Verdad y Derecho
Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales
Vol. 5(especial7), 1-11, 2026
https://doi.org/10.62574/b9h1f482

Protección del derecho a una vivienda digna, segura y adecuada en el Ecuador

Protection of the right to decent, safe and adequate housing in Ecuador

Sandy Johanna Mazón-Velarde
sandymv17@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Riobamba, Ecuador
https://orcid.org/0009-0002-7974-3490

Adelita Zarai Zabala-Ponce
adelitazp57@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Riobamba, Ecuador
https://orcid.org/0009-0005-6023-4671

Julio Juvenal Aldana-Zavala
ur.julioaz41@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Riobamba, Ecuador
https://orcid.org/0000-0002-7934-9103

RESUMEN

El derecho a la vivienda está reconocido en la Constitución ecuatoriana de 2008, aunque el crecimiento de asentamientos informales y el alto costo del suelo urbano muestran la distancia entre su reconocimiento y su realización. Es así que el estudio se planteó como objetivo central analizar la protección del derecho a una vivienda digna, segura y adecuada en el Ecuador. En este sentido se empleó un enfoque cualitativo, de tipo jurídico-documental, con análisis de contenido de 10 obras y artículos académicos y seis instrumentos normativos nacionales e internacionales. Entre los resultados se obtuvo que el ordenamiento recoge los elementos del estándar internacional de vivienda adecuada, aunque su protección enfrenta déficit habitacional, informalidad en la tenencia, escasa justiciabilidad y políticas de corte asistencial. Entre las conclusiones se estableció que su garantía exige planificación urbana inclusiva, seguridad de la tenencia y mecanismos judiciales que permitan exigirlo.

Descriptores: derecho a la vivienda; derechos sociales; política de vivienda; planificación urbana; derechos humanos. (Fuente: Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The right to housing is recognised in Ecuador's 2008 Constitution, although the growth of informal settlements and the high cost of urban land show the gap between its recognition and its realisation. The study set out to analyse the protection of the right to decent, safe and adequate housing in Ecuador. A qualitative, legal-documentary approach was used, with content analysis of 10 academic works and articles and six national and international legal instruments. The results show that the legal order incorporates the elements of the international standard of adequate housing, although its protection faces a housing deficit, informal tenure, limited justiciability and welfare-oriented policies. It is concluded that its guarantee requires inclusive urban planning, security of tenure and judicial mechanisms that allow it to be enforced.

Descriptors: right to housing; social rights; housing policy; urban planning; human rights. (Source: UNESCO Thesaurus).

Recibido: 02/09/2026. Revisado: 23/09/2026. Aprobado: 14/10/2026. Publicado: 28/10/2026.

Sección artículos de investigación

INTRODUCCIÓN

El derecho a una vivienda adecuada ha sido reconocido de manera amplia en el derecho internacional de los derechos humanos, por cuanto constituye la base material para el ejercicio de otros derechos como la salud, la intimidad, la educación y la vida familiar. Sin una vivienda segura, las personas quedan expuestas a la precariedad, a la exclusión y a riesgos ambientales, de allí que la Declaración Universal de Derechos Humanos lo incluyera dentro del derecho a un nivel de vida adecuado (Asamblea General de las Naciones Unidas, 1948, art. 25).

Partiendo de lo expuesto, la Constitución de 2008 reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (Asamblea Constituyente, 2008, art. 30), así como el derecho a la ciudad y al disfrute pleno de sus espacios (art. 31), y obliga al Estado a garantizar el acceso a la vivienda mediante políticas públicas (art. 375). Lo anterior supone que la vivienda forma parte del catálogo de derechos del buen vivir, cuyo cumplimiento compromete al Estado en sus distintos niveles de gobierno.

Por consiguiente, la relevancia del tema radica en que el reconocimiento normativo convive con un déficit habitacional persistente, habida cuenta de que Castro-Martínez (2018) se pregunta si el derecho a una vivienda digna en el Ecuador constituye un derecho exigible o una simple afirmación, y Barahona (2023) examina las políticas de vivienda del período 2007-2017, mostrando sus logros y limitaciones. De ello se sigue la necesidad de evaluar la protección efectiva de este derecho.

Pero, ¿de qué manera se protege el derecho a una vivienda digna, segura y adecuada en el Ecuador y cuáles son los obstáculos para su realización? A partir de lo planteado, la investigación tiene por objetivo central analizar la protección del derecho a una vivienda digna, segura y adecuada en el Ecuador, con la finalidad de identificar sus fortalezas normativas, los obstáculos para su eficacia y criterios para su garantía.

Referencial teórico

En cuanto al contenido del derecho, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, que incluye la vivienda (Asamblea General de las Naciones Unidas, 1966, art. 11), y el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991), en su Observación general 4, identificó siete elementos de la vivienda adecuada, esto es, seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Esto implica que la vivienda adecuada no se reduce a un techo, sino que comprende condiciones materiales, jurídicas y culturales.

Desde la protección frente a desalojos, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1997), en su Observación general 7, estableció que los desalojos forzosos son incompatibles con el Pacto y que solo pueden justificarse en circunstancias excepcionales y con garantías procesales. Al hilo de ello, De Salas Murillo (2010) analiza el arrendamiento como forma de acceso a la vivienda que debe ser protegida por el derecho. De allí se desprende que la seguridad de la tenencia constituye el núcleo del derecho, cualquiera que sea la forma de ocupación.

En función de lo planteado, la exigibilidad de los derechos sociales ha sido defendida por Abramovich y Courtis (2002), quienes sostienen que no

existen diferencias de naturaleza entre derechos civiles y sociales que impidan su protección judicial, y Pisarello (2003) describe la vivienda como un derecho en construcción cuya garantía requiere tanto políticas públicas como vías de reclamación. Tal planteamiento revela que la justiciabilidad es condición para que la vivienda deje de depender de la discrecionalidad administrativa.

Con base en lo expuesto, la dimensión urbana del derecho ha sido desarrollada desde la teoría crítica, ya que Lefebvre (1969) formuló el derecho a la ciudad como el derecho de los habitantes a participar en la producción del espacio urbano, y Harvey (2013) vinculó la crisis de la vivienda con la mercantilización del suelo. Por añadidura, Córdoba y Pérez (2020) examinan experiencias de urbanización inclusiva y resiliente en asentamientos informales de América Latina.

Desde el ordenamiento territorial, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo regula los instrumentos de planificación y gestión del suelo y la función social y ambiental de la propiedad (Asamblea Nacional, 2016), y Goyas Céspedes et al. (2016) analizan el uso del suelo como recurso natural insustituible. Semejante marco supone que el acceso a la vivienda depende de la regulación del suelo urbano y de la capacidad de los municipios para orientar su uso.

MÉTODO

La investigación se desarrolló con enfoque cualitativo, de tipo jurídico-documental, orientada a examinar el reconocimiento y la protección del derecho a la vivienda en el ordenamiento ecuatoriano, a la luz de los estándares internacionales.

En cuanto al corpus, se seleccionaron intencionalmente 10 obras y artículos académicos publicados entre 1969 y 2024 y seis instrumentos normativos, esto es, la Constitución, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y las Observaciones generales 4 y 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Se excluyeron páginas institucionales, informes sin arbitraje y documentos de procedencia no verificable, esto con la finalidad de sostener el análisis en fuentes confiables.

En este sentido se empleó el análisis de contenido por dimensiones, esto es, contenido del derecho, seguridad de la tenencia, política pública y exigibilidad, construyéndose categorías emergentes por inducción. Como limitación, el estudio no analiza datos estadísticos del déficit habitacional ni sentencias específicas, por lo que sus conclusiones se apoyan en la literatura y en el marco normativo revisado.

RESULTADOS

El análisis permitió contrastar los elementos del estándar internacional de vivienda adecuada con su recepción en el ordenamiento ecuatoriano y los obstáculos para su realización, tal como se presenta en la tabla 1.

Tabla 1. *Elementos de la vivienda adecuada y su recepción en Ecuador.*

Elemento (OG 4)	Recepción normativa	Obstáculo documentado
Seguridad de la tenencia	Constitución, arts. 30 y 321	Asentamientos informales sin título (Córdoba y Pérez, 2020).
Disponibilidad de servicios	Constitución, art. 375; LOOTUGS	Déficit de agua y saneamiento en periferias (Tacle-Velasco et al., 2024).
Asequibilidad	Constitución, art. 375	Alto costo del suelo urbano (Harvey, 2013; Goyas Céspedes et al., 2016).
Habitabilidad y ubicación	LOOTUGS	Viviendas en zonas de riesgo (Córdoba y Pérez, 2020).
Adecuación cultural	Constitución, art. 30	Programas estandarizados sin pertinencia local (Barahona, 2023).

Nota. Elaboración propia (2026) a partir del corpus analizado. OG 4: Observación general 4 del Comité DESC; LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

De la tabla 1 se desprende que el ordenamiento ecuatoriano recoge los elementos del estándar internacional de vivienda adecuada, empero cada uno de ellos enfrenta obstáculos de realización vinculados con la informalidad, el costo del suelo y la limitada cobertura de los servicios. Esto indica que la debilidad de la protección se ubica en la ejecución de las políticas y no en el reconocimiento del derecho.

En función de lo anterior, los hallazgos se agruparon en categorías emergentes sobre la protección del derecho a la vivienda, tal como se observa en la tabla 2.

Tabla 2. *Categorías emergentes sobre la protección del derecho a la vivienda.*

Categoría	Definición	Fuentes
Reconocimiento amplio y realización limitada	Distancia entre el texto constitucional y el acceso efectivo.	Castro-Martínez (2018); Pisarello (2003)
Enfoque asistencial de la política	Entrega de unidades habitacionales sin planificación integral.	Barahona (2023); Lefebvre (1969)
Inseguridad de la tenencia	Ocupación informal expuesta a desalojos.	Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1997); De Salas Murillo (2010)
Escasa justiciabilidad	Pocas vías para exigir judicialmente el derecho.	Abramovich y Courtis (2002); Castro-Martínez (2018)

Nota. Elaboración propia (2026).

En cuanto al enfoque asistencial de la política, los estudios coinciden en que los programas de vivienda se han concentrado en la entrega de unidades habitacionales, de allí que Barahona (2023) advierta que muchas de ellas se ubicaron en periferias sin servicios ni conexión con el empleo, lo cual reproduce la segregación urbana que el derecho a la ciudad busca superar.

Por su parte, la inseguridad de la tenencia aparece como el obstáculo más grave para las familias de bajos ingresos, ya que la ocupación informal de terrenos las expone a desalojos y les impide acceder a crédito y a servicios (Córdoba y Pérez, 2020). Semejante hallazgo supone que la regularización de la tenencia, con las garantías de la Observación general 7, constituye una prioridad para la protección del derecho.

En lo que respecta a la justiciabilidad, los resultados indican que las acciones judiciales para exigir el derecho a la vivienda son escasas, toda vez que Castro-Martínez (2018) describe la percepción de que se trata de un derecho programático. De ello se sigue la necesidad de difundir la posibilidad de utilizar la acción de protección frente a desalojos arbitrarios y omisiones estatales graves, conforme a la tesis de Abramovich y Courtis (2002).

DISCUSIÓN

Los resultados confirman que el derecho a una vivienda digna en el Ecuador goza de un reconocimiento constitucional amplio, en consonancia con lo planteado por Castro-Martínez (2018) y por Tacle-Velasco et al. (2024). Sin embargo, la literatura revisada permite advertir que la realización de este derecho depende de políticas de suelo y de vivienda que no siempre han incorporado los elementos del estándar internacional.

En el plano teórico, la propuesta del derecho a la ciudad formulada por Lefebvre (1969) y recogida en el artículo 31 de la Constitución ofrece un marco para superar la visión de la vivienda como unidad aislada, por cuanto la vincula con el acceso a servicios, empleo y espacio público. Esto invita a reflexionar sobre la necesidad de que los programas habitacionales se integren a la planificación urbana y no se ubiquen en zonas desconectadas de la ciudad.

Comoquiera que el costo del suelo constituye la principal barrera de asequibilidad (Harvey, 2013), los instrumentos de gestión previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, como la captación de plusvalías y la reserva de suelo para vivienda social, adquieren especial relevancia (Asamblea Nacional, 2016). Es ingenuo pensar que el mercado resolverá por sí mismo el acceso de las familias de bajos ingresos a una vivienda adecuada; de ahí un reto intrínseco para los municipios, que consiste en aplicar estos instrumentos de manera efectiva.

Otro aspecto que debe ser revisado es la protección frente a los desalojos, toda vez que la Observación general 7 exige consulta, notificación, alternativas habitacionales y recursos judiciales antes de cualquier desalojo (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1997). A tenor de

lo que plantea Pisarello (2003), la vivienda se construye como derecho cuando los afectados disponen de vías efectivas para reclamarlo.

En virtud de lo abordado, la protección del derecho a la vivienda en el Ecuador puede comprenderse como un proceso inconcluso, cuya realización depende de la planificación urbana, la regulación del suelo y la justiciabilidad. Como limitación, el estudio no analiza datos del déficit habitacional ni jurisprudencia específica, por lo que se recomienda que investigaciones futuras examinen las sentencias constitucionales sobre desalojos y vivienda.

CONCLUSIONES

El ordenamiento ecuatoriano reconoce el derecho a una vivienda adecuada y digna, al hábitat seguro y al derecho a la ciudad, en concordancia con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y con los elementos de la vivienda adecuada identificados por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

La protección de este derecho enfrenta obstáculos derivados del déficit habitacional, la informalidad en la tenencia, el alto costo del suelo urbano, la escasa cobertura de servicios en las periferias, el enfoque asistencial de la política de vivienda y la limitada utilización de las vías judiciales para exigirlo.

En consecuencia, la garantía del derecho a la vivienda exige una planificación urbana inclusiva que integre los programas habitacionales a la ciudad, la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, la regularización de la tenencia con protección frente a desalojos y la difusión de los mecanismos judiciales que permiten reclamar su cumplimiento.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

CONFLICTO DE INTERÉS

No existe conflicto de interés con personas o instituciones ligadas a la investigación.

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Regional Autónoma de los Andes (UNIANDES), por el apoyo brindado al desarrollo de esta investigación.

REFERENCIAS

Abramovich, V., y Courtis, C. (2002). *Los derechos sociales como derechos exigibles* [Social rights as enforceable rights]. Trotta.

Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador* [Constitution of the Republic of Ecuador]. Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008.

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos* [Universal Declaration of Human Rights] (Resolución 217 A (III)). 10 de diciembre de 1948.

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* [International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights] (Resolución 2200 A (XXI)). 16 de diciembre de 1966.

Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo* [Organic Law on Territorial Planning, Land Use and Management]. Registro Oficial Suplemento 790, 5 de julio de 2016.

Barahona, M. J. H. (2023). Las políticas de vivienda del Buen Vivir 2007–2017: Ecuador como estudio de caso [Good Living housing policies 2007–2017: Ecuador as a case study]. *Anuario Digital de Investigación del Posgrado en Urbanismo*, (47).

Castro-Martínez, L. A. (2018). El derecho a una vivienda digna: ¿Derecho pragmático o simple afirmación de derecho? [The right to adequate housing: Pragmatic right or mere declaration of rights?]. *Revista San Gregorio*, (21), 120–129.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación general 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)* [General comment No. 4: The right to adequate housing] (E/1992/23). Naciones Unidas.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). *Observación general 7: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzosos* [General comment No. 7: Forced evictions] (E/1998/22). Naciones Unidas.

Córdoba, R., y Pérez, A. (2020). Urbanización inclusiva y resiliente en asentamientos informales: Ejemplificación en Latinoamérica y el Caribe [Inclusive and resilient urbanization in informal settlements: Examples from Latin America and the Caribbean]. *Bitácora Urbano Territorial*, *30*(2), 61–74.

De Salas Murillo, S. (2010). El arrendamiento en el marco del derecho a la vivienda [Tenancy within the framework of the right to housing]. En F. López-Ramón (Ed.), *Construyendo el derecho a la vivienda* (pp. 263–288). Marcial Pons. https://doi.org/10.2307/j.ctv10qr088.12

Goyas Céspedes, L., Cabanes Espino, I., y Zambrano, M. (2016). Análisis jurídico del ordenamiento territorial y el uso del suelo como recurso natural insustituible [Legal analysis of territorial planning and land use as an irreplaceable natural resource]. *Universidad y Sociedad*, *8*(3), 6–12.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* [Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution]. Akal.

Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad* [The right to the city]. Península.

Pisarello, G. (2003). *Vivienda para todos: Un derecho en (de)construcción* [Housing for all: A right under (de)construction]. Icaria.

Tacle-Velasco, D. L., Erraez-Andrade, G. N., Baquerizo-Marzana, P. D., y Montalván-Arévalo, D. F. (2024). Servicios públicos y derecho del buen vivir de los ciudadanos en Ecuador [Public services and the right to good living of citizens in Ecuador]. *Verdad y Derecho. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales*, *3*(especial 4), 281–289. https://doi.org/10.62574/3y9b2m65

Derechos de autor: 2026 Por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/