

Estadísticas de Edificaciones (ESED)

Permisos de construcción
IV trimestre 2024

Abril 2025





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) IV trimestre 2024**, su objetivo es identificar las expectativas de construcción y la demanda potencial de inversión de los hogares.

- ❖ Los resultados trimestrales publicados son datos preliminares; para las cifras comparativas del IV trimestre 2024 (actual) se toma las bases de datos anuales publicadas del periodo 2022 y 2023.
- ❖ La cobertura trimestral corresponde a 15 GAD municipales, según métodos determinados. Sin embargo, se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.
- ❖ Existen casos en que las nuevas construcciones, reconstrucciones o ampliaciones no son identificados a través de un permiso de construcción emitidos por los GAD municipales. **La ESED registra solo construcciones formales.**

El INEC agradece a: Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM) por la gestión realizada para el llenado del formulario ESED por parte de los informantes.

Nota: "En caso de utilizar la información contenida en este documento, favor citar de la siguiente manera: INEC. (año). Nombre del documento. Ciudad. Obtenido de: enlace".
INEC. (2025). Principales Resultados de Estadísticas de Edificaciones. Quito. Obtenido de: www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2024/Trimestral_IV/2.2024_ESED_Principales_resultados_IVT.pdf.

Contenido



- 01 ▶ **Aspectos Metodológicos**
- 02 ▶ **Principales Resultados**

01.

Aspectos Metodológicos

1.1 Ficha metodológica

1.2 Principales definiciones

1.3 Método de selección de la cobertura

Ficha Metodológica



Objetivo:

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



Metodología:

Levantamiento de información mediante un formulario físico, matriz de carga, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales.



Cobertura geográfica:

Cantonal (15 GAD municipales)



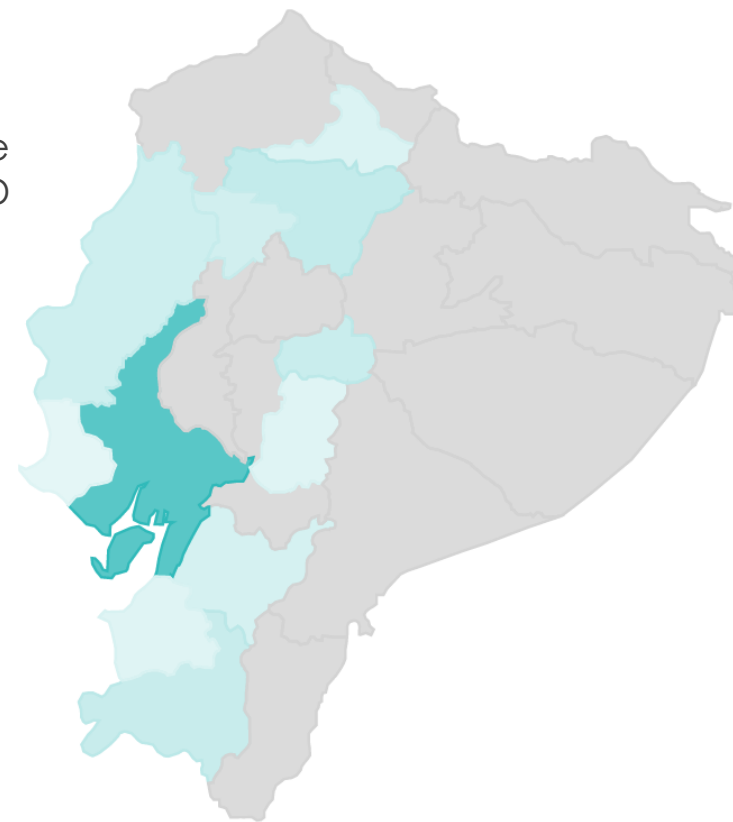
Universo de estudio:

Permisos de construcción aprobados



Periodo de referencia:

Octubre - Diciembre 2024



Nota 1: 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.



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.



Método de selección de la cobertura

Los factores determinados para la selección de los **15 GAD municipales** que conforman la cobertura de indicadores trimestrales son:



Análisis poblacional

1

Análisis de los 221 GAD municipales que tienen el número de población más representativa.



Registros administrativos

2

GAD municipales que cuentan con registros administrativos que son remitidos al INEC.



Número de licencias emitidas

3

Análisis de los GAD municipales 2023, en donde han reportado el mayor número de licencias/permisos de construcción emitidos.



Número de viviendas a construir

4

GAD municipales que registran mayor número de viviendas a construir.



Ciudades de levantamiento de otras OE*

5

Aprovechamiento logístico mensual o trimestral de las ciudades donde se levanta información de otras OE.

* OE: Operaciones Estadísticas.

02.

Principales Resultados

2.1 Permisos de construcción

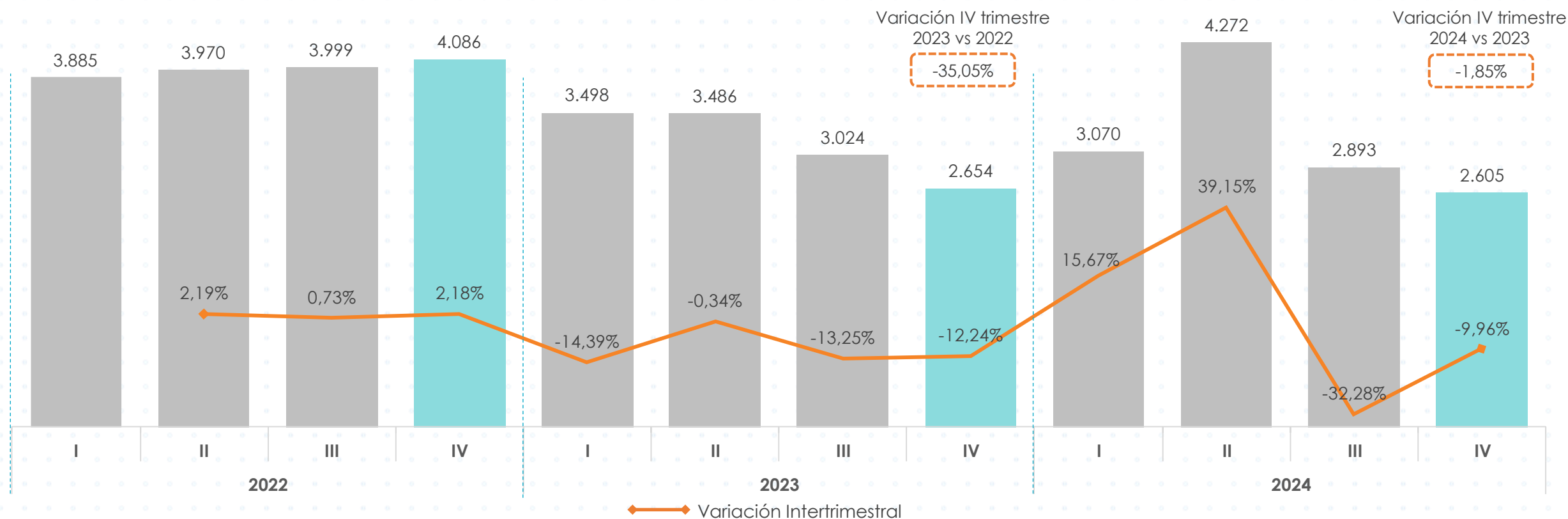
2.2 Edificaciones a construir

2.3 Viviendas a construir

Permisos de construcción

Datos trimestrales 2022 - 2024.

Al cuarto trimestre del 2024, el número de permisos de construcción disminuyó en 1,85% con relación al mismo trimestre del año 2023.



Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Nota 3: El incremento significativo en el II trimestre 2024, obedece en mayor porcentaje a permisos de construcción emitidos por el GAD municipal de Guayaquil para la ejecución de 3 grandes proyectos.

Nota 4: La disminución en el IV trimestre 2024, obedece al comportamiento propio del sector de la construcción; y en cierta medida, también se ve afectado al no contar con los registros completos del D.M. Quito.

Permisos de construcción

Datos históricos trimestrales 2022 - 2024, cantonal.



GAD municipales/ Trimestres		Ambato	Cuenca	Daule	Durán	Guayaquil	Ibarra	La Libertad	Loja	Machala	Manta	Portoviejo	Quito	Riobamba	Samborondón	Santo Domingo	Total
2022	I	297	211	466	142	981	142	58	307	142	202	49	477	138	67	206	3.885
	II	236	223	640	99	961	169	64	296	182	132	127	382	120	67	272	3.970
	III	182	244	425	129	887	165	47	361	124	146	180	553	147	55	354	3.999
	IV	249	224	878	57	928	133	57	300	165	107	95	482	117	34	260	4.086
2023	I	249	182	551	92	853	154	50	261	80	81	98	410	132	46	259	3.498
	II	210	200	633	51	829	140	34	280	199	96	108	327	94	53	232	3.486
	III	243	256	562	63	479	144	44	300	104	82	126	210	76	27	308	3.024
	IV	228	309	243	53	631	152	73	206	145	75	104	122	59	53	201	2.654
2024	I	317	278	368	28	826	112	29	229	70	62	103	430	39	42	137	3.070
	II	203	275	610	75	1.663	131	34	229	66	95	51	478	95	81	186	4.272
	III	226	268	315	83	637	117	41	198	71	88	98	408	66	83	194	2.893
	IV	122	211	354	35	985	111	29	169	67	124	55	-	76	56	211	2.605

Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.



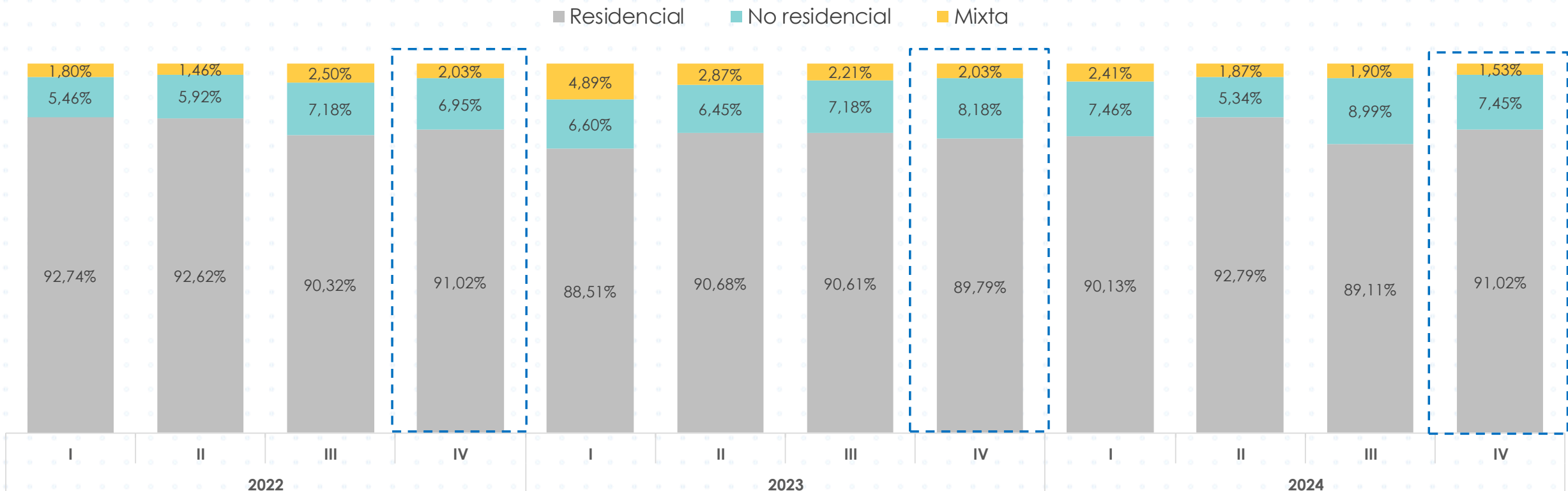
Permisos de construcción



Buenas cifras,
mejores vidas

Participación porcentual por tipo de uso 2022 - 2024.

En el cuarto trimestre del 2024, los permisos de construcción de tipo residencial aumentaron su participación en 1,23 p.p.; por otro lado, los permisos no residenciales y de uso mixto disminuyeron en 0,73 p.p. y 0,50 p.p. respectivamente, todo esto con relación al mismo trimestre del año 2023.



p.p.: Puntos porcentuales.

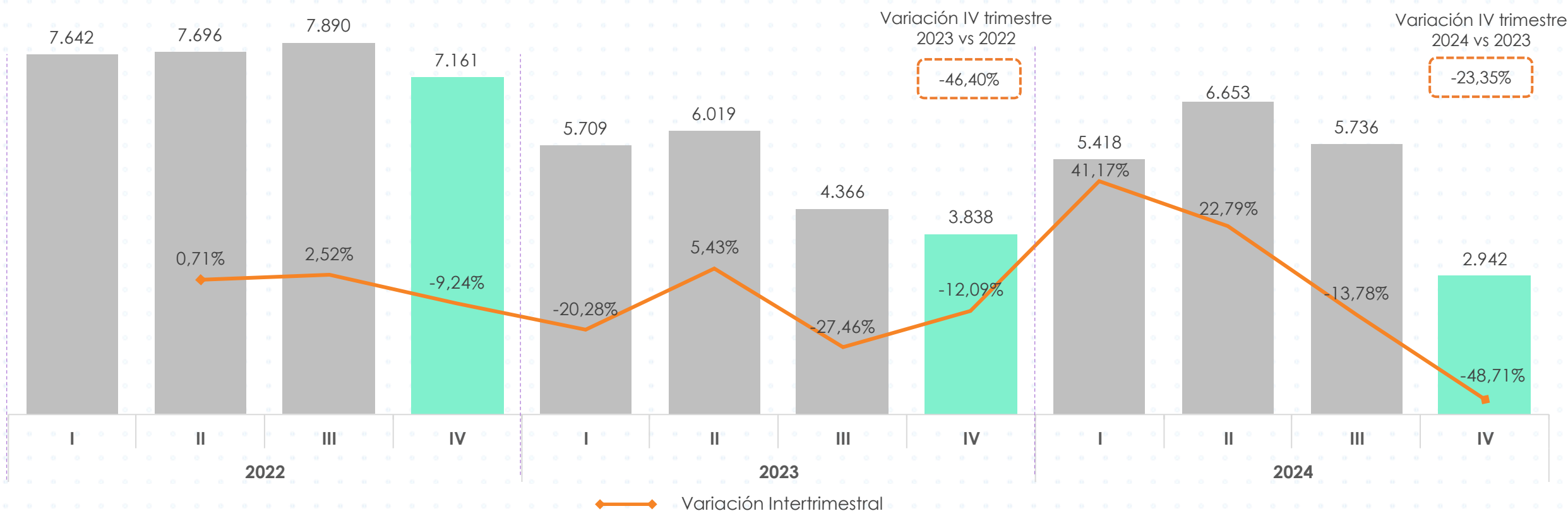
Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Edificaciones a construir

Datos trimestrales 2022 - 2024.

Al cuarto trimestre del 2024, el número de edificaciones proyectadas a construir disminuyó en 23,35% con relación al mismo trimestre del año 2023.



Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Nota 3: La caída del número de edificaciones del IV trimestre 2024 respecto del 2023, se da principalmente por la reducción de permisos emitidos para la construcción de 2 o más edificaciones; así también, respecto del III trimestre 2024 se ve afectado, al no contar con los registros completos del D.M. Quito.



Edificaciones a construir

Datos históricos trimestrales 2022 - 2024, cantonal.




GAD municipales/ Trimestres		Ambato	Cuenca	Daule	Durán	Guayaquil	Ibarra	La Libertad	Loja	Machala	Manta	Portoviejo	Quito	Riobamba	Samborondón	Santo Domingo	Total
2022	I	318	266	466	154	981	207	58	667	145	390	50	3.488	163	70	219	7.642
	II	306	445	640	99	1.121	250	64	332	182	202	131	3.198	144	69	513	7.696
	III	271	533	425	136	891	304	47	392	124	340	185	3.528	203	56	455	7.890
	IV	313	303	878	59	935	200	57	356	168	233	95	3.104	135	35	290	7.161
2023	I	327	352	551	111	853	354	50	274	81	96	99	2.077	140	49	295	5.709
	II	298	349	644	57	830	194	34	347	209	122	108	2.267	210	98	252	6.019
	III	257	472	572	63	479	209	44	328	105	108	126	1.063	161	28	351	4.366
	IV	261	477	267	66	631	283	75	259	150	76	104	857	59	57	216	3.838
2024	I	468	418	368	28	826	216	29	245	73	65	103	2.340	53	44	142	5.418
	II	361	483	610	75	1.663	179	42	410	68	130	60	2.120	118	83	251	6.653
	III	308	431	316	114	637	191	43	249	71	139	102	2.714	122	90	209	5.736
	IV	154	299	354	47	985	249	33	201	71	124	56	-	87	67	215	2.942

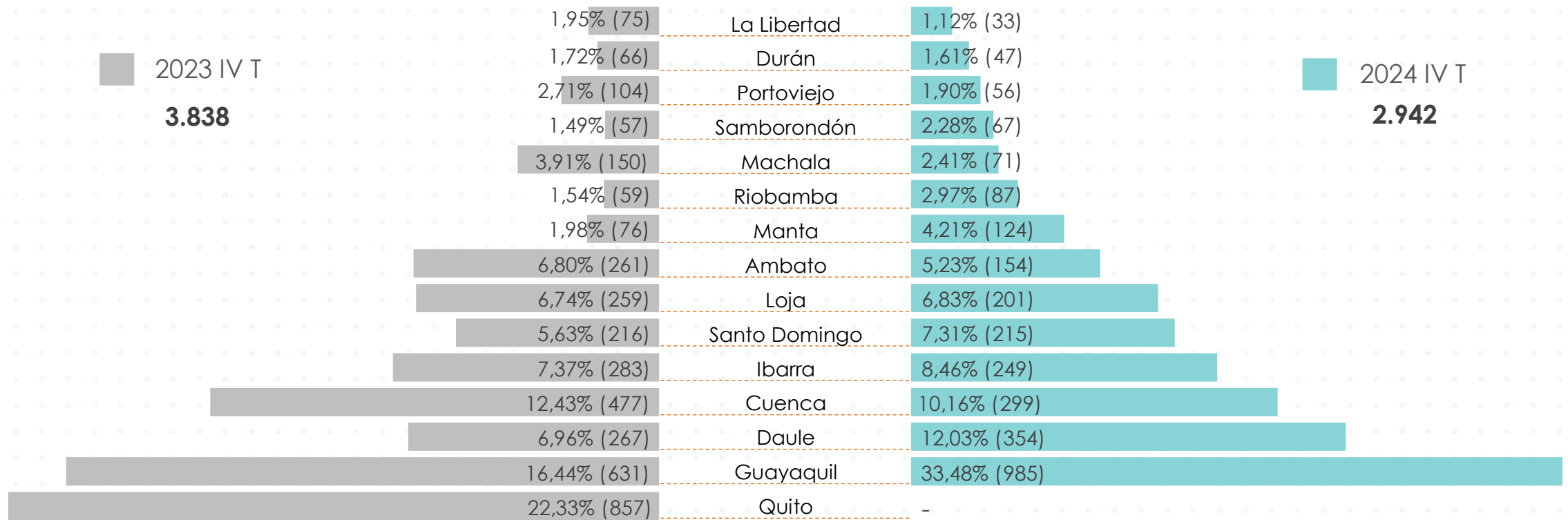
Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Edificaciones a construir

Participación porcentual por cantón, IV trimestre 2023 – 2024.

Con relación al mismo trimestre del 2023, la mayoría de los cantones presentaron un decrecimiento en número de edificaciones a construirse. Por su parte, los cantones que si registraron incrementos fueron (Guayaquil, Daule, Manta, Riobamba y Samborondón).



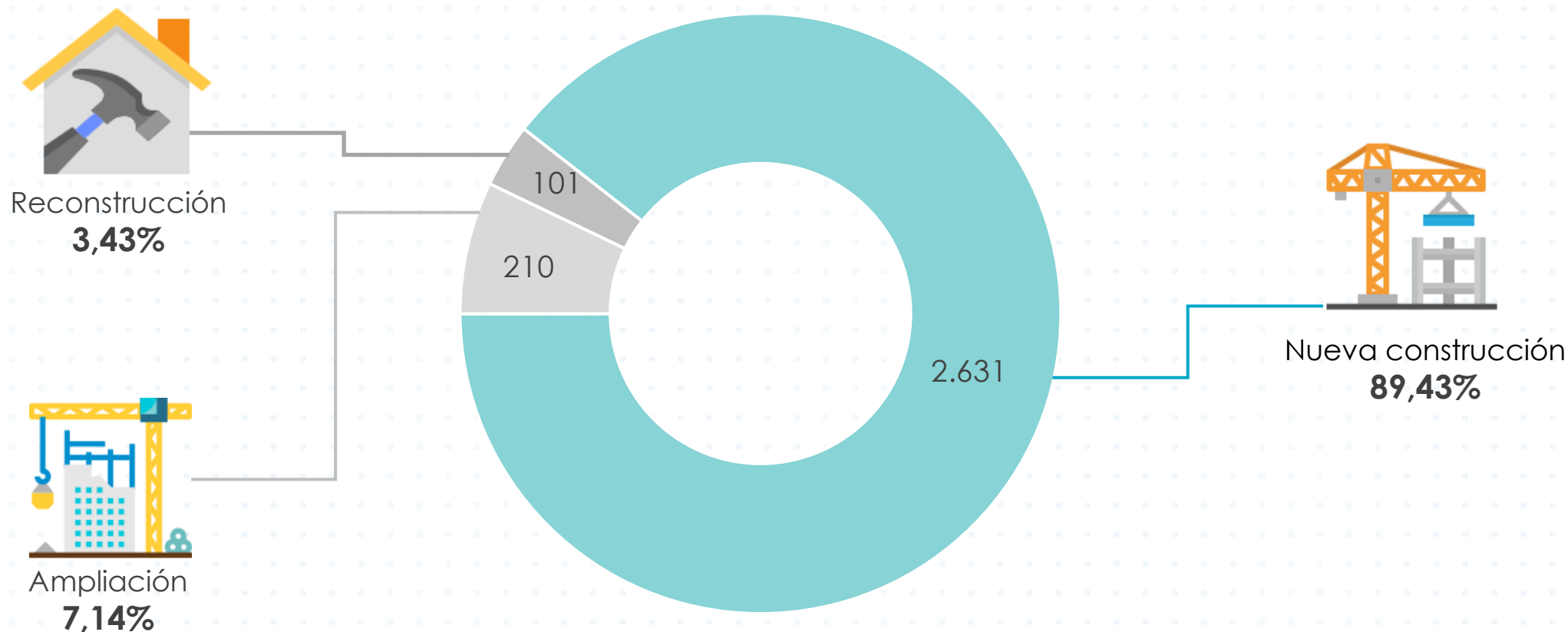
Nota 1: Los resultados del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Edificaciones a construir

Datos por tipo de obra, IV trimestre 2024.

De las **2.942** potenciales edificaciones a construir registradas en el cuarto trimestre 2024, los proyectos de construcciones nuevas tienen mayor participación.



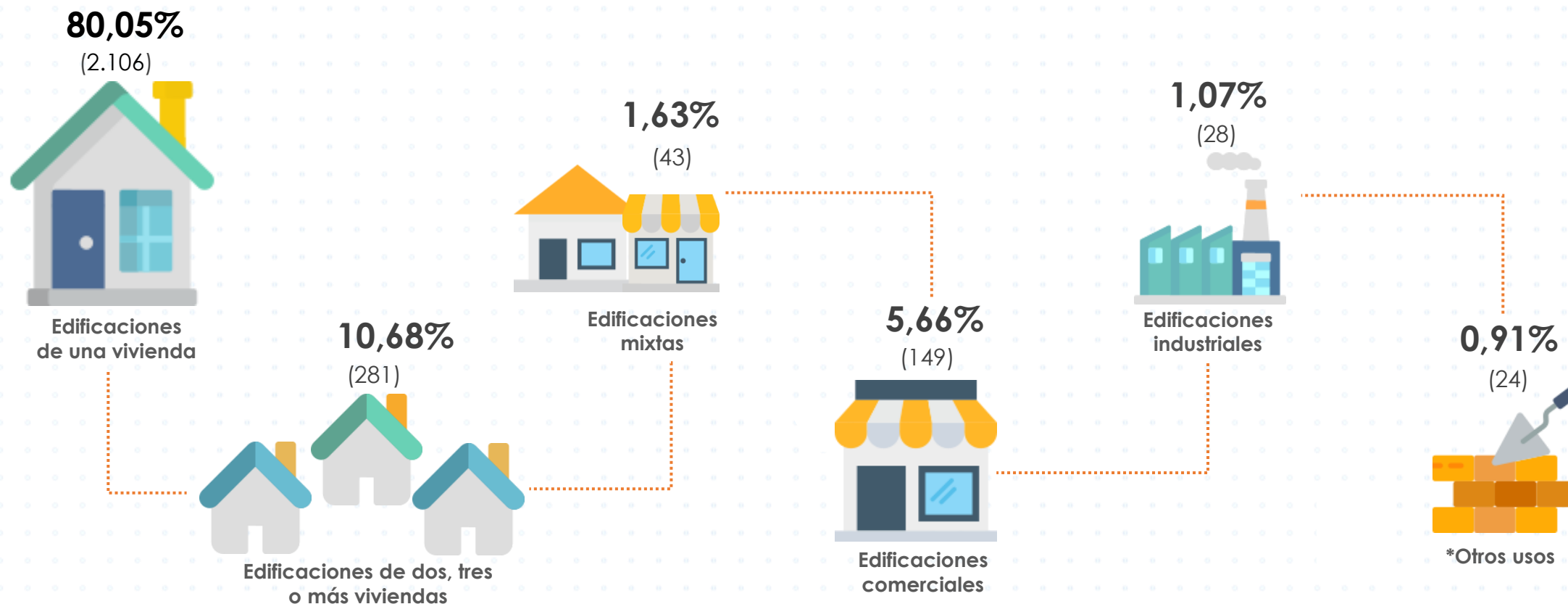
Nota 1: Los resultados del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Edificaciones a construir

Datos por tipo de uso, IV trimestre 2024.

De las **2.631** nuevas edificaciones a construir (residencial y no residencial), los proyectos de una sola vivienda representaron el 80,05% y los proyectos comerciales el 5,66% del total de las nuevas edificaciones.



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

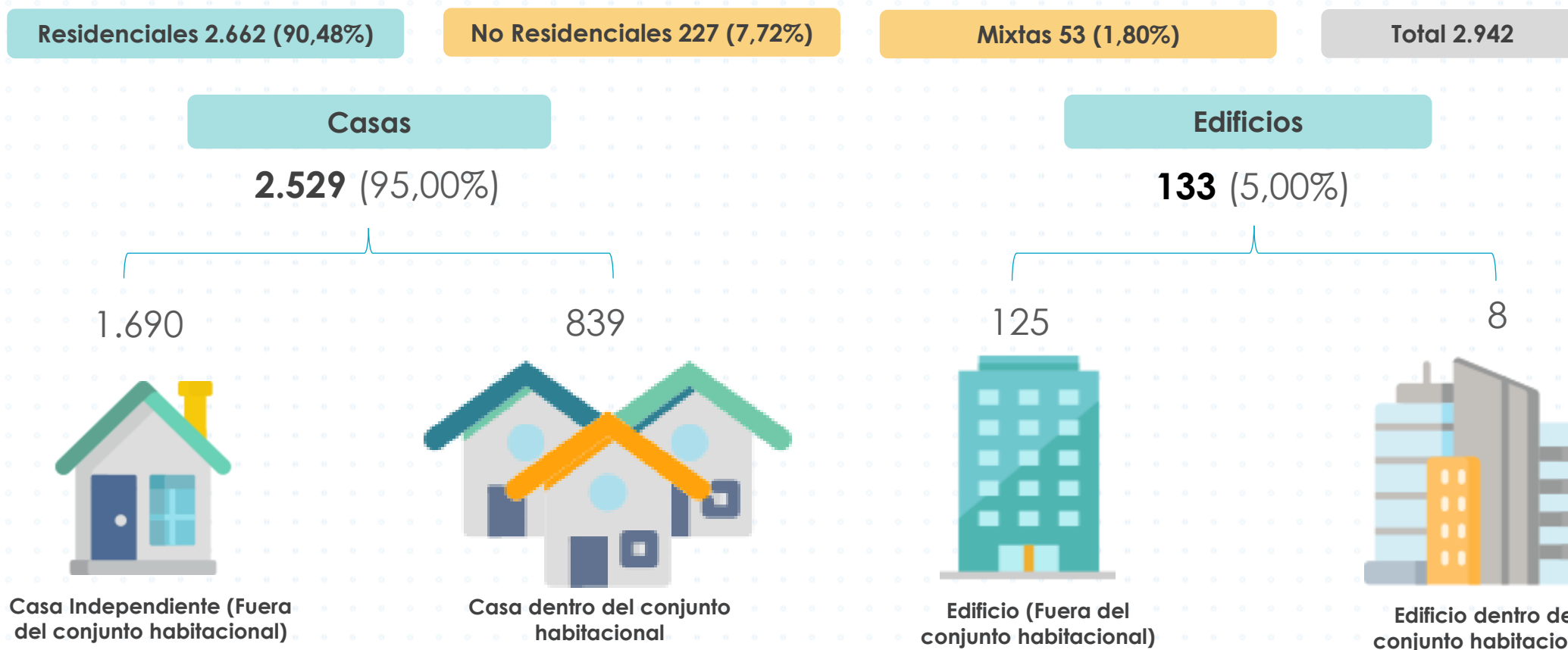
Nota 1: Los resultados del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Edificaciones a construir

Datos trimestrales, IV trimestre 2024.

De las **edificaciones residenciales (2.662)** a construir, los proyectos de vivienda tanto de casas y edificios en mayor porcentaje se encuentran fuera de un conjunto habitacional.



Nota 1: La información corresponde únicamente de proyectos de viviendas.

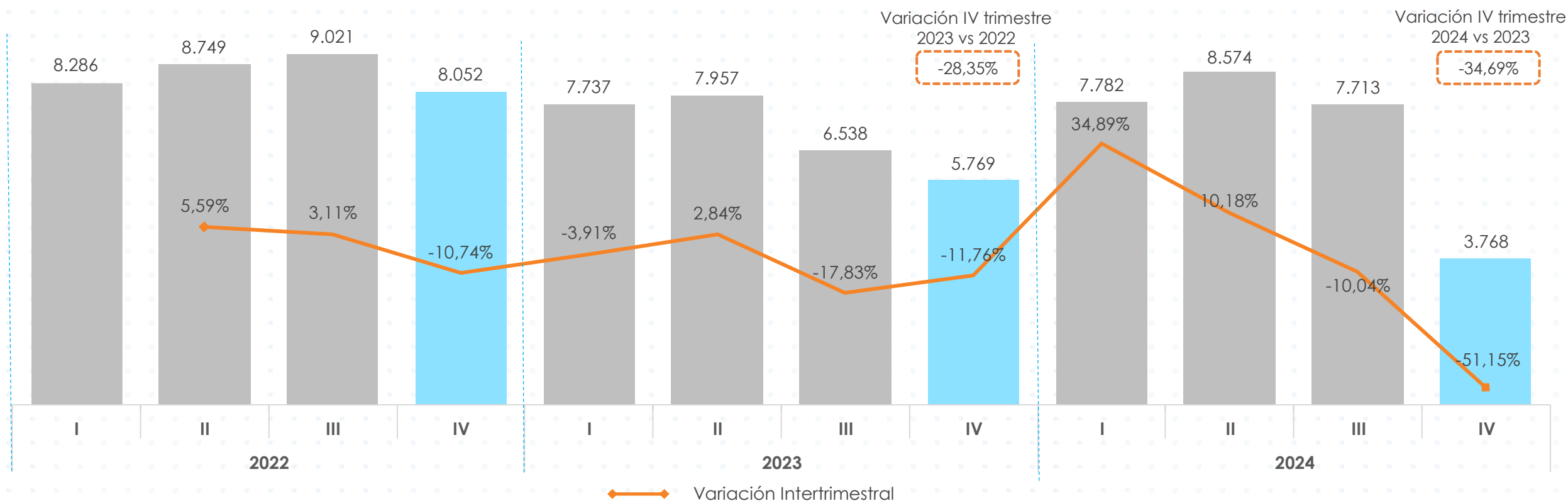
Nota 2: Los resultados del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 3: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Viviendas a construir

Datos trimestrales 2022 – 2024.

Al cuarto trimestre del 2024, el número de viviendas proyectadas a construir disminuyó en 34,69% con relación al mismo trimestre del año 2023.



Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Nota 3: La caída del número de viviendas del IV trimestre 2024 respecto del 2023, se da principalmente por la reducción del total de permisos de construcción para el periodo, así también, se ve afectado, al no contar con los registros completos del D.M. Quito.

Viviendas a construir

Datos históricos trimestrales 2022 - 2024, cantonal.



Buenas cifras,
mejores vidas

GAD municipales/ Trimestres		Ambato	Cuenca	Daule	Durán	Guayaquil	Ibarra	La Libertad	Loja	Machala	Manta	Portoviejo	Quito	Riobamba	Samborondón	Santo Domingo	Total
2022	I	536	576	502	159	1.170	238	53	434	255	366	47	3.152	461	81	256	8.286
	II	468	576	720	166	1.098	289	61	489	292	334	131	3.272	254	84	515	8.749
	III	377	809	426	224	1.009	395	44	557	180	383	167	3.470	321	77	582	9.021
	IV	424	445	906	74	1.048	252	54	510	258	320	92	2.944	360	36	329	8.052
2023	I	483	899	608	88	935	401	54	405	128	193	100	2.584	423	95	341	7.737
	II	446	576	649	65	899	257	38	479	253	150	100	2.935	432	367	311	7.957
	III	436	641	574	51	527	253	39	478	122	106	125	2.509	254	24	399	6.538
	IV	458	905	353	63	668	330	62	389	169	219	107	1.602	132	58	254	5.769
2024	I	638	665	363	33	1.078	252	29	406	104	196	103	3.553	111	96	155	7.782
	II	520	751	687	89	1.675	232	42	361	83	659	55	2.708	227	178	307	8.574
	III	387	1.019	313	72	702	234	55	417	114	216	107	3.557	176	110	234	7.713
	IV	224	438	354	32	1.093	278	38	281	77	364	60	-	181	77	271	3.768

Nota 1: Los resultados del año 2022 son cifras semi-definitivas, del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.



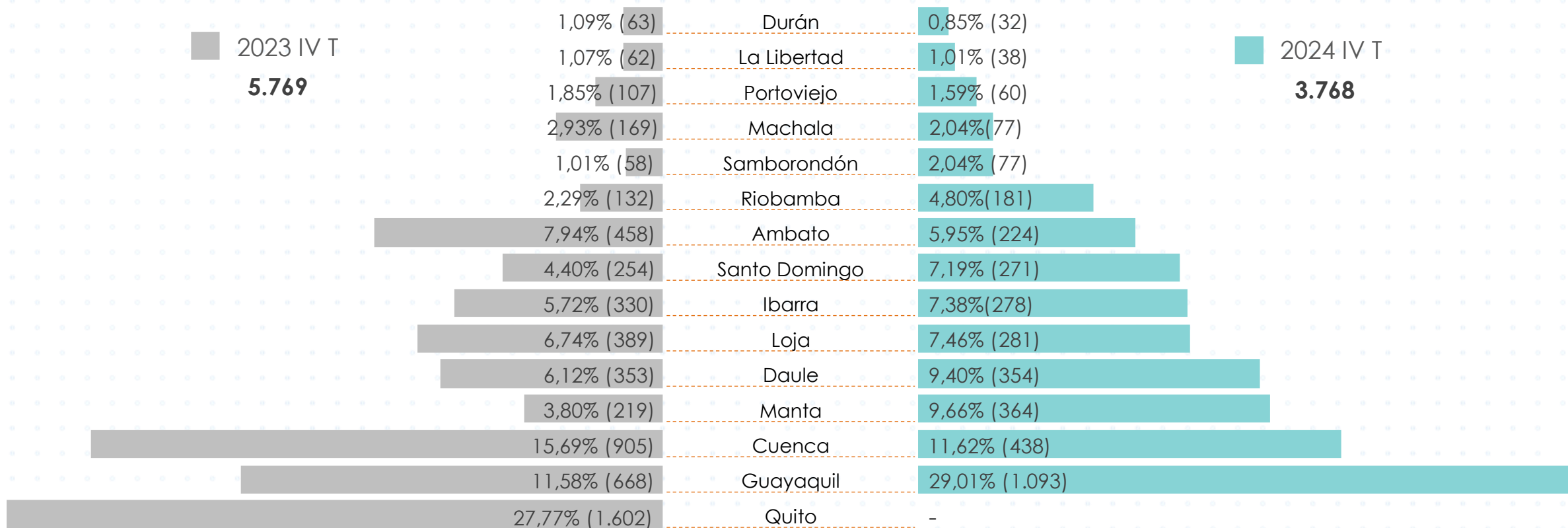
Viviendas a construir

Participación porcentual por cantón, IV trimestre 2023 – 2024.



Buenas cifras,
mejores vidas

En el cuarto trimestre 2024, se proyectaron construir 3.768 viviendas. Los cantones que presentan mayor participación fueron: Guayaquil (29,01%), Cuenca (11,62%) y Manta (9,66%).



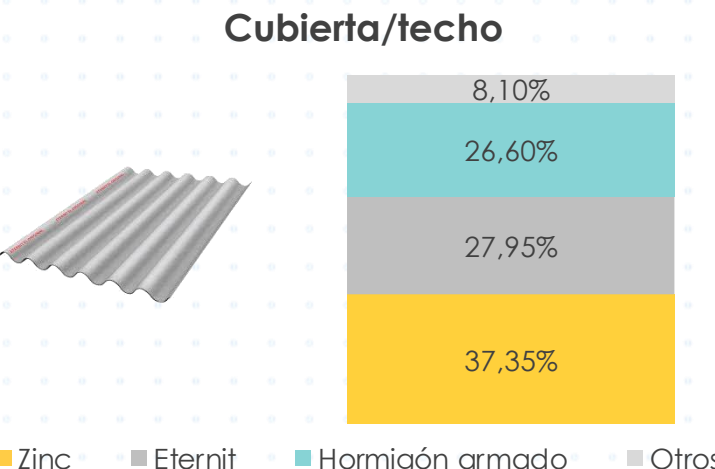
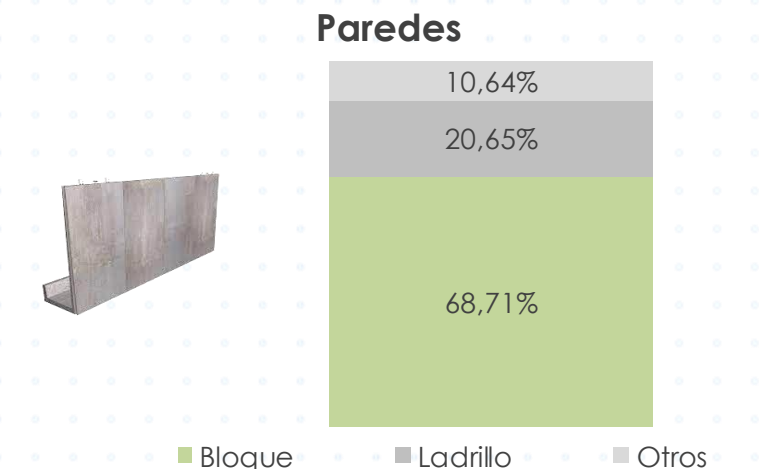
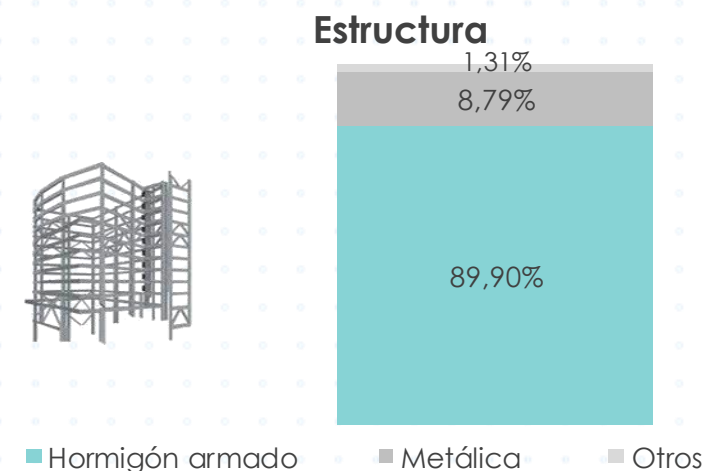
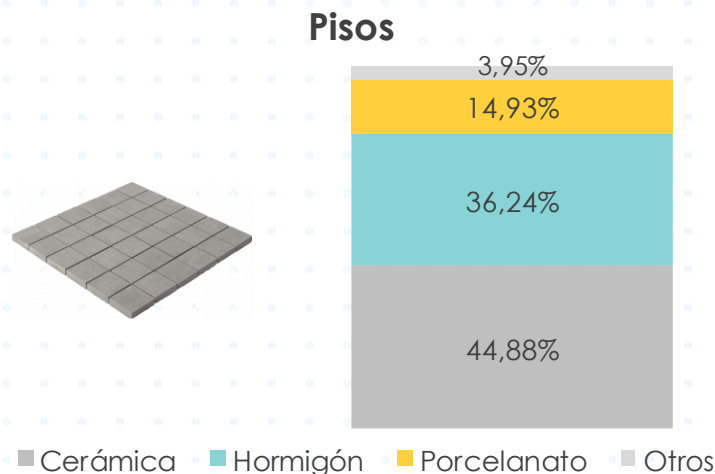
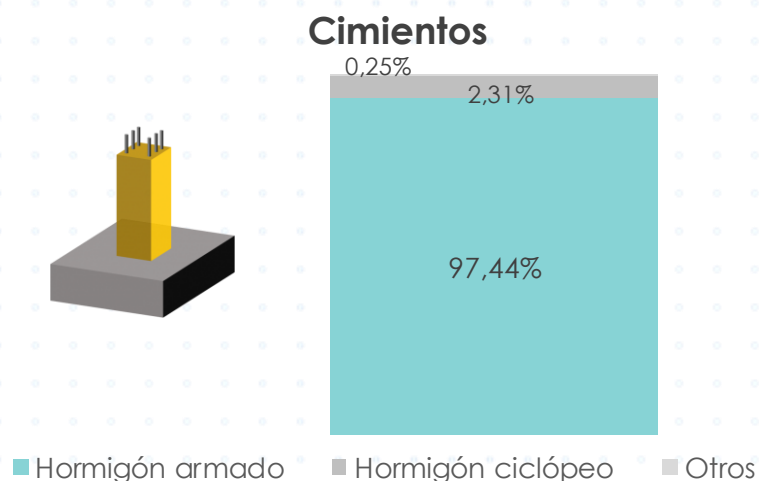
Nota 1: Los resultados del año 2023 son cifras provisionales, y del año 2024 son cifras preliminares.

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

Materiales predominantes

Participación porcentual por tipo de material, IV trimestre 2024.

El hormigón será el principal material de construcción a utilizar para cimientos y estructuras. En cambio, para pisos la cerámica; paredes el bloque; y en cubiertas, el zinc.



Otros materiales incluyen:

Cimientos: sobre pilotes y cimientos portantes.

Estructura: madera y muros portantes.

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

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

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

Nota: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.



Financiamiento de las edificaciones

Datos por fuentes de financiamiento, IV trimestre 2024.

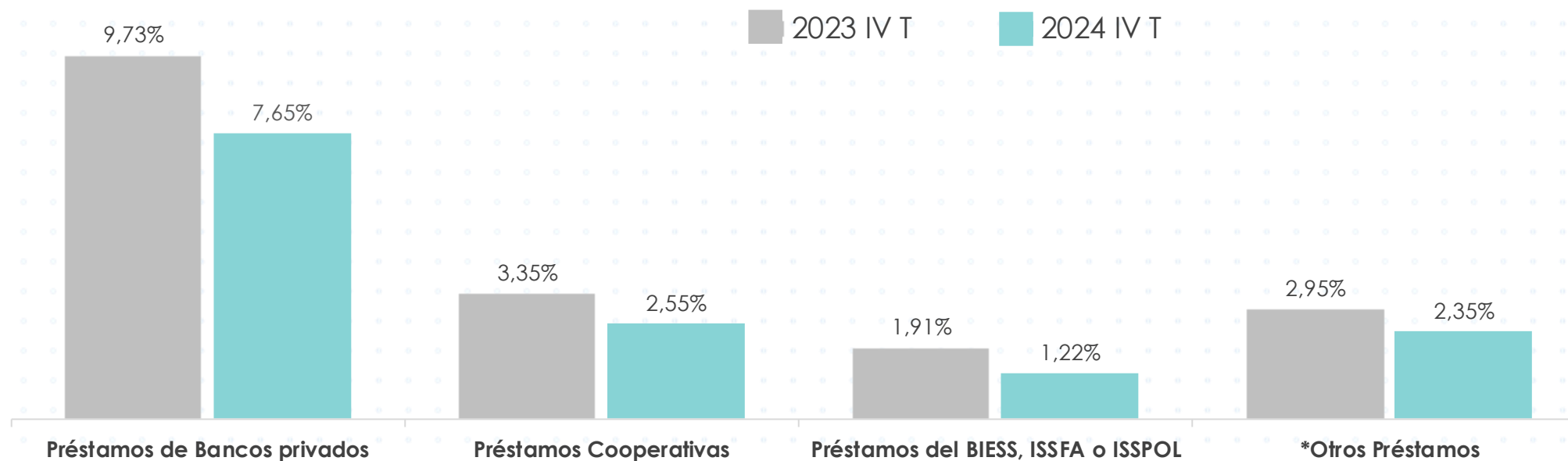


Buenas cifras,
mejores vidas

Para el cuarto trimestre del 2024, se registró un monto total estimado de **\$281** millones para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios, el 13,77% de las edificaciones a construir registraron que se financiarán mediante préstamos.



Tipo de financiamiento de las edificaciones por préstamos:



***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.

Nota 1: La información corresponde al tipo de financiamiento: "Préstamos" y "Recursos propios y Préstamos (Mixtos)".

Nota 2: Se dispone de registros administrativos del D.M. Quito hasta el 23 de septiembre de 2024. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.



Buenas cifras,
mejores vidas



@InecEcuador



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



INECEcuador