



**UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA
SEDE: MARIA AUXILIADORA
CARRERA DE DERECHO**

**IMPACTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN GUAYAQUIL CON
CREDITOS HIPOTECARIO DEL BIESS DURANTE 2020- 2023**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del
Título de Abogado de la Republica Del Ecuador**

**AUTORES: Est. Danna Nicole Romero Cervantes,
Est. Samuel Isaías Álvarez Andrade
TUTOR: Abg. Desiré Lisbeth Arcos Torres**

GUAYAQUIL – ECUADOR

2025

CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD Y AUTORIA DEL TRABAJO DE TITULACION

Nosotros, Danna Romero Nicole Cervantes con documento de identificación N° 0 9 2 9 5 3 7 9 3 4 y Samuel Isaías Álvarez Andrade con documento de identificación N° 0952117638; manifestamos que:

Somos los autores y responsables del presente trabajo; y, autorizamos a que sin fines de lucro la Universidad Politécnica Salesiana pueda usar, difundir, reproducir o publicar de manera total o parcial el presente trabajo de titulación.

Ecuador, 23 de enero del año 2025

Atentamente,



Danna Romero Nicole Cervantes



Samuel Isaías Álvarez Andrade

**CERTIFICADO DE CESION DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE TITULACION
A LA UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA**

Nosotros, Danna Romero Nicole Cervantes con documento de identificación N° 0 9 2 9 5 3 7 9 3 4 y Samuel Isaías Álvarez Andrade con documento de identificación N° 0952117638; expresamos nuestra voluntad y por medio del presente documento cedemos a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que somos autores del Ensayo o Artículo Científico: IMPACTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN GUAYAQUIL CON CREDITOS HIPOTECARIO DEL BIESS DURANTE 2020- 2023

el cual ha sido desarrollado para optar por el título de: Abogado de la Republica del Ecuador en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

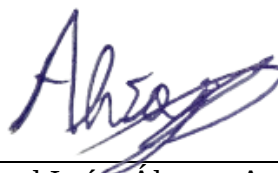
En concordancia con lo manifestado, suscribimos este documento en el momento que hacemos la entrega del trabajo final en formato digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Ecuador, 23 de enero del año 2025

Atentamente,



Danna Romero Nicole Cervantes



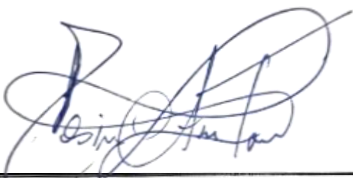
Samuel Isaías Álvarez Andrade

CERTIFICADO DE DIRECCION DE TRABAJO DE TITULACION

Yo, Desiré Lisbeth Arcos Torres con documento de identificación N° 0941164956, docente de la Universidad Politécnica Salesiana declaro que bajo mi tutoría fue desarrollado el trabajo de titulación: **IMPACTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN GUAYAQUIL CON CREDITOS HIPOTECARIO DEL BIESS DURANTE 2020- 2023** realizado por Danna Romero Nicole Cervantes con documento de identificación N° 0929537934 y Samuel Isaías Álvarez Andrade con documento de identificación N° 0952117638, obteniendo como resultado final el trabajo de titulación bajo la opción de Ensayo o Artículo Científico que cumple con todos los requisitos determinados por la Universidad Politécnica Salesiana.

Ecuador, 23 de enero del año 2025

Atentamente,



Abg. Desiré Lisbeth Arcos Torres
0941164956

Resolución CS. N°166-09-2021-07-21

IMPACTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN GUAYAQUIL CON CRÉDITOS HIPOTECARIO DEL BIESS DURANTE 2020- 2023

IMPACT OF REAL ESTATE DEVELOPMENT IN GUAYAQUIL WITH BIESS MORTGAGE LOANS DURING 2020-2023

Resumen

En este artículo científico se analizará el impacto que ha tenido el desarrollo inmobiliario en Guayaquil con créditos hipotecarios del BIESS durante el 2020 al 2023, en el cual se examina la influencia de los créditos hipotecarios otorgados por el banco instituto ecuatoriano de seguridad social (BIESS) en el periodo 2020-2023, en el cual se enfoca en como estos créditos han permitido a los afiliados adquirir viviendas, impulsando tanto el mercado inmobiliario como el progreso social y económico de la región, asimismo se busca analizar como estos créditos hipotecarios del BIESS han podido facilitar el acceso a la vivienda, principalmente en los sectores de la población catalogados como clase media, en el cual se un enfoque cuantitativo y una metodología interpretativa, se realizó encuestas a 50 afiliados del BIESS, cuyos resultados demuestran un índice alto de conocimiento sobre las opciones de financiamiento del BIESS, con un 98% de los encuestados familiarizados con estos productos y un 100% dispuesto a utilizar los créditos hipotecarios para la compra o construcción de vivienda, pero también, se revela un índice de morosidad del 7.29% lo que representa un reto en comparación con la banca privada, y se trata de determinar si el BIESS es una entidad importante en el acceso a la vivienda para los sectores de ingresos estándares.

.....

Palabras Clave: BIESS, créditos hipotecarios, Déficit habitacional, Guayaquil.

Abstract

This scientific article will analyze the impact of real estate development in Guayaquil with BIESS mortgage loans during 2020-2023. It examines the influence of mortgage loans granted by the Ecuadorian Social Security Institute Bank (BIESS) during the period 2020-2023, focusing on how these loans have enabled affiliates to acquire homes, boosting both the real estate market and the social and economic progress of the region. Additionally, it seeks to analyze how these BIESS mortgage loans have facilitated access to housing, mainly for the middle-class population. The study employs a qualitative approach and an interpretative methodology, conducting surveys with 50 BIESS affiliates. The results show a high level of awareness about BIESS financing options, with 98% of respondents familiar with these products and 100% willing to use mortgage loans for purchasing or building homes. However, it also reveals a delinquency rate of 7.29%, which poses a challenge compared to private banks. The study aims to determine whether BIESS is a significant entity in providing housing access for standard income sectors.

.....

Keywords: BIESS, housing deficit, Guayaquil, Ecuador, Mortgage loans.

Dedicatoria

A mi familia, sus sonrisas y abrazos me reconfortaron cuando más lo necesitaba, mi mama, mi papa me enseñaron que puedo con todo en la vida; que tuvieron la valentía de luchar para brindarme un buen futuro, gracias a su amor y apoyo incondicional he logrado cada una de mis metas, a mi adorada abuelita que es un gran ejemplo de madre, y sus sabios consejos me han enseñado mucho a lo largo de mi crecimiento personal; a mi adorado abuelito que partió muy pronto de este mundo pero siento su presencia en todo momento, y sé que estaría muy feliz y orgulloso.

Agradecimiento

Quiero ofrecer mi eterna gratitud a Dios y a mis padres por impulsarme a alcanzar todas y cada una de las metas que me he propuesto. Así mismo, tengo que agradecer a mis amados abuelos y a mi tío, por su dedicación y su paciencia al momento de cuidarme, todos sus esfuerzos se ven reflejados en la persona que soy ahora. También quiero ofrecer un agradecimiento especial dirigido a mis maestros y directivos de la Facultad de Derecho, a mis increíbles amigos por nunca rendirse conmigo, por mostrarme su apoyo inconmensurable, y, sobre todo, por siempre estar presentes en mi vida.

INDICE

Introducción.....	9
Problema del estudio.....	11
Justificación.....	11
Objetivo General.....	13
Objetivos Específicos.....	13
Marco hipotético.....	13
Marco teórico.....	13
Metodología de la investigación.....	18
Resultados.....	19
Análisis de Resultados	25
Conclusión y Recomendaciones.....	27
Referencias Bibliográficas.....	28

INTRODUCCION

La evolución del derecho inmobiliario en Ecuador ha tenido un impacto significativo en la seguridad jurídica y el desarrollo económico del país. Con la modernización de las leyes y regulaciones, se ha facilitado la compraventa de propiedades, promoviendo un mercado inmobiliario más dinámico y accesible. Además, la implementación de nuevas normativas ha mejorado la transparencia en las transacciones, reduciendo el riesgo de fraudes y conflictos legales. La regulación de la propiedad horizontal y la administración de condominios ha permitido una mejor gestión de los bienes inmuebles.

En el Ecuador el sector inmobiliario y de la construcción tomaron mayor protagonismo a partir del año 2008 durante el mandato del ex presidente de la república, Rafael Correa, pues el gasto público aumento la que se convirtió tanto en infraestructura pública como en proyectos habitacionales. La banca publica y privada optaron por una mayor concesión de créditos, lo cual origino el problema de incremento de los precios de los bienes inmuebles a un mayor ritmo en relación con años anteriores. Es por este motivo que el sector de la construcción se considera como una de las industrias mas importantes que aportó a la expansión de la economía ecuatoriana, según el Banco Central del Ecuador, el sector construcción creció a una tasa promedio anual de 6,3 % durante el periodo 2008-2016. (Viteri, V. M & Tapia, T M, 2018)

De acuerdo con estudio realizado por la Universidad San Francisco de Quito, cuyos resultados se publican en su revista “Polémika”, afirma que tanto la industria de la construcción como el sector inmobiliario resultan un eje fundamental para el logro de objetivos económicos y sociales, así como para el mejoramiento de las condiciones de vida de la sociedad ecuatoriana y, en términos generales, promueve el desarrollo íntegro de un país. (Guerra, 20 de diciembre de 2018)

Este sector es una fuente clave de empleo, tanto directo como indirecto, ya que abarca una amplia variedad de áreas, incluyendo tanto mano de obra calificada como no calificada. Por eso, resulta fundamental analizar cómo se encontraba el sector inmobiliario y de la vivienda durante el período estudiado, especialmente considerando los eventos significativos que marcaron importantes transformaciones en la economía del país. Entre estos destacan las nuevas políticas gubernamentales implementadas, que tuvieron un impacto directo en la economía y en la vida de la población ecuatoriana. En este contexto, comprender con mayor profundidad el comportamiento del mercado inmobiliario y su influencia en la economía nacional resulta esencial.

Por lo tanto, la capacidad que tengan los hogares para acceder al mercado de viviendas se determina, en primer lugar, por la evolución del precio de la vivienda y de los ingresos o rentas, principalmente, de la cabeza del hogar. En cuanto al sector financiero, los créditos hipotecarios se concentran en el sector privado, aunque en los últimos años el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha ganado fuerza en el mercado de los créditos hipotecarios, dirigidos para principalmente para la clase media.

El marco legal para el sector de la vivienda también ha variado, pues se han dado dos Asambleas Constituyentes, las cuales han plasmado diferentes enfoques sobre los derechos y deberes de los ciudadanos y el estado. Así, mientras en la Constitución del año 1998 se indicaba en el Capítulo 4, artículo 32, inciso 2 que: “El estado estimulará los programas de vivienda de interés social, para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a la vivienda” (Constitucion, 1998);

En la Constitución del año 2008 se establece en el Capítulo 2, “Derechos del buen vivir”, toda una sección, la sexta, para Hábitat y vivienda, la cual en el artículo número 30 expresa: “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”. (Constitucion, 2008)

El estudio objeto de la presente investigación busca realizar un estudio de los préstamos hipotecarios de cómo se desarrollan, financia y se estructura el Proyecto del Banco Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social “BIESS” en el sector inmobiliario.

Problema del estudio

El enfoque de este artículo radica en que el acceso a la vivienda se ha vuelto fundamental para el desarrollo social y económico de Guayaquil. En los últimos años, Guayaquil ha crecido de manera notable, lo que ha llevado a un aumento en la demanda de vivienda, especialmente para aquellos que forman parte de la clase media. La situación económica actual presenta desafíos, como la falta de vivienda asequible, lo que hace que los créditos hipotecarios sean una herramienta vital para ayudar a las familias a encontrar un hogar. Este artículo se centra en cómo los créditos del BIESS han influido en este contexto, ofreciendo una solución real para que más familias puedan comprar su propia casa.

Los créditos hipotecarios son una puerta abierta para los afiliados del BIESS, permitiéndoles acceder a financiamiento para comprar viviendas. Esto no solo beneficia a las personas, sino que también impulsa el desarrollo del mercado inmobiliario en Guayaquil. Al facilitar que más familias se conviertan en propietarias, se fortalece la estabilidad económica y social de la ciudad.

Se espera que los resultados de esta investigación ofrezcan una visión clara sobre el papel de los créditos hipotecarios del BIESS en el acceso a la vivienda para la clase media en Guayaquil. También buscamos identificar áreas donde se pueda mejorar el proceso de otorgamiento de créditos, con el objetivo de hacer la experiencia más fluida para los usuarios. La importancia de este estudio radica en su capacidad para influir en políticas públicas que busquen facilitar el acceso a la vivienda, y así mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Guayaquil.

Justificación

El mercado inmobiliario ha estado experimentando un crecimiento constante durante varios años, siendo el sector de la vivienda el que presenta los índices más altos. Este aumento se debe a la mayor capacidad adquisitiva de las familias y a las mejores condiciones para acceder a créditos hipotecarios. Dado que el crédito es una herramienta económica y jurídica fundamental para el desarrollo de la sociedad, es importante analizar qué propuestas actuales son beneficiosas y cuáles deberían ser modificadas o eliminadas para garantizar un acceso digno a la vivienda.

Se reconoce que cada persona necesita un hogar que le brinde protección, y para lograrlo, existen diversas formas de adquirirlo. Una de estas formas es a través de garantías de obligaciones adquiridas por un préstamo hipotecario, que se constituye sobre una vivienda o inmueble y que generalmente cubre entre el 70% y el 80% del valor. Es esencial que exista una colaboración con el Gobierno, que se realice

con equidad, justicia y transparencia, alineándose con el sistema económico y promoviendo la equidad social. Las políticas habitacionales deben estar diseñadas para ofrecer un mayor acceso a los beneficios económicos, especialmente para la población de menores ingresos.

A nivel nacional, se han implementado tres políticas de vivienda a lo largo de la historia. La primera se desarrolló en los años veinte, enfocándose en los municipios y la seguridad social, y se materializó a través de programas y proyectos residenciales. La segunda política, que surgió en los años setenta y se extendió por toda Latinoamérica, se centró en captar ahorros internos mediante un sistema privado cooperativo y mutual, así como con la participación del sector público. En este contexto, el Estado intervino directamente en la producción y promoción de viviendas, lo que llevó a la creación de la Junta Nacional de la Vivienda. La tercera política, establecida en los años noventa, marcó un cambio en los roles de los sectores público y privado. En esta etapa, el Estado dejó de ser el principal constructor y prestamista, mientras que el sector privado comenzó a formar nuevas instituciones que se integraron al mercado de capitales para captar ahorros internos y redistribuir recursos. Así, el Estado pasó de ser un constructor y promotor a asumir funciones de regulación. Por lo tanto, esta investigación busca resaltar las ventajas que ofrece el sector crediticio del BIESS.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) se encarga de gestionar las solicitudes de préstamos hipotecarios para sus afiliados y jubilados que tienen créditos respaldados por hipotecas en cualquier entidad financiera del país.

Estos préstamos se otorgan a una tasa que no es inferior a la tasa actuarial. Esta tasa incluye la inflación, más los puntos porcentuales establecidos por los estudios actuariales, además del porcentaje de rendimiento mínimo que defina el IESS.

Los préstamos hipotecarios se pueden otorgar por plazos de hasta veinticinco años para la compra o construcción de viviendas. Para remodelaciones, ampliaciones o mejoras, el plazo es de hasta quince años. En el caso de los préstamos para jubilados, el plazo se ajusta según la expectativa de vida calculada para cada uno. Para las remodelaciones, ampliaciones o mejoras, se permite una segunda hipoteca y otras garantías que aseguren la recuperación del crédito, de acuerdo con el reglamento correspondiente. Estos créditos se otorgarán siempre que haya una garantía hipotecaria y deberán incluir un seguro de desgravamen.

Objetivo General

Desarrollar un análisis integral sobre el Proyecto de Créditos Hipotecario del BANCO INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS).

Objetivos Específicos

1. Analizar la situación actual del mercado inmobiliario, incluyendo los distintos métodos de financiamiento disponibles y cómo estos afectan la creación de soluciones habitacionales a través del crédito hipotecario del BIESS.
2. Identificar cómo y qué sectores del mercado inmobiliario y de la construcción se verán impactados por la disponibilidad de créditos hipotecarios del BIESS.
3. Caracterizar los créditos hipotecarios en el Ecuador, considerando la oferta del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Marco hipotético

Formulación del problema

¿De qué manera los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS durante el período 2020-2023 han facilitado el acceso a la vivienda para los sectores de clase media en Guayaquil, contribuyendo al desarrollo inmobiliario de la ciudad?

Marco teórico

Retos y Responsabilidades de los individuos en el Mundo Urbano

A lo largo de la historia, la urbanización ha sido un fenómeno constante, pero en los últimos 100 años, la migración hacia las ciudades ha aumentado de manera exponencial. En 1950, solo el 30% de la población mundial vivía en áreas urbanas; sin embargo, se espera que este porcentaje llegue al 68%

para el año 2050. Este crecimiento urbano no solo refleja la búsqueda de mejores oportunidades económicas, sino también la necesidad de servicios y recursos que las áreas rurales a menudo no pueden proporcionar. (Agricultura, 2019)

Cambiará drásticamente la forma en que se planifican y gestionan las ciudades. Las proyecciones sugieren que este fenómeno no solo afectará la distribución de la población, sino que también planteará desafíos significativos en términos de sostenibilidad, infraestructura y calidad de vida. (Unidas, World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, 2019)

El fenómeno de la urbanización en América Latina ha llevado a que la región se convierta en la más urbanizada del mundo, con más del 80% de su población viviendo en ciudades. Este proceso, calificado por algunos estudiosos como una "Civilización Urbana", ha traído consigo desafíos significativos, como la desigualdad social, la pobreza y la falta de servicios básicos. Sin embargo, a pesar de estas dificultades, las ciudades latinoamericanas siguen siendo núcleos vibrantes de innovación, cultura y creatividad, donde se generan nuevas ideas y se construyen identidades colectivas. (Unidas, Perspectivas de la Poblacion Mundial , 2016)

La vivienda es un componente esencial para el desarrollo social y económico de cualquier país, ya que se reconoce como un derecho humano fundamental en la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Este derecho no se limita a proporcionar un techo, sino que abarca la creación de un entorno seguro y adecuado que permita a los individuos disfrutar de otros derechos, como la salud, la educación y la seguridad. Además, contar con una vivienda digna es crucial para la cohesión social y la estabilidad familiar, lo que a su vez contribuye al desarrollo sostenible de las comunidades. (Unidas, El derecho a una vivienda adecuada: Un derecho humano, 2017)

La comunidad internacional ha expresado su preocupación por el derecho a la vivienda, destacando la necesidad urgente de abordar el déficit habitacional. En 1987, se proclamó el "Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar" con el objetivo de concienciar sobre la situación crítica de aquellos que carecen de un hogar adecuado. Esta iniciativa buscó movilizar recursos y fomentar políticas que garanticen el acceso a una vivienda digna, reconociendo que este derecho es fundamental para el bienestar y la dignidad de las personas. (Unidas, Año internacional de la vivienda para las personas sin hogar, 1987)

La política habitacional debe enfocarse en asegurar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna, promoviendo no solo sus derechos, sino también sus responsabilidades en el mantenimiento de la comunidad. En situaciones donde las soluciones habitacionales son escasas, los beneficiarios deben asumir compromisos económicos relacionados con la compra de su vivienda.

Además, es crucial que participen activamente en el cuidado y desarrollo de los espacios comunes, contribuyendo así a la cohesión social y el bienestar general de la comunidad. (Unidas, La vivienda como derecho humano: Desafíos y Oportunidades, 2019)

La realidad socioeconómica que enfrenta la población mundial hoy en día se manifiesta en niveles alarmantes de pobreza extrema e indigencia, afectando a una parte significativa de los habitantes, y en muchos casos, a la mayoría. Las consecuencias más visibles de esta situación son las precarias condiciones de salud y nutrición que sufren estos grupos, evidenciadas por altos índices de desnutrición y mortalidad infantil, así como un bajo nivel de escolaridad. Estas realidades no solo afectan a los individuos, sino que también erosionan el tejido social y nacional, convirtiéndose en un grito de angustia que resuena en nuestros tiempos. (PNUD, 2020)

“La situación de éstos está pidiendo medidas extraordinarias, socorros impostergables, subsidios imperiosos. ¡Los pobres no pueden esperar! Los que nada tienen no pueden aguardar un alivio que les llegue por una especie de rebalse de la prosperidad generalizada de la sociedad” (Pablo, 1987)

Por lo tanto, es indispensable que los gobiernos centren su atención en este tema.

Es fundamental que los gobiernos implementen programas habitacionales que aborden de manera efectiva la crisis de vivienda. Estos programas deben incluir la producción de suficientes soluciones habitacionales para prevenir el aumento de la crisis, así como la ejecución de iniciativas que fomenten la participación activa de los beneficiarios, incluso con contribuciones mínimas. Solo a través de este enfoque se podrá garantizar una solución digna. Además, es crucial que las soluciones habitacionales incluyan, al menos en una fase inicial, la entrega de terrenos a los beneficiarios, asegurando que estos cuenten con acceso a servicios básicos como agua, electricidad, alcantarillado, pavimentación y servicios sanitarios permanentes. (ONU, 2015)

La Vivienda en Ecuador, Derecho Constitucional, Políticas Sociales y Desafíos Actuales de la vivienda en Ecuador

En nuestro país la Vivienda es un derecho garantizado en la constitución del Estado (2008), que establece en el Capítulo Segundo, " Derechos del Buen Vivir", toda una sección, la sexta para el hábitat y vivienda, la cual en el artículo numero 30 expresa: " 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". (Ecuador, 2008)

A lo largo de la historia, los planes sociales de vivienda en Ecuador no han sido considerados una política de estado formal ni han contado con una ley específica, a diferencia de otros países. Sin embargo, han sido gestionados por diversas instituciones públicas, como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), la Junta Nacional de la Vivienda (JNV), el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Cada gobierno, especialmente en períodos electorales, ha promovido soluciones habitacionales para abordar las necesidades de la población. (Lopez S. , 2021)

En 1998, Ecuador implementó el Bono de la Vivienda a través del Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), un programa diseñado para facilitar el acceso a la vivienda. Este sistema fue financiado en un 90% por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y en un 10% por el gobierno ecuatoriano, con un monto total de \$68.6 millones. La introducción de este bono marcó un hito en la política habitacional del país, buscando mejorar las condiciones de vivienda para las familias de ingresos bajos y medios. (Rodriguez, 2021)

Actualmente, en un esfuerzo por reducir el déficit habitacional, el gobierno ecuatoriano, mediante el Decreto Ejecutivo No. 110 del 13 de febrero de 2007, ha duplicado el bono para la Vivienda Urbana nueva a 3600 dólares y ha establecido un subsidio de 1500 dólares para el mejoramiento de la vivienda. Además, en abril de 2008, a través del Acuerdo Ministerial No. 13, se aprobó el Reglamento para la otorgación del Bono de Titulación, un subsidio único y directo que el estado otorga a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) para ayudar a personas de bajos recursos económicos a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio de un inmueble. (Torres, 2022)

La oferta de vivienda por parte de los sectores privado y semiprivado en Ecuador ha sido notable, especialmente enfocada en los niveles de clase media y alta, donde han concentrado sus inversiones. A finales de 2006, el sistema financiero, que incluye bancos, cooperativas, mutualistas, sociedades financieras e instituciones públicas, destinó 830 millones de dólares para financiar vivienda, lo que representó aproximadamente el 2.7% del total, resultando en 30 mil soluciones habitacionales. Este enfoque ha permitido que un número significativo de familias acceda a opciones de vivienda adecuadas, contribuyendo al desarrollo urbano del país. (Gomez, 2020)

A pesar de las iniciativas tanto privadas como gubernamentales, estas no han sido suficientes para reducir el creciente déficit de vivienda en Ecuador. Se estima que la demanda anual de nuevos hogares asciende a aproximadamente 55,000 viviendas a nivel nacional, lo que refleja la magnitud del problema habitacional que enfrenta el país. Esta situación exige una atención urgente y estrategias más efectivas

para abordar las necesidades de vivienda de la población. (Perez, Desafios del deficit habitacional en Ecuador: Un analisis de la demanda y la oferta de vivienda, 2023)

Es fundamental analizar la demanda de vivienda y sus determinantes, dado que tiene un impacto significativo en el desarrollo integral de las familias y en la economía a corto plazo, especialmente en términos de generación de empleo e inversión. Además, la adquisición de vivienda conlleva la compra de bienes y servicios complementarios a lo largo de la vida del usuario, lo que contribuye aún más al crecimiento económico. No menos importante son las implicaciones sociales y culturales que la vivienda genera, afectando la calidad de vida y el bienestar de las comunidades. (Martinez R. , 2022)

Evolución histórica del mercado inmobiliario: transformaciones y tendencias en Ecuador

Para comprender la evolución del mercado inmobiliario, es útil dividir su trayectoria histórica en tres etapas. La etapa inicial se caracteriza por la incorporación de la arquitectura moderna y el surgimiento de programas de vivienda financiados por el estado. La segunda etapa está relacionada con los primeros proyectos inmobiliarios privados que contaron con el apoyo de la banca privada. Finalmente, la tercera etapa se centra en el impulso y desarrollo de empresas inmobiliarias, que se produjo a raíz de la estabilidad económica del país. Este análisis permite apreciar cómo las dinámicas económicas y sociales han influido en la configuración del mercado inmobiliario a lo largo del tiempo. (Gonzales, 2022)

La primera etapa del mercado inmobiliario en Ecuador, que abarca desde los años 50 hasta los 80, se caracteriza por un desarrollo incipiente. Durante este período, las construcciones seguían arquetipos tradicionales que limitaban la ejecución de obras a gran escala. Con el tiempo, y a medida que se consolidaba la urbanización bajo un esquema de modernización capitalista, las ciudades más importantes comenzaron a expandirse, reflejando en su arquitectura los rasgos del funcionamiento económico que emergía en ese momento. Esta transformación marcó el inicio de un cambio significativo en la forma en que se concebía y desarrollaba la vivienda en el país. (Perez, Evolucion del mercado inmobiliario en Ecuador: Un analisis historico, 2021)

En Ecuador, los primeros planes de vivienda en ciudades como Quito, Guayaquil y Cuenca fueron proyectos en los que el estado desempeñó un papel crucial en la planificación y construcción. Esto se logró a través de la creación de entidades como el sistema Mutualista, la Junta Nacional de Vivienda y el Sistema de Seguridad Social. Estas organizaciones fueron fundamentales para canalizar la ejecución

de programas de vivienda destinados a la clase media, permitiendo así un acceso más amplio a soluciones habitacionales y contribuyendo al desarrollo urbano del país. (Martinez F. , 2020)

En épocas pasadas, el imaginario colectivo en Ecuador no contemplaba la idea de vivir en condominios o departamentos; la aspiración predominante era poseer una casa individual que reflejara un sentido de pertenencia e identidad. Sin embargo, a medida que el costo de la vivienda unifamiliar aumentó debido a la escasez y el alto valor del suelo urbano, comenzaron a surgir conceptos de vivienda en comunidad. Esta situación impulsó la construcción de edificios de gran altura, que no solo ofrecieron alternativas habitacionales más accesibles, sino que también comenzaron a polarizar los estratos sociales y a transformar la imagen urbana de las ciudades, marcando un cambio significativo en las dinámicas habitacionales. (Lopez R. , 2019)

Metodología de la investigación

La presente investigación tiene enfoque cuantitativo, este tipo de enfoque es un conjunto de estrategias científicas que se usan en investigación para obtener información expresada en datos numéricos. De esta forma, se puede analizar un tema o un objeto de estudio teniendo en cuenta sus características medibles, es decir, aquellas que se pueden expresar mediante números. (Concepto, 2013)

Mediante la realización de una investigación cuantitativa se pueden recopilar datos objetivos. Además, la recopilación de valores numéricos permite medir la frecuencia de un fenómeno y observar condiciones reales. Esto se logra recogiendo una gran cantidad de datos. A través de la investigación cuantitativa, los investigadores adquieren conocimientos sobre hechos empíricos de los que se pueden derivar las relaciones entre las causas y los problemas. Inicialmente, la investigación cuantitativa ofrece valores numéricos basados en encuestas. Sin embargo, estos resultados de la investigación pueden ser transferidos a poblaciones enteras por extrapolación y así obtener más conocimientos. (XM, 2024)

Para llevar a cabo esta investigación, fue fundamental recopilar información de manera efectiva. Se utilizó varias técnicas, siendo la observación una de las más importantes. Gracias a ella, se puede comprender mejor el fenómeno que se está estudiando y reunir datos relevantes para analizarlos más adelante. La observación se convirtió en una herramienta clave en todo el proceso, puesto que este puede facilitar la obtención de la mayor cantidad de información posible. Existen dos tipos de

observación: la no científica y la científica. En este caso, se optará por la observación científica, ya que este permite el enfoque en un objetivo claro y específico, para poder comprender y entender exactamente qué se quería observar y por qué era importante hacerlo.

Además, se procedió a realizar unas encuestas dirigida a los principales interesados, específicamente a los afiliados del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Esta encuesta brindó a los participantes la oportunidad de compartir sus experiencias y percepciones sobre el proceso de solicitud de crédito hipotecario. Se seleccionó un grupo objetivo de 50 afiliados, y la recolección de datos se realizó a través de un cuestionario diseñado en Google Forms, lo que facilitó la recopilación y el análisis de las respuestas.

El formulario incluyó un total de nueve preguntas, cuidadosamente estructuradas para captar una variedad de aspectos relacionados con los créditos hipotecarios. Estas preguntas abarcaron desde el conocimiento general sobre los préstamos, las fuentes de información utilizadas por los afiliados, hasta sus experiencias personales con el proceso de precalificación y aprobación.

Los principales objetivos de esta investigación son, en primer lugar, es determinar la opinión de los afiliados sobre los créditos hipotecarios ofrecidos por el BIESS. Esto implica no solo conocer cuántos afiliados están informados sobre estos productos, sino también entender cómo perciben la calidad del servicio, la accesibilidad de los créditos y la claridad de la información proporcionada. Además, se busca establecer datos concretos relacionados con estos créditos, lo que permitirá identificar tendencias y patrones en las necesidades y preferencias de los afiliados.

Este enfoque no solo proporciona una visión general de la satisfacción de los usuarios, sino que también puede servir como base para realizar recomendaciones que mejoren el proceso de solicitud y la oferta de productos hipotecarios del BIESS. Al analizar las respuestas, se espera obtener una comprensión más profunda de las expectativas de los afiliados y de los posibles obstáculos que enfrentan al solicitar un crédito hipotecario, lo que podría contribuir a optimizar los servicios ofrecidos por la institución.

Resultados

A continuación, presento los resultados del análisis de los datos obtenidos a partir de los instrumentos utilizados para conocer la oferta de los Créditos Hipotecarios del BIESS. En las secciones

siguientes, se detallan cuadros y gráficos que ilustran los resultados, los cuales se analizan e interpretan de acuerdo con cada indicador establecido en la operacionalización de variables.

En esta investigación, definimos la población o universo como el conjunto de elementos o eventos que comparten características similares y sobre el cual se generalizarán las conclusiones. En este caso, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) constituye nuestra población de estudio. Dada la gran cantidad de información a analizar, resulta conveniente extraer una muestra representativa para indagar en los resultados que puedan aplicarse a todo el universo.

La muestra se define como una porción del total, y es fundamental que sea representativa, que su tamaño esté estadísticamente proporcionado al universo y que el error muestral se mantenga dentro de límites aceptables. Por lo tanto, se optó por una muestra no probabilística, seleccionada según ciertos criterios y conveniencias del investigador.

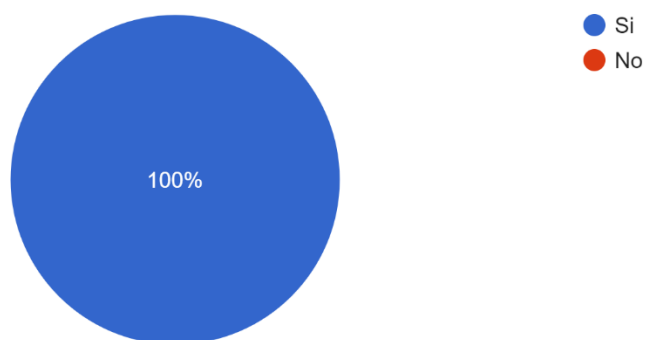
Para esta investigación, se trabajó con una muestra probabilística, eligiendo el BIESS debido a su alta demanda de créditos hipotecarios. Además, se realizó un análisis de los créditos hipotecarios que ofrece esta institución, que destaca por tener una mayor oferta en comparación con otras entidades bancarias.

Encuestas

#1

¿Ha solicitado un crédito hipotecario del BIESS?

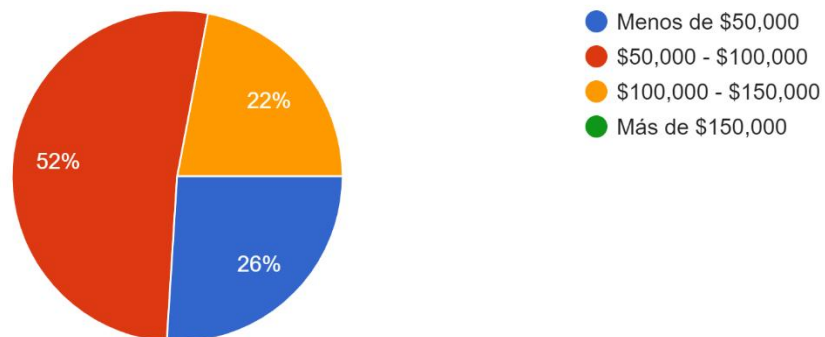
50 respuestas



#2

Si respondió "Sí" a la pregunta anterior, ¿cuál fue el monto del crédito hipotecario otorgado?

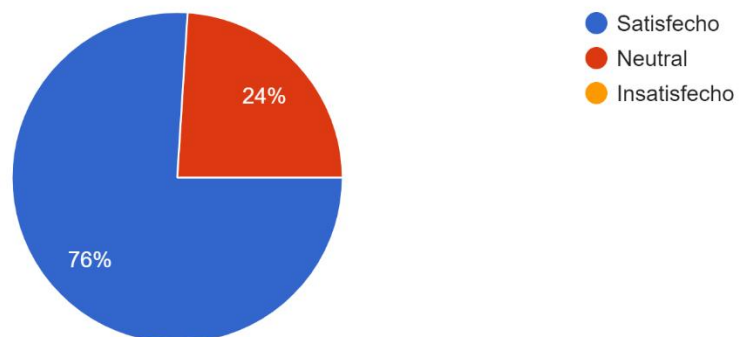
50 respuestas



#3

¿Qué tan satisfecho está con las condiciones del crédito hipotecario otorgado por el BIESS?

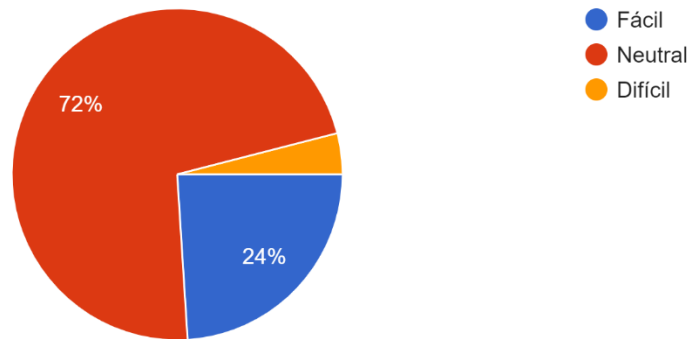
50 respuestas



#4

¿Cómo calificaría el proceso de solicitud y aprobación del crédito hipotecario?

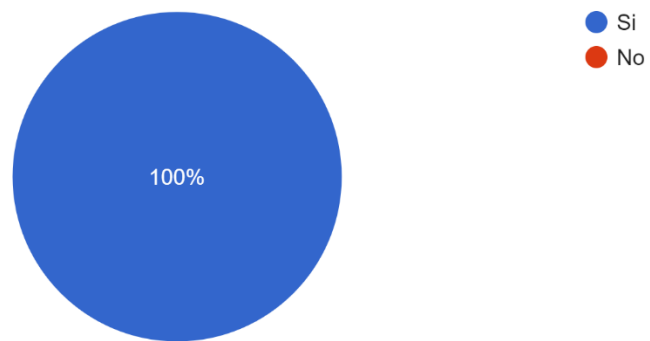
50 respuestas



#5

¿Ha podido acceder a una vivienda propia gracias al crédito hipotecario del BIESS?

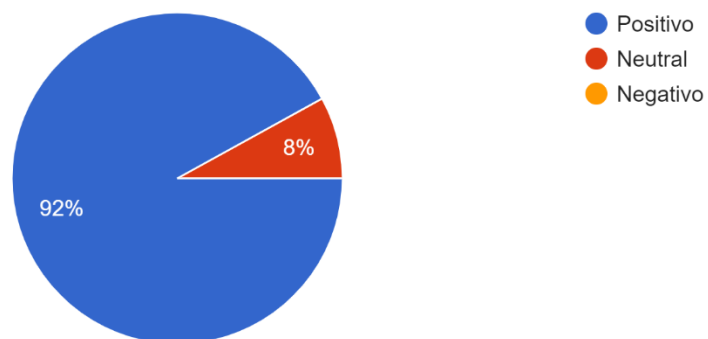
50 respuestas



#6

¿Cuál es su percepción sobre el impacto de los créditos hipotecarios en el desarrollo inmobiliario de Guayaquil?

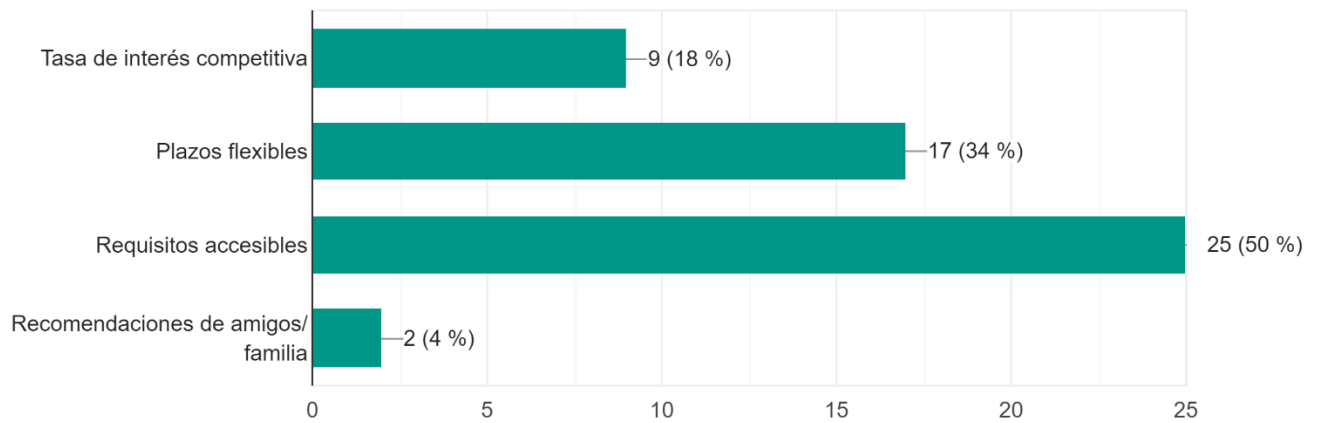
50 respuestas



#7

¿Cuáles fueron los principales motivos para elegir el crédito hipotecario del BIESS?

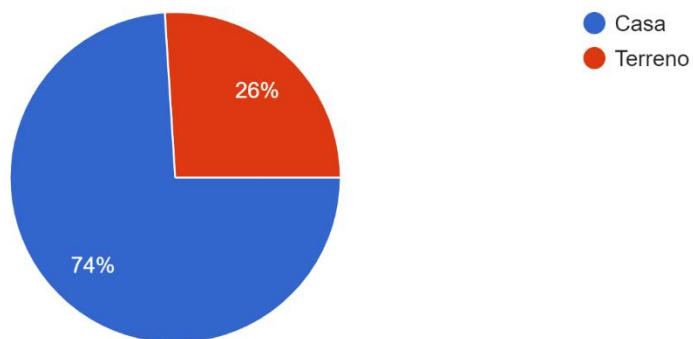
50 respuestas



#8

¿Qué tipo de vivienda adquirió con el crédito hipotecario?

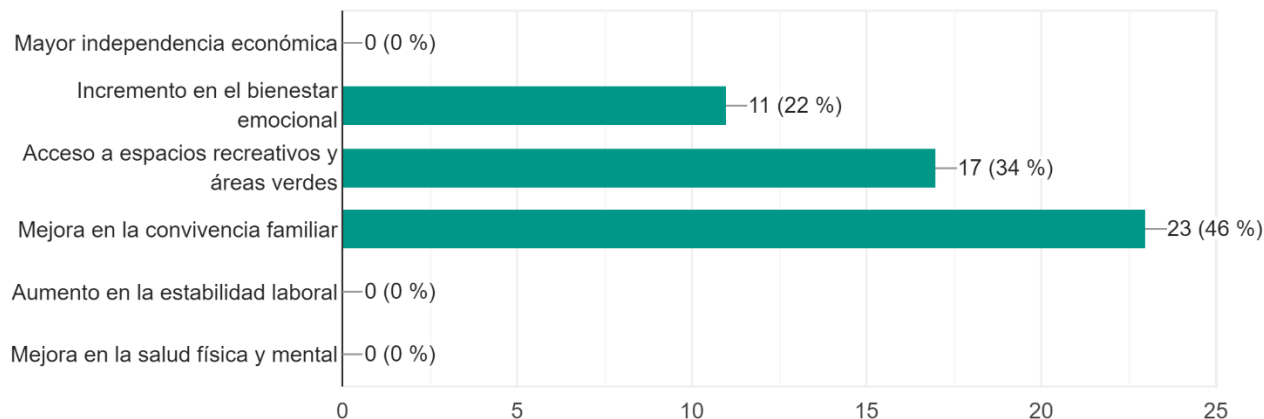
50 respuestas



#9

¿Qué mejoras en su calidad de vida ha experimentado desde que adquirió su vivienda?

50 respuestas



Análisis de resultados

En el análisis de los resultados obtenidos en la encuesta, encontramos un panorama muy positivo sobre lo que piensan los afiliados acerca de los Préstamos Hipotecarios del BANCO INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS).

Los resultados de la primera pregunta muestran que, de las 50 personas encuestadas, todos confirmaron que han solicitado un crédito hipotecario del BIESS. Este dato indica un alto interés y dependencia en este tipo de financiamiento para acceder a la vivienda, lo que refleja la importancia del BIESS en el mercado inmobiliario ecuatoriano.

En la segunda pregunta, entre aquellos que solicitaron créditos, 26 personas recibieron montos entre \$50,000 y \$100,000, lo que sugiere que este rango es el más accesible y común para los solicitantes. Solo 13 personas obtuvieron menos de \$50,000, y 11 personas recibieron entre \$100,000 y \$150,000, mientras que ningún encuestado obtuvo más de \$150,000. Esto podría indicar que los créditos más altos son menos comunes o que los solicitantes prefieren no endeudarse en montos excesivos.

La pregunta tres nos dice que un 76% de los encuestados se mostró satisfecho con las condiciones del crédito hipotecario, lo que es un indicador positivo sobre la percepción de los usuarios respecto a las políticas del BIESS. Sin embargo, 12 personas se mantuvieron neutrales y no hubo respuestas de

insatisfacción, lo que podría señalar que, aunque la mayoría está satisfecha, hay un pequeño grupo que podría tener reservas.

En la cuarta pregunta, 36 personas calificaron el proceso de solicitud y aprobación como neutral, mientras que solo 12 lo consideraron fácil y 2 difícil. Esto sugiere que, aunque el proceso no es visto como problemático, hay margen de mejora en la experiencia del usuario, ya que una gran parte de los solicitantes no lo considera ni fácil ni difícil.

En la pregunta cinco, todos los encuestados afirmaron haber podido acceder a una vivienda propia gracias al crédito hipotecario del BIESS. Este resultado resalta la efectividad de estos créditos en facilitar la propiedad de vivienda, lo que es un aspecto crucial para la estabilidad familiar y el desarrollo social.

Para la pregunta seis, la percepción general sobre el impacto de los créditos hipotecarios en el desarrollo inmobiliario de Guayaquil es positiva, con 46 de 50 encuestados expresando esta opinión. Esto sugiere que los créditos del BIESS son vistos como un motor para el crecimiento del sector inmobiliario en la región, lo que podría alentar futuras inversiones.

En la pregunta siete, los motivos para elegir el crédito hipotecario del BIESS fueron los requisitos accesibles con 25 respuestas, los plazos flexibles con 17 respuestas, la tasa de interés competitiva con 9 respuestas y las recomendaciones de amigos y familia con 2 respuestas. Esto indica que la facilidad de acceso y la adaptabilidad de los términos son factores clave que influyen en la decisión de los solicitantes.

En la pregunta ocho, 37 encuestados adquirieron una casa, mientras que 13 compraron terrenos. Esto sugiere una tendencia hacia la adquisición de propiedades ya construidas, lo que podría estar relacionado con la necesidad inmediata de vivienda.

Finalmente en la pregunta nueve, las respuestas sobre las mejoras en la calidad de vida muestran un impacto significativo tras la adquisición de vivienda, la encuesta nos dice que la mejora en la convivencia familiar tuvo 23 respuestas, el acceso a espacios recreativos tuvo 17 respuestas y el incremento en el bienestar emocional tuvo 11 respuestas, destacan como los principales beneficios, lo que sugiere que la vivienda no solo proporciona un lugar físico, sino que también mejora la calidad de vida social y emocional de los propietarios.

Es interesante notar que muchos afiliados están enfocados en la compra de una vivienda terminada, lo que indica que su prioridad es encontrar un hogar. Las preguntas una, dos y cinco se centran en la disponibilidad de créditos hipotecarios y su efecto en el acceso a la vivienda. Los resultados indican que todos los encuestados han solicitado un crédito, lo que resalta la importancia del BIESS en facilitar

la propiedad de vivienda. Además, los montos otorgados en su mayoría se encuentran en un rango accesible, lo que sugiere que el sistema está diseñado para atender las necesidades de los solicitantes.

Las preguntas tres, cuatro y seis evalúan la satisfacción de los usuarios y su percepción sobre el crédito hipotecario. Con un 76% de satisfacción, se puede inferir que la oferta del BIESS es generalmente bien recibida, aunque hay un grupo que se muestra neutral. La calificación del proceso de solicitud también sugiere que, aunque no es visto como problemático, hay oportunidades para mejorar la experiencia del usuario. La percepción positiva sobre el impacto de los créditos en el desarrollo inmobiliario de Guayaquil indica que el BIESS cumple un papel fundamental en este sector.

Las preguntas siete y ocho identifican los motivos detrás de la elección del crédito y el tipo de vivienda adquirida. La preferencia por requisitos accesibles y plazos flexibles refleja cómo los créditos hipotecarios afectan la dinámica del mercado inmobiliario, permitiendo que más personas accedan a viviendas construidas, lo que a su vez puede influir en la oferta y demanda de propiedades.

La pregunta nueve permite evaluar el impacto de la adquisición de vivienda en la calidad de vida de los propietarios. Las mejoras reportadas en la convivencia familiar y el acceso a espacios recreativos subrayan la relevancia de los créditos hipotecarios no solo en términos económicos, sino también en su contribución al desarrollo social y económico de la clase media, mejorando el bienestar general de las familias.

En conclusión, los resultados de la encuesta reflejan una percepción positiva sobre los créditos hipotecarios del BIESS, destacando su papel crucial en el acceso a la vivienda y el desarrollo inmobiliario en Guayaquil. Este análisis no solo nos da una idea clara de la situación actual, sino que también nos señala áreas donde se puede mejorar para hacer que el proceso de obtención de créditos hipotecarios sea aún mejor para los afiliados.

Conclusiones y Recomendaciones

La investigación sobre el impacto del desarrollo inmobiliario en Guayaquil, a través de los créditos hipotecarios del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) entre 2020 y 2023, nos muestra una realidad alentadora en cuanto al acceso a la vivienda para los afiliados. El sector inmobiliario, al ser dinámico, necesita obtener créditos de manera más ágil y a largo plazo para ayudar a quienes buscan un hogar. La mayoría de los préstamos otorgados se encuentran en un rango de \$50,000 a \$100,000, lo que indica que el BIESS ha logrado ofrecer soluciones accesibles para la clase

media, facilitando así que más personas puedan adquirir su hogar. Durante el 2023, la Sucursal Mayor de Guayaquil desembolsó USD 288 millones por concepto de 4592 préstamos hipotecarios, que corresponde al 95% de la meta anual asignada. (BIESS, INFORME ANUAL, 2023). La participación del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en este sector representa una alternativa de financiamiento importante. Estos créditos financian la adquisición de viviendas terminadas, la construcción de nuevos inmuebles, las mejoras en propiedades existentes y la compra de terrenos, oficinas, locales comerciales y consultorios.

En cuanto a la satisfacción de los usuarios, un 76% de los encuestados se siente conforme con las condiciones de los créditos hipotecarios. Sin embargo, un número considerable de participantes se mostró neutral respecto al proceso de solicitud y aprobación. Esto sugiere que hay espacio para mejorar la experiencia del usuario, un aspecto clave para que el BIESS continúe evolucionando y ofreciendo un mejor servicio. La atención de reclamos y requerimientos de los clientes y/o usuarios financieros han disminuido en 1.443 en comparación con el año anterior; esto es de 15.031. a 13588. La tendencia continúa siendo decreciente entre los dos años como resultado de las mejoras implementadas en años previos. (BIESS, 2023) . Una experiencia más fluida podría no solo atraer a más afiliados, sino también mejorar la imagen de la institución en la comunidad.

La investigación también nos muestra el impacto positivo que los créditos hipotecarios tienen en la calidad de vida de quienes los obtienen. Los encuestados reportaron mejoras en la convivencia familiar, mayor acceso a espacios recreativos y un aumento en su bienestar emocional. Esto sugiere que tener un hogar va más allá de satisfacer una necesidad básica; también contribuye al desarrollo social y emocional de las familias. Este hallazgo enfatiza la relevancia de las políticas de vivienda en la construcción de un entorno familiar estable.

Por último, el análisis de los resultados muestra que el BIESS juega un papel crucial en el desarrollo inmobiliario de Guayaquil. La percepción positiva sobre el efecto de los créditos hipotecarios en el crecimiento del sector inmobiliario resalta que estas políticas son vistas como motores de inversión y desarrollo. A medida que el BIESS sigue fortaleciendo su oferta de créditos y mejorando la experiencia de sus usuarios, es probable que su influencia en el mercado inmobiliario ecuatoriano aumente, lo que podría traducirse en una mejor calidad de vida para más familias en la región.

El BIESS se compromete a ofrecer servicios de calidad y eficiencia, guiándose por el lema de “Hacer siempre bien las cosas y cumplir con los afiliados, jubilados y la ciudadanía en general, con honestidad y transparencia.

Referencias Bibliográficas

- Agricultura, O. d. (2019). El estado de la agricultura y la alimentacion en el mundo 2019: La agricultura y la alimentación en un mundo en transformación. Obtenido de <https://www.fao.org/3/ca6030es/ca6030es.pdf>
- BIESS. (2023). *BANCO DEL IESS*, 225. Obtenido de https://www.biess.fin.ec/files/nuestra-institucion/gerencia-general/INFORME%20ANUAL%20DE%20GESTION-2023_VFINAL-aprobado.pdf
- BIESS. (2023). INFORME ANUAL. *BANCO DEL IESS*, 225. Obtenido de https://www.biess.fin.ec/files/nuestra-institucion/gerencia-general/INFORME%20ANUAL%20DE%20GESTION-2023_VFINAL-aprobado.pdf
- BIESS. (2023). INFORME ANUAL DE GESTION AÑO 2023. *BANCO DEL IESS*, 222. Obtenido de https://www.biess.fin.ec/files/nuestra-institucion/gerencia-general/INFORME%20ANUAL%20DE%20GESTION-2023_VFINAL-aprobado.pdf
- Concepto. (2013). Metodo Cuantitativo. Obtenido de <https://concepto.de/metodo-cuantitativo/>
- Constitucion. (1998). 8-9. Obtenido de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2002/0061.pdf>
- Constitucion. (2008). 18-19. Obtenido de https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- Ecuador, C. d. (2008). habitat y vivienda. Obtenido de https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- Gomez, J. (2020). La inversion en vivienda en Ecuador: Un analisis del sector privado y semiprivado. *Revista de economia y desarrollo*, 88-102. Obtenido de <https://www.revistaeconomiaaydesarrollo.com/inversion-vivienda-ecuador>
- Gonzales, J. (2022). Historia del mercado inmobiliario: Etapas y transformaciones. *Revista de Urbanismo y Vivienda*, 45-60. Obtenido de <https://www.revistaurbanismo.com/historia-mercado-inmobiliario>
- Guerra, D. (20 de diciembre de 2018). ¿Existio una burbuja en el mercado inmobiliario del Ecuador? *Polémika*, 13, 29-61.
- Lopez, R. (2019). Transformaciones en el concepto de vivienda en Ecuador: De la casa individual a los edificios en altura. *Revista de Estudios Urbanos*, 75-89. Obtenido de <https://www.revistaestudiosurbanos.com/transformaciones-concepto-vivienda>
- Lopez, S. (2021). La evolucion de las politicas de vivienda en Ecuador: Un analisis institucional. *Revista de politicas publicas*, 75-89. Obtenido de <https://www.revistapoliticaspUBLICAS.com/evolucion-politicas-vivienda-ecuador>
- Martinez, F. (2020). El papel del estado en la vivienda social en Ecuador: Un Analisis de los programas de la clase media. *Revista de Politicas Publicas*, 112-128. Obtenido de <https://www.revistapoliticaspUBLICAS.com/papel-estado-vivienda-social>

- Martinez, R. (2022). La demanda de vivienda: Repercusiones economicas, sociales y culturales en el desarrollo familiar. *Revista de estudios sociales*, 45-59. Obtenido de <https://www.revistaestudiosociales.com/demanda-vivienda-impacto>
- ONU. (2015). La vivienda adecuada como derecho humano: un enfoque integral.
- Pablo, J. (1987). Por una economia de la solidaridad.
- Perez, M. (2021). Evolucion del mercado inmobiliario en Ecuador: Un analisis historico. *Revista de Arquitectura y Urbanismo*, 23-35. Obtenido de <https://www.revistaarquitecturaecuador.com/evolucion-mercado-inmobiliario>
- Perez, M. (2023). Desafios del deficit habitacional en Ecuador: Un analisis de la demanda y la oferta de vivienda. *Revista de urbanismo y vivienda*, 22-35. Obtenido de <https://www.revistaurbanismovivienda.com/deficit-habitacional-ecuador>
- PNUD. (2020). Informe sobre desarrollo humano 2020. *Desarrollo humano y la antropoceno*.
- Rodriguez, A. (2021). El impacto del bono de la vivienda en Ecuador. *Revista de Politicas de Vivienda*, 34-50. Obtenido de <https://www.revistapoliticasyvivienda.com/impacto-bono-vivienda>
- Torres, L. (2022). Politicas de vivienda en Ecuador: Avances y Desafios en la reduccion del deficit habitacional. *Revista de Desarrollo Urbano*, 50-65. Obtenido de <https://www.revistadesarrollourbano.com/politicas-vivienda-ecuador>
- Unidas, N. (1987). Año internacional de la vivienda para las personas sin hogar.
- Unidas, N. (2016). Perspectivas de la Poblacion Mundial . *informe sobre la urbanizacion*.
- Unidas, N. (2017). El derecho a una vivienda adecuada: Un derecho humano.
- Unidas, N. (2019). La vivienda como derecho humano: Desafios y Oportunidades.
- Unidas, N. (2019). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision.
- Viteri, V. M & Tapia, T M. (2018). la construccion se considera una de las industrias mas importantes que aporoto a la expansion de la economica ecuatoriana. *Espacios*, 39, 32, 30.
- XM. (2024). Cuantitativo. *qualtrics*. Obtenido de <https://www.qualtrics.com/es/gestion-de-la-experiencia/investigacion/investigacion-cuantitativa/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20la%20investigaci%C3%B3n%20cuantitativa,predecir%20fen%C3%B3menos%20mediante%20datos%20num%C3%A9ricos>.

