



Estadísticas de Edificaciones (ESED)

Cobertura trimestral



Nota Metodológica

Julio · 2025

Nota metodológica de selección de cobertura

Estadísticas de Edificaciones
Cobertura trimestral



Dirección/Departamento

Dirección de Estadísticas Económicas

Unidad

Gestión de Estadísticas Estructurales

Elaborado por:

Valery Paz y Miño
Enrique Vallejo
Lorena Ramos

Revisado por:

Roberto Chaves
Diana Barco

Aprobado por:

Gustavo Molina

Contacto:

inec@inec.gob.ec
www.ecuadorencifras.com
(02) 2232303 · (02) 2232012 · (02) 2232151



Contenido

Introducción	5
Antecedentes	6
1 Aspectos metodológicos	8
1.1 Análisis poblacional	8
1.2 Disponibilidad de sistemas/Registros administrativos	9
1.3 Número de licencias / permisos emitidos.....	10
1.4 Número de viviendas a construir.....	10
1.5 Ciudades de levantamiento de otras operaciones estadísticas	11
Glosario de términos.....	12
Bibliografía	13

Lista de tablas

Tabla 1 GAD municipales con disponibilidad de sistemas	9
Tabla 2 GAD representativos - Estadísticas de Edificaciones cobertura trimestral.....	11

Lista de figuras

Figura 1 Análisis poblacional 2024	9
Figura 2 Análisis del número de permisos de construcción.....	10
Figura 3 Análisis del número de viviendas a construir.....	10

1 Introducción

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), entidad rectora y coordinadora del Sistema Estadístico Nacional (SNE) 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 ESED¹.

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

Nota: En caso de utilizar la información contenida en este documento, favor citar de la siguiente manera:
INEC. (2025). Principales Resultados de Estadísticas de Edificaciones. Quito. Obtenido de:
https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2025/Trimestral_I/11.2025_ESED_Nota_metodologica_IT.pdf



2 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 capitánías de provincia y cabeceras cantonales. Desde ese año las Estadísticas de Edificaciones han 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 cuentan 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 la Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME).

Adicional, se realiza la primera publicación de resultados con periodicidad trimestral, en donde 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.

En el año 2023, se actualizó ciertas variables del formulario de recolección, en función de la identificación de las novedades presentadas en campo durante la investigación del periodo 2022; a su vez, se analizó las observaciones remitidas por la Dirección



Nacional Técnico y Planificación de la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME).

Para el año 2024, se ha visto la necesidad de aclarar ciertos puntos dentro del formulario, con el fin de no generar confusión en los informantes y facilitar el proceso de llenado; a su vez, se analizó las observaciones remitidas por las Coordinaciones Zonales y DICA campo, y, la Universidad Nacional de Chimborazo, Facultad de Ingeniería, Carrera de Arquitectura. Así se realizó mejoras y reestructuración al formulario.

Asimismo, la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), aprobó la Resolución No. 016-CTUGS-2024: Reformatoria de la Resolución No. 009-CTUGS-2020, a fin de normar el diligenciamiento del formulario ESED a nivel de los GAD municipales en el país.

Para año 2025, se actualizó ciertas variables del formulario de recolección, en función de la identificación de las novedades presentadas en campo y las novedades presentadas en el seguimiento y control de calidad de los formularios físicos previo a la crítica y posterior digitación en el Sistema de Estadísticas de Edificaciones (SESED), durante la investigación del periodo 2024, así también, se tomó en cuenta las sugerencias y observaciones técnicas remitidas al formulario ESED 2024 por cada una de las Coordinaciones Zonales.

Para finalizar, es importante mencionar que, los resultados trimestrales publicados son datos preliminares; para las cifras comparativas del I trimestre 2025 (actual) se toma las bases de datos anuales publicadas del periodo 2023 y 2024. De igual manera, para el I trimestre 2025 no se dispone de registros administrativos de permisos/licencias de construcción del D.M. Quito. La información será actualizada, una vez que se disponga de la data.

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)²:

- 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 222 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 (ver Figura 1) se tomó como referencia a la proyección de la población ecuatoriana, según cantones seleccionados hasta el año 2035³, 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 para el año 2024 (ver Tabla 2).

²En caso de necesitar ampliación de las fases de la operación referirse al documento metodológico de la ESED 2024 en el siguiente link: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones/>

³ Para la proyección de la población ecuatoriana, según cantones 2024, el INEC ha presentado las Estimaciones y Proyecciones de la Población de Ecuador, Revisión 2024, para el periodo 2010-2035, obtenido de: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/proyecciones-poblacionales/>

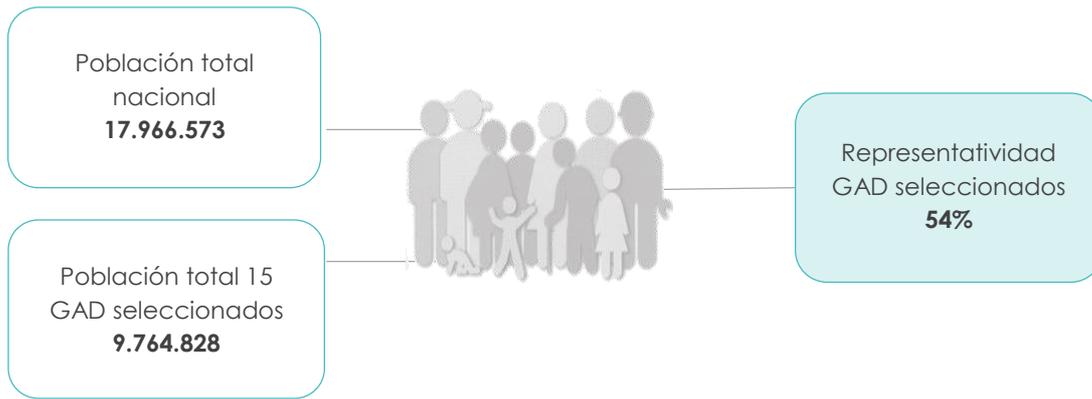


Figura 1 Análisis poblacional 2024.

Fuente: INEC, Estimaciones y Proyecciones de la Población de Ecuador, Revisión 2024.

Elaborado: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

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
Ambato	Si	No	Remite información mediante formulario físico.
Cuenca	Si	No	Remite información mediante formulario físico. Escaneado.
Daule	Si	Si	Registro administrativo.
Durán	Si	Si	Remite información mediante matriz de carga.
Guayaquil	Si	Si	Registro administrativo.
Ibarra	Si	No	Remite información mediante formulario físico.
La Libertad	No	Si	Remite información mediante matriz de carga.
Loja	No	-	Remite información mediante formulario físico.
Machala	No	-	Remite información mediante formulario físico.
Manta	Si	Si	Remite información mediante matriz de carga.
Portoviejo	Si	Si	Remite información mediante matriz de carga.
Quito	Si	No	En proceso para la transferencia de información.
Riobamba	Si	No	Remite información mediante formulario físico.
Samborondón	Si	No	Remite información mediante formulario físico.
Santo Domingo	No	-	Remite información mediante formulario físico.

Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2024.

Elaborado: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

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 6 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 permisos/licencias de construcción emitidos, tomando como referencia la cobertura nacional del año 2024 (ver **Figura 1**Figura 2).

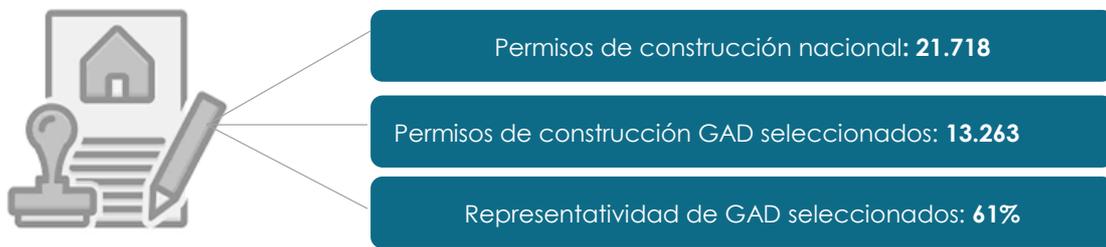


Figura 2 Análisis del número de permisos de construcción

Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2024.

Elaborado: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

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 2024 (ver Figura 3).



Figura 3 Análisis del número de viviendas a construir.

Fuente: Estadísticas de Edificaciones 2024.

Elaborado: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

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:

1. Ambato
2. Cuenca
3. Guayaquil
4. Loja
5. Machala
6. Manta
7. Quito
8. 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	2,1%	Si	4,0%	4,3%	Si
Cuenca	3,4%	Si	4,8%	7,0%	Si
Daule	1,3%	Si	7,6%	4,2%	No
Durán	1,8%	Si	1,0%	0,5%	No
Guayaquil	16,5%	Si	18,9%	11,0%	Si
Ibarra	1,3%	No	2,2%	2,4%	No
La Libertad	0,7%	Si	0,6%	0,4%	No
Loja	1,4%	No	3,8%	3,6%	Si
Machala	1,8%	No	1,3%	0,9%	Si
Manta	1,6%	Si	1,7%	3,5%	Si
Portoviejo	1,9%	Si	1,4%	0,8%	No
Quito	15,8%	Si	8,0%	29,5%	Si
Riobamba	1,5%	Si	1,3%	1,7%	No
Samborondón	0,6%	Si	1,2%	1,1%	No
Santo Domingo	2,6%	No	3,4%	2,3%	Si
Total 15 GAD	9.764.828	11	13.263	30.170	8
Total nacional	17.966.573	-	21.718	41.230	-
Representatividad	54%	-	61%	73%	-

* OE: Operaciones Estadísticas

Fuente: INEC, Estadísticas de Edificaciones 2024-2025; INEC, Estimaciones y Proyecciones de la Población de Ecuador, Revisión 2024; y GAD municipales.

Elaborado: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

2 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.

3 Bibliografía

- Banco Central del Ecuador (BCE). (28 de marzo de 2024). La economía ecuatoriana reportó un crecimiento de 2,4% en 2023. Obtenido de [https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/la-economia-ecuatoriana-registro-un-crecimiento-de-2-4-en-2023-1616#:~:text=La%20econom%C3%ADa%20ecuatoriana%20registr%C3%B3%20un%20crecimiento%20de%202%2C4%25%20en%202023,-Jueves%2C%2028%20Marzo&text=En%](https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/la-economia-ecuatoriana-registro-un-crecimiento-de-2-4-en-2023-1616#:~:text=La%20econom%C3%ADa%20ecuatoriana%20registr%C3%B3%20un%20crecimiento%20de%202%2C4%25%20en%202023,-Jueves%2C%2028%20Marzo&text=En%20)
- Banco Central del Ecuador. (2024). Cuentas Nacionales Trimestrales- Junio 2024.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (Abril de 2024). Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC). Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024). Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC). Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>
- Eurostat. (febrero de 2024). Short-term business statistics. Obtenido de Statistical presentation: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/sts_esms.htm#meta_update1718192032401
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2024). Encuesta de Edificaciones. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2024/anual/11.2024_ESE_D_Documento_metodologico.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (marzo de 2024). Encuesta Estructural Empresarial. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Estructural_Empresarial/2022/2022_ENE_SEM_Principales_Resultados.pdf
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.). Nota metodológica de construcción de edificios (licencias municipales de obra). 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>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). ORDENANZA 172. Obtenido de <https://www.cip.org.ec/attachments/article/114/ORDM-0172-REGIMEN-ADMINISTRATIVO-DEL-SUELO.pdf>
- Statistics Canada. (11 de junio de 2024). Building Permits (BPER). Obtenido de <https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV.pl?Function=getSurvey&SDDS=2802>
- United States Census Bureau. (2024). Building Permits Survey Methodology. Obtenido de <https://www.census.gov/construction/bps/methodology.html>

INEC

Buenas cifras,
mejores vidas



@InecEcuador



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



INECEcuador