

A. ALGUNOS ASPECTOS METODOLÓGICOS

OBJETIVO GENERAL

Proporcionar información estadística actualizada sobre el ritmo del crecimiento de las edificaciones: vivienda, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar el número de edificaciones y viviendas proyectadas, su costo unitario, superficie y materiales utilizados.
- Proporcionar información sobre la inversión en el sector de la Construcción; sobre el costo estimado de metro cuadrado de construcción, materiales a utilizar, entre otros.
- Servir como elemento de planificación y programación del desarrollo del sector de la construcción.

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 debe aclarar que al registrar los permisos de construcción, de ninguna manera se obtiene el número de construcciones efectivas, ya que en algunos casos éstas no se llevan a cabo.

UNIVERSO DE LA INVESTIGACIÓN

Está constituido por los 33.385 Permisos de Construcción que han sido registrados en el año de investigación, por los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales 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 personas naturales y jurídicas, que tratan de obtener un permiso para construcción dentro de los límites de sus respectivas jurisdicciones.

SECCIÓN III. DATOS DEL TERRENO Y ÁREAS A CONSTRUIRSE EN METROS CUADRADOS (m²)

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 2013.

SECCIÓN IV. MATERIALES PREDOMINANTES A SER UTILIZADOS EN LA EDIFICACIÓN

En esta sección se solicita la información de los materiales predominantes que van a ser utilizados, de acuerdo al proyecto, en la construcción.

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 se puede conocer la potencial demanda de los materiales de la construcción.

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

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 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. Garaje exclusivo de la vivienda.
5. Comercial
6. Industrial o artesanal.
7. Edificio Administrativo (de Propiedad del Estado)
8. Educación
9. Cultura
10. Edificaciones en Complejos Recreacionales, Estadios, Coliseos Cerrados (Excluye canchas al aire libre)
11. Hospitales, clínicas y otros establecimientos de salud
12. Transporte y comunicaciones.
13. Iglesias, Templos, Conventos y afines
14. Parqueadero
15. 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.

SECCIÓN VI. USOS DE CUARTOS

La información de esta sección sirve para determinar el número total de cuartos por tipo de residencia exceptuando baño y cocina.

SECCIÓN VII. 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 o de préstamos contraídos con entidades financieras. Se considera el siguiente desglose:

1. RECURSOS PROPIOS:

- Recursos propios personales
- Recursos propios de Empresas y Constructoras Privadas
- Recursos propios de las Mutualistas
- Recursos propios Gobierno Central, Provincial, Seccional, etc.
- Otros Recursos

2. RECURSOS PROVENIENTES DE PRÉSTAMOS

- Préstamo del IESS, ISSFA o ISSPOL
- Préstamo del Banco de la Vivienda – MIDUVI
- Préstamo de las Mutualistas
- Préstamo de otros Bancos
- Préstamo de otras Financieras
- Otros préstamos

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.

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

La información que se recaba en esta sección sirve para estimar el valor estimado del metro cuadrado de construcción y de que calidad de acabado se utiliza en la construcción.

SECCIÓN IX. TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

Esta información pretende no perder la información de metros cuadrados y el número de unidades a construirse en los años que dure la construcción total de la obra, es decir no solo obtener la información en el año de presentación del permiso de la edificación, sino los metros y unidades que se van a construir en los años posteriores en que dura la construcción, hasta culminar totalmente la ejecución de la obra.

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 2013.

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.