

Apartado Metodológico

Mapa de Inversiones 2025–2030

Gerencia Operativa Promoción de Inversiones y Servicios al Inversor — InvestBA
Subsecretaría de Inversiones | Ministerio de Desarrollo Económico — GCBA

Descripción General de la Herramienta

El **Mapa de Inversiones 2025 - 2030** es una herramienta interactiva desarrollada por la **Gerencia Operativa de Promoción de Inversiones y Servicios al Inversor**, dependiente de la Dirección General de Promoción de Inversiones y Comercio Exterior (InvestBA), en el ámbito de la Subsecretaría de Inversiones del Ministerio de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Su propósito es visualizar la distribución territorial del capital privado, los proyectos impulsados por el GCBA y las inversiones públicas de gran envergadura, tanto del GCBA como de Nación, en las 15 comunas y los 48 barrios de la Ciudad.

Vistas principales de análisis

La herramienta tiene diversas vistas:

- **Inversión detectada por Comunas:** vista macro que permite identificar polos de inversión a través de un mapa de calor y gráficos comparativos por comuna.
- **Inversión detectada por Barrios:** nivel de detalle intermedio para analizar el comportamiento de las inversiones a escala barrial.
- **Inversión detectada por intersección:** ofrece el máximo nivel de detalle posible para evaluar inversiones calle por calle.
- **Análisis por Sector y Tipo:** panel de indicadores consolidados (KPIs) y gráficos de barras comparativos del volumen de inversión expresado en dólares (US\$).

Filtros y navegación

La herramienta ofrece cuatro ejes de segmentación que pueden combinarse para personalizar el análisis:

- **Filtro Geográfico:** permite seleccionar una **Comuna**, **Barrio** o **Intersección** específica desde los mapas de calor o los gráficos laterales.
- **Filtro por Tipo de Inversión:** distingue entre 3 tipos de inversiones:
 - **Privada:** desarrollos impulsados exclusivamente por el sector privado (como proyectos residenciales y comerciales).
 - **Impulsada (con impulso estatal):** iniciativas privadas que cuentan con el respaldo, articulación o incentivos del Gobierno de la Ciudad (GCBA) o Nación.
 - **Pública (estratégica):** obras de infraestructura del GCBA que resultan clave para apalancar y potenciar el desarrollo privado en la zona.
- **Filtro por Estadío:**
 - **Anunciada:** inversión planificada y comunicada al público general. Puede ser un desarrollo, una expansión comercial, la compra de un terreno para la realización de un proyecto de construcción, entre otros.
 - **En proceso:** inversión actualmente en curso. Para el caso de las Obras, se contabilizan aquellas hasta el AVO 4 (inclusive)

- **Finalizada:** aquellas que finalizaron desde diciembre de 2024 hasta la última actualización. Para el caso de las Obras, cuando pasaron del AVO 4.

1. Alcance y Propósito

Con el fin de identificar zonas críticas de inversión, se visualizan las inversiones proyectadas para el ciclo **2025–2030**. Bajo esta metodología, las inversiones finalizadas durante el año calendario saliente se catalogan como Finalizadas.

La inversión total de un proyecto (por ejemplo, USD 50M a lo largo de 3 años de obra) se contabiliza de forma íntegra durante todo su período de ejecución. El mapa se estructura en distintas capas: dos de inversión privada, distinguiendo entre proyectos impulsados por el GCBA y aquellos de origen estrictamente privado, una tercera dedicada exclusivamente a la inversión pública y la última destinada a inversiones anunciadas.

2. Criterios de Inclusión

Se incorporan al mapa los proyectos clasificados como **Obra Media** (de 1.000 a 5.000 m²) y **Obra Mayor** (más de 5.000 m²), de acuerdo con el artículo 2.1.4.1 del Código de Edificación (Ordenanza N.º 34.421, Ley 6347).

Del listado general de Obras Iniciadas, se seleccionan exclusivamente las que hayan comenzado su ejecución o registrado su último **Avance de Obra (AVO) en 2024**, siempre que no se encuentren finalizadas, paralizadas ni con el permiso vencido.

Asimismo, se incluyen inversiones privadas de carácter icónico o con relevancia estratégica para el desarrollo económico de la Ciudad, así como obra pública del GCBA (infraestructura, educación y salud) y obra pública nacional ejecutada en el territorio porteño.

Importante: Se incluyen como inversión las compras de terrenos provenientes de subastas del Banco Ciudad o la Corporación Sur.

3. Clasificación de Sectores de Inversión

Las inversiones se categorizan utilizando un doble criterio de clasificación, priorizando la tipología del proyecto sobre su clasificación económica primaria:

Sectores Estratégicos (PDECO)

- Servicios de turismo
- Servicios empresariales
- Servicios educacionales
- Industrias creativas
- Servicios de salud
- Industria informática
- Servicios financieros (no incluye inversiones financieras no productivas)
- Logística — Servicios de almacenamiento y transporte

Sectores Predominantes

- **Mixtura de usos:** proyectos residenciales, de oficinas o usos combinados. Las inversiones dentro de esta categoría permanecen en el mapa desde la Declaración de Inicio de Obra (**AVO 1**) hasta la inspección final de obra (**AVO 4**). Fuente: Agencia Gubernamental de Control (AGC).
- **Inversión pública**

Tabla de sectores y umbrales mínimos

Sector económico	Código de usos de actividad económica	M² mínimos para incorporar en el mapa
Servicios de turismo	4.2. (y sus subpuntos)4.3. (y sus subpuntos)	1.000
Servicios educacionales	3 (y sus subpuntos)	1.000
Servicios de salud	5 (y sus subpuntos)	1.000
Servicios empresariales	6.1.8., 6.2.8., 6.2.17.	1.000
Industrias creativas	2.1, 6.1.7., 6.1.9., 6.2.10., 6.2.12., 6.3.3.	1.000
Industria informática	6.2.19., 6.2.20.	1.000
Servicios financieros	6.1.5, 6.2.4., 6.2.6., 6.2.7.	1.000
Servicios de almacenamiento y transporte	7.1.2., 7.2.7., 7.5.1., 7.5.2., 7.5.3., 8 (y sus subpuntos)	1.000
Mixtura de usos	—	1.000
Consumo masivo	1 (y sus subpuntos)	1.000
Icónicas	s/d	s/d

Fuente: Anexo II de la **RESOLUCIÓN 96/2025** — Agencia Gubernamental de Control, Ley 2624. Disponible en: boletinoficial.buenosaires.gob.ar

4. Frecuencia de Actualización y Validación

La base de datos se somete a un proceso de **actualización semestral (junio y diciembre)**. Toda la información proveniente de fuentes no oficiales del GCBA es sometida a un proceso de doble validación.

5. Fuentes de Detección de Inversiones

Inversión Pública

- Ministerio de Movilidad e Infraestructura
- Ministerio de Educación
- Ministerio de Salud

Inversión Privada Impulsada por el GCBA

- Subsecretaría Administración de Bienes Inmuebles (SSABI)
- Dirección General de Estrategia Productiva y Regímenes de Promoción (DGEPRP)

Regímenes de promoción:

- Las inversiones incluidas están enmarcadas en alguno de los Regímenes de Promoción vigentes del GCBA.
- Cuentan con algún tipo de beneficio promocional: exenciones o reducciones de tributos, créditos fiscales y/o exenciones de tasas.

- Los montos de inversión declarados, la superficie involucrada y las fechas de ejecución surgen de las actuaciones administrativas correspondientes.
- Los montos se pueden acrecentar con el paso del tiempo, para aquellos Regímenes que así lo prevean, en función del avance de los proyectos.
- Publicaciones en el Boletín Oficial de la Ciudad

Banco Ciudad y Corporación Sur

- **Subastas:** subastas realizadas durante 2025 de propiedades del GCBA y la Corporación, con ofertas aceptadas. Categoría “inmuebles”, subcategoría “terrenos”. Disponible en: subastas.bancociudad.com.ar
- **Concesiones:** publicadas en el Boletín Oficial.

Inversión Privada

- **Obras iniciadas:** BA Data — Obras Iniciadas — listado de obras civiles, públicas y privadas, nuevas o de remodelación iniciadas en la Ciudad, con un Director de Obra (DO) a cargo.

6. Modelo de Cálculo y Homologación del Monto de Inversión

Para garantizar la comparabilidad entre proyectos, todas las estimaciones se expresan en **dólares estadounidenses, en millones (US\$ M) o miles de millones (US\$ MM)**. El monto se calcula en función de la superficie de construcción, utilizando costos promedio de mercado y un tipo de cambio de referencia.

Estandarización

Se aplican los **costos promedio por metro cuadrado (CPMC)** suministrados mensualmente por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), tomando el reporte vigente al momento de la carga.

Tipo de Cambio

Se utiliza el **Dólar MEP** vigente al cierre de cada actualización semestral, a fin de homologar el capital a valor de mercado libre.

Variables

Variable	Descripción
CPMC Torre	Costo Promedio por Metro Cuadrado de una Torre de Vivienda (USD/m²).
CPMC Oficina	Costo Promedio por Metro Cuadrado de un Edificio de Oficinas (USD/m²).
MC Local	Metros cuadrados de implantación. Factor 2,5: ajuste por equipamiento de cocina/servicio. Factor 1,5: ajuste por fit-out y branding premium.
CPMC Ind	Costo Promedio por Metro Cuadrado de una Vivienda Industrializada (proxy del costo de adecuación interna).
Tipo de Cambio MEP	Tipo de cambio MEP vigente al cierre de la actualización semestral.

Fórmulas de cálculo

$$\text{Edificios de Viviendas} = (\text{MC Vivienda} \times \text{CPMC Torre}) \div \text{TC MEP}$$

Edificios de Oficinas = $(MC \text{ Oficina} \times CPMC \text{ Oficina}) \div TC \text{ MEP}$

Locales Gastronómicos = $((MC \text{ Local} \times 2,5) \times 1,5 \times CPMC \text{ Ind}) \div TC \text{ MEP}$

Importante: La información presentada en este mapa es de carácter preliminar y está sujeta a actualizaciones semestrales (cortes al 28 de febrero, 31 de mayo, 31 de agosto y 30 de noviembre de cada año).

Estadío de la obra

El siguiente cuadro funciona como una guía de equivalencias que traduce los trámites administrativos formales de una construcción (los "AVOS" o Avisos de Obra solicitados) a las etapas físicas reales en las que se encuentra el proyecto. Su objetivo es estandarizar cómo se clasifica y visualiza el avance de una inversión, pasando de un lenguaje técnico-burocrático a categorías descriptivas y fáciles de entender para cualquier persona.

En la práctica, la secuencia detalla el ciclo de vida cronológico de una obra. Comienza con las tareas preparatorias, como la demolición y las excavaciones (etapas previas al primer AVO); avanza hacia la fase de obra gruesa, que incluye la estructura portante y la mampostería (comprendidas entre los AVO 1, 2 y 3); y culmina con la etapa de terminaciones y el final de obra (asociadas al AVO 4), dejando en claro qué nivel de progreso físico representa cada hito administrativo.

AVOS SOLICITADOS	Etapas de la Ejecución de la Obra a Visualizar
Desde Inicio de Demolición hasta Final de Demolición	Demolición
Desde Final de Demolición aprobado sin inicio de Obra	Demolición finalizada
Desde Solicitud de Excavación hasta Avo 1	Excavaciones
Desde Avo 1 hasta Avo 2	Estructura Portante
Desde Avo 2 hasta Avo 3	Mampostería
Desde Avo 3 hasta Avo 4	Terminaciones
Desde Avo 4 hasta Avo 4 aprobado	Final de Obra