

1. **Título de Investigación:** El acceso al crédito hipotecario en el Distrito Metropolitano de Quito y su relación con la Disparidad Social
2. **Autores:** Paco Salazar y Andrés Viana
3. **Mesa de Trabajo:** Mecanismos de acceso al suelo y vivienda y su impacto en las ciudades

El acceso a una vivienda propia y en condiciones que garanticen un nivel de vida adecuado, no solo es una aspiración social de muchos, es un derecho garantizado por la constitución del Ecuador¹ y reivindicado durante el último congreso ONU-HÁBITAT. A su vez, la vivienda supone una inversión que, para muchas familias de clase media y clase baja, supera su capacidad de ahorro. Ante esto, el crédito hipotecario ha sido utilizado como una herramienta importante para garantizar el acceso a la vivienda. Pero, a la vez, esta herramienta también ha funcionado como una barrera de acceso a la vivienda para muchas familias latinoamericanas. En el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se estima que aproximadamente un 40% de familias podría acceder a un crédito formal (Padilla,2011). Esto no solo empuja a las familias a buscar soluciones habitacionales en otros espacios dentro de la “Informalidad”, sino que establece al crédito hipotecario como una potencial herramienta para generar o mantener las brechas sociales existentes en las ciudades. Ante esta cuestión, se plantea realizar una investigación que estudie la relación entre el acceso al crédito y la disparidad social, de forma que ayude a responder la siguiente pregunta de investigación: ¿Cómo influye el acceso al crédito hipotecario en la disparidad social que se observa en el Distrito Metropolitano de Quito?

Ante esta pregunta, se plantean los siguientes objetivos específicos:

1. Entender el mercado del crédito hipotecario del DMQ desde 1960 hasta la Actualidad.
2. Identificar las zonas de la ciudad que concentraron altas densidades de crédito hipotecario.
3. Analizar el efecto social y económico que el crédito hipotecario ha tenido sobre diversas zonas de la ciudad.
4. Evaluar las diferencias sociales y económicas y su evolución en los distintos periodos analizados.

Para realizar esta investigación se plantea el uso de herramientas de análisis cuantitativo. Se usará herramientas de análisis estadístico y de análisis espacial, para procesar, evaluar y analizar la información relevante a nivel territorial.

Con este análisis, esperamos mostrar cómo el crédito hipotecario es uno de los principales generadores de la brecha social en la ciudad. Ante esto, prevemos que zonas con alta densidad de crédito hipotecario tengan condiciones sociales mucho más favorables que zonas donde no se entregó créditos hipotecarios.

¹ 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.

Referencias Bibliográficas

- Achig, L. (1983). El proceso urbano de Quito. Quito, Ecuador.
- Carrión, D. (1979). Renta del suelo y segregación urbana.
- Centro de investigaciones Ciudad. (1992). Diagnóstico y plan de desarrollo vecinal de los barrios populares del Noroccidente de Quito. Quito, Ecuador.
- Corral, C. (2011). Quimeras de un tiempo los años 70.
- Intelligentarium. (2013). Mirada Histórica al Desarrollo Inmobiliario. Quito, Ecuador.
- Junta Nacional de Vivienda. (1982). Mercado de Vivienda. Ecuador.
- Oleas, J. (1999). Vivienda Nueva ¿Dónde, ¿Cuánto y Cómo?
- Oquendo, L. (1983). Renta del suelo y expansión urbana de Quito- El caso de las lotizaciones clandestinas. Quito, Ecuador.
- Ospina, O. (2010). Dolarización y desarrollo urbano, mercado de vivienda nueva en Quito. Quito, Ecuador.
- Padilla, L. (2011). Impacto de los créditos para la construcción en el sector Inmobiliario del Ecuador (2003-2008). Quito, Ecuador.
- Rojas, Rojas, M., Gaitán , V., Becker, A., & Chang, L. (1989). El mercado de suelo urbano y barrios populares en Guayaquil. Guayaquil.^[1]_{SEP}