

Boletín Técnico

N°01-2023-ESED

Estadísticas de Edificaciones (ESED) III Trimestre 2022

Minería, manufactura y construcción

Enero, 2023

Dirección/Departamento

Dirección de Estadísticas Económicas

Unidad

Gestión de Estadísticas Estructurales

Elaborado por:

Lorena Ramos
Valery Paz y Miño
Alexandra Almeida

Revisado por:

Roberto Chaves
Diana Barco

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 a construir	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	7
6. Fuente de financiamiento	7
Glosario	8
Bibliografía.....	8

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Edificaciones a construir serie 2020-2022.	5
Gráfico 2. Edificaciones a construir por principales cantones, III Trimestre 2021-2022.	6
Gráfico 3. Número de viviendas a construir por principales cantones, III Trimestre 2021-2022.....	6
Gráfico 4. Porcentaje de edificaciones a construir por casas y edificios, III Trimestre 2022.	6
Gráfico 5. Número de permisos por rangos de área total (m ²), III Trimestre 2022.	6
Gráfico 6. Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra, III Trimestre 2022.	7
Gráfico 7. Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra, III Trimestre 2022.....	7
Gráfico 8. Participación según el uso de las edificaciones a construir, III Trimestre 2022.	7
Gráfico 9. Porcentaje de edificaciones a construir por recursos provenientes de préstamos, III Trimestre 2022.....	7

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Número de edificaciones y viviendas a construir por cantones, III Trimestre 2022.	5
Tabla 2. Caracterización de superficie y áreas a construir, III Trimestre 2022.	6

Resumen

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), tiene a bien difundir en el presente boletín los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED)¹, correspondiente al **tercer trimestre 2022** (datos preliminares²).

A través de los resultados de la ESED se puede caracterizar y medir el comportamiento del sector de la construcción y del mercado inmobiliario. Así para el tercer trimestre 2022, el **número de edificaciones** estimados a construir a nivel de los 15 GAD municipales fue de **7.842**, un 2,0% más en relación con el segundo trimestre 2022.

El **número de viviendas** proyectadas fueron **8.953** unidades habitacionales; la superficie total de terrenos prevista para levantar las edificaciones fue de 3.42 millones de metros cuadrados, mientras que el área total para construcción registró 1.63 millones de metros cuadrados aproximadamente. De las potenciales edificaciones, el 80,3% corresponde a nuevas construcciones.

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

Introducción

Los resultados de las Estadísticas 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; uso de la edificación y financiamiento en los permisos de construcción aprobados.

Aspectos metodológicos

Las Estadísticas de Edificaciones (ESED), es una operación estadística de periodicidad anual y trimestral que caracteriza las edificaciones a ejecutarse a través de los permisos de construcción emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

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 y recolección de registros administrativos, el formulario del levantamiento es entregado al informante que solicita la aprobación de un permiso de construcción en las oficinas de los GAD municipales, 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 el 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.

Finalmente, los factores determinados para la selección de la cobertura trimestral fueron: el análisis poblacional; ciudades de levantamiento de otras operaciones estadísticas; número de permisos de construcción; número de viviendas a construir y disponibilidad de sistemas propios de captación de información. Dando como resultado la selección de 15 GAD municipales, como: Guayaquil, Quito, Daule, Cuenca, Ambato, Riobamba, Loja, Ibarra, Santo

¹ A partir de los resultados 2021, la operación estadística "Encuesta de Edificaciones" pasa a denominarse como Estadísticas de Edificaciones.

² Son estadísticas que pueden variar a lo largo del tiempo, debido a que se continúa recolectando la información hasta finalizar el periodo de investigación.

Domingo, Portoviejo, Samborondón, Manta, Machala, Durán y La Libertad. Estos GAD municipales al III trimestre 2022 representan el 64,6% en permisos de construcción frente a la cobertura nacional.

La información presentada se desagrega hasta el nivel cantonal³ según el Clasificador Geográfico Estadístico.

Notas para el lector:

El periodo de levantamiento de la información comprende de julio a septiembre del año 2022. Del total de la cobertura de los 15 GAD municipales, el 100% de los cantones registraron más de un permiso de construcción en lo que va del año.

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.

A partir de la publicación del periodo de referencia 2018, los principales resultados de la ESED se publicaron para la variable "Permisos de construcción", 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

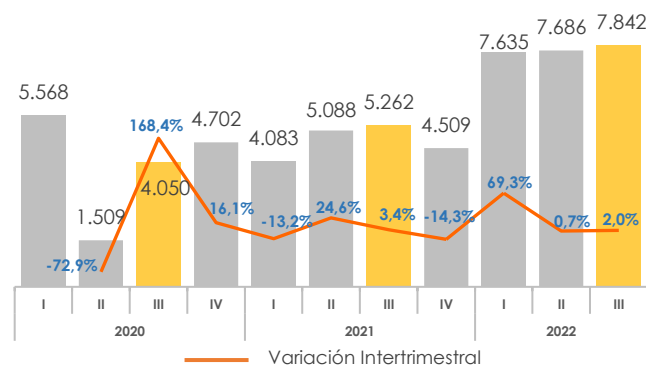
En esta sección, se presentan los principales resultados obtenidos en las Estadísticas de Edificaciones correspondientes al tercer trimestre 2022.

1. Evolución histórica del número de edificaciones a construir

El Gráfico 1 muestra el registro del número de edificaciones a construir de manera trimestral en el periodo 2020-2022. En el III trimestre 2020 se observa una caída significativa a causa del comportamiento propio del sector de la construcción suscitada por la pandemia del COVID-19. Para el III Trimestre 2021 y 2022

presenta una recuperación notable debido a la activación del sector.

Gráfico 1. Edificaciones a construir serie 2020-2022.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

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 cantones.

Tabla 1. Número de edificaciones y viviendas a construir por cantones, III Trimestre 2022.

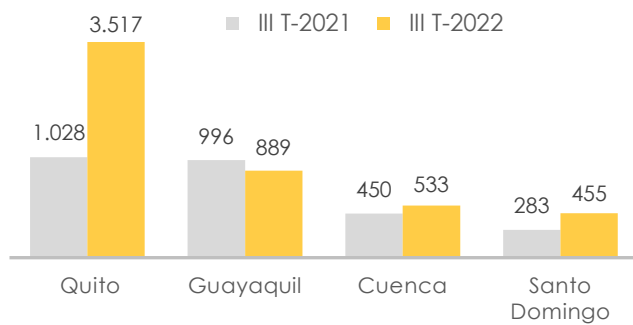
Cantones	Edificaciones a construir	Viviendas a construir
Ambato	271	377
Cuenca	533	809
Daule	414	415
Durán	136	224
Guayaquil	889	1.005
Ibarra	304	395
La Libertad	47	44
Loja	392	557
Machala	102	159
Manta	340	383
Portoviejo	185	167
Quito	3.517	3.440
Riobamba	203	321
Samborondón	54	75
Santo Domingo	455	582
Total	7.842	8.953

Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

En el Gráfico 2 se observa el comparativo trimestral de los cantones con mayor número de edificaciones a construir según su participación porcentual respecto a la cobertura trimestral: Quito (44,8%); Guayaquil (11,3%); Cuenca (6,8%); y Santo Domingo (5,8%)

³ De acuerdo con la División Política Administrativa (DPA) 2022.

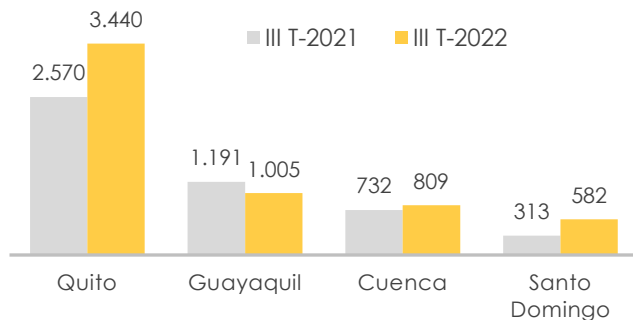
Gráfico 2. Edificaciones a construir por principales cantones, III Trimestre 2021-2022.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

Del mismo modo, en el Gráfico 3 se observa que en el cantón Quito se registró el mayor número de viviendas a construir para el tercer trimestre 2022, con el 37,4% de participación entre los 15 GAD municipales.

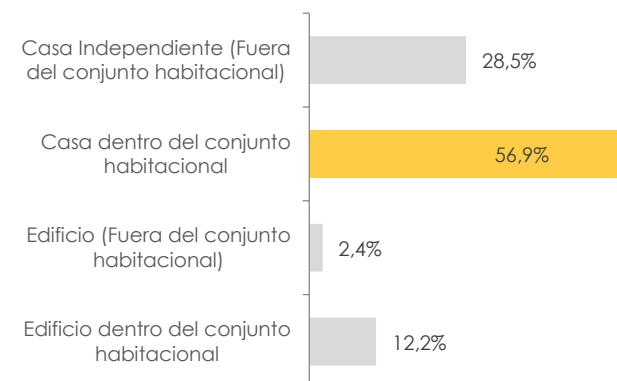
Gráfico 3. Número de viviendas a construir por principales cantones, III Trimestre 2021-2022.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

En el Gráfico 4, de las edificaciones residenciales a construir (7.260), los proyectos de vivienda tanto de casas (6.200) como de edificios (1.060) en mayor porcentaje se proyectan dentro de un conjunto habitacional.

Gráfico 4. Porcentaje de edificaciones a construir por casas y edificios, III Trimestre 2022.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

3. Superficie de terreno y áreas de construcción

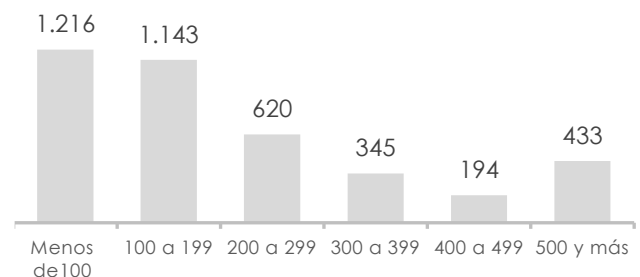
La Tabla 2 muestra que la superficie total del lote o terreno para las potenciales construcciones será de 3.42 millones de metros cuadrados (m²). Así mismo, se registraron 2.70 millones de metros cuadrados para espacios verdes. Además, el área total a construir llegó a 1.63 millones de metros cuadrados que incluye el área a construir residencial, no residencial y área para parqueadero⁴.

Tabla 2. Caracterización de superficie y áreas a construir, III Trimestre 2022.

Superficie/Áreas	Valor en metros cuadrados
Superficie del terreno	3.422.065
Área a construir residencial	1.121.932
Áreas a construir no residencial	514.218
Área a construir parqueadero	0
Área para espacios verdes	2.706.824

Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

Gráfico 5. Número de permisos por rangos de área total (m²), III Trimestre 2022.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

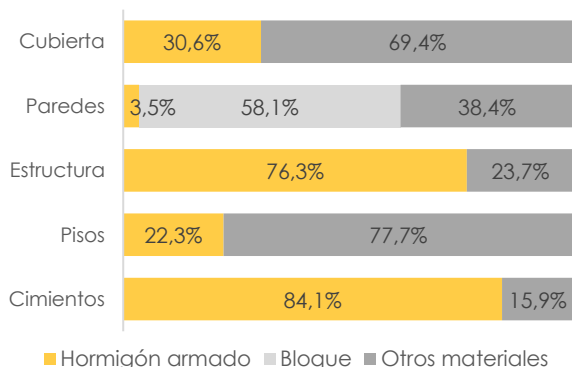
De acuerdo con el Gráfico 5, el 59,7% de los permisos aprobados se destinarán para proyectos de áreas inferiores a los 200 m², en el tercer trimestre 2022.

4. Principales materiales

El hormigón armado fue el principal material para las edificaciones a construir a nivel cantonal, en cimientos (84,1%), pisos (22,3%), estructura (76,3%) y cubierta (30,6%). El principal material de las paredes fue el bloque, registrado para el 58,1% de las potenciales edificaciones (ver Gráfico 6).

⁴ Es el área destinada para edificaciones no residenciales.

Gráfico 6. Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra, III Trimestre 2022.

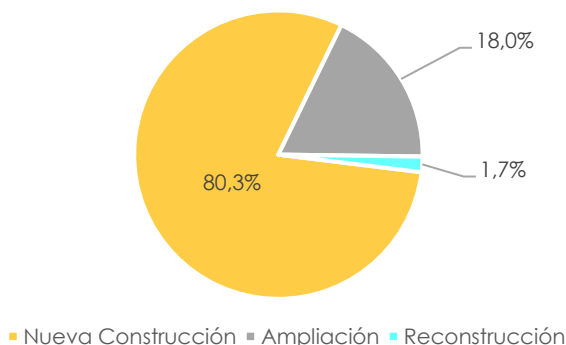


Nota: Otros materiales para cimientos incluye: hormigón ciclópeo, sobre pilotes, cimientos portantes. Para pisos: cerámica, porcelanato, madera, tierra estabilizada, piso laminado, mármol, cemento pulido, piso epóxico. Para estructura: metálica, madera, muros portantes. Para paredes: madera, ladrillo, adobe o tapia, bahareque, prefabricada, planchas de cartón yeso, vidrio. Para cubierta: teja, fibrocemento, láminas metálicas, losa mixta, madera y capa asfáltica, tipo sánduche o metálico poliuretano y policarbonato.
Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

5. Tipo de obra y uso de la edificación

De las 7.842 edificaciones a construir del tercer trimestre 2022, las construcciones nuevas representaron el mayor porcentaje, con el 80,3%.

Gráfico 7. Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra, III Trimestre 2022.

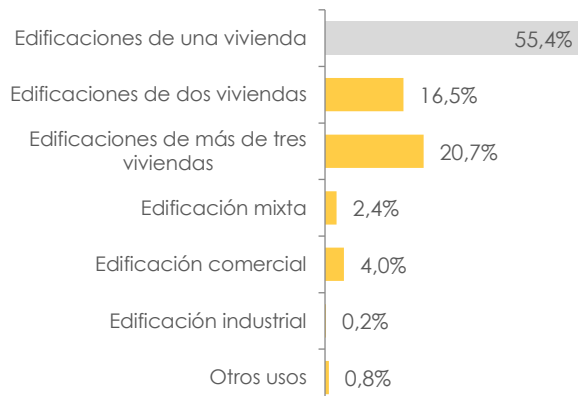


Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

Como se observa en el Gráfico 8, el uso residencial⁵ fue el principal propósito para el 92,6% de las edificaciones a construir (incluye edificaciones para una, dos y tres o más viviendas). Por su lado, los fines no residenciales⁶ y mixtos⁷ comprenden el resto de las

edificaciones potenciales (7,4%).

Gráfico 8. Participación según el uso de las edificaciones a construir, III Trimestre 2022.

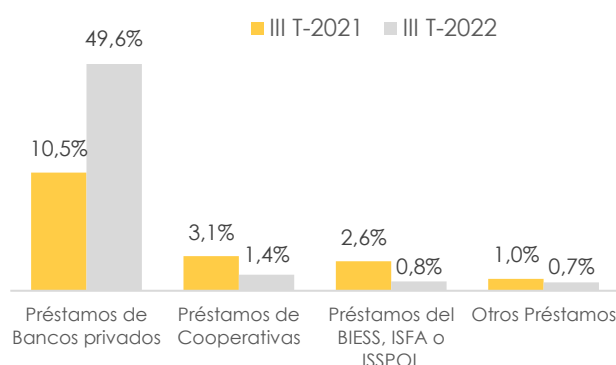


Nota: Otros usos incluye: Edificio Administrativo, Educación, Cultura, Complejos recreacionales, Salud, Transporte, y Otros.
Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

6. Fuente de financiamiento

Las principales fuentes de financiamiento fueron los recursos propios⁸ representando al 47,5% del total de edificaciones proyectadas en el tercer trimestre 2022, mientras que los recursos provenientes de préstamos representan el 52,5% restante, siendo los préstamos de bancos privados el financiamiento más a utilizar, como se observa en el Gráfico 9.

Gráfico 9. Porcentaje de edificaciones a construir por recursos provenientes de préstamos, III Trimestre 2022.



Nota: Otros préstamos incluye: préstamos de la Corporación Financiera Nacional, de las Mutualistas, del (MIDUVI) Bono, incentivo o subsidio de vivienda, del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros.
Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2022.

⁵ Edificaciones residenciales: cuando sea exclusiva para la ocupación de una vivienda, dos viviendas, o 3 o más viviendas.

⁶ Comercial, industrial, administrativo, educación, salud, recreación, entre otros.

⁷ Tienen uso residencial y no residencial.

⁸ Recursos propios: recursos personales, recursos de empresas y constructoras privadas, recursos del gobierno central, provincial, seccional, recursos de las mutualistas y otros.

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). (2022). *Metodología General Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción-ELIC*. Bogotá,

Colombia.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2022). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción-Trimestral*. Bogotá, Colombia.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *Documento Metodológico Estadísticas de la Construcción*. San José, Costa Rica.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2022). *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). (2022). *Normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos, rurales*. Quito, Ecuador.

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

Superintendencia de Bancos. (2022). *Sistema de Banca Privada y Pública Informe del Sector de la Construcción*. Quito, Ecuador.

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



Buenas cifras,
mejores vidas



@ecadorencifras



@ecadorencifras



@InecEcuador



t.me/ecadorencifras



INEC/Ecuador



INECEcuador



INEC Ecuador