

DEMOCRACIA Y DERECHOS HUMANOS

HACIA UNA AGENDA POPULAR PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA EN ECUADOR

Gabriela Vacacela Márquez
Diana Bell Sancho

Febrero, 2024



DEMOCRACIA Y DERECHOS HUMANOS

HACIA UNA AGENDA POPULAR PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA EN ECUADOR

Gabriela Vacacela Márquez
Diana Bell Sancho



En Ecuador existe un déficit habitacional (escasez de vivienda adecuada) de 2 700 000 viviendas, de las cuales unas 670 000 son irreuperables; es decir que necesitan ser reconstruidas totalmente. Además, las realidades territoriales presentan mayores complejidades cuando se refiere a población históricamente olvidada. Estos datos evidencian las extenuantes pobreza y desigualdad que atraviesan al país y, también, una falta de política pública que ponga en el centro las necesidades de los sectores más vulnerables.



Este fenómeno es el resultado de entender a la vivienda como mercancía y no como derecho. Por ello, proponer una Agenda Popular para el Derecho a la Vivienda es el eje central del presente documento; el objetivo es contrastar dinámicas actuales que han resultado en ciudades y territorios segregados, fragmentados y desiguales.



Para la construcción de dicha Agenda se trabajó en el análisis cualitativo y cuantitativo de datos, articulado con identificaciones colectivas sobre las principales problemáticas para acceder a una vivienda digna en Ecuador. La estructura del análisis parte de las siete dimensiones del derecho a la vivienda (seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios, habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural). Asombra que los subsidios actuales para vivienda son ineficientes e insuficientes y que la falta de inclusión de una visión intersectorial para determinar a las personas beneficiarias ha perjudicado a grupos vulnerables.



De esta manera, el documento presenta propuestas que buscan una visión integral al incluir algunas de las necesidades de las personas vulnerables, con el objetivo de visibilizarlas y priorizar su atención desde la política pública. Así se podrá avanzar en el camino por un real derecho a una vivienda adecuada. Queremos que se tome este documento como un primer paso en el camino hacia una Agenda Popular para el Derecho a la Vivienda en Ecuador.

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	CONTEXTO: LA VIVIENDA ES UN DERECHO, NO UNA MERCANCÍA	5
3.	METODOLOGÍA	7
4.	MARCO NORMATIVO NACIONAL	8
5.	PAPEL DEL ESTADO EN LA VIVIENDA	12
6.	HALLAZGOS CRÍTICOS DESDE LAS SIETE DIMENSIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA	17
	1. Seguridad de tenencia	17
	2. Disponibilidad de servicios	18
	3. Habitabilidad	19
	4. Asequibilidad	20
	5. Accesibilidad	22
	6. Ubicación	23
	7. Adecuación cultural	25
7.	CONCLUSIÓN: HACIA UNA AGENDA POPULAR POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	26
8.	BIBLIOGRAFÍA	29

1. INTRODUCCIÓN

Este documento busca mejorar y ampliar la comprensión y acción en torno al derecho a la vivienda en Ecuador, planteado como un paso fundamental hacia la creación de una “Agenda Popular por la Vivienda como un derecho”. Este proceso se entiende como un amplio diálogo y acuerdo que involucra a una diversidad de actores, pero con énfasis particular en los grupos que históricamente han sido invisibilizados.

Para ello, esta investigación parte de un contexto donde se reflexiona sobre la visión mercantilista de la vivienda. Destaca cómo esta tendencia sobrevalora a la vivienda como una mercancía, en lugar de reconocer su valor intrínseco como un derecho social fundamental.

Posteriormente, se comparte la metodología utilizada en la creación de este documento con la articulación de las perspectivas desde lo personal/familiar con la colectiva. Este acercamiento participativo permite una comprensión más completa de la problemática de la vivienda. Asimismo, un

breve análisis normativo proporciona una visión del marco legal en el país en relación con el derecho a la vivienda. A pesar de que existen avances en la legislación, se reconoce que varios se han quedado truncados en su ejecución efectiva.

Después, se presenta una síntesis del papel del Estado central alrededor de la vivienda, las estrategias, inversiones y beneficiarios para el análisis de las acciones generadas actualmente. Con esta información como base, se realiza un análisis crítico de las siete dimensiones de la vivienda adecuada: combina datos oficiales, resultados de una encuesta realizada por la coalición Contrato Social por la Vivienda (CSV) y los aportes generados en un grupo focal.

El documento concluye con la exposición de ideas que se posicionan en cada acápite para luego presentar tres ejes a modo de problematización. Se espera que estos sirvan como cimiento para la construcción de una Agenda Popular por la Vivienda como un derecho.



2.

CONTEXTO: LA VIVIENDA ES UN DERECHO, NO UNA MERCANCÍA

La vivienda, entendida como un derecho humano básico, es esencial para comprender su conexión indivisible con la realización de otros derechos humanos, como el derecho a la salud, a los servicios públicos básicos, a la seguridad, a la no discriminación y más. Reconocer a la vivienda como un derecho, la cual el Estado debe garantizar y proteger, es entender su papel central en el desarrollo inclusivo, equitativo y sostenible (ONU, 2010). Sin embargo, en las últimas décadas, la agudización del desarrollo neoliberal ha impulsado la financiarización de la vivienda, sobreponiendo su valor como mercancía al de uso social, a pesar del reconocimiento histórico y continuo del derecho a una vivienda adecuada en la normativa internacional de derechos humanos¹ y en agendas mundiales como la Nueva Agenda Urbana. La financiarización de la vivienda se manifiesta en múltiples y específicas formas:

- La enorme cantidad de capital local (y mundial) que se ha invertido en la vivienda, considerada como una mercancía y como medio de acumulación de riqueza, así como la acumulación de suelo por inversores especuladores. En las ciudades grandes de Ecuador, como en mu-

chos países, el parque de viviendas vacantes aumenta (viviendas como punto de inversión) mientras miles de personas no tienen dónde vivir o viven en condiciones inadecuadas². Esto también afecta los precios de la vivienda y los bienes inmuebles (Naciones Unidas, 2017).

- La financiarización está relacionada con la ampliación del crédito y la deuda contraída por los hogares vulnerables a las prácticas de concesión de préstamos con condiciones abusivas y con la inestabilidad de los mercados.
- Las políticas estatales de vivienda reflejan la doctrina económica neoliberal, que centran a la propiedad individual de la vivienda como la mejor opción de tenencia (y en el centro de todas las políticas de vivienda) y sitúan el papel de los Estados como facilitadores de la demanda del mercado en lugar de proporcionar directamente viviendas asequibles. El sector financiero privado y las empresas constructoras privadas son los principales mecanismos de asignación de soluciones de vivienda (el Estado se enfoca en crear las condiciones, instituciones y regulaciones para apoyar los sistemas de

1 El derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuada en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.

2 Los ingresos medios de los hogares en la comunidad o el tipo de vivienda en el que se desearía vivir importan poco a los inversores financieros, que atienden las necesidades o los deseos de los mercados especulativos y pueden sustituir viviendas asequibles necesarias por unas de lujo que se dejan vacías porque esa es la mejor manera de obtener un beneficio rápidamente.

financiación de la vivienda para promover la propiedad de la vivienda); por ello, los hogares tienen que asumir deudas crediticias para acceder a las opciones de vivienda del Estado (Naciones Unidas, 2012).

- En países como Ecuador, donde la mayoría de los hogares tiene pocas probabilidades de acceder al crédito formal, los efectos de la financiarización se experimentan frecuentemente en la desvirtuación de la vivienda y el suelo como bienes sociales en favor de su valor como producto para la acumulación de riqueza. Esto da lugar a desalojos y desplazamientos generalizados.
- La falta de regulación del mercado y la proliferación de unidades vacantes –prácticas de discriminación en el acceso a la vivienda– son poco (o prácticamente no) reguladas por el Estado. De acuerdo con la normativa internacional para el derecho a la vivienda adecuada, el Estado debe regular, dirigir e intervenir ante el mercado privado y los agentes financieros, no solo para asegurarse de que no vulneran explícitamente los derechos, sino también para garantizar que las normas que rigen su funcionamiento y sus acciones son compatibles con la efectividad del derecho a una vivienda adecuada.

En Ecuador, como en muchos países de la región y del mundo, la forma de abarcar la vivienda ha contribuido a profundizar la segregación socioespacial, produciendo ciudades y territorios fragmentados y desiguales.

3.

METODOLOGÍA

Gráfico N.º 1
METODOLOGÍA



La Agenda Popular por el Derecho a la Vivienda apuesta por la construcción de una agenda integral que atienda las diversas y particulares necesidades que enfrentan los hogares y poblaciones vulnerables del país. Su objetivo es garantizar el acceso y derecho a la vivienda adecuada. Las líneas que fundamentan este documento derivan de una construcción de análisis colectivo, la cual identifica elementos comunes, estratégicos y específicos que reflejan las realidades que hogares y poblaciones vulnerables experimentan en diversos territorios. La metodología se centró en la recolección participativa de datos (sondeo ciudadano y grupo focal), así como en la examinación de datos estadísticos disponibles.

La primera fase de recolección de información fue a través de un sondeo ciudadano (nivel de hogar/individual). La segunda utilizó como herramienta un grupo focal. La coalición Contrato Social por la Vivienda (CSV) lanzó un sondeo abierto estructurado a partir de las siete carac-

terísticas del derecho a la vivienda adecuada reconocidas a nivel internacional. Se recolectaron 253 respuestas de 18 provincias de Ecuador, con la participación mayoritaria de mujeres (57.7%) comparado con el 41.9% de hombres. El grupo focal contó con la participación de once organizaciones sociales que trabajan con poblaciones prioritarias y tuvo como objetivo identificar, de forma colectiva, las principales problemáticas al momento de acceder a la vivienda y los tipos de acciones que deben tomarse para enfrentar estas barreras. El análisis de la situación del derecho a la vivienda en Ecuador toma como base estas dos fuentes de información participativa e incluye la examinación de datos/estadísticas disponibles.

El relacionamiento de la información se constituye como el fundamento de los hallazgos críticos que luego se priorizan para la definición de los llamados a la acción tanto a organizaciones sociales como a autoridades a nivel nacional y local.

4.

MARCO NORMATIVO NACIONAL

A continuación, se examinan las principales leyes que han avanzado post Constitución 2008 directamente vinculadas a la vivienda social, el hábitat y el desarrollo urbano. Cabe señalar que en este período se han aprobado otras leyes importantes que repercuten en las preocupaciones relacionadas con el derecho a una vivienda adecuada, como la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (2014) y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016), pero quedan fuera del alcance de lo que se puede abordar en este documento. El objetivo es mostrar, a grandes rasgos, el marco normativo que rige la política estatal de vivienda y enumerar los artículos/elementos particulares que estipulan un acercamiento más integral y proactivo desde el Estado nacional y local.

La Constitución Ecuatoriana de 2008 incluye en sus artículos 30 y 31 la garantía al derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad:

- **Art. 30.** Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- **Art. 31.** Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas

urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Fruto de los esfuerzos de la sociedad civil organizada³, estos artículos cimentan la vivienda y el desarrollo urbano en términos de derechos humanos y desarrollo inclusivo. Posterior a este avance en la Carta Magna del Estado, en los últimos 15 años una serie/variedad de normas (un conjunto de leyes) y políticas públicas han sido promulgadas. Estas incluyen importantes instrumentos para atender cuestiones de vivienda, hábitat y desarrollo urbano. Principalmente, son el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD 2010), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS 2021). Paralelamente, en el marco de acuerdos internacionales como la Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030, el Estado también ha impulsado, en colaboración con otros actores de la sociedad civil y academia, nuevos marcos para guiar la política pública. Es significativo que estos documentos (como la Agenda de Hábitat Sostenible del Ecuador 2036) reconocen el papel fundamental del acceso a la vivienda adecuada para el desarrollo inclusivo y sostenible.

3 El Contrato Social por la Vivienda (CSV) jugó un papel protagónico en este esfuerzo. Durante 2007-2008 el CSV entregó en la Asamblea Constituyente de Montecristi la "Demanda ciudadana por el derecho a vivienda, ciudad

y hábitat" y lideró un intenso proceso jurisprudencia que logró tipificar estos derechos en la Constitución de la República del Ecuador 2008.

El COOTAD establece la organización política-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio; el régimen de los niveles de gobiernos autónomos descentralizados (GAD) y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Nombra como uno de los fines principales de los GAD la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda (Artículo 4 [f]). Incluye un rango de artículos que delinea las funciones y competencias de las escalas territoriales de los GAD en este ámbito: desarrollar planes y programas de Vivienda de Interés Social (VIS), regular los impuestos a los inmuebles y predios urbanos y rurales y ejecutar la regularización de asentamientos urbanos. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), aprobada en 2016, es uno de los más importantes avances normativos en la última década; rige el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo urbano y rural. Los principios rectores de la LOOTUGS incluyen el derecho a la ciudad (artículo 5, numeral 6), la función pública del urbanismo (artículo 5, numeral 7), la distribución equitativa de las cargas y beneficios (artículo 5, numeral 8), la implicación de la función social y ambiental de la propiedad, el derecho a edificar y los derechos adquiridos. La ley también contiene importantes instrumentos para avanzar en la gestión equitativa del hábitat y la vivienda de interés social. Específicamente, establece mecanismos que permiten disponer del suelo urbanizado para garantizar el acceso a una vivienda adecuada (artículos 43, 59, 61, 69, 87), la inclusión de vivienda de interés social en los planes parciales (artículo 32, numeral 2), la declaración de zonas especiales de interés social (artículo 65), la construcción o inclusión de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura como parte de los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos (artículo 73), la obligación de gobiernos locales de levantar información sobre los asentamientos de hecho (artículo 75) y el papel de los gobiernos locales en expedir las normas y permisos para obras de vivienda (artículo 86).

La Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS), aprobada en marzo de 2022, aborda en sus 63 artículos el déficit habitacional y los asentamientos informales del país. Esta ley establece el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos. Es relevante notar que la LOVIS derogó los artículos de la LOOTUGS referentes a la vivienda de interés social para que sea coherente con la nueva norma.

Además de regir los incentivos y programas de subsidios existentes para la producción de vivienda de interés social (artículos 31, 32, 40), la ley contiene un rango de instrumentos innovadores para expandir la oferta y formas de producción de vivienda de interés social, así como el suelo para la vivienda.

- **Artículo 22.** El ente rector de hábitat y vivienda contará con un Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social al que serán asignados todos los predios, terrenos y propiedades estatales en desuso o subutilizadas.
- **Artículo 26.** Los GAD aplicarán el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para facilitar suelo para la reubicación de asentamientos por riesgo, priorizando la reubicación *in situ*.
- **Artículo 27.** Reconoce la producción social del hábitat (PSH) y estipula que el gobierno central y los GAD apoyan e incentivan la producción social del hábitat.
- **Artículo 38.** Incluye la planificación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios de propiedad comunal o territorios comunitarios.
- **Artículo 41.** Considera convenios con cooperativas para la producción de vivienda.

- **Artículo 43.** El ente rector de hábitat y vivienda y los GAD competentes desarrollarán mecanismos y programas de apoyo a la recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales, priorizando su uso para viviendas de interés social.
- **Artículos 45, 46 y 47.** Considera el subsidio para la construcción en minga de viviendas de interés social y beneficios para vivienda progresiva en minga y recuperación en minga de vivienda. Además, el ente rector de hábitat y vivienda brindará, a nivel nacional, capacitaciones técnicas para apoyar la construcción en minga de vivienda de interés social.

Artículos 48, 49, 50 y 51. Abarcan el establecimiento del arrendamiento social con opción de compra como una modalidad adicional de acceso a vivienda.

Para la implementación efectiva de estos instrumentos normativos se requieren marcos regulatorios correspondientes, cambios administrativos y programáticos, acción a nivel local e inversión adecuada. Son instrumentos secundarios críticos para avanzar en nuevos acercamientos a la política de vivienda y no perder las conquistas que se han logrado. Hasta el momento, la aplicación de estos avances legislativos ha sido limitada. El nuevo reglamento para el acceso a subsidios e incentivos para Vivienda de Interés Social (Acuerdo Ministerial N.º MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A), emitido en septiembre 2023 –más de un año desde la aprobación de la LOVIS–, es importante en cuanto logra ampliar el reglamento anterior para abordar los artículos estipulados en LOVIS y plantear una visión más inclusiva de cómo se priorizan grupos vulnerables para ser beneficiarios de proyectos de VIS. Esto requiere cambios pro-

gramáticos y una expansión significativa en la inversión estatal en la política de vivienda.

Actualmente, no es clara la magnitud presupuestaria para atender la necesidad de vivienda formal integral. Disponer de datos más sólidos y completos sobre las dimensiones del déficit de vivienda puede ayudar a definir qué nivel de inversión es realmente indispensable, especialmente para poblaciones vulnerables. Los datos actuales miden el déficit habitacional con base en viviendas recuperables e irrecuperables. De estos datos, por ejemplo, se puede ver que se requiere una inversión significativamente mayor. El déficit total de vivienda es de 2 744 125 viviendas (Gobierno del Ecuador, 2021), 2 078 513 de las cuales son recuperables (requieren algún arreglo para ser adecuadas) y 665 612 irrecuperables (representando familias que requieren una nueva vivienda). Tomando esto como línea base para medir el déficit, se podría decir que el número de unidades y créditos VIS + VIP facilitados por el Estado en el periodo mayo 2021 - diciembre 2022 representan 1.4% de la necesidad total de la línea base de hogares en vivienda irrecuperables. El número de kits de agua y saneamiento en este mismo periodo (1 397 kits) (MIDUVI, 2022) alcanzó menos del 1% de hogares en la categoría de “recuperables”. Así también, es importante notar que esta medida del déficit no capta/engloba la necesidad actual de la población. Hay poblaciones que enfrentan inestabilidad habitacional (personas en albergues, personas en situación de calle) o condiciones inadecuadas; por ejemplo, en el arrendamiento⁴, que requieren de otras soluciones habitacionales. Esto también se debe considerar parte del déficit de vivienda.

Así también, es relevante señalar que, además de una aplicación más completa de la normati-

4 Cabe notar que la última Encuesta Nacional de Alquileres (ENALQUI) del INEC fue en 2013.

va existente, se requiere actualizar y expandir los instrumentos normativos disponibles para avanzar de forma más integral en el derecho a la vivienda adecuada. En particular, esto implica instrumentos para fortalecer la regulación del mercado privado de la vivienda, prevenir cualquier tipo de discriminación, asegurar el resguardo de los derechos humanos (por ejemplo, en situaciones de desalojos) y expandir el acceso a vivienda adecuada, particularmente para poblaciones vulnerables. La Ley de Arrendamientos (2000) y la Ley de Propiedad Horizontal (1960), por ejemplo, aunque fueron objeto de reformas en los años posteriores a su aprobación, siguen desfasadas con respecto a las realidades y necesidades actuales y deberían actualizarse.

5.

PAPEL DEL ESTADO EN LA VIVIENDA

Desde la década de 1990, las políticas de vivienda se centraron en la demanda, dejando de lado la regulación del sector, permitiendo al privado la financiación, promoción y construcción de programas habitacionales de interés social (Cordova, 2015). Esta transformación se evidencia con la creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que deja a un lado el papel del Estado como constructor inmobiliario y

prestamista final para convertirse en ente regulador.

Actualmente, la acción más importante desde el Estado alrededor de la vivienda es la referente a los subsidios e incentivos enfocados en la reducción del déficit habitacional.

Las estrategias de acción desde el Estado son (MIDUVI, 2022):

SEGMENTO 1

- Entrega de viviendas de interés social 100% subsidiadas por el Estado con dos modalidades: (1) construidas en terreno propio del beneficiario calificado; o (2) construidas en terreno urbanizado de propiedad del Estado.
- Entrega de kits de agua y saneamiento para el mejoramiento de viviendas.

SEGMENTO 2

- Subsidio parcial del Estado –anterior “bono inmobiliario”– para incrementar la oferta de vivienda de interés social en favor de la ciudadanía.

SEGMENTO 3

- Subvención de tasa de interés de créditos para vivienda de interés social y público, para incrementar el acceso a vivienda económica en favor de la ciudadanía.

OTRAS ACCIONES

- Registro de proyectos de vivienda para incrementar la oferta de vivienda de interés social y pública en favor de la ciudadanía.
- Reciclaje de edificios del Estado para incrementar viviendas de interés social.

El MIDUVI, mediante Acuerdo N.º MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, define los requisitos para postular como beneficiario: ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en Ecuador; no haber recibido un subsidio o incentivo de vivienda de interés social⁵; no ser dueño ni poseedor de

un inmueble a nivel nacional. Esto está en línea con los incentivos que están destinados a pagar la primera y única vivienda.

Los requisitos diferenciadores; es decir, que dependen de la estrategia a la cual se postula son:

SEGMENTO 1

- Vivienda de interés social 100% subsidiada: encontrarse dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema conforme con las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social⁶.

SEGMENTO 2

- Subsidio parcial del Estado y tasa de interés preferencial: los ingresos mensuales de la o el postulante y su núcleo familiar no deben sobrepasar los 3.5 SBU. En caso de que el subsidio sea financiado con recursos provenientes de créditos, prevalecerá el parámetro establecido por el prestamista. Adicionalmente, debe cumplir con los requisitos establecidos por el ente rector de política y regulación financiera, así como con los determinados por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que se solicitará el crédito hipotecario.

5 Se definen unas excepciones principalmente relacionadas con temas de reubicación y reasentamiento.

6 El registro social es un catastro en el que consta la información social, económica y demográfica individualizada a nivel de

hogares y núcleos familiares. La unidad genera el índice del registro social, que es un método estadístico que facilita discriminar adecuadamente la población pobre y no pobre, y con ello minimizar los errores de inclusión y exclusión de los beneficiarios de programas sociales y subsidios estatales.

SEGMENTO 3

- Subvención de tasa de interés de créditos para vivienda de interés social y público: en el acuerdo se indica textualmente:

Los postulantes deberán cumplir con todos los requisitos y documentación establecida por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que soliciten el crédito hipotecario (MIDUVI, 2023).

INCENTIVOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN O EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS

- Cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos conforme con las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social.

A partir de los datos del informe narrativo de rendición de cuentas del MIDUVI (2022b), se comparan: las estrategias; los valores normativos referidos a los montos de los incentivos y de los techos de valores de VIS y VIP definidos en el acuerdo N.º MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A;

los montos invertidos; y número de beneficiarios. Adicionalmente, se hace un ejercicio rápido de división que muestra un valor promedio por beneficiario. En la Tabla N.º 1 se incluyen los datos del número de viviendas registradas en proyectos de VIS y VIP.

Tabla N.º 1

Estrategias e inversión del gobierno central

Estrategia A1:A1:F12	Valores normativos	Monto invertido	Beneficiarios	Período	Valor por beneficiario
INCENTIVOS					
Vivienda de interés social 100% subsidiadas por el Estado: Construidas en terreno propio del beneficiario calificado.	Hasta 44 SBU = \$18 700	\$25 448 705,35	1 486	may 2021-dic 2022	\$17 125,64
Vivienda de interés social 100% subsidiadas por el Estado: Construidas en terreno urbanizado de propiedad del Estado.	Hasta 64 SBU = \$27 200	\$46 091 866,12	2 195	may 2021-dic 2022	\$20 998,57
Entregade kits de agua y saneamiento para el mejoramiento de viviendas.	Hasta 12 SBU = \$5 100	\$2 095 500,00	1 397	may 2021-dic 2022	\$1 500,00
Subsidio parcial del Estado.	Hasta 15 SBU = \$6 375*	N/D	199	Año 2022	N/D
Subvención de tasa de interés de créditos para vivienda de interés social e interés público.	Precio m ² construcción max a 2.49 SBU = \$1 058,25	\$312 081 419,28	4 790	may 2021-dic 2022	\$65 152 70
OTRAS ACCIONES					
Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social.	Desde 67 a 102 SBU = \$28 475 a \$43 350	\$330 592 952,14	5 581	Año 2022	\$59 235,43
Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Público	Máximo valor de la vivienda 178,01 SBU hasta los 229 SBU	\$763 087 057,94	8 739	Año 2022	\$87 319,72
Reciclaje de edificios del Estado para incrementar viviendas de interés social.	Concurso Nacional de Anteproyectos: "Reciclaje de edificios del Estado para Vivienda de Interés Social".				

Fuente: MIDUVI (2022b)
Elaboración propia.

Con la información presentada se puede evidenciar: un peso mayor e importante de inversión concentrado en el subsidio de la tasa de interés, que también indica un mayor aporte desde el Estado a familias y personas que no se encuentran en los niveles de menor ingreso. La puntualización se relaciona también a que quienes acceden a crédito deben cumplir los requisitos de las instituciones financieras (no diferenciado). La complejidad del cumplimiento de los requisitos para acceder a crédito puede ser la razón por la que tan solo 199 personas hayan recibido el subsidio parcial para la entrada de la vivienda y además hayan cumplido los requisitos para acceder a crédito.

Llama la atención que, si bien una línea de intervención priorizada es la inversión en agua y saneamiento dentro de la vivienda, el monto invertido es de los más bajos comparado con otras estrategias. Asimismo, resalta que en el parque de viviendas registradas por el MIDUVI hay parque en proyectos de interés público (VIP) con un promedio de costo por vivienda de más de USD 87 000.

Queremos dejar por sentado la falta de información sobre los datos sociodemográficos de las personas beneficiarias. Este vacío no permite identificar dónde se encuentran específicamente ni comprobar la efectividad de los mecanismos de priorización para las poblaciones más vulnerables.

6.

HALLAZGOS CRÍTICOS DESDE LAS SIETE DIMENSIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda como un derecho humano no debe interpretarse de forma restrictiva, sino que se debe considerar como el derecho a vivir sin discriminación, en seguridad, paz y dignidad. Para abarcar las características que debe incluir el derecho a la vivienda adecuada, el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en la Observación General N.º 4 del Comité (1991) definió siete mínimos criterios: (1) seguridad de la tenencia; (2) disponibilidad de servicios; (3) asequibilidad; (4) habitabilidad; (5) accesibilidad; (6) ubicación; (7) adecuación cultural.

Como línea base de qué es el derecho humano a la vivienda adecuada reconocido a nivel internacional, este análisis parte de estos siete criterios fundamentales, examinando las condiciones existentes a las que se enfrentan los hogares y las poblaciones vulnerables en el país. Como se destacó previamente en este documento, se basa en información de procesos participativos (sondeo ciudadano y grupo focal) y el análisis de datos estadísticos disponibles.

1. SEGURIDAD DE TENENCIA

La seguridad de tenencia en la vivienda se entiende como las condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas (Comité DEDE y Sociales, 1991). Esto abarca las dife-

rentes modalidades de tenencia –sea propietario, inquilino u ocupación (también se incluye la figura de poseionarios).

En Ecuador, como otros países en la región, una tasa significativa de la población reside en asentamientos irregulares por falta de oferta asequible (u otras barreras al acceso) en el mercado formal. De acuerdo con datos de la Secretaría Técnica del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (“Los Asentamientos Irregulares”, 2019), se estima que hay más de 1 100 asentamientos irregulares en el país. Cabe notar la complejidad de obtener datos precisos sobre la población que reside en asentamientos irregulares; por ejemplo, este dato no revela el número de familias/viviendas que se encuentran en cada asentamiento. La prevalencia de hogares residiendo en asentamientos irregulares ha implicado que la titularización y la regularización de barrios sean políticas prioritarias para avanzar en la seguridad de tenencia. No obstante, datos evidencian que otras dimensiones de la seguridad de tenencia también urgen de atención. En la encuesta ciudadana, 30.7% indicaron que residen en vivienda alquilada y 4.3%, que no tienen vivienda estable. De los que se encuentran alquilando, más del 50% explicaron que no tienen un contrato de alquiler. En el grupo focal se destacó cómo esta problemática impacta de forma particular a la población en situación de movilidad humana, ya que frecuentemente no cuentan con un contrato o definición de tiempos

fijos de estancia al momento de alquilar. Es relevante notar que el arrendamiento no solo se da en el mercado formal de vivienda, sino que también existen esquemas de alquiler en el mercado informal. Se requieren más datos para entender estos modos de “arrendamiento popular” y las necesidades/desafíos que enfrentan estas personas inquilinas.

La inseguridad de tenencia también se mide en la inestabilidad en la vivienda y las amenazas de desalojo. En la encuesta ciudadana, 31.5% indicaron que han tenido que dejar su vivienda en los últimos cinco años –19.7% por condiciones de inseguridad; 15.5% por incapacidad de cumplir con el pago; 9.4% por un desalojo forzoso por parte del propietario; 9.4% por las condiciones inhabitables de vivienda y 44.5% por otras razones—. Por un lado, datos del Estado sobre las solicitudes de atención por temas de inquilinato dan otras pistas sobre la inestabilidad que enfrentan hogares arrendatarios: en 2022 se registraron 968 casos de patrocinios gestionados en el área de inquilinato, 487 casos de solicitud de mediación en temas de inquilinato y 1 733 casos de asesoría (Defensoría del Pueblo, 2022). Por otro lado, la limitación de datos y registros públicos sobre desalojos dificultan estimar la cantidad de desalojos que han sido ejecutados y su impacto. Desde la Secretaría Técnica del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares se registraron 578 estructuras retiradas en 2022 (Secretaría Técnica del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, 2023). Aunque estos datos no precisan el número de familias afectadas ni las condiciones en las cuales se llevaron a cabo los desahucios (por ejemplo, si se aseguró una relocalización), provee un indicador de la extensión de desalojos forzosos ejecutados desde el Estado. Es relevante notar que la población en situación de movilidad humana también ha sido

desproporcionadamente afectada por desalojos forzosos. En el periodo marzo 2020 - marzo 2021, por ejemplo, se registraron 1 071 casos de desalojos arbitrarios de vivienda a personas en movilidad humana a nivel nacional. Esto representó la segunda causa de vulneración de derechos a este colectivo de acuerdo con la Defensoría del Pueblo (2021).

Las mujeres en situación de violencia de género/ violencia intrafamiliar también enfrentan desafíos particulares en cuanto a la seguridad de tenencia. Se estima, por ejemplo, que un 9.7% de las mujeres casadas o unidas víctimas de violencia de género desea separarse, pero carece de ingresos suficientes para una vivienda (Acosta, 2022). En este contexto, las casas de acogida juegan un papel crítico en proveer vivienda segura y un primer amparo. Una inversión ampliada desde el Estado en las casas de acogida debe formar parte de una política integral de vivienda⁷.

2. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

La disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura de una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y servicios de emergencia (Comité DEDE y Sociales, 1991).

Esta dimensión se relaciona con otros derechos humanos, incluyendo al agua, al saneamiento y a la salud. En el caso de Ecuador, el 70% de la población cuenta con agua segura, un 30% aún

7 Organizaciones de la sociedad civil han llevado a cabo una larga lucha para exigir una inversión adecuada desde el Estado para estos refugios, y han enfrentado recortes

o financiación insuficiente en los últimos años (Wambra, 2022).

no la tiene y se expone a consumir agua con contaminación fecal. Seis de cada diez niñas y niños en zonas rurales no acceden a agua segura y saneamiento. El 25% de los hogares ecuatorianos en zonas rurales no cuentan con agua potable (INEC, 2020).

El acceso a servicios tiene una brecha entre el sector urbano y el rural. Uno de los datos que se toma como referencia es la pobreza por necesidades insatisfechas, que combina dimensiones de calidad de la vivienda, hacinamiento, acceso a servicios básicos, acceso a la educación y capacidad económica de los hogares. Para diciembre de 2022, la pobreza por necesidades básicas insatisfechas fue de 31.4% a nivel nacional; 21.3%, en el área urbana y 53.3%, en el sector rural.

Estas brechas también se advierten en la población históricamente olvidada. Las nacionalidades y pueblos indígenas tienen un 49.09% de uso de agua por red pública, mientras el 51% usa otras fuentes –como agua de río, agua de pozo y agua de lluvia–. El pueblo afroecuatoriano tiene acceso a agua por red pública mayoritariamente (70.52%). Después, usa agua de pozo (11.74%), agua de carro repartidor (9.04%), y de río, vertiente, acequia o canal (6.86%).

En cuanto al acceso a alcantarillado, el de los pueblos y nacionalidades indígenas es muy limitado (24.53%), y el uso de pozo séptico (18.38%), pozo ciego (17.35%) y letrina (7.26%) representan juntos el mayor medio de descarga de aguas servidas. El pueblo afroecuatoriano utiliza alcantarillado (45.16%) y pozo séptico (29.90%), principalmente y, en menor porcentaje, el pozo ciego (12.23%). El pueblo montuvío utiliza en mayor porcentaje el pozo séptico (36.83%) y el pozo ciego (23.09%). En cambio, para este grupo es limitado aún el uso del alcantarillado (18.41%). El uso de letrina todavía es importante (7.52%) (Consejo Nacional para la Igualdad de Pueblos y Nacionalidades, 2019).

Del sondeo, el 16.7% de personas respondieron que no tienen acceso a agua potable, lo que se relaciona también con la presencia mayoritaria de personas que habitan en zonas urbanas.

En el grupo focal, al referirse al tema resalta la importancia de incluir el enfoque de cambio climático, ya que implica cambios en los sistemas hidrológicos que afectan la disponibilidad de agua debido también al crecimiento de la población, el desarrollo económico, los cambios de patrones de consumo, la intensificación de la producción agrícola y la expansión de la mancha urbana.

Uno de los elementos que frecuentemente se presenta alrededor del tema de cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado es la dificultad por la dispersión existente en el área rural; sin embargo, en el grupo focal se desprende la necesidad de romper los esquemas de redes/tuberías como única forma de proveer servicios; se debe abrir la oportunidad de incluir alternativas para lugares no concentrados y que se adapten.

3. HABITABILIDAD

Para que una vivienda se considere adecuada debe contar con las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales (Comité CDESCR, 1991). Como se reconoce cada vez más, atender el déficit de vivienda no es solo cuestión de construir nuevas viviendas, sino de mejorar las condiciones y habitabilidad de las existentes (déficit cualitativo). Los daños o deficiencias estructurales en una vivienda, así como condiciones de hacinamiento, afectan la habitabilidad. En Ecuador, de acuerdo con datos del INEC, 39.5% de las viviendas deben recibir algún tipo de arreglo para evitar daños –48.4% en la ruralidad y 35.5% en las ciuda-

des— y 14% a nivel nacional son inhabitables por daños estructurales (Machado, 2022).

La tasa de hogares que viven en hacinamiento es más del 9% a nivel nacional y poblaciones históricamente marginalizadas se ven más afectadas: 13.96% de la población indígena y 13.93% de la afroecuatoriana sufre de hacinamiento, comparado con 5.96% de la población blanca. Los resultados de la encuesta ciudadana reflejan esta realidad territorial: el 24.2% indicó que vive en condiciones de hacinamiento y más de 50%, que su vivienda requiere algún tipo de mejora.

La crisis sanitaria del COVID-19 demostró cómo las condiciones de la vivienda están intrínsecamente ligadas a la salud pública. Así como las viviendas inseguras, deficientes y hacinadas afectan a la salud de las familias y las hacen más vulnerables ante las crisis sanitarias. La mejora de las condiciones de vivienda puede salvar vidas, prevenir enfermedades y aumentar la calidad de vida (World Health Organization, 2018).

Tradicionalmente, la escala en la cual se han medido las condiciones de habitabilidad es en función del hogar/la edificación de vivienda. No obstante, el entorno/hábitat donde está inmersa una vivienda también es decisiva para considerarla habitable. Esto es particularmente pertinente en cómo la seguridad afecta la habitabilidad y en un contexto en el que cada vez se hacen más patentes las repercusiones del cambio climático en las poblaciones vulnerables. En el sondeo ciudadano, por ejemplo, 54.2% indicó que no se siente seguro al caminar en su barrio.

La adaptación y aplicación de políticas para regular la degradación medioambiental y garantizar el derecho a un medioambiente seguro son clave para garantizar la habitabilidad. Datos del MIDUVI indican que 574 911 viviendas a nivel nacional están con exposición alta y media a afectación por movimiento de masa e inundaciones. Esto es particularmente urgente frente de amenazas latentes como el fenómeno de El Niño

(MIDUVI y Secretaría de Gestión de Riesgos, 2023).

En este contexto, se debe ampliar programas de amparo para poblaciones cuya vivienda es impactada por desastres naturales, como el bono de arrendamiento de MIDUVI. En el deslizamiento que impactó a la comunidad de Alausí (provincia Chimborazo), en marzo 2023, por ejemplo, 57 viviendas se destruyeron por completo y 163 estaban en “semáforo rojo” por el alto riesgo de deslizamientos (Beltrán, 2023). En Esmeraldas, fuertes lluvias en junio 2023 provocaron severas inundaciones que afectaron a 2 800 viviendas. Reportes iniciales han encontrado que existen barreras significativas para acceder al bono de arrendamiento, ya que solo familias que son propietarias califican para ese beneficio. En un reporte de marzo 2023, por ejemplo, se destacó cómo de las 560 familias afectadas por diferentes emergencias que el MIDUVI atendía, solo 12% calificó para el bono de arrendamiento (Beltrán, 2023).

4. ASEQUIBILIDAD

La asequibilidad es un concepto fundamental que se relaciona con la capacidad de las familias para afrontar los gastos asociados a la vivienda sin que esto suponga un impedimento para satisfacer otras necesidades básicas de su hogar. En términos generales, se considera como un valor máximo al 30% de los ingresos familiares para gastos en vivienda. Para lograr esta meta, los gobiernos deben implementar una serie de medidas integrales que aborden tanto la oferta como la demanda de viviendas asequibles.

La intervención estatal desempeña un papel crucial en la asequibilidad de la vivienda. Esto implica que los Estados deben adoptar un enfoque integral que incluya estrategias como la provisión de subsidios de vivienda para aquellas familias con ingresos limitados, el establecimiento de opciones de financiamiento accesibles que faciliten la adquisición de viviendas, la regularización de

suelo y construcciones para el registro de asentamientos informales –que son proveedores de vivienda principalmente para hogares de escasos recursos– y la regulación efectiva de los precios de alquiler para evitar aumentos desmedidos. Además, se debe propender a otras alternativas de vivienda, como el alquiler con opción a compra, y la propiedad colectiva/cooperativa, entre otras.

Cuando analizamos la situación específica de Ecuador, observamos que, en términos generales, el porcentaje de los gastos relacionados con la vivienda con respecto al ingreso familiar se sitúa en un 23.92%, de acuerdo con los valores de la canasta básica. Esto podría indicar que los costos de vivienda se mantienen en un rango considerado asequible para la población en general. Sin embargo, es crucial enfatizar que aproximadamente el 70% de los hogares ecuatorianos no logra cubrir el costo total de la canasta básica, lo que revela un desafío significativo en cuanto a la asequibilidad de la vivienda para una gran parte de la población.

En la búsqueda de datos relacionados con valores de arrendamiento o venta de viviendas encontramos que quienes generan datos son portales inmobiliarios, lo que podría tener un sesgo. Sin embargo, al no tener otra alternativa, se incluyen en el análisis (Coba, 2021).

En el tema de compra, el portal inmobiliario Properati estima que se necesita por lo menos percibir un salario mensual de USD 854 como hogar para acceder al crédito luego de revisar las ofertas en más de 170 barrios de Quito. En cambio, para el tema de arriendo se indica que para 2022 el pago mensual del arriendo de un inmueble para clase media en Ecuador representa entre el 64% y 95% del salario básico (Coba, 2022).

Esta información se refleja también en los resultados del sondeo realizado, donde se descubrió que el 50.9% de las personas encuestadas destina más del 30% de sus ingresos familiares al pago de alquiler o cuotas hipotecarias. Esto pone de manifiesto la dificultad que enfrentan muchas familias para mantener una vivienda adecuada sin comprometer gravemente su capacidad económica.

En la actualidad, dentro de las acciones de política pública se encuentra el subsidio a la tasa, referido a un programa de crédito con tasa del 4.99% que puede financiar viviendas de hasta USD 103 000. Este programa financia viviendas de interés social y de interés público. Sin embargo, en un ejercicio realizado dentro del CSV⁸ que compara los valores subsidiados con los ingresos de las familias se evidencia que, a mayor ingreso, mayor capacidad de endeudamiento, lo que implica también una mayor cantidad de subsidio. Así, en este caso, el subsidio a la tasa beneficia con un mayor monto a las personas que más ingresos tienen.

En los grupos focales, se pudo identificar que las personas en situaciones de mayor vulnerabilidad, como las mujeres sobrevivientes de violencia, enfrentan desafíos aún más significativos para acceder a créditos para la vivienda. En algunos casos, estas mujeres se han visto obligadas a abandonar sus pertenencias en un intento de preservar sus vidas y la de sus hijos o hijas; incluso, existen casos de mujeres beneficiarias de bonos de vivienda en el pasado, que se encuentran con obstáculos insuperables para acceder nuevamente a estos programas debido a la falta de consideración de sus circunstancias previas. Este ejemplo ilustra cómo las políticas de vivienda deben ser diseñadas y adaptadas de manera sensible para abordar las realidades específicas de las personas en situaciones de vulnerabilidad.

8 Ejercicio realizado por Silvana Ruiz y Vanessa Pinto del Contrato Social por la Vivienda en 2018.

5. ACCESIBILIDAD

La vivienda (y la política de vivienda) no es adecuada si no toma en consideración las necesidades específicas de las poblaciones históricamente marginadas, también conocidas como grupos vulnerables (ONU Hábitat, 2009). En Ecuador, personas con discapacidad, migrantes, pueblos y nacionalidades indígenas, la población afroecuatoriana, la población LGBTIQ+ así como mujeres jefas de hogar o en situación de violencia de género enfrentan obstáculos desproporcionados para ejercer el derecho a una vivienda adecuada.

En la encuesta ciudadana, 29.5% indicó que ha tenido problemas al alquilar su vivienda y las tres principales razones eran la discriminación (por nacionalidad, por ser mujer, por tener familia, por discapacidad), los costos de la vivienda (altos precios de arriendo, altas garantías) y las malas condiciones de la vivienda. En el grupo focal, los participantes enfatizaron que el arriendo de viviendas a personas en situación de movilidad humana frecuentemente no cumple normas mínimas, y cómo la discriminación para grupos de población LGBTIQ+ afecta su derecho a una vivienda adecuada.

Datos estadísticos recalcan cómo estas barreras a la vivienda afectan desproporcionadamente a poblaciones vulnerables. De acuerdo con estadísticas del Consejo Nacional para la Igualdad de Discapacidades (CONADIS), hay 471 205 personas con discapacidad registradas en el Registro Nacional de Discapacidad y 128 229 personas con discapacidad en el Registro Social que es-

tán en situación de pobreza y extrema pobreza (CONADIS, 2021a). Para el mismo año se indica que hay 1 375 personas con discapacidad que son beneficiarias de viviendas de interés social (CONADIS, 2021b), lo cual representa menos del 1% de personas con discapacidad en el Registro Nacional⁹.

En la Evaluación Conjunta de Necesidades para refugiados y migrantes de Venezuela en Ecuador (Grupo de Trabajo para Refugiados y Migrantes, 2022) se encuentra que la segunda necesidad principal de los grupos familiares encuestados era el albergue/alojamiento (después de alimentación), 61% de los encuestados considera que su vivienda no es apta para vivir (por condiciones de inhabitable, falta de muebles y hacinamiento, entre otros factores) y 51% de los grupos familiares se han visto obligados a mudarse (por costos de la vivienda, desalojo e inseguridad, entre otros factores).

En la última encuesta del INEC sobre la población LGBTIQ+ se encontró que 17.2% ha sido expulsado de su casa (INEC, 2013)¹⁰. El Plan de Acción de Diversidades del Ministerio de la Mujer y Derechos Humanos reconoce que el problema central que enfrentan las personas LGBTIQ+ es la desigualdad y discriminación en los ámbitos privados y públicos, lo cual afecta la habilidad de acceder al mercado laboral, a crédito y emprendimiento. Estudios encuentran que los arrendatarios y arrendatarias suelen negar la posibilidad de arriendo a parejas homosexuales, familias homoparentales y personas trans (OIM y Ministerio de la Mujer y Derechos Humanos, 2023).

9 La Ley Orgánica de Discapacidades reconoce que las personas con discapacidad tendrán derecho a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, con facilidades de acceso y condiciones que les permitan procurar su mayor grado de autonomía (Art. 56). Estipula que el MIDUVI y los GAD ejecutarán programas que permitirán a las personas con discapacidad un

acceso prioritario y oportuno a una vivienda, así como accesos preferenciales a crédito para vivienda (Art. 57).

10 La última investigación del INEC sobre las condiciones de vida, inclusión social y derechos humanos de la población LGBTIQ+ en Ecuador fue en 2013. Los datos son limitados en cuanto se evalúa la discriminación en acceso a la vivienda.

Las mujeres también enfrentan barreras particulares para acceder a la vivienda. De acuerdo con un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en Ecuador, alrededor del 25% de mujeres se encuentran en situación de pobreza o pobreza moderada; esto significa que aproximadamente 2 211 177 mujeres se enfrentan al desafío de tener una vivienda adecuada. El estudio encuentra que las mujeres son la mayoría de las demandantes de vivienda, pero no son mayoría de las titulares y que existen brechas sistémicas en el acceso a crédito de vivienda, por varias formas de discriminación abiertas y veladas (Hernández *et al.*, 2021).

Las personas adultas mayores también enfrentan barreras significativas para acceder a su derecho a la vivienda adecuada. Los datos indican que el déficit habitacional para mayores de 65 años se sitúa en 58.9% (Zambrano, 2021). La Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores (2019) garantiza el derecho a la vivienda adecuada por adultos mayores (Art. 24) y acceso prioritario a la vivienda social (Art. 25) y así también estipula protecciones especiales para esta población cuando enfrentan situaciones de despojo (Art. 26).

6. UBICACIÓN

La vivienda adecuada debe situarse en un lugar que permita un acceso conveniente a opciones de empleo, servicios de atención médica, centros de cuidado infantil, escuelas y otros servicios sociales. Cuando la vivienda está en un lugar periférico y con condiciones desiguales comparadas con zonas de mayores ingresos se genera una segregación residencial y socioespacial.

Esto adquiere una importancia especial en las áreas urbanas densamente pobladas y en las zonas rurales, donde los costos en términos de tiempo y dinero para desplazarse hacia y desde el trabajo pueden imponer una carga significativa a los presupuestos de las familias de bajos ingresos. Asimismo, es crucial que las viviendas no se

construyan en áreas contaminadas o en las cercanías inmediatas de fuentes de contaminación que puedan amenazar el derecho a la salud de sus habitantes (Comité CESCER, 1991).

Según datos de la Encuesta de Uso del Tiempo del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de 2012, las personas dedican en promedio cuatro horas diarias al desplazamiento al trabajo, siendo Quito la ciudad donde este proceso consume más tiempo. Los resultados del sondeo ciudadano muestran que un 37.9% de las personas requieren más de 45 minutos para trasladarse desde sus hogares hasta sus lugares de trabajo, e incluso hay quienes necesitan más de 1 hora y 30 minutos. Además, un 32.5% informa que las vías cercanas a sus viviendas se encuentran en condiciones muy malas o malas. En el grupo focal, se llega a un consenso sobre la presencia frecuente de viviendas asequibles en ubicaciones distantes, lo que ha dado lugar a la proliferación de las “ciudades dormitorio”. Esto conlleva la dificultad de regresar a casa para comer o descansar durante el día, ya que la única opción viable es salir y regresar después de la jornada laboral.

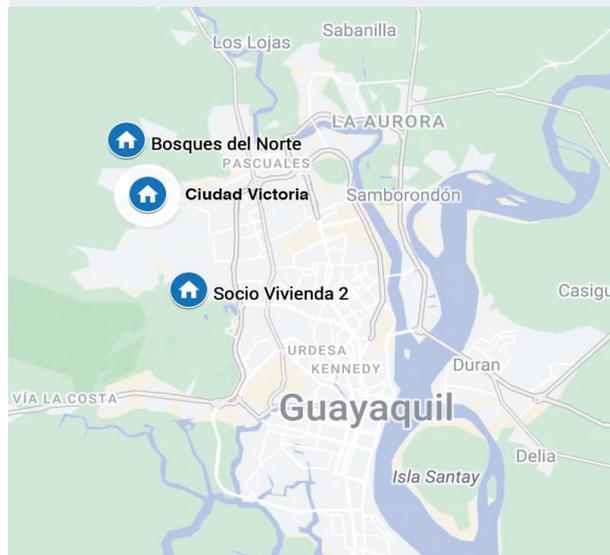
Un elemento importante que se debe considerar son los desplazamientos relacionados con la atención y el cuidado, lo que complica la movilidad. El trayecto de una persona responsable del cuidado de un niño, niña o adulto mayor suele implicar múltiples paradas que prolongan la duración del desplazamiento, ya que se suman a los traslados hacia los lugares de trabajo.

Una vez más, se pone de manifiesto que los valores del suelo prevalecen sobre el derecho a una vivienda digna. Esto resulta en una segregación socioespacial. Las personas con menos recursos económicos a menudo se ven obligadas a residir en áreas más alejadas, porque la vivienda en áreas más céntricas es inasequible y hay falta de oferta. La tendencia histórica y continua de ubicar los grandes proyectos de vivienda de interés social en áreas periféricas de las ciudades

refuerza estos patrones de segregación residencial y, por ende, socio-espacial y no impulsa el desarrollo urbano inclusivo. En algunos estudios académicos estos procesos se han referido como la “producción estatal de la periferia” (Durán et al., 2020).

Los Gráficos N.º 2 al 4 de las ciudades de Quito, Guayaquil y Loja demuestran cómo grandes proyectos de vivienda de interés social están ubicados en zonas periféricas de la ciudad. Es necesario implementar políticas sólidas de VIS que aprovechen, por ejemplo, los terrenos vacantes en zonas céntricas que cuenten con infraestructura adecuada y políticas que impulsan mayor integración socioeconómica a través de la zonificación inclusiva.

Gráfico N.º 2
UBICACIÓN PROYECTOS VIVIENDA INTERÉS SOCIAL GUAYAQUIL



Elaboración propia.

Gráfico N.º 3
UBICACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL LOJA



Elaboración propia.

Gráfico N.º 4
UBICACIÓN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUITO



Elaboración propia.

7. ADECUACIÓN CULTURAL

La vivienda es adecuada si respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural (ONU Hábitat, 2009). Esto significa que los aspectos arquitectónicos y constructivos de la vivienda, incluido el uso de materiales de construcción, permiten expresar adecuadamente la identidad cultural; que el diseño espacial y la configuración de la vivienda se determinan localmente y en armonía con las preferencias y atributos culturales de la comunidad local. Así también, explica que no se desplazan o sacrifican atributos o dimensiones culturales de la población en el desarrollo de nuevas viviendas; y, de suma importancia, los pueblos y nacionalidades, mujeres y otros grupos históricamente marginalizados participan en el diseño, la planificación, el desarrollo y la ejecución de las políticas y proyectos de vivienda para garantizar su derecho a la adecuación cultural (ONU Hábitat, 2018).

En el sondeo ciudadano, 29.6% indican que en el lugar donde vive no se apoya o permite expresar adecuadamente su identidad y pertenencia cultural. El grupo focal enfatizó que las viviendas están construidas de manera descontextualizada de las realidades y condiciones territoriales y con materiales de mala calidad. Por ello, se señaló que se deben ampliar tanto los diseños de vivienda, como el uso de materiales relacionados con el territorio.

Si bien existen algunas iniciativas desde el Estado para integrar el uso de materiales locales y sostenibles (bambú) en la construcción de vivienda de interés social (MIDUVI, 2022a), estos datos participativos reflejan que estos tipos de acercamientos se deben ampliar y profundizar en diversos territorios. En el diálogo generado en el grupo focal se desprende la necesidad de fortalecer el papel de liderazgos colectivos para la construcción de la política de vivienda y, en específico, en los proyectos de desarrollo comunitario. Estas

reflexiones hacen pensar la necesidad de ampliar la escala de la adecuación cultural para incluir también las relaciones sociales que construyen comunidad alrededor de la vivienda.

Interconexión

A modo de cierre, la construcción de este acápite demuestra que no se puede abordar una de estas dimensiones de manera aislada, ya que todas están interconectadas. Esto también se evidenció en el grupo focal, en donde en un ejercicio de priorizar y encontrar elementos comunes se solicitó identificar la dimensión de mayor prioridad; sin embargo, en el diálogo se manifestó que no pueden ser separadas sino más bien ubicar acciones integrales que apunten a mejorar cada dimensión.

Fuera de la información sistematizada queda, por ejemplo, el tema de participación tanto en temas de construcción de política como en la real ejecución de la política pública. Una muestra es el resultado del sondeo ciudadano a la pregunta "¿A quién recurre para resolver su necesidad de vivienda?", donde el 67.7% de las personas responde "nadie" o "a la familia" y el 20.5% recurre al municipio; es decir que, si bien el Estado central tiene la competencia alrededor de la vivienda, en el imaginario de las personas no es tomado como un ente que dé respuesta a este derecho.

Adicionalmente, queremos enfatizar en la necesidad de una mirada interseccional que considera las diversas inequidades y que sumadas generan mayores brechas; así también, se debe considerar la afectación futura que viene con el cambio climático, considerando que para 2015 existían ya 2 545 238 habitantes asentados en zonas de riesgo (MIDUVI, 2015). Estos enfoques deben tomarse de manera transversal para el análisis y construcción de propuestas de acción.

7.

CONCLUSIÓN: HACIA UNA AGENDA POPULAR POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Como resultado del análisis compartimos los apuntes de los hallazgos generados por cada acápite:

Marco normativo. Si bien existen conquistas alrededor del derecho a la vivienda, se ven desconectadas con su real ejecución. Muchos avances se pierden en el camino de construcción de las herramientas secundarias.

Papel del Estado en la vivienda. El mayor peso presupuestario se encuentra en los incentivos manejados dentro del sistema financiero (subsidio a la tasa), accesible a hogares que califican para créditos y tienen ingresos más altos. La regulación del mercado de vivienda (arrendamiento) y la producción de vivienda es limitada.

Seguridad de tenencia. Existe un vacío de información alrededor del tema, principalmente en arrendamiento y desalojos. Es importante tomar en cuenta otras formas de tenencia, por ejemplo, los posesionarios.

Disponibilidad de servicios. Existe una brecha histórica entre lo urbano y rural sin respuesta; sin embargo, se insta a pensar en alternativas no convencionales para cubrir los servicios básicos. Adicionalmente, pero igual de importante de incluir es el enfoque de cambio climático, ya que una de las mayores afectaciones será la disponibilidad de agua.

Habitabilidad. Hay una presencia mayoritaria de problemas de hacinamiento y deficiencias estructurales en poblaciones históricamente marginadas; es fundamental mirar las conexiones entre las condiciones de la vivienda y la salud; se deben ampliar programas de amparo para poblaciones cuya vivienda es impactada por desastres naturales o cambio climático.

Asequibilidad. Tanto la encuesta ciudadana como los datos muestran que existen problemas. Esto indica la necesidad de estudios profundizados alrededor del tema. Nuevamente, las mayores barreras en la asequibilidad de la vivienda se encuentran en poblaciones vulnerables.

Accesibilidad. Los datos existentes demuestran que grupos históricamente marginados (migrantes, personas con discapacidad, la población LGBTIQ+ y mujeres jefas de hogar, entre otros) enfrentan barreras particulares para gozar de su derecho a la vivienda adecuada. Así también, se carece de datos actualizados y desagregados para visibilizar estas necesidades de grupos vulnerables.

Ubicación. Está relacionada con el consumo de tiempo en los desplazamientos, que tiene efectos sobre la calidad de vida con énfasis en el tema de cuidados. Adicionalmente, se identifica la continua e histórica ubicación de las

viviendas de interés social en las periferias, lo que refuerza la segregación socioespacial.

Adecuación cultural. Actualmente, está relacionada con el uso de materiales de la zona; sin embargo, es necesario ampliar la visión no solo de la vivienda sino también la capacidad de compartir en el barrio.

Interconexión. No se puede tomar por separado cada dimensión de la vivienda adecuada. Las políticas y acciones deben ser construidas y aplicadas de manera integral.

Frente a estos hallazgos y tomando en cuenta lo planteado en los diálogos participativos, puntualizamos **tres ejes** que consideramos que son las raíces de las formas de producción y manejo actual de la vivienda desde lo público y lo privado. Recomendamos que sean una línea base para la construcción de una Agenda Popular y una política pública integral para el derecho a la vivienda adecuada.

1. Invisibilización

Las múltiples barreras a las que se enfrentan los grupos históricamente marginados para acceder a una vivienda adecuada siguen siendo, en gran medida, invisibles frente a la política pública de vivienda. Asimismo, el enfoque centrado en la propiedad de vivienda en la política pública oculta y minimiza la atención a otras dimensiones críticas para la realización y protección del derecho a la vivienda. Esto se evidencia de las siguientes maneras:

- La participación en los espacios de toma de decisiones sobre política de vivienda se centra, principalmente, en los actores del sector privado (entidades financieras, promotores inmobiliarios y constructores privados). Por lo tanto, la participación directa de actores/representantes de grupos históricamente marginados es casi inexistente al no contar con espacios que respondan a sus realidades (extensos espacios de discusión, lugares lejanos a

sus hogares, ausencia de ayuda en el trabajo de cuidados).

- Faltan datos actualizados y desagregados sobre las necesidades específicas de diversos grupos vulnerables, acentuados desde una perspectiva interseccional. Se requiere más atención a estas problemáticas y la no disponibilidad de datos impacta en la política pública de vivienda.
- Hay una mínima consideración de problemáticas –como la discriminación en el acceso de la vivienda, las condiciones de arrendamiento, los impactos de los desalojos, las dinámicas de la falta de asequibilidad en la oferta de vivienda (privada y pública).

2. Financiarización de la vivienda

La cantidad de capital que se invierte en una vivienda –considerada como medio de acumulación de riqueza y negocio– es una de las formas en las que la financiarización caracteriza la oferta y mercado de vivienda. La política de vivienda desde el Estado, en gran medida, sigue una lógica económica neoliberal: centra la propiedad individual de la vivienda en las políticas y sitúa el papel del Estado como facilitador de la demanda del mercado en lugar de proporcionar directamente viviendas adecuadas. Estas dinámicas se evidencian de las siguientes formas:

- La oferta de vivienda en la política pública del Estado se concentra en la propiedad privada; y su provisión, en actores del sector financiero y constructores privados. Esto obliga a los hogares a asumir una deuda a largo plazo y no considera a las poblaciones históricamente relegadas. Falta mayor atención, priorización e inversión pública en otras formas de tenencia –como la vivienda en arrendamiento–, la producción social del hábitat, la vivienda 100% subvencionada y la participación de actores de la economía popular y solidaria en la provisión de vivienda.

- La falta de regulación del mercado privado de vivienda se evidencia en la expansión de las unidades vacantes de vivienda, la falta de control/sanción/veeduría en situaciones de discriminación en el acceso a la vivienda, y la falta de regulación y de protección de los inquilinos en las viviendas de alquiler.
- Políticas y proyectos de vivienda de interés social siguen siendo ubicados en áreas periféricas de las ciudades. Esto refuerza la segregación socioespacial e impacta en la calidad de vida de los habitantes.

3. Política pública limitada

Si la política de vivienda no atiende de forma puntual todas las dimensiones del derecho a una vivienda adecuada, se puede considerar como una política de vivienda limitada. En Ecuador esto se evidencia de las siguientes formas:

- A pesar de que existen reglamentos que consideran a los grupos vulnerables como beneficiarios de programas VIS y VIP, se debe contar con estrategias específicas (políticas, programas e inversiones correspondientes) que respondan a las necesidades de estos grupos para gozar de su derecho a la vivienda adecuada.
- Desde la ciudadanía, se evidencia que no existe conocimiento de canales públicos don-

de pueden acudir para atender problemáticas (como temas de discriminación, amenaza de desalojos, condiciones de inhabilitabilidad) en el acceso a la vivienda. La política pública debe responder a esta necesidad crítica.

- Se debe avanzar en instrumentos secundarios e inversión adecuada para la aplicación efectiva de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS). Así también, se requiere introducir y avanzar en la nueva legislación para regular el mercado de vivienda, en particular aquella en arriendo.

Este documento es un primer ejercicio que nos permite problematizar y sistematizar algunas de las preocupaciones, necesidades y exigencias alrededor de la vivienda, pensada como un derecho. Reconocemos que la complejidad de las problemáticas alrededor de la vivienda requieren de mayor examinación; por tanto, este documento de posicionamiento se limita a puntualizar tres ejes a grandes rasgos. Consideramos que una lista de demandas puntuales (la Agenda Popular) tiene que derivar de un proceso participativo amplio, con grupos de base diversos y el compromiso de autoridades tanto a nivel nacional como local para avanzar en políticas de vivienda más integrales. Invitamos a grupos de la sociedad civil a aportar para alimentar este camino hacia una Agenda Popular por el Derecho a la Vivienda.

8.

BIBLIOGRAFÍA

Acosta, M. E. (2022). Mejorando viviendas en Ecuador: vivienda social inclusiva. *IADB Blog*. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/mejorando-vidas-en-ecuador-vivienda-social-inclusiva/>

Beltran, J. (2023). 65 familias reciben bonos de arrendamiento por diferentes emergencias. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/familias-emergencias-bonos-arrendamiento/>

Coba, G. (2021). Cuánto debe ganar al mes para comprar una vivienda en Quito. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/compra-vivienda-quito-ingreso-minimo/>

Coba, G. (2022). Clase media paga de arriendo casi un salario básico. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/arriendo-precio-salario-basico-ecuador/>

Cordova, M. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, 127-149.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR) (1991). El derecho a una vivienda adecuada. *Observación general N° 4. E/1991/23, 13 Diciembre 1991*.

CONADIS (2021a). Estadísticas de discapacidad: Registro social de personas con discapacidad. <https://www.consejodiscapacidades.gob.ec/estadisticas-de-discapacidad/>

_____ (2021b). Estadísticas de discapacidad: vivienda de interés social para personas con dis-

capacidad. <https://www.consejodiscapacidades.gob.ec/estadisticas-de-discapacidad/>

Consejo Nacional para la Igualdad de Pueblos y Nacionalidades (2019). *Agenda para la Igualdad de Derechos de las Nacionalidades y Pueblos Indígenas, Pueblo Afroecuatoriano y Pueblo Montubio 2019*. Quito.

Defensoría del Pueblo (2022). Rendición de Cuentas 2022. https://www.defensoria.gob.ec/?page_id=30000

_____ (2021). Cuestionario sobre la discriminación, la segregación y el derecho a una vivienda adecuada. <https://repositorio.dpe.gob.ec/bitstream/39000/3002/1/DEPE-DPE-009-2021.pdf>

Durán, G., Bayón, M., Bonilla, A., y Janoschka, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 34-56.

Gobierno del Ecuador (2021). Déficit Habitacional Nacional. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>

Grupo de Trabajo para Refugiados y Migrantes (2022). Evaluación conjunta de necesidades: informe de resultados de Ecuador (mayo 2022).

Hernández, C., Libertun, N. y Acosta, M.E. (2021). *Brechas de género en el acceso al mercado hipotecario en Ecuador*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

INEC (2020). Encuesta multipropósito.

Machado, J. (2022). El 9.6% de familias ecuatorianas vive en hacinamiento. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/familias-ecuatorianas-viven-hacinamiento/#:~:text=El%20estudio%20explica%20que%20en,viven%20en%20los%20centros%20urbanos>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) (2023). Acuerdo N.º MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A

_____ (2022a). Boletín Oficial 056: Miduvi impulsa la construcción de viviendas con bambú. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/boletin-oficial-056/#:~:text=La%20vivienda%20será%20construida%20en,cambio%20climático%20brindan%20confort%20térmico%20>

_____ (2022b). Informe narrativo Rendición de cuentas 2022 MIDUVI.

_____ (2015). Informe Nacional del Ecuador. Quito.

Naciones Unidas (2017). A/HRC/34/51. Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context.

Naciones Unidas (2012). A/67/286 Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living.

ONU (2010). Declaración Universal de Derechos Humanos.

ONU Hábitat (2018). *The Housing Rights Index: A Policy Formulation Support Tool*.

ONU Hábitat (2009). *Folleto Informativo N.º 21: El Derecho Humano a una vivienda adecuada*.

Organización Internacional para las Migraciones (OIM) y Ministerio de la Mujer y Derechos Humanos (2023). Plan de Acción de Diversidades LGBTI+ (PAD) 2022-2025. OIM, Gobierno del Ecuador, Quito.

Secretaría Técnica del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (2023). Rendición de Cuentas 2022. https://www.youtube.com/watch?v=xcTu4s2_vs8

_____ (2019). Los Asentamientos Irregulares.

Wambra (2022). Menos fondos, menos recursos: la pomposa entrega de presupuesto para las casas de acogida. <https://wambra.ec/menos-fondos-menos-recursos-la-pomposa-entrega-de-presupuesto-para-las-casas-de-acogida/>

World Health Organization (2018). *WHO housing and health guidelines*.

Zambrano, R. (2021) ¿Llegó a la tercer edad? Conozca los derechos de las personas más de 65 años y los beneficios que pueden acceder en Ecuador. *El Universo*. <https://www.eluniverso.com/noticias/informes/llego-a-la-tercera-edad-conozca-los-derechos-de-las-personas-de-mas-de-65-anos-y-los-beneficios-a-los-que-pueden-acceder-en-ecuador-nota/#:~:text=Toda%20persona%20que%20ha%20cumplido,de%20impuestos%20fiscales%20y%20municipales>

ACERCA DE LAS AUTORAS

Diana Bell Sancho. Planificadora urbana con experiencia en análisis de políticas públicas, investigación-acción, gestión de proyectos y facilitación de procesos comunitarios a nivel local e internacional. Investigadora afiliada de MIT Displacement Research + Action Network y miembro del equipo coordinador del Contrato Social por la Vivienda.

Gabriela Vacacela Márquez. Arquitecta con experiencia en planificación territorial, desarrollo urbano y vivienda en el sector público y privado. Consultora especializada en apoyo a gobiernos autónomos descentralizados (GAD), con enfoques de gestión de riesgos y género. Forma parte del colectivo Contrato Social por la Vivienda y de la Red de Mujeres Líderes.

Contrato Social por la Vivienda (CSV)

Es una coalición de participación social, acción crítica, generación de propuestas e incidencia en políticas públicas sobre los derechos a la vivienda, ciudad y hábitat.

PIE DE IMPRENTA

Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) Ecuador Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales (ILDIS) Av. República 500 y Martín Carrión, Edif. Pucará 4to piso, Of. 404, Quito-Ecuador.

Responsable:
Gustavo Endara
Coordinador de Proyectos
Telf.: +593 2 2562103

 **Friedrich-Ebert-Stiftung FES-ILDIS**

 **@FesILDIS**

 **@fes_ildis**

 **<https://ecuador.fes.de/>**

Para solicitar publicaciones:
info@fes-ecuador.org

Las opiniones expresadas en esta publicación no representan necesariamente las de la Friedrich-Ebert-Stiftung (o de la organización para la que trabaja el o la autora).

El uso comercial de todos los materiales editados y publicados por la Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) está prohibido sin previa autorización escrita.

HACIA UNA AGENDA POPULAR PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA EN ECUADOR

Gabriela Vacacela Márquez
Diana Bell Sancho



En Ecuador existe un déficit habitacional (escasez de vivienda adecuada) de 2 700 000 viviendas, de las cuales unas 670 000 son irrecuperables; es decir que necesitan ser reconstruidas totalmente. Además, las realidades territoriales presentan mayores complejidades cuando se refiere a población históricamente olvidada. Estos datos evidencian las extenuantes pobreza y desigualdad que atraviesan al país y, también, una falta de política pública que ponga en el centro las necesidades de sectores más vulnerables.



Este fenómeno es el resultado de entender a la vivienda como mercancía y no como derecho. Por ello, proponer una Agenda Popular para el Derecho a la Vivienda es el eje central del presente documento; el objetivo es contrastar dinámicas actuales que han resultado en ciudades y territorios segregados, fragmentados y desiguales.



Para la construcción de dicha Agenda se trabajó en el análisis cualitativo y cuantitativo de datos, articulado con identificaciones colectivas sobre las principales problemáticas para acceder a una vivienda digna en Ecuador. La estructura del análisis parte de las siete dimensiones del derecho a la vivienda (seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios, habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural). Asombra que los subsidios actuales para vivienda son ineficientes e insuficientes y que la falta de inclusión de una visión intersectorial para determinar a las personas beneficiarias ha perjudicado a grupos vulnerables.



De esta manera, el documento presenta propuestas que buscan una visión integral al incluir algunas de las necesidades de las personas vulnerables, con el objetivo de visibilizarlas y priorizar su atención desde la política pública. Así se podrá avanzar en el camino por un real derecho a una vivienda adecuada. Queremos que se tome este documento como un primer paso en el camino hacia una Agenda Popular para el Derecho a la Vivienda en Ecuador.

Para solicitar publicaciones:
info@fes-ecuador.org