

ENCUESTA DE EDIFICACIONES

NOTAS METODOLÓGICAS

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

- Proporcionar información estadística actualizada y confiable que mida el ritmo de crecimiento de la construcción, de la inversión sectorial y de las principales fuentes de financiamiento.
- Conocer el número de viviendas ofrecidas, su costo unitario, superficie y materiales utilizados.
- Satisfacer la demanda de esta información estadística por parte de empresas públicas y privadas.

ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN

La Encuesta cubre la actividad de la construcción en lo que hace relación a: nuevas construcciones, ampliaciones y reconstrucciones. Esta información está contenida en los Permisos de Construcción que conceden las Oficinas Municipales en cada una de las capitales provinciales y cabeceras cantonales.

Se hace necesario aclarar que al registrar únicamente estos permisos de construcción, de ninguna manera se obtiene el número de construcciones efectivas, ya que en algunos casos éstas no se llevan a cabo y además no se registran las construcciones que se efectúan sin el permiso correspondiente.

UNIVERSO DE LA INVESTIGACIÓN

Está constituido por el número de Permisos de Construcción que han sido otorgados en el año de investigación, por los Municipios del país en las capitales provinciales y cabeceras cantonales.

MÉTODO DE RECOLECCIÓN

Los formularios de la Encuesta son entregados por el INEC a los diferentes Municipios del país, debiendo ser devueltos en los primeros ocho días del mes subsiguiente al que corresponde la información. Estos formularios son llenados por cada una de las personas que tratan de obtener un permiso para construcción dentro de los límites de sus respectivas jurisdicciones.

PERÍODO DE REFERENCIA

La información contenida en las publicaciones se refiere al año anterior al de investigación.

UNIDAD DE INVESTIGACIÓN

Es el proyecto de construcción que se lo define como el conjunto de planos, diseños y demás documentos anexos para la construcción, ampliación y reconstrucción de una casa, edificio, etc.

CONTENIDO DE LOS TEMAS INVESTIGADOS EN EL FORMULARIO

SECCIÓN I. UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En esta sección se obtienen datos generales que sirven para la identificación y ubicación geográfica del proyecto de edificación se investiga:

1. Provincia
2. Cantón
3. Ciudad o parroquia rural
4. 5. 6. Calle, número y urbanización o localidad de la edificación proyectada
7. Si la edificación es obra pública o privada
8. Nombre de propietario
9. Nombre del proyectista
10. Fecha de presentación de la solicitud al Municipio

SECCIÓN II. TIPO DE OBRA

Se refiere a conocer si el Permiso de Construcción ha sido otorgado para:

1. Nueva construcción
2. Reconstrucción
3. Ampliación hacia arriba
4. Ampliación horizontal

Esta información permitirá conocer cuál es la línea en la que se ha proyectado la actividad de la construcción en el año investigado.

SECCIÓN III. DATOS DEL TERRENO (En Mts. 2)

Se toma información referente al número de metros cuadrados empleados en los siguientes conceptos:

1. Superficie total del terreno, se excluyen las áreas destinadas a la agricultura
2. Área total a construirse
3. Área a construirse en planta baja
4. Área para espacios verdes y/o patio(s)

Con esta información es posible determinar la magnitud en la cual se utilizaría el terreno con fines de edificación, en el año de investigación.

SECCIÓN IV. MATERIALES PREDOMINANTES A SER UTILIZADOS EN LA EDIFICACIÓN

En este tema se solicita la información de los materiales predominantes que van a ser utilizado, de acuerdo al proyecto, en la construcción de los cimientos, estructura, paredes y cubierta o techo.

En cada uno de estos conceptos se investigan los materiales siguientes:

1. **Cimientos:** hormigón armado, hormigón ciclópeo, sobre pilotes de madera, sobre pilotes de hormigón y otros.
2. **Estructura:** hormigón armado, metálica, madera y otros
3. **Paredes:** ladrillo, bloque, madera, adobe o tapia, caña revestida o bahareque, prefabricadas y otros
4. **Cubierta o techo:** hormigón armado, eternit, ardex, asbesto-cemento, teja, zinc y otros

Esta información es importante, especialmente para el sector comercio, ya que con ella puede conocer la potencial demanda de los materiales de la construcción.

SECCIÓN V. USO Y OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Esta sección recoge la información acerca de si el permiso ha sido concedido para una o varias construcciones, del destino que se dará a la construcción, la que puede tener el carácter de: residencial y no residencial. Se presentan las categorías siguientes:

1. Residencia para una familia
2. Residencia para dos familias
3. Residencia para tres o más familias
4. Comercial
5. Industrial
6. Edificio Administrativo (Público)
7. Educación
8. Cultura
9. Edificaciones en complejos recreacionales, estadios, coliseos cerrados (Excluye canchas al aire libre)
10. Hospitales, clínicas y otros establecimientos de salud
11. Iglesias, templos, conventos y afines
12. Garaje
13. Otros

Para cada una de estas categorías se solicita información sobre el número total de pisos y el área total a construirse en metros cuadrados.

ÁREA TOTAL A CONSTRUIRSE

Se define como la suma de superficies horizontales a construirse en los diferentes pisos.

Para aquellos permisos cuya construcción se lo destinará en su totalidad o parte de ella a: residencia para una, dos, tres o más familias, se solicitan además los datos sobre el número de edificaciones a construirse de cada tipo, el número total de viviendas, el número total de cuartos y el número total de dormitorios.

NÚMERO DE EDIFICACIONES A CONSTRUIRSE

Bajo esta definición se investiga, según el proyecto de construcción, el número de edificaciones destinadas a: residencia para una familia, residencia para dos familias y residencia para tres o más familias.

VIVIENDA

Se lo define como el cuarto o conjunto de cuartos (departamento), destinado a morada de una familia compuesta por uno o varios miembros.

GARAJE

Se solicita además el dato sobre la disponibilidad de garaje dentro de la edificación, es decir, si destina parte del terreno (con cubierta) para guardar vehículos y la superficie del mismo.

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS

Por medio de esta variable se investiga el número de viviendas que se proyecta construir en cada una de las alternativas residenciales. Si el proyecto considera la construcción de diez residencias para dos familias, el número total de viviendas sería entonces veinte.

NÚMERO TOTAL DE CUARTOS

Esta variable investiga la disponibilidad de áreas de descanso y social (dormitorios, salas, cuartos de estudio, etc.). En este concepto se excluyen las áreas de servicio como cocinas y baños.

NÚMERO TOTAL DE DORMITORIOS

Bajo este concepto se investiga la disponibilidad de cuartos que son destinados exclusivamente a descansar o dormir.

SECCIÓN VI. USOS DE CUARTOS

La información de esta sección sirve únicamente para que el personal de crítica, tenga elementos de juicio para establecer las consistencias internas, en lo que hace relación a los datos del Número de cuartos de la sección V.

SECCIÓN VI. VALOR, ORIGEN Y DESTINO DEL FINANCIAMIENTO

Esta sección recaba la información acerca de las fuentes de financiamiento para la construcción, las mismas que pueden ser provenientes de recursos propios del propietario de la edificación o de préstamos contraídos con entidades financieras. Se considera el siguiente desglose:

- Recursos propios de particulares
- Recursos propios del IESS o del ISSFA (Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas)
- Recursos propios del Banco de la Vivienda
- Recursos propios de constructoras privadas
- Recursos propios del sector público

- Préstamo del IESS o del ISSFA (Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas)
- Préstamo del Banco de la Vivienda
- Préstamo de las Mutualistas
- Préstamo de otros bancos
- Préstamo de otras financieras
- Otros préstamos
- Otros recursos

RECURSOS PROPIOS

Se considera que la edificación se financia con recursos propios, cuando el dinero es de propiedad (no préstamo) de los dueños originales de la edificación.

Es necesario indicar que el financiamiento de los programas de vivienda que desarrollan las Mutualistas, se registran como financiado con recursos propios.

SECCIÓN VII. VALOR ESTIMADO DEL METRO DE CONSTRUCCIÓN Y TIPO DE ACABADO

La información que se recaba en esta sección sirve para consistencia de los datos de las secciones V y VII.

B. CONTENIDO DE LOS RESÚMENES ESTADÍSTICOS

Los temas investigados a través de la Encuesta de Edificaciones, arrojan información que en la presente publicación se encuentran relacionadas en las tablas que se han considerado las de mayor importancia desde el punto de vista de requerimientos de los usuarios.

Se presentan resúmenes del total del país y también información para cada una de las provincias. En la tabla 1 se presentan los índices anuales de metros cuadrados a construirse con base en el año 1972, además de los índices mensuales del año de investigación.

También, se incluye una serie de gráficos que relacionan en términos porcentuales, a nivel nacional y provincial, el número de permisos de construcción concedidos, en función de las siguientes variables: superficie total del terreno, superficie a construirse, tipo de residencia, tipo de obra, usos de la edificación y financiamiento.