

# Nota Metodológica

## Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2022

Cobertura trimestral

Abril, 2023



**Dirección/Departamento**

Dirección de Estadísticas Económicas

**Unidad**

Gestión de Estadísticas Estructurales

**Elaborado por:**

Valery Paz y Miño  
Alexandra Almeida

**Revisado por:**

Roberto Chaves  
Diana Barco

**Aprobado por:**

Julío Muñoz

**Contacto:**

[inec@inec.gob.ec](mailto:inec@inec.gob.ec)

[www.ecuadorencifras.com](http://www.ecuadorencifras.com)

(02) 2232303 · (02) 2232012 · (02) 2232151





# Nota metodológica de selección de cobertura

Estadísticas de Edificaciones  
Trimestral



República  
del Ecuador

INEC

Buenas cifras,  
mejores vidas

## Tabla de contenidos

Introducción .....	5
Antecedentes .....	6
1. Aspectos metodológicos .....	7
1.1. Análisis poblacional .....	7
1.2. Disponibilidad de sistemas/Registros administrativos .....	8
1.3. Número de licencias/ permisos emitidos .....	9
1.4. Número de viviendas a construir .....	9
1.5. Ciudades de levantamiento de otras operaciones estadísticas .....	9
Glosario de términos .....	11
Bibliografía .....	12

## Índice de tablas

<b>Tabla 1:</b> GAD municipales con disponibilidad de sistemas .....	8
<b>Tabla 2:</b> GAD representativos - Estadísticas de Edificaciones cobertura trimestral .....	10

## Índice de gráficos

<b>Gráfico 1.</b> Análisis poblacional .....	8
<b>Gráfico 2.</b> Análisis del número de permisos de construcción .....	9
<b>Gráfico 3.</b> Análisis del número de viviendas a construir .....	9



# Introducción

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), entidad rectora y coordinadora del Sistema Estadístico Nacional y organismo oficial de producción de información estadística estratégica, confiable y oportuna, pone a disposición de la ciudadanía la nota metodológica de las Estadísticas de Edificaciones (ESED), correspondiente a la construcción de la cobertura trimestral.

La ESED caracteriza los potenciales proyectos inmobiliarios medidos mediante la información derivada de los permisos de construcción emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a nivel nacional. A través de la ESED se puede tener información relevante para la formulación y seguimiento de políticas públicas, ya que ofrece información del número de edificaciones, viviendas, superficie de construcción y otras variables de interés que permiten monitorear el desarrollo del sector.

La construcción de estadísticas trimestrales se realiza en el marco del plan de fortalecimiento de la ESED, para ello, se seleccionan 15 GAD municipales, 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.

Todo el proceso de construcción del operativo trimestral se realiza bajo la misma metodología de publicación anual, considerando todas las fases del Modelo de Producción Estadística (MPE), con excepción de la cobertura geográfica. En caso de requerir detalles de cada fase de la operación referirse al documento metodológico de las Estadísticas de Edificaciones publicado en la página web de la ESED<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para más información del documento metodológico consultar el siguiente link:  
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones>



## Antecedentes

El Primer Censo de Construcción realizado en 1966, se desarrolló por la necesidad del Gobierno del Ecuador de planear una adecuada política de desarrollo mediante la recopilación de información básica, actualizada y completa. La unidad de análisis fue la empresa que se dedicaba directamente o bajo subcontrato a la construcción en una o más edificaciones.

En el año 1967, se empieza a recopilar información sobre permisos de construcción publicada bajo el nombre "Estadísticas de Permisos de Construcción", anuario que fue elaborado en base a la información recabada por los diferentes municipios del país.

En el año 1976, se genera formalmente en el INEC, Las Estadísticas de Edificaciones (Permisos de construcción), a través de los municipios en las capitanías de provincia y cabeceras cantonales. Desde ese año Las Estadísticas de Edificaciones ha proporcionado información estadística del potencial ritmo de crecimiento de la construcción y de la inversión sectorial; generando reportes del número de viviendas proyectadas, superficies de terreno y construcción; número de cuartos, dormitorios y pisos; materiales predominantes utilizados en la construcción, fuente de financiamiento, valor de la edificación y del metro cuadrado, entre otros.

En el año 2015, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), uno de los principales usuarios de la operación estadística, apoya al INEC en las supervisiones de la Encuesta de Edificaciones, a fin de conocer las necesidades de la encuesta y su proceso de recolección de la información.

Durante el año 2019, el INEC a través de la Dirección de Estadísticas Económicas desarrolló la Comisión Especial de Estadística de Cuentas Económicas y Productivas – Encuesta de Edificaciones (ENED), con el fin de identificar necesidades de los usuarios de la información en función del instrumento de recolección, en el marco del fortalecimiento de la ENED.

En el año 2020 se actualizó el formulario de recolección en función de las necesidades identificadas como resultados de la Comisión Técnica realizada en el año 2019.

Para el año 2021 se mantuvo las preguntas del formulario del año 2020 y el nombre de la operación estadística pasa a denominarse "Estadísticas de Edificaciones" (ESED), este cambio metodológico considera la captación de la información mediante el formulario físico y por otro lado la implementación de captación de registros administrativos de permisos de construcción en aquellos municipios que cuenta con sistemas propios.

En el año 2022, se reestructura el formulario, con la retroalimentación de las instituciones tales como: Cámara de la industria de la Construcción (CAMICON), Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), y Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME).

Adicional, se realiza la primera publicación de resultados con periodicidad trimestral, en la que la cobertura geográfica comprende a 15 GAD municipales seleccionados: Quito, Daule, Guayaquil, Ambato, Cuenca, Ibarra, Loja, Riobamba, Santo Domingo, Portoviejo, Samborondón, Manta, Machala, Durán y La Libertad.



## NOTA METODOLÓGICA DE SELECCIÓN DE COBERTURA

### 1. Aspectos metodológicos

El proceso de producción de las estadísticas trimestrales se realiza bajo la misma metodología de la publicación anual, en función de las ocho fases del Modelo de Producción Estadística (MPE)<sup>2</sup>:

- Planificación
- Diseño
- Construcción
- Recolección
- Procesamiento
- Análisis
- Difusión
- Evaluación

Para la selección de los 15 GAD municipales que conforman la cobertura de resultados trimestrales se analizó los 221 GAD municipales y se determinó cinco factores relevantes tales como:

- Análisis poblacional
- Disponibilidad de sistemas/Registros administrativos
- Número de licencias/ permisos emitidos
- Número de viviendas a construir
- Ciudades de levantamiento de otras operaciones estadísticas

#### 1.1. Análisis poblacional

Para el análisis del factor poblacional se tomó como referencia a la proyección de la población ecuatoriana, según cantones seleccionados hasta el año 2020<sup>3</sup>, donde se observó la representatividad de la población de cada GAD municipal y se seleccionó a los que tienen el número de población más representativa con respecto al total nacional. (Ver Tabla 2)

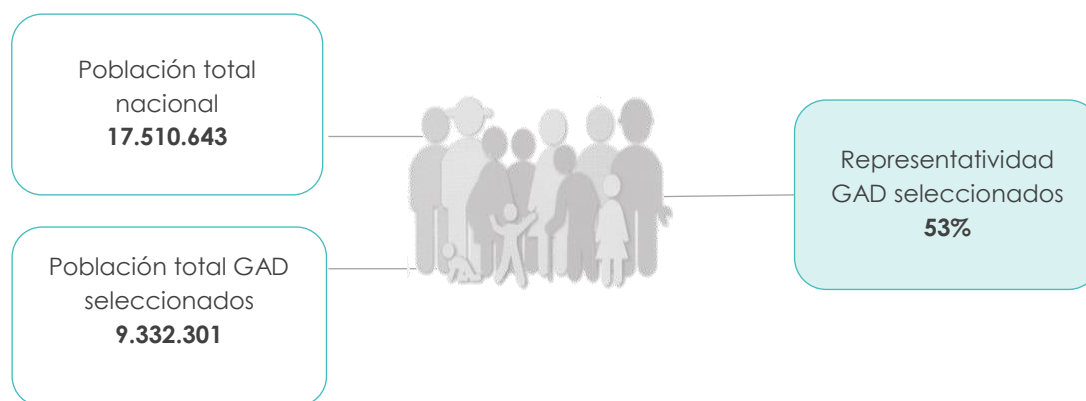
---

<sup>2</sup>En caso de necesitar ampliación de las fases de la operación referirse al documento metodológico de la ESED 2021 en el siguiente link: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones>

<sup>3</sup>La proyección de la población ecuatoriana, según cantones 2010- 2020 fue obtenida de: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/proyecciones-poblacionales/>



**Gráfico 1.** Análisis poblacional



Fuente: INEC, Proyección poblacional 2020.

## 1.2. Disponibilidad de sistemas/Registros administrativos

Otro de los factores que se analizó para la selección de la cobertura fue los GAD municipales con disponibilidad de sistemas propios de captación de información de permisos de construcción o aquellos municipios que disponen de banco de información digitalizada en formatos Excel, en la Tabla 1 se resume el detalle:

**Tabla 1:** GAD municipales con disponibilidad de sistemas

GAD municipales	Disponibilidad de sistemas	Remite registros al INEC	Observación
<b>Ambato</b>	Si	No	En proceso para firma de convenio con el GAD municipal de Ambato.
<b>Cuenca</b>	No	-	
<b>Daule</b>	Si	No	En proceso para firma de convenio con el GAD municipal de Daule.
<b>Durán</b>	Si	No	En proceso de acercamiento con el GAD municipal de Durán.
<b>Guayaquil</b>	Si	Si	
<b>Ibarra</b>	Si	No	En proceso de acercamiento con el GAD municipal de Ibarra.
<b>La Libertad</b>	No	-	
<b>Loja</b>	No	-	
<b>Machala</b>	No	-	
<b>Manta</b>	Si	No	En proceso de acercamiento con el GAD municipal de Manta.
<b>Portoviejo</b>	Si	Si	
<b>Quito</b>	Si	Si	
<b>Riobamba</b>	Si	No	En proceso de acercamiento con el GAD municipal de Riobamba.
<b>Samborondón</b>	Si	No	En proceso para firma de convenio con el GAD municipal de Samborondón.
<b>Santo Domingo</b>	No	-	

Fuente: Estadísticas de Edificaciones y GAD municipales.



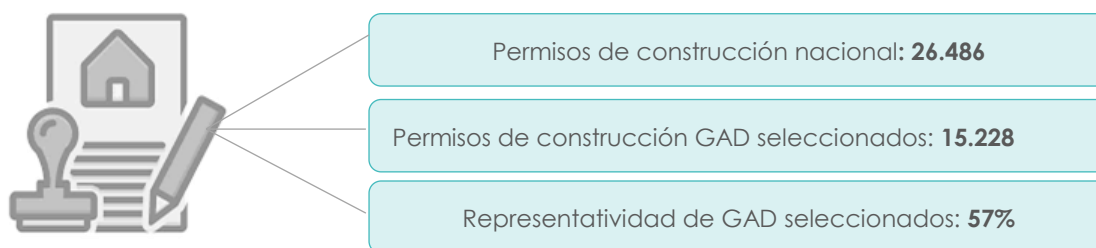


Del total de GAD municipales con disponibilidad de sistemas propios o registros administrativos se seleccionó a aquellos que al analizar conjuntamente con el resto de factores, principalmente el número de permisos de construcción emitidos mostraron mayor representatividad, siendo 7 GAD municipales de los 15 que cuentan con sistemas propios de captación de información o cuentan con registros digitalizados.

### 1.3. Número de licencias/ permisos emitidos

Dentro del proceso de selección también se analizó aquellos GAD municipales en donde se reportó el mayor porcentaje de número de licencias o permisos de construcción emitidos, tomando como referencia la cobertura nacional del año 2021.

**Gráfico 2.** Análisis del número de permisos de construcción

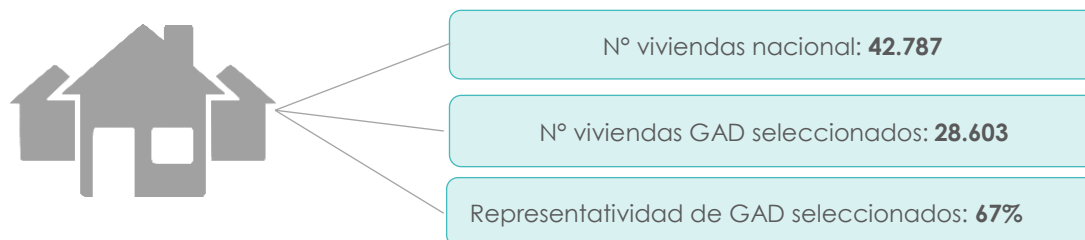


Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2021.

### 1.4. Número de viviendas a construir

Considerando que, un permiso de construcción puede emitirse para construir una o más edificaciones, y a su vez una edificación puede tener una o más de una vivienda, se determinó que las viviendas es un factor importante para tomar en cuenta dentro de la metodología de selección, por ende se seleccionó a los GAD municipales con el mayor porcentaje de número de edificaciones y viviendas a construir reportado en el año 2021.

**Gráfico 3.** Análisis del número de viviendas a construir



Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2021.

### 1.5. Ciudades de levantamiento de otras operaciones estadísticas

Finalmente, dentro del análisis se consideró a los GAD municipales de las ciudades en donde el INEC realiza el levantamiento de información con periodicidad



mensual o trimestral de otras operaciones estadísticas, con el fin de aprovechar la logística y el recurso ya trazada. A continuación, se presentan a los GAD municipales que pertenecen a la cobertura de levantamiento de otras operaciones estadísticas:

- Ambato
- Cuenca
- Guayaquil
- Loja
- Machala
- Manta
- Quito
- Santo Domingo

De las 8 ciudades señaladas, todas son consideradas para la cobertura trimestral de la ESED.

Una vez analizado los 5 factores, en la Tabla 2 se presenta a manera de resumen los resultados de la selección de los 15 GAD municipales para la cobertura trimestral y la representatividad de cada uno de ellos en las diferentes variables.

**Tabla 2:** GAD representativos - Estadísticas de Edificaciones cobertura trimestral

Factores/ GAD municipales	Análisis poblacional	Disponibilidad de sistemas	Licencias emitidas	Viviendas a construir	Ciudades de levantamiento de otras OE*
Ambato	2,2%	Si	4,6%	4,6%	Si
Cuenca	3,6%	No	3,2%	5,9%	Si
Daule	1,0%	Si	8,0%	5,3%	No
Durán	1,8%	Si	1,6%	1,4%	No
Guayaquil	15,6%	Si	12,7%	9,8%	Si
Ibarra	1,3%	Si	2,6%	3,0%	No
La Libertad	0,7%	No	1,5%	0,9%	No
Loja	1,6%	No	4,7%	4,4%	Si
Machala	1,7%	No	2,0%	1,9%	Si
Manta	1,5%	Si	2,0%	1,7%	Si
Portoviejo	1,8%	Si	2,0%	1,4%	No
Quito	15,9%	Si	5,2%	19,4%	Si
Riobamba	1,5%	Si	2,0%	2,6%	No
Samborondón	0,6%	Si	1,7%	1,4%	No
Santo Domingo	2,6%	No	3,6%	3,3%	Si
<b>Total 15 GAD</b>	<b>9.332.301</b>	<b>7</b>	<b>15.227</b>	<b>28.595</b>	<b>8</b>
<b>Total nacional</b>	<b>17.510.643</b>	<b>-</b>	<b>26.486</b>	<b>42.787</b>	<b>-</b>
<b>Representatividad</b>	<b>53%</b>	<b>-</b>	<b>57%</b>	<b>67%</b>	<b>-</b>

\* OE: Operaciones Estadísticas

Fuente: INEC, Estadísticas de Edificaciones 2021; INEC, Proyección poblacional 2010 – 2020; GAD municipales.



## Glosario de términos

**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 reconstrucciones 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.

**Cuarto:** Es la pieza destinada a servir como sala, sala de estar, estudio, dormitorio, comedor, cuarto de planchar, baños y cocinas.

**Dormitorio:** Es el aposento o pieza destinada, exclusivamente para dormir, alojamiento o descanso.

**Materiales predominantes a ser utilizados en la edificación:** Son los materiales que en mayor porcentaje van a ser utilizados, en los cimientos, estructura, paredes y cubierta.

**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 ni cimientos, ni la estructura de la edificación. Son los materiales que en mayor porcentaje van a ser utilizados, en los cimientos, estructura, paredes y cubierta.

**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.

**Uso y otras características de la construcción:** Es el propósito que tendrá la edificación, esta puede ser: residencial cuando sea exclusiva para la ocupación de una o más familias; no residenciales cuando su uso es para un fin comercial, industrial, entre otros. También edificaciones mixtas que tendrán un fin de ocupación residencial y un fin no residencial.

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



## Bibliografía

- BCE. (2022). *Cuentas Nacionales Trimestrales No. 118 - Marzo 2022*.
- BCE. (Marzo de 2022). *LA ECONOMÍA ECUATORIANA CRECIÓ 4,2% EN 2021, SUPERANDO LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO MÁS RECIENTES*. Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1482-la-economia-ecuatoriana-crecio-4-2-en-2021-superando-las-previsiones-de-crecimiento-mas-recientes>
- Building Permits. (s.f.). Canadá. Obtenido de <https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV.pl?Function=getSurvey&SDDS=2802>
- Estadísticas de Licencias de construcción (ELIC). (s.f.). Colombia. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/construccion/Met-ELIC-MET-001-V7.pdf>
- Eurostat. (2022). *Short-term business statistics*. Obtenido de Statistical presentation: [https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/sts\\_esms.htm#annex](https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/sts_esms.htm#annex)
- INEC. (2021). *Encuesta de Edificaciones*. Obtenido de "Metodología": [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas\\_Economicas/Encuesta\\_Edificaciones/2020/10.%202020\\_ENED\\_Documento\\_metodologico.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2020/10.%202020_ENED_Documento_metodologico.pdf)
- INEC. (2022). *Encuesta Estructural Empresarial*. Obtenido de Tabulados: [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas\\_Economicas/Encuesta\\_Estructural\\_Empresarial/2020/2020\\_ENESEM\\_Principales\\_Resultados.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas_Economicas/Encuesta_Estructural_Empresarial/2020/2020_ENESEM_Principales_Resultados.pdf)
- licencias municipales de obra. (s.f.). España. Obtenido de <https://www.mitma.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/construccion/construccion-de-edificios/nota-metodologica-de-construccion-de-edificios-licencias-municipales-de-obra>
- MIDUVI. (2020). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda/Misión /Objetivos*.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). *ORDENANZA 3457*. Obtenido de [http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf)
- United States Census. (2022). *Building Permits Survey*. Obtenido de [https://www.census.gov/construction/bps/how\\_the\\_data\\_are\\_collected/](https://www.census.gov/construction/bps/how_the_data_are_collected/)
- Bancos, S. d. (Marzo de 2022). *Sistema de Banca Privada y Pública Informe del Sector de la Construcción*. Obtenido de <https://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/wp-content/uploads/sites/4/downloads/2022/05/estudio-sectorial-construccion-mar-22.pdf>
- DANE. (2022). *Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>





# INEC

Buenas cifras,  
mejores vidas

www.ecuadorencifras.gob.ec



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



@inecEcuador



INECEcuador