



# Superficie autorizada para la construcción

Posadas  
Diciembre 2022





## **Superficie autorizada para construcción en Posadas. Diciembre 2022.**

Dirección Oficina de Gestión de Datos  
dirgestiondedatos@gmail.com  
Posadas, enero de 2023.

Municipalidad de Posadas.

### **Intendente:**

Ing. Stelatto Leonardo Alberto

Este informe técnico fue producido por los equipos de trabajo de:

### **Dirección General de Gestión de Programas de Innovación:**

Glinca, Alejandro Daniel

### **Oficina de Gestión de Datos:**

Ascona, Daniel  
Marc, Gamael  
Montiel, Zoraida Magalí  
Wittig, Carolina Pamela

### **Signos convencionales:**

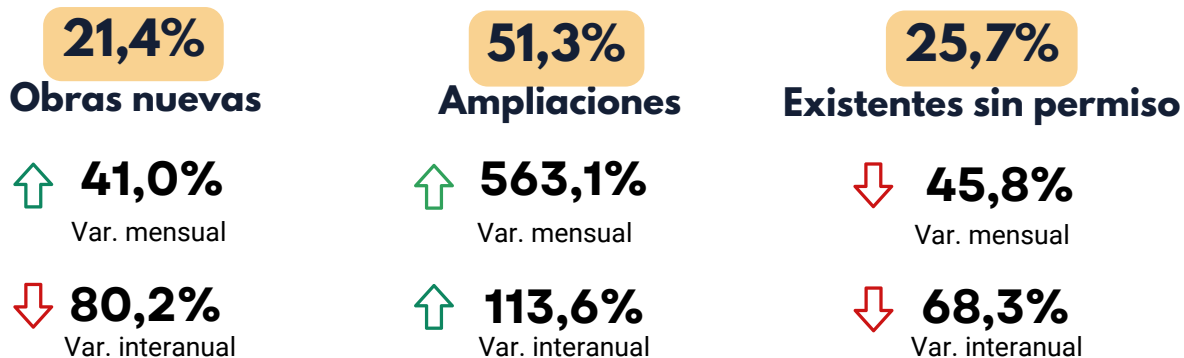
\* Dato provisorio  
- Cero absoluto  
/// Dato que no corresponde presentar

# Superficie autorizada para la construcción

Resumen ejecutivo Diciembre de 2022

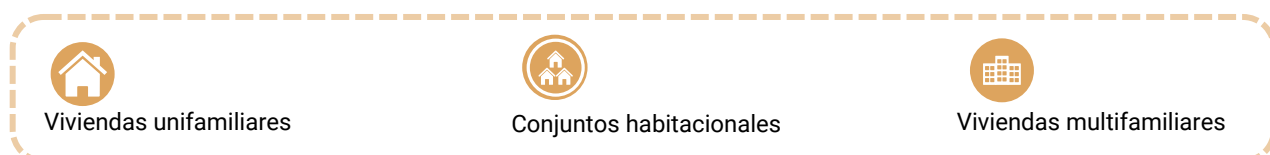


Superficie autorizada (en m2) para construcción según estado de obra



Participación relativa según uso de obra

**28,3% Uso Residencial**

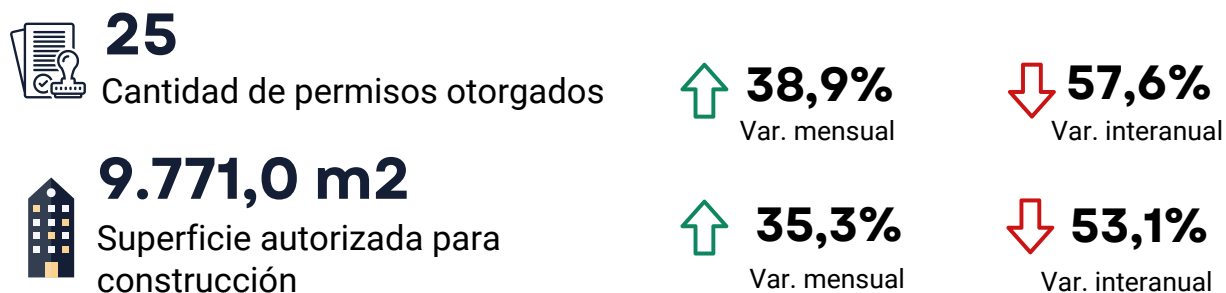


**71,7% Uso No Residencial**



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

# Superficie autorizada por los permisos de edificación



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Los permisos edificación hacen referencia a la cantidad de habilitaciones que autoriza la Municipalidad de Posadas (Departamento de Estadísticas, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones) para la construcción en la ciudad, ya sea para nuevas obras, refacciones o ampliaciones.

En el mes de diciembre 2022, en la ciudad de Posadas se entregaron 25 certificados de permisos de construcción, lo que significó 9.771,0 m2 de superficie total autorizada para construir en ese mes.

Por su parte, en lo que va del año, ya se han entregado 402 permisos, lo que implica 158.192,9 m2 de superficie autorizada para distintos tipos de construcción.

Figura 1: Evolución de la cantidad de permisos otorgados y de superficie la autorizada (en m2). Diciembre 2021 a diciembre 2022

● Cantidad de permisos otorgados ● Superficie autorizada para construcción en m2

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cuadro 1: Cantidad de permisos otorgados para edificar (en m2).  
Diciembre 2021 a diciembre 2022

	Permisos otorgados	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
dic-21	59	-21,3%	43,9%
ene-22	70	18,6%	29,6%
feb-22	35	-50,0%	-41,7%
mar-22	43	22,9%	7,5%
abr-22	54	25,6%	35,0%
may-22	24	-55,6%	14,3%
jun-22	34	41,7%	-2,9%
jul-22	29	-14,7%	38,1%
ago-22	25	-13,8%	4,2%
sep-22	24	-4,0%	-55,6%
oct-22	21	-12,5%	-52,3%
nov-22	18	-14,3%	-76,0%
dic-22	25	38,9%	-57,6%

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cuadro 2: Superficie autorizada para edificar (en m2).  
Diciembre 2021 a diciembre 2022

	Superficie autorizada para construcción m2	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto a igual mes del año anterior
dic-21	20.821,76	-45,0%	22,5%
ene-22	29.472,18	41,5%	15,3%
feb-22	11.763,71	-60,1%	-57,6%
mar-22	19.046,22	61,9%	74,2%
abr-22	17.952,38	-5,7%	72,6%
may-22	8.980,66	-50,0%	8,8%
jun-22	14.152,93	57,6%	18,2%
jul-22	7.877,25	-44,3%	109,0%
ago-22	11.672,13	48,2%	167,0%
sep-22	5.597,43	-52,0%	-69,3%
oct-22	14.687,89	162,4%	34,4%
nov-22	7.219,1	-50,8%	-80,9%
dic-22	9.771,0	35,3%	-53,1%

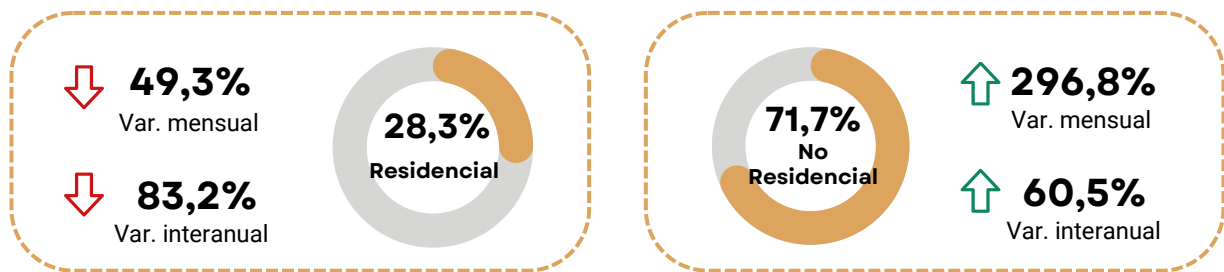
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

## Tipo de edificación según uso

El destino o uso que se dará a las obras puede considerarse como "residencial", cuando se fabrican viviendas unifamiliares (con y sin local), multifamiliares (con y sin local) y/o los complejos habitacionales. Mientras que se consideran construcciones "no residencial" a edificaciones como las industrias y talleres, almacenajes y galpones, administración, banca y finanzas, comercio, educación, salud, transporte, hotelería y alojamiento, cultura y espectáculos, recreación y deportes, arquitectura funeraria, gastronomía, iglesias y otros destinos.

En la figura 2 se puede observar que en diciembre 2022, la edificación "No residencial" representó más del 70% del total de superficie autorizada, lo cual significó 7.008,6 m<sup>2</sup>. Mientras que las obras destinadas a viviendas registraron permisos por una superficie de 2.762,4 m<sup>2</sup>.

Figura 2: Porcentaje de superficie autorizada (en m<sup>2</sup>) según uso (residencial o no residencial), variación mensual e interanual. Diciembre 2022



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cabe resaltar que diciembre 2022, se revirtió el patrón que se venía observando desde principio de año, ya que en general las obras "residenciales" han sido las de mayor representación en el total de superficie autorizada para construir. Por tal motivo se puede apreciar que las variaciones mensuales e interanuales de la categoría "No residenciales" han evidenciado importantes incrementos.

Figura 3: Evolución de la cantidad de permisos otorgados y de superficie la autorizada (en m<sup>2</sup>). Diciembre 2021 a diciembre 2022

● Residenciales ● No residenciales

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

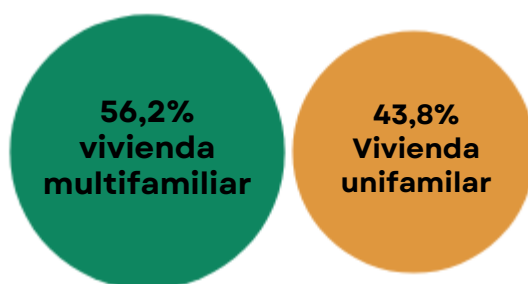
## Edificación para uso residencial y no residencial

La siguiente figura muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "residencial" para el mes de diciembre. En primer lugar se encuentran las viviendas multifamiliares, las cuales han representado el 56,2% de la superficie residencial autorizada para edificar. Las mismas registraron una caída de 43,8% con respecto al mes anterior, y de 51,5% en términos interanuales (respecto a diciembre 2021).

Las viviendas unifamiliares representaron el 43,8% de la superficie residencial autorizada, y al igual que las autorizaciones para viviendas multifamiliares, esta categoría también presentó variaciones negativas. En términos mensuales cayó 55,0% y en el cotejo interanual disminuyó 86,3%.

Por último, la categoría de autorizaciones residenciales también incluye a conjuntos habitacionales, sin embargo en el mes de diciembre no se han registrado permisos para este tipo de edificios. Y se trata del segundo mes consecutivo en que esta categoría no registra permisos para edificar, aunque tampoco se otorgaron permisos en julio y septiembre del corriente año.

Figura 4: Tipos de edificaciones autorizadas (en m<sup>2</sup>) para uso residencial y participación relativa del total. Diciembre 2022

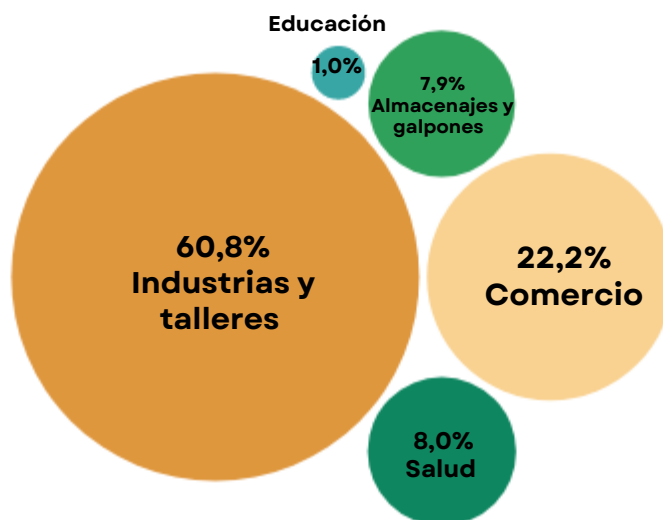


*Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas*

La figura 5 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "no residencial" en diciembre 2022. La desagregación es más amplia que la categoría anterior, aunque debe aclararse que no se registran permisos de todas las categorías en todos los periodos. Ya que, por ejemplo, en el año 2022 la categoría de "hotelería y alojamiento" solo registró permisos para construir en los meses de enero, junio y septiembre.

En diciembre, la categoría "Industrias y talleres" fue la de mayor participación, ya que representó la mayor cantidad de m<sup>2</sup> no residenciales autorizados para edificar (60,8%). Se puede resaltar que en el año 2022 no se habían registrado permisos para esta categoría, por lo que fue el único mes del año en que se han autorizado construcciones de este tipo.

Figura 5: Tipos de edificaciones autorizadas (en m<sup>2</sup>) para uso no residencial y participación relativa del total. Diciembre 2022



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

En segundo lugar se encuentran los permisos para "comercios" (22,2% del total autorizado), que a diferencia de la categoría anterior, este ha registrado autorizaciones en todos los meses del 2022, pero en diciembre de ese año se otorgaron permisos para edificar por 1.557,9 m<sup>2</sup>, lo cual significó un importante aumento respecto al mes anterior (en noviembre se autorizaron 377,1 m<sup>2</sup>). Sin embargo, al compararlo con diciembre del 2021, la superficie para comercios disminuyó 56,1%.

Las demás categorías representaron el 17% de lo autorizado en diciembre, que se desagrega en edificios destinados a servicios de salud (8%), almacenajes y galpones (7,9%) y un porcentaje muy pequeño estuvo destinado a edificios educativos. Ninguna de las tres categorías han registrado autorizaciones ni en el mes anterior (noviembre 2022), ni en el mismo mes del año previo (diciembre 2021).

## Superficie aprobados según Estado de Obra

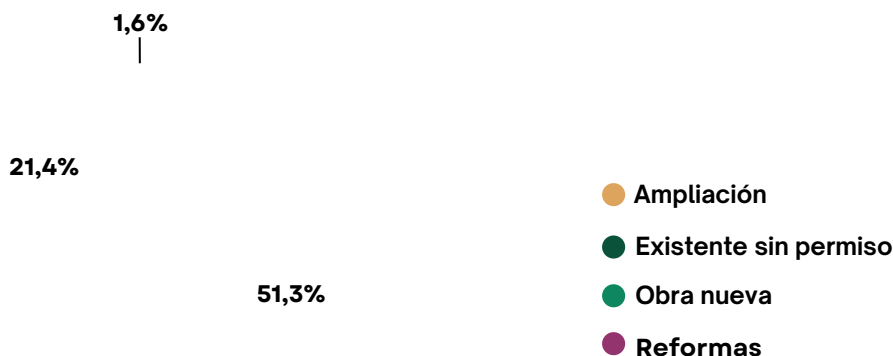
En el mes bajo análisis "las ampliaciones" han ocupado el primer lugar en participación relativa, ya que representaron el 51,3% del total autorizado. El valor registrado en este mes (5.012,2 m<sup>2</sup>) presentó importantes crecimientos tanto en términos mensuales, como interanuales, ya que en noviembre del corriente año se había registrado 755,8 m<sup>2</sup>, mientras que en diciembre del año pasado se registraron 2.346,0 m<sup>2</sup>. Cabe resaltar que esta categoría consignó su mayor valor del año en este mes (diciembre 2022). Por su parte, en el acumulado anual del 2022, se han autorizado 25.371,0 m<sup>2</sup> para "ampliaciones", lo cual significó una caída del 10,3% respecto al acumulado anual del año 2021.



En segundo lugar se encuentran las obras "existentes sin permiso", es decir aquellas que han regularizado su situación al solicitar el permiso correspondiente, ya que en diciembre 2022 se autorizaron 2.515,3 m2, representando el 25,7% del total.

Asimismo, el valor registrado en dicho mes disminuyó 45,8% en términos mensuales y 68,3% en términos interanuales. En el acumulado anual del 2022, se han autorizado 65.252,3 m2 para obras "existentes sin permiso", esto significó un aumento de 13,1% respecto al acumulado anual del año 2021. Y ha sido la única categoría con variaciones acumuladas positivas.

Figura 6: Superficie autorizada para edificar (en m2) según estado de obra. Diciembre 2022



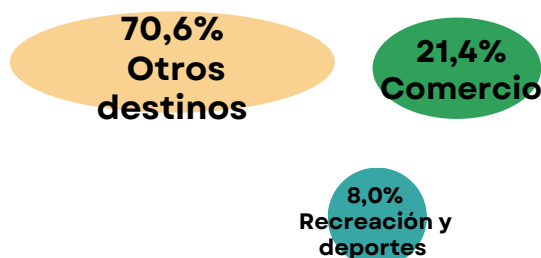
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

A su vez, las obras nuevas representaron el 21,4% del total permitido para construir en este mes, con una superficie autorizada de 2.089,1 m2. Por su parte, dicha categoría creció 41,0% con respecto a noviembre, pero cayó 80,2% en comparación a diciembre del año anterior. Cabe resaltar que en lo que va del año se han autorizado 67.013,7 m2 para obras nuevas, lo cual significó una caída del 35,6% respecto al acumulado anual del año 2021.

Finalmente, en este periodo se han registrado 154,4 m2 para reformas. Aunque dicha categoría no suele registrar permisos, tal es así que en el año 2022, solo se han autorizado m2 para esta categoría en abril, noviembre y diciembre, además su participación relativa respecto del total para edificar es mínima, siempre menor al 2%.



Figura 5: Tipos de edificaciones autorizadas (en m<sup>2</sup>) para uso no residencial y participación relativa del total. Diciembre 2022



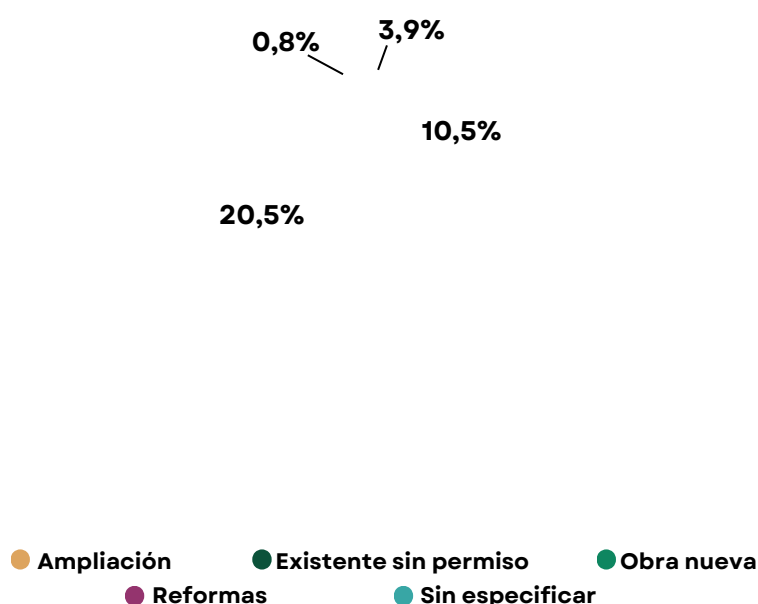
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Le siguen las construcciones del rubro comercial con una participación de 21,4%. Finalmente, se ha autorizado permisos para edificaciones dedicadas a recreación y deporte (con una participación de 8,0%).

### Superficie aprobados según Estado de Obra

En primer lugar se encuentran las obras existentes que han regularizado su situación al solicitar el permiso correspondiente, con una participación relativa de 64,3% en noviembre 2022. En el acumulado anual del 2022 han sumado 62.736,9 m<sup>2</sup>. Y el valor registrado en noviembre 2022 (4.640,6 m<sup>2</sup>) presentó una caída tanto en términos mensuales, como interanuales, ya que en octubre del corriente año se había registrado 10.701,7 m<sup>2</sup>, mientras que en noviembre del año pasado, se registraron 11.818,4 m<sup>2</sup>.

Figura 5: Superficie autorizada para edificar (en m<sup>2</sup>) según estado de obra. Diciembre 2022



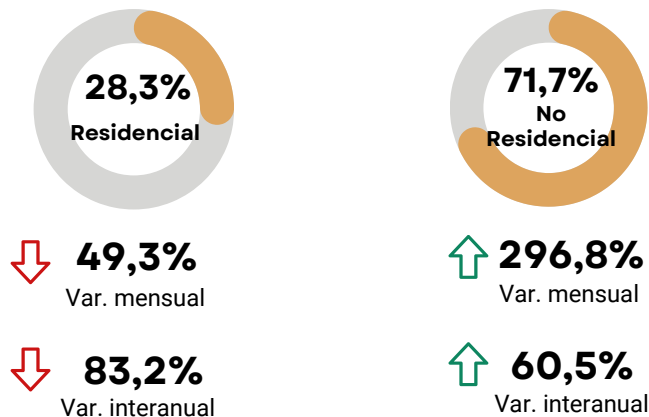
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

## Tipo de edificación según uso

El destino o uso que se dará a las obras puede considerarse como "residencial", cuando se fabrican viviendas unifamiliares (con y sin local), multifamiliares (con y sin local) y/o los complejos habitacionales. Mientras que se consideran construcciones "no residencial" a edificaciones como las industrias y talleres, almacenajes y galpones, administración, banca y finanzas, comercio, educación, salud, transporte, hotelería y alojamiento, cultura y espectáculos, recreación y deportes, arquitectura funeraria, gastronomía, iglesias y otros destinos.

En la figura 2 se puede observar que en diciembre 2022, la edificación "No residencial" representó más del 70% del total de superficie autorizada, lo cual significó 7.008,6 m2. Mientras que las obras destinadas a viviendas registraron permisos por 2.762,4 m2 de superficie.

Figura 2: Porcentaje de superficie autorizada (en m2 ) según uso (residencial o no residencial), variación mensual e interanual. Diciembre 2022



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cabe resaltar que en el mes bajo análisis (diciembre 2022) se revirtió el patrón que se venía observando desde principio de año, ya que en general las obras "residenciales" han sido las de mayor representación en el total de superficie autorizada para construir. Por tal motivo se puede apreciar que las variaciones mensuales e interanuales de la categoría de obras "No residenciales" han evidenciado importantes incrementos.

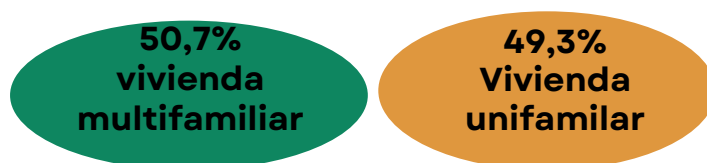
## Edificación para uso residencial y no residencial

La figura 3 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "residencial" para el mes de noviembre. En primer lugar se encuentran las viviendas multifamiliares, las cuales han representado el 50,7% de la superficie residencial autorizada para edificar. Las mismas registraron una caída de 48,1% con respecto al mes anterior, y de 71,4% en términos interanuales (respecto a noviembre 2021).

Las viviendas unifamiliares representaron el 49,3% de la superficie residencial autorizada, y al igual que las autorizaciones para viviendas multifamiliares, esta categoría también presentó variaciones negativas. En términos mensuales cayó 14,8% y en el cotejo interanual disminuyó 75,0%.

Por último, la categoría de autorizaciones residenciales también incluye a conjuntos habitacionales, sin embargo en el mes de noviembre no se han registrado permisos para este tipo de residencias.

Figura 3: Tipos de edificaciones autorizadas (en m<sup>2</sup>) para uso residencial y participación relativa del total. Diciembre 2022

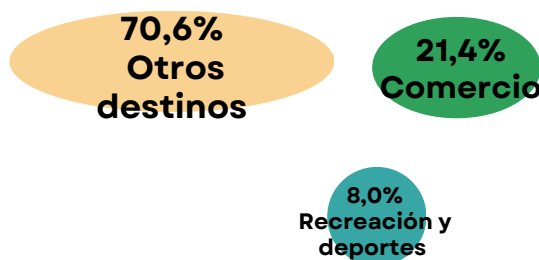


Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

La figura 4 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "no residencial" en noviembre 2022. La desagregación es más amplia que la categoría anterior, aunque debe aclararse que en este periodo no se han registrado permisos para todas las categorías incluidas.

La categoría "Otros destinos" fue la de mayor participación, ya que en noviembre 2022 representó la mayor cantidad de m<sup>2</sup> no residenciales autorizados para edificar (70,6%). Este tipo de edificaciones incluyen a todas aquellas que no se encuentran contemplados en las demás categorías.

Figura 4: Tipos de edificaciones autorizadas (en m<sup>2</sup>) para uso no residencial y participación relativa del total. Diciembre 2022



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Departamento de Estadística, Liquidaciones y Digitalización de la Dirección de Edificaciones - Municipalidad de Posadas