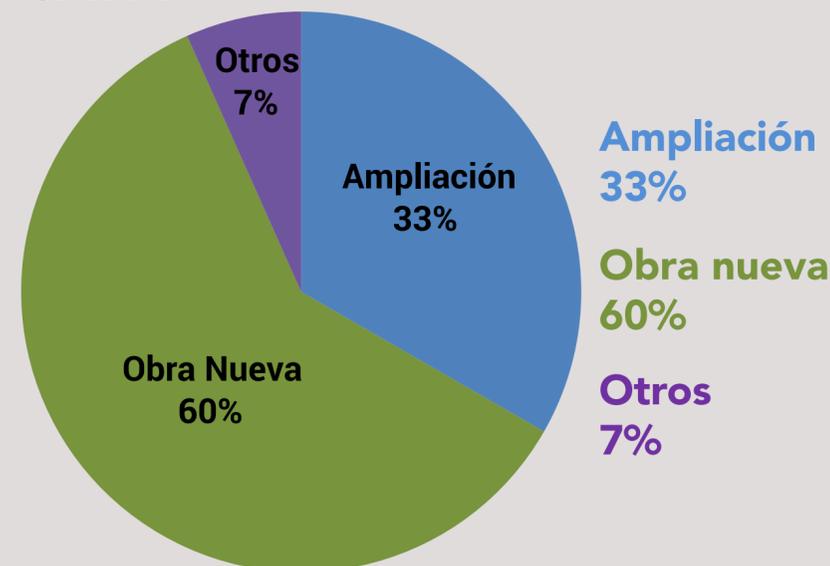
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Tipo

### Comuna 13



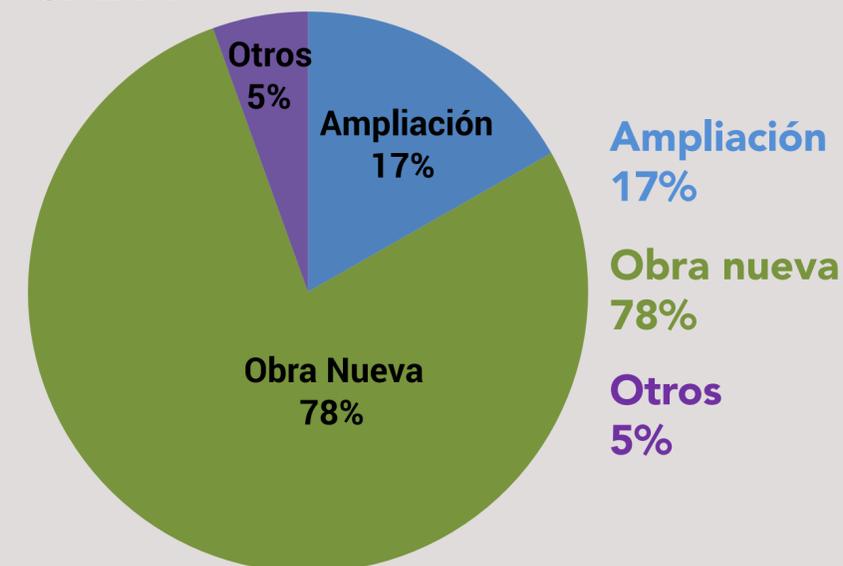
En cuanto a la superficie consignada en las declaraciones, la obra nueva acumula mayor cantidad de superficie: 308.799 m<sup>2</sup>, representando el 90% de los 344.232 m<sup>2</sup> totales declarados en la Comuna. Las obras de ampliación representan el 7% de la superficie total, mientras que los otros tipos de obra equivalen al 3% de la superficie.

### CABA



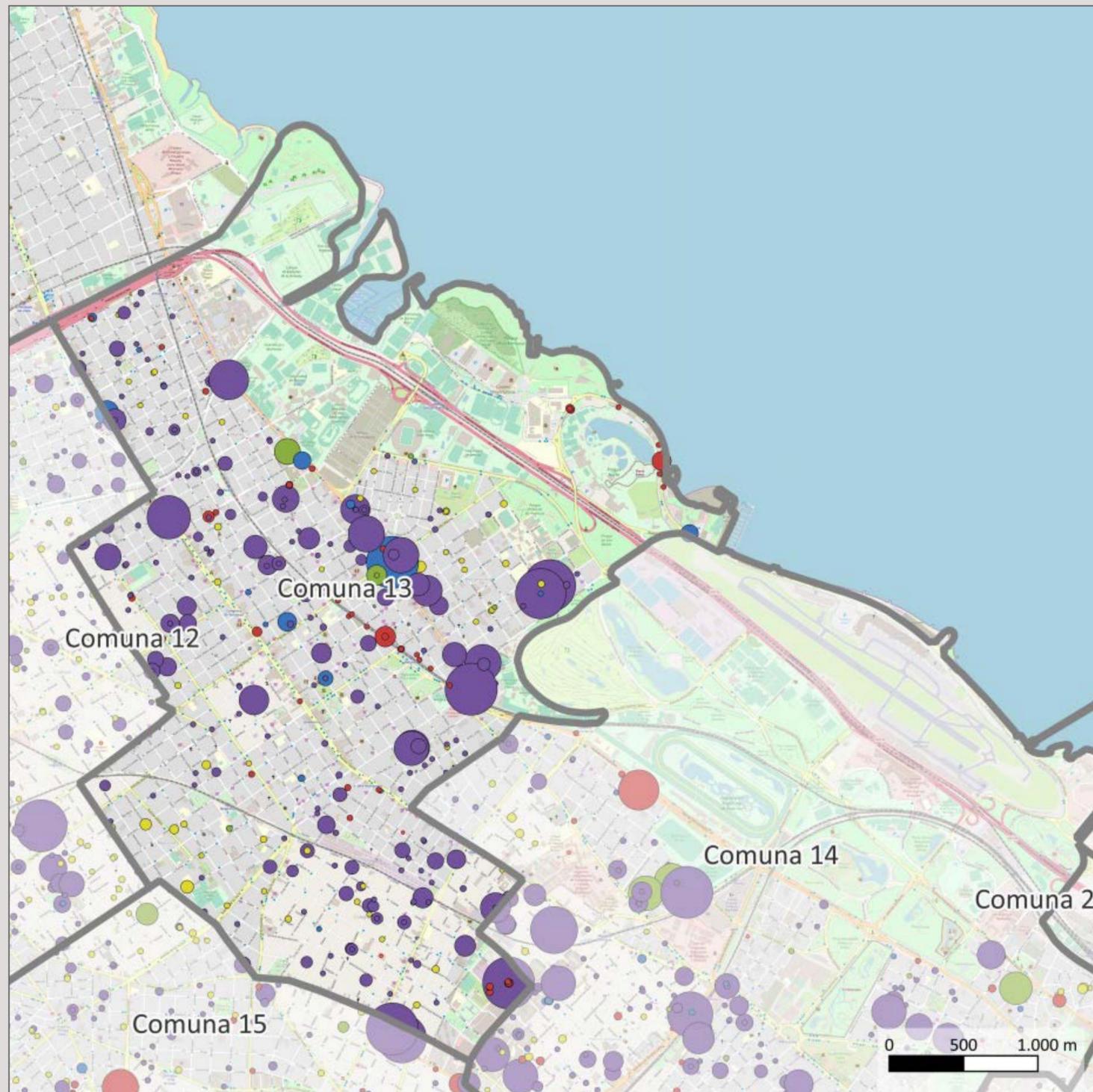
En relación con la cantidad total de encomiendas en la ciudad, durante 2022, se observa en la Comuna 13 un porcentaje superior en 11 puntos porcentuales de obra nueva, disminuyendo su participación las ampliaciones y, con un valor levemente inferior, obras de otro tipo.

### CABA



En relación con CABA, se observa que, en la Comuna 13, la superficie de obra nueva es mayor en 12 puntos porcentuales respecto del promedio de la ciudad, y presenta porcentajes inferiores de superficie destinada a ampliación y a otros tipos de obras.

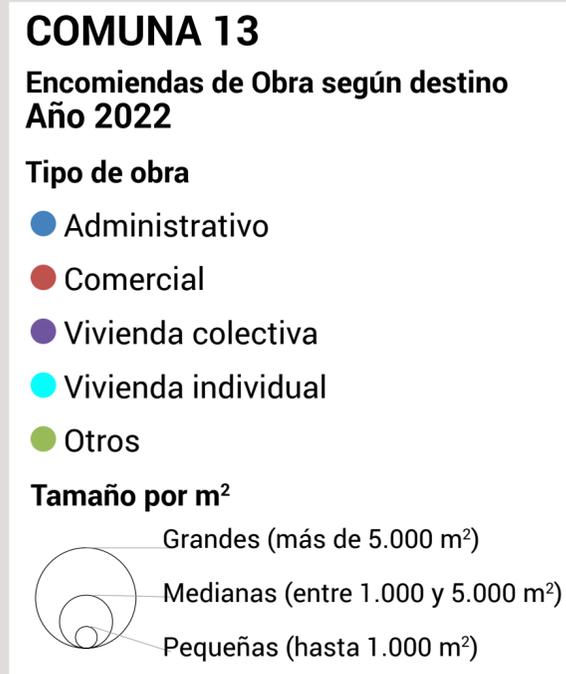
## Encomiendas de Obras según Destino



En la Comuna 13, durante 2022, predominaron las encomiendas con destino Vivienda Colectiva, tanto en cantidad como en m<sup>2</sup>. Las de mayor cantidad de superficie se localizan predominantemente en torno a Av. Libertador, en el área central de Belgrano y en Colegiales.

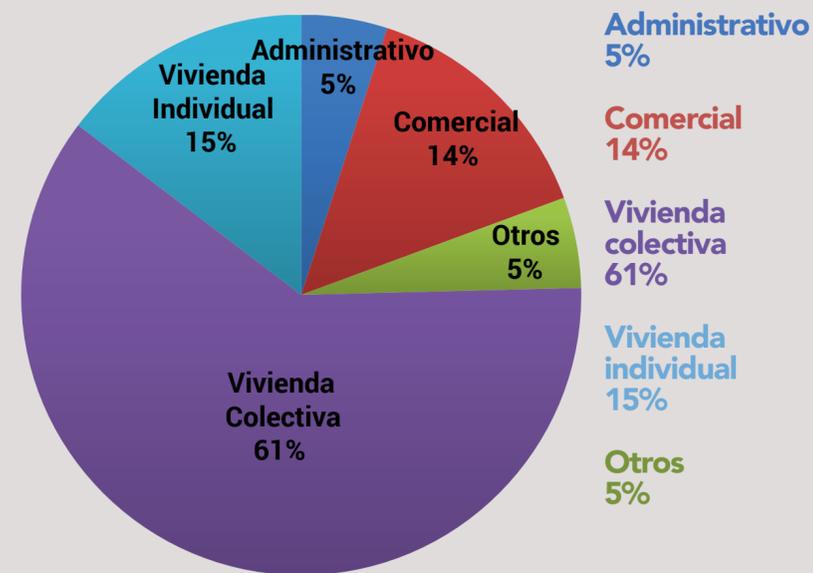
Las viviendas individuales se distribuyeron de manera uniforme en los barrios de la Comuna, con menos presencia en las áreas centrales, donde la edificabilidad es mayor.

Las encomiendas con usos comerciales representaron el 14% del total, aunque solo el 3% de la superficie. Se localizaron de manera dispersa en el territorio, aunque se destaca una concentración lineal sobre la Av. Rafael Obligado, frente al Río de la Plata.



## Cantidad de Encomiendas de Obra según Destino

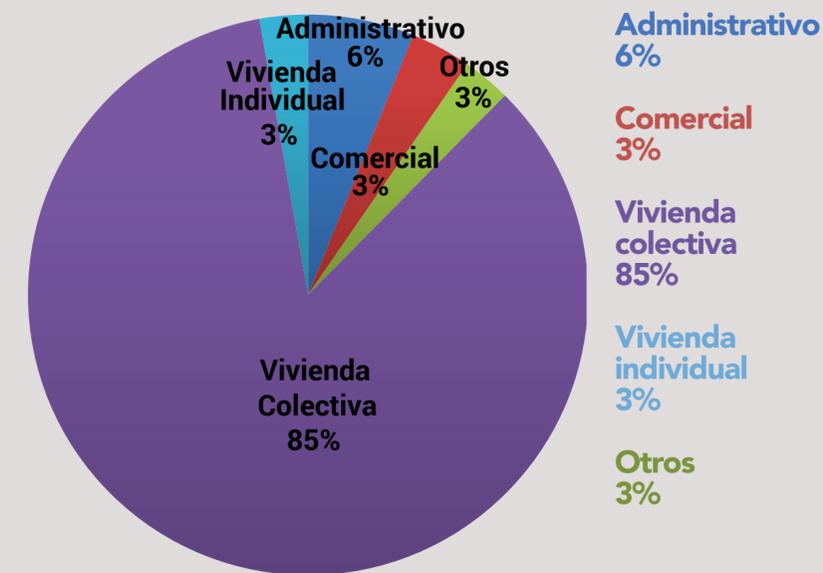
### Comuna 13



La vivienda colectiva ocupó el primer puesto en 2022, con el 61% de encomiendas. La vivienda individual representó el 15% de las encomiendas. Los usos comerciales equivalen al 14% del total encomendado en 2022. Los usos administrativos y otros coincidieron en el 5% del total de encomiendas ubicadas en esta Comuna.

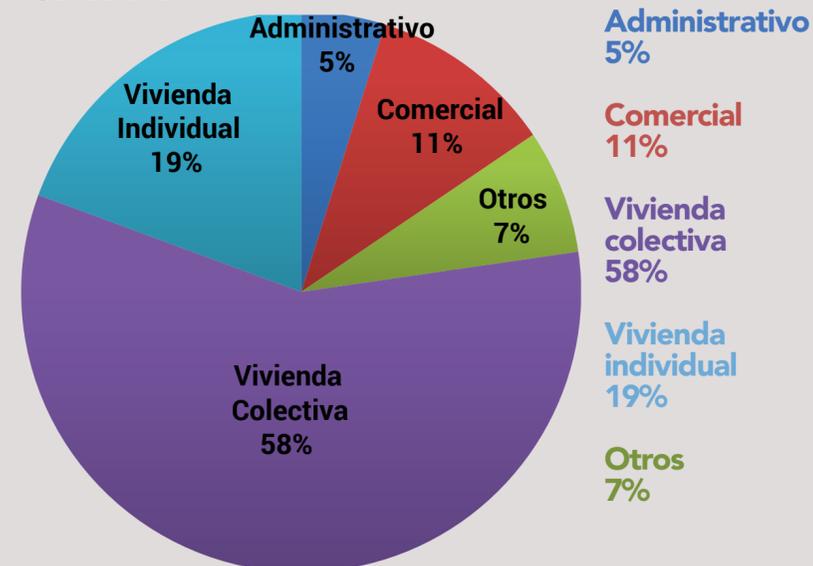
## m<sup>2</sup> de Encomiendas de Obra según Destino

### Comuna 13



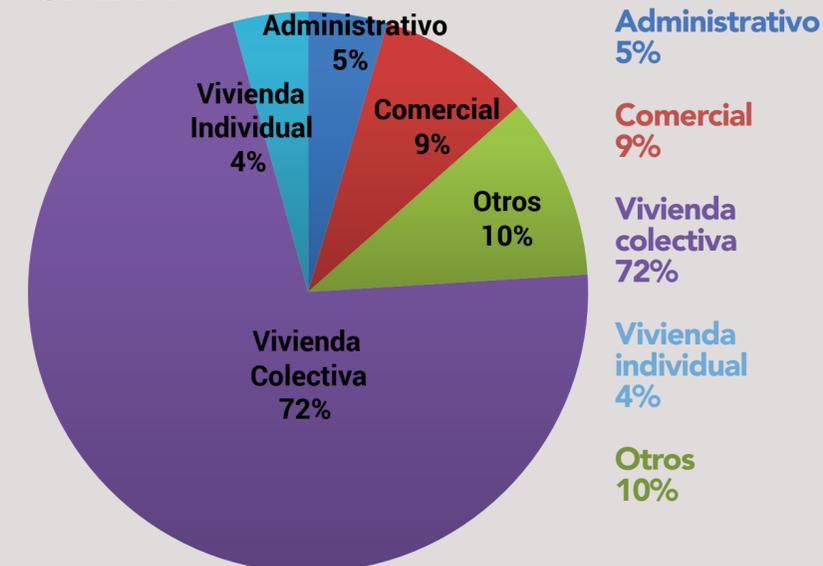
Al computar las superficies informadas en las encomiendas, predomina la vivienda colectiva, con el 85%. En segundo lugar, se ubica el destino administrativo, con el 6%, y el resto de los usos ronda el 3% cada uno, incluyendo la vivienda individual.

### CABA

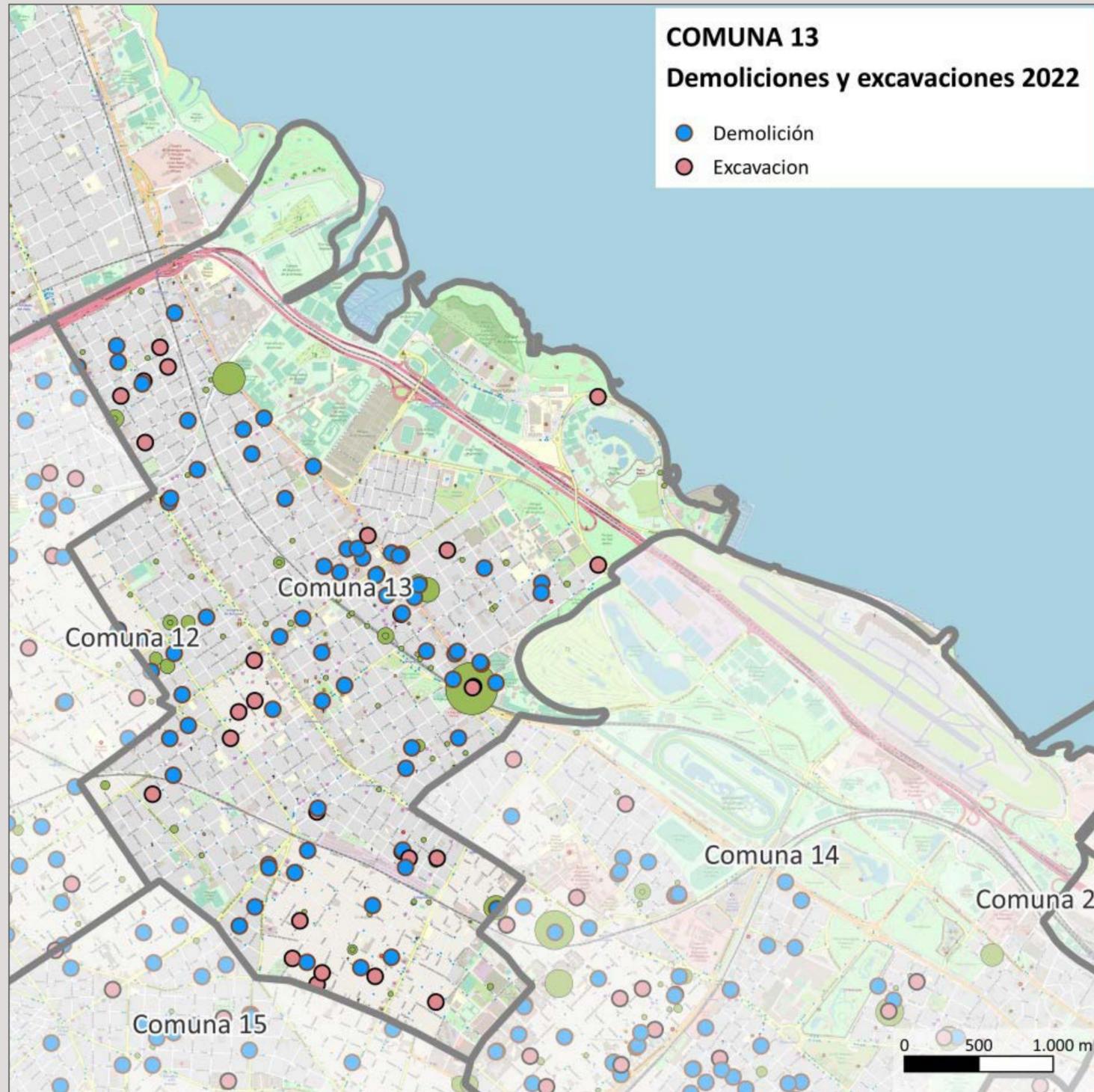


En la Comuna 13 se observa un número levemente mayor de encomiendas de vivienda colectiva que el promedio de la ciudad. La proporción de vivienda individual disminuye respecto de la media de CABA. El destino administrativo mantiene la misma proporción. El uso comercial es 3 puntos superior en esta Comuna. Los otros usos también disminuyen levemente respecto del total de la ciudad.

### CABA



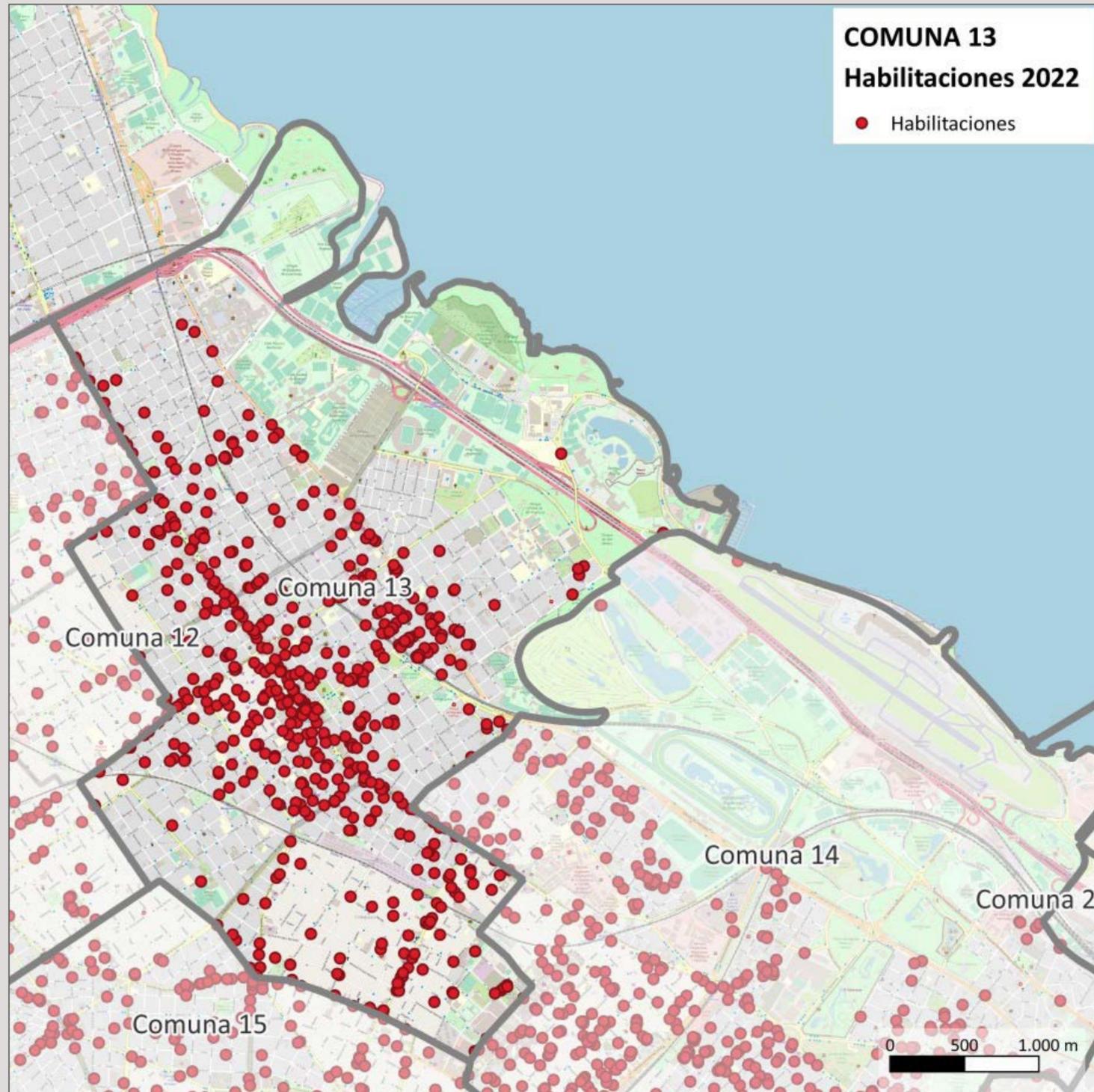
En relación a los promedios de la ciudad, la vivienda colectiva supera el porcentaje de CABA en 13 puntos porcentuales. La superficie destinada a vivienda individual está 1 punto por debajo. El uso administrativo coincide en porcentaje. Los usos comerciales ven 6 puntos disminuida su participación respecto de los datos de la ciudad en su conjunto. Los otros usos caen 7 puntos en relación a CABA.



En la Comuna 13, se registraron 79 encomiendas de demoliciones y 28 de excavaciones, en 2022.

La suma de metros cuadrados a demoler fue de 654 m<sup>2</sup>.

En relación a la distribución territorial de las demoliciones y excavaciones, se observa una concentración de encomiendas en el centro del barrio de Belgrano, a lo largo de Av. Libertador, en Núñez y en Colegiales.



En el año 2022, las habilitaciones solicitadas dentro de la Comuna 11 fueron 588 y sumaron 124.823 m<sup>2</sup>.

En el mapa se observa el alineamiento de las solicitudes de habilitación sobre la Av. Cabildo y su entorno, así como sobre Av. Del Libertador.

## Autoridades

### Presidenta

Arq. Rosa Aboy

### Vicepresidente 1°

Arq. Néstor Magariños

### Vicepresidenta 2ª

Arq. María Hojman

### Secretaria

Arq. Cayetana Mercé

### Pro-secretario

Arq. Eduardo Albanese

### Tesorera

Arq. Graciela Novoa

### Pro-tesorera

Arq. Carolina Day

### Titulares

Arq. Griselda Balián

Arq. Andrés Borthagaray

Arq. Paloma Carignani

Arq. Roberto Frangella

Arq. María Dujovne

Arq. Enrique García Espil

Arq. Matías Gigli

Arq. Carlos Sallaberry

Arq. Marcelo Vila

### Suplentes

Arq. Carolina Jaroslavsky

Arq. Gabriela Muzio

Arq. Marta García Falcó

### Programa Indicadores

#### Director

Arq. Néstor Magariños

#### Equipo de producción

Damián Montero

Lorena Obiol

Arq. Eugenia Peyregne

Arq. Vera Blitstein

Arq. María Amalia Carluci

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)

Junio 2023