

# Evolución histórica de las Estadísticas de Edificaciones (ESED)

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:**

Julio Muñoz

**Contacto:**

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

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

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





# Evolución histórica

## Estadísticas de Edificaciones



República  
del Ecuador



Buenas cifras,  
mejores vidas

## TABLA DE CONTENIDO

DATOS GENERALES DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA.....	6
HISTORIA DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA .....	6
RESUMEN DE CAMBIOS .....	11
GLOSARIO DE TÉRMINOS .....	12
BIBLIOGRAFÍA .....	13

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Datos generales de las Estadísticas de Edificaciones.....	6
<b>Tabla 2.</b> Cronología de las Estadísticas de Edificaciones .....	11



## SIGLAS

DECON:	Dirección de Estadísticas Económicas
ESED:	Estadísticas de Edificaciones
OE:	Operación Estadística
INEC:	Instituto Nacional de Estadística y Censos
JUNAPLA:	Junta Nacional de Planificación
GADM:	Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales
AME:	Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
CAMICON:	Cámara de la Industria de la Construcción
MIDUVI:	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



## DATOS GENERALES DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA

**Tabla 1.** Datos generales de las Estadísticas de Edificaciones

<b>a) Nombre de la operación estadística</b>	Estadísticas de Edificaciones (Permisos de Construcción)
<b>b) Objetivo general</b>	Proporcionar información estadística actualizada del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros
<b>c) Entidad responsable</b>	Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)
<b>d) Dirección/departamento ejecutor</b>	Dirección de Estadísticas Económicas (DECON)

**Fuente:** Estadísticas de Edificaciones

## HISTORIA DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA

La recopilación de información de las estadísticas de permisos de construcción ha evolucionado desde el año 1966, con la ejecución del Primer Censo de Construcción. En el transcurso del tiempo la investigación ha presentado mejoras sustanciales en función de las necesidades de los usuarios de la información, la innovación tecnológica y la mejora de las prácticas estadísticas del INEC.

En la actualidad, el INEC produce con periodicidad anual las Estadísticas de Edificaciones (ESED), operación estadística (OE) que caracteriza las edificaciones a ejecutarse a través de los permisos de construcción emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GAD) y sirve como insumo para analizar el desarrollo urbano-territorial, la demanda de inversión de los hogares y en consecuencia, la dinámica del sector de la construcción.

A continuación, se describen los principales hitos respecto a las publicaciones y cambios ejecutados en la operación estadística.

### 1966

#### Primer Censo de Construcción

En 1966, se llevó a cabo el Primer Censo de Construcción, en respuesta a la necesidad de información básica, actualizada y completa cuyo propósito fue permitir al Gobierno del Ecuador planear una adecuada política de desarrollo y evaluar sus realizaciones (JUNAPLA, 1966).

La información obtenida del Censo de Construcción, fue el primer paso para la información de un sistema de estadísticas de edificaciones, necesario para la definición de políticas que orienten el desarrollo del país. Es así que, en 1966 se publican los resultados obtenidos del Censo de Construcción en el documento denominado “*Estadísticas de Permisos de Construcción*”.





## 1967

### **Primera publicación de la Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción)**

En 1967, la entonces llamada Junta Nacional de Planificación (JUNAPLA) inicia la recolección de información sobre los permisos de construcción a través de la primera Encuesta Anual de Edificaciones (Permisos de Construcción) (JUNAPLA, 1967).

La información contenida en esta publicación contiene datos relevantes a nivel urbano de: la superficie del terreno, áreas a construirse, materiales utilizados, propósito de la construcción y fuentes de financiamiento. Esta publicación fue realizada sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta el año 1971.

## 1972

### **Inserción de cálculo del Índice de metros cuadrados**

En el año de 1972, se incluye el cálculo del Índice de metros cuadrados a construirse, en las ciudades con mayor dinámica en el campo de la construcción (INE, 1972).

En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta 1977.

## 1978

### **Inserción de tabulación en computadora**

En 1978, se implantó un nuevo plan de tabulados, mismo que fue condicionado a las variables investigadas, y necesidades de los principales usuarios. Esta mejora obedeció a la tabulación realizada de manera computarizada, la cual permitió atender con mayor rapidez y amplitud a los usuarios (INE, 1978).

En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta 1986.

## 1987

### **Inserción de la información cantonal**

En 1987, se integra la información cantonal en el número de permisos y el financiamiento de la construcción. Por esta razón el formulario sufrió modificaciones de diseño, contenido y consecuentemente ciertas tablas de resultados fueron rediseñadas (INEC, 1987).

## 1989

### **Inserción de la información de área rural**

Hasta 1988, se consideraron solamente los permisos de la construcción del área urbana del país. Desde el año de 1989, se considera también, los permisos de construcción del área rural, pues la mayoría de los municipios, en ese entonces controlaban la actividad de construcción en los sectores rurales de sus jurisdicciones políticas (INEC, 1989). En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta el año 1999.



## 2000

### **Dolarización en el Ecuador**

En el año 2000 el país adoptó el dólar como medio de pago obligatorio, por lo que fue necesario realizar actualizaciones en las herramientas de recolección de la encuesta, correspondientes a las unidades de valor. Además, en el formulario de la Encuesta de Edificaciones 2010 se incluye la sección "Usos de cuartos" cuyo propósito fue determinar el número total de cuartos por tipo de residencia que tendrían las edificaciones.

En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta el año 2008.

## 2009

### **Incremento de variables de investigación relacionadas al financiamiento**

A partir del formulario 2009, se incrementa en la sección "Valor, origen y destino del financiamiento" la opción "Recursos propios y préstamos del BIESS, ISSFA o ISSPOL", ya que anteriormente se investigaba únicamente los recursos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y del Instituto de las Fuerzas Armadas (ISSFA) excluyendo los recursos propios y préstamos del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional (ISSPOL). En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta el año 2010.

## 2011

### **Incremento de variables de investigación sobre el tiempo de ejecución de la obra**

En el año 2011 se incrementa en el formulario la sección "Tiempo estimado de la ejecución de la obra", con el fin de conocer la información de metros cuadrados y el número de unidades a construirse en los años que dure la construcción total de la obra, hasta culminar totalmente la ejecución de la obra.

Además, en la sección de "Valor, origen y destino de financiamiento" se consolida la única sección de origen del financiamiento en dos categorías: i) recursos propios y ii) recursos provenientes de préstamos. En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta el año 2014.

## 2015

### **Modificación del formulario**

En la sección "Valor, origen y destino del financiamiento", se incluye la opción de préstamos otorgados por el Banco del Estado con y/o sin bono del MIDUVI. En los años posteriores se realizó la investigación sin modificaciones en la estructura metodológica de la encuesta hasta el año 2018.

## 2018

### **Diferenciación de series "Permisos de construcción" y "Edificaciones a construir"**

En años anteriores, los principales resultados de la ENED se publicaron para la variable "Permisos de construcción". A partir de esta 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 información histórica de las series.

## 2019

### Mejoras en el tratamiento y denominación de variables

En la ENED 2019 se realiza ajustes en las etiquetas de variables; hasta el periodo de estudio 2018, la variable CNUVICAL se describió con el nombre “Número de viviendas por edificación calculado”, sin embargo, dado que la variable hace referencia al número de viviendas a construir en todas las edificaciones, a partir de esta publicación, CNUVICAL pasa a denominarse como “Número total de viviendas calculado”; esta distinción se realiza con el fin de brindar al usuario una mejor comprensión de las variables de la ENED.

Asimismo, las variables CARCO, CARES, CARNRES y CARDPAR que antes se especificaban como “superficies”, pasan a nombrarse como “áreas”, en concordancia con lo estipulado en el formulario de recolección de la información. De igual manera, el nombre de la variable NUPICAL se aclara al pasar de “Número de pisos calculado” a “Número de pisos por edificación calculado”.

En esta publicación se incluyen tres nuevas variables: codreg, SECREDIT y NUVERSE. La primera hace referencia a la región a la que corresponde el permiso, mientras que las otras dos se generan en función de la sección “Segmento de crédito” del formulario.

Finalmente, se realiza mejoras en el método de cálculo de las variables: Número total de viviendas calculado (CNUVICAL), Área a construir residencial en m<sup>2</sup> (CARES), Valor total de la edificación calculado (CVAE), Superficie del terreno en m<sup>2</sup> (CSUTE) y Área para espacios verdes en m<sup>2</sup> (CAESV); para lograr mayor comparabilidad con la información histórica, la cual será reprocesada aplicando métodos de consistencia con otras estadísticas disponibles del sector.

## 2020

### Mejoras en el instrumento de recolección

El formulario de levantamiento periodo 2020 tuvo algunas modificaciones e integraciones de nuevas variables en función de la identificación de necesidades de información de los principales usuarios, generados durante la Comisión Técnica de Estadística desarrollada durante el año 2019, siendo así, dentro del capítulo 5 se modifica el concepto de “Uso residencial para una familia, dos, y tres o más familias” a “Edificaciones de una, dos, y 3 o más viviendas”; con el fin de identificar las unidades - edificaciones según su uso.

Las nuevas variables incorporadas son:

- Actualmente, el lugar en el que se levantará la edificación, ¿cuenta con cobertura a internet?
- Actualmente, el lugar en el que se levantará la edificación, ¿cuenta con cobertura a telefonía celular?
- ¿El proyectista cuenta con un documento habilitante para el ejercicio de su profesión?
- Indique las coordenadas de georreferenciación de la edificación en formato UTM (Universal Transversal de Mercator).
- Indique a que distancia se ubica el espacio verde municipal o público más cercano al lugar donde se levantará la edificación (en metros lineales).
- Tipo de acabados internos.



## 2021

### Ajuste metodológico

Para el 2021 se mantuvieron las preguntas del formulario del año 2020 y se implementó un cambio metodológico en el nombre de la operación estadística, pasó 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 cuentan con sistemas o registros propios.

La ejecución de este cambio fue planificado dentro del proyecto “INNOVACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS - INNOVA\_EC 2022”, a través del componente C4: Fortalecer la construcción de estadísticas de edificaciones, en base a registros administrativos de los GAD municipales.

## 2022

### Modificación del formulario y publicación de las estadísticas trimestrales

En el año 2022, se reestructuró 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).

Las nuevas variables incorporadas fueron:

- Nombre del proyecto (únicamente en casos de proyectos multifamiliares)
- Fecha de inicio del proyecto
- Aproximar (en porcentaje) el avance del proyecto a lo largo del tiempo
- De las edificaciones que se proyectan construir, indique sí estas pertenecen a casas o edificios
- Del presupuesto total proyectado para la construcción de la edificación. ¿Qué porcentaje será invertido en cada etapa de la construcción?. (recuerde que el total debe cubrir el 100%).

Adicional, para mejor comprensión del informante se reestructuró algunas preguntas ya existentes, tales como:

- ¿La edificación se construirá cerca de un espacio verde municipal o público? (en un radio máximo de 900m).
- Tipo de acceso (calle) que tendrá la edificación.
- Materiales predominantes a ser utilizados en la edificación.
- De las edificaciones que se proyectan construir, registre la información que se solicita.
- Marque con una X el tipo de financiamiento con el cual se construirá la edificación (se integra la categoría el tipo de recurso propios, préstamos y recursos mixtos).
- De las viviendas que se construirán detalladas en la columna 2 de la sección V (variable 5012), señale si corresponden a proyectos de viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés público (VIP).

Finalmente, en el marco de plan de fortalecimiento de la ESED se realiza la primera publicación de resultados trimestrales, 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.



## RESUMEN DE CAMBIOS

**Tabla 2.** Cronología de las Estadísticas de Edificaciones

Año	Principales hitos
1966	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primer Censo de Construcción</li> </ul>
1967	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primera publicación de la Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción)</li> </ul>
1972	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inserción de cálculo de Índice de metros cuadrados</li> </ul>
1978	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inserción de tabulación en computadora</li> </ul>
1987	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inserción de la información cantonal</li> </ul>
1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inserción de la información de área rural</li> </ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dolarización en el Ecuador</li> </ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento de variables de investigación relacionadas al financiamiento</li> </ul>
2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento de variables de investigación sobre el tiempo de ejecución de la obra</li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modificación del formulario</li> </ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diferenciación de series "Permisos de construcción" y "Edificaciones a construir"</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inclusión de la sección VII "Segmento de crédito" y variable "región" dentro de la base de datos de publicación.</li> <li>Actualización de etiquetas de las variables dentro de la base de datos.</li> <li>Se realiza mejoras en el método de cálculo de las variables como: Número total de viviendas calculado, Área a construir residencial en m<sup>2</sup>, Valor total de la edificación calculado, Superficie del terreno en m<sup>2</sup> y Área para espacios verdes en m<sup>2</sup>.</li> </ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se actualiza el formulario de levantamiento de información como resultado de identificación de necesidades de información de los principales usuarios, generados durante la Comisión Técnica de Estadística desarrollada durante el año 2019.</li> </ul>
2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se mantuvo las preguntas del formulario del año 2020. El nombre de la operación estadística pasa a denominarse "Estadísticas de Edificaciones"</li> </ul>
2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se reestructuró el formulario de levantamiento y se integró nuevas variables.</li> <li>Se publica por primera vez resultados de estadísticas trimestrales.</li> </ul>

**Elaboración:** Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)



## GLOSARIO DE TÉRMINOS

**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 las edificaciones a construir. En un formulario se puede solicitar la aprobación de una o más edificaciones.

**Fuente y valor de la edificación:** Es el valor monetario destinado a la construcción propiamente dicha, desglosada de acuerdo a las fuentes de financiamiento correspondiente.

**Materiales predominantes a ser utilizados en la edificación:** Son los materiales que en mayor porcentaje van a ser utilizados, en los cimientos, estructura, paredes, pisos 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 residencial cuando su uso es para un fin comercial, industrial, entre otros; o también edificaciones mixtas que tendrán un fin de ocupación residencial y un fin no residencial.



## BIBLIOGRAFÍA

- INE. (1969). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1969. Quito.
- INE. (1970). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1970. Quito.
- INE. (1971). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1971. Quito.
- INE. (1972). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1972. Quito.
- INE. (1973). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1973. Quito.
- INE. (1974). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1974. Quito.
- INE. (1975). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1975. Quito.
- INE. (1976). Encuesta de Edificaciones ( Permisos de Construcción) 1976. Quito.
- INE. (1977). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1977. Quito.
- INE. (1978). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1978. Quito.
- INEC. (1979). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1979. Quito.
- INEC. (1980). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1980. Quito.
- INEC. (1981). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1981. Quito.
- INEC. (1982). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1982. Quito.
- INEC. (1983). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1983. Quito.
- INEC. (1984). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1984. Quito.
- INEC. (1985). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1985. Quito.
- INEC. (1986). Encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción) 1986. Quito.
- INEC. (1987). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1987. Quito.
- INEC. (1988). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1988. Quito.
- INEC. (1989). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1989. Quito.
- INEC. (1990). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1990. Quito.
- INEC. (1991). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1991. Quito.
- INEC. (1992). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1992. Quito.
- INEC. (1993). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1993. Quito.
- INEC. (1994). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1994. Quito.
- INEC. (1995). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1995. Quito.
- INEC. (1996). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1996. Quito.
- INEC. (1997). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1997. Quito.
- INEC. (1998). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1998. Quito.
- INEC. (1999). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1999. Quito.
- INEC. (2000). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2000. Quito.



INEC. (2001). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2001. Quito.

INEC. (2002). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2002. Quito.

INEC. (2003). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2003. Quito.

INEC. (2004). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2004. Quito.

INEC. (2004). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2004. Quito.

INEC. (2005). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2005. Quito.

INEC. (2006). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2006. Quito.

INEC. (2007). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2007. Quito.

INEC. (2008). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2008. Quito

INEC. (2009). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2009. Quito

INEC. (2010). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2010. Quito

INEC. (2011). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2011. Quito

INEC. (2012). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2012. Quito

INEC. (2013). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2013. Quito

INEC. (2014). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2014. Quito

INEC. (2015). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2015. Quito

INEC. (2016). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2016. Quito

INEC. (2017). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2017. Quito

INEC. (2018). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2018. Quito

INEC. (2019). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2019. Quito

INEC. (2020). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 2020. Quito

INEC. (2021). Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2021. Quito

INEC. (2020). Banco de Datos Abiertos. Obtenido de Edificaciones:  
<http://aplicaciones3.ecuadorencifras.gob.ec/BIINEC-war/index.xhtml>

INEC. (2020). Datos Históricos. Obtenido de Edificaciones:  
<https://www.ecuadorencifras.gob.ec/banco-de-informacion/>

JUNAPLA. (1966). Estadísticas de Permisos de Costrucción 1966. Quito.

JUNAPLA. (1966). Primer Censo de Contrucción 1966. Quito.

JUNAPLA. (1967). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1967. Quito.

JUNAPLA. (1968). Encuesta de Edificaciones (Permisos de Construcción) 1968. Quito.







# INEC

Buenas cifras,  
mejores vidas

www.ecuadorencifras.gob.ec



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



@InecEcuador



INECEcuador