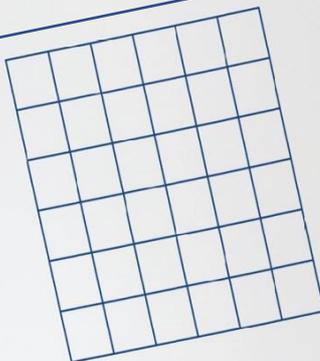


**Boletín Técnico**  
N°01-2018-ENED

**Encuesta Anual de  
Edificaciones (Permisos  
de Construcción), 2017**

Minería, manufactura y construcción

Quito, 12 de octubre de 2018



**Dirección/Departamento**

Dirección de Estadísticas Económicas

**Unidad**

Gestión de Estadísticas Estructurales

**Elaborado por:**

Daniel Vera

**Revisado por:**

Roberto Chaves

**Aprobado por:**

Darío Vélez

Markus Nabernegg

**Contacto:**

[inec@inec.gob.ec](mailto:inec@inec.gob.ec)

(02) 2234 164 · (02) 2235 890 · (02) 2526 072

## TABLA DE CONTENIDOS

Resumen .....	4
Introducción.....	4
Aspectos metodológicos .....	4
Principales resultados .....	5
Análisis descriptivo .....	5
1. Permisos de construcción y viviendas a construir .....	5
2. Superficie de terreno y área de construcción .....	5
3. Principales materiales.....	6
4. Tipo de obra y uso de la edificación .....	6
Análisis evolutivo.....	7
Análisis comparativo .....	7
Glosario .....	9
Bibliografía.....	9

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1.</b> Cantones con el mayor número de permisos de construcción aprobados.....	5
<b>Gráfico 2.</b> Cantones con el mayor número de viviendas a construir. ....	5
<b>Gráfico 3.</b> Distribución de permisos de construcción, según rango de área a construirse.....	5
<b>Gráfico 4.</b> Promedio de área de construcción por vivienda, según provincias. ....	6
<b>Gráfico 5.</b> Porcentaje de permisos de construcción según material de construcción por etapas de la obra.....	6
<b>Gráfico 6.</b> Distribución de permisos de construcción, según tipo de obra.....	6
<b>Gráfico 7.</b> Distribución permisos de construcción, según uso de la edificación. ....	7
<b>Gráfico 8.</b> Número de permisos de construcción, serie 2008-2017.....	7
<b>Gráfico 9.</b> Número de viviendas a construir, serie 2008-2017. ....	7
<b>Gráfico 10.</b> Producción del sector construcción vs. número de viviendas a construir. ....	8
<b>Gráfico 11.</b> Viviendas a construir por cada 1.000 habitantes en países de la región. ....	8
<b>Gráfico 12.</b> Área a construir por cada 100 habitantes en países de la región .....	8

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Número de permisos de construcción y viviendas a construir por regiones.....	5
<b>Tabla 2.</b> Número de permisos, viviendas y área a construir en países de la región. ....	8

## Resumen

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), tiene a bien difundir los resultados de la Encuesta Anual de Edificaciones (Permisos de Construcción), correspondientes al año 2017.

Para el año 2017, el **número de permisos** asciende a 33.717, un 13,2% más en relación al año anterior. Por su lado el **número de viviendas** a construirse se ubica en 59.456 unidades habitacionales, un 1,8% adicional al anterior año. La superficie de terreno sobre el que se planifica edificar alcanza los 16,8 millones de metros cuadrados, mientras que el área total de construcción 13,1 millones de m<sup>2</sup>. Los permisos de construcción aprobados, constituirán en mayor medida nuevas construcciones, y con una finalidad residencial.

*Palabras clave: permiso de construcción, edificación, viviendas, áreas, materiales.*

## Introducción

La Encuesta de Edificaciones es una operación estadística de periodicidad anual que caracteriza las edificaciones a ejecutarse a través de los permisos de construcción emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. Esta información es un insumo importante para el análisis del sector de la construcción, ya que permite mostrar un primer vistazo de las expectativas de construcción que tiene la población.

En la primera sección de este boletín técnico, se brinda al lector una breve síntesis metodológica que permite conocer las características técnicas de la investigación. A continuación se presentan los principales resultados relacionados a número de permisos y viviendas, con cierta desagregación provincial y cantonal; las áreas y superficies aprobadas; los principales materiales utilizados; y las características relacionadas al tipo de obra y uso de la edificación en los permisos de construcción aprobados.

Del mismo modo se realiza un análisis de la tendencia que han tenido los permisos de construcción aprobados y el número de viviendas a construir en los últimos 10 años, y su relación con la producción del sector de la construcción.

Finalmente, se realiza una comparación con países de la región respecto a ciertas variables coincidentes investigadas.

## Aspectos metodológicos

La operación estadística, tiene como objetivo proporcionar información actualizada sobre el ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse, referente a viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros.

Al momento no se cuenta con una recomendación internacional, que norme el contenido que debe tener la operación estadística; en este sentido, el desarrollo se ha basado en las necesidades de los usuarios y experiencias internacionales de países como: Colombia, Chile y España.

La información de esta operación estadística es recabada mediante un formulario físico, el cual es entregado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales del país, como requisito previo para la obtención de un permiso de construcción, que constituye la unidad de análisis.

Entre las variables más importantes medidas se encuentran: número de viviendas, número de unidades habitacionales, áreas a construir, materiales utilizados, uso y características de la construcción y sus fuentes de financiamiento.

La cobertura geográfica es nacional, y la información presentada puede ser desagregada hasta un nivel cantonal<sup>1</sup>. Más detalles de los aspectos metodológicos de la encuesta pueden ser encontrados en el documento metodológico que se publica en conjunto con este boletín.

### Notas para el lector:

El periodo de levantamiento de la información está comprendido entre enero y diciembre del año 2017.

El levantamiento se ha realizado en todos los cantones del país, pero el cantón Las Naves, en la provincia de Bolívar, no ha emitido permisos de construcción para el año de referencia.

Es importante indicar que la aprobación de un permiso no garantiza la ejecución de una

<sup>1</sup> De acuerdo a la División Político Administrativa (DPA) 2017.

edificación, por lo tanto los datos presentados solo miden el potencial desempeño que tiene el sector de la construcción.

Para mayor información de la operación estadística consultar el siguiente link:

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones/>

## Principales resultados

### Análisis descriptivo

#### 1. Permisos de construcción y viviendas a construir

El número de permisos a nivel nacional corresponde a 33.717, en los cuales se planea la construcción de 59.456 viviendas. De acuerdo a la Tabla 1, en la región Sierra se genera una mayor cantidad de permisos.

**Tabla 1.** Número de permisos de construcción y viviendas a construir por regiones.

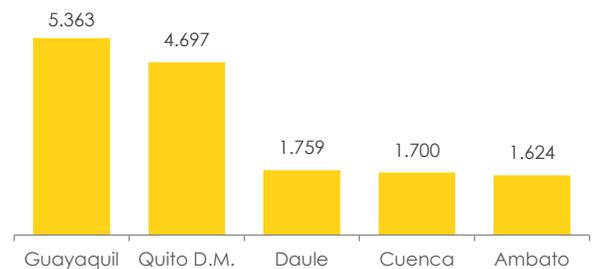
Región	Permisos emitidos	Viviendas a construir
Sierra	17.631	39.685
Costa	14.077	17.937
Amazonía	1.816	1.522
Insular	193	312
<b>Total</b>	<b>33.717</b>	<b>59.456</b>

**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

En cada una de las regiones, las provincias donde mayor número de permisos se aprueban son: Pichincha, 5.859; Guayas, 8.979; Zamora Chinchipe, 418; Galápagos, 193.

Los cantones con mayor aprobación de permisos de construcción se muestran en el Gráfico 1. Entre los cantones Guayaquil y Quito, se acumula el 30% de permisos.

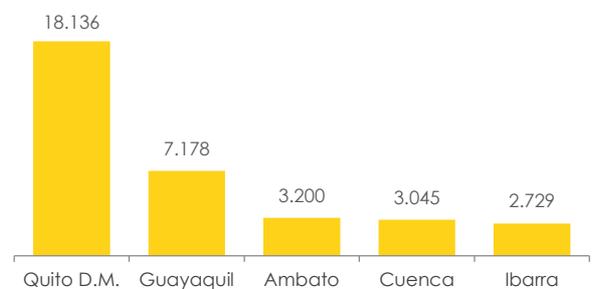
**Gráfico 1.** Cantones con el mayor número de permisos de construcción aprobados.



**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

Respecto a viviendas a construir, el cantón Quito acumula el 30,5% de estas.

**Gráfico 2.** Cantones con el mayor número de viviendas a construir.

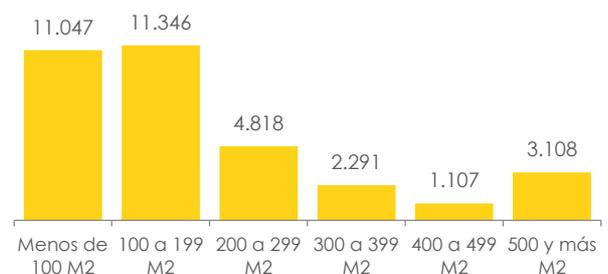


**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

#### 2. Superficie de terreno y área de construcción

La superficie total de terreno donde se edificarán las construcciones corresponde a 16.8 millones de metros cuadrados; de esta, 11.1 millones (65,8%) corresponde a área para espacios verdes.

**Gráfico 3.** Distribución de permisos de construcción, según rango de área a construirse.

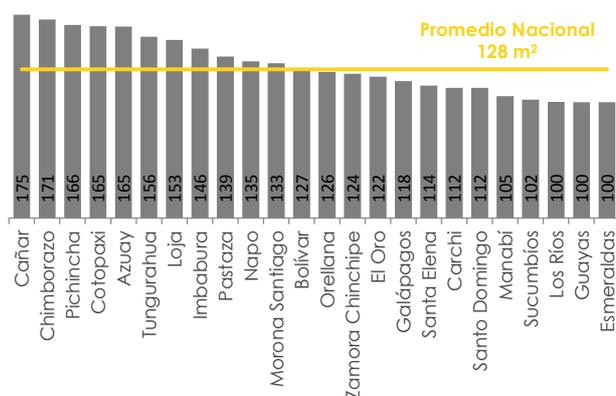


**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

El área total a construirse<sup>2</sup> alcanza los 13,1 millones de metros cuadrados. De acuerdo al Gráfico 3, el 66,4% de permisos de construcción se aprueban para áreas inferiores a los 200 m<sup>2</sup>.

A nivel nacional, el promedio de metros cuadrados de construcción<sup>3</sup> para una vivienda es de 128 m<sup>2</sup>. La provincia con el mayor promedio corresponde a Cañar (175 m<sup>2</sup>), mientras que Esmeraldas, Los Ríos y Guayas, tienen el menor promedio con aproximadamente 100 m<sup>2</sup>.

**Gráfico 4.** Promedio de área de construcción por vivienda, según provincias.

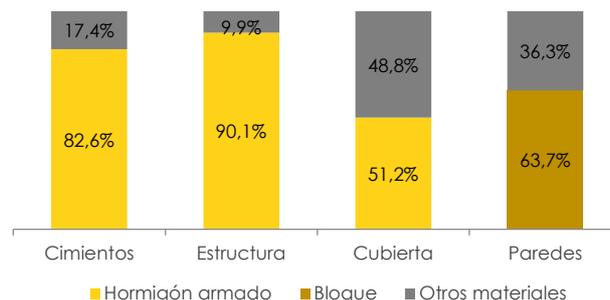


Fuente: Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

### 3. Principales materiales

El hormigón armado es el principal material a emplear en las edificaciones a construir, este es utilizado para cimientos, estructura, y cubierta en un 82,6%; 90,1%; y, 51,2% de los permisos de construcción respectivamente. Por su lado el principal material utilizado en paredes corresponde al bloque con un 63,7% de los permisos aprobados.

**Gráfico 5.** Porcentaje de permisos de construcción según material de construcción por etapas de la obra.

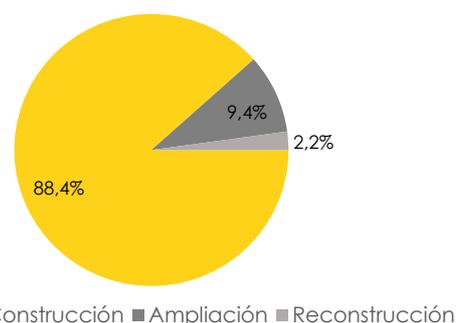


Fuente: Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

### 4. Tipo de obra y uso de la edificación

Las nuevas construcciones constituyen el principal motivo por el cual se solicita un permiso de construcción, un 88,4% de estos corresponden a esta tipología. En menor medida se solicita permisos para ampliaciones o reconstrucciones.

**Gráfico 6.** Distribución de permisos de construcción, según tipo de obra.



Fuente: Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

Como se puede notar en el Gráfico 7, el uso residencial es el principal motivo con el que se solicitan los permisos, el 84,9% de los pedidos se realizan con esta finalidad. Por su lado los fines no residenciales<sup>4</sup> y mixtos<sup>5</sup> comprenden el resto de permisos solicitados.

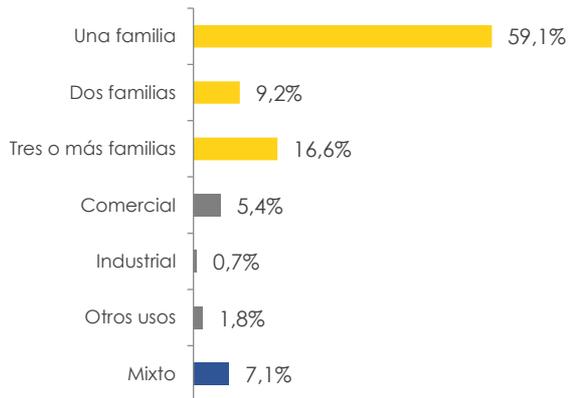
<sup>2</sup> Corresponde a la suma de las áreas de cada planta (pisos) de la construcción.

<sup>3</sup> Este indicador se construye incluyendo solamente el área a construir de los permisos de tipo residencial (una familia, dos familias, tres o más familias), y que sean nuevas construcciones.

<sup>4</sup> Comercial, industrial, administrativo, educación, salud, recreación, entre otros.

<sup>5</sup> Tienen uso residencial y no residencial.

**Gráfico 7.** Distribución permisos de construcción, según uso de la edificación.



**Nota:** Otros usos incluye: Edificio Administrativo, Educación, Cultura, Complejos recreacionales, Salud, Transporte, Iglesias y otros.

**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

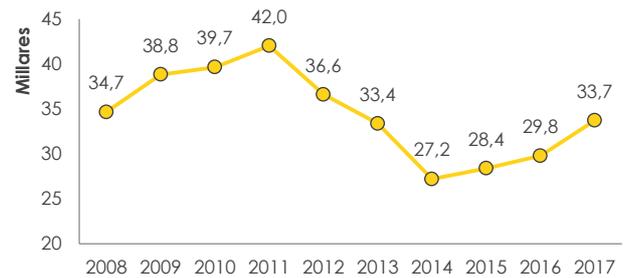
## Análisis evolutivo

En esta sección se aborda el comportamiento de dos de las principales variables investigadas: los permisos aprobados y las viviendas a construir que constan en dichos permisos<sup>6</sup>.

En la última década la serie ha tenido cambios en su tendencia. Como se puede observar en el Gráfico 8, desde el 2008 hasta el 2011 existió un aumento en el número de permisos emitidos, posterior a esto hasta el año 2014, el número de permisos tiene un descenso. Finalmente la curva vuelve a tener un alza a partir de ese año.

Es importante indicar que en el año 2012 hubo un descenso de permisos de construcción en el cantón Quito, debido a un cambio en el proceso de aprobación, donde los planos debían pasar por la revisión y aprobación de una Entidad Colaboradora, previo a la emisión de la licencia por el municipio.

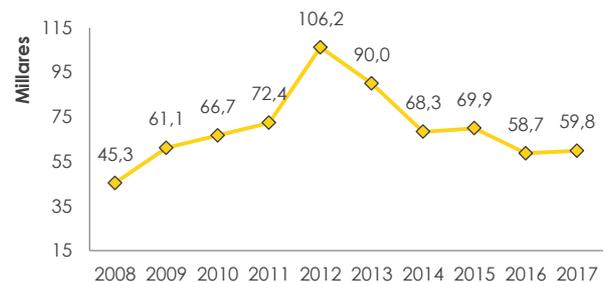
**Gráfico 8.** Número de permisos de construcción, serie 2008-2017.



**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

Respecto al número de viviendas a construir (Gráfico 9), la serie tiene una tendencia similar a la de permisos de construcción con un ascenso hasta el 2012, a partir de ese año ha existido una tendencia hacia la baja de la serie salvo por los años 2015 y 2017, donde se presentan aumentos respecto al año anterior.

**Gráfico 9.** Número de viviendas a construir, serie 2008-2017.



**Fuente:** Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017.

En el 2017 la variación respecto al año anterior corresponde al 13,2% para permisos de construcción; y, 1,8% para viviendas.

## Análisis comparativo

Como se ha indicado previamente, la operación estadística permite medir el potencial comportamiento del sector de la construcción.

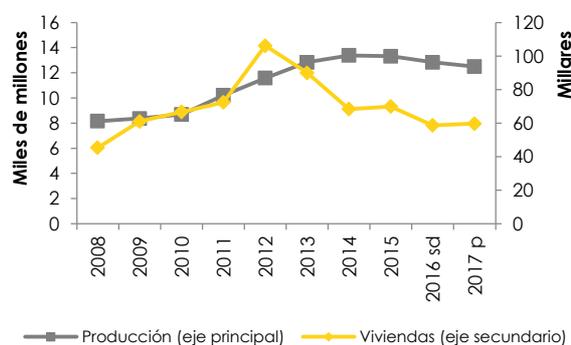
En este sentido, es importante mencionar que la aprobación de permisos es resultado de un proceso administrativo, por lo tanto puede estar sujeto a fenómenos de este tipo que dirigen la tendencia de la serie. Además, un permiso puede contener dentro de sí la aprobación de una o más viviendas o soluciones habitacionales y su área de construcción respectiva, por lo que el análisis comparativo se enfocará en medir el

<sup>6</sup> Se cuenta con información desde 1967.

comportamiento de estas variables.

Como se puede observar en el Gráfico 10, donde se compara la evolución de las viviendas a construir con la producción del sector de la construcción, desde 2008 a 2011 la tendencia era similar (ambas series al alza), pero a partir del año 2012, esta se revierte (la serie de permisos tiene una disminución desde 2012 hasta 2014, contrastando con el aumento que tiene la producción del sector en este periodo. Finalmente se puede observar que entre 2015 y 2017, tienen un comportamiento similar.

**Gráfico 10.** Producción del sector construcción vs. número de viviendas a construir.



**Nota:** 1. Los datos de la producción corresponde a precios constantes en dólares de 2007. 2. El dato de producción del año 2016 es semidefinitivo y del año 2017 provisional.

**Fuentes:** Cuentas Nacionales Anuales 2008-2017. Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017

Por otro lado, al observar las estadísticas de la región, los países que levantan información de permisos (o licencias) de construcción son: Bolivia, Chile, Colombia y Costa Rica<sup>7</sup>.

**Tabla 2.** Número de permisos, viviendas y área a construir en países de la región.

País	Permisos	Viviendas	Área a construir (en miles)
Ecuador	33.717	59.456	13.586
Bolivia	5.841	ND	2.803
Chile	ND	160.580	17.617
Colombia	ND	181.391	49.292
Costa Rica	30.507	25.134	3.498

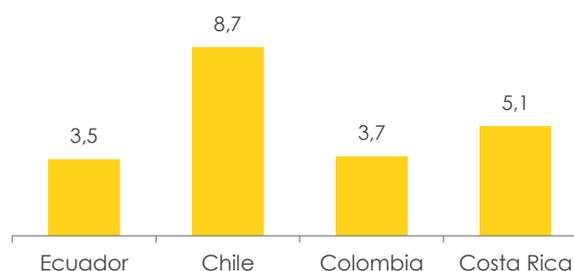
**Notas:** 1. Colombia levanta 302 municipios de 32 departamentos del país. 2. Bolivia, Chile y Colombia levantan y publican información mensual. 3. ND=Dato no disponible o no presentado por el país.

**Fuentes:** Estadísticas de Edificaciones que se encuentran publicadas en las páginas web de los países mencionados.

Para tener un análisis más apropiado de los resultados de cada país, presentados en la Tabla 2, se han calculado indicadores que permitan analizar las variables en términos de la población que cada país tiene.

En este sentido y de acuerdo al Gráfico 11, el número de viviendas a construir por cada 1.000 habitantes sitúa al país por debajo de los países analizados

**Gráfico 11.** Viviendas a construir por cada 1.000 habitantes en países de la región.

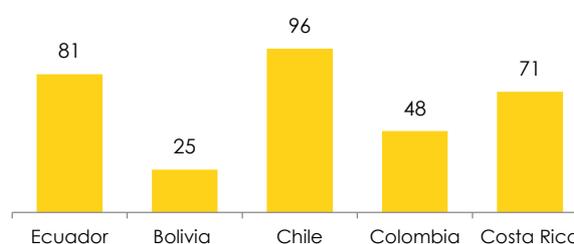


**Notas:** 1. El indicador no es publicado por las oficinas estadísticas analizadas, se calcula como el número de viviendas a construir multiplicado por 1.000 y dividido para la población total. 2. Bolivia no dispone de información del número de viviendas.

**Fuentes:** Estadísticas de Edificaciones y proyecciones poblacionales que se encuentran publicadas en las páginas web de los países mencionados.

Por su lado, al analizar el área total a construir por cada 100 habitantes se muestran diferencias en cada uno de los países, teniendo al Ecuador como el segundo país con mayor área a construir después de Chile, de acuerdo a lo mostrado en el gráfico 12.

**Gráfico 12.** Área a construir por cada 100 habitantes en países de la región



**Nota:** El indicador no es publicado por las oficinas estadísticas analizadas, se calcula como el área a construir multiplicado por 100 y dividido para la población total.

**Fuentes:** Estadísticas de Edificaciones y proyecciones poblacionales que se encuentran publicadas en las páginas web de los países mencionados.

<sup>7</sup> También se han identificado otros países con este tipo de estadísticas, específicamente España y Canadá.

## Glosario

**Ampliación hacia arriba:** Son aquellas obras que se realizan sobre una construcción ya existente.

**Ampliación Horizontal:** Se refiere a construcciones en las que debe existir comunicación directa e interior, entre la parte antigua y la nueva. Si entre la construcción existente y la nueva, no existe comunicación alguna, la construcción debe darse como nueva construcción.

**Área Total a construirse:** Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tiene la edificación.

**Formulario permiso de construcción (INEC):** Es un documento que debe ser presentado con los planos y otros documentos habilitantes para proceder a la obtención de una licencia de construcción para un proyecto inmobiliario, este debe ser llenado por los proyectistas, constructores o propietario de la edificación a construir.

**Nueva Construcción:** Es aquella obra de ingeniería que se construirá desde los cimientos y debe tener toda la información que se requiera para la misma.

**Reconstrucción:** Son aquellas obras que no afectan ni cimientos, ni la estructura de la edificación.

**Superficie total del terreno:** Se refiere a la superficie o tamaño, en metros cuadrados, que tiene el terreno o lote de terreno sobre el cual se levantará la edificación.

## Bibliografía

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2014). *Metodología General Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción*. Bogotá, Colombia.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (1966). *Metodología del primer Censo de Construcción*. Quito, Ecuador.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

(1967). *Metodología de Estadísticas de Permisos de Construcción*. Quito, Ecuador.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2010). *Documento Metodológico Estadísticas de la Construcción*. San José, Costa Rica.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2007). *Metodología Encuesta de Edificación Mensual*. Santiago, Chile.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2014). *Norma Ecuatoriana de la Construcción*. Quito, Ecuador.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2016). *Normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos, rurales*. Quito, Ecuador.

Ministerio de Fomento. (2016). *Metodología Estadística de Construcción de Edificios*. Madrid, España.

Estamos mejorando continuamente con el afán de satisfacer sus necesidades, por esta razón hemos realizado cambios en las presentaciones. Agradecemos enviar sus comentarios y sugerencias al siguiente correo electrónico:

[inec@inec.gob.ec](mailto:inec@inec.gob.ec)

Todas las bases de datos del INEC ahora son libres en nuestra página web.

La base, los cálculos y la metodología de esta encuesta están disponibles en la misma fuente.

Mayor información disponible en

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec>

Ecuador cuenta con el INEC

Roberto Castillo Añazco  
DIRECTOR EJECUTIVO (E)