



República
del Ecuador

Encuesta Nacional de Edificaciones (ENED) 2020

Permisos de construcción

Octubre, 2021

www.ecuadorencifras.gob.ec

 **INEC** | Buenas cifras,
mejores vidas

01 ▶ Aspectos Metodológicos

02 ▶ Principales Resultados

03 ▶ Indicadores

Aspectos Metodológicos

1.1 Principales definiciones

1.2 Ficha metodológica

Principales definiciones



Permisos de Construcción: Licencias emitidas por los GAD municipales a los proyectistas, constructores o propietarios de la/s edificación/es a construir.



Edificación: Una edificación puede tener diversos usos (residencial y no residencial); y, registrar una o varias unidades habitacionales (viviendas).



Nueva construcción: Es aquella obra de ingeniería que se construirá desde los cimientos.



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



Ampliaciones: Horizontales (construcciones con comunicación directa e interior, entre la parte antigua y la nueva; Verticales (obras que se realizan sobre una construcción ya existente).



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



Área total a construir: Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tendrá la edificación.



Uso de la edificación: Se refiere al propósito que tendrá la edificación, esta puede ser de tipo residencial, no residencial o mixtas.



Vivienda: Es el cuarto o conjunto de cuartos, planificados para ser utilizados como morada de una familia

Ficha Metodológica

Encuesta Nacional de Edificaciones.



A nuestros usuarios

Los resultados de la Encuesta Nacional de Edificaciones (ENED), constituyen una señal importante para identificar las expectativas de construcción y la demanda potencial de inversión de los hogares. Sin embargo, los permisos de construcción registrados no representan las construcciones efectivas a nivel nacional por las siguientes limitaciones de la operación estadística:

- Las edificaciones registradas en los permisos de construcción son de naturaleza proyectada (potenciales edificaciones a construirse), por lo que, reflejan la intención de llevar a cabo una construcción y no la ejecución efectiva de la obra.
- Algunos proyectos inmobiliarios, especialmente las grandes obras multifamiliares (urbanizaciones), normalmente se ejecutan en períodos mayores a un año, sin embargo, el número de edificaciones planificadas a construir se registra en el año en el cual se aprueba el permiso.
- Existen casos en que las nuevas construcciones, adecuaciones (reconstrucciones o ampliaciones) no son registradas a través de una solicitud de permisos de construcción en los GADM. Por lo tanto, esta operación estadística deja por fuera la actividad de la construcción informal.

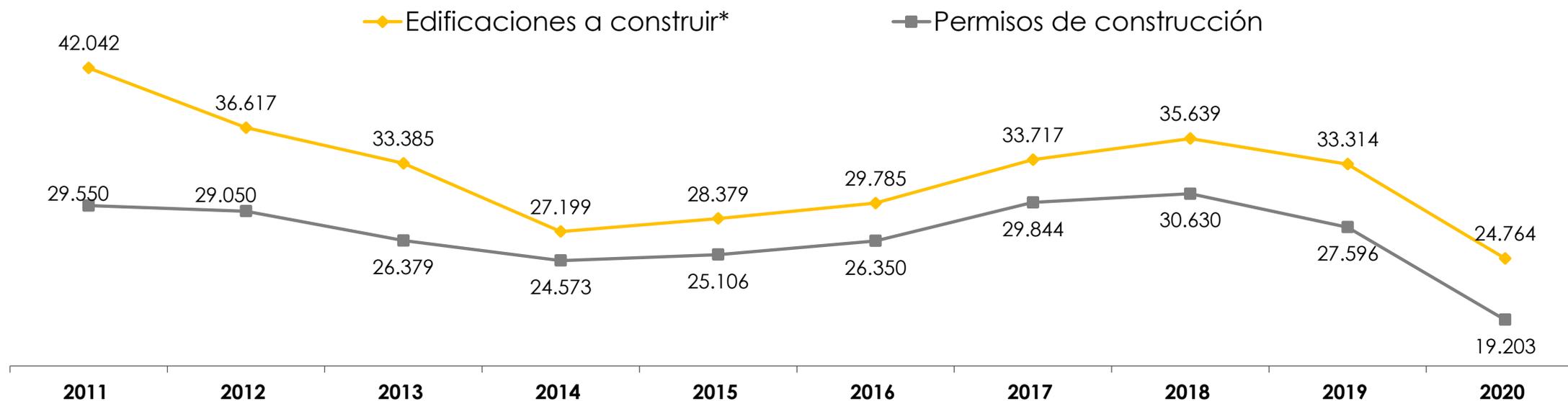
02

Principales Resultados

Edificaciones y permisos de construcción

Evolución histórica 2011-2020, nacional.

Al año 2020, el número de permisos de construcción decreció en 30,4% y las edificaciones proyectadas en 25,7%, en relación al año 2019, registrando los datos más bajos de los últimos diez años.

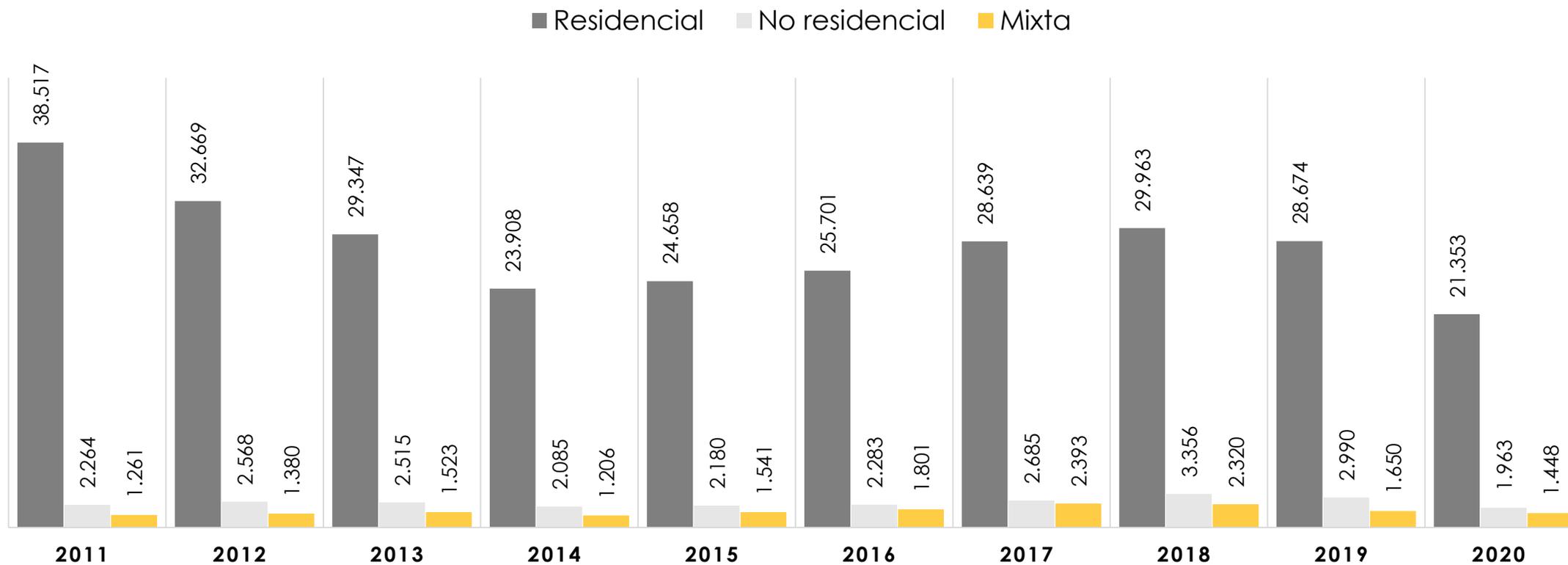


* Edificaciones a construir (residencial, no residencial y mixta)

Edificaciones según propósito de la construcción

Evolución histórica 2011-2020, nacional.

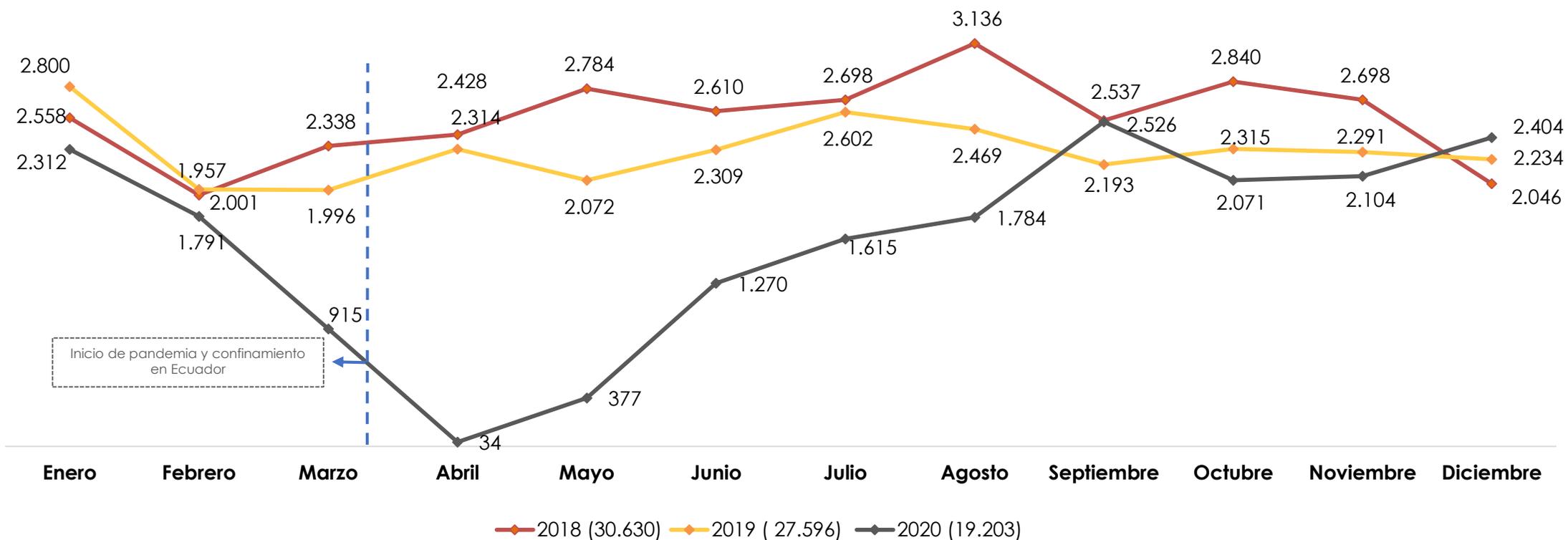
En 2020, las edificaciones residenciales representaron el 86,2% del total de edificaciones proyectadas, las no residenciales 7,9% y edificaciones mixtas el 5,8%.



Número de permisos de construcción

Enero-diciembre 2018-2020, nacional.

En 2020, el confinamiento por la COVID-19, contrajo severamente el trámite de permisos de construcción. De los 19.203 permisos de construcción registrados en 2020, el 47% se emitieron en el último cuatrimestre del año.



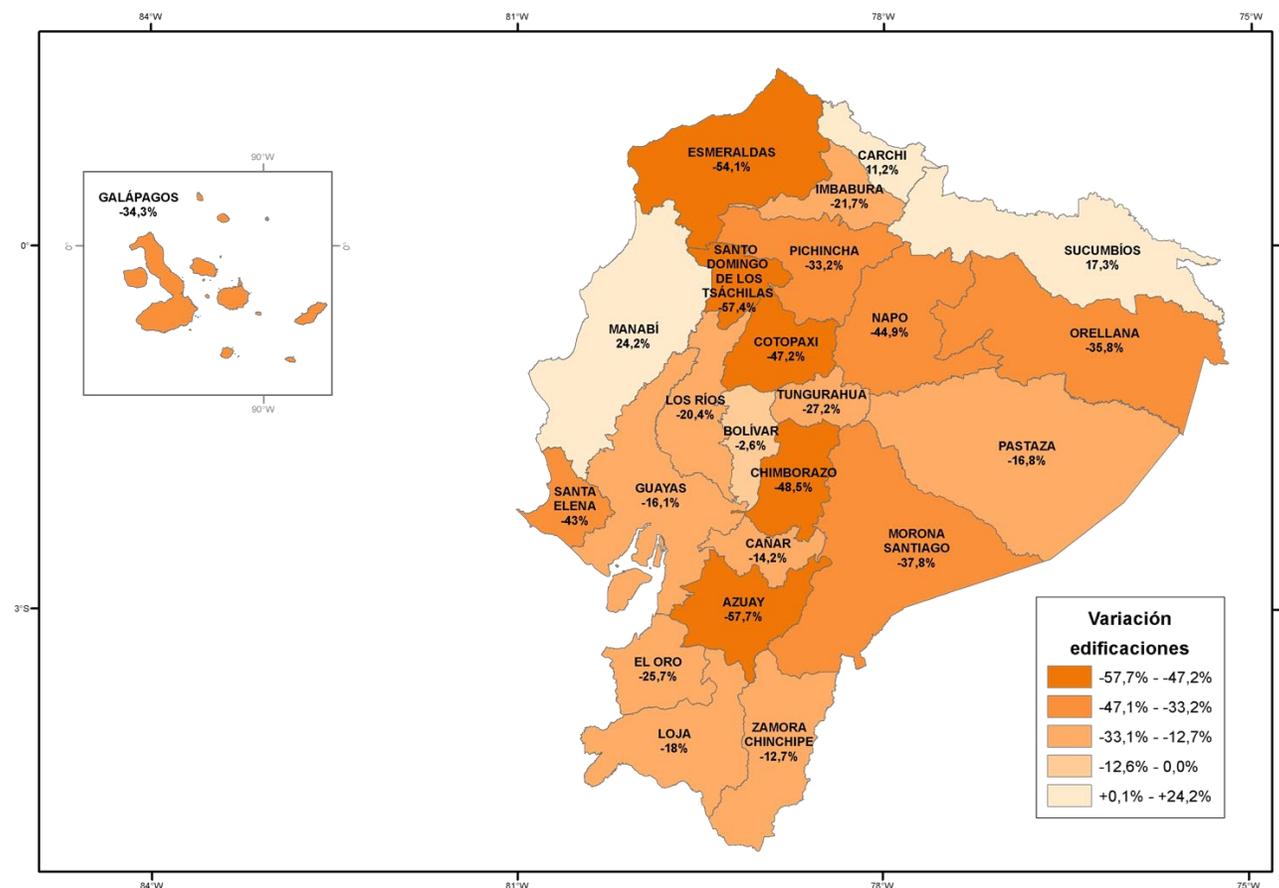
Nota 1: A partir del mes de septiembre, los permisos de construcción alcanza niveles similares al registrado durante el mes de enero del año 2020 (período antes de la pandemia).
Nota 2: Durante los meses de abril y mayo se registraron permisos emitidos en línea (Quito y Guayaquil); a partir del mes de junio se reactivó el sector de la construcción como resultado al plan piloto de la reactivación del sector ejecutado entre finales del mes de abril e inicios de mayo.

Edificaciones proyectadas

Período 2019-2020, nacional y por provincias.

En 2020, diez provincias concentraron el 83,7% de las edificaciones proyectadas a construir. La mayoría mostraron descensos importantes en relación a 2019; las principales Azuay (-57,7%), Santo Domingo (-57,4%) y Esmeraldas (-54,1%).

Nº	Provincias	2019	2020	Variación
1	Guayas	7.106	5.961	-16,1%
2	Pichincha	6.846	4.570	-33,2%
3	Manabí	2.199	2.732	24,2%
4	Tungurahua	2.180	1.587	-27,2%
5	Imbabura	1.908	1.494	-21,7%
6	Loja	1.633	1.339	-18,0%
7	Azuay	2.227	943	-57,7%
8	El Oro	1.185	881	-25,7%
9	Chimborazo	1.221	629	-48,5%
10	Los Ríos	739	588	-20,4%
14	Resto de provincias*	6.070	4.040	-33,4%
24	Total nacional	33.314	24.764	-25,7%

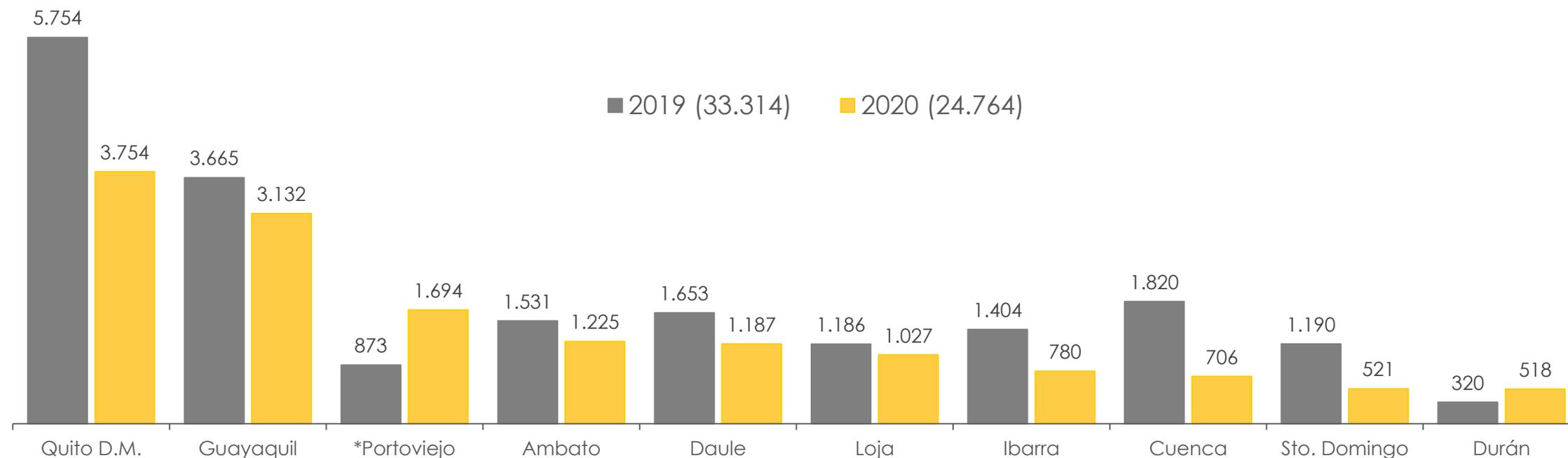


* Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 16,3% de las edificaciones a construir a nivel nacional.

Edificaciones proyectadas

Período 2019-2020, principales cantones.

En 2020, diez cantones concentraron el 59% de las edificaciones a construir, los más representativos fueron: Quito (15,2%), Guayaquil (12,6%) y Portoviejo (6,8%).



Nota: El 41% (10.220) de las edificaciones a construir se registraron en los 211 cantones restantes.

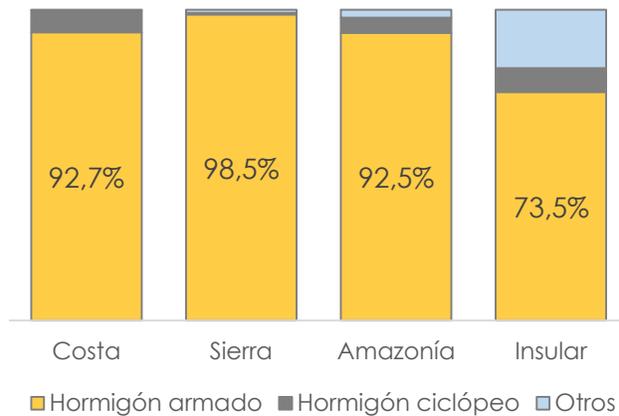
* En el mes de febrero, se otorgó un permiso de construcción con 992 edificaciones.

Materiales predominantes

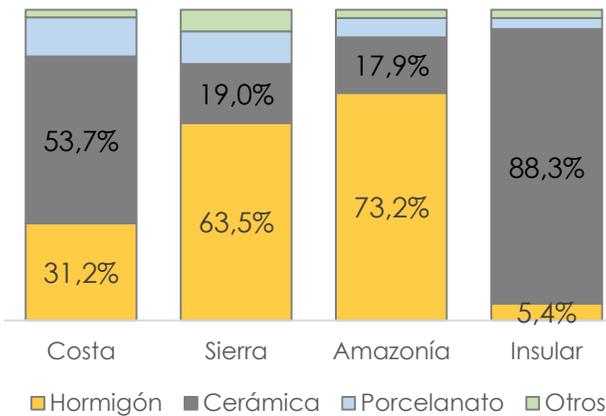
Por región.

En 2020, el hormigón fue el principal material de construcción para cimientos y estructuras, en todas las regiones. En el caso de cubiertas, el zinc (láminas metálicas) es más utilizado en las regiones Costa y Amazonía.

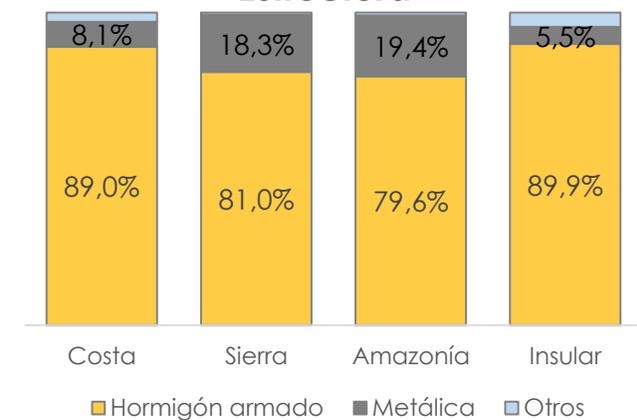
Cimientos



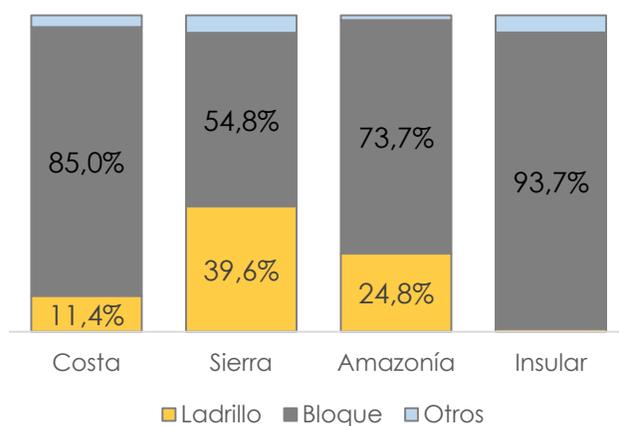
Pisos



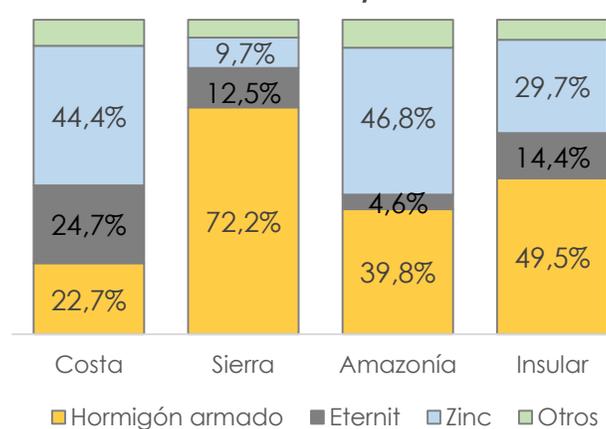
Estructura



Paredes



Cubierta/techo



Otros materiales incluyen:

Cimientos: pilotes de hormigón, piedra, contrapiso armado, cimientos portantes.

Estructura: madera, muros portantes, paneles portantes y prefabricados.

Paredes: prefabricado, muros portantes y malla.

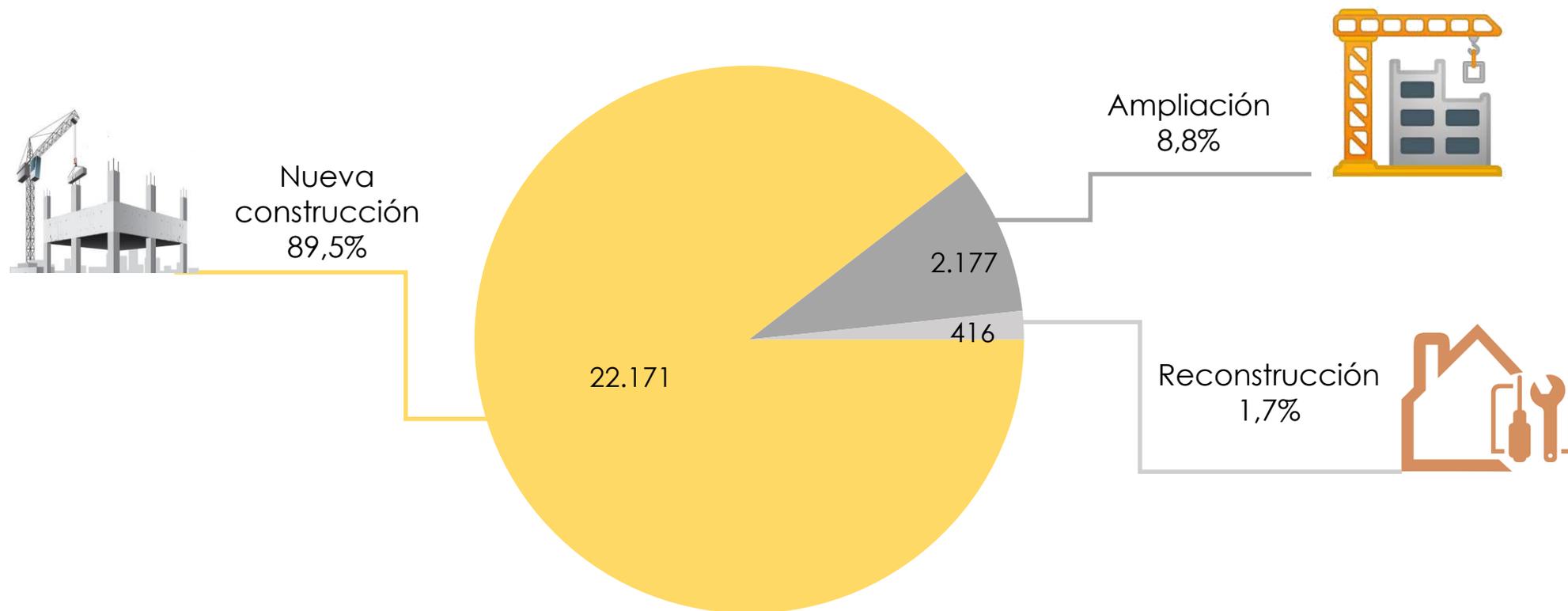
Cubierta: policarbonato, teja.

Pisos: piso flotante, madera.

Edificaciones por tipo de obra

Nacional.

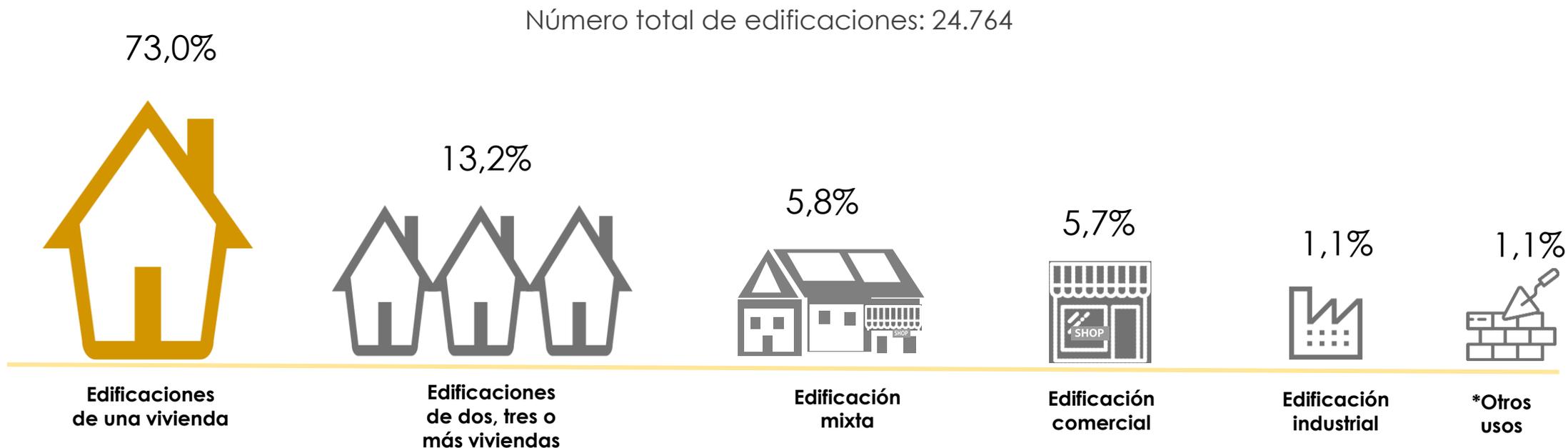
De las 24.764 potenciales edificaciones estimadas para el año 2020, las construcciones nuevas representaron el 89,5%.



Edificaciones por tipo uso

Nacional.

En el año 2020, las construcciones de una sola vivienda representaron el 73% del total de edificaciones a construir.



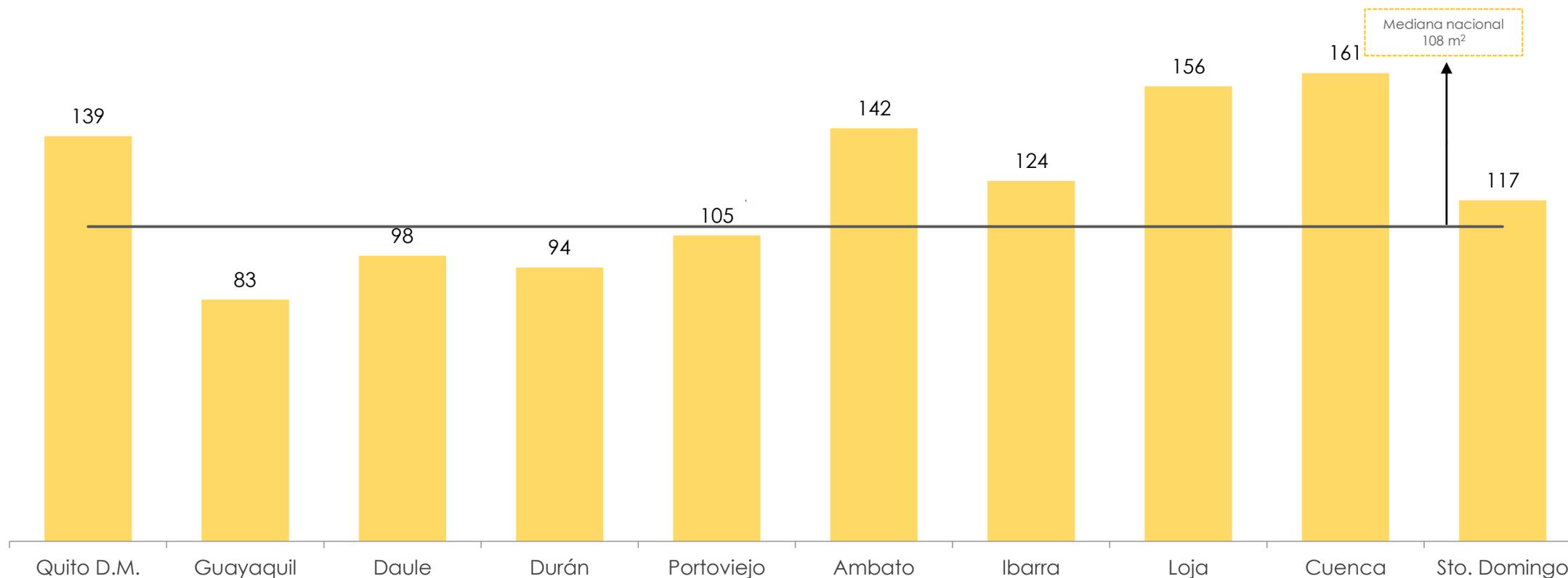
03

Indicadores

Metros cuadrados por vivienda

Mediana de los principales cantones.

En 2020, a nivel nacional las viviendas planificadas a construir tuvieron 108 m² de construcción. En el cantón Cuenca se observa el mayor área de construcción por vivienda (161 m²).

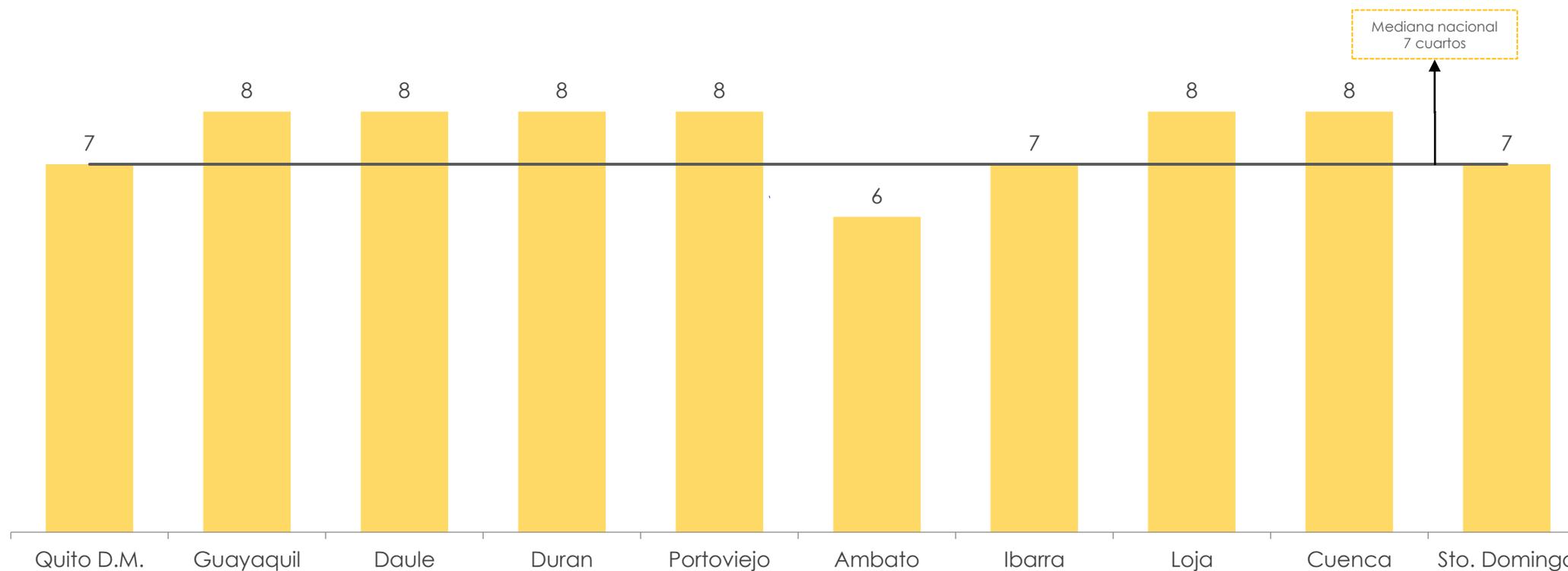


Nota: Para el cálculo de este indicador sólo se incluye el área a construir de las edificaciones de tipo residencial y que sean nuevas construcciones.

Número de cuartos por vivienda

Mediana de los principales cantones.

En general, en 2020, a nivel nacional se planificó construir viviendas con 7 cuartos.

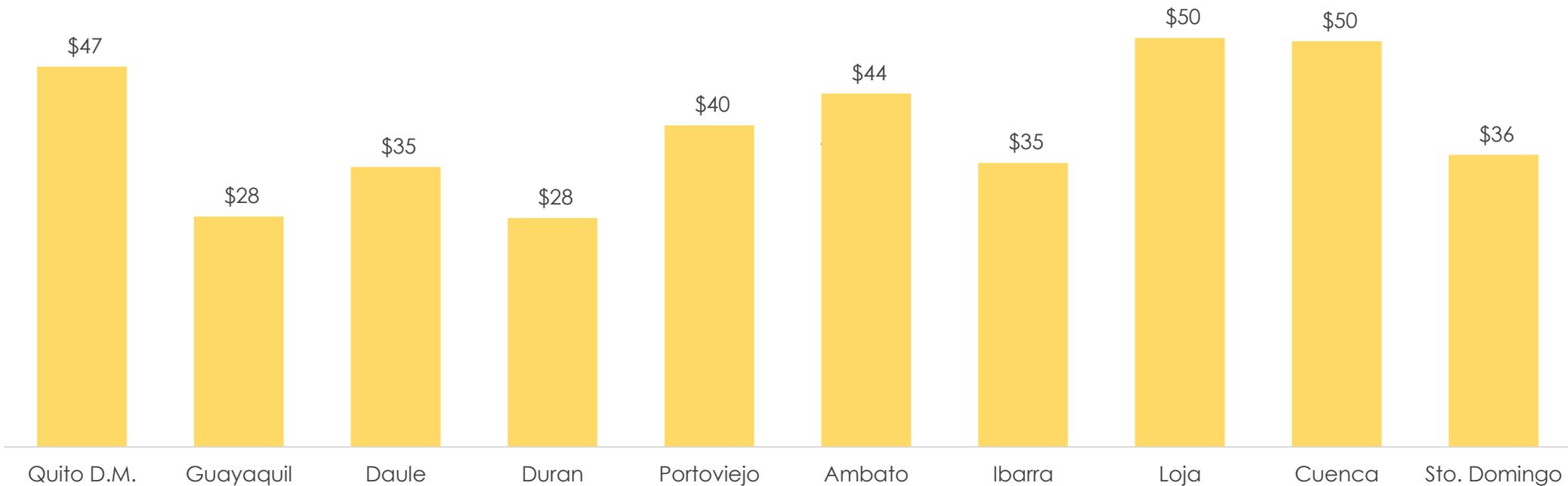


Nota: El número de cuartos incluye dormitorios, sala, cocina, baños, y otros.

Costo proyectado de construcción por vivienda | Buenas cifras, mejores vidas

Costo mediano en miles de dólares por principales cantones.

Al año 2020, en Cuenca y Loja el costo previsto (mediana) para construir una vivienda nueva fue de 50 mil dólares.

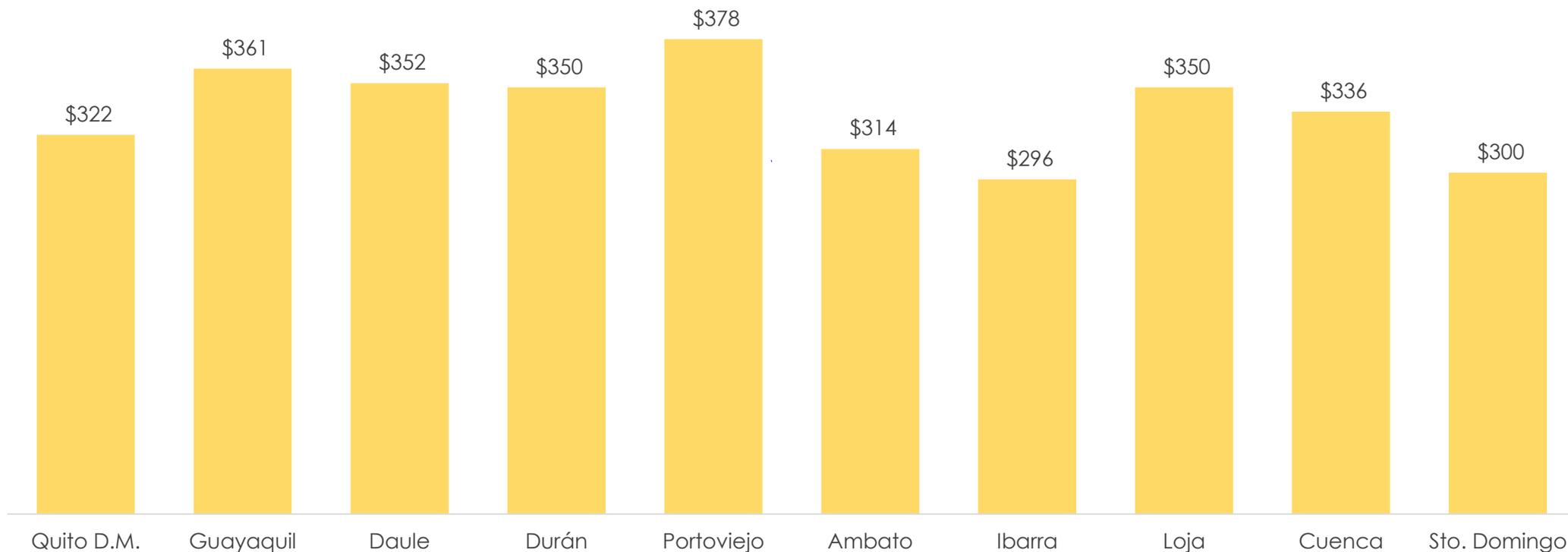


Nota: Este indicador se basa en el costo proyectado del financiamiento de construcciones residenciales nuevas.

Costo proyectado por metro cuadrado

Costo mediano en dólares por principales cantones.

Al año 2020, el cantón Portoviejo mostró un costo proyectado (mediana) de \$378 por metro cuadrado de construcción.



Nota: Para el cálculo de este indicador se considera el área y el valor proyectado del financiamiento de las viviendas de tipo residencial y que sean nuevas construcciones.



INEC

Buenas cifras,
mejores vidas



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



@InecEcuador



t.me/euadorencifras



INEC/Ecuador



INECEcuador



INEC Ecuador