



Superficie autorizada para la construcción

Posadas
Diciembre 2023



Patentamientos de Posadas. Diciembre 2023.

Dirección Oficina de Gestión de Datos - Municipalidad de Posadas.
dirgestiondedatos@gmail.com
Posadas, enero de 2024.

Municipalidad de Posadas.

Intendente:

Ing. Stelatto, Leonardo Alberto

Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico:

Lic. Carmona, Juan Diego

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

Dirección General de Tecnologías de la Información:

Balbi, Bruno

Oficina de Gestión de Datos:

Ascona, Daniel
Dilger, Johan Axel
Marc, Gamael
Montiel, Zoraida Magalí

Notas:

En cada nueva publicación de esta serie, los datos de los últimos meses son provisorios porque los mismos pueden ser revisados y corregidos en los próximos periodos por la DNRPA.

Signos convencionales:

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

Superficie autorizada para la construcción

Resumen ejecutivo diciembre 2023



29

Cantidad de permisos otorgados



3,6%

Var. mensual



16,0%

Var. interanual



9516,3 m²

Superficie autorizada para construcción



33,5%

Var. mensual



2,6%

Var. interanual

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

40,5%

Existentes sin permiso



186,7%

Var. mensual



53,4%

Var. interanual

55,0%

Obras nuevas



5,9%

Var. mensual



150,4%

Var. interanual

4,5%

Ampliaciones



91,8%

Var. mensual



91,5%

Var. interanual

Participación relativa según uso de obra

71,1% Uso Residencial



Viviendas unifamiliares



Conjuntos habitacionales



Viviendas multifamiliares

28,9% Uso No Residencial



Almacenes y galpones



Administración, banca y finanzas



Arquitectura funeraria



Salud



Educación



Gastronomía



Industrias y talleres



Recreación y deportes



Cultura y espectáculos



Hotelería y alojamiento



Comercio



Transporte



Iglesias



Otros destinos

Fuente: Elaboración propia en base a datos la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Superficie autorizada por los permisos de edificación



29

Cantidad de permisos otorgados



3,6%

Var. mensual



16,0%

Var. interanual



9516,3 m²

Superficie autorizada para construcción



33,5%

Var. mensual



2,6%

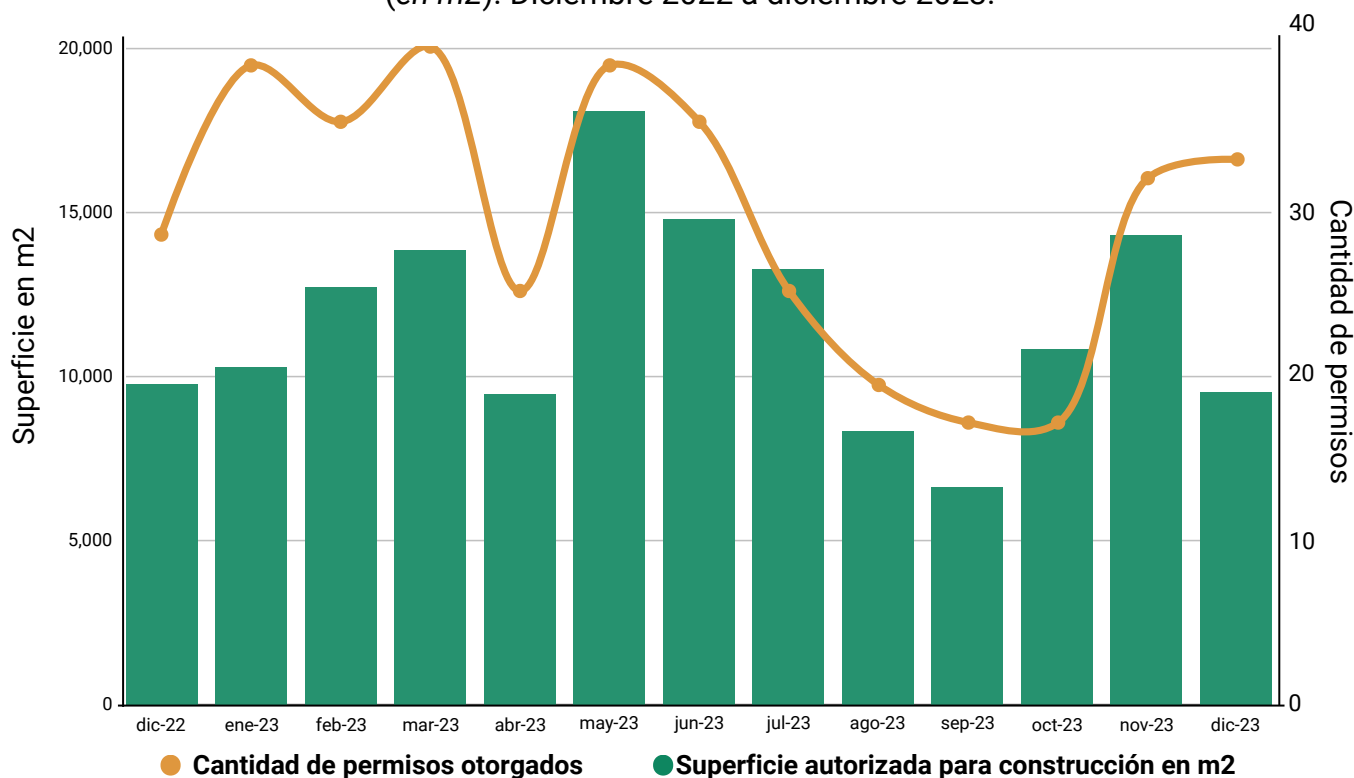
Var. interanual

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Los permisos de edificación hacen referencia a la cantidad de autorizaciones que otorga 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, ampliaciones o poner en regla edificaciones existentes sin permiso.

En el mes de diciembre 2023, en la ciudad de Posadas se entregaron 29 certificados de permisos de construcción, lo que significó 9516,3 m² de superficie total autorizada para construir. En el acumulado anual (de enero a diciembre 2023), la superficie total autorizada asciende a 142.131,2 m².

Figura 1: Evolución de la cantidad de permisos otorgados y de superficie la autorizada (en m²). Diciembre 2022 a diciembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cuadro 1: Cantidad de permisos otorgados para edificar (en m2).
Diciembre 2022 a diciembre 2023.

| | Permisos otorgados | Variación respecto al mes anterior | Variación respecto a igual mes del año anterior |
|--------|--------------------|------------------------------------|---|
| dic-22 | 25 | 38,9% | -57,6% |
| ene-23 | 34 | 36,0% | -51,4% |
| feb-23 | 31 | -8,8% | -11,4% |
| mar-23 | 35 | 12,9% | -18,6% |
| abr-23 | 22 | -37,1% | -59,3% |
| may-23 | 34 | 54,5% | 41,7% |
| jun-23 | 31 | -8,8% | -8,8% |
| jul-23 | 22 | -29,0% | -24,1% |
| ago-23 | 17 | -22,7% | -32,0% |
| sep-23 | 15 | -11,8% | -37,5% |
| oct-23 | 15 | - | -28,6% |
| nov-23 | 28 | 86,7% | 55,6% |
| dic-23 | 29 | 3,6% | 16,0% |

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Cuadro 2: Superficie autorizada para edificar (en m2).
Diciembre 2022 a diciembre 2023.

| | Superficie autorizada para construcción m2 | Variación respecto al mes anterior | Variación respecto a igual mes del año anterior |
|--------|--|------------------------------------|---|
| dic-22 | 9.771,0 | 35,3% | -53,1% |
| ene-23 | 10.292,7 | 5,3% | -65,1% |
| feb-23 | 12.715,5 | 23,5% | 8,1% |
| mar-23 | 13.856,3 | 9,0% | -27,2% |
| abr-23 | 9.453,9 | -31,8% | -47,3% |
| may-23 | 18.109,6 | 91,6% | 101,7% |
| jun-23 | 14.803,8 | -18,3% | 4,6% |
| jul-23 | 13.267,6 | -10,4% | 68,4% |
| ago-23 | 8.341,2 | -37,1% | -28,5% |
| sep-23 | 6.619,4 | -20,6% | 18,3% |
| oct-23 | 10.840,3 | 63,8% | -26,2% |
| nov-23 | 14.314,6 | 32,0% | 98,3% |
| dic-23 | 9.516,27 | -33,5% | -2,6% |

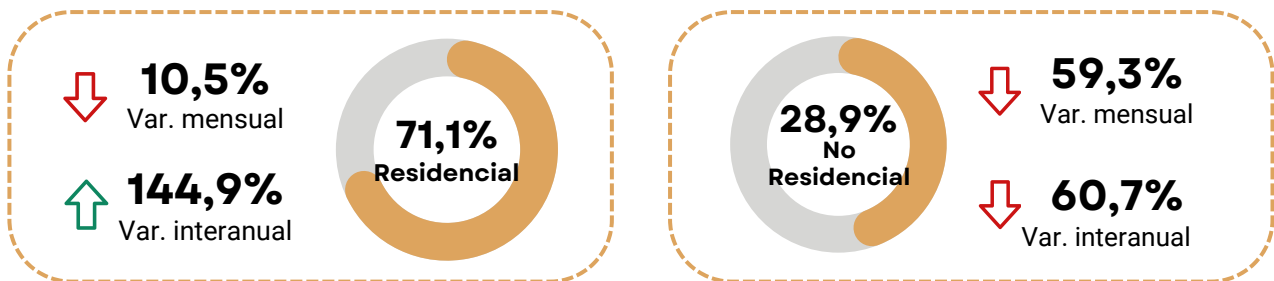
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Tipo de edificación según uso

El destino o uso que se dará a las obras puede considerarse como “Residencial” cuando se construyen viviendas unifamiliares (con y sin local), multifamiliares (con y sin local) y/o complejos habitacionales. Mientras que se consideran construcciones “No residenciales” a edificaciones como las industrias y talleres, almacenajes y galpones, administración, banca y finanzas, entre otros.

En diciembre 2023, las edificaciones de tipo “Residencial” representaron el 71,1% del total de superficie autorizada (6.764,4 m²). Mientras que las obras destinadas a edificaciones “No residenciales” registraron permisos por una superficie de 2.751,9 m², el 28,9% del total.

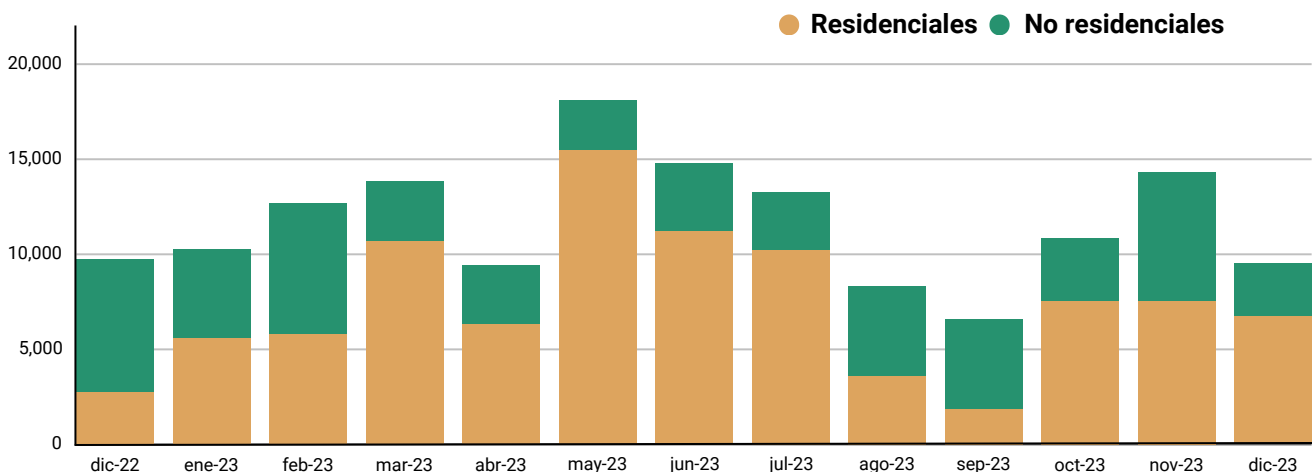
Figura 2: Porcentaje de superficie autorizada (en m²) según uso (residencial o no residencial), variación mensual e interanual. Diciembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

Por otra parte, las obras “Residenciales” suelen ser las de mayor representación sobre el total. Sin embargo, en los meses previos como agosto y septiembre, las obras “No residenciales” ocuparon el mayor porcentaje sobre el total, como puede observarse en la siguiente figura. En diciembre, se observó una brecha más amplia entre ambas categorías

Figura 3: Evolución de la cantidad de superficie autorizada (en m²) según uso. Diciembre 2022 a diciembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

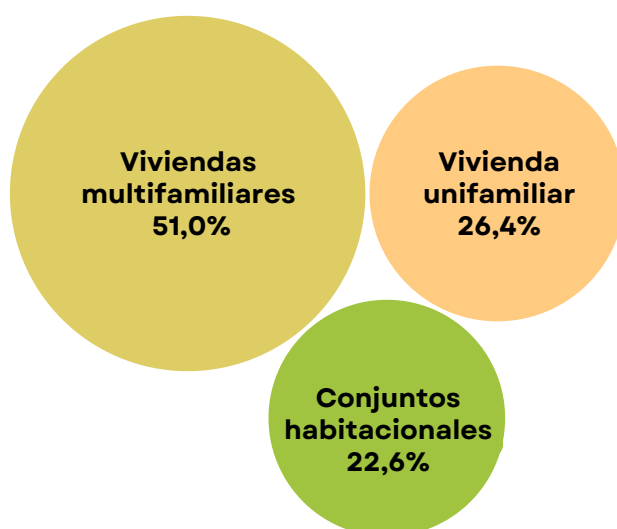
Edificación para uso residencial y no residencial

La siguiente figura ilustra la proporción relativa de cada tipo de edificio en la categoría "Residencial" en diciembre 2023. En primer lugar se encontraron los conjuntos habitacionales, que representaron el 22,6% de la superficie residencial autorizada. Seguidamente, las viviendas de tipo multifamiliar abarcaron el 51,0% de la superficie residencial autorizada, en tanto que las viviendas de tipo unifamiliar completaron el restante 26,4% del total.

Mientras el total de la superficie de tipo "Residencial" mostró una disminución en términos mensuales (10,5%) la misma estuvo explicada por la caída mensual en las viviendas de tipo multifamiliar (47,5%), mientras que en la superficie autorizada para viviendas unifamiliares se observó un aumento mensual del 81,4%.

En la comparación interanual, dos de las categorías mostraron aumentos respecto al mismo mes de 2022. La más acentuada se registró para vivienda multifamiliar (122,1%), seguida por viviendas unifamiliares (47,7%) mientras que para los conjuntos habitacionales no se pudo realizar dicha comparación ya que no se registraron autorizaciones para este tipo de edificación en diciembre 2022.

Figura 4: Tipos de edificaciones autorizadas (en m²) para uso residencial y participación relativa del total. Diciembre 2023.

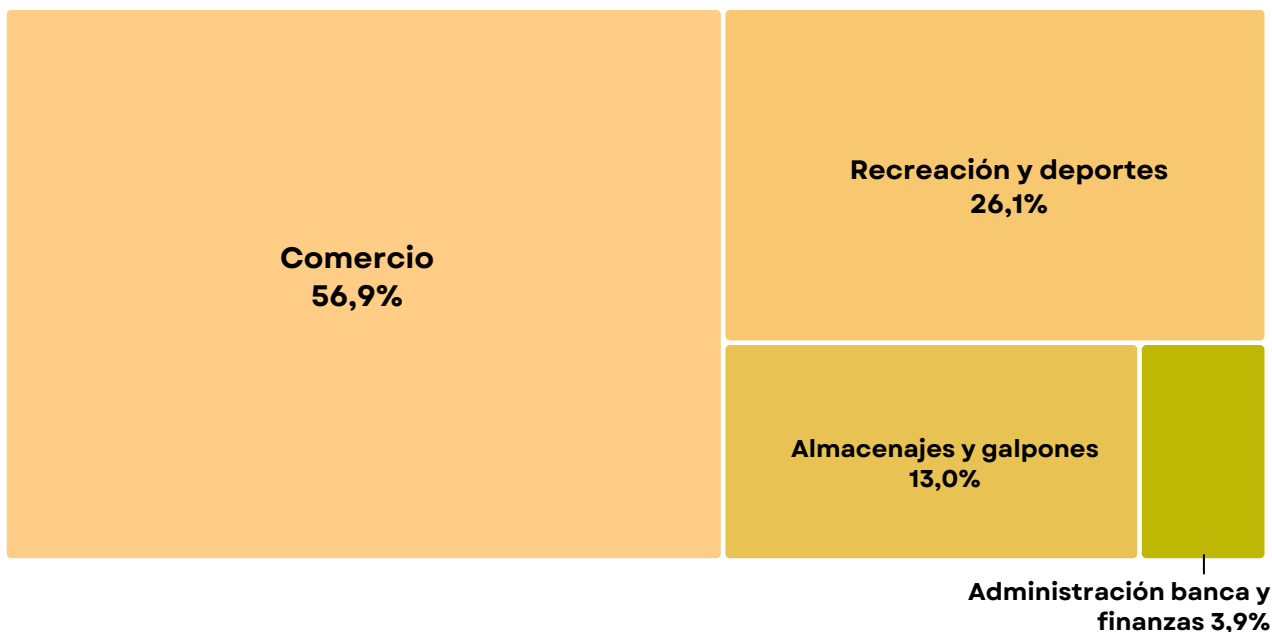


Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

La figura 5 muestra la participación relativa de cada tipo de edificación dentro de la categoría "No residencial" en diciembre 2023. La desagregación es más amplia que la categoría anterior, ya que incluye a edificaciones tales 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. Sin embargo, debe aclararse que no se registran permisos de todas las categorías en todos los periodos. En el mes bajo análisis cuatro categorías han registrado permisos.

En diciembre 2023, la categoría "Comercio" fue la de mayor participación, ya que representó la mayor cantidad de m2 no residenciales autorizados para edificar (1.567,0 m2). La segunda categoría, "Recreación y deportes", registró 718,7 m2, mientras que en tercer lugar se ubicó "Almacenes y galpones" con una participación del 13,0% del total. En último lugar estuvo la categoría "Administración banca y finanzas" con 107,3 m2 y una participación del 3,9%.

Figura 5: Tipos de edificaciones autorizadas (en m2) para uso no residencial y participación relativa del total. Diciembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

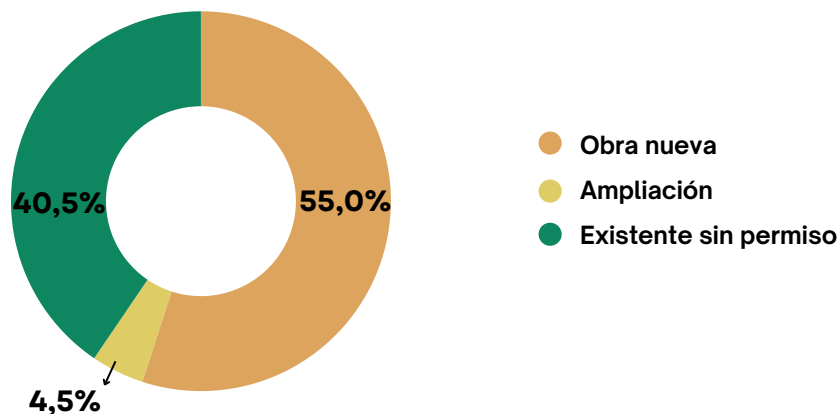
La categoría "Comercio" mostró un crecimiento interanual de superficie liquidada del 0,6%, mientras que a nivel mensual cayó 15,0%. Además, La categoría "Almacenes y galpones" mostró una caída interanual de superficie liquidada del 34,9%, disminución que se acentuó en la comparación mensual con una caída del 89,7%. Dado que las demás categorías no registraron valores en noviembre de 2023 ni en diciembre 2022, no se pudieron efectuar comparaciones entre estos períodos.

Superficie aprobada según Estado de Obra

En el mes bajo análisis la categoría "Obras nuevas" ocuparon el primer lugar en la participación relativa, ya que representaron el 55,0% del total autorizado. Esta categoría se contrajo 5,9% mensual y en la comparación contra diciembre del 2022 el aumento fue del 150,4%. En segundo lugar en el ranking de participación se encontró "Existente sin permiso", ya que en diciembre 2023 se autorizaron 3.858,0 m2 para este tipo de construcciones, representando el 40,5% del total.

En el mes de diciembre de 2022 se aprobaron 426,3 m2 de superficie para construcción de ampliaciones de obras existentes. Dicha categoría abarcó el 4,5% de la superficie total del mes de diciembre.

Figura 6: Superficie autorizada para edificar (en m2) según estado de obra.
Diciembre 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dir. de Edificaciones - Municipalidad de Posadas

El valor total registrado de superficie para construcción en el mes bajo análisis implicó una caída del 33,5% al compararlo con el mes previo (noviembre 2023) y en términos interanuales presentó una variación negativa del 2,6%.