



# Estadísticas de Edificaciones (ESED)

Metodología

Junio · 2026



Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)

## Estadísticas de Edificaciones (ESED)

**Mes y año de elaboración**

Julio, 2022

**Mes y año de actualización**

Junio, 2026



**Dirección/Departamento**

Dirección de Estadísticas Económicas

**Unidad**

Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE)

**Elaborado por:**

Valery Paz y Miño

Enrique Vallejo

Jenny Borja

**Revisado por:**

Lorena Ramos

Roberto Chaves

Diana Barco

**Aprobado por:**

Cecilia Valdivia

En caso de utilizar la información contenida en este documento, favor citar de la siguiente manera:

INEC. (2026). Documento metodológico de las Estadísticas de Edificaciones. Quito.

Obtenido de: [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2025/anual/11.2025_ESED)

[inec/Estadísticas Economicas/Encuesta Edificaciones/2025/anual/11.2025\\_ESED](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadísticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2025/anual/11.2025_ESED)

Documento\_metodologico.pdf

# Contenido

Siglas .....	8
Ficha técnica.....	1
Prólogo .....	4
Resumen ejecutivo .....	5
Introducción .....	6
Antecedentes.....	7
1 Planificación y conceptualización.....	9
1.1 Necesidad y utilidad de la información.....	9
1.2 Marco normativo .....	11
1.3 Verificación y contraste de la disponibilidad de la información en fuentes oficiales.....	12
1.4 Objetivos de la operación estadística .....	14
1.5 Marco conceptual .....	14
1.5.1 Referentes o recomendaciones internacionales.....	15
1.5.2 Clasificaciones y nomenclaturas.....	18
1.6 Limitaciones del estudio.....	18
2 Metodología de la recolección .....	20
2.1 Instrumentos, materiales y sistemas de recolección .....	20
2.1.1 Construcción del formulario de Estadísticas de Edificaciones .....	20
2.1.2 Elaboración de insumos de recolección .....	20
2.1.3 Sistema de las Estadísticas de Edificaciones - SESED.....	21
2.2 Estrategia de recolección de información.....	22
2.2.1 Conformación de equipos de trabajo .....	22
2.2.2 Plan de socialización y sensibilización .....	22
2.2.3 Instrumentos de control y monitoreo para supervisión .....	23
3 Metodología de procesamiento .....	27
3.1 Sistemas informáticos y/o herramientas para el procesamiento .....	27
3.1.1 Malla de validación .....	27
3.1.2 Validación RStudio.....	27
3.2 Crítica y digitación de datos .....	27
3.3 Compilación, revisión, sincronización o extracción, e integración.....	28
3.4 Clasificaciones y/o codificaciones .....	28
3.5 Validación.....	29
3.6. Imputación.....	31
3.7. Variables.....	31
3.8 Variables y unidades derivadas .....	32

3.9 Indicadores .....	33
3.10 Tabulados.....	36
4 Metodología de análisis y difusión .....	39
4.1 Consistencia e interpretación de resultados .....	39
4.2 Resultados estadísticos y productos de difusión .....	40
4.3 Control de difusión.....	41
4.4 Soporte al usuario .....	43
Glosario de términos.....	44
Bibliografía .....	47
Anexos .....	49

## Lista de ilustraciones

Ilustración 1 Organigrama de equipos de trabajo en las Coordinaciones Zonales.....	22
Ilustración 2 Flujo del Proceso de Recolección de Información ESED .....	26

## Lista de tablas

Tabla 1 Ficha técnica de la operación estadística .....	1
Tabla 2 Usuarios y necesidades de la información de la ESED .....	10
Tabla 3 Principales elementos de las estadísticas basadas en los permisos de construcción .....	16
Tabla 4 Estructura del formulario de la ESED.....	20
Tabla 5 Cobertura de levantamiento de información.....	24
Tabla 6 Matriz de indicadores de calidad de ESED .....	24
Tabla 7 Variables y unidades derivadas.....	32
Tabla 8 Plan de tabulados anual .....	36
Tabla 9 Plan de tabulados trimestral.....	37
Tabla 10 Estado de las cifras de ESED, según publicaciones .....	40
Tabla 11 Listado de productos mínimos de publicación de la ESED .....	40
Tabla 12 Listado de repositorios de datos y metadatos estadísticos de la ESED .....	42

## Lista de anexos

Anexo 1 Plan de Tabulados .....	49
Anexo 2 Manual de crítica y codificación ESED 2025.....	54
Anexo 3 Guía de llenado del formulario ESED 2025. ....	55
Anexo 4 Formato matriz de carga del formulario ESED 2025. ....	55
Anexo 5 Formulario de Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025 .....	56
Anexo 6 Manual de usuario del sistema ESED 2025.....	58

## Siglas

AME:	Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
BCE:	Banco Central del Ecuador
BDE B.P:	Banco de Desarrollo del Ecuador, Banca Pública
CAMICON:	Cámara de la Industria de la Construcción
CEPAL:	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
DECON:	Dirección de Estadísticas Económicas
DIRAD:	Dirección de Registros Administrativos
DITIC:	Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación
DICA:	Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo
DANE:	Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia
ESED:	Estadísticas de Edificaciones
EUROSTAT:	Oficina Europea de Estadística
GADM:	Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales
INE Bolivia:	Instituto Nacional de Estadística de Bolivia
INE Chile:	Instituto Nacional de Estadísticas de Chile
INEC Costa Rica:	Instituto Nacional de Estadística y Censos de Costa Rica
INEC Ecuador:	Instituto Nacional de Estadística y Censos de Ecuador
INE España:	Instituto Nacional de Estadística de España
INEGI:	Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México
MIDUVI:	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda <sup>1</sup>
MPE:	Modelo de Producción Estadística
SESED:	Sistema de Estadísticas de Edificaciones
SNP:	Secretaría Nacional de Planificación <sup>2</sup>
MIT:	Ministerio de Infraestructura y Transporte

---

<sup>1</sup> A partir de agosto de 2025, mediante Decreto Ejecutivo 102, el MIDUVI fue absorbido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

<sup>2</sup> Mediante Decreto Ejecutivo 95, la Secretaría Nacional de Planificación, fue absorbida por la Secretaría General de la Administración Pública y Gabinete.

## Ficha técnica

Las Estadísticas de Edificaciones (ESED) es una operación estadística basada en los permisos/licencias de construcción concedidos por los Gobiernos Autónomo Descentralizados Municipales a nivel nacional a la población que requiere ejecutar proyectos de edificación de obras mayores y menores de tipo residencial, no residencial, o mixto.

**Tabla 1** Ficha técnica de la operación estadística <Continuará>

<b>Nombre de la operación estadística</b>	Estadísticas de Edificaciones (ESED)
<b>Institución responsable</b>	Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC
<b>Objetivo de la operación estadística</b>	Proporcionar información estadística actualizada del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse, sean estos: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros.
<b>Unidad de análisis</b>	Edificaciones a construir aprobados en los permisos de construcción
<b>Nivel de desagregación territorial</b>	a. Trimestral: Cantonal (15 GAD municipales) b. Anual: Nacional, Provincial y Cantonal (222 GAD municipales)
<b>Tipo de operación estadística</b>	Censo
<b>Sector o tema</b>	2.4.3 Minería, manufactura y construcción
<b>Principales variables / módulos</b>	<p><b>Sección I: Ubicación e identificación de la edificación</b></p> <p>a. Fecha de presentación de la solicitud al municipio b. Tipo de edificación (Pública o privada) c. Fecha de inicio del proyecto d. Tipo de acceso de la edificación</p> <p><b>Sección II: Tipo de obra</b></p> <p>a. Nueva construcción b. Ampliación vertical c. Reconstrucción/ Rehabilitación d. Ampliación horizontal</p> <p><b>Sección III: Datos del terreno y áreas a construirse</b></p> <p><b>Principales variables / módulos</b></p> <p>a. Área total del terreno b. Área total a construirse c. Área para espacios verdes d. Área para patios</p> <p><b>Sección IV: Materias predominantes a ser utilizados en la edificación</b></p> <p>a. Cimientos b. Pisos c. Estructura d. Entrepisos e. Paredes f. Cubierta/Techo</p> <p><b>Sección V: Uso y características de la edificación</b></p> <p>a. Número de viviendas a construir b. Número de edificaciones a construir c. Número de pisos de las edificaciones a construir</p>

	<p>d. Área total a construirse en todas las edificaciones (m2)</p> <p><b>Sección VI: Origen y valor del financiamiento</b></p> <p>a. Valor de terreno del catastro actualizado</p> <p>b. Costo estimado del m2 a construir</p> <p>c. Financiamiento por préstamos.</p> <p>d. Financiamiento por recursos propios</p> <p><b>Sección VII: Segmento del financiamiento Productos estadísticos</b></p> <p>a. Número de viviendas a construir de interés social</p> <p>b. Número de viviendas a construir de interés público</p>
<b>Periodicidad de la recolección/captación</b>	<p>a. Trimestral</p> <p>b. Anual</p>
<b>Disponibilidad de la información</b>	<p>a. Trimestral: 2022 -2025</p> <p>b. Anual: 1967 -2025</p>
<b>Periodicidad de la difusión</b>	<p>a. Trimestral (15 GAD municipales)</p> <p>b. Anual (222 GAD municipales)</p>
<b>Fecha de difusión de resultados</b>	<p>a. Trimestral: Último día laborable de la segunda semana de los meses de abril, julio, octubre, y diciembre.</p> <p>b. Anual: Último día laborable de la segunda semana del mes de junio.</p> <p><b>Anual:</b> 12 de junio de 2026</p> <p><b>Trimestral:</b></p> <p>I Trimestre (11/7/2025)</p> <p>II Trimestre (08/10/2025)</p> <p>III Trimestre (12/12/2025)</p> <p>IV Trimestre (10/04/2026)</p>
<b>Periodo de referencia</b>	<p>a. Trimestral: abril (IV trimestre del año anterior); julio (I trimestre del año vigente); octubre (II trimestre del año vigente); y diciembre (III trimestre del año vigente)</p> <p>b. Anual: Año anterior</p>
<b>Medios de difusión</b>	<p>a. Página Web</p> <p>b. Redes sociales</p> <p>c. Difusión interna</p> <p>d. Bajo pedido institucional</p> <p>e. Socialización mediante oficios</p>
<b>Universo de estudio</b>	<p><b>Publicación Anual:</b></p> <p>222 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.<sup>3</sup></p> <p><b>Publicación Trimestral:</b></p> <p>15 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales seleccionados.<sup>4</sup></p>
<b>Población objetivo</b>	<p>Permisos de construcción emitidos por los GAD municipales del país.</p>
<b>Desagregación de la información</b>	<p>Tipos de obra, Tipos de usos, Rangos del área total, Tipos de financiamiento, Proyectos de viviendas VIS, VIP.</p>

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

<sup>3</sup> Para el año 2025 se crea el cantón número 222 "Sevilla Don Bosco", por lo tanto, se considera el total de cantones para el análisis de la selección de cobertura 2025.

<sup>4</sup> Para la selección de la cobertura trimestral se tomó en cuenta: 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.

# Estadísticas de Edificaciones (ESED)

# Prólogo

Las Estadísticas de Edificaciones (ESED) es una operación estadística ejecutada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) con periodicidad trimestral y anual, que detalla los proyectos de inversión en el sector de la construcción, con el objetivo de proporcionar información del número de edificaciones, viviendas, superficie de construcción y otras variables de interés que permiten monitorear el desarrollo del sector.

Con el propósito de brindar a los usuarios un correcto entendimiento de los procesos de: planificación, recolección, procesamiento, análisis y publicación de los resultados, se proporciona un instrumento que detalla la producción de las Estadísticas de Edificaciones.

Se inicia con una breve historia que muestra la evolución de la operación estadística a lo largo del tiempo; seguido por el detalle de la metodología aplicada a fin de detectar las necesidades de información de usuarios internos y externos, objetivo, disponibilidad de datos; entre otros.

Posteriormente se describen los procesos referentes a la recolección de la información, procesamiento de la base de datos, generación de resultados estadísticos y su preparación para el análisis y difusión. Este conjunto de procesos permite la producción de la ESED y la evaluación de los insumos recopilados a lo largo de las diferentes fases.

Se extiende un agradecimiento a los equipos técnicos de las Coordinaciones Zonales y la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo por su trabajo y colaboración:

## **Administración Central Campo - DICA**

Shyrley Padilla  
Julia Tandazo  
Gissela Quinotoa

## **Coordinación Zonal Litoral**

Alexandra Enríquez  
Marlon Game  
Alexa Perea

## **Coordinación Zonal Centro**

Kleber Villa  
Marcia Quinga  
Ana Escobar

## **Coordinación Zonal Sur**

Christian Bermeo  
Marina Nieves  
Janneth Naula

## Resumen ejecutivo

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), entidad rectora y coordinadora del Sistema Estadístico Nacional y organismo oficial de producción de información estadística estratégica, confiable y oportuna, pone a disposición de la ciudadanía la metodología de las Estadísticas de Edificaciones (ESED) correspondiente al año 2025. En este documento el usuario podrá revisar detalladamente el proceso de producción de la operación estadística, como la metodología de la recolección, procesamiento y el alcance de los resultados obtenidos.

La ESED es una operación estadística que caracteriza los proyectos de edificaciones a construirse, a través de la información derivada de los permisos de construcción emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del país; a su vez, brinda 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.

Por otro lado, en el marco del plan de fortalecimiento de la ESED, se construyó estadísticas trimestrales, donde se seleccionaron a 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.

Comprometidos con la calidad y oportunidad de las estadísticas de edificaciones, el INEC trabaja en la implementación de mejoras continuas en el proceso de producción estadística, por lo cual la ESED se ha enfocado en el aprovechamiento de los registros administrativos disponibles y la automatización de procesos, actividades que se ya se han venido ejecutando.

## Introducción

El sector de la construcción es un elemento dinamizador de la economía, es así que, para el año 2025, tuvo una variación de 2,7%<sup>5</sup> (BCE, 2026). En este sentido, las estadísticas de edificaciones son un insumo importante para el análisis detallado del sector, permitiendo caracterizar y cuantificar las expectativas de construcción, tanto de proyectos de edificación pública y privada.

La ejecución de la operación estadística se encuentra amparada en los artículos 21 de la Ley de Estadística, que denotan la obligatoriedad de suministrar los datos con fines estadísticos.

El presente documento tiene como objetivo proporcionar a los usuarios un instrumento que describe la metodología y los procesos que enmarcados en el Modelo de Producción Estadística del INEC, permiten generar y presentar los resultados de la ESED, operación estadística de periodicidad trimestral y anual que produce información estadística medidos a través de los permisos de construcción emitidos en los GAD municipales a nivel nacional.

El documento se compone de las siguientes secciones: primero, se presentan los elementos para planificar y conceptualizar la operación estadística, en donde, se detalla la relevancia, las necesidades y usos de la información que se desea producir. Además, se indica el marco normativo que sustenta su producción y los referentes internacionales.

En la segunda sección se detalla la metodología de recolección o recopilación que incluye la planificación, los instrumentos de recolección o recopilación y las estrategias de monitoreo. La tercera sección describe la ejecución de la fase de procesamiento que incluye los resultados estadísticos generados.

Finalmente, en la cuarta sección se presenta las fases de análisis y difusión, donde se explican los procedimientos aplicados para validar y contrastar los resultados estadísticos, control de difusión, detalle de los resultados estadísticos y productos de difusión, y los mecanismos y modalidades de soporte al usuario.

---

<sup>5</sup> Fuente: BCE, Cuentas Nacionales Trimestrales (Resultados cuarto trimestre 2025 y anual 2025 preliminar).

## Antecedentes

El Primer Censo de Construcción realizado en 1966, se generó 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 con 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 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 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 las variables del formulario de recolección considerando las necesidades identificadas como resultados de la Comisión Técnica realizada en el año 2019.

Así, durante el 2021 se mantuvo las preguntas del formulario del año 2020. La publicación de resultados de la operación estadística del periodo anual 2021 ejecutada en el año 2022 fue publicado bajo el nombre de “Estadísticas de Edificaciones” (ESED). El cambio metodológico que se realizó en ese año contempla la captación de la información mediante el formulario físico, así como la implementación de captación de registros administrativos de permisos de construcción en aquellos municipios que cuentan con sistemas propios.

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

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). Adicional, se realiza la primera publicación de

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

Para el año 2023, se reestructuró el formulario de levantamiento con la unificación y adición de preguntas, 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 Técnica y de Planificación de la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME).

Para el año de investigación 2024, se reformó el instrumento de recolección (Formulario ESED 2024) para lo cual se modificaron algunas preguntas en función de las novedades presentadas en campo durante la investigación del periodo 2023; a su vez, se identificó las necesidades de información con los docentes de la Carrera de Arquitectura de la Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), quienes fueron partícipes del proceso de la prueba piloto del instrumento, aportando criterios y sugerencias para mejorar el entendimiento del mismo.

Finalmente, para el año de investigación 2025, se actualizó ciertas variables del formulario de recolección, en función de la identificación de las novedades presentadas en campo durante la investigación 2024; a su vez, se analizó las observaciones al formulario ESED entregadas de manera física por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

# 1 Planificación y conceptualización

En la fase de planificación se detallan los procedimientos y métodos utilizados para identificar las necesidades de información estadística, puntualización de los objetivos, delimitación, conceptos, metodología y los instrumentos de planificación como: el Programa Nacional de Estadística, el Plan Nacional de Desarrollo (PND), entre otros, utilizados para verificar y contrastar la disponibilidad de información.

## 1.1 Necesidad y utilidad de la información

La necesidad de contar con información actualizada y oportuna sobre estadísticas de edificaciones insta al INEC, como ente rector del Sistema Estadístico Nacional, a planificar y ejecutar anualmente el levantamiento de la ESED, y proporcionar información estadística actualizada del ritmo de crecimiento de los proyectos inmobiliarios a construirse, sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros.

La ESED forma parte de las operaciones estadísticas del Programa Nacional de Estadística 2025-2029 y está alineado al Plan Nacional de Desarrollo (Plan Nacional de Desarrollo Ecuador No Se Detiene 2025-2029); y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la agenda 2030.

### Contribución o alineación de la ESED al Plan Nacional del Desarrollo (PND)

**Objetivo 1.** Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.

**Política 1.7:** Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna y promover entornos habitables y seguros, que contribuyan al fomento y desarrollo de ciudades y comunidades inclusivas, resilientes sostenibles.

**Indicador:** Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el año 2024 a 55,11% al 2029.

### Indicadores de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

**Objetivo 11.** Ciudades y Comunidades Sostenibles: mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales.

**Meta 11.3:** De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

**Indicador 11.3.2:** Proporción de ciudades que cuentan con una estructura de participación directa de la sociedad civil en la planificación y la gestión urbanas y funcionan con regularidad y democráticamente

### Usuarios de información

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Estadística, tiene la facultad de establecer Comisiones Especiales de Estadística que (...) funcionarán como organismos auxiliares y asesores del Instituto,

conformadas, según los casos, por representantes de las instituciones productoras y usuarias de estadísticas." (Ley de Estadística, 1976).

En esa línea, la ESED se enmarca en la Comisión Especial de Estadísticas de Cuentas Económicas y Productivas ejecutada durante el año 2019, en la cual participaron las instituciones que se muestra en la **Tabla 2**. Evento en el cual se identificaron los usuarios de la información y las necesidades que estas instituciones requerían integrar en la investigación de la ESED.

**Tabla 2** Usuarios y necesidades de la información de la ESED

Usuario	Necesidades y usos de la información
Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) <sup>6</sup>	La información de la ESED facilita al MIT llegar a ejercer la rectoría e implementación de la política pública de las ciudades, garantizando el acceso al hábitat seguro y saludable, a la vivienda digna y al espacio público integrador.
Banco de Desarrollo del Ecuador B.P (BDE B.P)	La información de la ESED proporciona al BDE B.P, las herramientas necesarias para procurar un adecuado financiamiento, alcance de objetivos y evaluación de sus programas de vivienda.
Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GAD)	La información de la ESED contribuye al cumplimiento de las funciones de los GAD municipales, considerada como insumo de planificación dentro de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).
Banco Central del Ecuador (BCE)	La información de la ESED es utilizada por la institución como insumo para la estimación y cálculo de indicadores de cuentas nacionales, respecto del comportamiento del sector de la construcción.
Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON)	La ESED puede proporcionar información relevante a la CAMICON, como insumo de análisis para la planificación y promoción del desarrollo socioeconómico del país y el bienestar de la población a través del impulso a la construcción de infraestructura y vivienda de calidad.
Colegio de Arquitectos del Ecuador - Pichincha (CAE-P)	La información que proporciona la ESED puede fortalecer la misión de la CAE - P, la cual consiste en vigilar el desarrollo planificado de las ciudades y la calidad de la obra arquitectónica.
Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE)	La información que proporciona la ESED puede fortalecer la misión de la APIVE, la cual consiste en impulsar la ampliación del acceso a vivienda, hábitat y el consecuente bienestar de los hogares ecuatorianos.
Colegio de Ingenieros Civiles del Ecuador (CICE)	La ESED puede proporcionar información relevante al CICE, como insumo para fortalecer la misión de la institución.
Investigadores	La información de la ESED facilita a los investigadores la incorporación de indicadores de la construcción y sus características en sus trabajos investigativos.
Estudiantes	La información de la ESED proporciona a los estudiantes insumos para el desarrollo de investigaciones académicas del sector de la construcción.
Ciudadanía en general	La información de la ESED trasmite a la ciudadanía en general el interés sobre estadísticas del sector de la construcción.

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

<sup>6</sup> A partir de agosto de 2025, mediante Decreto Ejecutivo 102, el MIDUVI fue absorbido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

## 1.2 Marco normativo

El marco normativo legal que ampara la recolección de información y producción de estadísticas de la ESED es la Ley de Estadística y la norma técnica “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción” que se detalla en los siguientes puntos:

- **Ley de Estadística**

El Sistema Estadístico Nacional dentro del Art. 2 señala que, “(...) estará orientado a la investigación, estudio, planificación, producción, publicación y distribución de las estadísticas nacionales que faciliten el análisis económico-social, para los programas de desarrollo, de acuerdo con la realidad nacional”. (Ley de Estadística, 1976).

El capítulo 5 referente a la obligatoriedad de suministrar datos al Sistema Estadístico Nacional, explica que la apertura al proporcionar información estadística se encuentra ligada a:

- Art. 20.- “Todas las personas naturales o jurídicas domiciliadas, residentes, o que tengan alguna actividad en el país, sin exclusión alguna, están obligadas a suministrar, cuando sean legalmente requeridas, los datos o informaciones exclusivamente de carácter estadístico o censal” (**Ley de Estadística, 1976**).
- Art. 21.- “Los datos individuales que se obtengan para efecto de estadística y censos son de carácter reservado; en consecuencia, no podrán darse a conocer informaciones individuales de ninguna especie, ni podrán ser utilizados para otros fines como de tributación o conscripción, investigaciones judiciales y, en general, para cualquier objeto distinto del propiamente estadístico o censal” (**Ley de Estadística, 1976**).
- Art. 22.- “Toda persona que suministrare datos o informaciones falsas, o no los entregare en su oportunidad, será sancionada por el Juez de Contravenciones, con prisión de uno a siete días, o multa de diez a veinte remuneraciones básicas unificadas, previo juzgamiento del hecho” (**Ley de Estadística, 1976**).

- **Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.**

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), institución que en agosto del año 2025 fue absorbido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), según resolución No. 016-CTUGS-2024, expidió la reformatoria de la Resolución No. 009-CTUGS-2020; así, dentro del artículo 44 y 53 señala lo siguiente:

Art. 44.- “De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Literal f) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año”.

Art. 53.- “De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.

Literal h) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año”.

### **1.3 Verificación y contraste de la disponibilidad de la información en fuentes oficiales**

La información generada mediante las preguntas del formulario de la ESED, son analizadas con fines estadísticos y son el principal insumo para la publicación de resultados. A nivel nacional, los GAD municipales más representativos como: Quito, Guayaquil, y Daule poseen registros propios de los permisos de construcción aprobados; sin embargo, no todos los GAD municipales disponen de esta data, por tanto, no existe una fuente homologada de los registros que permita sustituir al formulario de las Estadísticas de Edificaciones.

En la actualidad, esta operación estadística abarca a los 222 GAD municipales del país, con el fin de entregar datos que permiten cuantificar y caracterizar la dinámica del sector de la construcción. En grandes líneas, la información de la ESED incluye: edificaciones a construir, permisos de construcción, número de viviendas a construir, superficie de terreno y construcción, materiales de construcción, pisos, cuartos y dormitorios de las edificaciones.

Con el objetivo de garantizar la rigurosidad técnica, optimizar los recursos y evitar la duplicidad de esfuerzos dentro del Sistema Estadístico Nacional (SEN), resulta indispensable realizar una evaluación exhaustiva del panorama de datos disponibles.

Para ello, se examina el ecosistema de datos desde tres enfoques metodológicos: la revisión de operaciones estadísticas internas, la evaluación de registros administrativos de entidades competentes y el análisis de estadísticas externas generadas por otras instituciones. A través de esta verificación, se busca establecer la comparabilidad de las variables, identificar complementariedades de información y, en última instancia, confirmar la pertinencia técnica y la necesidad insustituible de la ESED para caracterizar de manera precisa las expectativas de edificación en el Ecuador.

#### **Estadísticas internas**

Dentro del INEC, existen operaciones estadísticas internas que generan información vinculada al sector de la construcción. Esta información es de gran utilidad para analizar el comportamiento macroeconómico del sector, aunque dada su naturaleza, ninguna duplica el objetivo central de la ESED. Entre las principales fuentes internas destacan:

- **Índice de Precios de la Construcción (IPCO):** Mide la evolución mensual de los precios a nivel de productor o importador de los materiales, maquinaria y equipo de construcción. Esta variación de precios es fundamental para analizar las expectativas de ejecución de proyectos inmobiliarios y se relaciona directamente con los materiales predominantes investigados en la ESED.
- **Encuesta Estructural Empresarial (ENESEM) y Registro Estadístico de Empresas (REEM):** Proveen información desde una perspectiva sectorial y territorial de las unidades económicas. Variables como la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF), el consumo intermedio, las ventas totales y el personal ocupado en la rama de la construcción, permiten observar la capacidad productiva del país y justifican las variaciones en los permisos de construcción otorgados.
- **Encuestas a hogares (ENEMDU y Encuesta Nacional Multipropósito):** Aportan datos complementarios, tales como el número de personas ocupadas en la construcción, características físicas de las viviendas (materiales de techo, piso, paredes) y número de cuartos. Estos indicadores sirven de apoyo para validar y analizar las series históricas resultantes de la ESED.

#### Registros administrativos

- **Registros administrativos de los GAD municipales:** Dada su jurisdicción, los municipios son los encargados de emitir las licencias de construcción a nivel nacional. Para optimizar la recolección, se ha identificado que varios GAD (como Daule, Guayaquil, Quito) disponen de sistemas propios para captar información en sus procesos de revisión arquitectónica y catastral. El INEC mantiene procesos de captación directa de estas bases de datos o mediante matrices de carga, aunque se evidencia que dichos registros administrativos no cubren en su totalidad las variables que exige el formulario de la ESED.
- **Registros del Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT):** Se examinaron los formularios de registro de anteproyectos para Viviendas de Interés Social (VIS) y de Interés Público (VIP). Estos registros comparten similitudes técnicas con la ESED en cuanto a ubicación, infraestructura de servicios básicos y áreas de la vivienda (número de pisos, dormitorios y metros cuadrados). Sin embargo, la información del MIT se restringe exclusivamente a proyectos habitacionales de interés social o público, mientras que la ESED registra todas las edificaciones formales a construirse en el territorio nacional, residencial y no residencial.

## Estadísticas externas

- **Banco Central del Ecuador (BCE):** A través de sus síntesis macroeconómicas, el BCE ha generado estimaciones sobre "Metros cuadrados de construcción" para cantones representativos como Quito, Guayaquil y Cuenca. Esta información, sirve como insumo de comparabilidad histórica frente a los permisos otorgados en dichos cantones.
- **Ministerio de Economía y Finanzas (MEF):** A partir de las Estadísticas del Presupuesto General del Estado, el MEF reporta el presupuesto devengado en programas de gestión de infraestructura pública. Esta variable permite medir la inversión del gobierno en la construcción o ampliación de edificaciones no residenciales y cruzarla con el origen del financiamiento estatal reportado en la ESED.
- **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS):** Constituye una fuente clave de financiamiento, registrando estadísticas exactas sobre el número y montos en dólares de los créditos hipotecarios otorgados para la construcción de viviendas, remodelaciones y adquisición de terrenos. El comportamiento de estas colocaciones de crédito se utiliza para contrastar la información declarada en la sección de origen y valor del financiamiento de los proyectos inmobiliarios captados por la ESED.

## 1.4 Objetivos de la operación estadística

Los objetivos de las Estadísticas de Edificaciones son los siguientes:

### Objetivo General

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

### Objetivos Específicos

- Determinar el número de edificaciones aprobadas mediante los permisos de construcción, viviendas a construir, superficie de terreno y de construcción, materiales de construcción, pisos, cuartos y dormitorios de las edificaciones.
- Proporcionar información de inversión en la construcción de edificaciones; referente a sus fuentes de financiamiento y el costo aproximado del metro cuadrado en los cantones y provincias del país.

## 1.5 Marco conceptual

En este apartado se describen referencias a nivel internacional y aspectos conceptuales de las estadísticas de edificaciones que permiten fortalecer el desarrollo de las herramientas de trabajo para la recolección y medición de información; así como, la correcta ejecución de la ESED.

### 1.5.1 Referentes o recomendaciones internacionales

La oficina de estadísticas de la Comunidad Europea, Eurostat, genera los denominados “Principales Indicadores Económicos Europeos (PEEI)”, considerados de alta relevancia en la conducción de la política monetaria y económica. En este grupo se encuentran indicadores trimestrales basados en los permisos de construcción, que analizan el número de viviendas y los metros cuadrados de piso útil, y cuyo objetivo es mostrar la dinámica y el desarrollo futuro de la actividad de la construcción.

En casi todos los países miembros, los permisos son emitidos por algún tipo de autoridad local o regional (municipalidades), y la información es compilada y procesada por las oficinas de estadística de cada país o alguna autoridad (ministerio) sectorial responsable de consolidar la información (Eurostat, 2024).

Por otra parte, la Oficina de Censos de los Estados Unidos genera mensualmente estadísticas de permisos de construcción que contiene información acerca de las unidades de vivienda y su valoración. El diligenciamiento de la encuesta se aplica a las oficinas que expiden permisos de construcción para estructuras residenciales de propiedad privada.

La muestra de la encuesta es seleccionada considerando a todas las oficinas de emisión de permisos que tienen el mayor número de unidades de vivienda autorizadas y aquellos que tienen acuerdos especiales de presentación y traspaso de datos; las oficinas restantes de emisión de permisos, se eligen mediante un muestreo probabilístico, seleccionando aleatoriamente uno de cada diez elementos (United States Census, 2024).

Entre los usuarios de la información están la Conference Board<sup>7</sup> que aplica la estadística para construir su “Índice Económico Principal (LEI)”. La Reserva Federal utiliza la información para analizar las condiciones económicas nacionales y regionales, la autoridad de vivienda y desarrollo urbano usa la data para evaluar los programas de vivienda, el sector financiero aplica la estadística para estimar la demanda de hipotecas, y el sector privado los usa para la planificación de mercado, uso de materiales y el análisis de inversiones.

A nivel regional, la investigación en Colombia lleva por nombre “Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC)”, cuyo objetivo es conocer el potencial de la actividad edificadora del país, cuantificar el total de metros aprobados para construcción, por destino, según tipo de licencias (urbana, suburbana y rural), tipo de solicitud (nueva y/o modificación), clase de construcción (nueva y/o ampliación) y estrato socioeconómico. El DANE recolecta y difunde la estadística de manera mensual; aplica un formulario electrónico que llena el personal del municipio que aprueba el permiso de construcción, y cuenta con un instrumento normativo que obliga a los municipios a remitir las licencias aprobadas en cada mes.

En Chile, la investigación se realiza bajo el nombre de “Encuesta de Edificación Mensual”, y de igual manera permite obtener información mensual de las posibles construcciones a realizarse en el país. El instrumento es llenado por el responsable

---

<sup>7</sup> Asociación de investigación y membresía empresarial global e independiente que genera estadísticas empresariales confiables. Disponible en: <https://www.conference-board.org/data/globaloutlook/>

de construir la obra y es aprobado por los municipios mediante la Dirección de Obras Municipales.

Se debe indicar que el INE Chile tiene la colaboración para esta investigación de la Cámara Chilena de la Construcción y del Gobierno de Chile mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En general las variables presentadas son similares a las que genera la ESED en Ecuador.

Otros países han visto la relevancia de producir estadísticas que caracterizan al sector de la construcción a partir de los permisos o licencias de construcción. De manera general, el periodo de generación de resultados es menor a un año y presentan múltiples formas de levantar la información. En la Tabla 3, se resume los principales elementos que caracterizan las estadísticas de permisos de construcción en los distintos países analizados.

**Tabla 3** Principales elementos de las estadísticas basadas en los permisos de construcción.

Operación Estadística	País	Periodicidad	Método de recolección	Variables
Building Permits Indicators	Unión Europea	Trimestral	Compilación de las oficinas de estadística y/u otra autoridad competente (ministerio)	Índices ajustados para: – Número de viviendas – Superficie a construir (m2)
Building Permits Survey	Estados Unidos	Mensual	Encuesta a oficinas que emiten permisos de construcción	Series brutas y ajustadas por estacionalidad para: – Número de viviendas – Valor de las construcciones
Estadística de licencias de construcción	Colombia	Mensual	Formulario en línea que llenan los delegados municipales	- Área a construir. – Número de licencias aprobadas. – Número de viviendas aprobadas.
Encuesta de Edificación mensual	Chile	Mensual	Archivo en formato digital llenado por el responsable de construir la obra.	Se analiza la superficie total autorizada de permisos de edificación, desagregada en habitacional y no habitacional.
Estadística de Construcción de Edificios	España	Mensual	Archivo en formato digital	- Superficie a construir – Presupuesto destinado a la construcción – Número de viviendas - Número de licencias aprobadas

**Fuentes:** UE, USA, Colombia, Chile, Costa Rica, Bolivia, España: Oficinas de Estadística o similares.

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

### Principales definiciones

Con el fin de facilitar la comprensión de las variables investigadas en la ESED es necesario la revisión de ciertos conceptos como:

- Área a construirse en planta baja: Es el área sobre la cual se asienta la edificación (INEC, 2024).
- Área para espacios verdes y/o patio: Es el área destinada a jardines y espacios recreacionales, como patios, canchas. En el caso de edificaciones del área rural, debe excluirse la superficie destinada a producción agrícola como huertas (INEC, 2024).
- Área total a construir: Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tendrá la edificación (INEC, 2024).
- Cimientos: Es la parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, tienen como misión transmitir al terreno las cargas que soporta la estructura del edificio (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003).
- Clave catastral: Corresponde al código numérico establecido por los GAD municipales para identificar geográficamente los predios (INEC, 2024).
- Cuarto: Es la pieza destinada a servir como sala, sala de estar, estudio, dormitorio, comedor, cuarto de planchar, excluye baños y cocina (INEC, 2024).
- Cubierta: Es la parte exterior de la techumbre, es decir, la capa de material impermeable que la cubre o resguarda (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003).
- Dormitorio: Es el aposento o pieza destinada, exclusivamente para dormir, alojamiento o descanso (INEC, 2024).
- Edificaciones: Indica el número de construcciones para las cuales se solicita un permiso de construcción.
- Edificación residencial: Es la edificación que tiene como destino la vivienda permanente (INEC, 2024).
- Edificación no residencial: Es la edificación que tiene como destino el uso comercial, industrial, administrativo, entre otros (INEC, 2024).
- Edificación mixta: Es la edificación que tiene una parte destinada para la vivienda permanente y otra parte para uso comercial o industrial (INEC, 2024).
- Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o metálico) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de la edificación (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003).
- Formulario permiso de construcción (INEC): Es un documento que debe ser presentado con los planos y otros documentos habilitantes para proceder a la obtención de una licencia de construcción para un proyecto inmobiliario, este debe ser llenado por los proyectistas, constructores o propietario de la edificación a construir. Se debe considerar que en un formulario se puede solicitar la aprobación de una o más edificaciones (INEC, 2024).
- Metro cuadrado (m<sup>2</sup>): Es la dimensión de una superficie donde el largo y el ancho son metros lineales (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003).
- Número de predio: En algunos GAD municipales del país, a más de la clave catastral, los predios son identificados con un número secuencial y en forma automática en función del ingreso al sistema catastral (INEC, 2024).

- **Obra privada:** La edificación será obra privada cuando el propietario original de la misma es una persona privada (natural o jurídica), y se la ha financiado con recursos del sector privado y/o público (INEC, 2024).
- **Obra pública:** La edificación será obra pública cuando el propietario original y quien financia sea el gobierno central, municipio, consejo provincial, entidades estatales, entre otros (INEC, 2024).
- **Pared:** Obra de albañilería vertical que limita un espacio arquitectónico formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003).
- **Permiso de construcción:** Es un requisito de uso obligatorio que debe ser presentado con los planos y demás documentos habilitantes para proceder con la construcción de un proyecto inmobiliario, este requisito es llenado por los proyectistas, constructores o propietario de la edificación a construir (INEC, 2024).
- **Vivienda:** Es todo edificio o parte de él, construido o convertido para el alojamiento permanente o temporal de personas (INEC, 2024).
- **Vivienda formal:** Se refiere a toda vivienda, sea unifamiliar o colectiva con apego a las normativas legales vigentes del país. Cuenta con un permiso de construcción que avala todos los procesos técnicos y constructivos (INEC, 2024).

### 1.5.2 Clasificaciones y nomenclaturas

La operación ESED utiliza el Clasificador Geográfico Estadístico que informa sobre la División Político – Administrativa de la República del Ecuador.

**División Política Administrativa (DPA 2025):** Se emplea para identificar la provincia y cantón donde se levanta la información de las Estadísticas de Edificaciones, adicional, permite clasificar y homologar la nomenclatura correspondiente a las provincias y cantones del país.

## 1.6 Limitaciones del estudio

Los permisos de construcción registrados no representan el total de construcciones efectivas a nivel nacional, 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, están excluidas las edificaciones que se desarrollen sin permiso de construcción, con lo cual, la operación estadística hace referencia a los proyectos de edificación formal.

Se excluyen los formularios que presentan los siguientes casos:

**Legalizaciones.** - Cuando se solicita a la autoridad competente la autenticidad de la construcción de una propiedad; es decir para aquellas construcciones efectuadas sin permisos. Ej. Regularizaciones y/o legalizaciones de viviendas.

**Renovaciones.** - Se solicita una renovación del permiso de construcción en casos de caducidad o cambios de la información entregada en principio. Ej. Renovaciones de permisos de construcción

**Permisos de construcción especiales.** - Son permisos de construcción otorgados por la autoridad municipal para aquellas construcciones como:

- Construcción de techos o cubiertas para uso residencial.
- Construcción para cerramientos para uso habitacional y no habitacional.
- Construcción de antenas y torres de comunicación.
- Adecuaciones (enlucidos, arreglo de fachada, colocación de porcelana, etc.)
- Piscinas al aire libre.
- Construcción de bases para tanques elevados.
- Construcción de nichos.
- Canchas deportivas al aire libre.
- Parqueadero de uso residencial al aire libre.
- Construcción de lavaderos y secaderos al aire libre, entre otros.

Todos estos permisos o licencias de caracteres excepcionales o especiales mencionados anteriormente, al no enmarcarse dentro del objetivo de esta operación estadística, no son criticados ni digitalizados en el sistema ESED, en caso de que, estos tipos de permisos formen parte de la información recolectada se verifica los datos del formulario y se procede al archivo en cada una de las Coordinaciones Zonales.

## 2 Metodología de la recolección

En esta fase se determinan los métodos e instrumentos apropiados para la recolección de información, así como la consistencia de los datos. Según la naturaleza de la operación estadística, la ESED no requiere de procesos de actualización cartográfica.

### 2.1 Instrumentos, materiales y sistemas de recolección

#### 2.1.1 Construcción del formulario de Estadísticas de Edificaciones

Una vez identificado las necesidades de los usuarios para la actualización del formulario de investigación, se procede a ejecutar una prueba piloto del instrumento a fin de identificar el entendimiento de las variables incluidas, y de esta manera obtener una versión final.

El formulario de Estadísticas de Edificaciones es la principal herramienta de captura de información de los permisos de construcción, el cual se encuentra estructurado en 7 secciones (Ver **Tabla 4**).

**Tabla 4** Estructura del formulario de la ESED

Sección	Descripción
Sección I	Ubicación e identificación de la edificación – Propietario/Proyectista
Sección II	Tipo de obra
Sección III	Datos del terreno y áreas a construirse
Sección IV	Materiales predominantes a ser utilizados en la edificación
Sección V	Uso, características de la edificación
Sección VI	Origen y valor del financiamiento
Sección VII	Segmento del financiamiento

**Fuente:** INEC, Formulario de Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

#### 2.1.2 Elaboración de insumos de recolección

**Manual de crítica y digitación.** - se desarrolla con el objetivo de facilitar al personal responsable de crítica y codificación unificar los criterios de recolección y crítica de la información. Su conocimiento permite que el personal de las Coordinaciones Zonales esté en capacidad de impartir instrucciones a los funcionarios municipales, que son los responsables de la recepción de los formularios de la ESED.

La actualización del manual de crítica se desarrolla en función del manual del periodo previo de investigación y se encuentra estructurado por capítulos de acuerdo con el formulario de la ESED.

**Guía de llenado del formulario.** - una vez desarrollado el formulario se elabora una guía a fin de facilitar el entendimiento y llenado del formulario a los proyectistas/construtores que requieren un permiso/licencia de construcción, quienes deben presentar el formulario diligenciado en las oficinas de los GAD municipal a nivel nacional.

**Afiches informativos.** - insumo elaborado para sensibilizar a los informantes sobre el llenado del formulario ESED como parte de la documentación de solicitud de permisos/licencias de construcción, los afiches son distribuidos y socializados con los GAD municipales a nivel nacional.

### 2.1.3 Sistema de las Estadísticas de Edificaciones - SESED

El sistema ESED es la herramienta para el ingreso de la información recolectada bajo los métodos determinados (recolección mediante formulario físico, registros administrativos y mediante una matriz automática). Una vez que los datos sean criticados y validados son digitados en el aplicativo; para el caso de la información recolectada mediante registros administrativos es ingresada al sistema mediante una matriz de carga automática.

La actualización del sistema ESED es desarrollada por la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación (DITIC) con base a los insumos remitidos por la Dirección de Estadísticas Económicas (DECON), los mismos que consideran lo siguiente:

- Ficha de solicitud de requerimiento de actualización.
- Formulario de recolección.
- Malla de validación (digitación y matriz de carga).
- Matriz de carga y códigos del formulario.
- Matriz codificación DPA.

El diseño y configuración de sistema informático de la operación estadística comprende la actualización de las vistas del sistema de digitación, funcionalidades para el usuario "digitador" y la administración de usuarios.

La generación de la malla de validación tiene como objetivo verificar la consistencia de la información recolectada en los formularios de las Estadísticas de Edificaciones. Este insumo se encuentra elaborado en formato Excel y es transferido a los técnicos de la DITIC para la actualización correspondiente del sistema ESED.

La malla de validación consta de dos partes:

- Control de sumas. - para comprobar el correcto funcionamiento del aplicativo web en la generación de totales automáticos de las tablas.
- Cruce de variables. - permite verificar la consistencia entre variables llenadas tanto en valores como en el flujo de llenado.

Para la configuración del aplicativo web se realizan pruebas de funcionamiento de cada fase. Las pruebas permiten detectar y mitigar los errores en el diseño y funcionalidad. Por lo tanto, el aplicativo automatiza los procesos de recolección, crítica y procesamiento de la información levantada.

El acceso al aplicativo se realiza directamente desde la web, de manera que en cada Coordinación Zonal el personal responsable de la operación dispone de una clave y contraseña única para el ingreso al sistema que garantiza la confidencialidad y entrega de información.

## 2.2 Estrategia de recolección de información

### 2.2.1 Conformación de equipos de trabajo

El INEC ejecuta sus operativos de campo a través de las Coordinaciones Zonales, que son las oficinas de gestión desconcentradas, las cuales son: Coordinación Zonal Litoral (sede en Guayaquil), Coordinación Zonal Sur (sede en Cuenca), Coordinación Zonal Centro (sede en Ambato), y Administración Central (Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo - DICA, sede en Quito).

Así, la ESED cuenta con un responsable a nivel nacional encargado de coordinar los aspectos técnicos y administrativos. Además, existe un responsable en cada Coordinación Zonal y un responsable de la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo. Los procesos de recolección, crítica y digitación son ejecutados por los responsables de cada Coordinación Zonal.

En la Ilustración 1, se presenta el organigrama de los equipos de trabajo en las Coordinaciones Zonales y la DICA:



**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

\***GPRA:** Gestión de Procesamiento de Registros Administrativos

\*\* **O.C:** Operaciones de campo.

**Ilustración 1** Organigrama de equipos de trabajo en las Coordinaciones Zonales

### 2.2.2 Plan de socialización y sensibilización

La socialización del formulario de las Estadísticas de Edificaciones (ESED) se realiza mediante la extensión de un oficio a la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME), solicitando a su vez, la socialización con los GAD municipales a nivel nacional, para que el formulario ESED sea considerado como parte de la documentación para otorgar un permiso/licencia de construcción.

Para la distribución del formulario físico del operativo 2025 a los GAD municipales se realiza la impresión y envío a los responsables en las Coordinaciones Zonales y al responsable en la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo; posteriormente los formularios son distribuidos a los GAD municipales a nivel

nacional. Para el caso particular del cantón Ibarra los formularios físicos son entregados a la entidad colaboradora “Colegio de Arquitectos de Imbabura”.

### 2.2.3 Instrumentos de control y monitoreo para supervisión

En este punto se aborda el proceso de recolección de la información realizada a través del equito técnico en las Coordinaciones Zonales y la DICA-campo y el proceso de seguimiento y supervisión al control de cobertura y calidad, que permiten monitorear los registros totales de los permisos de construcción, actividades que son ejecutadas por el equipo técnico de Planta Central.

- **Recolección de información en las Coordinaciones Zonales**

El proceso de registro y recolección de datos de permisos/licencias de construcción da inicio a partir del primer día laborable de cada inicio del año, una vez que el formulario es aprobado por la Coordinación General Técnica de Producción Estadística (CGTPE); y a su vez, este sea publicado en la página web del INEC en el apartado de “Formularios en línea”. Así, las personas naturales o jurídicas que deseen realizar una nueva construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones deben tramitar un permiso de construcción, y como parte de los documentos habilitantes para su obtención los GAD municipales solicitan el llenado del formulario de Edificaciones del INEC.

Los municipios realizan el análisis respectivo a la documentación recibida, y proceden a la aprobación o no de los permisos de construcción. De los permisos de construcción aprobados se obtienen los formularios de Edificaciones que son recolectados por el personal de las Coordinaciones Zonales y de la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo, posterior, pasan al proceso de crítica y digitación en el sistema SESED.

- **Registros administrativos**

La operación estadística ESED combina el levantamiento de información de permisos de construcción mediante la aplicación de un marco censal a la totalidad de permisos de construcción aprobados en los 222 GAD municipales en el período de referencia, y captación de registros administrativos de los sistemas municipales.

Se utiliza registros administrativos de 3 GAD municipales: Quito<sup>8</sup>, Guayaquil y Daule, datos que el INEC valida e ingresa al sistema SESED mediante una matriz de carga automática.

- **Control de cobertura de levantamiento de la información**

El control de cobertura de levantamiento de la información de la ESED se ejecuta semanalmente a través del documento Reporte de Cobertura remitido por cada una de las Coordinaciones Zonales y la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo. El reporte permite conocer las novedades de la operación estadística y controlar el avance de recolección, crítica y digitación de la información.

---

<sup>8</sup> El último acceso y descarga de los registros administrativos del MDMQ se ejecutó en el mes de diciembre de 2023, dentro del convenio marco de cooperación interinstitucional. Posterior a la fecha la solicitud de registros se realiza mediante oficios dirigidos hacia la máxima autoridad.

En la Tabla 5 se muestra la cobertura provincial de la gestión de recolección de la ESED por Coordinación Zonal.

**Tabla 5** Cobertura de levantamiento de información

Coordinación Zonal	Provincia
Administración Central -DICA	Carchi, Esmeraldas, Imbabura, Pichincha, Sucumbíos.
Litoral	Galápagos, Guayas, Los Ríos, Manabí, Santa Elena, Santo Domingo.
Centro	Chimborazo, Bolívar, Cotopaxi, Napo, Orellana, Pastaza, Tungurahua.
Sur	Azuay, Cañar, El Oro, Loja, Morona Santiago, Zamora Chinchipe.

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

- **Indicadores de calidad**

La generación de indicadores de calidad permite la ejecución de controles más representativos que se toman en cuenta para garantizar la calidad de la operación estadística ejecutada como se muestra en la Tabla 6:

**Tabla 6** Matriz de indicadores de calidad de ESED <Continuar>

<b>Oportunidad y puntualidad</b>	<b>Construcción</b>
	Puntualidad en el envío del requerimiento e insumos para la generación de desarrollos tecnológicos (formulario y mallas de validación)
	Puntualidad en la aprobación de manuales (critico/codificador)
	Puntualidad en la entrega de los desarrollos tecnológicos (Puesta en Producción) digitación
	<b>Recolección</b>
	Puntualidad en el cierre del levantamiento de la recolección/recopilación de la información
	Puntualidad en el inicio de la recolección/recopilación de la información
	<b>Procesamiento</b>
	Puntualidad en generación de la base de datos micro
	<b>Difusión</b>
Oportunidad en la difusión	
Puntualidad en la difusión	
<b>Precisión y Confabilidad</b>	<b>Recolección</b>
	Porcentaje de cobertura de fuentes
	<b>Procesamiento</b>
	Porcentaje de formularios criticados
Porcentaje de formularios digitados	

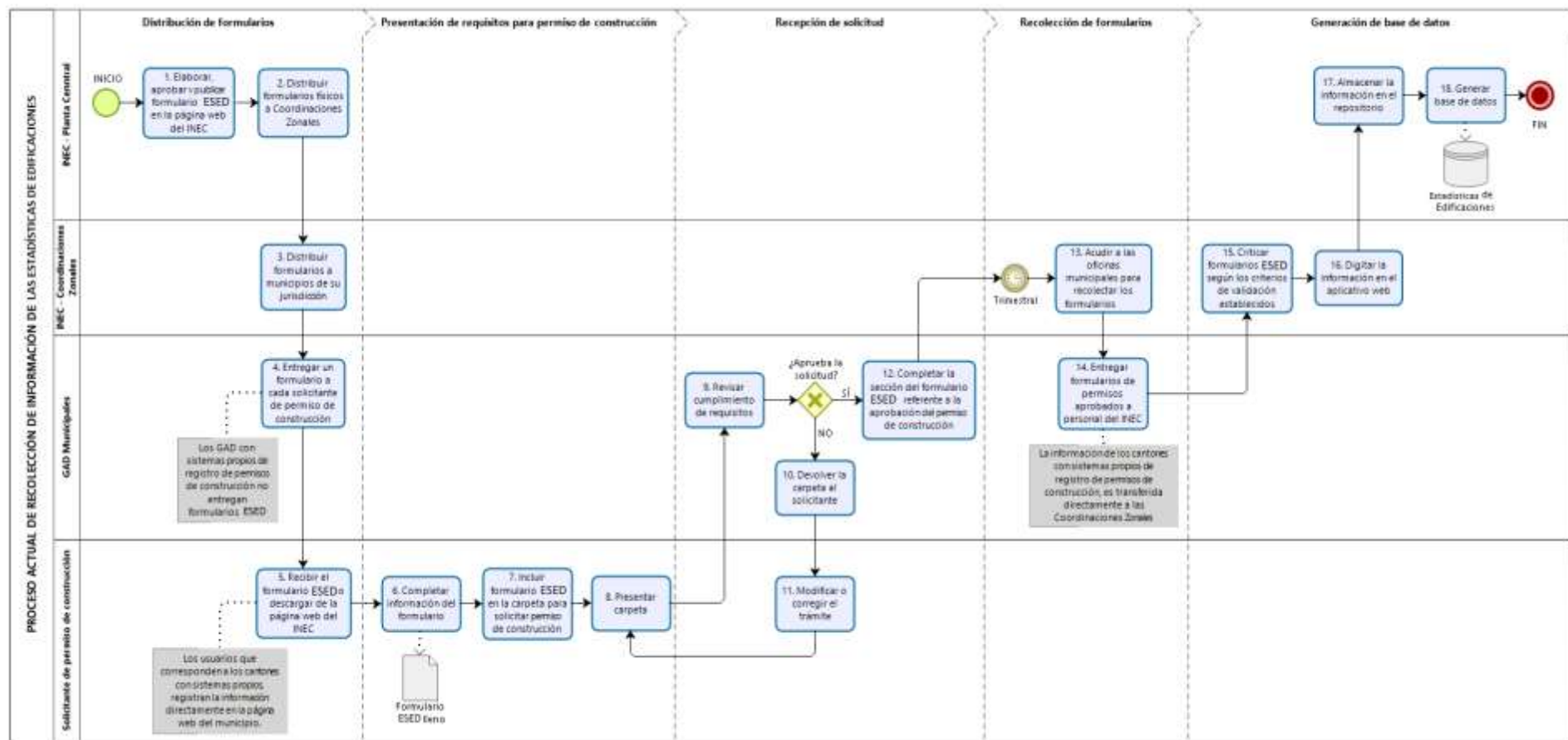
	Porcentaje de revisión de permisos atípicos
<b>Accesibilidad y Claridad</b>	<b>Difusión</b>
	Porcentaje de productos mínimos difundidos en la página web institucional
	Productos difundidos en formato abierto
<b>Coherencia y Comparabilidad</b>	<b>Análisis</b>
	Períodos comparables.

**Fuente:** INEC, Matriz de reporte de indicadores ESED 2025.

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

La implementación de este proceso busca reflejar la calidad de la operación estadística durante la ejecución de su proceso de producción (ex ante), generando alertas tempranas para la toma de acciones oportunas y para la evaluación constante de resultados.

En la ilustración 2, se presenta el flujo del proceso de recolección de información de la ESED:



Fuente: INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED)  
Ilustración 2 Flujo del Proceso de Recolección de Información ESED

## 3 Metodología de procesamiento

En la fase de procesamiento de la ESED se desarrollan procesos para la crítica e integración de la base de datos, clasificaciones y/o codificaciones, los métodos de validación aplicados a la base de datos y demás insumos utilizados.

### 3.1 Sistemas informáticos y/o herramientas para el procesamiento

#### 3.1.1 Malla de validación

La herramienta permite verificar la consistencia de la información recolectada en los formularios de las Estadísticas de Edificaciones. La cual no difiere para las bases de datos de periodicidad trimestral y anual. El documento se presenta en formato de archivo Excel, el mismo que relaciona los códigos de las variables entre secciones y es transferido a la DITIC para que procedan a la actualización del sistema ESED 2025.

#### 3.1.2 Validación RStudio

El lenguaje de programación permite la automatización del proceso de validación de la base de datos, donde se realiza un estricto sondeo de la base de datos para cada periodo del levantamiento de información de la ESED, desarrollando un archivo de sintaxis en el paquete estadístico R Studio. Esto con el fin de reducir el tiempo de procesamiento y corrección de los errores de llenado que se presenta, permitiendo así, fortalecer y garantizar una mejora en el proceso de obtención de la información.

En el mismo archivo de validación, se genera la sintaxis de corrección a casos que presentan inconsistencias, como: información faltante, datos atípicos, registros con posibles errores de digitación, boletas mal criticadas y en general, casos que no cumplan con la malla de validación; teniendo como prioridad el respetar la información original de la boleta, la cual es emitida por el informante.

### 3.2 Crítica y digitación de datos

El proceso de crítica e integración de la base de datos es ejecutado por los críticos – digitadores (personal en cada Coordinación Zonal y de la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo). Este proceso permite disminuir los errores de ingreso de información al aplicativo web y consiste en revisar la información recolectada en los formularios de edificaciones, con base en el flujo establecido, la consistencia de variables y la duplicidad de información. Para esta actividad se sigue las directrices del Manual de crítica – codificación de las Estadísticas de Edificaciones.

En caso de identificar inconsistencias en los datos registrados en el formulario, los técnicos ESED en cada una de las Coordinaciones Zonales y Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo proceden a confirmar con los funcionarios en los GAD municipales; o a su vez, directamente con el informante según la necesidad identificada. La digitación de la información es realizada en el Sistema de Estadísticas

de Edificaciones (SESED), aplicativo de uso interno con acceso permitido de perfiles de digitador y administradores zonales.

El proceso para obtener la base de datos ESED integrada consiste en:

- Una vez criticada y digitada la información, se solicita a la DITIC la base de datos.
- Se analiza la coherencia de los datos recibidos con el reporte de cobertura final y los tipos de variables.
- En caso de existir incoherencias en los datos recibidos, se reporta a DITIC los errores y se solicita nuevamente la base de datos.

### **3.3 Compilación, revisión, sincronización o extracción, e integración**

La ESED solo aplica el proceso de revisión, y este proceso consiste en la revisión de la totalidad de base de datos de la ESED, en la que se parte de una verificación de la presencia de la totalidad de variables; es decir, se analiza la estructura de la base de datos, tales como: constancia de todas las variables del formulario (7 secciones), cumplimiento de las anchuras y tipos de variables solicitadas en la malla de validación; así mismo, se debe comprobar que el número total de registros de la base sea igual al número total de registros visualizados en el reporte del sistema.

Una vez finalizada la revisión, en caso de existir inconsistencias en la base de datos se remite las observaciones encontradas a la Dirección Tecnologías de la Información y Comunicación (DITIC), solventado cualquier novedad con la base fuente se procede al procesamiento y elaboración de productos de publicación.

### **3.4 Clasificaciones y/o codificaciones**

La codificación consiste en transformar la información recopilada con el instrumento respectivo, a códigos apropiados, coherentes y previamente establecidos; es así como, la ESED utiliza como insumo la División Política Administrativa (INEC, 2025), con el fin de homologar la clasificación de las provincias del país, además este documento es una guía para la clasificación de los cantones y parroquias (urbanas y rurales).

Adicional, al momento de digitar los datos en el SESED, este tiene incorporado los códigos tal como se reflejan en el formulario físico de la ESED. Por otro lado, para el procesamiento de la base de datos de la ESED, la base descargada desde el sistema viene con los códigos del formulario, y en la sintaxis se asignan etiquetas en función de las categorías del formulario, no se utiliza ningún clasificador específico, todos los códigos utilizados en las variables están en función a los códigos del formulario.

### 3.5 Validación

La validación de la información inicia una vez que se obtiene la base de datos de la ESED unificada, el proceso consiste en la revisión, análisis y corrección de registros detectados con observaciones y/o inconsistencias, en función a los criterios establecidos en la malla de validación.

Proceso de validación de la base de datos:

- **Detección de observaciones.** - Para esta actividad es necesario la actualización de la sintaxis de validación de la ESED y su ejecución.
- **Análisis de observaciones.** - Para ello se solicitan los formularios físicos a las Coordinaciones Zonales y la Dirección de Cartografía Estadística y Operaciones de Campo. Posteriormente se procede con la revisión, análisis y verificación de las observaciones en los formularios.
- **Corrección de observaciones.** - Una vez identificadas las observaciones, se procede con la corrección de información para: omisión de información al digitar, datos atípicos, información mal criticada, etc. Actualmente, no se emplean métodos de imputación, la información faltante se corrige mediante la revisión de formularios.
- **Generación de base de datos validada.** - Esta actividad se desarrolla una vez ejecutada la malla de validación; posterior se obtienen los resultados preliminares de la ESED, que, a su vez, son analizados y comparados con los resultados de la publicación de la ESED del año anterior, los mismos que permiten observar la tendencia y consistencia de la información a través del tiempo.
- **Derivación de nuevas variables y unidades.** - La base de datos de ESED cuenta con 50 variables de publicación.

Las inconsistencias que comúnmente se identifican y se tratan en los procesos de validación por secciones del formulario son los siguientes:

#### Sección I

- Datos duplicados con el mismo número de boleta, DPA y mes.
- Si selecciona obra privada, en la sección V "Uso no residencial" debe tener información en una de las alternativas de los usos, excepto en Edificio Administrativo (de propiedad del Estado para funcionamientos de entidades Públicas como ministerios, institutos, bancos y entre otros).
- Sin nombre y cédula del propietario y proyectista.
- Sin coordenadas X y.
- La fecha de inicio del proyecto debe ser mayor o igual a la fecha de emisión del permiso de construcción.

#### Sección II

La sección II que corresponde al tipo de obra no presenta inconsistencias.



### Sección III

- La superficie total del terreno no puede superar los 5.000 m<sup>2</sup> para edificaciones residenciales (si es una edificación mixta, se la toma como residencial), ni los 15.000 m<sup>2</sup> para las no residenciales.
- Si el tipo de obra es nueva construcción, el Área total del terreno (código 3001) será igual a la sumatoria de los códigos 3004 (Área a construirse en planta baja), 3005 (Área de espacios verdes) y 3006 (Área de patios).
- El Área de espacios verdes no puede ser mayor a 5.000 m<sup>2</sup> en residenciales y 15.000 m<sup>2</sup> en no residencial.

### Sección IV

- Si es reconstrucción o Ampliación vertical, no debe tener información en cimientos.
- En Estructura debe existir información cuando el tipo de obra es nueva construcción y ampliaciones.
- En Estructura esta información no debe existir cuando el tipo de obra es reconstrucción.
- En todos los materiales en la categoría Otro, hay opciones que si pueden tener una categoría.

### Sección V

- Uso residencial, no registra número de viviendas.
- Uso residencial, Incoherencia en el número total de cuartos.
- Uso residencial, Incoherencia en el número de pisos.
- Uso residencial, Área total a construir en todas las edificaciones incluido los garajes es igual al Área total a construir de la sección III (3002).
- Uso no residencial, al menos 1 opción debería registrar número de edificaciones.
- Uso no residencial, no registra número de pisos.

### Sección VI

- Para reconstrucciones no debe registrar valor del terreno del catastro actualizado, ni el costo del m<sup>2</sup> de construcción.
- Si selecciona Recursos Propios (6001) o Recursos propios y préstamos (6003), debe tener información en cualquier financiamiento por recursos propios.
- Si selecciona Préstamos (6002) o Recursos propios y préstamos (6003), debe tener información en cualquier financiamiento por préstamos.

## Sección VII

- Para edificaciones no residenciales, no debe registrar valor en la sección VII.
- El número de viviendas registradas en esta sección, será menor o igual al registrado en la sección V (código 5012).
- Las viviendas de segmento de crédito no pueden superar los 98.000 dólares de financiamiento según reglamento de MIDUVI.
- Si tiene financiamiento con el Banco del Estado (con bono MIDUVI), debe tener información en la sección VII.

Las inconsistencias señaladas se procedan a ajustar con los criterios establecidos en la malla de validación. De manera general se señala los procedimientos aplicados a:

- Permisos duplicados. - revisión caso por caso, no se puede aceptar el mismo tipo de obra, predio, clave y fecha de emisión.
- Datos atípicos. - Análisis y verificación de la información (aceptación o corrección).
- Información faltante. - recuperación desde la fuente (informante) y completar la información apoyándose en información de otras variables.
- Boletas mal criticadas. - Verificación con boletas físicas y corregir de acuerdo a los criterios de validaciones determinadas.
- Casos que incumplen la malla de validación. - Corrección de acuerdo a los criterios de validaciones determinadas y, se analiza la información con todas las variables relacionadas.

Con el fin de controlar oportunamente la calidad de la información de la ESED, se generan productos intermedios (bases de datos preliminares), para obtener una base de datos final, como insumo para la generación de los resultados que deben ser analizados.

### 3.6. Imputación

Dada la naturaleza de la operación, se señala que, la ESED no aplica procesos o métodos de imputación a la información recolectada y validada, considerando que el levamiento de información se realiza respecto de la efectividad del número de permisos o licencias emitidas a nivel de los 222 GAD municipales del país.

### 3.7. Variables

Para el diseño y construcción de las variables se considera las categorías utilizadas en años anteriores con la finalidad de estandarizar la información y por ende realizar análisis comparativos y evolutivos de la información procesada.

Principales variables de la ESED:

- **Provincia:** indica las provincias a nivel nacional donde se desarrolla la construcción.
- **Fecha de permisos:** indica la fecha de permiso de la construcción.
- **Propiedad de la edificación:** Indica el tipo de propiedad de la edificación.

- **Número de edificaciones a construir:** Indica el número de edificaciones a construir.
- **Tipo de obra codificado:** Indica el tipo de obra de la construcción.
- **Superficie del terreno en m2:** Indica la superficie total del terreno para la construcción.
- **Código residencial de mayor área:** Indica el tipo de uso residencial de mayor área.
- **Código no residencial de mayor área:** Indica el tipo de uso no residencial de mayor área.
- **Área a construir residencial en m2:** Indica el área a construir residencial.
- **Área total a construir en m2:** Indica el área a construir total.
- **Número total de viviendas calculado:** Indica el número total de viviendas calculado.
- **Número de cuartos por vivienda:** Indica el número de cuartos por vivienda.
- **Número de dormitorios por vivienda:** Indica el número de dormitorios por vivienda.
- **Origen del financiamiento para edificación de mayor valor:** Indica el origen del financiamiento para edificación de mayor valor.
- **Uso de la edificación:** Indica el uso de la edificación.
- **Valor total de la edificación calculado:** Indica el valor total de la edificación calculado.
- **Segmento de crédito:** Indica el tipo de programa al que se acoge la construcción.
- **Número de viviendas de segmento de crédito:** Indica el número de viviendas que fueron construidas dentro del programa.

### 3.8 Variables y unidades derivadas

La ESED construye ciertas variables calculadas que no se identifican directamente como parte de las preguntas del formulario, estas variables son generadas a partir de otras variables iniciales que son sometidas a un tratamiento estadístico, donde las transformaciones efectuadas tienen estrecha relación con los objetivos de la investigación. Entre las variables derivadas que se incluyen en la ESED son:

**Tabla 7** Variables y unidades derivadas

Nombre de la variable	Definición de la variable	Formato del dato de la variable	Categorías o rango de la variable	Método de construcción
Área a construir residencial (CARES)	Área residencial (m2) registrada en cada permiso de construcción	Numérico	-	Se multiplica el número de edificaciones por el área promedio residencial registrada en el permiso de construcción.
Área total a construir (CARCO)	Área total a construir (m2) registrada en cada permiso de construcción	Numérico	-	Se suma el área a construir residencial, más el área a construir no residencial y el área a construir del parqueadero.

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

### 3.9 Indicadores

Una vez finalizados los procesos de crítica-codificación, integración y validación, se ejecuta el cálculo de los datos agregados con la información recolectada por la ESED, mediante la generación de tabulados e indicadores, que actúan como herramientas que permiten generar información útil y resumida.

Los indicadores son elaborados a partir de los resultados de la ESED únicamente para la periodicidad anual y son los siguientes:

#### Número de Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, según provincias:

$$NV_i = \left[ \frac{CNUVICAL_i}{POBLACION_i} \right] * 10.000$$

Dónde:

- $NV_i$  = Número de viviendas por cada diez mil habitantes de la provincia  $i$ .
- $CNUVICAL_i$  = Número total de viviendas calculado en la provincia  $i$ .
- $POBLACION_i$  = Proyección poblacional en la provincia  $i$ .

#### Número de Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, según cantón:

$$NV_i = \left[ \frac{CNUVICAL_i}{POBLACION_i} \right] * 10.000$$

Donde:

- $NV_i$  = Número de viviendas por cada diez mil habitantes en la cantón  $i$
- $CNUVICAL_i$  = Número total de viviendas calculado en la cantón  $i$
- $POBLACION_i$  = Proyección poblacional por cantón  $i$

#### Promedio de metros cuadrados a construir por vivienda, según provincias:

$$\bar{X} m2C_i = \frac{\sum \left[ \frac{CARES_{i,j}}{CNUVICAL_{i,j}} \right]}{ni}$$

Donde:

- $\bar{X} m2C_i$  = Promedio de metros cuadrados a construir por cada vivienda en la provincia  $i$ .
- $CARES_{i,j}$  = Área residencial a construir en la provincia  $i$ , permiso de construcción  $j$ .
- $CNUVICAL_{i,j}$  = Número total de viviendas calculado en la provincia  $i$ , permiso de construcción  $j$ .

$n_i$  = Número total de permisos de construcción en la provincia  $i$ .

### Promedio del costo de construcción proyectado por metro cuadrado, según uso de la edificación y por provincias:

$$\overline{CM}_{ij}^2 = \frac{\sum [ \frac{CVAE_{i,j,k}}{CARCO_{i,j,k}} ]}{n_{i,j}}$$

Donde:

$\overline{CM}_{ij}^2$  = Promedio del costo de construcción proyectado por metro cuadrado según uso de la edificación  $i$  y la provincia  $j$ .

$CVAE_{ij}$  = Valor total de la edificación calculado según uso de la edificación  $i$ , provincia  $j$  y permiso de construcción  $k$ .

$CARCO_{ij}$  = Área total a construir según uso de la edificación  $i$  y la provincia  $j$ .

$n_{i,j}$  = Número total de permisos de construcción según uso de la edificación  $i$  y provincia  $j$ .

### Metros cuadrados a construir por cada 100 habitantes, según provincias:

$$m_{2Ci} = \left[ \frac{CARES_i}{POBLACIÓN_i} \right] * 100$$

Donde:

$m_{2Ci}$  = Metros cuadrados a construir por cada 100 habitantes en la provincia  $i$ .

$CARES_i$  = Área residencial a construir en la provincia  $i$ .

$POBLACIÓN_i$  = Proyección poblacional de la provincia  $i$ .

### Promedio de metros cuadrados a construir por número de vivienda, según provincias:

$$\overline{X} m_{2C_i} = \left[ \frac{CARES_i}{CNUVICAL_i} \right]$$

Dónde:

$\overline{X} m_{2C_i}$  = Metros cuadrados a construir por provincia  $i$ .

$CARES_i$  = Área residencial a construir en metros cuadrados.

$CNUVICAL_i$  = Número total de viviendas calculado por provincia  $i$ .

**Mediana de número de cuartos planificados a construir por vivienda según cantón:**

$$Med\ Cuartos_c = Med (NUCUCAL_c) ; \\ CTIPOBR=1\ y\ CARES > 0$$

Donde:

<i>Med Cuarto<sub>c</sub></i>	=	Mediana del número de cuartos por cantón <i>i</i>
<i>NUCUCAL<sub>c</sub></i>	=	Número total de cuartos calculado por cantón <i>i</i>
<i>CTIPOBR = 1</i>	=	Tipo de obra nueva a construir
<i>CARES &gt; 0</i>	=	Área a construir residencial en metros cuadrados (mayor a cero)
<i>POBLACIÓN<sub>i</sub></i>	=	Proyección poblacional por cantón <i>i</i>

**Mediana de número de dormitorios planificados a construir por vivienda según cantón:**

$$Med\ Dormitorios_c = Med (NUDOCAL_c) ; \\ CTIPOBR=1\ y\ CARES > 0$$

Donde:

<i>Med dormitorio<sub>c</sub></i>	=	Mediana del número de dormitorios por cantón <i>i</i>
<i>NUDOCAL<sub>c</sub></i>	=	Número total de dormitorios calculado por cantón <i>i</i>
<i>CTIPOBR = 1</i>	=	Tipo de obra nueva a construir
<i>CARES &gt; 0</i>	=	Área a construir residencial en metros cuadrados (mayor a cero)
<i>POBLACIÓN<sub>i</sub></i>	=	Proyección poblacional por cantón <i>i</i>

**Mediana del costo de la construcción de viviendas por cantón:**

$$\bar{X}\ Costo\ NUVICAL\ m2_c = \frac{CVAE}{CNUVICAL}$$

Donde:

$\bar{X}\ Costo\ NUVICAL\ m2_c$	=	Mediana del costo de la construcción de vivienda por cantón <i>c</i> .
<i>CVAE</i>	=	Valor total de la edificación calculado
<i>CNUVICAL<sub>c</sub></i>	=	Número total de viviendas calculado por cantón
<i>POBLACIÓN<sub>i</sub></i>	=	Proyección poblacional por cantón <i>i</i>

### Mediana del costo proyectado por metro cuadrado de la construcción de viviendas por cantón:

$$\overline{CM}_{i,j}^2 = \frac{\sum \left[ \frac{CVAE_{i,j,k}}{CARCO_{i,j,k}} \right]}{n_{i,j}}$$

Donde:

- $\overline{CM}_{i,j}^2$  = Mediana del costo de construcción proyectado por metro cuadrado según cantón  $j$ .
- $CVAE_{i,j,k}$  = Valor total de la edificación calculado según uso de la edificación  $i$ , cantón  $j$  y permiso de construcción  $k$ .
- $CARCO_{i,j,k}$  = Área total a construir según uso de la edificación  $i$ , cantón  $j$  y permiso de construcción  $k$ .
- $n_{i,j}$  = Número total de permisos de construcción según uso de la edificación  $i$  y cantón  $j$ .

## 3.10 Tabulados

### Tabulados anual

El plan de tabulados de la ESED resume la estructura diseñada para presentar los resultados anuales de forma sistematizada (Ver Tabla 8):

**Tabla 8** Plan de tabulados anual <Continuará>

Cuadro No	Contenido
A1	Resultados de las principales variables
B1	Resultados según principales variables, por provincias
B2	Edificaciones a construir, por provincias y área
B3	Edificaciones a construir, por provincias y según tipo de obra
B4	Edificaciones, permisos y viviendas a construir, por cantón
B5	Edificaciones a construir residenciales, por cantón
B6	Edificaciones a construir, por uso de la edificación según área
B7	Edificaciones a construir, por uso de la edificación según tipo de obra
B8	Edificaciones a construir, por uso de la edificación según metros cuadrados
B9	Edificaciones a construir, por cantón según metros cuadrados
B10	Edificaciones a construir, por materiales predominantes y regiones
B11	Edificaciones a construir, por materiales predominantes y tipo de uso
B12	Edificaciones a construir, por provincias según acceso a la edificación
B13	Edificaciones a construir por provincias según tipo de ocupación
B14	Edificaciones a construir, por uso de la edificación y número de pisos
B15	Edificaciones a construir, por uso de la edificación y tipo de financiamiento
B16	Edificaciones a construir, por provincias según acceso a servicios básicos/tecnología
B17	Edificaciones a construir residenciales, por lugar casas/edificios
C1	Viviendas a construir, por provincias y área

C2	Viviendas a construir, por provincias y tipo de obra
C3	Viviendas a construir, por provincias y metros cuadrados
C4	Viviendas a construir, por provincias y número de cuartos
C5	Viviendas a construir, por provincias y número de dormitorios
C6	Viviendas a construir, por provincias y segmento de financiamiento
D1	Superficie del terreno y área a construir, por provincias y uso de la edificación
D2	Superficie del terreno y área a construir, por uso de la edificación
E1	Valor estimado del financiamiento de las edificaciones, por provincias y tipo de obra
E2	Valor estimado del financiamiento de las edificaciones, por uso de la edificación y tipo de obra
E3	Valor estimado de las edificaciones, por provincias y tipo de financiamiento
E4	Valor estimado de las edificaciones a construir, por uso de la edificación y tipo de financiamiento
E5	Financiamiento de las edificaciones, por uso y fuentes de financiamiento
E6	Financiamiento por préstamos, por uso y fuente del préstamo
F1	Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, por provincias
F2	Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, por cantones
F3	Promedio de metros cuadrados de construcción por vivienda, por provincias
F4	Costo de construcción proyectado por metro cuadrado, por provincias y uso de la edificación
F5	Metros cuadrados a construir por cada 100 habitantes, por provincias
F6	Indicadores de las principales variables
F7	Indicadores con enfoque de género, año según sexo

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

**Nota:** Para el detalle del plan de tabulados con: variables de filas y columnas, categoría de las variables, población objetivo y lectura de tabla, Ver **Anexo 1**.

### Tabulados trimestral

El plan de tabulados de la ESED resume la estructura diseñada para presentar los resultados trimestrales de forma sistematizada (Ver Tabla 8):

**Tabla 9** Plan de tabulados trimestral

Cuadro No	Contenido
A1	Resultados de las principales variables
B1	Permisos de construcción, por trimestres, según cantones
C1	Edificaciones a construir, por trimestres, según cantones
C2	Edificaciones a construir, por trimestres, según tipo de obra
C3	Edificaciones a construir, por trimestres, según uso de la edificación
C4-1	Edificaciones a construir, por trimestres, según acceso a internet – telefonía celular/convencional
C4-2	Edificaciones a construir, según acceso a internet – telefonía celular/convencional
D1	Viviendas a construir, por trimestres, según cantones
D2	Viviendas a construir, por trimestres, según metros cuadrados



D3	Viviendas a construir, por trimestres, según número de dormitorios
E1	Superficie del terreno y área a construir, por trimestres, según uso de la edificación
F1	Valor estimado del financiamiento de las edificaciones, por trimestres, según tipo de obra
F2	Valor estimado del financiamiento de las edificaciones, por trimestres, según uso de la edificación
F3	Valor estimado de las edificaciones, por trimestres, según cantones
G1	Estadísticas con enfoque de género, por trimestres, según sexo

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

## 4 Metodología de análisis y difusión

En la fase de análisis se desarrolla la sistematización, interpretación y análisis de los resultados estadísticos de la ESED. A partir de este proceso se derivan un conjunto de productos publicables que facilitan al usuario la comprensión de los datos y el fenómeno asociado a los potenciales proyectos de construcción en el país.

Así también, en la fase de difusión se detalla la generación de productos de difusión, promoción y presentación de la información a los usuarios. Es importante destacar que esta fase se desarrolla en conjunto con la Dirección de Comunicación Social (DICOS).

La publicación de los datos se encuentra respaldada por las leyes establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, según el artículo 52 que establece: "Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características" (CRE, 2008).

Las estadísticas resultado de las operaciones realizadas en el INEC, se encuentran normadas por el Código de Buenas Prácticas Estadísticas, que establece el libre acceso, información precisa, confiable y la confidencialidad de los datos.

### 4.1 Consistencia e interpretación de resultados

Una vez recolectada y procesada la información se generan los tabulados e indicadores, resultados que son contrastados con los resultados de las fuentes externas relacionadas al sector de la construcción e indicadores coyunturales del Banco Central del Ecuador. Además, se realiza un análisis de tendencia con la información histórica de la ESED 2015-2025.

Principales variables analizadas:

- Número de edificaciones a construir.
- Número de permisos de construcción.
- Superficie total de terreno.
- Área total a construir.
- Número total de viviendas calculado.
- Valor total de la edificación calculado.

Adicional, en el proceso de análisis de resultados se generan cuadros estadísticos descriptivos y comparativos de series históricas de las variables investigadas que permitan analizar la tendencia, tasas de respuesta, coherencia y comportamiento de los resultados de la ESED.

Finalmente, es importante enfatizar que, los resultados se publican de forma: provisional, semi-definitiva y definitiva (Ver Tabla 10).

- **Datos provisionales.** - Son aquellos datos que están sujetos a revisión y reprocesos o validaciones desde la fuente de información.

- **Datos semi-definitivos.** - Son aquellos datos que han sido revisados en un porcentaje desde la fuente de información.
- **Datos definitivos.** - Son aquellos datos que han sido revisados en su totalidad y la fuente los considera finales.

**Tabla 10** Estado de las cifras de ESED, según publicaciones

Categoría	Periodo de referencia
Definitivas	Periodo de referencia 2022 y 2023.
Semi-definitivas	Periodo de referencia 2024.
Provisionales	Periodo de referencia 2025.

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED)

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

Se debe considerar que los datos pueden variar entre las versiones, debido a modificaciones y tratamientos metodológicos que les dan a sus datos las diferentes instituciones que proveen de información a la operación estadística (BCE, 2017).

## 4.2 Resultados estadísticos y productos de difusión

Los productos estadísticos de la ESED se difunden con periodicidad trimestral y anual, generados a partir de la base de datos validada de las Estadísticas de Edificaciones, permitiendo conocer los principales resultados del sector inmobiliario del país; los cuales se encuentran a disposición del público en la página web del INEC, según los resultados enlistados en la Tabla 11.

**Tabla 11** Listado de productos mínimos de publicación de la ESED <Continuará>

Resultado estadístico	Utilidad/contenido	Repositorio	Información disponible
Cuadro Resumen	Cuadro en el que se detallan los principales indicadores e índices del periodo de análisis.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2017-2025 Trimestral: 2022-2025
Presentación de los principales resultados	Resumen de los principales resultados ESED.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2013-2025 Trimestral: 2022-2025
Visualizador de resultados	Visualizador de los principales resultados ESED.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2013-2025 Trimestral: 2022-2025
Boletín técnico	Documento que contiene de manera detallada (análisis descriptivos, comparativos y evolutivos) de los principales resultados.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2017-2025 Trimestral: 2022-2025
Tabulados y series históricas	Representación de los resultados en formato de tabla.	Página Web	Anual: 1997-2025 Trimestral: 2022-2025

Resultado estadístico	Utilidad/contenido	Repositorio	Información disponible
Base de datos	Bases de datos disponibles en los formatos SPSS y CSV.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 1991-2025 Trimestral: 2022-2025
Guía sobre el uso de la base de datos	Documento que señala las características principales de la base de datos y su uso.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2020-2025 Trimestral: 2022-2025
Diccionario de variables	Descripción de las variables que conforman las bases de datos.	Página Web	Anual: 1991-2025 Trimestral: 2022-2025
Ficha de indicadores	Ficha de indicadores resultantes de la ESED.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2019-2025
Sintaxis	Sintaxis para la generación de tabulados.	Página Web	Anual: 2013-2025 Trimestral: 2022-2025
Documento metodológico	Metodología aplicada para la construcción de la ESED.	Página web	Anual: 1997-2025
Nota metodológica	Nota metodología aplicada para la construcción de la ESED trimestral.	Página web	Trimestral: 2022-2025
Formulario	Preguntas de recolección necesaria para ejecutar la ESED.	Página web	Anual: 1997-2025
Evolución histórica de la OE	Presenta la evolución de los principales acontecimientos de la ESED.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2019-2025 Trimestral: 2022-2025
Manual crítico - codificador	Documento que menciona los criterios de recolección y crítica de la información.	Página web y banco de datos abiertos	Anual: 2025

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

### 4.3 Control de difusión

Este proceso garantiza que los datos y metadatos a ser difundidos no infrinjan las normas en materia de confidencialidad estadística. En este contexto, la información de la ESED presenta sus resultados a través de cuadros estadísticos, y la base de datos publicada no cuenta con variables de identificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Estadística vigente, misma que menciona lo siguiente:

“(…) no podrán darse a conocer informaciones individuales de ninguna especie (...). Solo se darán a conocer los resúmenes numéricos, las concentraciones globales, las totalizaciones y, en general, los datos impersonales.”

Así también, el artículo 10 de la Ley de Protección de datos Personales donde se manifiesta que:

“Los responsables y encargados de tratamiento de los datos personales deberán implementar todas las medidas de seguridad adecuadas y necesarias, (...) para proteger los datos personales frente a cualquier riesgo, amenaza, vulnerabilidad, atendiendo a la naturaleza de los datos (...)”

Los productos finales de la ESED, previo a la publicación en la página web institucional son revisados y aprobados por las autoridades según el protocolo establecido en la institución, luego la Dirección de Comunicación Social da a conocer al público en general los resultados.

Los usuarios finales de la información son notificados sobre los resultados de la ESED a través de redes sociales, infografías, comunicados de prensa, noticias y artículos presentados en la página web institucional del INEC.

La promoción de los productos de la ESED se efectúa a través de la página web institucional del INEC (www.ecuadorencifras.gob.ec), la utilización de las cuentas oficiales manejadas en redes sociales y medios de comunicación.

**Tabla 12** Listado de repositorios de datos y metadatos estadísticos de la ESED <Continuará>

Nombre del repositorio de información	Contenido general	Enlace de acceso	Fecha de última actualización
Ecuador en cifras	Presentación de los principales resultados, boletín técnico, base de datos, tabulados, guía de la base de datos, formulario, diccionario de variables, series históricas, sintaxis, documento metodológico, evolución histórica de la OE.	<a href="https://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones/">https://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones/</a>	2025
Banco de datos abiertos	Bases de datos, tabulados, sintaxis, metodología y presentación de principales resultados.	<a href="http://aplicaciones3.ecuadorencifras.gob.ec/BIINEC-war/index.xhtml">http://aplicaciones3.ecuadorencifras.gob.ec/BIINEC-war/index.xhtml</a>	2025
Archivo Nacional de Datos y Metadatos	Descripción de la operación estadística, variables, reportes,	<a href="http://anda.inec.gob.ec/anda/index.php/catalog">http://anda.inec.gob.ec/anda/index.php/catalog</a>	2025



Estadísticos (ANDA)	documentación técnica entre otros.			
Redes sociales	Principales resultados de la operación estadística	Facebook	<a href="https://www.facebook.com/InecEcuador/">https://www.facebook.com/InecEcuador/</a>	2025
		Twitter	<a href="https://twitter.com/ecuadorencifras">https://twitter.com/ecuadorencifras</a>	2025
		Instagram	<a href="https://www.instagram.com/ecuadorencifras/">https://www.instagram.com/ecuadorencifras/</a>	2025

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones (ESED).

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).

#### 4.4 Soporte al usuario

El INEC, a través de la página web institucional presta los servicios de requerimiento de información. Los usuarios deben completar la solicitud de tickets de acuerdo a sus necesidades de información, y por parte del INEC la solicitud es atendida en un plazo de 15 días calendario.

En este contexto, posterior a la publicación de resultados el INEC atiende los requerimientos de información de los usuarios de la operación estadística.

Con el fin de proporcionar un servicio eficiente a los usuarios, la atención de requerimientos de información se efectúa por varios medios de comunicación, como: a través del link del portal web del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) (<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/requerimientos-de-informacion/>), mediante correo electrónico ([inec@inec.gob.ec](mailto:inec@inec.gob.ec)), por medio de oficios desde otras instituciones, pedidos especiales que solicitan los medios de comunicación, entre otros.

Además, para mantener una comunicación directa con los usuarios ha sido fundamental la implementación de las mesas técnicas, en las cuales participan instituciones públicas y privadas; este proceso, se ejecuta siguiendo las políticas establecidas por la institución y guardando la confidencialidad de la información.

## 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. (INEC, 2024).

**Área total a construir:** Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tiene la edificación. (INEC, 2024).

**Cuarto:** Es la pieza destinada a servir como sala, sala de estar, estudio, dormitorio, comedor, cuarto de planchar, baños y cocinas. (INEC, 2024).

**Dormitorio:** Es el aposento o pieza destinada, exclusivamente para dormir, alojamiento o descanso. (INEC, 2024).

**Edificación formal:** Es la nueva construcción, renovación o ampliación que dispone del respectivo permiso de construcción emitido por el GAD municipal de su jurisdicción. (INEC, 2024).

**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. (INEC, 2024).

**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. (INEC, 2024).

**Proyecto inmobiliario:** Son aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y urbanización cuyo destino sea habitacional y/o comercial. (INEC, 2024).

**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. (INEC, 2024).

**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. (INEC, 2024).

**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. (INEC, 2024).

**Vivienda:** Es el cuarto o conjunto de cuartos, planificados para ser utilizados como morada de una familia. (INEC, 2024).

**Vivienda de interés público:** es la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero, y que, con el apoyo del Estado podrán alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de tener vivienda propia, que pueden



acceder a crédito hipotecario con tasas de interés preferencial y que no han recibido previamente un beneficio similar. (Decreto ejecutivo N° 405, 2022)

**Vivienda de interés social:** es la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos y medios, que tienen la necesidad de acceder una vivienda propia y no han recibido previamente un beneficio similar. (Decreto ejecutivo N° 405, 2022)



## Documentación relacionada

### Diccionario de variables

[https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/Encuesta\\_Edificaciones/2024/anual/8.2025\\_ESED\\_Diccionario\\_variables.xlsx](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2024/anual/8.2025_ESED_Diccionario_variables.xlsx)

### Tabulados y series históricas

### Ficha de indicadores

[https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/Encuesta\\_Edificaciones/2024/anual/9.2025\\_ESED\\_Ficha\\_indicadores.zip](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2024/anual/9.2025_ESED_Ficha_indicadores.zip)

### Guía del usuario

[https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/Encuesta\\_Edificaciones/2024/anual/7.2025\\_ESED\\_Guia\\_uso\\_BDD.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2024/anual/7.2025_ESED_Guia_uso_BDD.pdf)

## Bibliografía

- Alfaro, V. (Mayo de 2004). *Aspectos generales en la redacción de artículos científicos y consideraciones prácticas en el ámbito de la oncología*. Recuperado el 17 de Agosto de 2018, de ResearchGate: [https://www.researchgate.net/publication/225598647\\_Aspectos\\_generales\\_en\\_la\\_redaccion\\_de\\_articulos\\_cientificos\\_y\\_consideraciones\\_practicas\\_en\\_el\\_ambito\\_de\\_la\\_Oncologia](https://www.researchgate.net/publication/225598647_Aspectos_generales_en_la_redaccion_de_articulos_cientificos_y_consideraciones_practicas_en_el_ambito_de_la_Oncologia)
- BCE. (2019). *Sector Real*. Obtenido de Cuentas Nacionales Trimestrales: <https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/cntrimestral/CNTrimestral.jsp>
- BCE. (2025). *Cuentas Nacionales Trimestrales No. 118 - Diciembre 2023*.
- Building Permits*. (s.f.). Canadá. Obtenido de <https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV.pl?Function=getSurvey&SDDS=2802>
- CRE. (2008). *Constitucion de la Republica del Ecuador*.
- DANE. (2022). Departamento Administrativo Nacional de Estadística. *Metodología General Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción*. Bogotá, Colombia.
- Decreto ejecutivo N° 405. (21 de 04 de 2022). *Prsidente Constitucional de la República*. Obtenido de [https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2025-10/Decreto\\_Ejecutivo\\_No.\\_405\\_compressed.pdf](https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2025-10/Decreto_Ejecutivo_No._405_compressed.pdf)
- Electronic Document Format(ISO). (2007). *El resumen de un artículo científico: Qué es y qué no es*. *Invest. educ. enferm [online]*. Recuperado el 15 de Agosto de 2018, de SCIELO: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0120-53072007000100001&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-53072007000100001&lng=en&nrm=iso). ISSN 0120-5307.
- Estadísticas de Licencias de construcción (ELIC)*. (s.f.). Colombia. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/construccion/Met-ELIC-MET-001-V7.pdf>
- Eurostat. (2024). *Short-term business statistics*. Obtenido de Statistical presentation: [https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/sts\\_esms.htm#annex](https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/sts_esms.htm#annex)
- INEC. (2024). *Encuesta Estructural Empresarial*. Obtenido de Tabulados: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-a-empresas/>
- INEC. (2024). *Estadísticas de Edificaciones*. Obtenido de "Metodología": [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/Encuesta\\_Edificaciones/2024/anual/11.2024\\_ESED\\_Documento\\_metodologico.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2024/anual/11.2024_ESED_Documento_metodologico.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (1966). *Metodología del primer Censo de Construcción*. Quito, Ecuador.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (1967). *Metodología de Estadísticas de Permisos de Construcción*. Quito, Ecuador.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2016). *Documento Metodológico Estadísticas de la Construcción*. San José, Costa Rica.
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2007). *Metodología Encuesta de Edificación Mensual*. Santiago, Chile.



- IZAGUIRRE ESTRADA, A. (1995). Revisión y algunas consideraciones sobre la redacción de artículos científicos. *Rev Cubana Enfermer* [online]. Disponible en: <[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0864-03191995000100010&lng=es&nrm=iso](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-03191995000100010&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 1561-2961., pp. 19-20.
- LAM DIAZ, R. M. (2006). La redacción de un artículo científico. *Rev Cubana Hematol Inmunol Hemoter* [online]. Disponible en: <[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0864-02892016000100006&lng=es&nrm=iso](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-02892016000100006&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 1561-2996., pp. 57-69.
- Ley de Estadística. (1976). Decreto Supremo 323. Obtenido de [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/LOTAIP/2015/DIJU/septiembre/LA2\\_SEP\\_DIJ\\_U\\_LeyEstadistica.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/LOTAIP/2015/DIJU/septiembre/LA2_SEP_DIJ_U_LeyEstadistica.pdf)
- Leyva, S. L. (2013). El proceso de escritura y publicación de un artículo científico. *Revista Electrónica Educare*, 27.
- licencias municipales de obra. (s.f.). España. Obtenido de <https://www.mitma.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/construccion/construccion-de-edificios/nota-metodologica-de-construccion-de-edificios-licencias-municipales-de-obra>
- MIDUVI. (2020). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda/Misión /Objetivos*.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2014). *Norma Ecuatoriana de la Construcción*. Quito, Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2016). *Normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos, rurales*. Quito, Ecuador.
- Ministerio de Fomento. (2016). *Metodología Estadística de Construcción de Edificios*. Madrid, España.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). ORDENANZA 3457. Obtenido de [http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%20C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%20C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf)
- Superintendencia de Bancos. (2022). *Sistema de Banca Privada y Pública Informe del Sector de la Construcción*. Obtenido de: <https://www.superbancos.gob.ec/estadisticas/portalestudios/wp-content/uploads/sites/4/2022/08/estudio-sectorial-inmobiliarias-jun-22.pdf>
- United States Census. (2024). *Building Permits Survey*. Obtenido de: <https://www.census.gov/construction/bps/pdf/2024annualhighlights.pdf>

# Anexos

## Anexo 1 Plan de Tabulados <Continuará>

N. de Cuadro	Título de Cuadro	Variables de Filas	Categoría de la variable fila	Variable de Columnas	Categoría de la variable columna	Población objetivo	Lectura de la tabla
A1	Resultados de las principales variables	Principales Variables	-24 Provincias	2024 2025	Años	Dominios: principales variables	De fila a columna
B1	Resultados de las principales variables	-Provincias	-24 Provincias	- Número de permisos de construcción	- Número de permisos de construcción	Dominios: principales variables	De fila a columna
				- Número de edificaciones	- Número de edificaciones		
				- Número de viviendas	- Número de viviendas		
				- Superficie del terreno (M2)	- Superficie del terreno (M2)		
				- Área total a construir (M2)	- Área total a construir (M2)		
				- Valor estimado de la edificación (dólares)	- Valor estimado de la edificación (dólares)		
B2	Edificaciones a construir, por provincias y área	-Provincias	-24 Provincias	-Total de edificaciones	-Total de edificaciones	Dominios: Área (Urbana/Rural)	De fila a columna
				-Área (Urbana/Rural)	-Área Urbana -Área Rural		
B3	Edificaciones a construir, por provincias y según tipo de obra	-Provincias	-24 Provincias	-Total de Edificaciones	-Total de Edificaciones	Dominios: Tipo de obra	De fila a columna
				-Tipo de obra	-Nueva construcción		
					-Ampliación -Reconstrucción		
B4	Edificaciones, permisos y viviendas a construir, por cantón, año 2025	- Cantones	-10 cantones	-Edificaciones por cantón	- Permisos de construcción -Edificaciones a construir -Viviendas a construir	Dominios: Edificaciones a construir	De fila a columna
B5	Edificaciones a construir residenciales, por cantón, año 2025	- Cantones	-10 cantones	-Edificaciones residenciales por cantón	-Edificaciones con 1 vivienda -Edificaciones con 2 viviendas -Edificaciones con 3 o más viviendas	Dominios: Edificación residencial	De fila a columna
B6	Edificaciones a construir, por uso de la edificación según área	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	- Total de Edificaciones	- Total de Edificaciones	Dominios: Área (Urbana/Rural)	De fila a columna
			-Uso de la edificación	-Área (Urbana/Rural)	-Área Urbana -Área Rural		
B7	Edificaciones a construir, por uso de la edificación según tipo de obra	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	-Total de Edificaciones	-Total de Edificaciones	Dominios: Tipo de obra	De fila a columna
			-Uso de la edificación	-Tipo de obra	-Nueva construcción		
				-Reconstrucción			
B8	Edificaciones a construir, por uso de la edificación según metros cuadrados	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	-Total de edificaciones	-Total de edificaciones	Dominios: Rangos de área total a construir	De fila a columna
			-Uso de la edificación	-Rangos de área total a construir	-Menos de 100 m2		
				-100 a 199 m2			
				-200 a 299 m2			
-300 a 399 m2							

N. de Cuadro	Título de Cuadro	Variables de Filas	Categoría de la variable fila	Variable de Columnas	Categoría de la variable columna	Población objetivo	Lectura de la tabla
					-400 a 499 m2		
					-500 y más m2		
B9	Edificaciones a construir, por cantón según metros cuadrados, año 2025	-Cantonal	-10 cantones	-Rangos por metros cuadrados	-Menos de 100 m2 -100 a 199 m2 -200 a 299 m2 -300 a 399 m2 -400 a 499 m2 -500 y más m2	Dominios: Rangos por metros cuadrados	De fila a columna
B10	Edificaciones a construir, por materiales predominantes y regiones	-Fase de construcción y Material predominante	-Cimientos -Pisos -Estructura -Paredes -Cubierta -Material predominante	-Regiones del Ecuador	-Costa -Sierra -Amazonía -Galápagos	Dominios: Regiones del Ecuador	De fila a columna
B11	Edificaciones a construir, por materiales predominantes y tipo de uso, año 2025	-Materiales predominantes y Uso de la edificación	-Cimientos -Pisos -Estructura -Paredes -Cubierta -Material predominante	-Uso de la edificación	-Vivienda -Comercial -Industrial -Administrativo -Educación -Cultura -Deporte -Hospitales -Transporte -Mixta (Residencial y no residencial)	Dominios: Uso de la edificación.	De fila a columna
B12	Edificaciones a construir, por provincias según acceso a la edificación	-Provincias	-24 Provincias	-Acceso a la edificación	-Carretera adoquinada, pavimentada o de concreto -Carretera empedrada -Carretera lastrada o de tierra -Camino, sendero, chaquiñán -Río, mar, lago -Otro	Dominios: Acceso a la edificación	De fila a columna
B13	Edificaciones a construir por provincias según tipo de ocupación, año 2025	-Nacional y Ocupación de la edificación	-24 Provincias	-Ocupación de la edificación	-Aislado -Pareado -Continuo -Sobre línea de fábrica	Dominios: Ocupación de la edificación	De fila a columna
B14	Edificaciones a construir, por uso de la edificación y número de pisos	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional -Uso de la edificación	-Número de pisos	-1 -2 -3 -4 y más	Dominios: Número de pisos de las edificaciones	De fila a columna
B15	Edificaciones a construir, por uso de la edificación y tipo de financiamiento	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional -Uso de la Edificación	-Total de edificaciones -Tipo de financiamiento	-Total de edificaciones -Recursos propios -Préstamos	Dominios: Edificaciones según tipo de financiamiento	De fila a columna
B16	Edificaciones a construir, por provincias y acceso servicios básicos/ Tecnología año 2025	-Provincias	-24 Provincias	-Área (Urbana/Rural) -Acceso agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, internet/ telefonía celular	-Área urbana -Área rural -Con acceso -Sin acceso	Dominios: Edificaciones según acceso a tecnologías	De fila a columna
B17	Edificaciones a construir residenciales, por lugar casas/edificios	-Nacional	-Nacional	-Tipo de edificación	-Casas -Edificios	Dominios: Edificaciones residenciales	De fila a columna
C1		-Provincias	-24 Provincias	-Total viviendas	-Total viviendas		

N. de Cuadro	Título de Cuadro	VARIABLES DE FILAS	Categoría de la variable fila	Variable de Columnas	Categoría de la variable columna	Población objetivo	Lectura de la tabla
	Viviendas a construir, por provincias y área			-Área (Urbana y Rural)	-Área Urbana -Área Rural	Dominios: Área urbana y rural	De fila a columna
C2	Viviendas a construir, por provincias y tipo de obra	-Provincias	-24 Provincias	-Total de viviendas -Tipo de obra	-Total de viviendas -Nueva construcción -Ampliación -Reconstrucción	Dominios: Tipo de obra	De fila a columna
C3	Viviendas a construir, por provincias y metros cuadrados	-Provincias	-24 Provincias	-Total de viviendas -Rangos de área total a construir -Tipo de acabados	-Total de viviendas -Menos de 100 m2 -100 a 199 m2 -200 a 299 m2 -300 a 399 m2 -400 a 499 m2 -500 y más m2 -Acabados de primera -Acabados de segunda -Acabados de tercera	Dominios: Rangos de área total a construir	De fila a columna
C4	Viviendas a construir, por provincias y número de cuartos	-Provincias	-24 Provincias	-Número de cuartos por vivienda	-1 -2 -3 -4 -5 -6 -7 y más	Dominios: Número de cuartos por vivienda	De fila a columna
C5	Viviendas a construir, por provincias y número de dormitorios	-Provincias	-24 Provincias	-Número de dormitorios por vivienda:	-1 -2 -3 -4 -5 -6 -7 y más	Dominios: Número de dormitorios por vivienda	De fila a columna
C6	Viviendas a construir, por provincias y segmento de financiamiento	-Provincias	-24 Provincias	-Segmento de financiamiento Proyecto de vivienda "Casa para todos"	-Viviendas de interés social -Viviendas de interés público	Dominios: Tipo de vivienda (interés social e interés público).	De fila a columna
D1	Superficie del terreno y área a construir, por provincias y uso de la edificación	-Provincias	-24 Provincias	-Superficie total del terreno -Área a construir -Área para espacios verdes	-Superficie total del terreno -Total -Residencial -No residencial -Parqueadero -Área para espacios verdes	Dominios: Área a construir	De fila a columna
D2	Superficie del terreno y área a construir, por uso de la edificación	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional -Uso de la edificación	-Superficie total del terreno total -Área a construir -Área para espacios verdes	-Superficie total del terreno total -Total -Residencial -No residencial -Parqueadero -Área para espacios verdes	Dominios: Área a construir	De fila a columna

N. de Cuadro	Título de Cuadro	Variables de Filas	Categoría de la variable fila	Variable de Columnas	Categoría de la variable columna	Población objetivo	Lectura de la tabla
E1	Valor estimado del financiamiento de las edificaciones, por provincias y tipo de obra	-Provincias	-24 Provincias	-Monto total del financiamiento	-Monto total del financiamiento	Dominios: Tipo de obra	De fila a columna
				-Tipo de obra	-Nueva construcción		
					-Ampliación		
	-Reconstrucción						
E2	Valor estimado del financiamiento de las edificaciones, por uso de la edificación y tipo de obra	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	-Monto total de financiamiento	-Monto total de financiamiento	Dominios: Tipo de obra	De fila a columna
			-Uso de la edificación	-Tipo de obra	-Nueva construcción		
				-Ampliación			
	-Reconstrucción						
E3	Valor estimado de las edificaciones, por provincias y tipo de financiamiento	-Provincias	-24 Provincias	-Monto total de financiamiento	-Monto total de financiamiento	Dominios: Tipo de financiamiento	De fila a columna
				-Tipo de financiamiento:	-Recursos propios		
	-Préstamos						
E4	Valor estimado de las edificaciones a construir, por uso de la edificación y tipo de financiamiento	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	-Monto total de financiamiento	-Monto total de financiamiento	Dominios: Tipo de financiamiento	De fila a columna
			-Uso de la edificación	-Tipo de financiamiento	-Recursos propios		
				-Préstamos			
	-Recursos mixtos						
E5	Financiamiento de las edificaciones, por uso y fuentes de financiamiento	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	-Fuente de financiamiento	-Recursos personales	Dominios: Proveniencia de financiamiento	De fila a columna
			-Uso de la edificación		-Recursos de empresas y constructoras privadas		
					-Recursos de las mutualistas		
					-Recursos gobierno central, provincial y seccional.		
					-Otros recursos		
E6	Financiamiento por préstamos, por uso y fuente del préstamo	-Nacional y Uso de la edificación	-Nacional	-Fuente del préstamo	-Préstamos del BIESS, ISSFA o ISSPOL	Dominios: Proveniencia del financiamiento	De fila a columna
			-Uso de la edificación		-Préstamos cooperativas		
					-Préstamo de las mutualistas		
					-Préstamos de bancos privados		
					-Préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador		
					-Préstamos de la Corporación Financiera Nacional		
					-Bono, incentivo o subsidio de vivienda (MIDUVI)		
					-Otros préstamos		
F1	Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, por provincias	-Provincias	-24 Provincias	-Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, año 2025 por provincias	-Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, año 2025 por provincias	Dominios: Viviendas construidas por cada 10.000 habitantes	De fila a columna

N. de Cuadro	Título de Cuadro	VARIABLES de Filas	Categoría de la variable fila	Variable de Columnas	Categoría de la variable columna	Población objetivo	Lectura de la tabla
F2	Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, por cantón	-cantón	-222 cantones	-Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, año 2025 por cantón	-Viviendas a construir por cada 10.000 habitantes, año 2025 por provincias	Dominios: Viviendas construidas por cada 10.000 habitantes	De fila a columna
F2	Promedio de metros cuadrados de construcción por vivienda, por provincias	-Provincias	-24 Provincias	-Área promedio de construcción por vivienda, año 2025 por provincias	-Área promedio de construcción por vivienda, año 2025 por provincias	Dominios: Área de construcción por vivienda.	De fila a columna
F3	Promedio de metros cuadrados a construir por vivienda, según provincia	-Provincia	-24 Provincias	- Promedio de metro cuadrado por vivienda a construir, año 2025	- Promedio de metro cuadrado por vivienda a construir, año 2025	Dominios: Edificación por metro cuadrado	De fila a columna
F4	Costo de construcción proyectado por metros cuadrado por provincia y uso de la edificación	-Provincia	-24 Provincias	- Costo de la construcción por metro cuadrado por provincia y uso de la edificación, año 2025	- Costo de la construcción por metro cuadrado por provincia y uso de la edificación, año 2025	Dominios: Costo por metro cuadrado	De fila a columna
F5	Metros cuadrados a construir por cada 100 habitantes, por provincias	-Provincias	-24 Provincias	-Área residencial destinada por cada 100 habitantes, año 2025	-Área residencial destinada por cada 100 habitantes, año 2025	Dominios: Área residencial destinada a construir	De fila a columna
F6	Indicadores Generales de las principales variables, año 2025	-Provincias	-24 Provincias	-Proyectistas por sexo	-Índice de feminidad -Índice de masculinidad -Promedio de proyectista por sexo -Porcentaje de proyectista por sexo - Razón de proyectos de construcción por sexo - Brecha de participación proyectista por sexo - Brecha de participación proyectista por provincia	Dominios: sexo	De fila a columna
F7	Estadísticas con enfoque de género, según sexo	-Provincias	-222 cantones	-Metros cuadrados, -Número de cuartos, dormitorios, y costos proyectados de construcción de viviendas y metros cuadrados	-Cantón -Metros cuadrados por vivienda -Número de cuartos por vivienda -Número de dormitorios por vivienda -Costo proyectado de construcción por vivienda -Costo proyectado por metro cuadrado		De fila a columna

**Fuente:** INEC, Estadísticas de Edificaciones.

**Elaboración:** Gestión de Estadísticas Estructurales (GESE).



**Anexo 2** Manual de crítica y codificación ESED 2025.

www.ecuadorencifras.gob.ec



# Manual de crítica-codificación 2025

 **Estadísticas de Edificaciones  
2025**

Enero, 2025





**Anexo 3** Guía de llenado del formulario ESED 2025.



**Anexo 4** Formato matriz de carga del formulario ESED 2025.

USO DEL INEC										
DPA	MES	Nº. DE LETA	1004. NOMBRE DE LA CALLE PRINCIPAL DONDE SE CONSTRUYÓ LA EDIFICACIÓN	1005. NOMBRE DE LA CALLE TRANSVERSAL EN DONDE SE CONSTRUYÓ LA EDIFICACIÓN	1006. URBANIZACIÓN O CERCADO	1007. TIPO DE ACCESO QUE TIENGA LA EDIFICACIÓN	1008. NO CLAVE CATEGORIAL	1009. PRECIO	1010. LA EDIFICACIÓN ES OTRA	PRESE
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										

**Anexo 5** Formulario de Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025 <Continuará>

 <b>FORMULARIO DE ESTADÍSTICAS DE EDIFICACIONES (ESED) 2025</b> (PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN)		Formulario gratuito con FINES ESTADÍSTICAS El registro del formulario NO conlleva ni está sujeto a ningún tipo de tributación.	
 ESCANEAR CÓDIGO QR. FORMULARIO ESED 2025		<b>IMPORTANTE</b> - Entregar este formulario completamente lleno de manera obligatoria junto a los demás documentos habilitantes en la oficina del GAD municipal donde se solicita el permiso de construcción para obras mayores o menores. - Los datos obtenidos serán de vital importancia para mantener estadísticas actualizadas del ritmo de crecimiento y características de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse a nivel nacional. - Para mayor información sobre esta operación estadística consultar el siguiente link: <a href="http://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones">http://www.ecuadorencifras.gob.ec/edificaciones</a> - Además, se puede descargar el formulario visitando el siguiente link: <a href="https://www.ecuadorencifras.gob.ec/formularios-en-linea/">https://www.ecuadorencifras.gob.ec/formularios-en-linea/</a>	
- Art. 21 de la Ley de Estadística: "Los datos individuales que se obtengan para efecto de estadística y censos son de carácter reservado; en consecuencia, no podrán darse a conocer informaciones individuales de ninguna especie, ni podrán ser utilizados para otros fines como de tributación o inscripción, investigaciones judiciales y, en general, para cualquier objeto distinto del propiamente estadístico o censal (...)." - Resolución No. 016-CTUGS-2024: Reformatoria de la Resolución No. 009-CTUGS-2020, Art. 44, literal (f) y Art. 53, literal (h). "Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año".			
<b>I. UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN – PROPIETARIO/PROYECTISTA</b>			<b>PARA USO DEL INEC</b>
1001. Provincia	1002. Cantón	1003. Parroquia	Provincia
1004. Nombre de la calle principal en donde se construirá la edificación	1005. Nombre de la calle transversal en donde se construirá la edificación	1006. Urbanización o ciudadela	Cantón
1007. Tipo de acceso que tendrá la edificación:	<input type="radio"/> 1. Adoquinada/pavimentada <input type="radio"/> 2. Empedrada <input type="radio"/> 3. Lastrado de tierra <input type="radio"/> 4. Sendero/chaquifán <input type="radio"/> 5. Río / mar / lago <input type="radio"/> 6. Otros		
1008. Clave catastral	1009. Número de predio	1010. La Edificación es obra:	Parroquia
		<input type="radio"/> 1. Privada <input type="radio"/> 2. Pública <input type="radio"/>	Mes
			N° de boleta
1012. Nombre y Apellido del propietario (Persona natural o jurídica, o entidad pública)		1013. Nombre y Apellido del proyectista (Persona natural o jurídica, o entidad pública)	
1012.1. Cédula / RUC (Propietario)		1013.1. Cédula / RUC (Proyectista)	
1014. Indique las coordenadas de georeferenciación de la edificación en formato Universal Transversal Mercator (UTM):		X:	Y:
1015. ¿La edificación se construirá cerca de un área verde pública? (en un radio máximo de 900m)		1016. Si el proyecto a construir es MULTIFAMILIAR (casas o edificios de 2 o más viviendas), nombrar el lugar (ej. Urbanización/Conjunta habitacional Mira valle).	
1. Sí <input checked="" type="radio"/> <b>Al responder "Sí" nombrar el lugar (ej. Parque El Ejido)</b> 2. No <input type="radio"/>			
<b>Inicio y etapas de construcción de la obra (Aplica para todo tipo de proyecto)</b>			
1017. ¿Cuándo inicia la construcción?		1018. Avance estimado de la construcción a lo largo de los años (registrar en porcentaje (%), la suma debe ser 100%)	
Mes	Año	Periodo	2025   2026   2027   Sigüientes años
		Porcentaje	
<b>II. TIPO DE OBRA (Marque con una "X" la casilla correspondiente)</b> - Nueva construcción: obra que se construirá desde los cimientos. - Ampliación vertical: obra cuando se construye uno o varios pisos sobre una edificación ya existente. - Reconstrucción/ Rehabilitación: obras que no afectan a los cimientos ni a la estructura de la edificación (aplica para paredes, cubierta y pisos). - Ampliación horizontal: se considera cuando entre la parte existente y la nueva al mismo nivel, hay comunicación interior.			
2000. Nueva construcción <input type="radio"/>	2001. Ampliación vertical <input type="radio"/>	2002. Reconstrucción/ Rehabilitación <input type="radio"/>	2003. Ampliación horizontal <input type="radio"/>
<b>III. DATOS DEL TERRENO Y ÁREAS A CONSTRUIRSE (En metros cuadrados, omita centímetros)</b> - Nueva construcción: debe proporcionar toda la información A EXCEPCIÓN de la variable del área previamente construida (casilla 3003). - Ampliación vertical: informar únicamente las variables del área nueva a construirse (casilla 3002) y área previamente construida (casilla 3003). - Reconstrucción/ Rehabilitación: informar únicamente en la casilla 3002. - Ampliación horizontal: debe proporcionar toda la información (desde casilla 3001 a 3004).			
3001. Área total del terreno	m2	3004. Área a construirse en planta baja	m2
3002. Área total a construirse (Incluye área de garage con cubierta)	m2	3005. Área para espacios verdes (Espacio destinado para jardín)	m2
3003. Área previamente construida (Registrar solo para permisos de ampliaciones)	m2	3006. Área para patios (Espacio recreacional)	m2
<b>IV. MATERIALES PREDOMINANTES A SER UTILIZADOS EN LA EDIFICACIÓN</b> 1. Marque con una "X" el material que MÁS SE UTILIZARÁ en cada etapa de la edificación. (Marcar solamente un material por cada etapa)			
A. CIMENTOS                   4001. Hormigón armado <input type="radio"/> 4002. Hormigón colado <input type="radio"/> 4003. Sobre pilotes <input type="radio"/> 4004. Cimientos portantes <input type="radio"/> 4005. Otros (especificar) <input type="radio"/>			
B. PISOS                   4006. Tierra estabilizada <input type="radio"/> 4007. Hormigón <input type="radio"/> 4008. Madera <input type="radio"/> 4009. Cerámica <input type="radio"/> 4010. Porcelanato <input type="radio"/>			
4011. Piso laminado (piso flotante) <input type="radio"/> 4012. Marmol <input type="radio"/> 4013. Cemento pulido <input type="radio"/> 4014. Piso epóxico <input type="radio"/> 4015. Otros (especificar) <input type="radio"/>			
C. ESTRUCTURA                   4016. Hormigón armado <input type="radio"/> 4017. Metálica <input type="radio"/> 4018. Madera <input type="radio"/> 4019. Muros portantes <input type="radio"/> 4020. Otros (especificar) <input type="radio"/>			
D. ENTREPIOSOS                   4021. Hormigón armado <input type="radio"/> 4022. Metálica <input type="radio"/> 4023. Madera <input type="radio"/> 4024. Mixta (Hormigón/Metálica) <input type="radio"/> 4025. Otros (especificar) <input type="radio"/>			
E. PAREDES                   4026. Ladrillo <input type="radio"/> 4027. Bloque <input type="radio"/> 4028. Madera <input type="radio"/> 4029. Adobe o tapia <input type="radio"/> 4030. Bahareque <input type="radio"/>			
4031. Prefabricadas <input type="radio"/> 4032. Planchas de cartón yeso <input type="radio"/> 4033. Vidrio <input type="radio"/> 4034. Hormigón <input type="radio"/> 4035. Otros (especificar) <input type="radio"/>			
F. TECHO O CUBIERTA                   4036. Hormigón armado <input type="radio"/> 4037. Fibrocemento (etemit, ardex) <input type="radio"/> 4038. Arcilla (teja) <input type="radio"/> 4039. Láminas metálicas (zinc) <input type="radio"/> 4040. Poli carbonato <input type="radio"/>			
4041. Losa mixta <input type="radio"/> 4042. Madera y capa asfáltica <input type="radio"/> 4043. Tipo sánduche o metálico poliuretano <input type="radio"/> 4044. Otros (especificar) <input type="radio"/>			
2. Registre el porcentaje ESTIMADO del presupuesto total a destinar en cada etapa de la construcción. (Recuerde que el total debe sumar 100%)			
4045. Excavación y mejoramiento del suelo	4046. Cimientos	4047. Paredes y estructura	4048. Pisos y entrepisos
			4049. Techo o cubierta
			4050. Otros (Incluye escaleras)

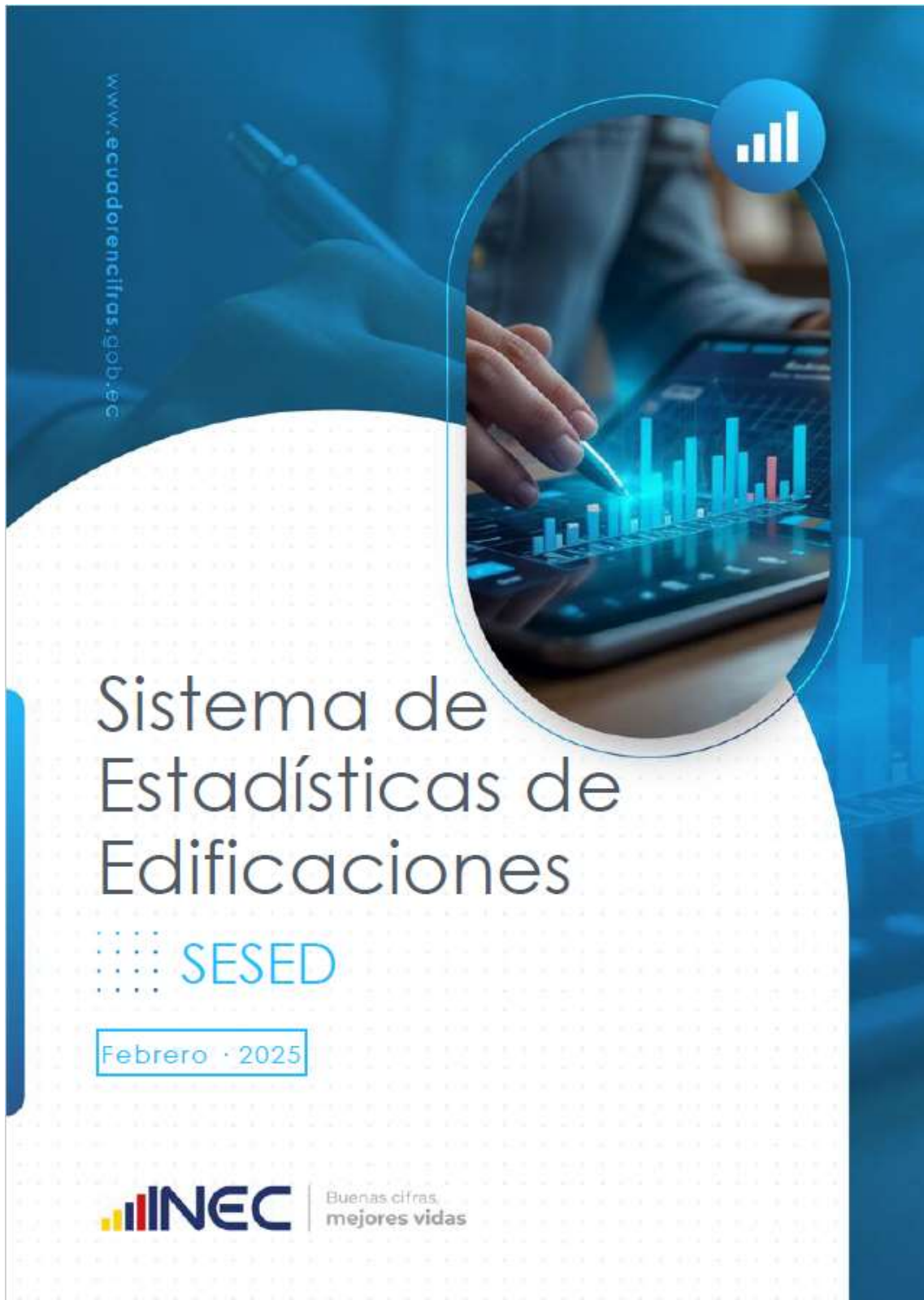
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.

V. USO Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN										
<b>1. Acceso a servicios.</b> (Marque con una "X" en los servicios que dispone el lugar donde se construirá la edificación)										
5001.1 Agua potable <input type="radio"/>	5001.2 Luz eléctrica <input type="radio"/>	5001.3 Alcantarillado <input type="radio"/>	5002.1 Internet <input type="radio"/>	5002.2 Telefonía celular/ convencional <input type="radio"/>	5002.3 Otros (especificar)					
<b>2. Ocupación del suelo de la edificación:</b> Marque con una "X", el tipo de ocupación que tendrá la edificación:										
5003. Aislado: Edificación rodeada de espacio abierto, sin ninguna pared en común con otra. <input type="radio"/>			5004. Pareado: Edificación unida a otra por una de sus paredes. <input type="radio"/>			5005. Continuo: Edificación unida a otras a partir de los deslindes o delimitaciones laterales. <input type="radio"/>			5006. Sobre línea de fábrica: Edificación que mantiene un límite entre un lote y las áreas para uso público. <input type="radio"/>	
<b>3. USO HABITACIONAL.</b> (Llenar únicamente para VIVIENDAS; caso contrario, pasar al punto 4 "USO NO HABITACIONAL"). NOTA: En caso de que la edificación sea MIXTA (Uso habitacional y una parte NO habitacional), también considerar el llenado del apartado 4.										
<p>En este apartado considere las siguientes definiciones:  <b>Edificación:</b> indica el número de construcción/es, para las cuales se solicita un permiso de construcción. Una edificación puede tener diversos usos (residencial y no residencial); y se puede conformar por una o varias unidades habitacionales (viviendas).  <b>Vivienda:</b> cuarto o conjunto de cuartos, planificados para ser utilizados como morada de una familia.  <b>Cuarto:</b> pieza destinada a servir como sala, sala de estar, estudio, dormitorio, comedor, cuarto de planchar, baños y cocinas.  <b>Dormitorio:</b> aposento o pieza destinada, exclusivamente para dormir, alojamiento o descanso.  <b>Área:</b> comprende la suma de las superficies horizontales a construirse en los diferentes pisos.  <b>Casa:</b> construcción de una o pocas plantas (pisos) que están destinados a una o pocas viviendas.  <b>Edificio:</b> construcción de múltiples pisos (departamentos) que están destinados a varias viviendas.</p>										
<b>3.1 De las viviendas que se proyectan construir, indique si estas pertenecen a casas o edificios.</b> (Marque con una "X", según corresponda)										
		5009. Fuera del conjunto habitacional				5010. Dentro del conjunto habitacional				
5007. Casa(s)		<input type="radio"/>				<input type="radio"/>				
5008. Edificio(s)		<input type="radio"/>				<input type="radio"/>				
<b>3.2 De las viviendas que se proyectan construir, registre la información que se solicita a continuación:</b>										
Nº total de edificaciones (1)	Nº de viviendas en todas las edificaciones (2)	Nº de cuartos de todas las edificaciones destinados para dormir (3)	Nº de cuartos de todas las edificaciones destinados como baños (4)	Nº de cuartos de todas las edificaciones destinados como cocina (5)	Nº de cuartos de todas las edificaciones destinados para otros usos (sala, comedor, estudio, bodega, etc.) (6)	En promedio, cuantos pisos tendrán la(s) edificación(es) (7)	Área total (m <sup>2</sup> ) a construirse en todas las edificaciones (8)	Nº de garajes (Con cubiertas y estacionamientos del área residencial) (9)	Área total (m <sup>2</sup> ) a construirse en los garajes (Con cubiertas) (10)	Área total (m <sup>2</sup> ) a construirse en las edificaciones, incluido los garajes (11) = (8)+(10)
5011	5012	5013	5014	5015	5016	5017	5018	5019	5020	5021
<b>4. USO NO HABITACIONAL.</b> (Llenar únicamente para edificaciones de tipo COMERCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS, OTROS). NOTA: En caso de que la edificación sea MIXTA (Uso NO habitacional y una parte habitacional), también considerar el llenado del apartado 3.2. NOTA: La columna 14 hace referencia a la accesibilidad de todas las personas de la forma más autónoma y natural posible en condiciones de seguridad, comodidad, libre movilidad y espacios especializados (parqueaderos, señalética, etc.).										
TIPO NO RESIDENCIAL		Nº total de edificaciones (12)	Área de la edificación (número de personas) (13)	Cuántas características de accesibilidad universal (S-NC) (14)	Nº de baños en todas las edificaciones (15)	En promedio, cuantos pisos tendrán las edificaciones (16)	Área total (m <sup>2</sup> ) a construirse en todas las edificaciones (17)			
Comercial (almacenes, supermercados, bodega, tiendas, edificios para oficinas y/o consultorios, edificios de parqueamiento, hoteles, restaurantes)		5022	5023	5024 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5025	5026	5027			
Industrial o artesanal (naves industriales y sus oficinas administrativas, bodegas, talleres, etc.)		5028	5029	5030 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5031	5032	5033			
Edificio administrativo (de propiedad del Estado para funcionamiento de entidades públicas como ministerios, institutos, bancos, etc.)		5034	5035	5036 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5037	5038	5039			
Educación (Escuelas, Colegios, Universidades, etc.)		5040	5041	5042 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5043	5044	5045			
Cultura (casa de la cultura, bibliotecas, museos, teatros, etc.)		5046	5047	5048 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5049	5050	5051			
Edificaciones en complejos recreacionales, estadios, coliseos cerrados (Excluye canchas deportivas al aire libre)		5052	5053	5054 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5055	5056	5057			
Hospitales, Clínicas y otros establecimientos de salud		5058	5059	5060 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5061	5062	5063			
Transporte y comunicaciones (terminales terrestres, ferroviarias, edificaciones en aeropuertos, centrales de teléfonos, telegrafos, etc.)		5064	5065	5066 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5067	5068	5069			
Parqueaderos (si es para brindar este servicio, no para uso de viviendas o residencias)		5070	5071	5072 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5073	5074	5075			
Otros (especifique)		5076	5077	5078 Sí <input type="radio"/> No <input type="radio"/>	5079	5080	5081			
<b>TOTAL NO RESIDENCIAL</b>		5082	5083		5084	5085	5086			
<b>VI. ORIGEN Y VALOR DEL FINANCIAMIENTO</b> (En dólares, omita centavos)										
<b>1. Valor del terreno y costo del metro cuadrado de construcción.</b>										
5003.1 Valor de terreno del catastro actualizado:			5003.2 Costo estimado del m <sup>2</sup> a construir:							

Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.



Anexo 6 Manual de usuario del sistema ESED 2025.



**INEC**

Buenas cifras,  
mejores vidas



@InecEcuador



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



INECEcuador