

# Boletín Técnico

N°01 -2021 -ENED

## Encuesta Nacional de Edificaciones (ENED), 2020

Minería, manufactura y construcción

Octubre, 2021

**Dirección/Departamento**

Dirección de Estadísticas Económicas

**Unidad**

Gestión de Estadísticas Estructurales

**Elaborado por:**

Lorena Ramos  
Jonathan Quijia

**Revisado por:**

Roberto Chaves  
Darío Vélez

**Aprobado por:**

Julio Muñoz

**Contacto:**

inec@inec.gob.ec  
www.ecuadorencifras.com  
(02) 2232303 · (02) 2232012 · (02) 2232151

## 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

<b>Gráfico 1.</b> Edificaciones a construir y permisos de construcción, serie 2011-2020. ....	5
<b>Gráfico 2.</b> Edificaciones a construir por principales cantones. ....	6
<b>Gráfico 3.</b> Número de viviendas a construir por principales cantones. ....	6
<b>Gráfico 4.</b> Número de edificaciones a construir por rangos de área total de construcción por m <sup>2</sup> ...	6
<b>Gráfico 5.</b> Área de construcción por vivienda, según cantones en metros cuadrados (superficie mediana).....	6
<b>Gráfico 6.</b> Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra. ....	7
<b>Gráfico 7.</b> Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra.....	7
<b>Gráfico 8.</b> Participación según el uso de las edificaciones a construir. ....	7
<b>Gráfico 9.</b> Viviendas a construir por cada 10 mil habitantes en países de la región (Año 2020). ....	8
<b>Gráfico 10.</b> Área a construir por cada 100 habitantes en países de la región (metros cuadrados). ..	8

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones (2020).....	5
<b>Tabla 2.</b> Caracterización de superficie y áreas a construir. ....	6
<b>Tabla 3.</b> Número de permisos de construcción, viviendas y área a construir en países de la región. Año 2020. ....	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 2020.

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 2020, el **número de edificaciones** estimado a nivel nacional fue de **24.764**, un 25,7% menos en relación con el año 2019.

El **número de viviendas** proyectadas fue de **33.772** unidades habitacionales; la superficie total de terrenos prevista para levantar las edificaciones fue de 9.8 millones de metros cuadrados, mientras que el área total de construcción registró 5.5 millones de metros cuadrados aproximadamente. De las potenciales edificaciones, el 89,5% 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 con estadísticas relacionadas de los países de la región.

## 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 cantonal<sup>1</sup> según el Clasificador Geográfico Estadístico.

<sup>1</sup> De acuerdo con la División Política Administrativa (DPA) 2019.

### Notas para el lector:

El periodo de levantamiento de la información comprende de enero a diciembre del año 2020.

Por la dificultad que ha presentado el año 2020, el 7,7% de cantones no registraron permisos de construcción, los cuales fueron justificados por varios factores suscitados en las oficinas municipales, uno de ellos son las actividades de teletrabajo, el cual limitó la atención a la ciudadanía de manera presencial.

La aprobación de un permiso no garantiza la ejecución de una edificación, por lo tanto, los datos presentados 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 del periodo de referencia 2018, esta variable pasa a denominarse "Edificaciones a construir". Esto permite 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.

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

## Principales resultados

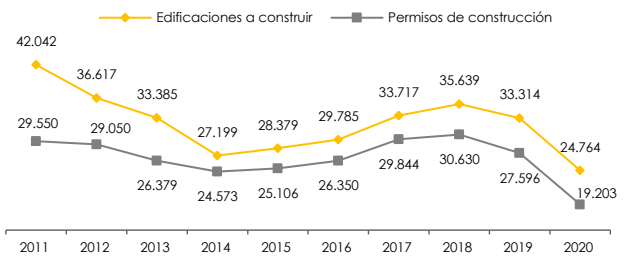
En esta sección, se presentan los principales resultados obtenidos en la Encuesta de Edificaciones correspondientes al período 2020.

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

El Gráfico 1 muestra el registro del número de permisos y edificaciones a construir, en el periodo 2011-2020. En el año 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 colaboradoras<sup>2</sup>, 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. En el año 2020, el número de permisos de construcción tiene un descenso del 30,4%, reflejando la fuerte desaceleración del sector de la construcción a causa de la crisis económica y de salud generados por la COVID-19.

**Gráfico 1.** Edificaciones a construir y permisos de construcción, serie 2011-2020.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020.

### 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 (2020).

Región	Edificaciones a construir	Viviendas a construir
Sierra	11.978	18.856
Costa	11.166	13.017
Amazonia	1.509	1.728
Insular	111	171
<b>Total</b>	<b>24.764</b>	<b>33.772</b>

Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020.

En cuanto al número de edificaciones a construir a nivel nacional, en 2020 se registraron un total de 24.764. De acuerdo con la Tabla 1, el 48% de los proyectos inmobiliarios se concentran en las provincias de la región Sierra.

En cada una de las regiones, las provincias con mayor número de edificaciones a construir fueron: Pichincha, 4.570; Guayas, 5.961; Zamora Chinchipe, 324 y Galápagos, 111.

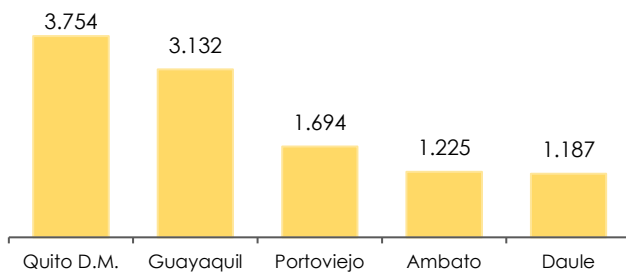
Los cantones con mayor número de edificaciones a construir se muestran en el Gráfico 2. Quito y Guayaquil, registraron el 15,2% y 12,6%, respectivamente, del total de

<sup>2</sup> 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 nivel nacional.

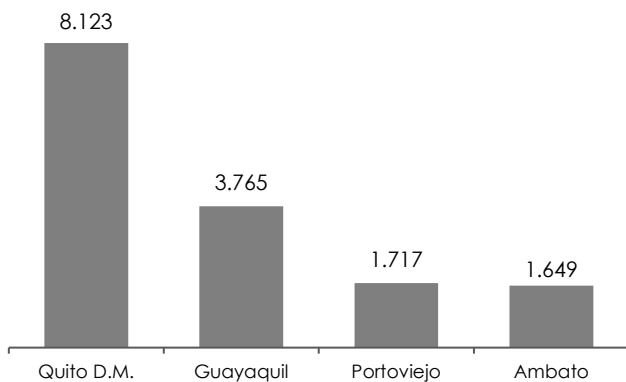
**Gráfico 2.** Edificaciones a construir por principales cantones.



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020

Del mismo modo, en el Gráfico 3 se observa que el cantón Quito registró el mayor número de viviendas a construir para el 2020, con el 24,1% del total nacional.

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



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020.

### 3. Superficie de terreno y áreas de construcción

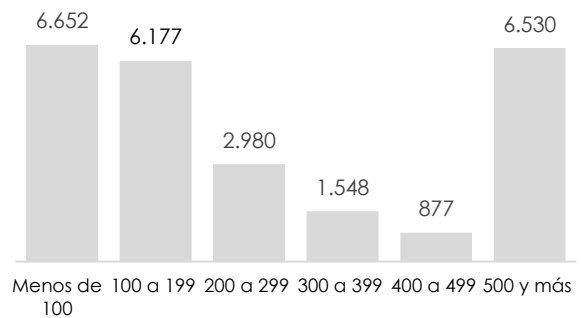
La Tabla 2 muestra que la superficie total del lote o terreno para las potenciales construcciones fue de 9.8 millones de metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Así mismo, se registraron 7.2 millones de metros cuadrados para espacios verdes. Además, el área total a construir llegó a 5.5 millones de metros cuadrados que incluye el área a construir residencial, no residencial y área para parqueadero<sup>3</sup>.

**Tabla 2.** Caracterización de superficie y áreas a construir.

Superficie/Áreas	Valor en metros cuadrados
Superficie del terreno	9.835.441
Área a construir residencial	4.153.038
Áreas a construir no residencial	1.354.157
Área a construir parqueadero	16.897
Área para espacios verdes	7.271.906

Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020.

**Gráfico 4.** Número de edificaciones a construir por rangos de área total de construcción por m<sup>2</sup>.

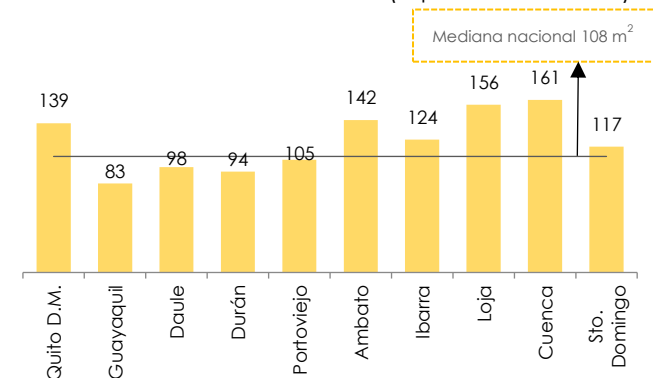


Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020.

De acuerdo con el Gráfico 4, el 51,8% de las edificaciones a construir se aprobaron para áreas inferiores a los 200 m<sup>2</sup>.

En el año 2020, a nivel nacional las viviendas planificadas a construir registraron 108 m<sup>2</sup> de construcción. En el cantón Cuenca se observa el mayor superficie de construcción por vivienda (161 m<sup>2</sup>), mientras que Guayaquil, presentó la menor superficie (83 m<sup>2</sup>), tal como lo indica el Gráfico 5.

**Gráfico 5.** Área de construcción por vivienda, según cantones en metros cuadrados (superficie mediana).



Fuente: Encuesta de Edificaciones 2020.

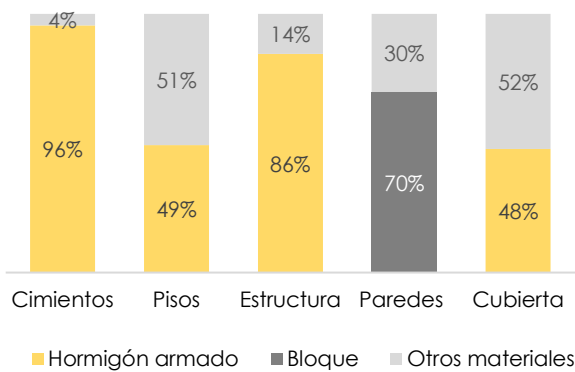
residenciales.

<sup>3</sup> Es el área destinada para parqueadero de edificaciones no

#### 4. Principales materiales

El hormigón armado fue el principal material para las edificaciones a construir a nivel nacional, en cimientos (96%), pisos (49%), estructura (86%) y cubierta (48%). El principal material de las paredes fue el bloque, registrado para el 70% de las potenciales edificaciones (ver Gráfico 6).

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



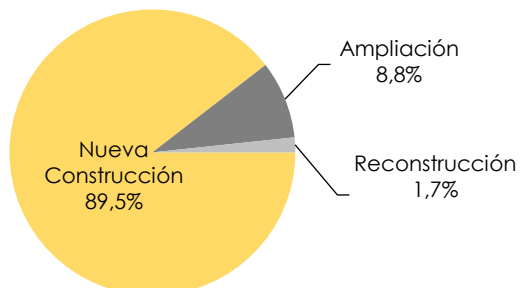
**Nota:** Otros materiales para cimientos incluye: hormigón ciclópeo, pilotes de madera, pilotes de hormigón, cimientos portantes. Para pisos: cerámica, porcelanato, madera, tierra estabilizada, piso laminado. Para estructura: metálica, madera, muros portantes. Para paredes: madera, ladrillo, adobe, caña, prefabricada, lámina de yeso. Para cubierta: teja, fibrocemento, láminas metálicas, y policarbonato.

**Fuente:** Encuesta de Edificaciones 2020.

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

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

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

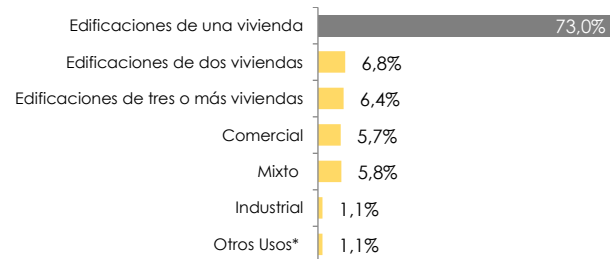


**Fuente:** Encuesta de Edificaciones 2020.

Como se observa en el Gráfico 8, el uso

residencial<sup>4</sup> fue el principal propósito para el 86,2% de las edificaciones a construir (incluye edificaciones para una, dos y tres o más viviendas). Por su lado, los fines no residenciales<sup>5</sup> y mixtos<sup>6</sup> comprenden el resto de las edificaciones potenciales (13,8%).

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



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

**Fuente:** Encuesta de Edificaciones 2020.

#### 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 también generan estadísticas de edificaciones mediante la información recolectada de permisos de construcción.

**Tabla 3.** Número de permisos de construcción, viviendas y área a construir en países de la región. Año 2020.

País	Permisos	Viviendas	Área a construir (en miles)
Ecuador	19.203	33.772	5.524
Bolivia	3.690	ND	1.807
Chile	ND	140.573	14.618
Colombia	ND	156.416	16.760
Costa Rica	17.409	20.885	2.130

**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.

En este sentido, de acuerdo con el Gráfico 9, en Ecuador el número de viviendas a construir es 19

entre otros.

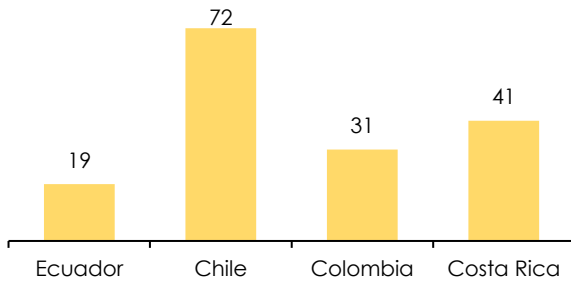
<sup>6</sup> Tienen uso residencial y no residencial.

<sup>4</sup> Edificaciones residenciales: cuando sea exclusiva para la ocupación de una vivienda, dos viviendas, o 3 o más viviendas.

<sup>5</sup> Comercial, industrial, administrativo, educación, salud, recreación,

por cada 10 mil habitantes, en el año 2020; es el menor registro del grupo de comparación. Chile destaca con el valor más alto, registrando 72 viviendas a construir por cada 10 mil habitantes.

**Gráfico 9.** Viviendas a construir por cada 10 mil habitantes en países de la región (Año 2020).



**Nota 1.** El indicador no es publicado por las oficinas estadísticas analizadas, se calcula como el número de viviendas a construir multiplicado por 10.000 y dividido para la población total.

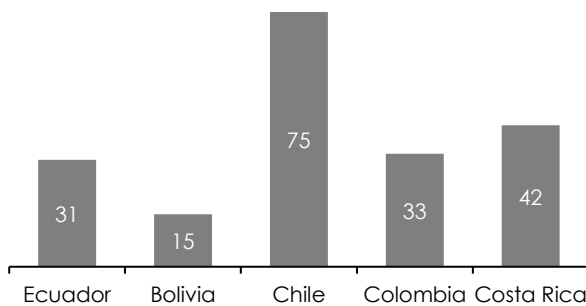
**Nota 2.** Bolivia no dispone de información del número de viviendas.

**Nota 3.** Los datos de la población se tomaron de las proyecciones poblacionales de estadísticas oficiales de cada país.

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

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

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



**Nota 1:** 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.

**Nota 2:** Incluye las áreas de edificaciones residenciales y no residenciales.

**Nota 3:** Los datos de la población se tomaron de las proyecciones poblacionales de estadísticas oficiales de cada país.

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

## 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.

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

**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.

**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). (2020). *Metodología General Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción-ELIC*. Bogotá, Colombia.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2020). *Documento Metodológico Estadísticas de la Construcción*. San José, Costa Rica.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2020). *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.

Más información disponible en:  
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec>

Ecuador cuenta con el INEC

## DIRECCIÓN EJECUTIVA



**INEC**

Buenas cifras,  
mejores vidas



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



@InecEcuador



t.me/euadorencifras



INEC/Ecuador



INECEcuador



INEC Ecuador