

Dirección/Departamento

Dirección de Estadísticas Económicas

Unidad

Gestión de Estadísticas Estructurales

Elaborado por:

Joselyn Quisnancela
Dayra Saraguro

Revisado por:

Rita Jácome

Aprobado por:

Darío Vélez
Markus Nabernegg

Contacto:

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
1. Evolución histórica del número de edificaciones y permisos de construcción	5
2. Edificaciones y viviendas a construir	5
3. Superficie de terreno y áreas de construcción.....	6
4. Principales materiales.....	6
5. Tipo de obra y uso de la edificación	6
6. Análisis comparativo	7
Glosario	8
Bibliografía.....	8

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Edificaciones a construir y permisos de construcción, serie 2008-2018.....	5
Gráfico 2. Edificaciones a construir por principales cantones.....	5
Gráfico 3. Número de viviendas a construir por principales cantones.....	6
Gráfico 4. Número de edificaciones a construir por rangos de superficie de construcción.....	6
Gráfico 5. Promedio del área de construcción por vivienda, según provincias en metros cuadrados.....	6
Gráfico 6. Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra.....	6
Gráfico 7. Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra.....	7
Gráfico 8. Participación según el uso de las edificaciones a construir.....	7
Gráfico 9. Viviendas a construir por cada 1.000 habitantes en países de la región (año 2018).....	7
Gráfico 10. Área a construir* por cada 100 habitantes en países de la región	8

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones (2018).....	5
Tabla 2. Caracterización de área y superficies a construir.....	6
Tabla 3. Número de permisos de construcción, viviendas y área a construir en países de la región. 7	7

Resumen

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), tiene a bien difundir los resultados de la Encuesta de Edificaciones, correspondientes al año 2018.

En 2018, el **número de edificaciones a nivel nacional** ascendió a 35.639, un 5,7% más en relación al año 2017. Por otro lado, el **número de viviendas** a construir proyectadas fue de 65.347 unidades habitacionales, un 9,9% adicional respecto del año anterior. La superficie total de terrenos prevista para levantar las edificaciones fue de 19.32 millones de metros cuadrados, mientras que el área total de construcción registró 15.38 millones de metros cuadrados. Las potenciales edificaciones, fueron aprobadas en mayor medida para nuevas construcciones, con una finalidad residencial.

Palabras clave: edificaciones, permiso de construcción, viviendas, áreas, materiales.

Introducción

Los resultados de la Encuesta de Edificaciones, son utilizados por entidades que tienen como fin planificar, controlar y ejecutar programas de desarrollo urbano-territorial y similares; ya que constituyen una señal importante para identificar las expectativas de construcción y la demanda de inversión de los hogares.

En la primera sección de este boletín, se brinda al lector una breve síntesis metodológica que permite conocer las características técnicas de la investigación. Posteriormente, se presentan los principales resultados relacionados al número de edificaciones, viviendas y superficies a construirse, los principales materiales utilizados, las características relacionadas al tipo de obra y uso de la edificación en los permisos de construcción aprobados.

Finalmente, se realiza un análisis comparativo internacional sobre el número de permisos y viviendas a construir.

Aspectos metodológicos

La Encuesta de Edificaciones (ENED) 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 (GAD). 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. El desarrollo de esta operación estadística se ha basado en las necesidades de los usuarios y experiencias internacionales como: Colombia, Chile, la Oficina Europea de Estadística (Eurostat), entre otros.

La información se recolecta mediante un formulario físico, entregado por los GAD del país. Generalmente forma parte de los requisitos previos para la obtención de un permiso de construcción para edificaciones, que constituyen la unidad de análisis de la investigación. En este sentido, es importante mencionar que la aprobación de permisos es resultado de un proceso técnico-administrativo, por lo tanto, su aprobación está sujeta a estos factores. Un permiso puede contener dentro de sí, la aprobación de una o más edificaciones y viviendas. La cobertura geográfica es nacional y la información se desagrega a nivel cantonal¹.

Notas para el lector:

El periodo de levantamiento de la información comprende de enero a diciembre del año 2018.

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

La aprobación de un permiso no garantiza la ejecución de una edificación, por lo tanto, los datos presentados solo miden el potencial desempeño del sector de la construcción.

En años anteriores, los principales resultados de la ENED se publicaron para la variable "Permisos de construcción". A partir de esta publicación (periodo de referencia 2018), esta variable pasa a denominarse "Edificaciones a construir". Esto ayuda a diferenciar las series de "permisos" y "edificaciones", considerando que en cada permiso de construcción se puede aprobar la construcción de una o varias edificaciones. Esta diferenciación no afecta la información histórica de las series.

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

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

¹ De acuerdo a la División Política Administrativa (DPA) 2018.

Principales resultados

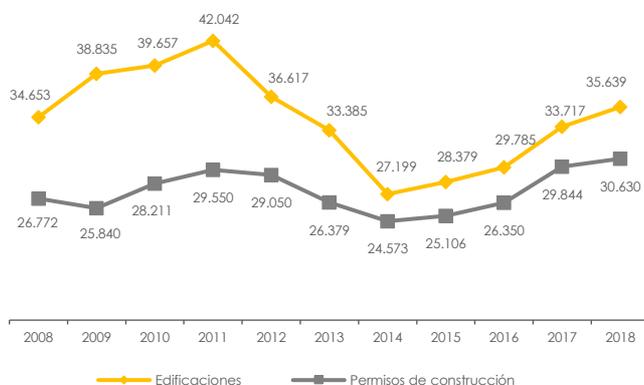
1. Evolución histórica del número de edificaciones y permisos de construcción

En esta sección se aborda el comportamiento a través del tiempo de las edificaciones a construir según los permisos de construcción aprobados.

El Gráfico 1 muestra que en el periodo 2008-2011, existió (en promedio) un registro creciente del número de permisos y edificaciones a construir.

En 2012 el cantón Quito (el de mayor incidencia nacional en esta estadística) registró un descenso en el número de permisos de construcción y edificaciones, debido al cambio en los procesos de aprobación; a partir de ese año la revisión y acreditación de planos se delegó a las entidades colaboradoras², previo a la emisión de la licencia o permiso por parte de la autoridad municipal. A partir de 2014, el número de permisos de construcción aprobados crece de forma sostenida a una tasa del 5,7% por año.

Gráfico 1. Edificaciones a construir y permisos de construcción, serie 2008-2018.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

2. Edificaciones y viviendas a construir

En un permiso se puede aprobar la construcción de una o varias viviendas; en este sentido, en la Tabla 1, se detallan el número de edificaciones y de viviendas a construir según las regiones del país.

Tabla 1. Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones (2018).

Región	Edificaciones a construir	Viviendas a construir
Sierra	17.381	42.667
Costa	15.931	19.943
Amazonia	2.108	2.382
Insular	219	355
Total	35.639	65.347

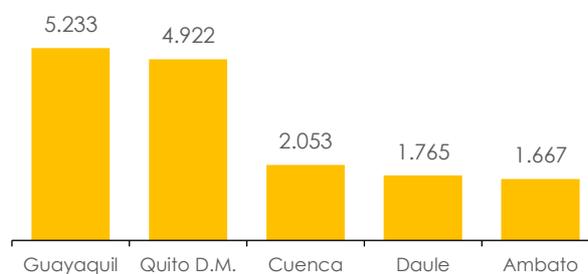
Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

En cuanto al número de edificaciones a construir a nivel nacional, en 2018 se registraron un total de 35.639. De acuerdo con la Tabla 1, en la región Sierra se concede la mayor cantidad de estas.

En cada una de las regiones, las provincias con mayor número de edificaciones a construir son: Pichincha, 6.110; Guayas, 9.171; Zamora Chinchipe, 477 y Galápagos, 219.

Los cantones con mayor número de edificaciones a construir se muestran en el Gráfico 2. Guayaquil y Quito, registran el 14,7% y 13,8%, respectivamente.

Gráfico 2. Edificaciones a construir por principales cantones.



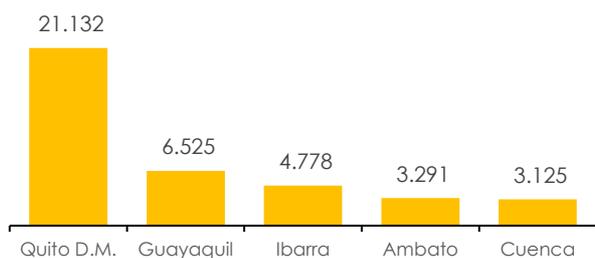
Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

Por otro lado, en el Gráfico 3 se observa que Quito es el cantón que más registró (32,3%) viviendas a construir en 2018.

² El Distrito Metropolitano de Quito tiene actualmente convenio con dos entidades colaboradoras para la revisión y acreditación de

planos y demás documentación previo a la emisión del permiso de construcción.

Gráfico 3. Número de viviendas a construir por principales cantones.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

3. Superficie de terreno y áreas de construcción

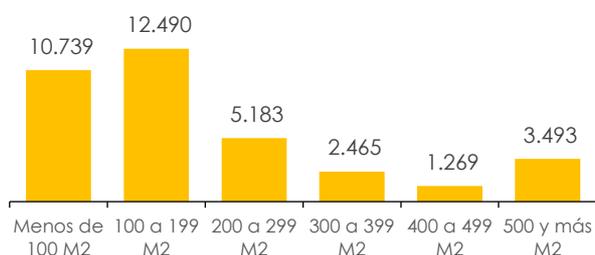
La Tabla 2, muestra que la superficie total del lote o terreno para las potenciales construcciones fue de 19.32 millones de metros cuadrados (m²). Así mismo, se registraron 12.84 millones de metros cuadrados para espacios verdes. Además, la superficie total a construir llegó a 15.39 millones de metros cuadrados que incluye la superficie a construir residencial, no residencial y superficie para garaje³

Tabla 2. Caracterización de área y superficies a construir.

Caracterización de las Superficies	Valor en metros cuadrados
Área para espacios verdes	12.839.057
Superficie del terreno	19.319.968
Superficie a construir residencial	12.741.365
Superficie a construir no residencial	2.542.184
Superficie a construir garaje	103.238

Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

Gráfico 4. Número de edificaciones a construir por rangos de superficie de construcción.



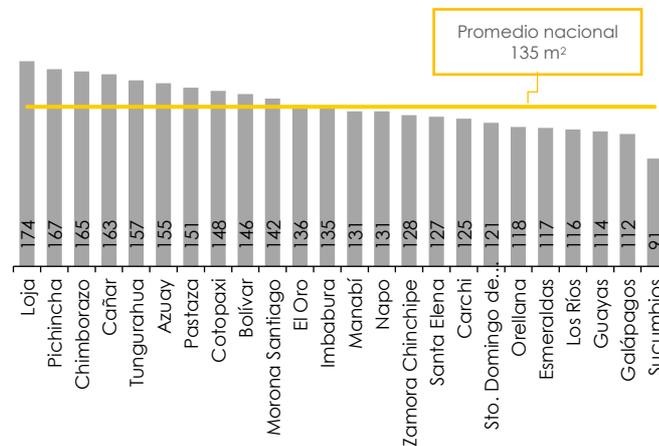
Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

De acuerdo al Gráfico 4, el 65,2% de edificaciones a construir se aprueban para áreas inferiores a los 200 m².

A nivel nacional, el promedio de metros

cuadrados⁴ por vivienda a construir es de 135 metros cuadrados. La provincia con el mayor promedio es Loja con 174 m², mientras que Sucumbíos, tiene el menor promedio con 91 m² por vivienda, tal como lo indica el Gráfico 5.

Gráfico 5. Promedio del área de construcción por vivienda, según provincias en metros cuadrados.

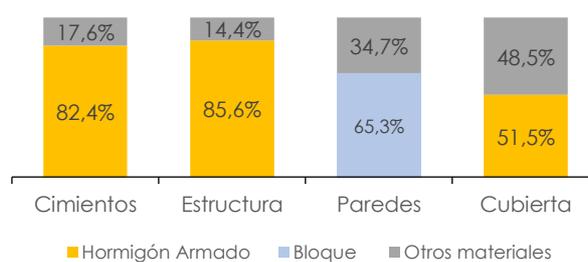


Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

4. Principales materiales

El hormigón armado es el principal material para las edificaciones a construir (ver Gráfico 6), previsto para cimientos, estructura y cubierta en un 82,4%, 85,6% y 51,5%, respectivamente. El principal material de las paredes es el bloque, registrado para el 65,3% de las potenciales edificaciones.

Gráfico 6. Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

Nota: Otros materiales incluyen: Para cimientos: hormigón ciclópeo, pilotes de madera. Para estructura: metálica, madera. Para paredes: madera, ladrillo, adobe, caña y prefabricada. Para cubierta: eternit, teja, zinc y otros.

5. Tipo de obra y uso de la edificación

Las nuevas construcciones constituyeron el principal motivo para la construcción de

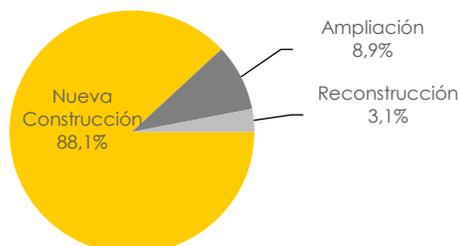
³ Es el área destinada para garaje de edificaciones no residenciales.

⁴ Este indicador se construye incluyendo solamente el área a construir

de las edificaciones de tipo residencial (una familia, dos familias, tres o más familias), y que sean nuevas construcciones.

edificaciones, el 88,1% de estos correspondieron a esta tipología.

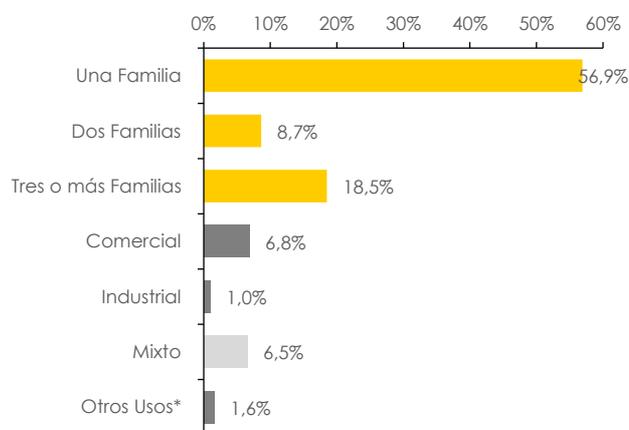
Gráfico 7. Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

Como se observa en el Gráfico 8, el uso residencial⁵ es el principal propósito para las edificaciones a construir, el 84,1% se realizó con esta finalidad (incluye edificaciones para una, dos y tres familias). Por su lado, los fines no residenciales⁶ y mixtos⁷ comprenden el resto de edificaciones potenciales (15,9%).

Gráfico 8. Participación según el uso de las edificaciones a construir.



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

Fuente: Encuesta de Edificaciones 2018.

6. Análisis comparativo

Analizar las estadísticas de países de la región permite contrastar el escenario internacional en el que se encuentra el Ecuador. Para este fin, en la tabla 3, se muestra información de Bolivia, Chile, Colombia y Costa Rica, países que

levantan información de permisos o licencias de construcción para edificaciones.

Tabla 3. Número de permisos de construcción, viviendas y área a construir en países de la región.

País	Permisos	Viviendas	Área a construir (en miles)
Ecuador	30.630	65.347	15.386
Bolivia	6.137	ND	2.857
Chile	ND	183.660	19.219
Colombia	ND	180.821	22.388
Costa Rica	30.347	26.404	3.031

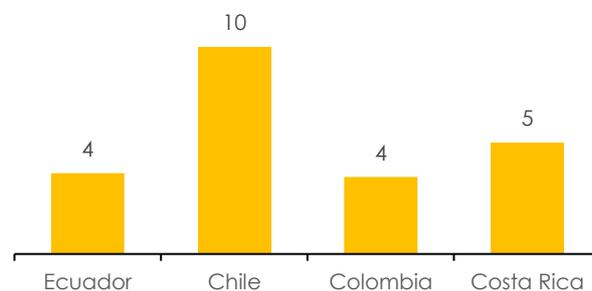
Notas: Colombia levanta 302 municipios de 32 departamentos del país. Bolivia, Chile y Colombia levantan y publican información mensual. 3. ND=Dato no disponible o no presentado por el país.

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

Para contar con un análisis más apropiado de los resultados de cada país, se calcula indicadores que ajustan las variables en términos de su población.

En este sentido, de acuerdo con el Gráfico 9, en 2018, en Ecuador el número de viviendas a construir por cada 1.000 habitantes es similar al comportamiento de Colombia. Chile destaca en el valor más alto, registrando 10 viviendas a construir por cada 1.000 habitantes.

Gráfico 9. Viviendas a construir por cada 1.000 habitantes en países de la región (año 2018).



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 que se encuentran publicadas en las páginas web de los países mencionados. Los datos de la población se tomaron del Banco Mundial.

Por otro lado, al analizar el área total a construir por cada 100 habitantes, el Ecuador se sitúa como el segundo país con mayor área a construir después de Chile (ver Gráfico 10).

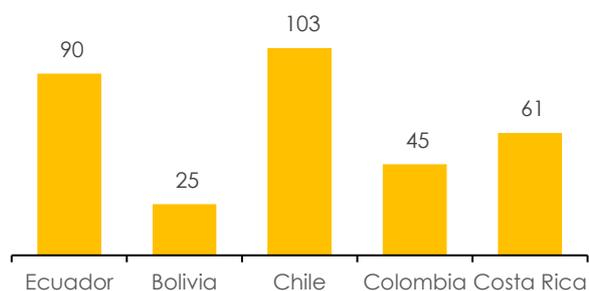
⁵ Edificaciones residenciales: cuando sea exclusiva para la ocupación de una o más familias.

⁶ Comercial, industrial, administrativo, educación, salud, recreación,

entre otros.

⁷ Tienen uso residencial y no residencial.

Gráfico 10. Área a construir* por cada 100 habitantes en países de la región



Nota: Este 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.

* Incluye la superficie de edificaciones residenciales y no residenciales.

Fuentes: Estadísticas de Edificaciones que se encuentran publicadas en las páginas web de los países mencionados. Los datos de la población se tomaron del Banco Mundial.

Glosario

Ampliaciones: Puede ser de dos tipos: Ampliación horizontal que se refiere a construcciones en las que debe existir comunicación directa e interior, entre la parte antigua y la nueva, caso contrario la construcción debe darse como nueva construcción. Además, están las ampliaciones hacia arriba que son aquellas obras que se realizan sobre una construcción ya existente.

Edificaciones: Indica el número de construcciones para las cuales se solicita un permiso de construcción. Una edificación puede tener diversos usos (residencial y no residencial); y, registrar una o varias unidades habitacionales (viviendas)

Formulario permiso de construcción (INEC): Forma parte de un conjunto de documentos habilitantes para la obtención de una licencia de construcción, este debe ser llenado por los proyectistas, constructores o propietario de la edificación a construir. En un formulario se puede solicitar la aprobación de una o más edificaciones.

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 a cimientos, ni la estructura de la edificación.

Superficie total a construirse: Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tiene 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

BCE. (2019). *Sector Real*. Obtenido de Cuentas Nacionales Trimestrales: <https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/cntrimestral/CNTrimestral.jsp>

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

Colombia.

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.

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