



Buenas cifras,  
mejores vidas

# Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2023



Permisos de construcción

Junio, 2024

[www.ecuadorencifras.gob.ec](http://www.ecuadorencifras.gob.ec)





# A nuestros usuarios

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), pone a disposición de la ciudadanía los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED), correspondiente al año 2023. Estas estadísticas constituyen una señal importante para identificar de manera oportuna las expectativas de construcción y la demanda potencial de inversión de los hogares.

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 normalmente se ejecutan en períodos mayores a un año, sin embargo, el número de edificaciones planificadas a construir se registran 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 GAD municipales. Por lo tanto, esta operación estadística deja por fuera la actividad de la construcción informal.

El INEC agradece a: Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales por la gestión realizada para el llenado del formulario de edificaciones.

# Contenido

- 01 ▶ Aspectos Metodológicos
- 02 ▶ Principales Resultados
- 03 ▶ Indicadores
- 04 ▶ Comparación Internacional
- 05 ▶ Dato Curioso

# 01. Aspectos Metodológicos

- 1.1 Cronología de la operación estadística
- 1.2 Principales definiciones
- 1.3 Objetivo y ficha metodológica



# Cronología de la operación estadística

1	1966		Se desarrolló el primer Censo de Construcción
2	1967		Inició la generación de estadísticas bajo el nombre "Estadísticas de Permisos de Construcción"
3	1976		Se formalizó en el INEC la Encuesta Nacional de Edificaciones (Permisos de construcción), recopilada a través de los municipios en las capitanías de provincia y cabeceras cantonales
4	2015		El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), apoya al INEC en las supervisiones de la Encuesta de Edificaciones.
5	2019		Se desarrolló una Comisión Técnica, con el objetivo de identificar necesidades de los usuarios de la información de la operación estadística.
6	2020		Se actualizó el formulario de recolección en función de las necesidades identificadas como resultados de la Comisión Técnica realizada en el año 2019.
7	2021		Se mantuvo las preguntas del formulario del año 2020. El nombre de la operación estadística pasa a denominarse "Estadísticas de Edificaciones"
8	2022		Se reestructuró el formulario y se ajustó la ficha metodológica de Encuesta a Censo. Se realizó la primera publicación trimestral.
9	2023		Se actualizó ciertas variables del formulario periodo 2023, con la colaboración de diferentes profesionales de la rama del sector de la construcción.



# Principales definiciones

Las Estadísticas de Edificaciones considera dentro de su metodología las siguientes 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).



## Vivienda:

Es el cuarto o conjunto de cuartos, planificados para ser construida como morada de una familia.

## 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:

Proyectos que se construyen sobre una edificación ya existente, pueden considerarse como ampliación horizontal y vertical.

## 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.

# Objetivo y ficha metodológica



## Objetivo:

Proporcionar información estadística del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construir sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros.



### Método de recolección:

Uso del formulario físico y registros administrativos



### Universo de investigación:

221 GAD municipales



### Alcance de la investigación:

Permisos de construcción de obras mayores y menores

## ESED



### Unidad de análisis:

Edificaciones a construir



### Cobertura geográfica:

Nacional, provincial y cantonal



### Año de referencia:

Enero - Diciembre 2023

**Nota 1:** A partir de la publicación de resultados 2018, la variable "Permisos de construcción" pasa a denominarse "Edificaciones a construir", a fin de diferenciar los "permisos" y "edificaciones", considerando que en cada permiso de construcción se puede aprobar la construcción de una o varias edificaciones. Este cambio no afecta a la serie histórica.

**Nota 2:** A partir de la publicación de resultados del 2021, la operación estadística antes denominada "Encuesta de Edificaciones" pasa a denominarse "Estadísticas de Edificaciones", en vista de que contempla la información recolectada mediante un formulario físico y captación de registros administrativos de los GAD municipales.



# Proceso de recolección





# Medios de recolección a nivel nacional

Medio		Cantidad	GAD municipales
 <b>Formulario ESED</b>	Recolección física	133	<ul style="list-style-type: none"> <li>Guaranda, Caluma, Riobamba, Alausí, Latacunga, Salcedo, Pujilí, Tena, Pastaza, Ambato, Pelileo, Baños, Tulcán, Atacames, Muisne, Esmeraldas, Ibarra, Otavalo, Cayambe, Shushufindi, Sucumbíos, Azogues, Cañar, Machala, Loja, Otros.</li> </ul>
	Formulario escaneado	61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuenca, Oña, Nabón, Las Lajas, Atahualpa, Paltas, Gonzanamá, Tiwintza, Zamora, Palanda, Santa Cruz, San Cristobal, Isabela, Bucay, Salitre, El Triunfo, Balao, Babahoyo, Quinsaloma, Flavio Alfaro, La Concordia, Otros.</li> </ul>
	Matriz de carga*	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durán, Portoviejo, Manta, Sucre, La Libertad, Montalvo, Playas, Buena Fé, Chone, Jama, Pedernales, Quevedo, Tosagua, Jipijapa, Puerto López, Olmedo, Montecristi, Otros.</li> </ul>
 <b>Registros Administrativos</b>		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Daule, Guayaquil y Quito.</li> </ul>

**Matriz de carga\*:** Transferencia de datos recolectados en el formulario físico a la matriz formato de carga, integrando ciertas variables de los registros de los GAD municipales.



# Principales resultados ESED 2023

La ESED es una operación estadística de periodicidad trimestral y anual que mide los potenciales proyectos inmobiliarios a través de los permisos de construcción emitidos por los GAD municipales a nivel nacional.



## 02. Principales resultados

- 2.1 Permisos de construcción
- 2.2 Edificaciones a construir
- 2.3 Viviendas a construir

# Permisos de construcción

Datos históricos 2014 - 2023, nacional.

Al 2023, el número de permisos de construcción disminuyó en 12,9% en relación al 2022. Después del año 2020 se evidencia una recuperación en el sector de la construcción.



■ Permisos de construcción ▲ Variación anual (%) ▼



Año de pandemia y confinamiento en Ecuador

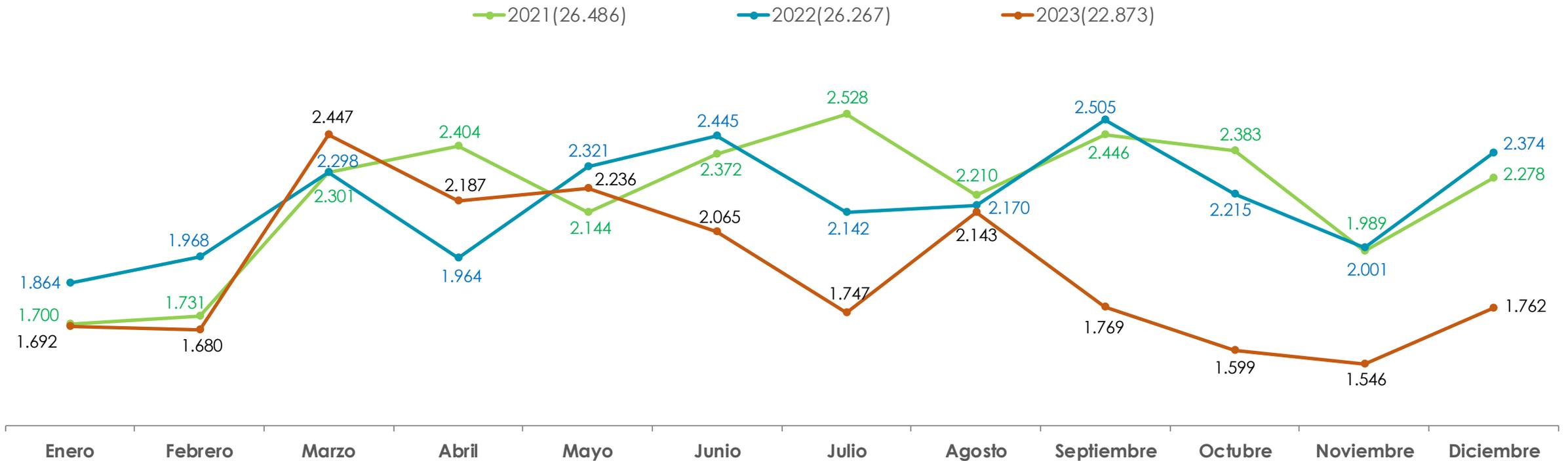
Nota: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.



# Permisos de construcción

Datos mensuales 2021 - 2023, nacional.

Para el 2023, la emisión de los permisos de construcción muestra un comportamiento normal a lo largo de todos los meses, siendo el mes de marzo con el mayor número de permisos registrados.



**Nota:** Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.

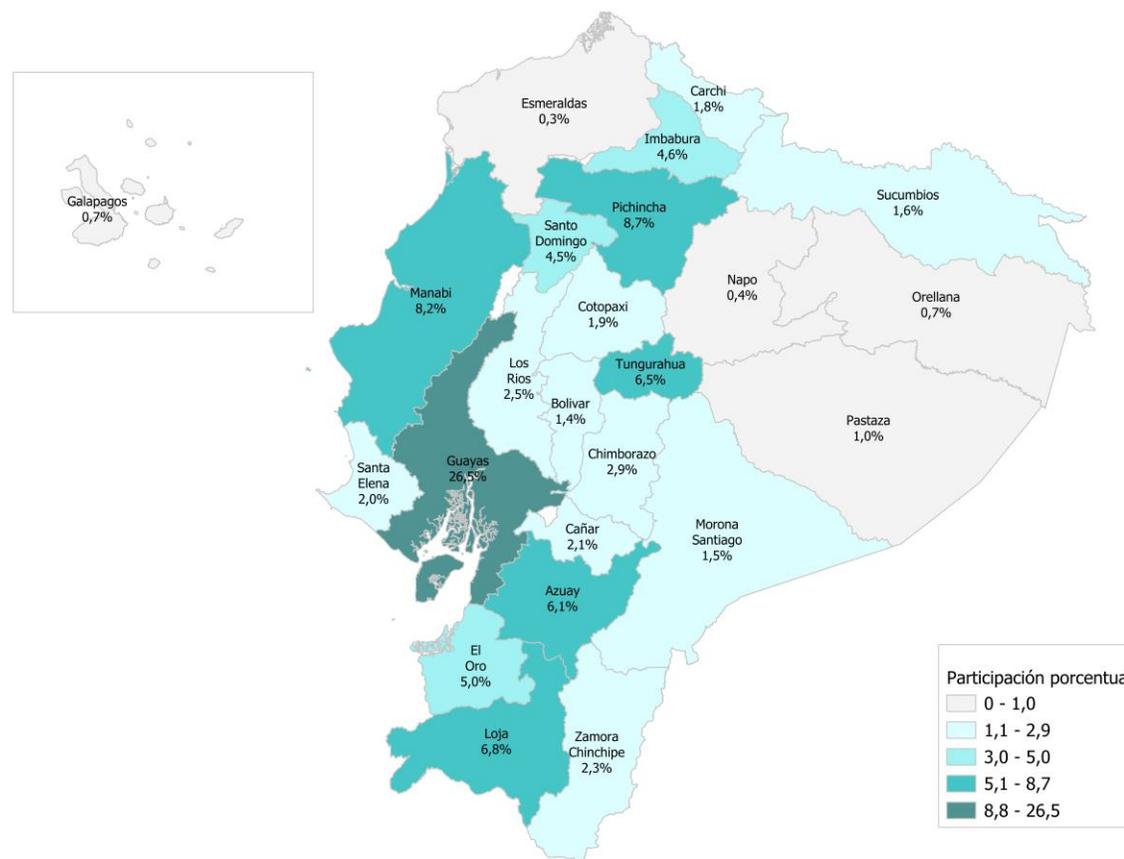
# Permisos de construcción

Datos por provincias 2022 - 2023.



En 2023, diez provincias concentraron el 79,8% (18.243) del número de permisos de construcción. La provincia que mostró un incremento en permisos de construcción fue Azuay (5,3%) respecto del 2022.

N°	Provincias	2022	2023
1	Guayas	7.808	6.070
2	Pichincha	2.711	1.988
3	Manabí	1.889	1.881
4	Loja	1.737	1.548
5	Tungurahua	1.552	1.484
6	Azuay	1.325	1.395
7	El Oro	1.283	1.138
8	Imbabura	1.129	1.061
9	Santo Domingo	1.123	1.018
10	Chimborazo	884	660
<b>14</b>	<b>Resto de provincia</b>	<b>4.826</b>	<b>4.630</b>
<b>24</b>	<b>Total nacional</b>	<b>26.267</b>	<b>22.873</b>



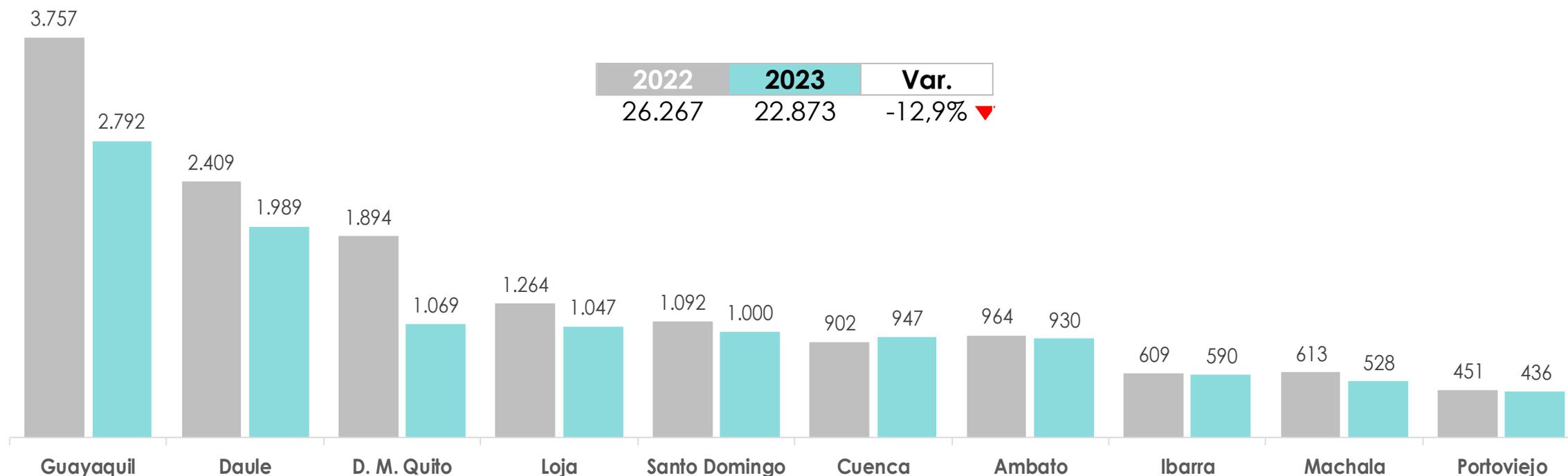
**Nota:** Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 20,2% de los permisos de construcción emitidos a nivel nacional.

**Nota:** Las provincias que mostraron mayor participación porcentual fueron: Guayas (26,5%), Pichincha (8,7 %) y Manabí (8,2 %).

# Permisos de construcción

Datos por cantones 2022 - 2023.

En 2023, diez cantones concentraron el 49,5% (11.328) de los permisos de construcción, los más representativos fueron: Guayaquil (12,2%), Daule (8,7%) y Distrito Metropolitano de Quito (4,7%).



**Nota 1:** El 50,5% (11.545) de los permisos de construcción se registraron en los 211 cantones restantes.

**Nota 2:** Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.

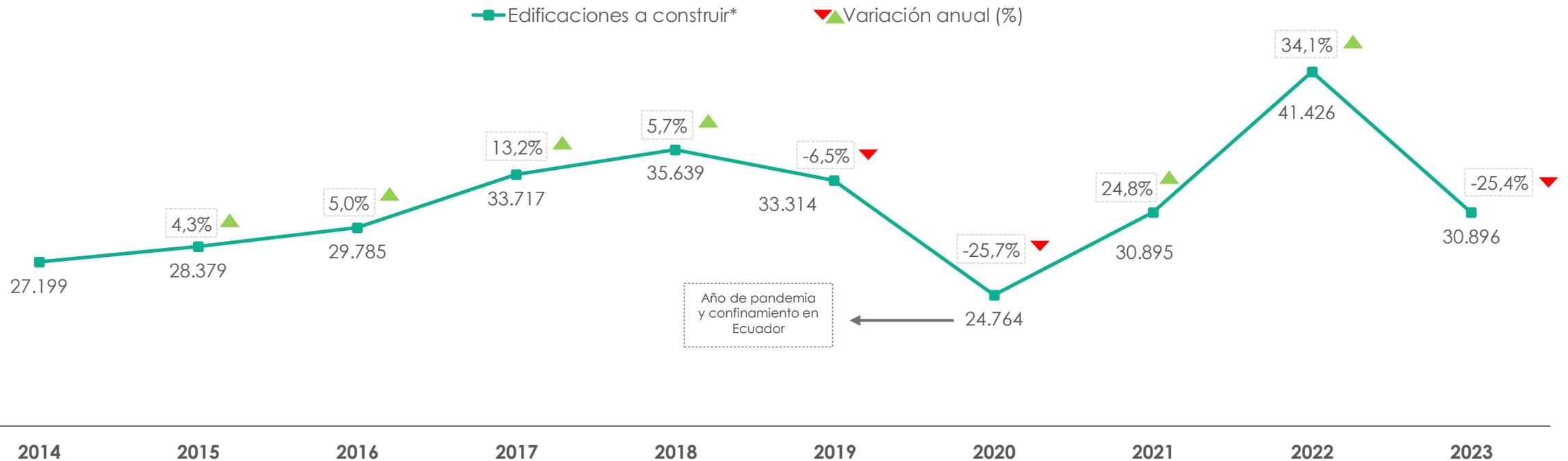
**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.



# Edificaciones a construir

Datos históricos 2014 - 2023, nacional.

Al año 2023, el número de edificaciones proyectadas a construir disminuyó en 25,4% (10.530), reflejando el comportamiento del sector de la construcción.



**Nota:** Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.

\* **Edificaciones a construir:** Corresponden a edificaciones de tipo residencial y no residenciales.

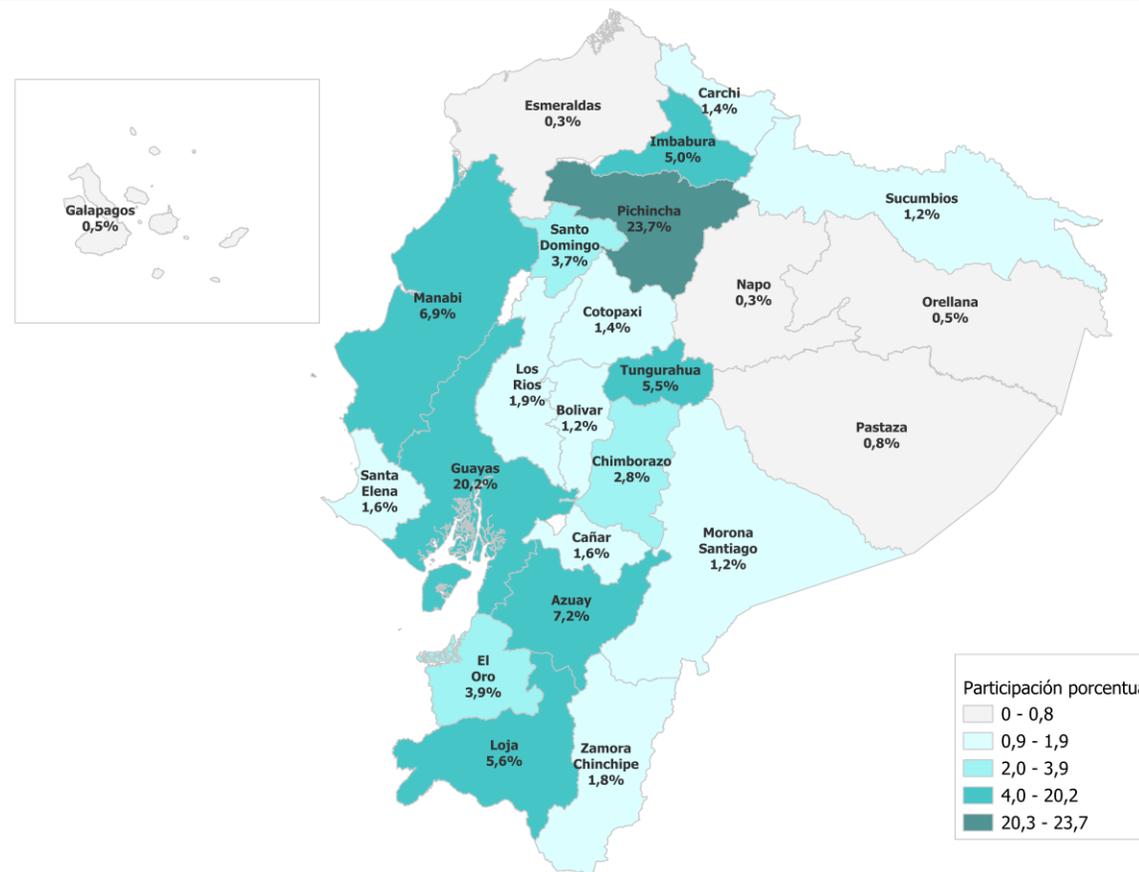
# Edificaciones a construir

Datos por provincias 2022 - 2023.



En 2023, diez provincias concentraron el 84,3% (26.060) del número de edificaciones proyectadas. La provincia que mostró un mayor incremento fue: Azuay (12,3%), respecto del 2022.

N°	Provincias	2022	2023
1	Pichincha	14.280	7.314
2	Guayas	8.047	6.235
3	Azuay	1.975	2.218
4	Manabí	2.616	2.118
5	Loja	2.230	1.715
6	Tungurahua	1.867	1.714
7	Imbabura	1.518	1.547
8	El Oro	1.310	1.196
9	Santo Domingo	1.512	1.133
10	Chimborazo	1.013	870
<b>14</b>	<b>Resto de provincia</b>	<b>5.058</b>	<b>4.836</b>
<b>24</b>	<b>Total nacional</b>	<b>41.426</b>	<b>30.896</b>



**Nota:** Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 15,7% de las edificaciones a construir a nivel nacional.

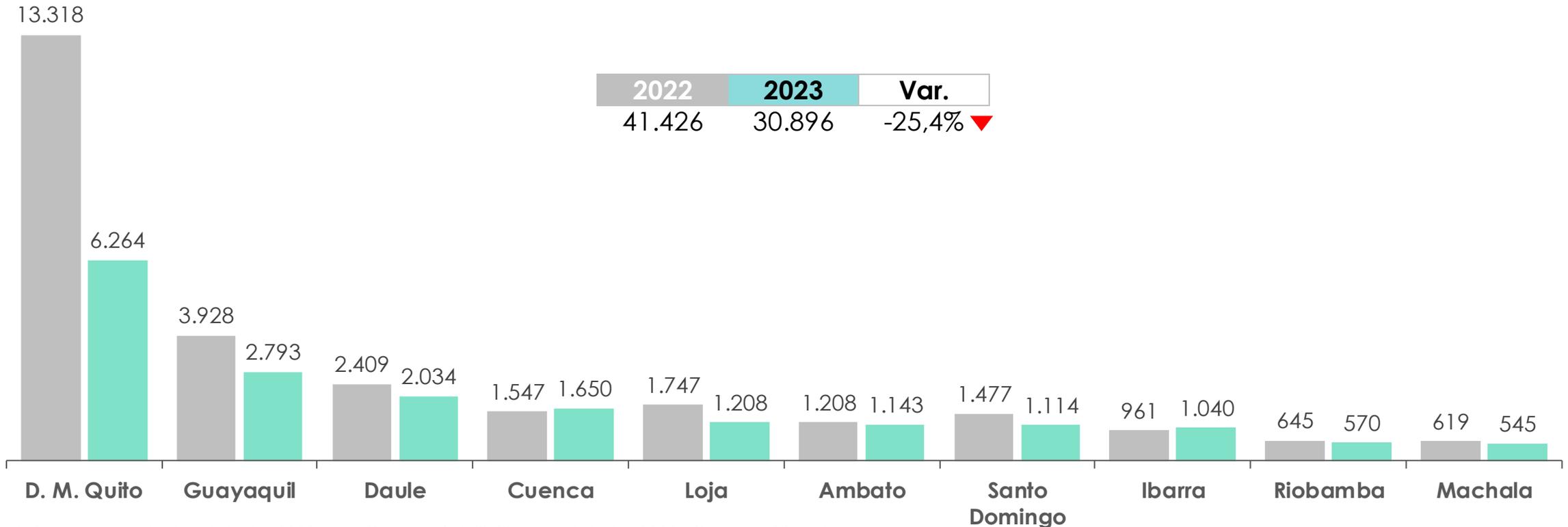
**Nota:** Las provincias que mostraron mayor participación porcentual en edificaciones proyectadas: Pichincha (23,7%), Guayas (20,2%) y Azuay (7,2%).



# Edificaciones a construir

## Datos por cantones 2022 – 2023.

En 2023, los cantones con mayor participación en el número de edificaciones mostraron un decrecimiento importante con respecto al año 2022, excepto Ibarra y Cuenca, que aumentó en 8,2% y 6,7 % respectivamente.



**Nota 1:** Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.

**Nota 2:** Diez cantones concentraron el 59,4% de las edificaciones proyectadas, los más representativos fueron: D. M. Quito(20,3%), Guayaquil (9%) y Daule(6,6%).

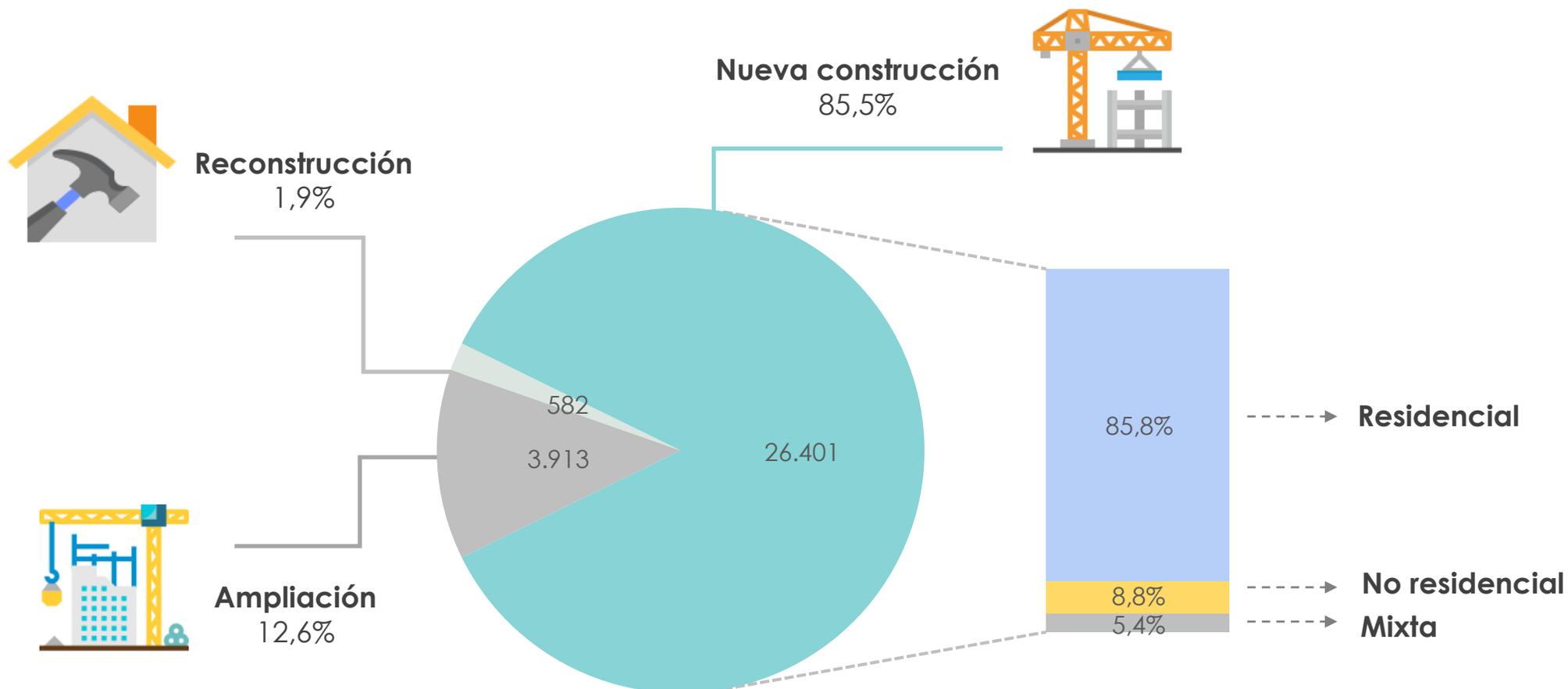
**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.



# Edificaciones a construir

Datos por tipo de obra, nacional.

De los **30.896** potenciales edificaciones estimadas para el año 2023, las construcciones nuevas representaron el 85,5%.



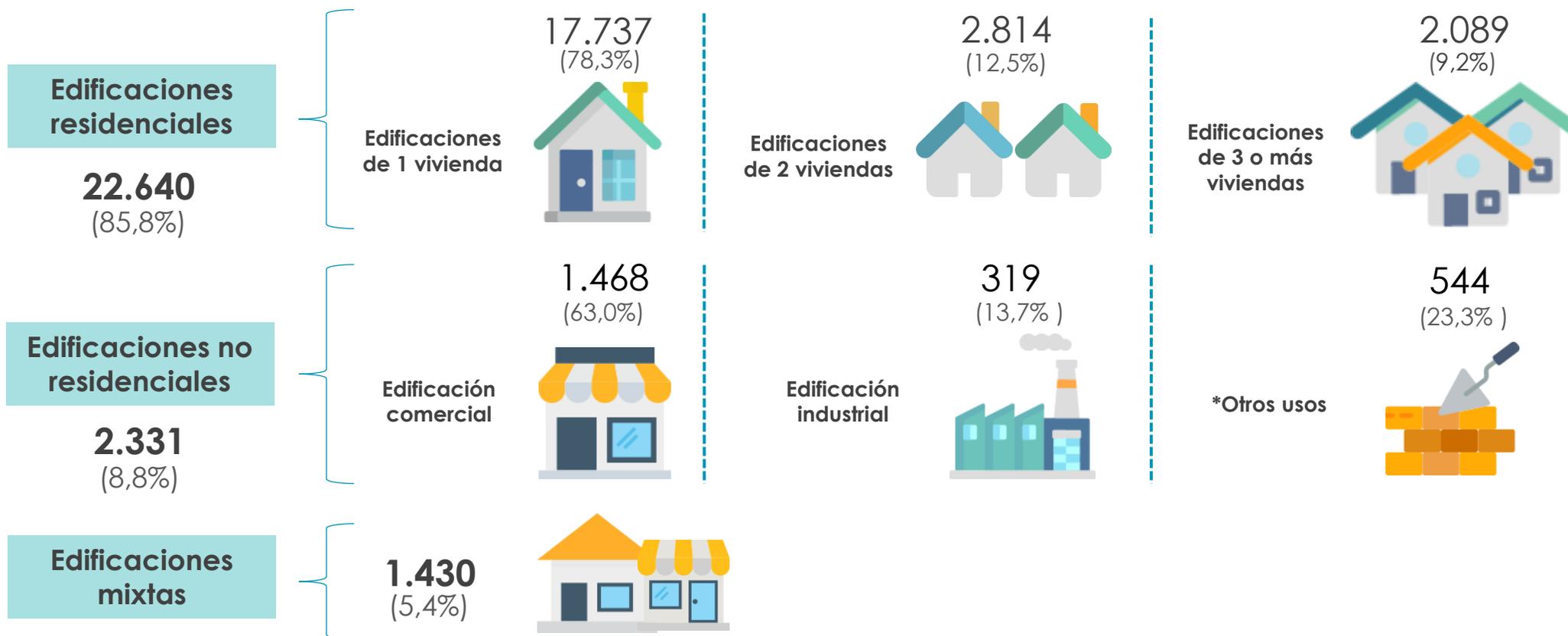
**Nota:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.



# Edificaciones a construir

Datos por tipo de uso, nacional.

De las **26.401 nuevas edificaciones** a construir; las edificaciones residenciales tienen mayor participación; y estas a su vez, con mayor representatividad para proyectos de una vivienda.



**Nota:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

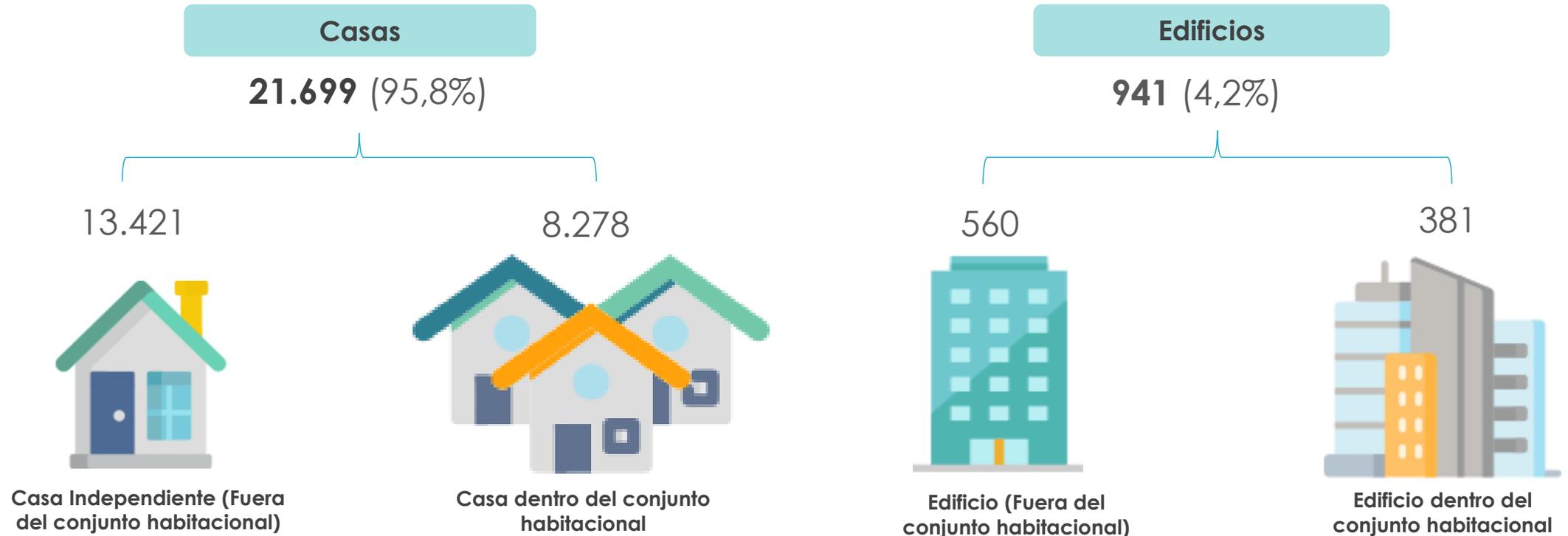
**\*Otros usos:** Edificio administrativo, educación, cultura, deporte, establecimientos de salud, transporte y comunicaciones, otros.



# Edificaciones a construir

Datos anuales, 2023.

De las **nuevas edificaciones residenciales (22.640)** a construir, en mayor porcentaje los proyectos de vivienda de casas son independientes, mientras que en edificios se encuentran fuera de un conjunto habitacional.



**Nota 1:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

**Nota 2:** La información corresponde únicamente para edificaciones residenciales.

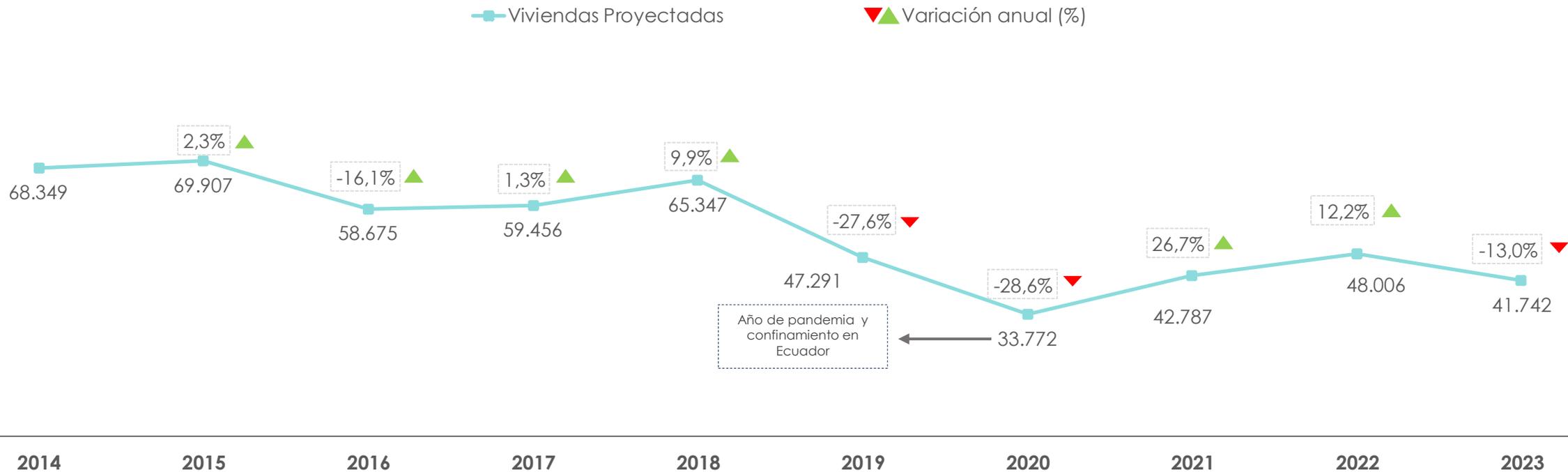
**Nota 3:** Para esta lámina, las edificaciones residenciales consideran solo el tipo de obra: Nueva construcción.



# Viviendas a construir

Datos históricos 2014 - 2023, nacional.

Al 2023, el número de viviendas a construir disminuyó en 13,0% en relación al 2022. Después del año 2020 se evidencia una ligera recuperación en los proyectos de viviendas.



**Nota:** Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.



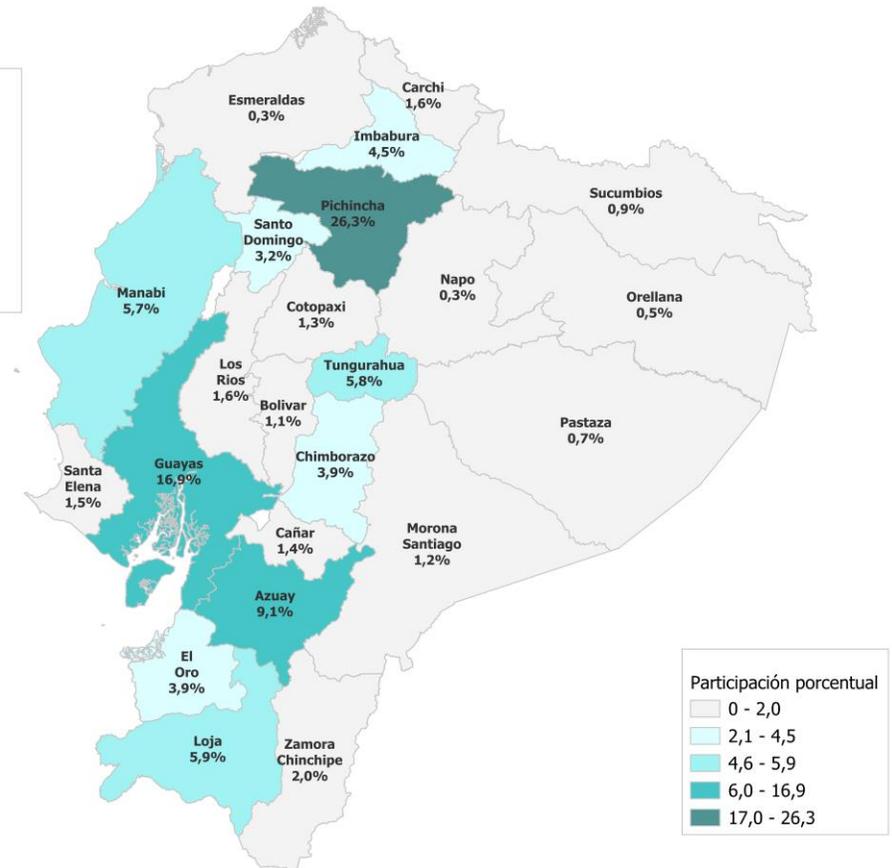
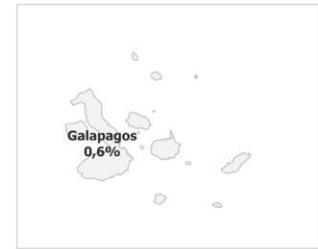
# Viviendas a construir

## Datos por provincias 2022 - 2023.



En 2023, diez provincias concentraron el 85,1% (35.510) del número de viviendas a construir. La provincia que mostró un mayor incremento fue: Azuay (29,3%), respecto del 2022.

N°	Provincias	2022	2023
1	Pichincha	14.036	10.966
2	Guayas	9.011	7.069
3	Azuay	2.939	3.801
4	Loja	2.593	2.463
5	Tungurahua	2.486	2.425
6	Manabí	3.081	2.362
7	Imbabura	1.855	1.860
8	Chimborazo	1.836	1.618
9	El Oro	2.014	1.616
10	Santo Domingo	1.727	1.330
<b>14</b>	<b>Resto de provincia</b>	<b>6.428</b>	<b>6.232</b>
<b>24</b>	<b>Total nacional</b>	<b>48.006</b>	<b>41.742</b>



**Nota:** Resto de provincias corresponde a 14 provincias, que representan el 14,9% de las viviendas a construir a nivel nacional.

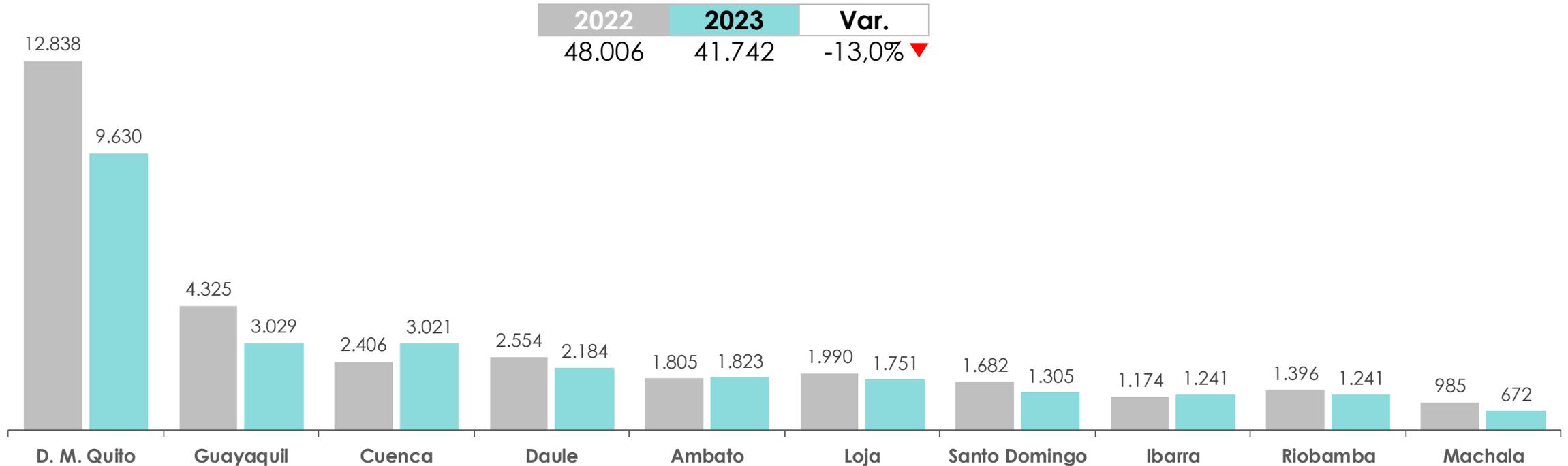
**Nota:** Las provincias que mostraron mayor participación porcentual en el número de viviendas fueron: Pichincha (26,3%), Guayas (16,9%) y Azuay (9,1%).



# Viviendas a construir

## Datos por cantones 2022 - 2023.

En 2023, los cantones que mostraron incrementos en viviendas a construir fueron: Cuenca (25,6%) y Ambato (1,0%) con respecto al año 2022.



**Nota 1:** Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, y del año 2023 cifras provisionales.

**Nota 2:** En 2023, diez cantones concentraron el 62,0% (25.897) de las viviendas a construir, los más representativos fueron: Quito (23,1%), Guayaquil (7,3%) y Cuenca (5,2%).

**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.

# Viviendas a construir

## Rangos de áreas (m<sup>2</sup>) a construir, por cantones



En 2023, de los nuevos proyectos residenciales a construir en Quito el 37,5% y en Guayaquil el 47,3% corresponden a viviendas con áreas menores a 86 m<sup>2</sup>.

N°	Cantones	De 35 a 85 m <sup>2</sup>	De 86 a 115 m <sup>2</sup>	De 116 a 175 m <sup>2</sup>	De 176 y más m <sup>2</sup>	Total
<b>221</b>	<b>Total nacional</b>	<b>8.969</b>	<b>7.611</b>	<b>8.764</b>	<b>6.964</b>	<b>32.308</b>
1	D.M. Quito	37,5%	18,8%	20,9%	22,7%	<b>5.514</b>
2	Guayaquil	47,3%	34,2%	11,0%	7,4%	<b>2.837</b>
3	Cuenca	2,7%	21,1%	46,3%	29,9%	<b>2.289</b>
4	Daule	24,6%	44,8%	24,4%	6,2%	<b>2.048</b>
5	Ambato	4,3%	22,5%	41,3%	31,9%	<b>1.481</b>
6	Riobamba	27,5%	18,5%	35,6%	18,3%	<b>1.090</b>
7	Santo Domingo	24,6%	27,2%	27,4%	20,8%	<b>1.085</b>
8	Ibarra	27,5%	19,3%	37,6%	15,6%	<b>1.079</b>
9	Loja	7,1%	19,9%	34,8%	38,2%	<b>1.078</b>
10	Manta	13,5%	25,0%	36,2%	25,4%	<b>639</b>
211	Resto de cantones	29,6%	21,2%	26,0%	23,2%	<b>13.168</b>

**Nota 1:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

**Nota 2:** El gráfico contiene solo los proyectos de viviendas residenciales para **nuevas construcciones** (32.308 viviendas) 77,4% respecto de total de viviendas proyectadas entre nuevas, ampliaciones y reconstrucciones.

**Nota 3:** La agrupación de los rangos de áreas por m<sup>2</sup> a construir fue considerado mediante la división de cuartiles.



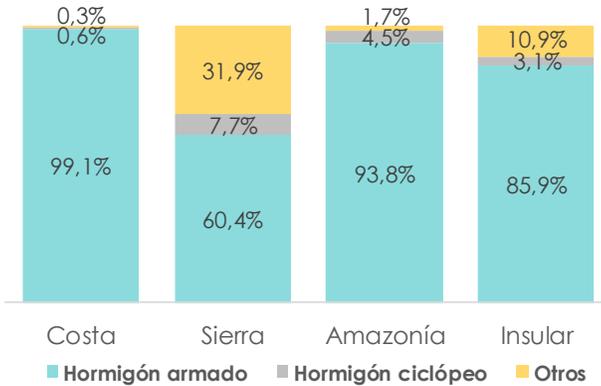
# Materiales predominantes

## Participación porcentual por tipo de material y región

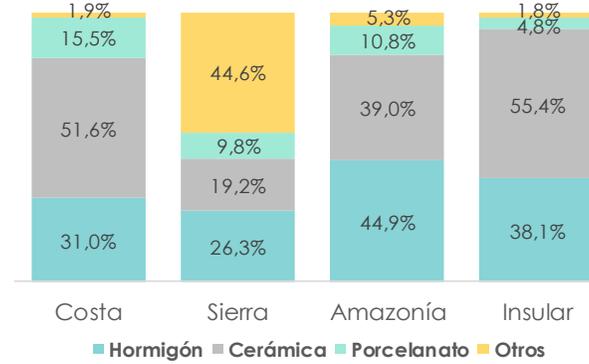


En 2023, el hormigón fue el principal material de construcción para cimientos y estructuras, en todas las regiones. En el caso de cubiertas, el zinc (láminas metálicas) es más utilizado en las regiones Costa, Amazonía e Insular.

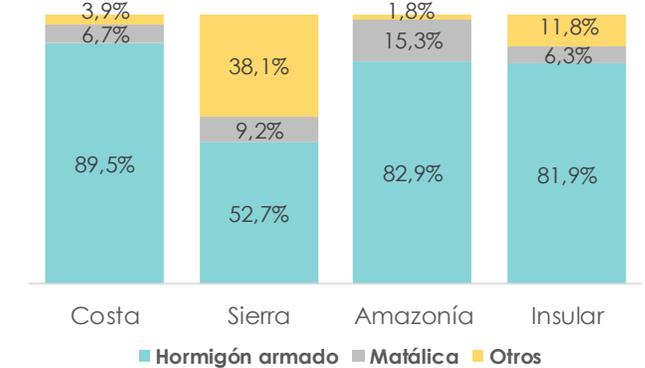
### Cimientos



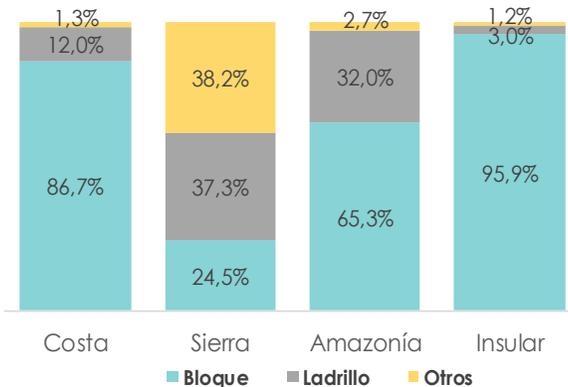
### Pisos



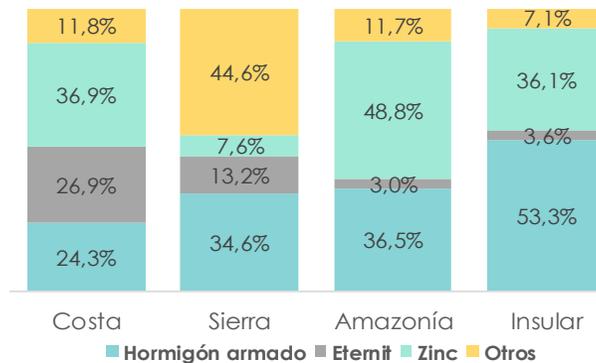
### Estructura



### Paredes



### Cubierta/techo



### Otros materiales incluyen:

**Cimientos:** sobre pilotes, cimientos portantes.

**Estructura:** madera, muros portantes.

**Paredes:** madera, adobe o tapia, bahareque, prefabricada, planchas de cartón yeso, vidrio.

**Cubierta:** teja, fibrocemento, losa mixta, madera y capa asfáltica, tipo sánduche o metálico poliuretano y policarbonato.

**Pisos:** madera, tierra estabilizada, piso laminado, mármol, cemento pulido, piso epóxico.

# Financiamiento de las edificaciones

## Datos por fuentes de financiamiento

En 2023, se registró un monto total estimado de \$3.227 millones para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios, los recursos propios personales es el tipo de financiamiento más importante para la construcción de edificaciones.



**Nota:** Las cifras del año 2023 son provisionales.

**\*Otros recursos propios:** Recursos Propios Gobierno central, provincial, seccional, recursos Propios de las Mutualistas y otros recursos propios.

**\*Otros préstamos:** Préstamos de la Corporación Financiera Nacional, préstamos de las Mutualistas, préstamos del (MIDUVI) Bono, incentivo o subsidio de vivienda, préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros préstamos.

## 03. Indicadores

3.1 Metros cuadrados por vivienda

3.2 Número de cuartos por vivienda

3.3 Costo proyectado de construcción  
por vivienda

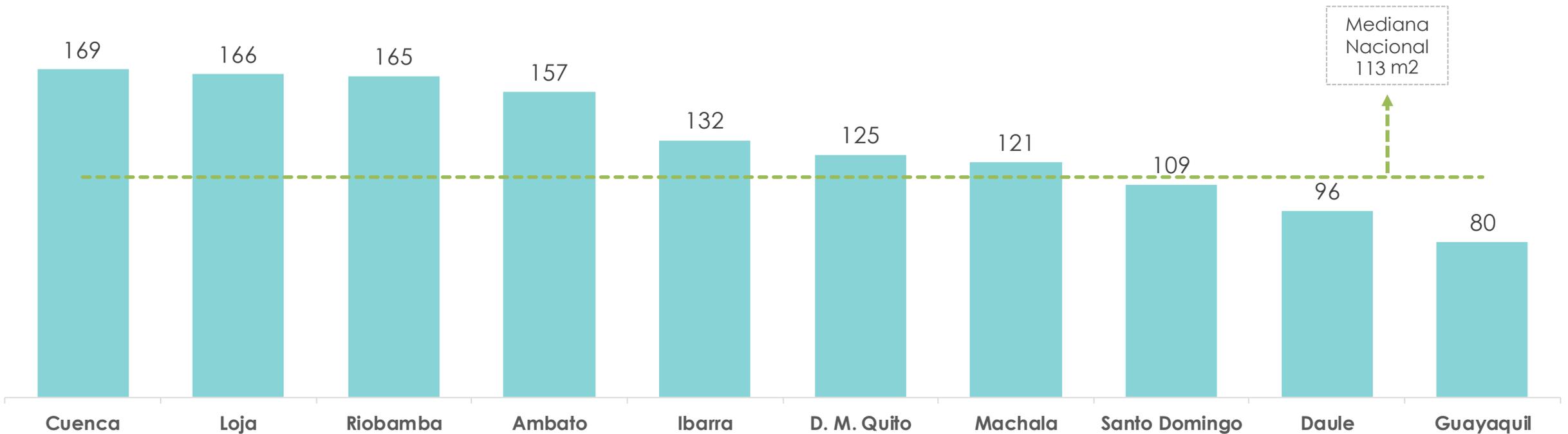
3.4 Costo proyectado por metro  
cuadrado



# Metros cuadrados por vivienda

## Mediana de los principales cantones

En el año 2023, a nivel nacional las viviendas planificadas a construir se encuentran con 113 m<sup>2</sup> de área. En los cantones Cuenca y Loja se observa la mayor área de vivienda estimada a construir con 169m<sup>2</sup> y 166m<sup>2</sup> respectivamente.



**Nota 1:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

**Nota 2:** Para el cálculo de este indicador sólo se incluye el área a construir de las edificaciones de tipo residencial y que sean nuevas construcciones.

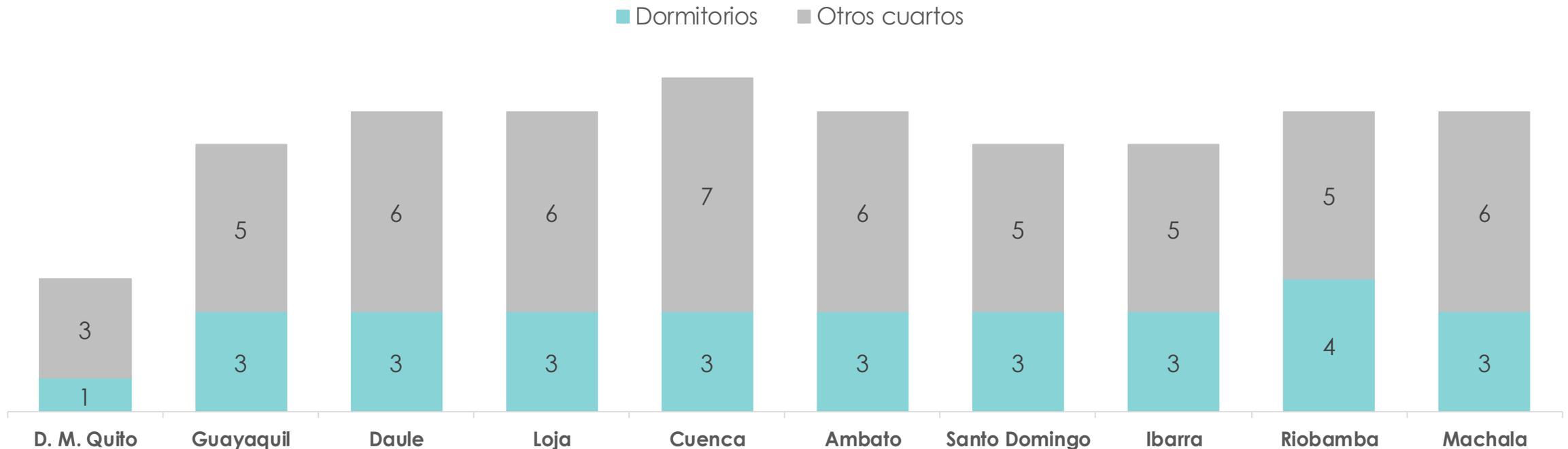
**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.



# Número de cuartos por vivienda

Mediana de los principales cantones

En general, en el año 2023 a nivel nacional se planificó construir viviendas de 3 dormitorios y entre 5 - 7 en resto de cuartos.



**Nota 1:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

**Nota 2:** Los otros cuartos corresponden a sala, cocina, baños, estudios, y demás.

**Nota 3:** Los dormitorios son cuartos exclusivos para dormir.

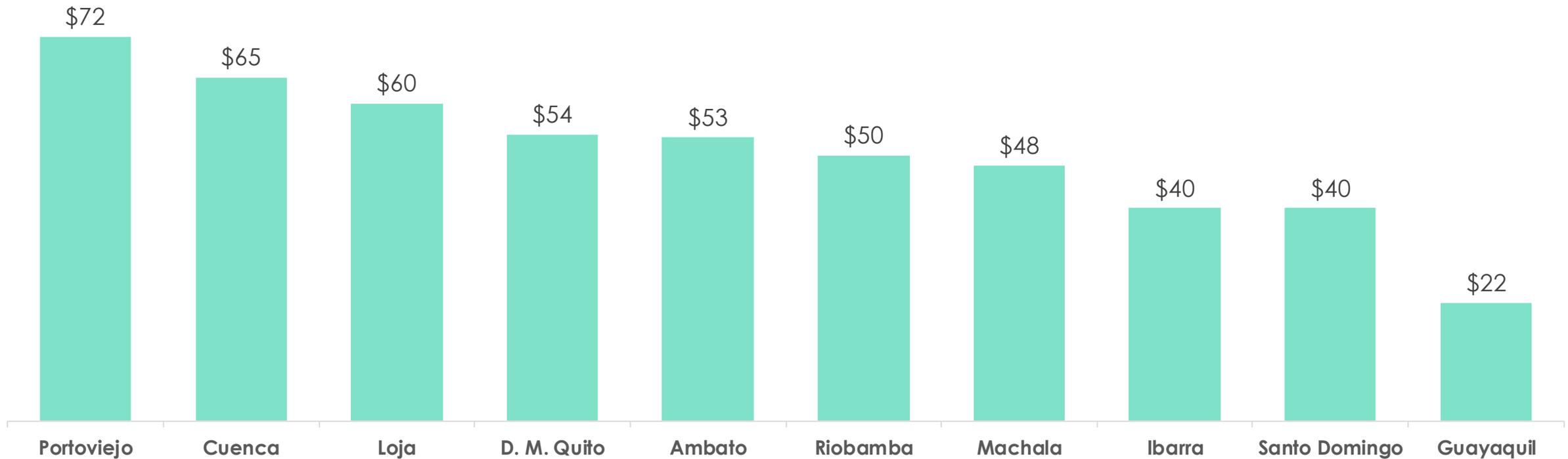
**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.



# Costo proyectado de construcción por vivienda

Costo mediano en **miles de dólares** por principales cantones

Al año 2023, en Portoviejo el costo previsto (mediana) para construir una vivienda nueva fue de 72 mil dólares.



**Nota 1:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

**Nota 2:** Este indicador se basa en el costo proyectado del financiamiento de construcciones residenciales nuevas.

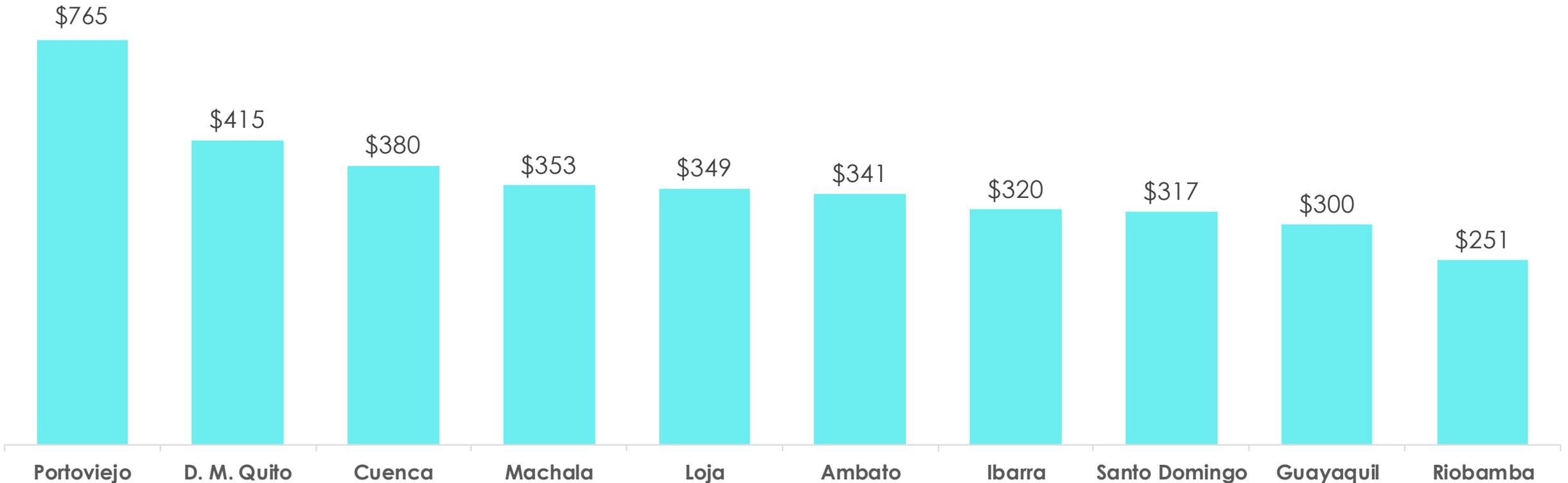
**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.



# Costo proyectado por metro cuadrado

## Costo mediano en dólares por principales cantones

Al año 2023, el cantón Portoviejo mostró un costo proyectado (mediana) de \$765 por metro cuadrado de construcción.



**Nota 1:** Los resultados del año 2023 son cifras provisionales.

**Nota 2:** 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.

**D. M. Quito:** Información reportada hasta el 08 de diciembre de 2023.

# 04. Comparación Internacional



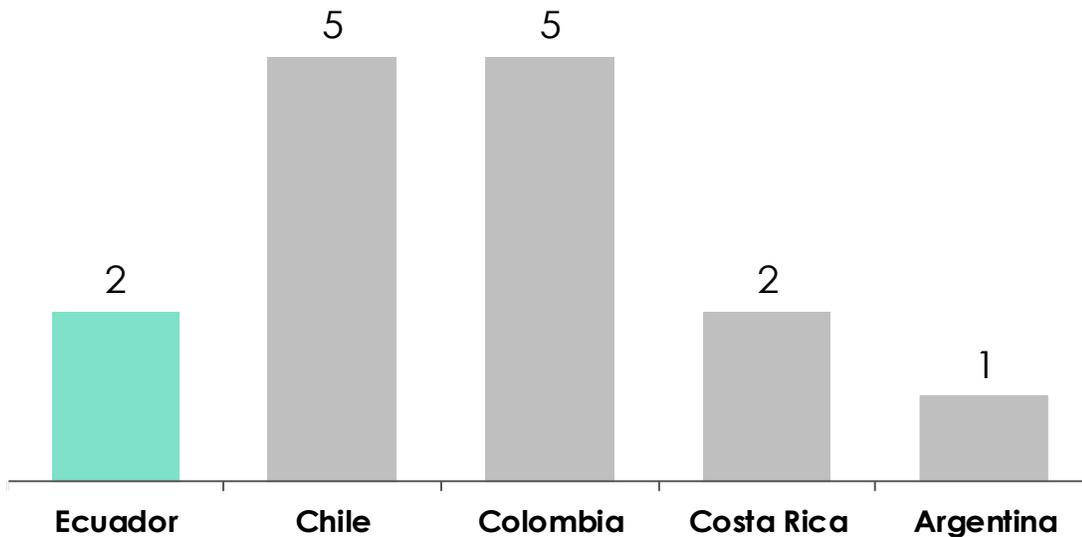
# Comparación Internacional

Datos anuales, 2023

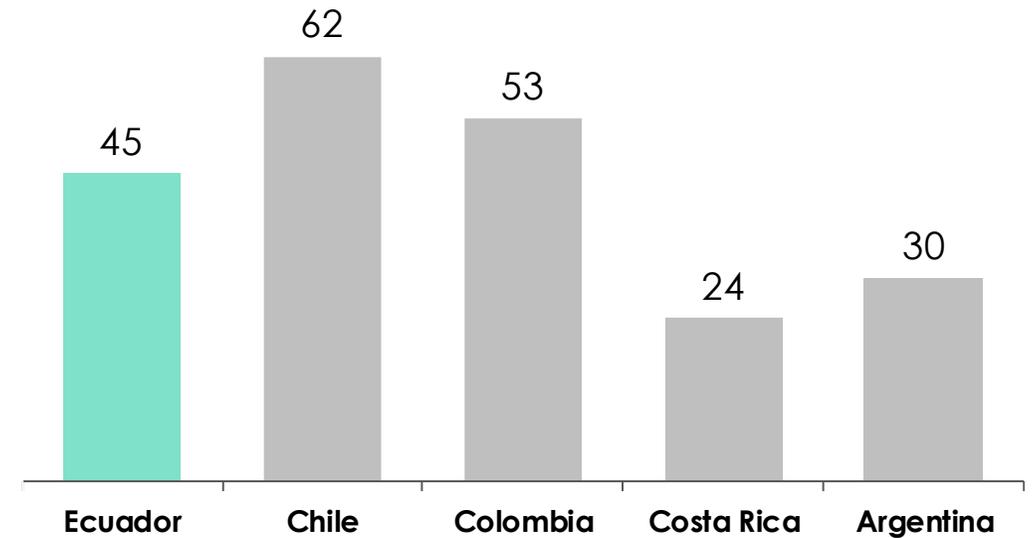
En 2023, en Ecuador y Costa Rica se proyectó construir 2 viviendas por cada 1.000 habitantes, mientras que Chile y Colombia proyectaron construir 5 viviendas por cada 1.000 habitantes.



## Viviendas a construir por cada 1.000 habitantes



## Área a construir (m2) por cada 100 habitantes



### Fuentes:

- Chile <https://www.inec.gob.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>
- Colombia <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>
- Costa Rica <https://inec.cr/busqueda?searchtext=estadisticas%2520de%2520construccion%25202023>
- Argentina <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-3-42>

# Dato curioso

# Dato curioso

Datos anuales, 2023



Mes donde se emitieron **más** permisos de construcción  
2.447



Mes donde se emitieron **menos** permisos de construcción  
1.546



Cantones que no emitieron permisos en todo el año:

- ✗ El Pan (Azúay)
- ✗ Sucumbíos (Sucumbíos)
- ✗ Taisha (Morona Santiago)

Nuevos permisos de construcción:

Educación: 23

Comercial: 1.183

Salud: 83

Permisos de construcción para ampliaciones verticales:



2.057

Edificaciones a construir cerca de espacios verdes:



5.152

Edificaciones a construir sin acceso a servicios básicos:



Área rural: 279



Área urbana: 550

Los proyectos multifamiliares representan el **9,8%** del total de permisos.

 @InecEcuador

 @ecuadorencifras

 @ecuadorencifras

 INECEcuador