

Dirección/Departamento

Dirección de Estadísticas Económicas

Unidad

Gestión de Estadísticas Estructurales

Elaborado por:

Lorena Ramos
Daniela Torres

Revisado por:

Rita Jácome

Aprobado por:

Daño Vélez
María Isabel García

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.....	7
5. Tipo de obra y uso de la edificación	7
6. Análisis comparativo	7
Glosario	8
Bibliografía.....	9

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Edificaciones a construir y permisos de construcción, serie 2010-2019.	5
Gráfico 2. Edificaciones a construir por principales cantones.	6
Gráfico 3. Número de viviendas a construir por principales cantones.	6
Gráfico 4. Número de edificaciones a construir por rangos de área total de construcción por m ² ... 6	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.	7
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 2019).	8
Gráfico 10. Área a construir* por cada 100 habitantes en países de la región (metros cuadrados)..8	8

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones (2019).....	5
Tabla 2. Caracterización de superficie y áreas 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 en el presente boletín los resultados de la Encuesta Nacional de Edificaciones (ENED), correspondientes al período 2019.

A través de los resultados de la ENED se puede caracterizar y medir el comportamiento del sector de la construcción y del mercado inmobiliario. Así para el año 2019, el **número de edificaciones** estimado a nivel nacional fue de **33.314**, un 6,5% menos en relación al año 2018.

El **número de viviendas** proyectadas fue de **47.291** unidades habitacionales; la superficie total de terrenos prevista para levantar las edificaciones fue de 14.0 millones de metros cuadrados, mientras que el área total de construcción registró 8.6 millones de metros cuadrados aproximadamente. De las potenciales edificaciones, el 89,6% corresponde a nuevas construcciones, en mayor medida 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 áreas 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 (GADM).

Tiene como objetivo, proporcionar información estadística 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, el cual es entregado al informante que solicita la aprobación de un permiso de construcción en las oficinas municipales a nivel nacional, o, a su vez el informante procede a la descarga del formulario directamente de la página del INEC. Generalmente, el formulario forma parte de los requisitos previos para la obtención de un permiso de construcción de 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 según el Clasificador Geográfico Estadístico.

¹ De acuerdo a la División Político Administrativa (DPA) 2019.

Notas para el lector:

El periodo de levantamiento de la información comprende de enero a diciembre del año 2019.

El levantamiento se ha realizado en todos los cantones del país, excepto en 8 cantones correspondientes a las provincias de: Azuay, El Oro, Esmeraldas, Loja, Morona Santiago y Sucumbíos que no registraron emisión de 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 la 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 serie de estas variables.

La información histórica de los tabulados de la ENED 2019, correspondiente a las variables: número de viviendas, áreas de construcción, superficie del terreno, y valor de la edificación; será reprocesada aplicando métodos de consistencia con otras estadísticas disponibles del sector y lograr mayor comparabilidad y calidad de las series.

Para mayor información de la operación estadística consultar el siguiente link:
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones>

Principales resultados

En esta sección, se presentan los principales resultados obtenidos en la Encuesta de Edificaciones correspondientes al período 2019.

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

El Gráfico 1 muestra, que en el periodo 2010-2011 existió (en promedio) un registro creciente del número de permisos y edificaciones a construir, en referencia a series anteriores. En el 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 2015, el número de permisos de construcción aprobados creció de forma sostenida a una tasa promedio anual del 6,9% hasta el 2018, mientras que en el período 2019, el número de permisos de construcción cayó en un 9,9% en referencia al año 2018.

Gráfico 1. Edificaciones a construir y permisos de construcción, serie 2010-2019.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

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 detalla el número de edificaciones y viviendas a construir por regiones.

Tabla 1. Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones (2019).

Región	Edificaciones a construir	Viviendas a construir
Sierra	17.836	28.914
Costa	13.373	15.783
Amazonia	1.936	2.310
Insular	169	284
Total	33.314	47.291

Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

En cuanto al número de edificaciones a construir a nivel nacional, en 2019 se registraron un total de 33.314. De acuerdo con la Tabla 1, en la región Sierra se concentró la mayor cantidad de éstas.

En cada una de las regiones, las provincias con mayor número de edificaciones a construir son: Pichincha, 6.846; Guayas, 7.106; Zamora Chinchipe, 371 y Galápagos, 169.

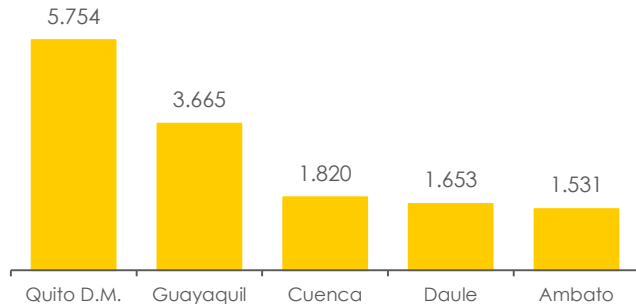
Los cantones con mayor número de

² El Distrito Metropolitano de Quito tiene actualmente convenio con dos entidades colaboradoras (Desintecsa SA. y Colegio de

Arquitectos de Pichincha) para la revisión y acreditación de planos y demás documentación, previo a la emisión del permiso de construcción.

edificaciones a construir se muestran en el Gráfico 2. Quito y Guayaquil, registraron el 17,3% y 11,0%, respectivamente.

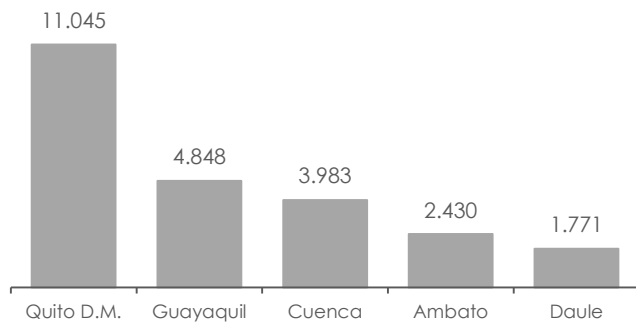
Gráfico 2. Edificaciones a construir por principales cantones.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019

Del mismo modo, en el Gráfico 3 se observa que el cantón Quito registró el mayor número de viviendas a construir para el 2019, con el 23,4% del total nacional.

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



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

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 14.0 millones de metros cuadrados (m²). Así mismo, se registraron 10.1 millones de metros cuadrados para espacios verdes. Además, el área total a construir llegó a 8.6 millones de metros cuadrados que incluye el área a construir residencial, no residencial y área para parqueadero³.

Tabla 2. Caracterización de superficie y áreas a

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

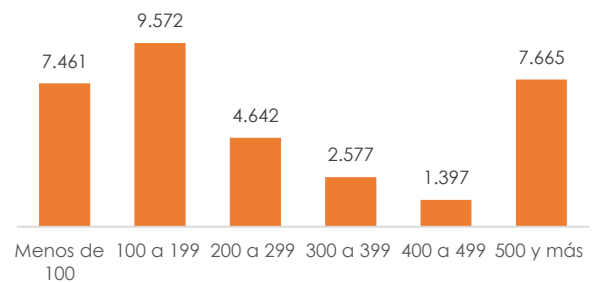
⁴ Este indicador se construye incluyendo solamente el área a construir

construir.

Superficie/Áreas	Valor en metros cuadrados
Superficie del terreno	14.000.741
Área a construir residencial	6.208.769
Áreas a construir no residencial	2.290.560
Área a construir parqueadero	94.908
Área para espacios verdes	10.102.512

Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

Gráfico 4. Número de edificaciones a construir por rangos de área total de construcción por m².

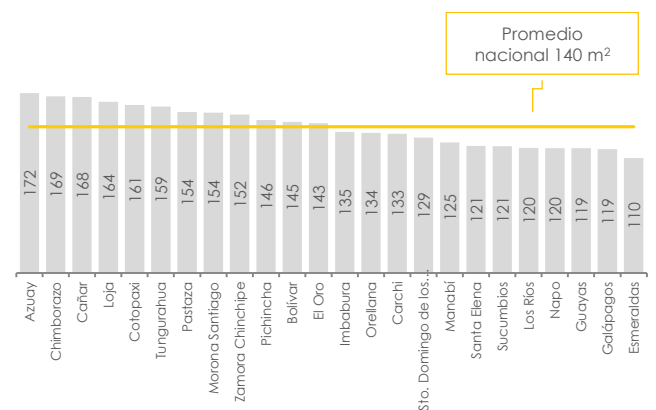


Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

De acuerdo al Gráfico 4, el 51,1% de las edificaciones a construir se aprobaron para áreas inferiores a los 200 m².

A nivel nacional, el promedio de metros cuadrados⁴ por vivienda a construir fue de 140 metros cuadrados. La provincia con el mayor promedio fue Azuay con 172 m², mientras que Esmeraldas, presentó el menor promedio con 110 m² por vivienda, tal como lo indica el Gráfico 5.

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



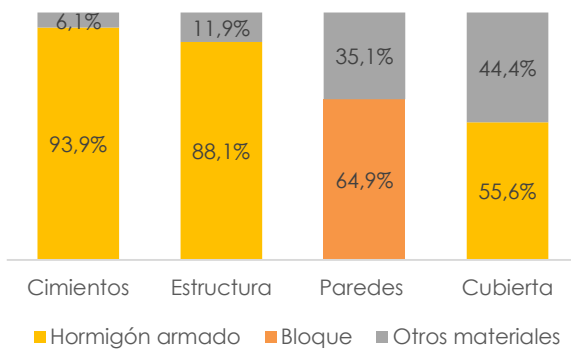
Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

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

4. Principales materiales

El hormigón armado fue el principal material para las edificaciones a construir, previsto para cimientos, estructura y cubierta en un 93,9%, 88,0% y 55,6%, respectivamente. El principal material de las paredes fue el bloque, registrado para el 64,9% de las potenciales edificaciones (ver Gráfico 6).

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



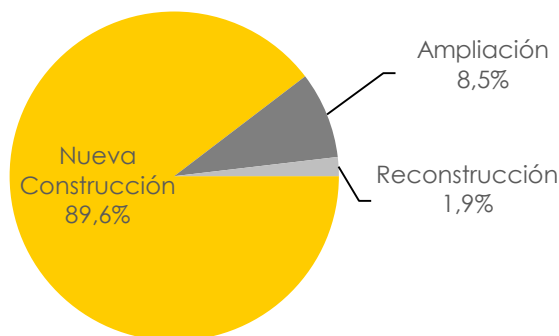
Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

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 edificaciones, el 89,6% de éstos correspondieron a esta tipología.

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



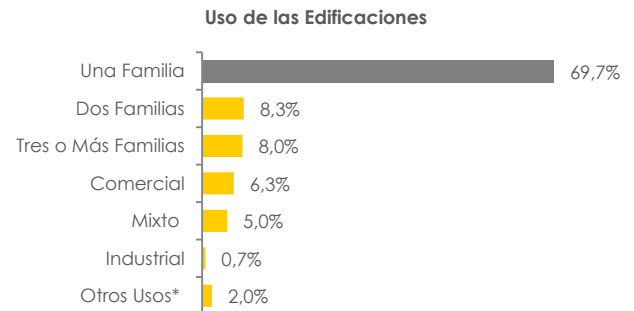
Fuente: Encuesta de Edificaciones 2019.

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

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

Como se observa en el Gráfico 8, el uso residencial⁵ fue el principal propósito para las edificaciones a construir, se prevé que el 86,1% de estas tengan esta finalidad (incluye edificaciones para una, dos y tres o más familias). Por su lado, los fines no residenciales⁶ y mixtos⁷ comprenden el resto de edificaciones potenciales (13,9%).

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 2019.

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	27.596	47.291	8.594
Bolivia	5.977	ND	2.823
Chile	ND	183.461	19.449
Colombia	ND	207.292	23.166
Costa Rica	18.662	22.167	2.041

Notas: 1. Colombia levanta 302 municipios de 32 departamentos del país. Bolivia, Chile y Colombia levantan y publican información mensual. 2. 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.

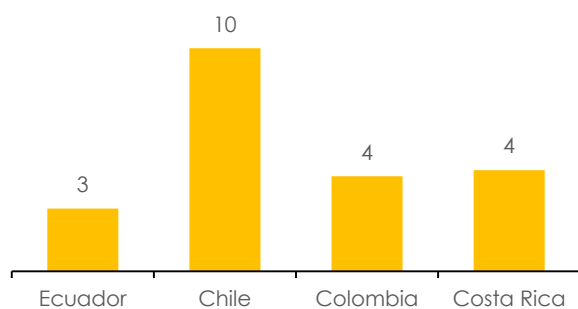
Para contar con un análisis más apropiado de los resultados de cada país, se calcula indicadores que ajustan las variables en términos de su población.

entre otros.

⁷ Tienen uso residencial y no residencial.

En este sentido, de acuerdo con el Gráfico 9, en Ecuador el número de viviendas a construir, 3 por cada 1.000 habitantes, en el año 2019, es el menor del grupo de comparación. Chile destaca con 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 2019).

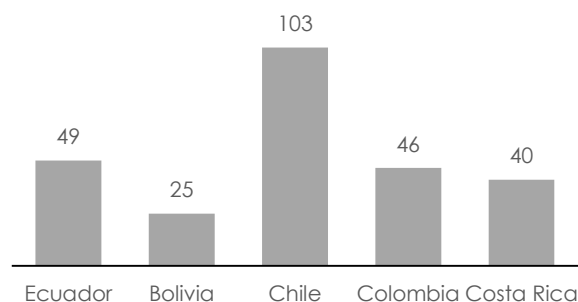


Notas: 1. El indicador no es publicado por las oficinas estadísticas analizadas, se calcula como el número de viviendas a construir multiplicado por 1.000 y dividido para la población total. 2. Bolivia no dispone de información del número de viviendas.

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).

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



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 propietarios 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 los cimientos, ni a la estructura de la edificación.

Área total a construir: Es la suma de las áreas 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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2017). *Metodología General Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción-ELIC*. Bogotá, Colombia.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2016). *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

Diego Andrade Ortiz
DIRECTOR EJECUTIVO


**CADA
HECHO
DE TU
VIDA**
Cuenta

 @ecuadorencifras

 INEC/Ecuador

 @InecEcuador

 INECEcuador

 t.me/equadorencifras

 INEC Ecuador