

# Vivienda de interés social, endeudamiento y adaptaciones espaciales a partir de dos casos en Ecuador

Recibido: 2024-11-23

Aceptado: 2025-06-06

## Cómo citar este artículo:

Ordóñez-León, A., Costa-De los Reyes, C., Muñoz-Sotomayor, V., y León Vivanco, M. F. (2025). Vivienda de interés social, endeudamiento y adaptaciones espaciales a partir de dos casos en Ecuador. *Revista INVI*, 40(114), 93-124.  
<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.76701>

## Andrea Ordóñez-León

Universidad Internacional del Ecuador, Quito, Ecuador,  
[anordonezle@uide.edu.ec](mailto:anordonezle@uide.edu.ec)  
 <https://orcid.org/0000-0001-6204-2052>

## Claudia Costa-De los Reyes

Universidad Internacional del Ecuador, Quito, Ecuador,  
[clcostade@uide.edu.ec](mailto:clcostade@uide.edu.ec)  
 <https://orcid.org/0000-0001-6389-3094>

## Verónica Muñoz-Sotomayor

Universidad Internacional del Ecuador, Quito, Ecuador,  
[vemunozso@uide.edu.ec](mailto:vemunozso@uide.edu.ec)  
 <https://orcid.org/0000-0003-4023-8390>

## María Fernanda León Vivanco

Universidad Internacional del Ecuador, Quito, Ecuador,  
[maleonvi@uide.edu.ec](mailto:maleonvi@uide.edu.ec)  
 <https://orcid.org/0000-0001-8523-1657>



## Vivienda de interés social, endeudamiento y adaptaciones espaciales a partir de dos casos en Ecuador

### Resumen

El acceso a la vivienda de interés social (VIS) implica compromisos financieros a largo plazo, pero después de la compra, las familias modifican la vivienda a consecuencia de una tipología poco flexible. El presente estudio analiza la relación entre el endeudamiento y las transformaciones espaciales asociadas a la adquisición de la VIS. Para este propósito se analizaron los programas Ciudad Victoria y Los Geranios en Loja, Ecuador, empleando un enfoque mixto, combinando entrevistas y análisis de datos espaciales. Así se demuestra que, a partir de la deuda hipotecaria para la adquisición de la VIS, se produce un ciclo continuo de endeudamiento que obedece a modificaciones por habitabilidad, adecuación para economías de subsistencia o diferenciación socioeconómica. Además, las deficiencias en el barrio son subsanadas a través de un autofinanciamiento que, pese a fortalecer la cohesión social, implica gastos adicionales. Se concluye que la adquisición de la VIS lleva, desde un inicio, a intervenciones realizadas sin supervisión técnica que evidencian insatisfacción frente al diseño. Esto compromete la habitabilidad y la economía familiar, lo que puede producir un sobreendeudamiento. Finalmente, se cuestiona el rol del Estado frente a las políticas de la VIS tanto en el diseño como en la regulación del financiamiento.

**Palabras clave:** deuda hipotecaria, vivienda de interés social, adaptación de la vivienda, transformación y deuda, Loja (Ecuador).



## Social Housing, Debt, and Spatial Adaptations Based on Two Cases in Ecuador

### Abstract

Access to social housing (VIS) entails long-term financial commitments from the outset. Yet, as a consequence of standardized and inflexible housing typologies, after the purchase, families modify their homes. This study examines the relationship between indebtedness and spatial transformations associated with the acquisition of VIS. To this end, the housing programs Ciudad Victoria and Los Geranios in Loja, Ecuador, were analyzed using a mixed-methods approach, combining qualitative interviews and spatial data analysis. The findings demonstrate that mortgage debt incurred to access VIS often triggers a continuous cycle of indebtedness that obeys modifications due to habitability, to enable subsistence economies, or for socioeconomic differentiation. Additionally, deficiencies in the neighborhood infrastructure are addressed through self-financing which, although it strengthens social cohesion, implies additional financial burdens. The study concludes that the acquisition of VIS typically results in unsupervised interventions that reflect user dissatisfaction with the original design. These alterations negatively impact both the habitability and the household economy, potentially leading to over-indebtedness, ultimately raising critical questions about the role of the State in regard to VIS policy, both in terms of design and financing regulation.

**Keywords:** mortgage debt, social housing, housing adaptation, transformation and debt, Loja (Ecuador).



## Habitação de interesse social, endividamento e adaptações espaciais a partir de dois casos no Equador

**Palavras-chave:** dívida hipotecária, habitação de interesse social, adaptação da moradia, transformação e dívida, Loja (Equador).

### Resumo

O acesso à habitação de interesse social (HIS) implica compromissos financeiros de longo prazo, mas como consequência de uma tipologia padronizada pouco flexível, as famílias modificam suas moradias após a compra. Este estudo analisa a relação entre o endividamento e as transformações espaciais associadas à aquisição da HIS. Para esse propósito, os programas habitacionais Ciudad Victoria e Los Geranios em Loja, Equador, foram analisados utilizando uma abordagem de métodos mistos, combinando entrevistas e análise de dados espaciais. Com essa análise, é possível demonstrar que a dívida hipotecária contraída para a aquisição da HIS frequentemente desencadeia um ciclo contínuo de endividamento que obedece a modificações devido à habitabilidade, possibilitando economias de subsistência ou diferenciação socioeconômica. Além disso, as deficiências no bairro são solucionadas por meio de mecanismos de autofinanciamento que, apesar de fortalecer a coesão social, implica despesas adicionais. O estudo conclui que a aquisição da HIS resulta, desde o início, em intervenções realizadas sem supervisão técnica que refletem a insatisfação dos usuários com o projeto original. Esta situação compromete a habitabilidade e a economia familiar, o que pode produzir superendividamento. Finalmente, é questionado o papel do Estado nas políticas da HIS, tanto em termos do projeto original quanto na regulamentação do financiamento.

## Introducción

Para abordar la problemática del acceso a la vivienda para la población de bajos recursos, en Ecuador se han establecido los programas de Vivienda de Interés Social (VIS) financiados y/o subsidiados por entidades estatales e implementados a través de políticas de vivienda (Ministerio de Hábitat y Vivienda, 2021).

Pese a que las causas estructurales del déficit de vivienda y los problemas de la VIS están identificados, las políticas han sido diseñadas e implementadas a partir de una lectura reduccionista centrada en el déficit cuantitativo y no en el cualitativo<sup>1</sup> (Alcívar Macías *et al.*, 2018).

Al analizar los programas de VIS en Ecuador, se observa que, para reducir costos, estos se emplazan en zonas alejadas de los centros urbanos, sin equipamiento comunitario esencial y con limitada accesibilidad al transporte público (Rodas Beltrán, 2013; Serrano y Durán, 2020). A esto se suma que, dentro de la lógica estatal de atender únicamente al déficit cuantitativo bajo las reglas del desarrollo económico global, se desencadena una producción de vivienda que no se adapta a la vida colectiva, a la familia ampliada, ni a diversas conformaciones del núcleo familiar, tampoco se reconocen las limitaciones de personas de bajos ingresos para desplazarse y acceder a equipamientos y servicios públicos (Hermida *et al.*, 2019).

En el marco de la política de VIS, el acceso a estos programas es factible a través de un proceso de calificación que verifica la elegibilidad de los solicitantes para obtener créditos hipotecarios con montos y plazos ajustados a sus capacidades económicas (Rodas Beltrán, 2013). La adquisición de la VIS conlleva desde el principio compromisos financieros a largo plazo, lo que representa un esfuerzo económico significativo para las familias, las cuales modifican o amplían la vivienda inmediatamente después de la compra, generando así nuevas deudas. Toda esta cadena de acciones es consecuencia de un diseño estandarizado que no diversifica la tipología, tipo o modelo y no incluye criterios de flexibilidad, adaptabilidad o progresividad (Bamba-Vicente, 2020).

Los estándares urbanos de los programas de VIS, su localización, el costo y hasta la forma de entrega de las viviendas ha sido un importante campo de estudio en la región (Durán *et al.*, 2020). Sin embargo, en el contexto ecuatoriano no se han identificado estudios que indaguen en la relación entre las modificaciones a las viviendas y la deuda.

La historia demuestra que en América Latina la vivienda social no es un producto terminado, sino, más bien, un proceso. En tal proceso las familias generan transformaciones a lo largo de su vida y de sus necesidades cambiantes (González Couret y Véliz Párraga, 2019; Kellett y Tipple, 2000; Kellett *et al.*, 1994). En el estudio realizado en un caso paradigmático como el PREVI Lima (Perú) se afirma que en países con inestabilidad económica la vivienda social es una plataforma de transformaciones físicas que permite a sus

<sup>1</sup> Ecuador es un país de 18 millones habitantes, el déficit cuantitativo de vivienda asciende al medio millón de unidades habitacionales (Murillo, 2021).

habitantes abordar múltiples problemas socioeconómicos, siendo la adecuación de la vivienda mediante intervenciones incrementales una forma de incrementar la valorización de la propiedad, el barrio y la propia ciudad (García-Huidobro *et al.*, 2010; Pérez y González, 2011).

El estudio acerca de la vivienda social en Chile realizado por Greene y González (2011) investiga la producción de viviendas bajo la perspectiva incremental, destacando la categoría de «vivienda incremental no planificada», que abarca tanto la expansión como la mejora de la vivienda original. En este sentido, Kellett *et al.* (1994), identifican seis motivaciones para transformar y adaptar la vivienda: vivienda incompleta, vivienda inadecuada para el contexto, cambio de necesidades, cambio de aspiraciones de los residentes, personalización de la vivienda y generación de ingresos. Esta última es común, principalmente, en familias de escasos recursos económicos, donde el espacio de reproducción (actividades domésticas) y de producción (actividades económicas) no está diferenciado.

En cuanto a la transformación y su incidencia en la habitabilidad y el endeudamiento, las investigaciones de González Couret y Véliz Párraga (2019) y Bamba-Vicente (2020) evidencian que la VIS en Ecuador se modifica tanto a escala arquitectónica como de barrio, lo que repercute en la calidad de vida de las familias y también en el comprometimiento de sus recursos económicos. A pesar de ello, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda continúa implementando políticas y proyectos de vivienda que no responden a las necesidades de transformación ni de financiamiento para las modificaciones y ampliaciones que las familias realizarán en el proceso de habitar (González Couret y Véliz Párraga, 2019).

Partiendo de la hipótesis de que las viviendas de interés social experimentan transformaciones que conducen a los beneficiarios a un ciclo permanente de endeudamiento, el presente estudio pretende analizar la relación entre la deuda y las transformaciones espaciales asociadas a la adquisición de la VIS, con el fin de evidenciar las limitaciones de los programas implementados bajo las políticas de vivienda social. La investigación se realiza en la ciudad de Loja - Ecuador, en los programas de VIS, Ciudad Victoria y Los Geranios, con un enfoque mixto que combina la observación, entrevistas a propietarios de viviendas y el análisis de datos espaciales a diferentes escalas. Se explora cómo se financian estas adaptaciones y cómo repercuten en la habitabilidad de la vivienda y en la morfología del barrio.

El texto se desarrolla en cinco partes; la primera introduce un marco referencial que aborda: a) las implicaciones de la deuda hipotecaria como mecanismo de acceso a la VIS, b) las características urbanas y arquitectónicas de los proyectos de vivienda de interés social y de las unidades de vivienda. En el segundo apartado se explica la metodología utilizada, en el tercero se describen los casos de estudio, en el cuarto se presentan los resultados del proceso espacial de modificaciones en relación con la deuda y, finalmente, en el quinto, se desarrolla la discusión y conclusiones.

## Marco referencial

### EL ENDEUDAMIENTO CON RELACIÓN A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En Ecuador, los primeros programas de vivienda surgieron en la década de 1920 impulsados por las municipalidades. La política pública oficial, centrada en la intervención estatal directa, apareció a finales de la década de los sesenta y se prolongó hasta principios de los ochenta, cuando el Estado redujo su participación bajo la influencia del liberalismo económico (Acosta, 2009). En los años noventa, con la creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), se introdujeron tasas de interés preferenciales en colaboración con el sector privado, y se estableció el “Subsidio de Vivienda de Interés Social”. Con la crisis económica del año 2000 y la dolarización, los programas de VIS estatales disminuyeron, y se manejaron a través de incentivos a constructores y políticas de bonos no reembolsables.

Desde la perspectiva del financiamiento, el problema del acceso a la vivienda abre el debate sobre algunas cuestiones, como la vinculación indispensable de los beneficiarios en el sistema financiero y su impacto en la economía de las personas. La deuda hipotecaria es inherente a la totalidad de los programas de vivienda social (aunque excepcionalmente existen segmentos con subsidio total de vivienda), a través de la banca pública o privada, dando paso a una situación de endeudamiento por varios años de un sector vulnerable y de bajos ingresos (Cavallero y Gago, 2020).

Actualmente, el espacio urbano y la vivienda, junto a las hipotecas y préstamos que hacen posible su edificación, se han convertido en vehículos para la reproducción lucrativa de capitales (Aalbers, 2008; Delgadillo, 2021). Este fenómeno entraría dentro de lo que se ha denominado *financiarización*. La *financiarización* es un proceso del sistema capitalista (Aalbers, 2008) donde todo negocio, servicio y persona es valorado por su capacidad para producir bienes, servicios, beneficios sociales u otras formas de valor (Medialdea García y Sanabria Martín, 2013), dejando sin cuestionar las repercusiones negativas que tiene para la vida el entrar y mantenerse en el círculo (Thornton, 2020) y la exposición de los sectores más vulnerables al riesgo que este proceso implica.

Además, la ideología de la vivienda propia enraizada profundamente en la sociedad es un poderoso mecanismo de la *financiarización*, de la exclusión y la desposesión territorial, en el que directa o indirectamente los gobiernos centrales y locales han desempeñado un papel fundamental al adoptar el *modelo financiarizado* de la política habitacional (Salinas y Janoschka, 2023); abandonando formas alternativas de producción de la vivienda, liberando tierras para la urbanización y desregulando las normas de construcción y de calidad de la vivienda. Así, las políticas públicas han abandonado el concepto de la vivienda como bien social y a la ciudad como un artefacto público (Delgadillo, 2018; Rolnik, 2021).

El hecho de que la adquisición de una deuda hipotecaria con entidades privadas sea uno de los requisitos para la adjudicación de la vivienda social condiciona la gestión del derecho a la vivienda, pues los beneficiarios deben ser primero sujetos de crédito. Si la vivienda es un derecho básico, se podría decir entonces que la deuda es una condición *sine qua non* para el acceso a este derecho, lo que Ross (2017) califica como “creditocracia”, en donde el endeudamiento se vuelve prerrequisito y requerimiento fundamental de la vida; sostiene además que al sistema financiero privado no le interesa que los ciudadanos salden sus deudas, sino más bien prolongarlas para sostener el negocio hipotecario. Desde esta perspectiva, las viviendas que no satisfacen completamente las necesidades resultan convenientes para el sistema, pues es probable que los propietarios necesiten nuevos créditos.

En la compra de viviendas, muchas personas asumen deudas sin comprender completamente sus derechos y responsabilidades, quedando en desventaja frente a instituciones financieras sofisticadas (Buckley *et al.*, 2016). En esta línea, Cavallero (2021), sostiene que la deuda es una forma de violencia financiera que opera sobre la negación y a su vez explotación de la interdependencia entre acreedor y deudor. Aunque las tasas de interés “más bajas” sean parte de la política de vivienda, los beneficiarios contraerán más deudas, a intereses mayores, para solventar gastos personales, pero también para completar la construcción de la vivienda social que no se entrega completa. En este sentido, Cavallero (2021) sostiene que la deuda es una forma de violencia financiera que opera sobre la negación y a su vez explotación de la interdependencia entre acreedor y deudor. Aunque las tasas de interés “más bajas” sean parte de la política de vivienda, los beneficiarios contraerán más deudas, a intereses mayores, para solventar gastos personales, pero también para completar la construcción de la vivienda social que no se entrega completa.

Como un ejemplo claro de los efectos de la *financiarización* está el caso de Argentina, en donde los endeudamientos masivos se articulan en la última década, justamente cuando “los beneficios sociales pasaron a tener una mediación bancaria e individual que desplazó otras modalidades de asignación de recursos” (Cavallero y Gago, 2020, p. 21). Finalmente, la deuda no solo se convierte en un tema de impacto económico, sino que también influye sobre la salud emocional de las personas. En su reflexión sobre la deuda, Harker (2021) menciona que la característica crucial que define al crédito/deuda es su capacidad de vincular el presente con el pasado y el futuro y que el constante estado de deuda puede transformar no solo la materialidad, sino también la experiencia emocional del lugar. Si los deudores pierden su fuente de ingreso, en algún momento su hogar se llega a convertir en un lugar de ansiedad y conflicto (Harker, 2021).

Finalmente, la deuda no solo se convierte en un tema de impacto económico, sino que influye sobre la salud emocional de las personas. Al respecto, Harker (2021), menciona que la característica crucial que define al crédito/deuda es su capacidad de vincular el presente con el pasado y el futuro y que el constante estado de deuda puede transformar no solo la materialidad, sino también la experiencia emocional del lugar. Si los deudores pierden su fuente de ingreso, en algún momento su hogar se llega a convertir en un lugar de ansiedad y conflicto.

## CARACTERIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIS

Los proyectos de VIS en Latinoamérica adoptan principalmente tres tipologías: bloques de departamentos, hileras de viviendas unifamiliares, y combinaciones de ambas (Link *et al.*, 2022). La ubicación periférica de estos programas, determinada por la disponibilidad de suelo barato, tiene un impacto adverso, no solo por la distancia a las áreas centrales, sino por la falta de infraestructura y servicios básicos (Beytía, 2014; Kunz Bolaños y Espinosa Flores, 2017). Este enfoque de maximizar la rentabilidad del suelo genera viviendas con dimensiones mínimas, lo que lleva a transformaciones que afectan la configuración general de las mismas (Aranda Dioses y Torres Caldas, 2023; Tipple, 1999).

La VIS en Ecuador, por su localización y por la estratificación de los beneficiarios promueve la segregación social y espacial (Molinatti y Peláez, 2017). A pesar de que las regulaciones incluyen áreas de recreación, los espacios públicos son limitados y los habitantes los adaptan para actividades económicas temporales (Bamba-Vicente, 2020). La vivienda, reconocida como un derecho universal, debe cumplir ciertos parámetros para ser adecuada, sin embargo, las soluciones de VIS se centran en la estandarización y la reducción de costos (Guzmán-Ramírez y Bravo-Patiño, 2017; Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, 2021; Rodríguez y Sugranyes, 2009). Esto genera viviendas de baja calidad, que muchas veces son abandonadas por problemas como la distancia y la falta de servicios (Arnold, 2019).

La VIS, que por definición es una vivienda mínima, se define en diversas dimensiones, según las legislaciones y normas técnicas. En Latinoamérica, las dimensiones van desde 25 m<sup>2</sup> a 72 m<sup>2</sup> (Baraya, 2020). En el caso de Ecuador, se ha establecido en 49 m<sup>2</sup> con un programa que incluye 2 dormitorios, baño completo, sala-comedor, cocina, área de lavado y secado (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador, 2018).

## CASOS DE ESTUDIO

Para abordar el estudio, se seleccionaron dos programas de VIS en Loja, una ciudad intermedia ubicada al sur de Ecuador. Desde 1970, Loja ha experimentado un crecimiento demográfico constante debido a la migración interna, generando una mayor demanda de viviendas y expansión urbana.

El programa de vivienda Los Geranios se desarrolló entre 1986 y 1987. El promotor de este programa fue el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). La urbanización se ubica en la zona sur de la ciudad, durante los años ochenta este sector se encontraba en proceso de consolidación. El polígono de la urbanización es de 3.23 ha, presenta una trama regular con manzanas rectangulares, donde se distribuyen 500 viviendas unifamiliares de uno y dos pisos y bifamiliares, dispuestas en hilera, con jerarquía vial comprendida por vías principales, secundarias y calles peatonales. El 21.65 % del área total se destina a aceras y calzadas, mientras que apenas el 0.15 % a espacios públicos. No obstante, la proximidad del barrio a un parque lineal mejora las posibilidades recreativas.

El programa cuenta con un área comunal reducida que se compensa con la cercanía del parque lineal que fue habilitado posterior a la construcción del proyecto (Tabla 1). Las viviendas se entregaron con un primer crédito en obra gris, con la oportunidad de solicitar otros créditos para acabados.

El programa de vivienda “Ciudad Victoria”, el primer programa de vivienda municipal, se crea en el año 2005 y fue promovido por la Empresa Pública Municipal de Vivienda (VIVEM EP) (Municipio de Loja *et al.*, 2018). En el financiamiento de las viviendas participan el beneficiario con un 30 % del valor de la vivienda, el Gobierno Nacional con un bono y las entidades financieras privadas locales financiando el resto de la deuda. La vivienda se entregó con servicios básicos y en obra gris. El programa comprende 820 viviendas de dos tipologías, de una y de dos plantas.

El proyecto se emplaza en un terreno de 15.6 ha en la zona occidental de Loja, a 4,5 km del centro urbano. El 32 % del área total se destina a aceras y calzadas, y el 18 % a áreas verdes, aunque estas son de baja calidad. El parque central del barrio incluye canchas deportivas (ecuavoley, fútbol y básquet), con un 15 % del área dedicada a juegos infantiles y ejercicio para adultos. En el inicio la accesibilidad al barrio era limitada por la distancia y por encontrarse en una zona no consolidada. El barrio está a 40 minutos del centro urbano en transporte público y a 15 minutos en auto privado, tiene un parque vecinal en el centro del polígono, las viviendas están organizadas en hilera y cuentan con retiros frontal y posterior (Tabla 2).

## Metodología

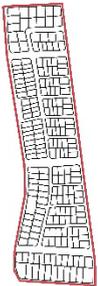
A través de un enfoque mixto, la investigación aborda la relación entre la deuda y las transformaciones espaciales de la VIS, transformaciones que perpetúan la condición de endeudamiento de los beneficiarios. Además, se exploran las motivaciones de estas transformaciones. Se emplearon entrevistas semiestructuradas, seleccionando a los participantes mediante un muestreo intencional por conveniencia<sup>2</sup>. Se entrevistó a cuatro propietarios en cada caso de estudio, enfocándose en la financiación, motivaciones de las transformaciones y percepción del barrio.

Para el análisis de las transformaciones de la vivienda y el barrio se aplicó observación directa y recopilación de información secundaria, garantizando la fiabilidad mediante triangulación metodológica (Carvajal *et al.*, 2023) (Figura 1).

Primero, se realizó una revisión bibliográfica de artículos científicos, de normativas y de reportes oficiales. Luego, se llevó a cabo un censo en 835 predios de Ciudad Victoria y 207 de Los Geranios, para recopilar información sobre la ocupación y las modificaciones en las viviendas. Además, se realizó el levantamiento morfológico de una manzana representativa para evidenciar la transformación a escala arquitectónica y barrial.

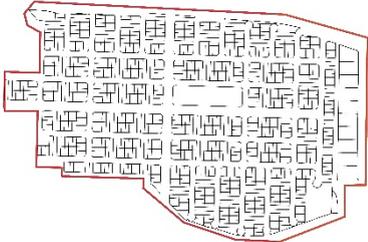
<sup>2</sup> La investigación aborda temas sensibles como el endeudamiento y las condiciones económicas de los hogares. Por esta razón, la muestra se definió a partir de actores identificados mediante contactos o conocidos.

**Tabla 1:**  
*Características programa de VIS “Los Geranios”.*

 <p>Área del polígono: 3.3 Ha Año de construcción: 1988 Número de viviendas: 207 Tipologías: 3 Costo: 73.7 SBU</p> 	<b>PROMOTOR</b> Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y Junta Nacional de Vivienda (JNV)
	<b>AÑO DE PLANIFICACIÓN</b> 1986
	<b>ÁREA DE TERRENO</b> 85 m <sup>2</sup> y 70 m <sup>2</sup>
	<b>RETIROS</b> Frontal, posterior y lateral (esquineras)
	<b>TIPOLOGÍA Y ÁREA DE VIVIENDA</b> Vivienda adosada un nivel: 36m <sup>2</sup> Vivienda adosada dos niveles: 72 m <sup>2</sup> Vivienda bifamiliar de dos pisos: 36 m <sup>2</sup> (cada piso)
	<b>PROGRAMA ARQUITECTÓNICO</b> Sala-comedor, cocina, un baño, dos dormitorios Sala-comedor, cocina, estudio, un baño y medio, dos dormitorios, un baño completo.
	<b>COSTO</b> S/. 1400000 (USD \$9326,13) Equivalente a 73,7 SBU* (Salario Básico Unificado) *SBU del 1988 = S/.19000 equivalente a USD \$126,54
	<b>FINANCIAMIENTO</b> Propietario 10 % Crédito BEV: 90 % Crédito BEV opcional 1: acabados Crédito BEV opcional 2: ampliación

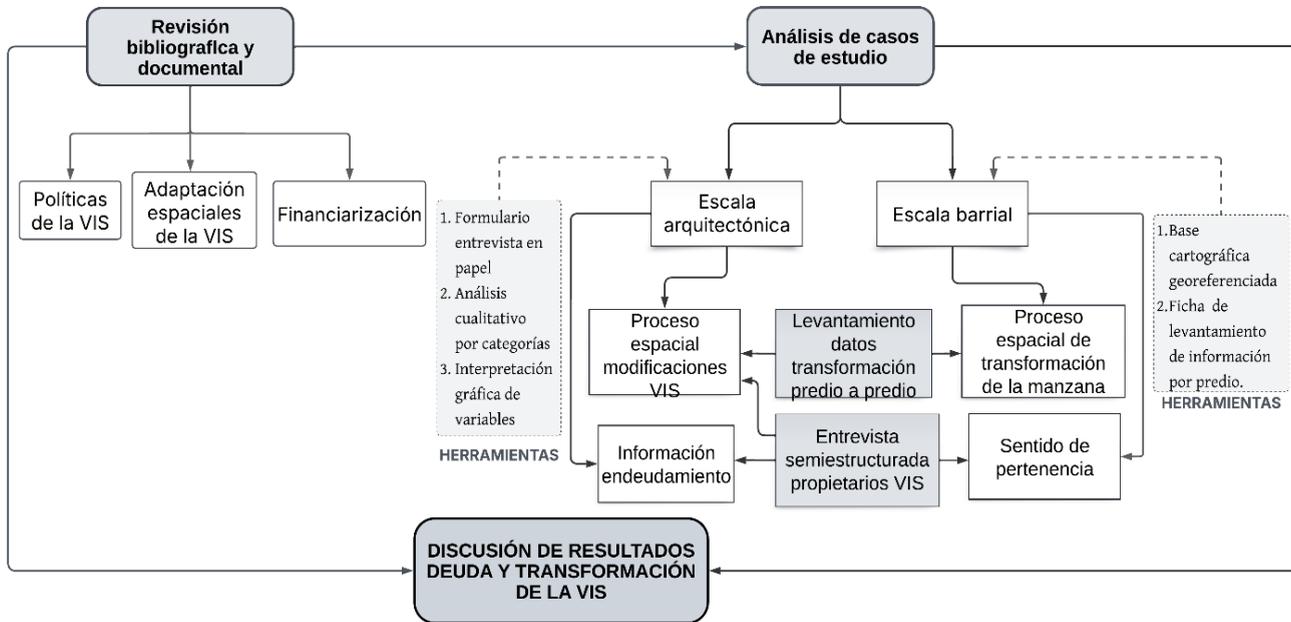
Fuente: Autores, basado en Municipio de Loja, UTPL, y GIZ, 2020.

**Tabla 2:**  
*Características programa de VIS “Ciudad Victoria”.*

 <p>Área del polígono: 15,6 Ha Año de construcción: 2005-2008 Número de viviendas: 835 Tipologías: 2 Costo: 128,6 SBU</p> 	Promotor Empresa Municipal de Vivienda (VIVEM EM)
	Año de planificación 2005
	Área de terreno 90 m <sup>2</sup>
	Retiros Frontal y posterior
	Tipología y área de vivienda Vivienda adosada 1 planta: 36 m <sup>2</sup> Vivienda adosada 2 plantas: 90 m <sup>2</sup>
	Programa arquitectónico Sala-comedor, cocina, 1 baño completo, 2 dormitorios, patio posterior con lavandería Planta baja: sala, comedor, cocina, estudio, 1 baño completo, patio posterior con lavandería Planta alta: 3 dormitorios, baño completo
	Costo USD \$13000 equivalente a 74,3 SBU* USD \$22500 equivalente a 128,6 SBU* *SBU del 2005 = USD \$174,90
	Financiamiento Propietario 30 %: USD \$3900 BEV: bono de USD \$5000 Crédito banca privada: USD \$8900 Propietario 30 %: USD \$6750 BEV: bono de USD \$5000 Crédito banca privada: USD \$10750

Fuente: Autores, basado en Municipio de Loja, UTPL, y GIZ, 2020.

**Figura 1.**  
*Esquema de la metodología del estudio.*



Fuente: elaboración propia.

Para el análisis de las entrevistas, se utilizó una metodología de categorización, codificando los datos según variables clave (Saldana, 2013): endeudamiento, adaptaciones espaciales y percepción de bienestar familiar. Estos códigos permitieron refinar la información y asociarla con las categorías de análisis para interpretar los resultados (Tabla 3).

**Tabla 3.**
***Categorización de información a partir de entrevistas a propietarios de VIS.***

Síntesis de categorías y subcategorías	
Categoría: vivienda social condiciones iniciales	
Subcategoría: financiamiento inicial Programa municipal o estatal Deuda inicial obligatoria con Banco de Loja y Banco Ecuatoriano de la Vivienda Deuda a 10 o 25 años dependiendo del programa. Se busca cancelar la deuda anticipadamente	Subcategoría: condiciones físicas iniciales de vivienda Vivienda no terminada. Obra gris en un caso sin servicios básicos Dormitorios y baños insuficientes Espacios reducidos Espacio adecuado para familia pequeña
Categoría: transformaciones de la vivienda “la mayoría de las casas que hicieron transformaciones son las que más problemas tienen”	
Subcategoría: formas de adaptar la vivienda Todas las viviendas han tenido transformaciones en los primeros cinco años desde la compra Adecuaciones: acabados, cerramiento Ampliaciones en retiro: cocina, habitaciones, baño, espacio productivo. Ampliaciones en altura: dormitorios, cocina, baños, terraza Las transformaciones son ejecutadas sin dirección técnica Modificaciones formales, funcionales y tecnológicas Causas: falta de espacios, privacidad, confort, estética, funcionalidad	Subcategoría: número de adaptaciones Intervenciones Ciudad Victoria desde la compra: v1: 2009, 2012, 2020; v2: 2007, 2008, 2011, 2012; v3: 2007, 2007, 2008; v4: 2007 Intervenciones Geranios desde la compra: v1: 1988, 1988, 2015; v2: 1988, 1993; v3: 1985, 1986; v4: 1987, 1992
Categoría: condición de endeudamiento “Cuando hay se arregla, sino no” “Primero pagar después comer”	
Subcategoría: financiamiento de transformaciones Fuentes de financiamiento: ahorros, créditos con banca privada, crédito hipotecario, cooperativa de ahorro, remesas, usura Casos de deuda actual: dos de ocho entrevistas Fondos para pagar deudas provienen de salario, jubilación, remesas Dificultades de pago: la deuda representó del 25 % al 60 % del salario, para algunos no ha sido problema, para otros, riesgo de remate y dificultad por divorcio	Subcategoría: vivienda como dispositivo de lucro Dos de ocho entrevistados tienen actividades productivas en la vivienda
Categoría: percepción del barrio “es el mejor barrio” “a mi niña no la mando a la tienda por los perros” “la casa se convirtió solo en dormitorio”	
Subcategoría: percepción del barrio	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspectos positivos: tranquilidad (casi todos los casos), vivir en comunidad, seguridad (en el día) relación con naturaleza, organización de vecinos. En caso de Ciudad Victoria se realizan campeonatos deportivos para gestionar fondos. En algunas ocasiones se trabaja en mingas.</li> <li>• Aspectos negativos: distancia, genera más gastos en transporte y pérdida de tiempo. Calles generan polvo. Inseguridad, desunión, estética, perros callejeros.</li> <li>• Espacio público y género: los espacios públicos los usan más los varones y los niños; no hay espacios para actividades de ocio de amas de casa. Las tiendas de barrio no abastecen completamente.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia.

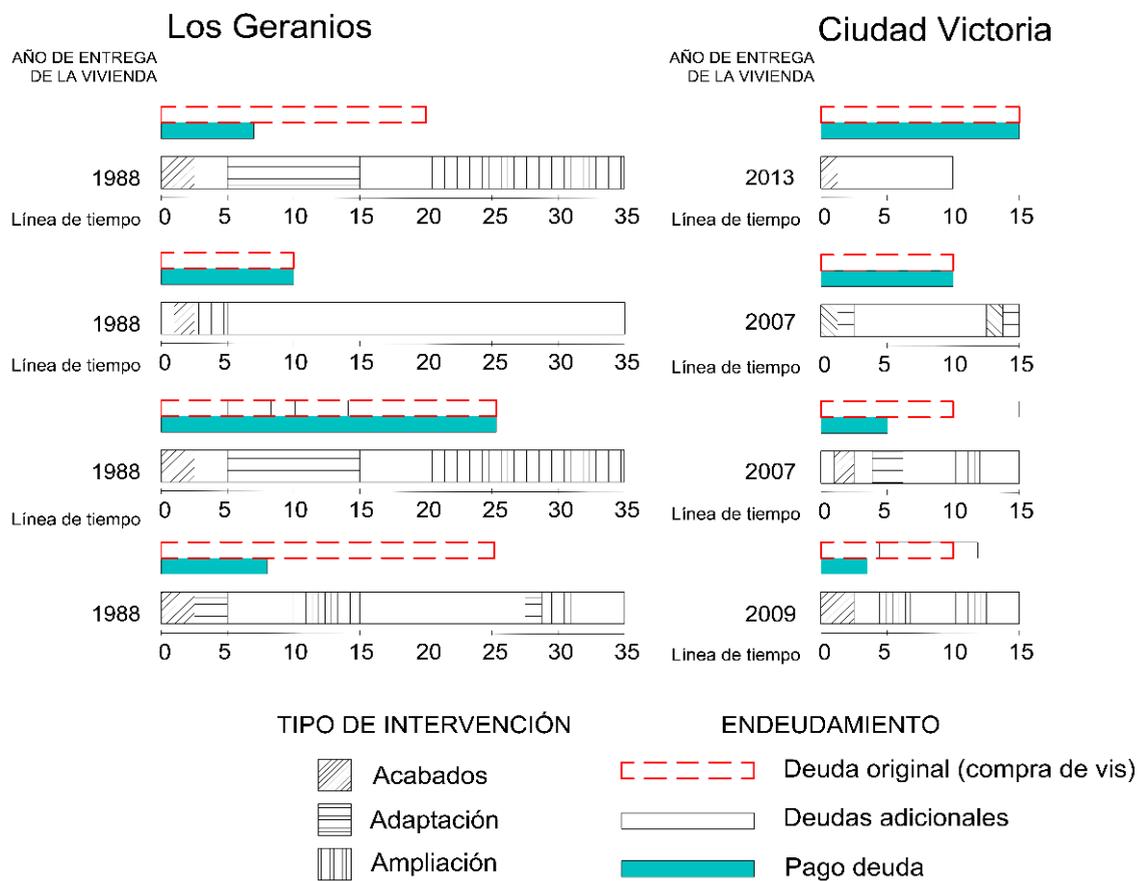
## Resultados

Los resultados muestran que, a partir de la deuda hipotecaria para la adquisición de una VIS, nace un ciclo de endeudamiento que obedece a modificaciones o transformaciones, las cuales son indispensables para mejorar su habitabilidad. En los dos casos de análisis, se identificaron las motivaciones y causas que impulsaron las intervenciones, las cuales no solo alteraron las viviendas, sino que también generaron un impacto significativo en el entorno barrial.

La Figura 2 muestra la relación entre el endeudamiento y el proceso de transformación de las viviendas. Para cada caso se indica el año de compra y, mediante barras, se representa el tiempo transcurrido en relación con la deuda inicial, su pago y las deudas adicionales para acabados, adaptaciones y/o ampliaciones. Los resultados revelan que la vivienda se transforma con el tiempo según las necesidades y aspiraciones de las familias. En todos los casos, es necesario realizar acabados para volver habitable la vivienda, lo que representa una primera inversión adicional a la hipoteca. A partir del primer año se realizan adaptaciones en cinco de ocho casos y, a partir del décimo año se realizaron ampliaciones horizontales y verticales en seis casos. Entonces, el pago del crédito hipotecario no marca el fin de la deuda, ya que las modificaciones del espacio habitacional generan nuevas cargas económicas que se agregan simultáneamente con el crédito original. Esto evidencia que la deuda es un factor recurrente en la vida útil de las viviendas.

Los entrevistados explicaron que, una vez saldada la deuda hipotecaria, las intervenciones posteriores fueron financiadas a través de ahorros personales o microcréditos. Estos últimos ofrecían condiciones más flexibles y requisitos menos estrictos en comparación con el préstamo hipotecario bancario, cuyo proceso de adquisición y pago es percibido como complejo y como fuente de estrés.

**Figura 2.**  
*Relación temporal entre transformaciones y endeudamiento (ocho entrevistas).*



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se detallan las modificaciones y transformaciones de la vivienda desde un enfoque cuantitativo y gráfico para las escalas arquitectónica y barrial.

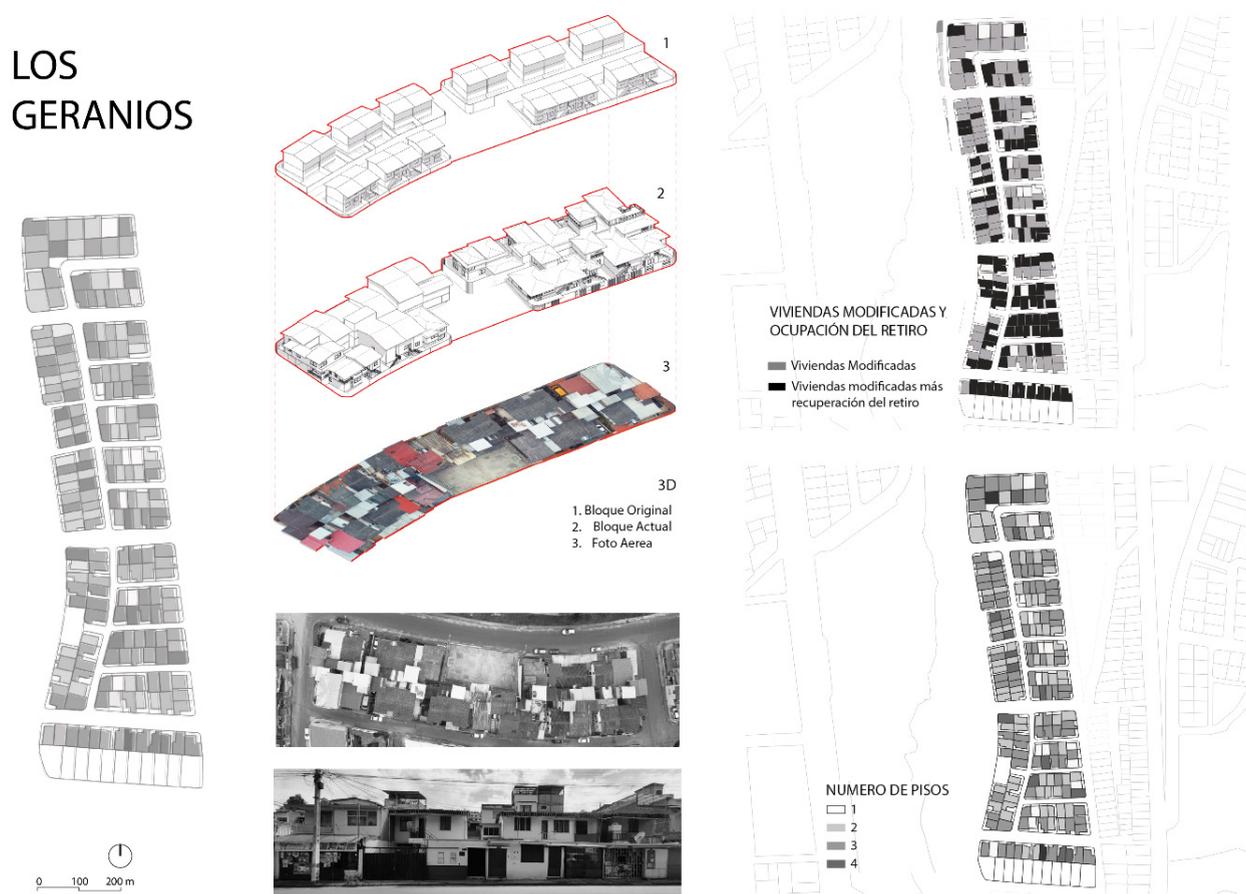
#### Los Geranios (Figura 3 y Tabla 4)

- Escala arquitectónica: Las viviendas originales fueron entregadas en condiciones mínimas habitables, con espacios reducidos y sin acabados. Los resultados muestran que el 92.8 % de las viviendas han sido modificadas o adaptadas y que el 48.8 % ocupan retiros frontales, lo que dificulta reconocer la tipología original de las edificaciones. Las principales intervenciones que se realizan son: a) adición de nuevas plantas, b) ocupación de retiros frontales, c) renovación de espacios existentes. El 5.2 % de las viviendas han incorporado espacios productivos, lo que refleja una baja densidad de usos mixtos; esto debido a que Los Geranios se encuentra integrado en un tejido urbano con equipamientos y servicios cercanos.
- Escala barrial: Las modificaciones de las viviendas han generado una imagen urbana distinta a la original, siguiendo una *lógica incremental no planificada* (Greene y González, 2011).
- Espacio público e infraestructura: El 21.65 % del área total se destina a aceras y calzadas, mientras que apenas el 0.15 % se destina a espacios públicos. No obstante, las posibilidades recreativas se ven sustancialmente mejoradas por la proximidad del barrio a un parque lineal. La comunidad utiliza áreas comunes para actividades deportivas, como una cancha de ecuavoley improvisada en un estacionamiento comunal.
- Sentido de pertenencia y cohesión social: A pesar de los problemas sociales y de infraestructura, los habitantes muestran un fuerte vínculo con el barrio, fortalecido por la gestión comunitaria de actividades recreativas el cuidado de los espacios comunes mediante actividades colectivas y gestiones con entidades públicas.

#### Ciudad Victoria (Figura 4 y Tabla 4)

- Escala arquitectónica: Las viviendas fueron diseñadas para familias de ingresos medios-bajos, con espacios mínimos y sin capacidad de transformación. Las modificaciones realizadas buscan adaptarse al crecimiento familiar, mejorar las condiciones funcionales y reflejar el estatus económico de las familias. El 47.3 % de las viviendas han sido modificadas, destacando a) intervenciones para mejorar iluminación y ventilación, b) adiciones horizontales en planta baja para actividades comerciales o laborales y c) construcción de nuevos niveles para dormitorios y baños. Similar a Los Geranios, estas modificaciones se realizaron sin dirección técnica. Debido a su localización periférica y la falta de servicios, el 7.7 % de las viviendas han incorporado actividades comerciales y productivas, como tiendas, peluquerías y locales de comida. Estos espacios buscan suplir el déficit de servicios en la zona.

Figura 3.  
Resultados de modificaciones a la vivienda realizadas en el programa Ciudad Victoria.



Fuente: Elaboración propia.

- Escala barrial: La distancia al centro de la ciudad representa un desafío significativo; para mitigarlo, algunos residentes han adquirido vehículos o motocicletas que facilitan los desplazamientos, mientras otros optan por mantener una habitación en el centro urbano, regresando a la vivienda únicamente para pernoctar. A pesar de las dificultades de ubicación, infraestructura deficitaria e inseguridad, los habitantes desarrollan un fuerte sentido de pertenencia, reflejado en la gestión comunitaria para mejorar el parque y los espacios comunes. Respecto a los espacios recreativos, se identificó que las mujeres y niñas utilizan este espacio con menor frecuencia que hombres y niños.

Ambos casos evidencian que las viviendas de interés social no satisfacen completamente las necesidades de sus usuarios debido a sus diseños estandarizados reducidos y limitaciones espaciales. Las modificaciones realizadas por los residentes reflejan sus esfuerzos por consolidar sus viviendas, adaptarlas a sus dinámicas familiares y fortalecer la cohesión comunitaria.

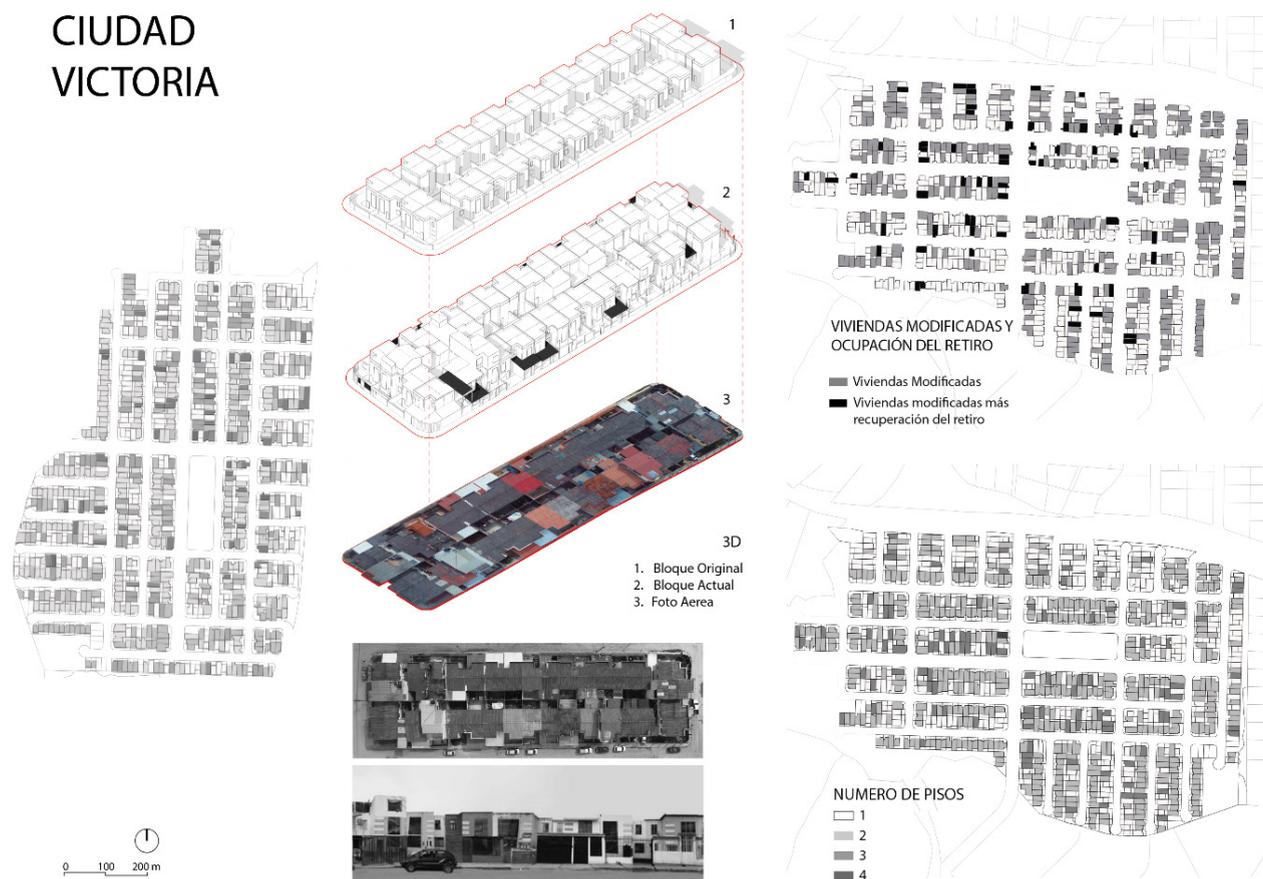
Las diferencias en porcentajes de transformación de las viviendas o mezcla de usos entre Los Geranios y Ciudad Victoria se atribuyen a su ubicación, acceso a servicios, características del entorno urbano y también a la antigüedad, lo que influye en los patrones de uso del espacio y el desarrollo barrial.

Aunque el estudio no abordó la inversión pública, las entrevistas revelaron que los beneficiarios de ambos programas recibieron barrios con infraestructura deficiente y espacios públicos de baja calidad (vías, parques, áreas deportivas, mobiliario urbano). En ambos casos, los vecinos cuidan los espacios deportivo-recreativos para mejorar la habitabilidad, obtienen recursos organizando actividades comunitarias que además fortalecen la unidad barrial.

El sentido de pertenencia es un aspecto para destacar. Por un lado, se perciben problemas sociales, inseguridad, falta de equipamientos, lejanía a servicios o a los lugares de trabajo, ineficiencia del sistema de transporte público (por nombrar algunos), pero en ningún caso estas características generan una desconexión, una falta de identidad o una percepción negativa del barrio. Muy por el contrario, gracias a los ya mencionados problemas los habitantes desarrollan vínculos profundos con el lugar que habitan.

La vivienda fue diseñada y construida para un núcleo familiar de cuatro a cinco personas con ingresos económicos medios-bajos y con acceso al sistema financiero nacional, con espacios mínimos y sin capacidad de transformación física o de flexibilidad de usos. Además, se entregó en condiciones mínimas habitables, sin acabados y mobiliario fijo.

Figura 4.  
Resultados de modificaciones a la vivienda realizadas en el programa Ciudad Victoria.



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 4:**  
*Los casos de estudio en cifras.*

Atributos del entorno construido		
Variable	Ciudad Victoria	Los Geranios
Densidad poblacional neta	400 hab/ha	340 hab/ha
Área total	15.46 ha	3.23 ha
Espacio público (áreas verdes, aceras y calzadas)	50 %	21.8 %
Espacio público peatonal (áreas verdes y aceras)	32 %	4 %
Áreas verdes	18 %	0.15 %
Número de unidades de vivienda	835	207
Configuración del entorno construido (censo)		
Viviendas habitadas	90.4 %	100 %
Viviendas no habitadas	9.2 %	0 %
Viviendas modificadas	47.3 %	92.8 %
Viviendas no modificadas	52.3 %	7.2 %
Viviendas en proceso de modificación	6.5 %	0.0 %
Viviendas que ocupan retiro frontal	7.3 %	48.8 %
Viviendas con espacio productivo	5.2 %	7.7 %

Fuente: Elaboración propia.

La configuración espacial básica dificulta la convivencia ya que muchas de las viviendas están ocupadas por familias que exceden el núcleo familiar considerado para el diseño. Los usuarios han realizado adaptaciones y ampliaciones basadas en el crecimiento familiar, recursos económicos y capacidad de endeudamiento, yendo más allá de la simple consolidación formal. Se observan patrones de intervención que sacrifican iluminación y ventilación, así como crecimiento horizontal en planta baja, para añadir espacios productivos o de servicio. Otra modificación recurrente es la ampliación de niveles para incorporar dormitorios y baños; estas intervenciones suelen realizarse sin considerar que la falta de asesoría técnica puede comprometer la estabilidad de la edificación. De hecho, todos los entrevistados afirmaron haber realizado dichas modificaciones sin supervisión profesional (Tabla 5).

Según las entrevistas, la accesibilidad a créditos y la capacidad de ahorro inciden significativamente en las modificaciones de las viviendas. Estas transformaciones (Figura 5), por un lado, buscan consolidar la edificación y adaptarse a las necesidades familiares y, por otro, reflejar el estatus económico de las familias, evidenciando que a través del habitar cotidiano la capacidad de endeudamiento influye en la “evolución” de las viviendas y en el estilo de vida de las personas.

## Discusión y conclusiones

Los programas de VIS, desde su génesis, involucran a las familias en un compromiso financiero que se expande y renueva continuamente. Considerando que el costo de la vivienda más pequeña para los programas Los Geranios (S/. 1400000 equivalente a USD \$9326,13 en 1986) y Ciudad Victoria (USD \$13000 en el 2005), el monto del crédito hipotecario representó 66,30 SBU (S/. 1259700 equivalente a USD \$8389,72) y 52 SBU (USD \$9094,8) respectivamente. Para evitar un sobreendeudamiento, se recomienda destinar 25 % de los ingresos para el pago de créditos de vivienda (Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, 2020), lo que en estos casos implica un tiempo mínimo de 20 años de crédito. Los resultados demuestran que los hogares tuvieron que destinar más del 25 % de los ingresos y además asumir otras deudas adicionales para realizar las transformaciones en las viviendas, derivando esto en un endeudamiento constante que compromete la estabilidad financiera de los beneficiarios de la VIS.

Paradójicamente, los beneficiarios procuran realizar el pago anticipado de la deuda hipotecaria, comportamiento que respondería más al temor de no poder pagarla en un futuro escenario de inestabilidad política, económica y laboral. El pago anticipado también es evidencia de las facilidades y capacidad de pago. En el caso del barrio Los Geranios, los habitantes recibían incentivos a través de descuentos, especialmente en Navidad, que motivaron a los propietarios a pagar anticipadamente la deuda; no así con el programa “Ciudad Victoria”, que se enmarca ya en otra política de vivienda, donde el acreedor no es el Estado sino la banca privada, el interés era fijo y en este caso no hubo incentivos de pago anticipado.

**Tabla 5:**  
*Principales modificaciones en las viviendas de interés social.*

Modificaciones formales Consolidación formal	Acabados en las viviendas	Revestimiento, pintura, pisos
	Incorporación de elementos	Puertas interiores
	Incorporación de servicios complementarios	Internet, televisión por cable
Modificaciones funcionales Adaptaciones-ampliaciones	Cambios al interior de la vivienda	Ampliación de cocina, comedor, incorporación baño
	Ampliación exterior de la vivienda	Incorporación de espacios productivos, dormitorios, área de servicio, cocina
Modificaciones tecnológicas Adaptaciones-ampliaciones	Sistemas constructivos	Incorporación de nueva estructura
	Instalaciones	Adecuación de instalaciones para nuevos espacios

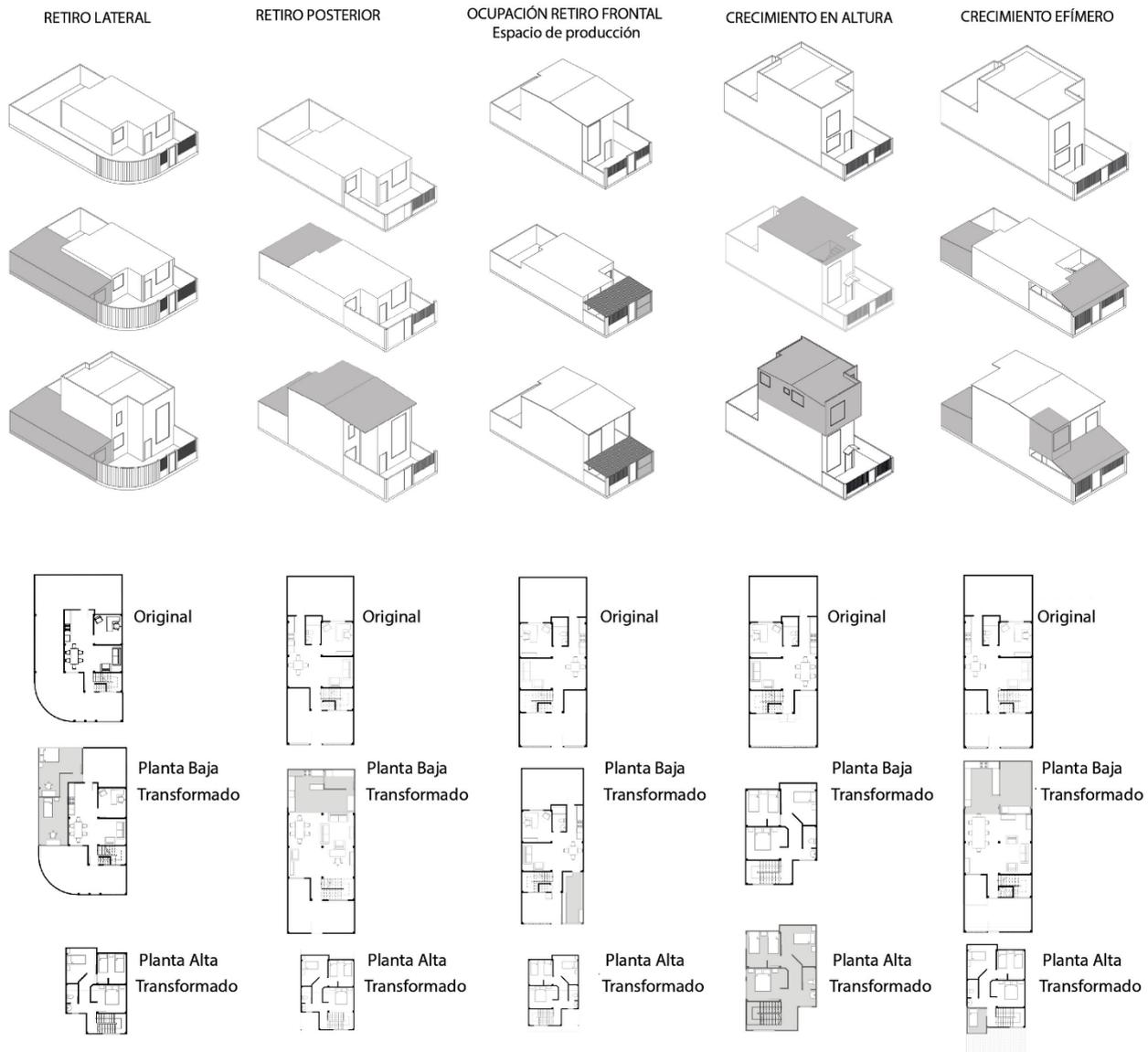
Fuente: Elaboración propia.

Peñaloza *et al.* (2019) señalan que la percepción del endeudamiento varía según factores como ingresos, género y edad. En grupos de menores ingresos y en el caso de las mujeres, la deuda suele estar asociada a gastos y consumo. En familias tradicionales, donde la mujer es ama de casa, el hombre suele ser quien cumple los requisitos para acceder a créditos, aunque a menudo bajo la modalidad de “crédito solidario” junto con su cónyuge. En este contexto, las madres solteras o mujeres divorciadas enfrentan mayores dificultades para cumplir con los pagos, como lo mostró una de las entrevistadas, lo cual se confirma en los datos de Global Findex (Demirgüç-Kunt *et al.*, 2022) que indican que en Ecuador solo el 14,5 % de los solicitantes de crédito son mujeres, frente al 32 % de hombres.

En Ecuador, el endeudamiento con entidades financieras no es una práctica recurrente. Según el Global Findex del Banco Mundial (Demirgüç-Kunt *et al.*, 2022), el 47 % de ecuatorianos han pedido prestado dinero, pero el 29 % piden a familiares y amigos y solo el 23 % lo hacen en instituciones financieras. Sin embargo, en el proceso capitalista de la *financiarización*, la única vía de adquisición de la vivienda es involucrarse con la banca y ser sujeto de crédito, como afirma Ross (2017).

**Figura 5.**

*Síntesis de las formas de transformación y adaptación de las edificaciones en los programas VIS.*



Fuente: Elaboración propia.

El acceso a la vivienda y las condiciones de habitabilidad están fuertemente vinculadas a la deuda, que lleva tanto a la adquisición de vivienda propia como a un ciclo continuo de nuevas deudas, tanto formales como informales. Aunque la VIS se presenta como una solución “llave en mano”, en realidad es solo el inicio de un proceso constructivo incremental y generalmente no planificado (Greene y González, 2011). Este proceso se financia no solo con deudas adicionales, sino también con microcréditos, ahorros e ingresos extras que varían en función de las necesidades y posibilidades de las familias. Si bien usar ahorros podría evitar los intereses bancarios, esta inversión afecta la economía familiar, obligando a recurrir a micro créditos para otros gastos esenciales como salud, transporte o educación. El rechazo a la deuda se convierte en una forma de resistencia frente a la violencia financiera, especialmente para quienes no tienen ingresos fijos (Cavallero y Gago, 2020; Thornton, 2020).

La investigación evidencia que en 10 años el 50 % de la vivienda social se modifica. Los retiros de la edificación han servido de espacio flexible, en compensación del área reducida de terreno. Esto explica por qué casi el 50 % de retiros frontales son ocupados en el caso de “Los Geranios” donde el terreno era mucho menor que en “Ciudad Victoria” que tiene un porcentaje menor al 10 % de ocupación.

En conclusión, la adaptación de la vivienda obedece principalmente a tres motivaciones: 1) por habitabilidad, intervención casi obligatoria por las condiciones en las que se entrega la vivienda adquirida, situación donde la mayoría de los entrevistados contrajeron su primera deuda adicional en los primeros cinco años de adquisición, luego la casa se va ampliando y modificando en función de las necesidades particulares y de las circunstancias; (2) adecuación para economías de subsistencia, en relación a la creación de espacios productivos o nuevas unidades de vivienda para arrendamiento, estas transformaciones representan una inversión antes que un gasto; y (3) por diferenciación socioeconómica. Esta última se realiza específicamente para satisfacer aspiraciones personales y diferenciarse de las viviendas tipo, mediante intervenciones no urgentes llevadas a cabo por rubros puntuales, como rediseño y/o cambio de materiales de la fachada o construcción de cerramientos.

Es fundamental destacar que las transformaciones y modificaciones realizadas en la vivienda no solo afectan la economía doméstica, sino también la habitabilidad. Las ampliaciones en altura, sin supervisión técnica pueden sobrecargar la estructura inicial de la vivienda y las ampliaciones sobre retiros frontales o posteriores comprometen la ventilación e iluminación de los espacios interiores.

En los dos casos analizados, las intervenciones se iniciaron en los primeros años de haber adquirido la vivienda. Este criterio puede usarse también como indicador de insatisfacción del diseño: entre más insatisfacción, mayor transformación.

Las transformaciones y modificaciones de la vivienda también se extrapolan a la configuración socio espacial del barrio. Se pueden apreciar *transformaciones intencionales* y *no intencionales*. Dentro de las *intencionales* los resultados mostraron la necesidad de adaptación de los espacios comunales que en la revisión bibliográfica Bamba-Vicente (2020) lo había identificado como “unidad de apropiación espontánea”. El espacio que tiene mayor valor es el espacio deportivo, donde los vecinos han estado dispuestos a aportar económicamente para

intervenirlo. De esta forma los campeonatos deportivos son opciones de integración y también de obtención de fondos para obras menores de mejoramiento del espacio comunal.

Las transformaciones *no intencionales* reflejan dinámicas distintas dentro del polígono residencial. Las intencionales son deliberadas por parte de los propietarios, mientras que las no intencionales son los impactos en la morfología del polígono y en los cambios de uso, especialmente a nivel de manzana o barrio. Aunque las modificaciones intencionales por vivienda no alteran directamente la estructura de la calle ni el espacio público, las ampliaciones individuales afectan las densidades iniciales planificadas y rompen con la uniformidad urbana característica de las viviendas seriadas. Estas transformaciones dificultan establecer una lógica de ordenamiento integral en el conjunto residencial. Sumado a ello, la falta de regulación municipal contribuye a una relación precaria entre la vivienda y su entorno urbano, evidenciando una desconexión entre las intervenciones individuales y el impacto colectivo (Bustos Peñafiel, 2014).

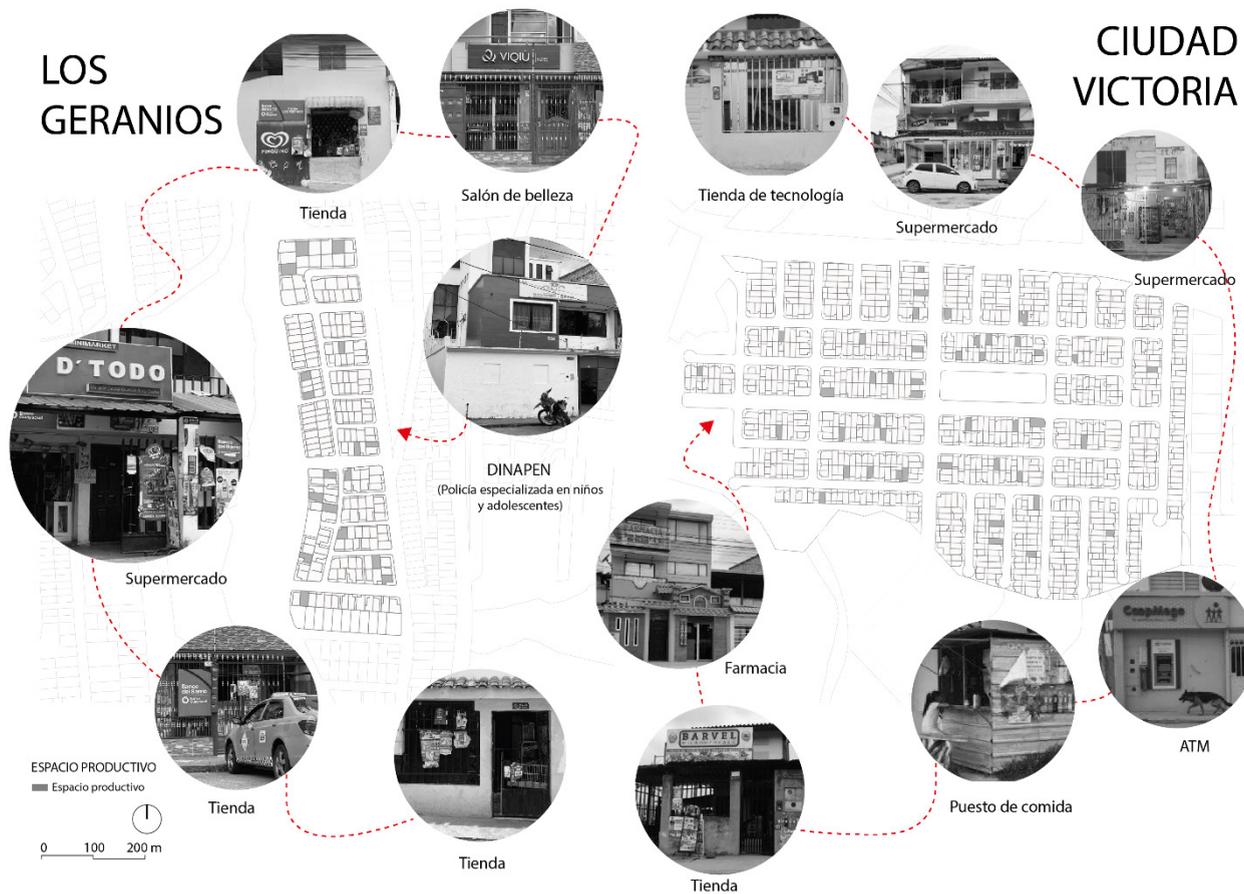
Dentro de los espacios productivos que se incorporan a la vivienda, las tiendas de abasto son, para el caso latinoamericano, una oportunidad no planificada de “unidad vecinal” (Zumelzu-Scheel, 2016), responden a una demanda de productos de primera necesidad cuando los polígonos residenciales son aislados del tejido urbano. Los espacios productivos no siempre responden a la deuda, pero sí a la dinámica de microeconomías que se capitalizan en el espacio residencial. Así, la deuda modifica la imagen urbana y reestructura la morfología del barrio (Figura 6).

La necesidad de una vivienda flexible cuando se piensa en VIS no es una novedad, pero ponerlo bajo la lupa del financiamiento, permite cuestionarse sobre cómo estas transformaciones deben planificarse para que puedan financiarse con ahorros y microcréditos. Evidentemente, el principal desafío que enfrentan en sus transformaciones progresivas es la *financiarización* (Tipple, 1999). El rol del Estado como prestamista o facilitador de crédito con instituciones financieras debe ser tratado como política pública, no solo con el financiamiento inicial, sino también ejerciendo como ente regulador para promover mejores condiciones de crédito en el sector financiero. Además, el proceso de endeudamiento de los propietarios es un reflejo de los problemas y restricciones de las viviendas (Aryani *et al.*, 2015).

Es imperativo que, desde su concepción inicial, la vivienda se diseñe como un sistema adaptable, preparado para afrontar las inevitables modificaciones a las que será sometida. Se requiere de nuevas respuestas para la VIS como un proyecto social que permita la apropiación y personalización de los espacios, tomando en cuenta las diferentes formas de habitar y las microeconomías que se desarrollan en la vivienda, considerada no solo como hábitat doméstico, sino que también como espacio productivo. Finalmente, los proyectos de VIS no deben mirarse desde la planificación como un producto acabado, sino como un proceso abierto, que está en constante evolución.

Figura 6.

*Espacio productivo integrado a las viviendas, que responde a microeconomías que surgen para resolver las necesidades económicas de los habitantes de los barrios.*



Fuente: Elaboración propia.

## Financiamiento:

Proyecto de investigación “Espacio y deuda. Ecologías de la dependencia y de la resistencia”. Politécnico de Turín, Italia y Universidad Internacional del Ecuador UIDE.

## Declaración de contribución de autores (CRediT)

**Andrea Ordóñez-León:** conceptualización, investigación, metodología, administración del proyecto, redacción – borrador original, redacción – revisión y edición.

**Claudia Costa-De los Reyes:** conceptualización, investigación, curación de datos, visualización, análisis formal, redacción – borrador original, redacción – revisión y edición.

**Verónica Muñoz-Sotomayor:** conceptualización, investigación, curación de datos, análisis formal, visualización, Software, redacción – revisión y edición.

**María Fernanda León-Vivanco:** conceptualización, investigación, curación de datos, redacción – revisión y edición.

## Referencias

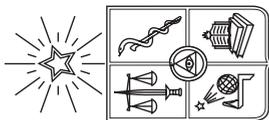
- Aalbers, M. B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148–166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Acosta, M. E. (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: análisis, balance y aprendizajes [tesis maestría, FLACSO]*. Repositorio Digital FLACSO Ecuador. <http://hdl.handle.net/10469/892>
- Alcívar Macías, S., Cobos, M., y Forero Fuentes, B. (2018). Análisis funcional de la vivienda de interés social: El Recreo, cantón Durán 2017. *Revista Conrado*, 14(61), 99–104. <https://conrado.ucf.edu.cu/index.php/conrado/article/view/628>
- Aranda Dioses, E. y Torres Caldas, P. (2023). La vivienda de interés social en ciudades intermedias del Perú Representaciones sociales y prácticas de innovación social. *Revista de Ciencias Sociales*, 36(52). <https://doi.org/10.26489/rvs.v36i52.6>
- Arnold, P. (2019). Políticas de producción y gestión social del hábitat en América Latina: conquistas de derechos e incidencia política frente a la “vivienda de interés social” orientada al mercado. En L. A. Salinas (Coord.), *Gestión urbana y política de vivienda. Espacio público, (in)seguridad y conflicto urbano*. Ediciones Monosílabo.
- Aryani, S. M., Mulyadi, y Wahyuningsih, I. E. S. (2015). The house design transformation: The preferences and the patterns. *Procedia Environmental Sciences*, 28, 717–724. <https://doi.org/10.1016/j.proenv.2015.07.084>
- Bamba-Vicente, J. C. (2020). *Desplazamientos, alteraciones, subversiones: arquitectura de vivienda social y dimensiones de lo colectivo en la ciudad de Guayaquil*. Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid. Archivo Digital UPM. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.64929>
- Baraya, S. (2020, 20 de octubre). *El área mínima de vivienda: ¿Quién determina los espacios más pequeños permitidos en Latinoamérica?* ArchDaily. <https://www.archdaily.cl/cl/948641/el-area-minima-de-vivienda-quien-determina-los-espacios-mas-pequenos-permitidos-en-latinoamerica>
- Beytía, P. (2014). *Barrios de vivienda social: tres focos para revertir su deterioro urbano*. Instituto de Políticas Públicas, Universidad Diego Portales.
- Buckley, R. M., Kallergis, A., y Wainer, L. (2016). The emergence of large-scale housing programs: Beyond a public finance perspective. *Habitat International*, 54(3), 199–209. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.022>
- Bustos Peñafiel, M. (2014). Condominios sociales como expresión de la masificación de vivienda colectiva (1976-2000). Los bloques de mínima superficie como nueva tipología de vivienda pública. En *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales* (pp. 317–410). MINVU.
- Carvajal, B. C., Marín González, F., e Ibarra Morales, L. (2023). Triangulación de métodos en ciencias sociales como fundamento en la investigación universitaria en Latinoamérica. *Mayéutica Revista Científica de Humanidades y Artes*, 11(2), 43–58. <https://doi.org/10.5281/zenodo.8140907>

- Cavallero, L. (2021). Hacia una definición de la violencia financiera. *El Lugar Sin Límites Revista de Estudios y Políticas de Género*, 3(5), 151–165.
- Cavallero, L. y Gago, V. (2020). Endeudar para gobernar: sobre el extractivismo financiero hacia los sectores subalternos. *Revista de Investigación CRONÍA*, 16, 49–59.
- Delgadillo, V. (2018). Financiarización global de la vivienda: lucro y desplazamientos sociales. *Economía, Sociedad y Territorio*, 18(57), 621–627. <https://doi.org/10.22136/est20181204>
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re) producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1 – 18. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- Demirgüç-Kunt, A., Klapper, L., Singer, D., y Ansar, S. (2022). *The global finindex database 2021*. The World Bank.
- Durán, G., Bayón, M., Bonilla Mena, A., y Janoschka, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 35(99), 34–56. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200034>
- García-Huidobro, F., Torriti, D., y Tugas, N. (2010). PREVI Lima y la experiencia del tiempo. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (3), 10–19. <https://raco.cat/index.php/RIURB/article/view/267890>
- González Couret, D. y Véliz Párraga, J. F. (2019). Evolución de la vivienda de interés social en Portoviejo. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 12(23). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu12-23.evis>
- Greene, M. y González, E. (2011). *Informe proyecto. Self help housing and incremental housing the likely directions for future housing policy RG-K1125*. Pontificia Universidad Católica de Chile Facultad de Arquitectura.
- Guzmán-Ramírez, A. y Bravo-Patiño, M. Á. (2017). Estudio sobre las etapas de transformación en la Vivienda de Interés Social. Caso de estudio: Fraccionamiento “Valle de los Naranjos” en la ciudad de Celaya, Guanajuato. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, 12(22). <https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/view/11348>
- Harker, C. (2021). *Spacing debt obligations, violence, and endurance in Ramallah, Palestine*. Duke University Press Books.
- Hermida, M. A., Cabrera, N., y Molina, L. (2019). *Casas y conjuntos. Vivienda social en Cuenca entre 1973 y 2014*. Universidad de Cuenca.
- Kellett, P. y Tipple, G. (2000). The home as workplace: a study of income-generating activities within the domestic setting. *Environment and Urbanization*, 12(1), 203–214. <https://doi.org/10.1177/095624780001200115>
- Kellett, P., Toro, A., y Haramoto, E. (1994). Cambios iniciados por los habitantes y transformaciones en la vivienda social: teoría y práctica en el contexto chileno. *Revista INVI*, 9(21), 3–16. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.1994.62031>
- Kunz Bolaños, I. C. y Espinosa Flores, A. S. (2017). Elementos de éxito en la producción social de la vivienda en México. *Economía Sociedad y Territorio*, 17(55), 683-707. <https://doi.org/10.22136/est2017875>
- Link, F., Señoret, A., y Figueroa, C. (2022). Del barrio al conjunto: Espacio público y sociabilidad en la vivienda social de Santiago. *Revista INVI*, 37(106), 49-72. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67125>
- Medialdea García, B. y Sanabria Martín, A. (2013). La financiarización de la economía mundial: hacia una caracterización. *Revista de Economía Mundial*, (33), 195–227. <https://doi.org/10.33776/rem.v0i33.3977>

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (2018). *Lineamientos mínimos para registro y validación de tipologías de viviendas*.
- Ministerio de Hábitat y Vivienda. (2021). *Déficit hábitat nacional*. MIDUVI. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>
- Molinatti, F. y Peláez, E. (2017). La localización como factor crítico. Análisis del programa “Mi Casa, Mi Vida”. Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Economía*, 36(71), 521–548. <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v36n71.55748>
- Municipio de Loja, UTPL, y GIZ. (2018). *Laboratorio urbano de Loja 2018. Habitar la periferia*. Universidad Técnica Particular de Loja.
- Municipio de Loja, UTPL, y GIZ. (2020). *Laboratorio urbano de Loja 2019. Integrar la naturaleza*. Universidad Técnica Particular de Loja.
- Murillo, S. (2021, 21 de enero). El déficit de vivienda en Ecuador, no solo es un problema numérico sino de calidad. *El Telégrafo*. <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/actualidad/44/deficit-vivienda-ecuador-problema-numerico-calidad>
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (2021). *El derecho humano a una vivienda adecuada* [folleto]. ONU HABITAT. [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)
- Peñaloza, V., Paula Sousa, F. G., de Carvalho, H. A., y Denegri Coria, M. (2019). Representaciones Sociales del endeudamiento del consumidor, diferencias por género, edad y grupos de renta. *Polis (Santiago)*, 18(54).
- Pérez, A. L. y González, D. (2011). PREVI Lima y Elemental Chile. Lecciones aprendidas. *Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo*, 32(3), 48–55. <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/121>
- Rodas Beltrán, A. P. (2013). La habitabilidad en la vivienda social en Ecuador a partir de la visión de la complejidad: elaboración de un sistema de análisis. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5924>
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2009). El traje nuevo del emperador: las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile. En A. Rodríguez y P. Rodríguez (Eds.), *Santiago, una ciudad neoliberal* (pp. 301-325). OLACCHI.
- Rolnik, R. (2021). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Editorial El Colectivo.
- Ross, A. (2017). *La creditocracia y los argumentos para resistirse al pago de las deudas*. Eudeba.
- Saldana, J. (2013). *The coding manual for qualitative researchers* (2a ed.). SAGE.
- Salinas, L. A. y Janoschka, M. (2023). Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero. *Revista de Estudios Sociales*, (85), 59–75. <https://doi.org/10.7440/res85.2023.04>
- Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. (2020). *Propuesta metodológica para la medición del sobreendeudamiento en el sector financiero popular y solidario*. Autor. <https://www.seps.gob.ec/wp-content/uploads/Articulo-sobreendeudamiento.pdf>

- Serrano, C. y Durán, G. (2020). Geografía de la fragmentación en el periurbano de Quito: un análisis de las nuevas centralidades Cumbayá-Tumbaco y San Antonio de Pichincha. *EURE*, 46(137), 247–271.  
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000100247>
- Thornton, C. (2020, 3 de abril). *Economía feminista y el apocalipsis de la gente*. Post-filia.  
<https://postfilia.com/2020/04/03/economia-feminista-y-el-apocalipsis-de-la-gente-cassie-thornton/>
- Tipple, A. (1999). Transforming government-built housing: Lessons from developing countries. *Journal of Urban Technology*, 6(3), 17–35. <https://doi.org/10.1080/10630739983560>
- Zumelzu-Scheel, A. (2016). Forma urbana y sostenibilidad: pasado, presente y desafíos. Una revisión. *AUS*, (20), 77–85.  
<https://doi.org/10.4206/aus.2016.n20-12>

# revista invi



**Revista INVI** es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.

Editor: Dr. Pablo Navarrete-Hernández, Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile

Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile

Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile

Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile

Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile

Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas Foncea, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

## COMITÉ EDITORIAL:

Dra. Julie-Anne Boudreau, Universidad Nacional Autónoma de México, México

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dr. Ricardo Hurtubia González, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Dr. José Francisco Vergara-Perucich, Universidad de Las Américas, Chile

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: [revistainvi@uchilefau.cl](mailto:revistainvi@uchilefau.cl)

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0  
Internacional (CC BY-SA 4.0)