



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE
NEGOCIOS - MBA

Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor
Guayaquil del BIESS, período 2012 - 2017.

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
Maestro en Administración de Negocios - MBA

AUTOR:

Br. Norman Gabriel Ordóñez Herrera (ORCID: 0000-0002-7657-4225)

ASESOR:

Dr. Edwin Alberto Ubillus Agurto (ORCID: 0000-0003-2917-9959)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Finanzas

Piura – Perú

2019

DEDICATORIA

A Dios, la Virgen María, y mi amado Jesucristo, por darme vida, salud, bienestar y guiarme en cada uno de mis pasos en las acciones correctas de mi vida.

A mis padres la Lcda. Mercedes Herrera León, el Sr. Jorge Ordóñez Vásquez, por haberme inculcado las bases cristianas, valores morales, y enseñanzas de bien para apoyarme en cada paso que doy en mi vida.

A mi esposa la Abg. Martha Aguirre Gómez, y mi angelito hermoso la niña María Gabriela Ordóñez Aguirre, que está en el cielo y están siempre a mi lado apoyándome y cuidándome.

A mi tía Sra. Norma Herrera León, mi hermano Sr. Jorge Ordóñez y sobrinas Geraldine, Keyla y Danna de Lourdes por estar siempre unidos.

Norman Gabriel

AGRADECIMIENTO

A la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo por brindarme la oportunidad de realizar mis estudios de Cuarto Nivel en tan prestigiosa Universidad de nuestro hermano país del Perú.

A mi asesor por su compartir sus conocimientos técnicos, esfuerzo y dedicación.

A mis Docentes y amigos maestrantes por sus enseñanzas y compañerismo.

El autor.

PÁGINA DEL JURADO



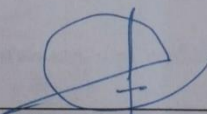
ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Siendo las 12:00PM del día 12 DE JUNIO DE 2019, se reunió el Jurado evaluador para presenciar la sustentación de la tesis titulada: Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 - 2017, presentada/o por el /la bachiller ORDÓÑEZ HERRERA NORMAN GABRIEL

Luego de evidenciar el acto de exposición y defensa de la tesis, se dictamina: APROBAR
POR UNANIMIDAD

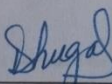
En consecuencia, el/la/ graduando se encuentran en condición de ser calificado/a/ como APTO para recibir el grado de MAESTRO EN ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS - MBA

Piura, 12 DE JUNIO DE 2019

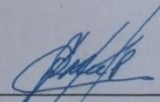


Dr. Méndez Espinoza Yván Alexander
PRESIDENTE





Dr. Lugo Denis Dayron
SECRETARIO



Dr. Calle Peña Edilberto
VOCAL

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

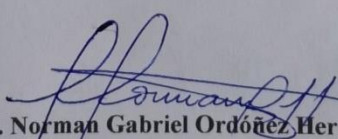
Yo, **NORMAN GABRIEL ORDÓÑEZ HERRERA**, estudiante del Programa de Maestría en Administración de Negocios – MBA, de la Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo, identificado con No. de Pasaporte 0910311190; y carné de extranjería # 001719196; con la tesis titulada “**Créditos Hipotecarios y la Demanda Inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 – 2017**”.

Declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría
2. He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas, Por lo tanto no ha sido objeto de plagio ni total, ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir no ha sido publicada, ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, duplicados ni copiados, por lo tanto los resultados que se presentan en la tesis se constituyen en aportes a la realidad investigada.

De identificarse fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado, piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo la consecuencias y sanciones que mi acción deriven, sometiéndose a la normatividad de la Universidad “César Vallejo”.

Piura, Agosto de 2018


Ing. Norman Gabriel Ordóñez Herrera



Pasaporte No. 0910311190 – Carné de Extranjería # 001719196

ÍNDICE

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Página del Jurado.....	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Índice	vi
Índice de tablas y gráficos.....	vii
RESUMEN.....	viii
ABSTRACT	ix

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática	1
1.2. Trabajos previos.....	4
1.3. Teorías relacionadas al tema.....	10
1.4. Formulación del problema.....	18
1.5. Justificación del estudio	19
1.6. Hipótesis	20
1.7. Objetivos	21

II. MÉTODO

2.1. Diseño de la investigación	23
2.2. Variables, operacionalización	26
2.3. Población y muestra.....	27
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, valides y confiabilidad.....	28
2.5. Método de análisis de datos	31
2.6. Aspectos éticos	31

III. RESULTADOS 33

IV. DISCUSIÓN 45

V. CONCLUSIONES..... 50

VI. RECOMENDACIONES 51

VII. REFERENCIAS 52

ANEXOS	56
--------------	----

ÍNDICE DE TABLAS y GRÁFICOS

Tabla 1. Operacionalización de variables	26
Tabla 2. Datos cruzados y relación entre las variables créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria	33
Tabla 3. Prueba de hipótesis de la relación de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria	34
Tabla 4. Análisis de la variable créditos hipotecarios	35
Tabla 5. Análisis de la variable demanda inmobiliaria	36

Tabla 6. Datos cruzados y relación entre la dimensión afiliados y la demanda inmobiliaria	37
Tabla 7. Prueba de hipótesis de la relación entre la dimensión afiliados y la demanda inmobiliaria	38
Tabla 8. Datos cruzados y relación entre la dimensión tasas de interés y la demanda inmobiliaria	39
Tabla 9. Prueba de hipótesis de la relación entre la dimensión tasas de interés y la demanda inmobiliaria	40
Tabla 10. Datos cruzados y relación entre la dimensión plazos y la demanda inmobiliaria	41
Tabla 11. Prueba de hipótesis de la relación entre la dimensión plazos y la demanda inmobiliaria	42
Tabla 12. Datos cruzados y relación entre la dimensión tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria	43
Tabla 13. Prueba de hipótesis de la relación entre la dimensión tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria	44
Gráfico 1. Datos cruzados y relación entre las variables créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria	68
Gráfico 2. Análisis de la variable créditos hipotecarios	69
Gráfico 3. Análisis de la variable demanda inmobiliaria	70
Gráfico 4. Datos cruzados y relación entre la dimensión afiliados y la demanda inmobiliaria	71
Gráfico 5. Datos cruzados y relación entre la dimensión tasas de interés y la demanda inmobiliaria	72
Gráfico 6. Datos cruzados y relación entre la dimensión plazos y la demanda inmobiliaria	73
Gráfico 7. Datos cruzados y relación entre la dimensión tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria	74

RESUMEN

El presente trabajo de investigación concentró su diagnóstico en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, durante el periodo 2012 - 2017, tomando en cuenta el episodio que los mismos han tenido en el mercado inmobiliario y los efectos que ha provocado en el BIESS en la ciudad de Guayaquil, a través de un estudio analítico y estadístico. El tipo de estudio es no experimental, el diseño de la investigación es descriptivo - correlacional. El instrumento de recolección de datos fue el cuestionario aplicado a una muestra de 385 afiliados. Se aplicó 20 preguntas para cada una de las variables: créditos hipotecarios y demanda inmobiliaria.

Durante el desarrollo del proyecto de investigación se usaron varios métodos y técnicas de investigación, donde se partió de un universo de hechos, estadísticas e información de campo, que se analizó y se encontraron las relaciones existentes entre las dos variables que son los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria en la ciudad de Guayaquil, esto nos permitió sacar conclusiones acertadas de cada criterio segmentándolo en todas las partes posibles para entender el comportamiento y las relaciones existentes entre cada una de las variables. En el resultado de la presente investigación se obtuvo la conclusión que los componentes notables en la disminución de la demanda inmobiliaria de los créditos hipotecarios corresponden principalmente al acrecentamiento de los precios de los bienes inmuebles y a la tasa de desempleo frente a la situación económica actual del país, Se recalca la participación del BIESS Sucursal mayor Guayaquil, como un ente financiero que contribuye con políticas económicas gubernamentales de beneficio social, brindando recursos económicos para el repunte y crecimiento del sector inmobiliario.

Palabras clave: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, sector de la construcción, crédito, hipoteca, precios de viviendas, tasa de desempleo.

ABSTRACT

The present research work concentrated its diagnosis on the mortgages and the real estate demand of the affiliates of the Greater Guayaquil branch of the BIESS, during the period 2012 - 2017, taking into account the episode that they have had in the real estate market and the effects that it has caused in the BIESS in the city of Guayaquil, through an analytical and statistical study. The type of study is non-experimental, the design of the research is descriptive - correlational. The data collection instrument was the questionnaire applied to a sample of 385 affiliates. We applied 20 questions for each of the variables: mortgage loans and real estate demand.

During the development of the research project, several research methods and techniques were used, starting from a universe of facts, statistics and field information, which was analyzed and found the existing relationships between the two variables that are mortgage loans and the real estate demand in the city of Guayaquil, this allowed us to draw accurate conclusions of each criterion by segmenting it in all possible parts to understand the behavior and the existing relationships between each of the variables. In the result of the present investigation the conclusion was obtained that the notable components in the decrease of the real estate demand of the mortgage loans correspond mainly to the increase of the prices of the real estate and to the unemployment rate in front of the current economic situation of the country. The participation of the BIESS Guayaquil Branch is emphasized, as a financial entity that contributes with governmental economic policies of social benefit, providing economic resources for the rebound and growth of the real estate sector.

Key words: Bank of the Institute Ecuatorian of Social Security, construction sector, credit, mortgage, housing prices, unemployment rate.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Realidad Problemática

La crisis mundial inmobiliaria comienza en los mercados financieros americanos (Estados Unidos) con los tan nombrados créditos “Subprime” o también denominados “de alto riesgo”, la mayor parte de estos créditos eran de tipo hipotecario con intereses más altos que el promedio nacional de Norteamérica y se concedían a personas ya endeudadas de ingresos financieros medios o bajos.

En los primeros dos años eran de tipo “promocional” y se pagaban a cuotas fijas, a partir del tercer año recién aparecían los inconvenientes en el momento que la Reserva Federal de USA, empieza a incrementar progresivamente los intereses y por consiguiente el precio de las cuotas; los inversionistas que compraron los bonos y títulos emitidos por los bancos vieron las complicaciones cuando el índice de morosidad empezó a incrementarse junto con los embargos de las propiedades impagas.

En vista de que las más importantes entidades bancarias de USA habían invertido en hipotecas de alto riesgo, se produjo una contracción del crédito, desconfianza y una repentina caída en la bolsa de valores. Es decir, mientras que en principio se impulsaba el crédito con la finalidad de reactivar la economía e incluso permitiendo la compra y venta de viviendas con fines especulativos, se daban grandes ventajas a los inversionistas y se contribuía al incremento de los precios de los inmuebles esto se contrarrestaría con la posterior subida de los intereses para controlar la inflación.

Toussaint, (2008), “Indicó que las instituciones que otorgaron créditos hipotecarios proporcionaron a largo plazo, pero se endeudan a corto plazo (a través de inversionistas, con en la banca con intereses bajos)...El problema se basa en que sus préstamos fueron a largo plazo a un segmento de la población de escasos recursos financieros en un superávit de bienes inmuebles esto ha llevado a una depreciación de la vivienda que es la caución del préstamo” (pág. 26).

De esta forma los bancos que adquirieron los títulos hipotecarios se vieron afectados al poseer papeles que no tenían gran valor al momento; 84 sociedades de créditos en Estados Unidos se vieron obligadas al cese total o parcial de sus actividades y en el Banco IBK de Alemania y la entidad Sachsen LB que invirtió en el mercado norteamericano. Adicionalmente seguía la cadena que se producía al momento de que los bancos que compraron los créditos hipotecarios lo habían hecho fuera de la proyección financiera mediante la creación de otras “entidades” que a su vez se financiaban con papeles comerciales que vendían a otros inversores, ganando de esta manera la diferencia entre lo que compraban y vendían. Pero todo esto era únicamente papeles que prácticamente pasaban de mano en mano mediante operaciones especulativas y que no creaban riqueza real.

Cuando estalló la crisis del 2007 las “sociedades” creadas tuvieron falta de flujo de efectivo para poder comprar las titularizaciones de los créditos hipotecarios y los bancos más trascendentales de USA y la Unión Europea que los habían creado debieron arrojarse los compromisos para no incurrir en quiebras e ingresar en sus estados financieros estas deudas; de esta manera entre los bancos implicados se encontraba el principal grupo bancario mundial el Citygroup, Bank of América, Wachovia, Morgan Stanley y el Merrill Lynch y la UBS (Union des Banques Suisses).

En Europa causó tanta desconfianza entre los bancos, que se negaban a dar cualquier tipo de créditos entre unos a otros y en cuatro días el Banco Central de Europa se vio obligado a invertir en el mercado inmobiliario alrededor de € 230.000 millones de flujo de efectivo. A partir de Diciembre del 2007 en una actuación conjunta el BCE, la Reserva Federal de USA, Banco de Inglaterra, Banco de Canadá y Banco de Suiza (con apoyo del Banco Japonés) colocaron durante algunos días una gran solvencia económica en el mercado interbancario. La mayor evidencia del efecto “contagio internacional” fue cuando el Banco Británico Northern Rock Bank que se especializaba en créditos hipotecarios contrayendo préstamos a corto y largo plazo en el mercado inmobiliario; de pronto ya no pudo cubrir sus obligaciones en vista del incremento de los intereses interbancarios generados por la desconfianza de los bancos.

En el transcurrir de los últimos años el interés económico en bienes raíces se extendió en todo el mundo y su impulso en su totalidad es por instituciones financieras privadas que a través del acceso asequible a los créditos hipotecarios. Para adquirir una casa en el Ecuador tiene un estrecho vínculo con respecto a la facilidad de beneficiarse de un préstamo hipotecario, es casi muy remoto conseguir una vivienda con propios medios, por lo tanto, se busca la intermediación de la banca con la finalidad de invertir en un bien inmueble. A principios del 2010, el Gobierno fomenta una serie de políticas, para reactivar al sector de los bienes inmuebles a través de estímulos crediticios, se creó el BIESS, con el propósito de fortificar el segmento inmobiliario y aportando enormes ayudas económicas, financieras - sociales. También logramos añadir las estrategias financieras realizadas por el gobierno ecuatoriano, esencialmente en construcciones de carreteras, que ligado con el desarrollo del sector de los bienes inmuebles alcanzaron a tener excelentes índices de aumento.

El BIESS, se transformó desde el gobierno de Rafael Correa Delgado en la primera opción de financiamiento para créditos hipotecarios de las personas y/o afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, los cuales luego de ver las ventajas en las tasas de interés y de financiamiento del BIESS, aumentaron su predisposición a endeudarse no solo para comprar una nueva vivienda sino para comprar una segunda vivienda, tomado esto última como una alternativa de inversión que les producirá réditos a futuro por las rentas que se puede obtener y la plusvalía que ganan en este tipo de bienes inmuebles con el tiempo.

No obstante, esta mayor disposición a endeudarse por parte de los afiliados solo se vivió desde el lado del BIESS, pero no desde el lado de las otras entidades financieras especializadas en conceder préstamos hipotecarios. La primordial desventaja de estas instituciones financieras es que sus préstamos hipotecarios no son de largo plazo como es el caso del BIESS. Por esta razón, para finales de 2017, los bancos privados y mutualistas sufrieron una caída en su volumen de créditos hipotecarios, cayendo en alrededor de 50% datos del INEC (2018), su participación del mercado inmobiliario respecto al monto concedido por todo el sistema financiero. Las acciones o actividades determinantes que se pueden implementar en el área pública como en lo

privado, siendo de vital análisis las dimensiones como; la tasa de desempleo, la tasa de interés, los costos de las casas, y con una orientación principal en los índices económicos que incurren en la oferta y la demanda hipotecaria, logrando así comprobar con toda esta información qué grado de influencia que posee y cómo afectan concisamente a los objetivos del BIESS. Además que la solicitud de los créditos hipotecarios en este tiempo se ha incrementado ampliamente el actual estudio analizará las razones del porqué la propensión está inclinándose a la baja en los cinco últimos años, por lo tanto, se expondrá un análisis, los conceptos claves del mercado crediticio, el progreso o auge del sector de los bienes inmuebles en nuestro país, durante la administración actual, quien según estos resultados sostendrá un proyecto de crecimiento de sus servicios y examinar la merma de la demanda por vivienda actual.

Según Gamboa (2018), Gerente de una consultoría inmobiliaria y fundador de la creación de una Herramienta de ayuda Inmobiliaria (Help Inmobiliario: Herramienta de análisis, evaluación, del sector inmobiliario) mostró un análisis que “En los años 2016 – 2017, la oferta de los créditos hipotecarios fue de 9.856 en absorción este valor fue de 526, donde se analizaron 11,4 meses de datos proporcionados por el BIESS, por lo cual hubo una disponibilidad de \$ 1,952,000.00 de dólares para créditos, dando un porcentaje del 5,34% en los costos. Esta crisis se transfirió la responsabilidad de la situación interna del segmento inmobiliario, quien deberá encargarse de solucionar dicha situación que se está atravesando”.

1.2 Trabajos Previos.

La investigación de Valencia (2017), En su investigación descriptiva correlacional, que se realizó con el objetivo de precisar la correlación entre las habilidades gerenciales en la asignación de los créditos hipotecarios del Fondo Mi vivienda, con una población de 89 analistas del Fondo de Mi vivienda y una muestra de 73; donde se obtuvieron los siguientes resultados: 1) Las H.G. se relacionaron con la imposición de los créditos hipotecarios. Lo que se comprobó con la prueba Phi. (Sig. = 0.000 < 0.05; Phi = 0.690); 2) Las H.G. se relacionaron con la tasa de interés de los C.H. del Fondo Mi vivienda. Lo que se comprobó con Phi. (Sig. = 0.003 < 0.05; Phi = 0.343);

- 3) Las H.G. se relacionaron con la evaluación de préstamos de interés de los C.H. del Fondo Mi vivienda. Lo que se comprobó con Phi (Sig. = 0.000 < 0.05; Phi = 0.517);
- 4) Las H.G. se relacionaron con los plazos de los C.H. Fondo Mi vivienda. Lo que se comprobó con (Sig. = 0.000 < 0.05; Phi = 0.591).

Por lo que se concluyó en el presente trabajo donde se realizó un análisis estadístico de características descriptivas correlacionales entre las H.G., y la concesión de los C.H. del Fondo Mi vivienda, en la ciudad de Lima en el año 2016. Y se afirmó que, la evaluación de los datos que mostro la investigación, el autor lo ejecutó con la intención de exponer las apreciaciones preponderantes, respecto a las variables investigadas. Y posteriormente, establecer la relación que existe entre H.G. y la asignación de los C,H.

En la investigación de Velásquez (2015), En su investigación descriptiva que se realizó con el objetivo de explicar el uso de los Fideicomisos Inmobiliarios que propician el progreso del mercado inmobiliario. Donde se ultimó que en Perú existe una impropia asignación de riesgos en los proyectos de bienes inmuebles que implican las operaciones de fideicomiso y otros. Esto sin duda la tasa de desempleo afecta a los clientes de estos productos quienes en caso de no cumplir con el proyecto inmobiliario recaudarán en el último lugar de preferencia. Por lo tanto, la oferta planteada en el presente trabajo de investigación creará el equilibrio en la elevación de riesgos en los proyectos de bienes inmuebles, a través del uso de los Fideicomisos.

En la investigación de Aguirre & Castañeda (2016), En su investigación descriptiva – estadística, que se realizó con el objetivo de determinar el incremento del nivel de préstamos y el rediseño de los procesos de gestión para tener el crédito inmobiliario. Donde se lograron los resultados siguientes: Se favorecerá la demanda efectiva: 1.432 clientes habilitantes, que son el 25% de la demanda efectiva. Retribuyendo al veinte por ciento por año ($1.432 * 0.20$), se contribuirá con el C.H. a 286 afiliados, en promedio por año. Posterior a los 5 años de la inversión, el fondo puede consignar las recuperaciones a nuevos créditos encaminados a favorecer a los afiliados que figuran en la demanda efectiva (14%), y el impulso de proyectos de vivienda económicas para la demanda, que se representa en un 61%.

Se concluyó que la investigación nos mostró que el desarrollo institucional solo es factible y duradera cuando el ORES-FOVIME realice la ejecución de la reestructuración de los procesos (evaluación, aprobación y desembolso) de los préstamos y sea considerado el aumento de nivel, los mismos que en un periodo de tiempo estarán adheridos a la adjudicación de los C.H., y a la complacencia de los afiliados.

En la investigación de Matsuoka & Ruíz (2014), En su investigación descriptiva que se realizó con el objetivo de establecer la relación entre los niveles de precios de casas y las variables de la economía, de cara a la intranquilidad en torno a la formación de la demanda inmobiliaria peruana. Según con la evaluación realizada, el alza de los valores de los inmuebles en el Perú sería firme con la conducta de las variables de la economía. En lo que respecta a la vertiginosa alza del valor de las viviendas visto en última década, este incumbiría a un arreglo afín al incremento de la economía detectado en los anteriores años. También, como se pudo observar, existe un alto índice de demanda de casas descontenta, sobre todo, en el área demográfica de escasos recursos. Además, los índices del mercado inmobiliario, como el PER (ratio precio alquiler) y el ratio precio sobre Producto Bruto Interno per cápita, está en escalas razonables, equivalentes a otros países de la región.

En el 2004-2012, se concluyó que el valor de los inmuebles presentó una relación de equilibrio con variables esenciales, como el Producto Bruto Interno per cápita y las entradas, así como otras variables, como el costo de los solares y la densidad poblacional. Respectivamente la tasa de interés activa hipotecaria, no resultaba relevante en el modelo propuesto, debido al nivel bajo de inserción del C.H. en el mercado peruano y, en general, a un bajo impacto financiero.

La investigación de Avellán (2015), en su tesis de maestría denominada: “Los créditos hipotecarios y su incidencia en los niveles de rentabilidad en la banca privada”, desarrollada por la Universidad Técnica de Ambato - Ecuador, investigación descriptiva – estadística que se realizó con el objetivo de examinar el comportamiento de la concesión de créditos hipotecarios en la rentabilidad de la Banca privada del Cantón Latacunga, que permita establecer el rendimiento que genera este segmento de crédito en las Instituciones Financieras Privadas del Cantón,

con una población de 8.732 hogares y una muestra de 311 hogares, se mostraron los resultados siguientes: La gran mayoría 60,98% de encuestados consideran que el BIESS sí es una buena opción para realizar un crédito de vivienda, esto principalmente porque consideran que la tasa de interés es conveniente, así como el plazo que ofrece que puede ser de hasta 25 años. Otra de las razones es el Fácil acceso al crédito para los afiliados, sin pensar en garantes o el temor a no ser sujeto de crédito en una Institución Financiera. Para el 39.02% responden que el BIESS no es una buena opción para realizar un crédito de vivienda, el motivo principal es porque consideran que existe demasiado trámite/formulismo para acceder al crédito, y como consecuencia la demora en el mismo.

Por lo cual se concluyó la confianza que el cliente tiene en la Institución pone de manifiesto que la mayoría de personas toman esta decisión guiados por un valor empresarial, que le brinde a la vez una seguridad así como estabilidad a largo plazo. En segundo lugar encontramos el factor Tasa de interés competitiva, esto debido a que mientras más baja sea la tasa de interés es mucho más atractivo para un cliente. En tercer lugar tenemos el factor Rapidez en la aprobación del crédito, pues el cliente lo que busca es evitar trámites engorrosos y pérdida de tiempo valioso. En cuarto lugar, tenemos El Plazo de crédito otorgado, que es un factor que está relacionado con el monto de la cuota a pagar, dependiendo de su capacidad de pago.

La investigación de Troya (2015), En su investigación descriptiva que se realizó con el objetivo de exponer un modelo que presente un escenario de una crisis hipotecaria y emplearlo en la economía del Ecuador con información que se encuentre dentro del período del 2002 a 2013. Como resultado se precisaron las variables que se utilizaron en el modelo, se estableció una regresión lineal con las mismas, donde se consiguió una escala buena de ajuste e indicó ser global e individual y que es muy significativo, con las variables (incremento de cartera hipotecaria, índices de valores de la construcción y desempleo), no obstante, al realizar el análisis de colinealidad entre las variables, algunos índices estadísticos arrojaron valores negativos, como lo fue el nivel de tolerancia con un valor mínimo que poseían las variables, y conjuntamente la inflación de la varianza tenía valores incrementados. Asimismo se realizó los análisis de colinealidad, en donde el grado de autovalor para las variables

seleccionadas era mínimo, dos de ellos cercanos a cero. Todas estas señales aseveraron una colinealidad positiva, donde perdió validez el modelo expuesto y teniendo que rechazarlo ya que nos indica relaciones lineales.

Por lo cual concluimos que la proyección realizada con la ecuación obtenida, para explicar el índice de cuentas por pagar (morosidad) del sistema bancario del Ecuador, establece que si prosiguen aumentando los valores de edificación y vivienda, los índices de empleo se verán mermados, el índice de morosidad se elevara ampliamente en los dos años siguientes, lo cual estará acompañado de escalas superiores de cobertura pero inapropiados para el riesgo crediticio que se presenta en el Ecuador.

La investigación de Choez (2015), “Impacto de los créditos hipotecarios en el sector de la construcción”, es una investigación descriptiva que se realizó con el objetivo de establecer el comportamiento de los créditos hipotecarios en el área de la construcción, como resultado se obtuvo que se evaluó el valor agregado bruto que la industria de la construcción aporta anualmente al Producto Interno Bruto del país demostrando su relevancia con un porcentaje promedio de participación de 8,41% en los últimos 11 años y siendo de 9,97% en el año 2013.

Por lo cual se concluyó que se fundamentó en el análisis del comportamiento de los préstamos hipotecarios, el apogeo económico del sector inmobiliario y todos los factores relacionados, el modelo adoptado en el Ecuador para la aprobación de créditos hipotecarios permite la interacción entre los afiliados e involucra al estado ecuatoriano y su relación con el sector financiero y sector de la construcción donde le permite actuar en varios roles demandando proyectos a empresas constructoras e inmobiliarias y a su vez ofreciendo las facilidades mediante bonos y otras opciones a los ecuatorianos.

En la investigación de Aguirre (2016), “Análisis de la disminución de la demanda hipotecaria del BIESS periodo 2010-2015”, en su investigación descriptiva que se realizó con el objetivo de comprobar las causas de la baja de la demanda de los Créditos Hipotecarios del BIESS del periodo 2010-2015. Donde se obtuvieron los siguientes resultados: El BIESS ha colocado un monto total de USD. 6.332 millones

durante el periodo de octubre 2010 a agosto 2016, lo que significa un total 147.751 operaciones hipotecarias de los diferentes productos que ofrece esta institución. Según datos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2015) existen aproximadamente 2'711.742 de afiliados, lo que quiere decir que se ha entregado solo un 5% en créditos hipotecarios del total de la potencial demanda del BIESS, es aquí donde se deben analizar varios factores ya que, según los datos expuesto a agosto del 2016, la tendencia está a la baja.

Por lo cual se concluyó el BIESS es el principal captador de créditos ocupando el 66% de participación en el sistema financiero nacional, lo que significa que tiene el control del mercado y puede desarrollar propuestas atractivas para que no disminuya la demanda hipotecaria a pesar de los factores incidentes.

En la investigación de Velastegui (2015), En su investigación descriptiva – estadística, que se realizó con el objetivo de establecer el comportamiento financiero en el segmento de la construcción por la progreso de los créditos inmobiliarios desde el año 2007 hasta el 2011 en el Ecuador. Donde arrojaron los resultados siguientes: La carencia habitacional del Ecuador del 2006 al 2010 bajó en relación del 9%; debido a la construcción de 64.590 inmuebles en 4 años. MIDUVI entregó desde el 2007 hasta abril de 2011, un total de 811 millones de dólares en bonos para la construcción de inmuebles, beneficiando a 207 mil personas. Según el MIDUVI, el déficit de viviendas nuevas del 2006 era del 23,3 % y en 2010 fue de 19,3 %.

Se concluyó que se ha visto que los C.H. y el área de la construcción tienen una propensión a incrementarse, que crea plazas de trabajo e ingresos económicos al Ecuador. Las urbanizaciones habitacionales se incrementan progresivamente en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca donde están comenzando a propagar las ciudades principales y sectores privados, a efecto de la alta participación del estado ecuatoriano y de los intervinientes económicos como el sector privado, pasa por un óptimo escenario. Las proyecciones son muy buenas a causa de los conflictos que genera la inflación en los incrementos de los valores de los insumos de construcción, maquinarias y equipos, esto se presenta por la mayor demanda que hace que el mercado inmobiliario sea ágil, debido al déficit de viviendas.

En la investigación de Arias (2018), En su investigación descriptiva – estadística, que se realizó con el objetivo de optimizar el proceso de crédito hipotecario de vivienda para el segmento personas del Banco alcanzando una mayor competitividad con el Banco del IESS. Donde se obtuvieron los siguientes resultados: A través del análisis realizado, se destaca que el crédito hipotecario ha disminuido en estos últimos años debido a la competitividad que existe con el Banco del IESS, añadiendo también que los clientes sienten el rechazo ya que no tienen un tiempo de respuesta de forma inmediata, pues los reprocesos que tiene un crédito solamente representan un 62%. Con el estudio realizado, el valor agregado del proceso del crédito se ha posibilitado determinar que las actividades que agregan valor al negocio y/o cliente corresponde a un 18,92% del análisis, también se llegó a determinar que las actividades preparación, movimiento e inspección llegan a un porcentaje de 78,37%, lo que significa que se requiere la eliminación de actividades que favorezca hacia el uso correcto del capital.

Se concluyó que el proceso de crédito hipotecario, como parte fundamental dentro del Banco y generador de valor, es importante la optimización del proceso para ser competitivo con el Banco del IESS y entregar un mejor servicio al cliente.

1.3 Teorías relacionadas al tema de la investigación.

En investigaciones afines a las variables de la investigación del proyecto de tesis, así como las investigaciones elaboradas a nivel mundial, y local, donde se trata de conocer cómo influyen las variables con las siguientes dimensiones: afiliados, tasas de interés, plazos, tasa de desempleo, Fase de preparatoria, Fase de iniciación de la construcción, Fase de terminación de la construcción, Fase de ventas y entrega de llaves, y algunas investigaciones concernientes a la incidencia que hay entre las variables de créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria.

1.3.1 Créditos Hipotecarios.

Superintendencia de Bancos y Seguros (2018), Indica que:

“El préstamo hipotecario es cuando una persona adquiere una deuda y tiene el apoyo de la garantía de una vivienda hipotecada al banco.

Comúnmente, es de mediano o largo plazo y se adjudica para la adquisición, aumento, restauración o edificación de una casa, compra de terrenos, oficinas o tiendas, o para disponibilidad del afiliado; dichos bienes inmuebles permanecen como caución del préstamo hipotecario, a beneficio del banco que lo concede, para asegurar el cumplimiento de los pagos”. (pág. 26)

Blasco Gascó, F., (2000), Indica que:

“Se llama hipoteca a la obligación cuyo acatamiento afirma al derecho que existe para imponerse sobre un bien inmueble en garantía de un crédito hipotecario o a los dos, o al compromiso que la hipoteca cubre, e incluso al propio bien inmueble con gravamen. Así, son expresiones corrientes como "estoy pagando la hipoteca" o "poseer una hipoteca" o "solicitar una hipoteca". En el argot de la jurisprudencia, en cambio, el termino hipoteca tiene un significado más conciso y técnico. Adicionalmente nos dice que los créditos hipotecarios se efectúan para la adquisición de una casa. Son de sumas superiores a los créditos personales y tienen plazos de amortización muchos mayores por la razón que las cantidades elevadas de efectivo son imprescindibles para la adquisición de una casa. También que los créditos hipotecarios poseen un tope límite de montos que se deriva del precio de la vivienda adquirida así como la remuneración del afiliado. Según la ley hipotecaria las instituciones financieras conceden préstamos del 70 al 80% del precio de la valoración de la casa. Además, el pago mensual del crédito no sobrepase del 30% al 40% de los ingresos fijos mensuales. Sin embargo, debido a la gran demanda de los bienes inmuebles de la última década, estos índices porcentuales han llegado a subir hasta el 60% en muchos hogares. (pág. 286)

MECANISMOS DE UN PRÉSTAMO

Principal: Monto de efectivo que la entidad bancaria nos adelanta.

Plazo de amortización: Período que se estipula para reembolsar la cantidad del

préstamo. Los pagos de amortización se los hace de manera mensual pero asimismo podrían ser cada tres meses, cada seis meses e incluso cada año.

Pago de amortización: Parte fundamental de los intereses que reintegramos al banco mensualmente.

Método de amortización: El método de amortización francés o de pagos constantes se utiliza mayormente en las hipotecas de España. – al comienzo se cancelan más intereses y se amortiza menor capital. Existen otros métodos de amortización como el de consignaciones variables (de capital creciente o constante)

Tipos de interés:

Universidad Autónoma de Madrid, (2018), Indica que:

“Fijo: El tipo de interés se mantiene constante en todo el préstamo; **Variable:** El tipo de interés es variable cada cierto periodo. Al comienzo se establece una cuota inicial y una vez pasado un lapso (3, 6 o 12 meses) el tipo de interés es variable de acuerdo con el desarrollo de un indicador de referencia más el diferencial (del 0,5% a -2%). The Europe Interbank Offered Rate: Constituye el tipo de interés interbancario para depósitos en Euros que se hacen anualmente; **Mixto:** Composición mixta de los anteriores”. (pág. 12)

Superintendencia de Banca Segura, (2008), Indica que:

“Se denominan créditos concedidos a personas naturales para solicitar y adquirir, edificación, regeneración, ampliación, mejoras y división de la vivienda, siempre y cuando los créditos se concedan asegurados con una hipoteca legalmente inscrita; ya sea para estos préstamos que se otorgan de forma tradicional de crédito hipotecario, de pagarés hipotecarios o por otro sistema de semejantes particularidades. Se anexan en esta clase los préstamos para la adjudicación o edificación de una casa de la operación crediticia, por referirse de bienes inmuebles a futuro, bienes inmuebles en estado de independizarse o bienes en fase de inscripción de dominio, no es factible formar sobre los mismos la hipoteca individual que procede del préstamo concedido”. (pág. 12).

Según el BIESS, (2018), “El crédito hipotecario BIESS a tu medida, para que

adquirirlo, y puedas obtener tu casa, departamento, nueva o usada, te proporciona el 100% de financiamiento hasta USD 100.000; con un periodo de 25 años plazo con la cuota más pequeña del mercado financiero”. (pág. 6)

Información de la Web Institucional:

Aplica para crédito hipotecario:

Inmueble nuevo, villas o apartamentos cuya edificación se halle terminada, tenga los servicios básicos y habilitadas para ser ocupadas.

Vivienda usada. Casas o departamentos que cuenten con servicios básicos y en condición de ser habitada.

¿Quiénes Aplican?:

- Afiliados activos laboralmente
- Afiliados Voluntarios
- Cesantes o retirados por vejez o invalidez

Requisitos de aportación

- Solicitar préstamo
- Afiliados
- Afiliados Voluntarios
- Jubilados
- El afiliado debe contar con 36 aportes en total.
- Las 12 últimas aportaciones deben ser sucesivas.
- No estar en mora con pagos al IESS o BIESS, en cualquiera de sus productos a los afiliados.
- Si es Gerente o cabeza de una compañía que no posea aportes sin cancelar.
- No tener más de 75 años.
- No ser afiliado voluntario.
- El Gerente General no debe estar inscrito en la Zafra.
- El directivo no debe ser del Seguro Social Campesino.
- No debe ser deudor de un crédito hipotecario actual con el BIESS.
- No poseer en trámite ningún documento solicitante para cualquier tipo de préstamo hipotecario al BIESS.

- No estar inscrito en sistema del IESS y tener enfermedades catastróficas.
- Estar aprobado en la calificación de crédito del BIESS.

Condiciones:

Monto y Financiamiento

- El Financiamiento es del 100% del valor del avalúo catastral de la vivienda hasta \$ 100.000,00.
- Si el valor del avalúo es definido entre \$ 100.000,00; y \$ 125.000,00; el financiamiento podrá cubrir hasta \$ 100.000,00
- Si la vivienda sobrepasa \$ 125.000,00; se financia el 80% del valor del avalúo catastral.
- El valor tope de financiamiento será de USD 200.000,00.
- Para afiliados voluntarios su financiamiento es del 80% del precio de avalúo de la casa.

Plazo Máximo

Los afiliados pueden elegir su forma de pago hasta un periodo máximo de 25 años plazo.

Tasa de Interés

La tasa de interés que se otorgará para los préstamos hipotecarios, oscila de acuerdo al plazo, teniendo como indicador la tasa efectiva referencial del segmento de la vivienda anunciada por el BCE, teniendo en cuenta los plazos máximos de cancelación. La tasa se reajustará cada 6 meses.

Sistema de Amortización

Los afiliados pueden escoger su solicitud de crédito con el método de amortización que deseen (cuadro de pagos) que puede ser las de pagos fijas tipo Francés; o de pagos decrecientes tipo Alemán. Recuerde que puede escoger la tabla de pago que se acople a sus posibilidades en la precalificación vía internet ingresando a nuestra plataforma PRECALIFICACIÓN y si usted ya tiene un préstamo hipotecario con el BIESS puede chequear su Tabla de Amortización ingresando a nuestro sistema PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

Capacidad de Endeudamiento

La capacidad de pago o de endeudarse es el capital tope en el que una persona se puede endeudar sin situar en riesgo su disponibilidad financiera. El afiliado puede tener una capacidad de pago hasta del 40% de sus ingresos después de impuestos, una vez que se deducen sus deudas notificadas al sistema de crédito.

Si el afiliado cuenta con valores extras de ahorro notificados al Servicio de Rentas Internas, puede tomarlos en cuenta para incrementar su capacidad de pago para el crédito hipotecario.

Seguros

Si conserva un crédito hipotecario actual con el BIESS, el afiliado cuenta con la cobertura de varios seguros: vida, desgravamen, enfermedades catastróficas, incapacidad total y permanente, que lo protegen al afiliado.

Dimensiones de la variable créditos hipotecarios

Dimensión 1: Afiliados

El dueño de la empresa debe obligadamente de inscribir al empleado/a desde el primer día que ingresa a trabajar, por medio de un documento de entrada que se tramita por medio del web site del BIESS.

El afiliado tiene que exigir al departamento de Talento Humano de la empresa su afiliación al IESS y que se realicen los aportes de su seguro de afiliación, los primeros quince días siguientes al mes laborado.

Es compromiso ineludible que toda persona en relación de dependencia sea afiliado al Seguro Social del IESS, con relación laboral”. (BIESS, 2018)

Dimensión 2: Tasa de Interés

Según el (Banco de la República de Colombia, 2018, pág. 6), donde se refiere a la tasa de interés de los créditos, donde se expresa lo siguiente:

IPE (Instituto Peruano de Economía), (2016), Indica que:

“La tasa de interés es el valor que se paga por el préstamo de un monto en

el sistema financiero. Así también el costo de productos, cuando existe más efectivo la tasa baja y cuando existe insuficiencia de dinero se incrementa. Cuando la tasa de interés aumenta, los solicitantes compran poco, es decir, piden menos recursos monetarios, por lo tanto los oferentes buscan ubicar nuevos recursos. Caso contrario pasa cuando baja la tasa: los solicitantes requieren más créditos, y los oferentes sacan sus ahorros” (pág. 38)

Gestiopolis, (2018), “La tasa de interés es la adición del monto prestado más una comisión negociado entre un cliente y una entidad bancaria el cual se va pagando conforme a la tabla de amortización”. (pág. 4)

Dimensión 3:

Plazos

Rosenberg M., (2014), “Plazo es el tiempo límite donde se debe cancelar el crédito o la deuda que se mantiene con el banco donde realizo dicho préstamo”. (pág. 310)

The free Dictionary, (2018), “Es un periodo de tiempo donde se pacta un convenio para ejecutar lo acordado entre las participantes que firmaron dicho acuerdo”. (pág. 26)

Los plazos están calculados en días, meses, años.

Dimensión 4:

Tasa de desempleo

Sistema de Indicadores Sociales del Ecuador, (2018), Indique que:

“Es el número de personas que están desocupadas bastante tiempo. Por inactivos/as se conoce a aquellas personas con más de 9 años que se encuentren sin laborar o en relación de dependencia, los cuales no tienen un trabajo fijo o estable, también están las personas que se quedaron sin trabajo o renunciaron a sus puestos de trabajo. Se refiere solo a la población económicamente activa (PEA)”. (pág. 2)

[Tasa de desempleo = (% desempleo) + (% desempleo clandestino)]

1.3.2 Demanda Inmobiliaria

Tiwari & Hasegawa, (2000), Indica que:

“La demanda de casas depende de los ingresos de una persona o una familia, así también el valor de este bien inmueble. Los autores antes mencionados establecen que... el ingreso que toma la decisión de la compra de una vivienda no es tan sólo el ingreso actual si no también el ingreso futuro de esa persona o familia”, mientras con respecto al costo de la casa es tomado en cuenta a la hora de realizar un estudio de la demanda, donde se toman en cuenta los “índices de costos estimados de las casas”. (págs. 54 – 73)

Para la valoración de la demanda, consideran la siguiente función:

$$Q_h = f(P_h, Y, H_1, H_2, \dots)$$

Donde,

Q_h = Es el número de viviendas solicitadas.

P_h = Valor relativo de la casa en relación a otras casas.

Y = Nivel de ingresos económicos que se dispone.

$H_i (i=1 \dots I)$ = Características de la vivienda

Dimensiones:

- **Fase Preparatoria:** Se establecerán los compromisos formales de compra-venta con el dueño del bien a construir. Se consiguen créditos para la construcción. Se van a las instituciones públicas para solicitar los permisos necesarios para la edificación del bien inmueble. En esta fase, el profesional de arquitectura realiza el proyecto, tomando en cuenta las restricciones y con la vista puesta en el futuro cliente del bien inmobiliario.
- **Fase de Iniciación de la Construcción:** En la iniciación de la edificación del bien inmueble o vivienda. Lo cual podemos decir: movimiento de terreno, pilotaje, edificación de paredes, cerramientos y acabados.
- **Fase de Terminación de la Construcción:** Esta fase trata sobre la terminación de acabados, y equipamiento de las instalaciones en su interior y exterior.

- **Fase de Gestión de Ventas y Entrega de Llaves:** Se llama proceso de ventas de viviendas, donde el cliente compra un bien inmueble con una constructora o inmobiliaria. Esta transacción depende del tipo de vivienda, geo localización y uso, las casas se pueden vender en planos, en modelos de casas terminadas. Las condiciones financieras se establecen entre las personas involucradas en la venta de la vivienda. La operación inmobiliaria debe finalizar con la entrega de las llaves al nuevo dueño, contra el pago de contado (con el proceso de formalizar la hipoteca).

1.4 Formulación del problema

¿Qué relación existe entre los créditos hipotecarios sobre la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?

Problemas Específicos:

1. ¿Cómo influyen los créditos hipotecarios en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?
2. ¿Cómo influye la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?
3. ¿Cómo es el comportamiento entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?
4. ¿Cómo es el comportamiento entre los afiliados y la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?
5. ¿Cómo es el comportamiento entre las tasas de interés y la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?
6. ¿Cómo es el comportamiento entre los plazos y la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?
7. ¿Cómo es el comportamiento entre la tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS?

1.5 Justificación del estudio

Por su beneficio el trabajo de investigación se argumenta, porque nos permite establecer una valoración objetiva de los préstamos hipotecarios y el comportamiento de la demanda inmobiliaria en la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Justificación práctica.

Los datos que arrojo la presente investigación le sirven a los Directivos y, empleados del BIESS, Sucursal Mayor Guayaquil, .para comprometerse con los afiliados de la ciudad de Guayaquil, en los proyectos y ferias para ejecutar que se cumpla con los objetivos trazados en su Plan Estratégico Anual y así optimizar el estatus de vida de los ciudadanos del puerto principal - Guayaquil.

Justificación Teórica

Los resultados de la incidencia de los créditos hipotecarios en la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 – 2017; son fundamentales porque nos permitirán ofrecer un discernimiento nuevo. De la misma forma nos sirve para que los afiliados del BIESS estén comprometidos en los planes y tareas para ejecutar el fiel compromiso de los objetivos del Plan Estratégico Anual y de esta manera fortalecer el monitoreo de los créditos hipotecarios al Estado Ecuatoriano.

Justificación Metodológica

El proyecto de la investigación desarrolla un procedimiento y herramientas para evaluar las variables en dicho estudio, en el entorno del BIESS, que permite establecer un modelo que se aplicara a otros escenarios que requieran investigar.

1.6 Hipótesis

1.6.1 Hipótesis General (Hi):

Hi: Hay relación directa entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 – 2017.

1.6.2 Hipótesis Nula (Ho)

Ho: No hay relación directa entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

1.6.3 Hipótesis Específicas

- **Ha:** Hay una relación directa entre los afiliados beneficiados con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

- **Ho:** No existe una relación directa entre los afiliados beneficiados con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

- **Ha:** Existe una relación directa entre las tasas de interés de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

- **Ho:** No existe una relación directa entre las tasas de interés de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

- **Ha:** Existe una relación directa entre los plazos de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

• **Ho:** No existe una relación directa entre los plazos de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

• **Ha:** Existe una relación directa entre la tasa de desempleo en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

• **Ho:** No existe una relación directa entre la tasa de desempleo en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

1.7 Objetivos

Objetivo General:

Comprobar la relación que hay entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Objetivos Específicos:

1. Determinar el grado de aceptación de los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.
2. Determinar el grado de aceptación de la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.
3. Determinar la relación que existe entre los afiliados beneficiados con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.
4. Determinar la relación que existe entre las tasas de interés de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

5. Precisar la relación que existe entre los plazos de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.
6. Estipular la relación que existe entre la tasa de desempleo en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

II. MÉTODO

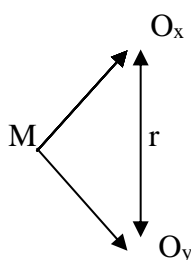
2.1. Diseño de investigación

El actual trabajo de investigación es de tipo descriptivo se sitúa en la categorización de la investigación básica teórica. Hernández (2010) mantiene que la investigación básica o teórica se identifica porque su propósito reside en establecer nuevas teorías o cambiar las existentes, en aumentar las sapiencias científicas o filosóficas buscando leyes y elementos para instituir una suposición científica. En este caso, el estudio permitirá saber el nivel de relación que existe entre las dos variables (Créditos Hipotecarios y la Demanda Inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS).

Según Hernández, et. al (2012):

“El diseño alega un estudio correlacional – asociativo. Donde se ejecuta sin manejar intencionalmente las variables. Se observa el fenómeno tal y como se muestra en su entorno, para después estudiarlo. Los diseños transeccionales correlacionales/asociativos tienen como propósito referir relaciones entre dos o más variables en un periodo establecido. Conciernen también de representaciones, pero no de variables individuales sino de sus relaciones, sean éstas netamente correlacionales o relaciones asociativas”. (pág. 60)

El diseño de la investigación se representa de la siguiente forma:



Dónde:

M = Muestra de la población en estudio

Ox = Variable Independiente: Créditos Hipotecarios de los afiliados del BIESS.

Oy = Variable Dependiente: Demanda Inmobiliaria

r = El Índice de correlación entre las dos variables.

2.1.1 Tipos de estudio

El estudio es de tipo no experimental, ya que no se manejó ninguna variable y en la que solamente se vieron los fenómenos en su entorno natural para luego estudiarlos (Hernández, 2010).

De acuerdo con Méndez (2000), “La investigación no experimental valora el fenómeno de estudio, pero no procura exponer las causas por lo que el efecto se ha originado, es decir hace válido medirlo lo que se quiere sin limitar los resultados”.

2.2. Variables, operacionalización

2.2.1 Definición Conceptual

Variable Independiente: Créditos Hipotecarios de los afiliados del BIESS.

Superintendencia de Bancos y Seguros (2018), Indica que:

“El crédito hipotecario, es aquel que una entidad bancaria concede para la adjudicación de una casa o de un lote, quedándose el banco con el derecho de establecer la venta de dicha bien inmueble para finiquitar la deuda en caso de que ésta no sea pagada en su totalidad”. (pág. 16)

Variable Dependiente: Demanda Inmobiliaria.

Wong, (2002), “La demanda de casas depende del tipo e ingreso de una persona o familia, así como también el costo de este bien inmueble”. (pág. 27)

2.2.2 Definición Operacional

Variable 1: Créditos Hipotecarios de los afiliados del BIESS.

Por medio de los créditos hipotecarios vamos analizar las dimensiones de los afiliados, tasas de interés, plazos de los créditos, y la tasa de desempleo que existe en la ciudad de Guayaquil, a través de las encuestas realizadas a los afiliados del BIESS.

Variable 2: Demanda Inmobiliaria.

La demanda inmobiliaria se evaluara mediante las dimensiones de la fase preparatoria, fase de iniciación de la construcción, fase de terminación de la construcción y la fase de ventas y entrega de llaves, a través de la escala nominal o cualitativa donde se tendrá una encuesta mixta con tres respuestas como alternativas.

2.3. Operacionalización de las variables:

Tabla N° 01. Operacionalización de las variables

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de Medición
Créditos Hipotecarios	“El crédito hipotecario, es aquel que una entidad bancaria concede para la adjudicación de una casa o de un lote, quedándose el banco con el derecho de establecer la venta de dicha bien inmueble para finiquitar la deuda en caso de que ésta no sea pagada en su totalidad”. (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2018)	Por medio de los créditos hipotecarios vamos analizar las dimensiones de los afiliados, tasas de interés, plazos de los créditos, y la tasa de desempleo que existe en la ciudad de Guayaquil, a través de las encuestas realizadas a los afiliados del BIESS.	Afiliados	<ul style="list-style-type: none"> Calificación de Riesgo (Tipo Sujeto de Crédito) Estabilidad Laboral Remuneración Mensual Unificado (RMU) 	1 - 8	Cualitativa ordinal o variable cuasi cuantitativa.
			Tasas de interés	<ul style="list-style-type: none"> Tasas de Crédito Bancario Tasas de Crédito BIESS 	9 - 12	
			Plazos	<ul style="list-style-type: none"> Primera cuota y/o tipo de financiación Tiempo de pago: Mediano y/o Largo Plazo 	13 - 17	
			Tasa de desempleo	<ul style="list-style-type: none"> número de desempleados número de PEA 	18 - 20	
Demanda Inmobiliaria	“La demanda de casas depende del tipo e ingreso de una persona o familia, así como también el costo de este bien inmueble”. (Wong, 2002, págs. 217 - 234)	La demanda inmobiliaria se evaluara mediante las dimensiones de la fase preparatoria, fase de iniciación de la construcción, fase de terminación de la construcción y la fase de ventas y entrega de llaves, a través de la escala nominal o cualitativa donde se tendrá una encuesta mixta con tres respuestas como alternativas.	Fase preparatoria	<ul style="list-style-type: none"> Tipo de vivienda (A, B, C, D, E) Precio de vivienda (A, B, C, D, E) 	1 - 10	Cualitativa ordinal o variable cuasi cuantitativa.
			Fase de iniciación de la Construcción	<ul style="list-style-type: none"> Número de dormitorios y ambientes (A, B, C, D, E) 	11 - 13	
			Fase de terminación de la Construcción	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento y acabados (A, B, C, D, E) 	14 - 16	
			Fase de Ventas y Entrega de llaves	<ul style="list-style-type: none"> Ventas de viviendas (A, B, C, D, E) Tiempo de entrega de llaves (A, B, C, D, E) 	17 - 20	

Fuente: Elaborado por el autor.

2.4. Población y muestra

2.4.1 Población:

En el informe de Hurtado & Toro (1998), “El total de la población es el global las personas o elementos a quienes se describe en la investigación, es decir, todos los componentes que se van a analizar, por eso también se le denomina universo”. (pág. 79)

La población de este trabajo de investigación está compuesta por los afiliados del BIESS Sucursal Mayor Guayaquil, periodo 2012 - 2017. La misma que la presentamos en la siguiente tabla:

La población está conformada por 976.858 afiliados del BIESS, período 2017.

Fuente: (Boletín Estadístico # 21, 2017).

2.4.2 Muestra:

Para poder establecer el tamaño de la muestra se utilizó la fórmula del muestreo aleatorio para poblaciones finitas, de acuerdo con Arvelo (2006) es aquel en el cual todas las muestras posibles son factibles, y en efecto existe la misma posibilidad de que cada elemento de la población ingrese en la muestra, la fórmula aplicada en este estudio fue:

$$n_1 = \frac{Z^2 P Q N}{Z^2 P Q + E^2 (N - 1)}$$

Dónde:

- Z = Margen de confianza del 95% (1,96)
- P = Índice de éxito (cuando no se conoce P=0.5)
- Q = Índice de fracaso o no conocimiento (Q=1-P)
- E = Nivel de error (5%)
- N = Cantidad de la población

Reemplazo los valores, y se obtiene:

$$\frac{(196)^2 (976\ 858) (0.5) (0.5)}{(196)^2 (976\ 858) (0.5) + (0.05)^2 (976\ 858 - 1)}$$

$n_1=385$

La muestra queda compuesta por 385 afiliados del BIESS Sucursal Mayor Guayaquil en el periodo 2012 - 2017.

2.4.3 Criterios de elección:

Criterios de introducción

- Trabajadores del sector público o del estado
- Trabajadores del sector privado
- Trabajadores informales o afiliados voluntarios
- Pobladores económicamente activos de la ciudad de Guayaquil

Criterios de exclusión

- Jubilados mayores de 75 años
- Pobladores de la ciudad de Guayaquil temporales o visitantes

Unidad de análisis

Empleados del sector público y privado del BIESS Sucursal Mayor de Guayaquil.

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y Confiabilidad

Para recolectar de forma efectiva la información de la investigación se discurrieron las técnicas e instrumentos que se detallan:

2.5.1 Técnicas

Lazarsfeld (1982), Indicando que:

“La encuesta es un técnica de recogida de datos, que a través de un cuestionario, acopia las modos, juicios u otra información de una población. Las encuestas son empleadas a una proporción de la población que es objeto de análisis, con el propósito de deducir y finiquitar con afinidad a la población total. En este estudio con la encuesta instituyo se pudo conseguir las opiniones de la proporción seleccionada para saber su ponderación de las variables presentadas: créditos hipotecarios y demanda inmobiliaria, así como a sus dimensiones”. (pág. 46)

2.5.2 Instrumentos

El cuestionario. Es el instrumento más utilizado en los estudios cuantitativos para el recogimiento de información. Ha sido elaborado en base a preguntas de respuesta múltiple y fue tomado a los afiliados del BIESS Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil. Esto permitió recolectar los datos requeridos en relación a las variables en estudio: créditos hipotecarios y demanda inmobiliaria.

Conforme con Lazarfeld (1982), Indica que:

“El cuestionario es un formulario con preguntas generalizadas y constituidas que se han de formular de idéntica forma a todos los participantes de la encuesta. El arte de confeccionar un adecuado cuestionario descansa esencialmente en una buena práctica, que se va logrando sobre todo con las experiencias malas de utilizar un erróneo cuestionario”. (pág. 47)

Validación y confiabilidad del instrumento

La validez y confiabilidad del estudio realizado esta proporcionado por el análisis y opinión de peritos en el tema, estos fueron quienes establecieron si los instrumentos que se aplicaron fueron diseñados con el solidez científica para lograr obtener los resultados conforme a lo que quiere la investigación. Al respecto sostienen Münch &

Ángeles (2009), “que toda investigación debe verificar con dos reglas básicas para que la información conseguida sea válida y los datos recogidos puedan ser cotejados, estas reglas son: la validez y confiabilidad”.

La validez de los instrumentos de recolección de datos

Hernández, et. al (2001), “Precisa a la validez como el nivel en que su instrumento verdaderamente procura medir la validez, lo cual consiente ultimar que la validez de un instrumento se encuentra relacionada directamente con el objetivo del instrumento”.

En esta forma, los instrumentos de recolección de información fueron validados por 3 expertos, en investigación del área de Administración de Empresas:

- Dr. Edwin Ubillus Agurto
- Meigen. David Cárdenas Giler
- Meigen. Alexandra Wilches Medina

La confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos

Los instrumentos que fueron establecidos a un test de inspección de 385 afiliados del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y a la vez clientes del BIESS, y se estableció la confianza del Coeficiente de Cronbach, fue calculado por medio de la varianza de ítems y la del valor total, se analizó a través del programa estadístico IBM SPSS V24.

Confiabilidad: Es el modo de un instrumento de cálculo, que le permita adquirir los similares resultados, al emplear una o más veces a la misma persona o grupos de personas en diferentes fases de tiempo. El instrumento obtuvo su confiabilidad mediante la evaluación con la prueba Alpha de Crombach. Así se obtuvo 0,872 en los créditos hipotecarios de los afiliados del BIESS y 0,965 en el Cuestionario para la demanda inmobiliaria.

2.6. Métodos de análisis de datos

Los métodos utilizados para estudiar los datos en esta investigación son los que se detallan a continuación:

a) Estadística descriptiva:

- Elaboración de una matriz con los valores de las variables independiente y dependiente como de sus dimensiones.
- Diseño de tablas para mostrar la distribución de frecuencias.
- Elaboración de gráficos de barras de las tablas

b) Estadística inferencial:

- Para el análisis de los resultados de la investigación mediante los estadísticos descriptivos y poder contrastar las hipótesis, se utilizó el software (SPSS V24).
- Para determinar la correlación y normalidad en la distribución de la muestra tanto en las variables: créditos hipotecarios y demanda inmobiliaria como en sus dimensiones se aplicó las pruebas de Chi cuadrado de Pearson con nivel de significancia al 5%, Tau-b de Kendall con significancia al 1%.

2.7. Aspectos éticos

En la investigación se discurrieron los aspectos éticos siguientes:

- La intervención voluntaria; suministrando la flexibilidad y cordialidad para que el partícipe, tenga la independencia de decidir si desea o no participar sin ningún tipo de presión.
- Consentimiento informado; se da el consentimiento autorizado y deseo de participar de forma libre, para lo cual previamente le fue informado.
- Confidencialidad; la información que el participante revelo en este estudio será divulgada, no será accesible a otras personas, excepto aquellos con finalidad de estudios académicos.

- Veracidad; se brindó información real del estudio y de la participación de los informantes, donde se requiere de información autentica y veraz.

A través de mi investigación se nos presenta y aplicamos los valores éticos establecidos en no cometer plagio, determinado por el programa TURNITIN, y el respeto ético, debido a la obtención de datos de los afiliados del BIESS en el período 2017 en la Sucursal Mayor Guayaquil, no han sido cambiados ni reformados. De la misma manera, se resguardo la identidad de las personas que se tomaron en consideración en la encuesta para la tabulación de los datos y se conserva el resguardo de la información obtenida.

Los resultados que arrojó la investigación son auténticos y confiables, por lo cual se rechaza alguna situación o plagio, que trastorne el marco ético de la investigación.

III. RESULTADOS

Objetivo General:

Comprobar la relación que hay entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 02

DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LA DEMANDA INMOBILIARIA

		DEMANDA INMOBILIARIA				
CREDITOS HIPOTECARIOS		BAJOS	MEDIOS	ALTOS	MUY ALTOS	Total
REGULARMENTE NECESARIO	N	2	3	5	6	16
	%	0,5%	0,8%	1,3%	1,6%	4,2%
NECESARIO	N	5	42	61	56	164
	%	1,3%	10,9%	15,8%	14,5%	42,6%
MUY NECESARIO	N	6	71	44	84	205
	%	1,6%	18,4%	11,4%	21,8%	53,2%
Total	N	13	116	110	146	385
	%	3,4%	30,1%	28,6%	37,9%	100,0%

Fuente: Cuestionarios aplicados a los afiliados del BIESS, 2012 - 2017.

Interpretación: La tabla N° 02 mostro que el 21.8% de los afiliados del BIESS Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que los créditos hipotecarios son muy necesarios y con ello la demanda inmobiliaria sería muy alta, en tanto que; el 15.8% de afiliados del BIESS de la Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que los créditos hipotecarios son necesarios y por eso la demanda inmobiliaria seria elevada. El factor estadístico de contingencia de la prueba Tau-b de Kendall es $\tau = 0.119$, con un grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.010); lo que demuestra que hay correlación entre las dos variables.

TABLA N° 03

**PRUEBA DE HIPÓTESIS DE LA RELACIÓN ENTRE CRÉDITOS
HIPOTECARIOS Y LA DEMANDA INMOBILIARIA**

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	16,355 ^a	6	0,012
Razón de verosimilitud	14,816	6	0,022
N° de casos válidos	385		

a. 3 casillas (25,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,54.

Interpretación: La tabla N° 03 muestra que a través del test de Chi cuadrado se tuvo el valor experimental de $X^2 = 16.355$; con $gl = 6$ y cuyo valor es superior al valor crítico de $X^2 = 12.592$; con un grado de significancia inferior al 5% ($Pvalor = 0.012$). Lo mostrado admite indicar que se admite la Hipótesis general y se rechaza la Hipótesis nula.

Objetivos Específicos:

1. Determinar el grado de aceptación de los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 04

**GRADO DE ACEPTACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE LA
SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL BIESS, PERÍODO 2012 – 2017.**

ESCALA	CRÉDITOS HIPOTECARIOS	
	F	%
MALO	0	0
REGULAR	0	0
BUENO	16	4
MUY BUENO	164	43
EXCELENTE	205	53
TOTAL	385	100

Fuente: Matriz de información recolectada

Interpretación: En la tabla N° 04 está la variable créditos hipotecarios donde el superior grado de aceptación es excelente con un 53% (205 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), seguido el nivel de aceptación de muy bueno con un 43% (164 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), en tercer lugar, tenemos el nivel bueno con un 4% (16 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS) y últimamente los grados regular y malo con 0% cada uno. De lo que enuncia la información se expresa que hay la necesidad de optimizar la oferta de los créditos hipotecarios, de esta forma se establecería mejores escenarios de endeudamientos a bajos intereses para adquirir un bien inmueble que tratará de mejorar la calidad de vida de los afiliados.

2. Determinar el nivel de aceptación de la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 05

GRADO DE ACEPTACIÓN DE LA DEMANDA INMOBILIARIA DE LA SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL BIESS, PERÍODO 2012 – 2017.

ESCALA	DEMANDA INMOBILIARIA	
	f	%
MALO	0	0
REGULAR	13	3
BUENO	125	32
MUY BUENO	101	26
EXCELENTE	146	38
TOTAL	385	100

Fuente: Matriz de base de datos

Interpretación: En la tabla N° 05 está la variable demanda inmobiliaria donde el máximo grado de aceptación es excelente con un 38% (146 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), seguido el nivel de aceptación de muy bueno con un 26% (101 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), en tercer lugar, tenemos el nivel bueno con un 32% (125 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS) y posteriormente el nivel regular con un 3% (13 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS) y malo con 0%. De lo que muestran los datos se puede decir de la demanda inmobiliaria, que las inmobiliarias o constructoras deben ejecutar mejores propuestas de marketing para ofertar los bienes inmuebles que influirán en el interés de los afiliados.

3. Determinar la relación que existe entre los afiliados beneficiados con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 06

**DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN AFILIADOS
Y LA DEMANDA INMOBILIARIA**

AFILIADOS		DEMANDA INMOBILIARIA				Total
		BAJOS	MEDIOS	ALTOS	MUY ALTOS	
POCO NECESARIO	N	0	3	1	4	8
	%	0,0%	0,8%	0,3%	1,0%	2,1%
REGULARMENTE NECESARIO	N	2	0	4	2	8
	%	0,5%	0,0%	1,0%	0,5%	2,1%
NECESARIO	N	9	52	61	50	172
	%	2,3%	13,5%	15,8%	13,0%	44,7%
MUY NECESARIO	N	2	61	44	90	197
	%	0,5%	15,8%	11,4%	23,4%	51,2%
Total	N	13	116	110	146	385
	%	3,4%	30,1%	28,6%	37,9%	100,0%

Fuente: Cuestionarios aplicados a los afiliados del BIESS, 2012 - 2017.

Interpretación: La tabla N° 06 mostro que el 23.4% de los encuestados del BIESS Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que los afiliados son muy necesarios y con ello la demanda inmobiliaria sería muy alta, en tanto que; el 15.8% de encuestados del BIESS de la Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que la afiliados son necesarios y con ello la demanda inmobiliaria seria elevada. El coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau = 0.167$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.000); lo que demuestra que hay correlación entre la dimensión y la variable.

TABLA N° 07

**PRUEBA DE HIPÓTESIS DE LA RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN
AFILIADOS Y LA DEMANDA INMOBILIARIA**

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	33,853 ^a	9	0,000
Razón de verosimilitud	31,094	9	0,000
N° de casos válidos	385		

a. 8 casillas (50,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,27.

Interpretación: La tabla N° 07 determina que por medio del test del Chi cuadrado se adquirió el valor experimental de $X^2 = 33.853$; con $gl = 9$ y cuyo valor es superior que el valor crítico de $X^2 = 16.9190$; con grado de significancia inferior al 5% ($Pvalor = 0.000$). Lo cual permite indicar que se admite la Hipótesis específica y se rechaza la Hipótesis nula.

4. Determinar la relación que existe entre las tasas de interés de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 08

DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN TASAS DE INTERÉS Y LA DEMANDA INMOBILIARIA

TASAS DE INTERÉS		DEMANDA INMOBILIARIA				Total
		BAJOS	MEDIOS	ALTOS	MUY ALTOS	
POCO NECESARIO	N	2	24	20	22	68
	%	0,5%	6,2%	5,2%	5,7%	17,7%
REGULARMENTE NECESARIO	N	2	4	4	2	12
	%	0,5%	1,0%	1,0%	0,5%	3,1%
NECESARIO	N	9	82	82	116	289
	%	2,3%	21,3%	21,3%	30,1%	75,1%
MUY NECESARIO	N	0	6	4	6	16
	%	0,0%	1,6%	1,0%	1,6%	4,2%
Total	N	13	116	110	146	385
	%	3,4%	30,1%	28,6%	37,9%	100,0%

Fuente: Cuestionarios aplicados a los afiliados del BIESS, 2012 - 2017.

Interpretación: La tabla N° 08 mostro que el 30.1% de los afiliados del BIESS Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que las tasas de interés son necesarias y con ello la demanda inmobiliaria sería muy alta, en tanto que el 6.2% de afiliados del BIESS de la Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que las tasas de interés son pocos necesarias y con ello la demanda inmobiliaria seria media. El coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau = 0.052$, con grado de significancia mayor al 1% (Pvalor = 0.245); lo que indica que no existe correlación entre la dimensión y la variable.

TABLA N° 09

**PRUEBA DE HIPÓTESIS DE LA RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN
TASAS DE INTERÉS Y LA DEMANDA INMOBILIARIA**

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	10,690 ^a	9	0,298
Razón de verosimilitud	8,508	9	0,484
N° de casos válidos	385		

a. 8 casillas (50,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,41.

Interpretación: La tabla N° 09 nos indica que por medio del test del Chi cuadrado se obtuvo el valor experimental de $X^2= 10.690$; con $gl = 9$ y cuyo valor es menor que el valor critico de $X^2 = 16.9190$; con nivel de significancia mayor al 5% ($Pvalor = 0.298$). Lo analizado permite indicar que se admite la Hipótesis nula y se descarta la Hipótesis específica.

5. Precisar la relación que existe entre los plazos de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 10

**DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN PLAZOS
Y LA DEMANDA INMOBILIARIA**

PLAZOS		DEMANDA INMOBILIARIA				Total
		BAJOS	MEDUOS	ALTOS	MUY ALTOS	
POCO NECESARIO	N	0	7	5	8	20
	%	0,0%	1,8%	1,3%	2,1%	5,2%
REGULARMENTE NECESARIO	N	2	0	2	0	4
	%	0,5%	0,0%	0,5%	0,0%	1,0%
NECESARIO	N	5	26	43	34	108
	%	1,3%	6,8%	11,2%	8,8%	28,1%
MUY NECESARIO	N	6	83	60	104	253
	%	1,6%	21,6%	15,6%	27,0%	65,7%
Total	N	13	116	110	146	385
	%	3,4%	30,1%	28,6%	37,9%	100,0%

Fuente: Cuestionarios aplicados a los afiliados del BIESS, 2012 - 2017.

Interpretación: La tabla N° 10 mostro que el 27.0% de los afiliados del BIESS Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que los plazos son muy necesarios y con ello la demanda inmobiliaria sería muy alta, en tanto que; el 11.2% de afiliados del BIESS de la Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, estiman que los plazos son ineludibles y con ello la demanda inmobiliaria seria alta. El coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau = 0.124$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.008); lo que determina que hay correlación entre la dimensión y la variable.

TABLA N° 11

**PRUEBA DE HIPÓTESIS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN PLAZOS
Y LA DEMANDA INMOBILIARIA**

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	41,960 ^a	9	0,000
Razón de verosimilitud	26,310	9	0,002
N° de casos válidos	385		

a. 6 casillas (37,5%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,14.

Interpretación: La tabla N° 11 indica que a través del test del Chi cuadrado se obtuvo el valor experimental de $X^2= 41.960$; con $gl = 9$ y cuyo valor es superior que el valor critico de $X^2 = 16.9190$; con grado de significancia inferior al 5% ($Pvalor = 0.000$). Lo analizado permite mostrar que se admite la Hipótesis específica y se rechaza la Hipótesis nula.

6. Estipular la relación que existe entre la tasa de desempleo en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

TABLA N° 12

DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN TASA DE DESEMPLEO Y LA DEMANDA INMOBILIARIA

TASA DE DESEMPLEO	DEMANDA INMOBILIARIA					Total
	BAJOS	MEDIOS	ALTOS	MUY ALTOS		
POCO NECESARIO	N	5	46	66	51	168
	%	1,3%	11,9%	17,1%	13,2%	43,6%
REGULARMENTE NECESARIO	N	0	4	6	2	12
	%	0,0%	1,0%	1,6%	0,5%	3,1%
NECESARIO	N	8	66	36	91	201
	%	2,1%	17,1%	9,4%	23,6%	52,2%
MUY NECESARIO	N	0	0	2	2	4
	%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	1,0%
Total	N	13	116	110	146	385
	%	3,4%	30,1%	28,6%	37,9%	100,0%

Fuente: Cuestionarios aplicados a los afiliados del BIESS, 2012 - 2017.

Interpretación: La tabla N° 12 mostro que el 23.6% de los afiliados del BIESS Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que la tasa de desempleo son necesarios y con ello la demanda inmobiliaria sería muy alta, en tanto que; el 17.1% de afiliados del BIESS de la Sucursal Mayor de la ciudad de Guayaquil, consideran que la tasa de desempleo son poco necesarios y con ello la demanda inmobiliaria sería elevada. El coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau = 0.193$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.000); lo que muestra que existe correlación entre la dimensión y la variable.

TABLA N° 13

PRUEBA DE HIPÓTESIS DE LA RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN TASA DE DESEMPLEO Y LA DEMANDA INMOBILIARIA

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	27,293 ^a	9	0,001
Razón de verosimilitud	29,463	9	0,001
N° de casos válidos	385		

a. 8 casillas (50,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,14.

Interpretación: La tabla N° 13 indica que a través del test del Chi cuadrado se obtuvo el valor experimental de $X^2= 27.293$; con $gl = 9$ y cuyo valor es superior que el valor crítico de $X^2 = 16.9190$; con grado de significancia inferior al 5% ($Pvalor = 0.001$). Lo que permite indicar que se admite la Hipótesis específica y se descarta la Hipótesis nula.

IV. DISCUSIÓN

Luego que se establecieron los resultados del estudio de investigación realizado, se pudo evaluar si existe correlación entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria para recolectar y procesar los datos en los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, se toma como referencias los objetivos el general y los específicos.

En el primer objetivo general se determinó la relación entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria, donde el coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau = 0.119$, con grado de significancia inferior al 1% ($P_{\text{valor}} = 0.001$); lo que determina que hay correlación entre las dos variables. Por medio del Chi cuadrado de Pearson se tuvo el valor experimental de $X^2 = 16.355$; con $gl = 6$ y cuyo valor es superior que el valor crítico de $X^2 = 12.592$; con grado de significancia inferior al 5% ($P_{\text{valor}} = 0.012$). Lo que permite indicar que se admite la H_1 y se rechaza la H_0 . Resultado que se relaciona con el estudio de Valencia (2017) quien concluyó en su investigación donde se realizó el estudio estadístico de tipo descriptivo correlacional entre H.G., y la asignación de los C.H., del Fondo Mi vivienda. Se pudo aseverar que el estudio de la información que se obtuvieron, el autor lo ejecutó con la intención de exponer las apreciaciones preponderantes, respecto a las variables analizadas. Y posteriormente, se ha establecido la relación que hay entre H.G., y la asignación de los C.H.

Cabe hacer mención de lo que la Superintendencia de Bancos y Seguros (2018), acuño sobre el concepto de créditos hipotecarios es cuando una persona adquiere una deuda y tiene el apoyo de la garantía de una vivienda hipotecada al banco, comúnmente la deuda es de tiempo determinado y se adjudica para la compra.

El segundo objetivo estuvo referido para analizar la variable independiente créditos hipotecarios donde el mayor nivel de aceptación es excelente con un 53% (205 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), seguido el nivel de aceptación de muy bueno con un 43% (164 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), en tercer lugar, tenemos el nivel bueno con un 4% (16 afiliados de la sucursal mayor

Guayaquil BIESS) y finalmente los niveles regular y malo con 0% cada uno. Resultados que se relaciona con la investigación de Avellán (2015), el cual concluyó que la confianza que el cliente tiene en la Institución pone de manifiesto que la mayoría de personas toman esta decisión guiados por un valor empresarial, que le brinde a la vez una seguridad así como estabilidad a largo plazo. En segundo lugar encontramos el factor Tasa de interés competitiva, esto debido a que mientras más baja sea la tasa de interés es mucho más atractivo para un cliente. En tercer lugar tenemos el factor Rapidez en la aprobación del crédito, pues el cliente lo que busca es evitar trámites engorrosos y pérdida de tiempo valioso. En cuarto lugar, tenemos El Plazo de crédito otorgado, que es un factor que está relacionado con el monto de la cuota a pagar, dependiendo de su capacidad de pago. En la misma línea Blasco Gascó, F., (2000), manifiesta que se llama hipoteca a la obligación cuyo acatamiento afirma al derecho que existe para imponerse sobre un bien inmueble en garantía de un crédito hipotecario o a los dos, o al compromiso que la hipoteca cubre, e incluso al propio bien inmueble con gravamen.

En el tercer objetivo estuvo referido para analizar la variable dependiente demanda inmobiliaria donde el mayor nivel de aceptación es excelente con un 38% (146 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), seguido el nivel de aceptación de muy bueno con un 26% (101 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS), en tercer lugar, tenemos el nivel bueno con un 32% (125 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS) y finalmente los niveles regular con un 3% (13 afiliados de la sucursal mayor Guayaquil BIESS) y malo con 0%. Resultados que se asemejan con la investigación de Choez (2015) que concluyó que se fundamentó en el análisis del comportamiento de los préstamos hipotecarios, el apogeo económico del sector inmobiliario y todos los factores relacionados, el modelo adoptado en el Ecuador para la aprobación de créditos hipotecarios permite la interacción entre los afiliados e involucra al estado ecuatoriano y su relación con el sector financiero y sector de la construcción donde le permite actuar en varios roles demandando proyectos a empresas constructoras e inmobiliarias y a su vez ofreciendo las facilidades mediante bonos y otras opciones a los ecuatorianos.

Así mismo Tiwari & Hasegawa (2000), nos indican que la demanda de casas depende

de los ingresos de una persona o una familia, así también el valor de este bien inmueble, y establecen que el ingreso que toma la decisión de la compra de una vivienda no es tan solo el ingreso actual si no también el ingreso futuro de esa persona o familia,

En el cuarto objetivo se determinó la relación entre los afiliados y la demanda inmobiliaria, El coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau=0.167$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.00); lo que determina que hay correlación entre la dimensión y la variable. Por medio del Chi cuadrado de Pearson se obtuvo el valor experimental de $X^2=33.853$; con $gl=9$ y cuyo valor es superior que el valor crítico de $X^2=16.919$; con grado de significancia inferior al 5% (Pvalor = 0.00). Lo que indica que se admite la H_a y se rechaza la H_o . Resultado que se relaciona con el estudio de Aguirre & Castañeda (2016) quien concluyó que la tesis mostro que el incremento a nivel institucional solo es posible y duradero, cuando el ORES-FOVIME realice la ejecución de rediseñar los procesos (evaluación, aprobación y desembolso) de los préstamos y considere el aumento del nivel, los mismos que en el transcurso del tiempo estarán emparejados al afianzamiento de los C.H., y a la complacencia de los afiliados.

El afiliado es toda persona en relación de dependencia o laboral de una empresa o institución del estado, debe estar obligadamente inscrito como empleado/a desde el primer día que ingresa a trabajar, por medio de un documento de entrada que se tramita por medio del web site del (BIESS, 2018).

En el quinto objetivo se determinó que no existe relación entre las tasas de interés y la demanda inmobiliaria, el coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau=0.052$, con grado de significancia superior al 1% (Pvalor = 0.245); lo que determina que no hay correlación entre la dimensión y la variable. Por medio del Chi cuadrado de Pearson se obtuvo el valor experimental de $X^2=10.690$; con $gl=9$ y cuyo valor es menor que el valor crítico de $X^2=16.919$; con nivel de significancia mayor al 5% (Pvalor = 0.298). Lo que permite indicar que se acepta la H_o y se rechaza la H_a . Resultado que se relaciona con el estudio de Troya (2015) se concluyó que la proyección realizada con la ecuación obtenida, para explicar el índice de atraso de

pagos del sistema financiero, establece que si siguen aumentando los valores de construcción y bienes inmuebles, los índices de empleo se verán mermados, el índice de morosidad se elevara ampliamente en dos años más, lo cual estará acompañado de niveles superiores de cobertura pero inapropiados para el riesgo crediticio que se presenta en el Ecuador.

Al respecto el Instituto Peruano de Economía (2016), sostiene que la tasa de interés es el valor que se paga por el préstamo de un monto en el sector bancario. Al igual que el costo de productos, cuando existe más efectivo la tasa disminuye y cuando hay insolvencia de dinero sube. Cuando la tasa de interés aumenta, los solicitantes compran menos, es decir, piden pocos recursos económicos, por lo tanto los oferentes buscan ubicar nuevos recursos. Caso contrario pasa cuando baja la tasa: los demandantes requieren más créditos, y los oferentes sacan sus ahorros.

En el sexto objetivo se determinó la relación entre los plazos y la demanda inmobiliaria, el coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de Kendall es $\tau = 0.124$, con grado de significancia inferior al 1% ($P_{valor} = 0.008$); lo que determina que hay correlación entre la dimensión y la variable. Por medio del Chi cuadrado de Pearson se obtuvo el valor experimental de $X^2 = 41.960$; con $gl = 9$ y cuyo valor es superior que el valor crítico de $X^2 = 16.919$; con grado de significancia inferior al 5% ($P_{valor} = 0.000$). Lo que permite indicar que se acepta la H_a y se rechaza la H_o . Resultado que se relaciona con el estudio de Matsuoka & Ruíz (2014) se concluyó que en el período 2004-2012, se determinó que el valor de los inmuebles muestran una relación de equilibrio de largo plazo con variables esenciales, como el Producto Bruto Interno per cápita y los ingresos, así como otras variables como el valor de los solares y la densidad poblacional. En cuanto a la tasa de interés activa hipotecaria, no es relevante en el modelo, debido al menor grado de inserción del C.H., en el mercado y, en general, al escaso grado de penetración financiera. Por consiguiente Rosenberg M., (2014), refiere que el plazo es el tiempo límite donde se debe cancelar el crédito o la deuda que se mantiene con el banco donde se realizó dicho préstamo.

Finalmente en el séptimo objetivo se determinó la relación entre la tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria, el coeficiente estadístico de contingencia del test Tau-b de

Kendall es $\tau = 0.193$, con grado de significancia inferior al 1% ($P_{\text{valor}} = 0.000$); lo que determina que existe correlación entre la dimensión y la variable. Por medio del Chi cuadrado de Pearson se obtuvo el valor experimental de $X^2 = 27.293$; con $gl = 9$ y cuyo valor es superior que el valor crítico de $X^2 = 16.919$; con grado de significancia inferior al 5% ($P_{\text{valor}} = 0.001$). Lo expuesto permite indicar que se acepta la H_a y se rechaza la H_o . Resultado que se relaciona con el estudio de Velásquez (2015) concluyó que sin duda la tasa de desempleo afecta a los clientes de estos productos quienes en caso de caída del programa inmobiliario recaudaran en el último lugar de predilección lo cual no resulta ecuánime. Por tanto, la moción planteada en el presente trabajo generará la ecuanimidad en la ascensión de riesgos en los proyectos de bienes inmuebles, por medio del uso de los Fideicomisos.

En la misma línea cabe mencionar la postura del Sistema de Indicadores Sociales del Ecuador (2018), quienes definen que el la tasa de desempleo es el número de personas que están desocupadas bastante tiempo. Por inactivos/as se conoce a aquellas personas con más de 9 años que se encuentren sin laborar o en relación de dependencia, los cuales no tienen un trabajo fijo o estable, también están las personas que se quedaron sin trabajo o renunciaron a sus puestos de trabajo.

V. CONCLUSIONES

En conformidad a los resultados obtenidos, se concluye lo siguiente:

- Existe una correlación entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria el Tau-b de Kendall es $\tau = 0.119$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.010); lo cual muestra que la relación es baja donde hay que mejorar la efectividad y adjudicación de los créditos hipotecarios para el incremento de la demanda inmobiliaria.
- El análisis de la variable independiente créditos hipotecarios donde el mayor nivel de aceptación es excelente con un 53%, seguido el nivel de aceptación de muy bueno con un 43%, en tercer lugar tenemos el nivel bueno con un 4%. Lo cual indica que un nivel excelente de aceptación.
- El análisis de la variable dependiente demanda inmobiliaria donde el mayor nivel de aceptación es excelente con un 38%, seguido el nivel de aceptación de muy bueno con un 26%, en tercer lugar, tenemos el nivel bueno con un 32% y por último el nivel regular con un 3% y malo con 0%. Lo cual indica que un nivel excelente de aceptación.
- Existe correlación entre los afiliados y la demanda inmobiliaria el Tau-b de Kendall es $\tau = 0.167$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.000); lo cual muestra que la relación es baja donde hay que mejorar la relación entre los afiliados y las inmobiliarias del mercado.
- No existe correlación entre las tasas de interés y la demanda inmobiliaria el Tau-b de Kendall es $\tau = 0.052$, con grado de significancia superior al 1% (Pvalor = 0.245); lo cual muestra que las políticas financieras del BIESS no repercuten en la demanda inmobiliaria.
- Existe correlación entre los plazos y la demanda inmobiliaria el Tau-b de Kendall es $\tau = 0.124$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.008); lo cual muestra que la relación es baja donde hay que ampliar y mejorar los plazos.
- Existe correlación entre la tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria el prueba Tau-b de Kendall es $\tau = 0.193$, con grado de significancia inferior al 1% (Pvalor = 0.000); lo cual muestra que la relación es baja donde el estado tiene que incrementar la PEA (Población Económicamente Activa).

VI. RECOMENDACIONES

- Los afiliados y jubilados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS deben establecer un vínculo muy constante a través de los créditos hipotecarios, de esta forma se tendría una relación con la demanda inmobiliaria.
- Los afiliados y jubilados deben establecer programas de gestión integral de comunicación con los funcionarios del BIESS, para la adjudicación de los créditos hipotecarios, de esta forma se desarrollarían nuevos financiamientos que se ajusten a la realidad socio económico de los Guayaquileños.
- A través de la Comisión de los derechos de los afiliados y jubilados se debe solicitar la creación y el apoyo fundamental de instituciones que desarrollen información e índices estadísticos fidedignos de la oferta y demanda inmobiliaria en el Ecuador.
- Los afiliados, jubilados y el BIESS debería implementar sistemas que permitan trabajar de forma coordinada y eficiente con sus usuarios para garantizar la optimización de tiempos y recursos, mejorando el servicio con el cruce de información de manera automática.
- La Directiva de los afiliados, jubilados y el BIESS, deben revisar las políticas financieras y socio económico del estado para disminuir las tasas de interés e incrementar el índice de adjudicación de los créditos hipotecarios y de esta forma mejorara la demanda inmobiliaria.
- La Directiva de los afiliados, jubilados y el BIESS deben mejorar los requisitos de los créditos hipotecarios a través de los plazos reflejados en las tablas de amortización, lo cual le permitirá a los afiliados y jubilados tener un mejor entorno de endeudamiento.
- La Directiva de los afiliados, jubilados debe exigir al Gobierno actual del Lcdo. Lenin Moreno, debe establecer nuevas políticas de generación de empleo una de ellas es a través de Inversión Directa Extranjera, lo cual permitirá incrementar la PEA.

VIII. REFERENCIAS

- Álvarez Fernando. (2016). "Financiamiento para el desarrollo". Publicaciones de la Política Económica, Santiago de Chile.
- Aguirre & Castañeda (2016). "Mejora de la herramienta de gestión enfocada a procesos para el acceso al crédito inmobiliario de los aportantes al fondo de vivienda militar del ejército del Perú". Lima: Perú: Repositorio UP.
- Aguirre S. (2016). "Análisis de la disminución de la demanda hipotecaria del BIESS, periodo 2010-2015". Guayaquil: Ecuador. Repositorio UG.
- Arias C. (2018). "Estrategia de optimización del proceso de crédito hipotecario para la vivienda del segmento de personas de una entidad financiera privada y ser competitivo con el Banco del IESS". Quito: Ecuador. Repositorio UASB.
- Avellán N. (2015). "Los créditos hipotecarios y su incidencia en los niveles de rentabilidad en la banca privada". Ambato: Ecuador. Repositorio UTA.
- Banco de la República de Colombia. (22 de Mayo de 2018). Créditos Bancarios: <https://www.banrep.gov.co/>
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (22 de Mayo de 2018). Créditos Hipotecarios: <http://www.biess.fin.ec/>
- Barrera J. (2016). "Análisis del riesgo en los créditos hipotecarios del BIESS y su impacto en el buen vivir de los beneficiarios de la ciudad de Cuenca en el período 2013-2014". Cuenca: Ecuador: Repositorio UC.
- Bernal & Pico (2015). "Las cláusulas abusivas en los contratos de crédito hipotecario". Bogotá: Colombia: Repositorio UV.
- Blasco F. (2000). "La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario". Valencia: España: Repositorio UC.
- Boletín Estadístico BIESS 21. (18 de Diciembre de 2017). Indices de 2017: <http://www.biess.fin.ec/>

- Carranza D. (2017). “Análisis del sector inmobiliario en los cantones Guayaquil y Daule, período 2010 – 2016”. Guayaquil: Ecuador: Repositorio: UG.
- Choez L. (2015). “Impacto de los créditos hipotecarios en el sector de la construcción”. Guayaquil: Ecuador: Repositorio UG.
- Delgado R. (2016). “La economía global en crisis: Un repaso sobre las causas, las respuestas y los aprendizajes”. Barcelona: España: Repositorio UNITEC.
- Enciclopedia Jridica (22 de Mayo de 2018). Créditos: <http://enciclopedia-juridica.biz14.com/>
- Fuentes & Belmonte (2015). “La metáfora en el lenguaje económico: Una aproximación sociometafórica al concepto de burbuja inmobiliaria: New York: USA: Revista Research Gate.
- Gamboa & Asociados (22 de Mayo de 2018). “Feria de Vivienda”. Quito: Ecuador: <http://www.feriadelavivienda.com/ec/asesoria-inmobiliaria/radiografia-del-sector-inmobiliario/>
- Gestiopolis (26 de Mayo de 2017). “Indicadores de la demanda inmobiliaria”. <http://gestiopolis.com/>
- Hernández, Fernández & Baptista (2006). “Metodología de la Investigacion”. Mexico DF.: McGraw Hill.
- INEC (22 de Mayo de 2018). “Estadísticas de Vivienda 2018”. <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>
- IPE (2016). “Tasas de Interés”. Lima: Perú: Publica: <http://ipe.org.pe/portal/>
- Iturralde (2014). “Análisis del sistema crediticio hipotecario ecuatoriano y factores de incidencia en la expansión del crédito hipotecario en el Ecuador: estudio de la metodología aplicada para el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2013”. Quito: Ecuador: Repositorio UH
- Jiménez (2017). “El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores ecuatoriano”. New York: Research Journal.

- Manrique & Santos (2015). “Divulgación: crisis financiera global, un problema que afecta a todos”. Guayaquil: Ecuador: Repositorio UG.
- Matsuoka & Ruíz (2014). “Principales determinantes del precio de las viviendas en el mercado inmobiliario de Lima metropolitana”. Lima: Perú. Repositorio UP.
- Reyes J. (2017). “La evolución del crédito hipotecario y su impacto en el sector inmobiliario en la ciudad de Quito durante el periodo 2010 – 2016”. Guayaquil: Ecuador: Repositorio UEES.
- Ruíz A. (2016). “Análisis de los créditos hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil periodo 2007 – 2014”. Guayaquil: Ecuador: Repositorio UG.
- Salazar E. (2013). “La seguridad social, el crédito hipotecario y el derecho a la igualdad de oportunidades”. Ambato: Ecuador: Repositorio URAA.
- SBS (22 de Mayo de 2018). “Indicadores Financieros”.
http://oidprd.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=70&vp_tip=2#c
- Sistema de Indicadores Sociales del Ecuador (22 de Junio de 2018). “Indicadores Sociales del I Semestre del 2018”. Quito:
http://www.siise.gob.ec/siiseweb/PageWebs/Empleo/ficemps_T10.htm
- Superintendencia de Banca Segura (22 de Septiembre de 2017). “Resolucion de la Superintendencia de Banca Segura No 11356”. Lima: Perú.
- Tiwari & Hasegawa (2000). “Welfare effects of public housing in Tokyo”. Tokyo: Japón: Research Tsukuba Institute.
- Trejo A. (2015). “Análisis de los creditos hipotecarios que otorga el BIESS y su impacto en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, periodo 2010 – 2014”. Guayaquil: Ecuador: Repositorio UG.
- Troya K. (2015). “Modelo para categorizar el riesgo en la cartera hipotecarias otorgada por las instituciones financieras ecuatorianas en el periodo 2002 – 2013”. Quito: Ecuador: Repositorio UASB.

- Valencia E. (2017). “Habilidades gerenciales y la asignación de los créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda, Lima 2016”. Lima: Perú: Repositorio UCV.
- Velásquez G. (2017). “Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso”. Lima: Perú. Repositorio PUCP.
- Velastegui C. (2015). “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador”. Guayaquil: Ecuador. Repositorio UCSG.
- Wong G. (2002). “A conceptual model of the Household’s housing decision-making process: The economic Perspective”. Cambridge: UH.

ANEXOS

ANEXO 01. ENCUESTA

ENCUESTA SOBRE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

A continuación, se presenta un conjunto de enunciados para recoger información desde su percepción sobre la “Créditos Hipotecarios y la Demanda Inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 - 2017”. Indique con un aspa (X) el grado que usted piensa que encuentra el Programa en cada uno de los enunciados mencionados a continuación.

Opción de respuesta:

1. Nunca 2. Casi nunca 3. Algunas veces 4. Casi siempre 5. Siempre

N°	DIMENSIONES / INDICADORES/ ÍTEMS	ESCALA				
		N	CN	AV	CS	S
		1	2	3	4	5
Afiliados						
1	¿Usted considera que tiene una buena calificación de riesgo crediticio?					
2	¿Considera Usted conocer la información sobre los requisitos y documentos para el crédito?					
3	¿Usted considera que el personal del balcón de servicios, le brindó la información para el crédito?					
4	¿Usted comprendió las políticas del crédito hipotecario?					
5	¿Usted considera tener constantemente estabilidad laboral?					
6	¿Considera Usted contar con una permanente RMU (Remuneración Mensual Unificada), para el crédito?					
7	¿Usted considera engorrosos los trámites del crédito hipotecario?					
8	¿Considera Usted beneficioso que el BIESS otorgue el seguro de desgravamen al crédito hipotecario, si el afiliado fallece?					
Tasas de Interés						
9	¿Usted considera que las tasas de interés que ofrecen los bancos privados son buenas?					
10	¿Considera Usted que las tasas de interés del BIESS son más bajas que las de la Banca Privada?					
11	¿Usted considera que la tasa de interés de su crédito sea el 6%?					
12	¿Considera Usted que la comisión administrativa este dentro de la tasa de interés?					
Plazos						
13	¿Usted considera que la cuota inicial y las demás cuotas sean cubiertas el 100% del precio de la vivienda?					

14	¿Considera Usted que el financiamiento del BIESS es el adecuado para sus ingresos mensuales?					
15	¿Usted considera que el período de aprobación del crédito hipotecario, sea de 48 horas?					
16	¿Considera Usted que la tabla de amortización del BIESS está bien calculada en años?					
17	¿Usted considera que el crédito hipotecario del BIESS, tenga un plazo de 25 años?					
	Tasa de desempleo					
18	¿Considera Usted que el número de desempleados se incrementa cada año?					
19	¿Usted considera que las medidas económicas afectan al desempleo?					
20	¿Considera Usted que el número de PEA, se disminuye cada año?					

Elaborado por: El Autor

ENCUESTA SOBRE DEMANDA INMOBILIARIA

A continuación, se presenta un conjunto de enunciados para recoger información desde su percepción sobre la “Créditos Hipotecarios y la Demanda Inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 - 2017”. Indique con un aspa (X) el grado que usted piensa que encuentra el Programa en cada uno de los enunciados mencionados a continuación.

Opción de respuesta:

A. MUY BAJOS B. BAJOS C. MEDIOS D. ALTOS E. MUY ALTOS

	DIMENSIONES/INDICADORES/ÍTEMS	ESCALA				
		A	B	C	D	E
		1	2	3	4	5
	FASE PREPARATORIA					
	¿Considera Usted que el tipo de vivienda que desea adquirir es de?:	Clase baja	Clase media baja	Clase media Alta	Clase Alta	Clase Muy Alta
	¿Usted considera que el área de la vivienda a adquirir debe tener de?:	20 – 60 m ²	61 – 80 m ²	81 – 120 m ²	121 – 160 m ²	161 – 200 m ²
	¿Considera Usted que el sector de su vivienda debe estar en el?:	Norte	Centro	Sur	Vía a la Costa	Vía a Samborondón
	¿Usted considera que la vivienda sea de?:	Ladrillo	Alfadomus	Bloques	Hormigón prefabricado	Hormigón no adosada
	¿Considera Usted que su vivienda tenga?:	Patio	Patio más porche	Patio más jardín	Patio más área de barbecue	Patio, barbecue, piscina
	¿Usted considera que el tipo de vivienda que desea adquirir sea?:	Vivienda usada	Vivienda nueva	Vivienda de una planta	Vivienda de dos plantas	Departamento
	¿Usted comprendió que el tipo de vivienda que desea adquirir es de acuerdo al rango de su RMU?:	386,00 - 450,00	\$ 500,00 - 750,00	\$ 800,00 - 950,00	\$ 1.000,00 - 2.300,00	\$ 2.500,00 - 5.000,00

¿Considera Usted que los precios de las viviendas están en el rango de?:	29.000 - \$ 40.000	41.000 - \$ 50.000	51.000 - \$ 60.000	71.000 - \$ 80.000	\$ 1.000 - \$ 100.000
¿Usted considera que los precios de las viviendas se han incrementado en el período?:	2009 - 2010	2011 - 2012	2013 - 2014	2015 - 2016	2017- 2018
¿Considera Usted que la oferta inmobiliaria en precios es?:	Regular	Baja	Buena	Muy Buena	Excelente
FASE DE INICIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN					
¿Considera Usted que su vivienda tenga?:	Un dormitorio	Dos dormitorios	Tres dormitorios	Cuatro dormitorios	Cinco dormitorios
¿Usted considera que su vivienda tenga?:	Cuatro ambientes (Sala, comedor, 1 dormitorios)	Cinco ambientes (Sala, comedor, 2 dormitorios)	Seis ambientes (Sala, comedor, 3 dormitorios)	Siete ambientes (Sala, comedor, 4 dormitorios)	Ocho ambientes o más
¿Considera Usted que su vivienda tenga?:	Un parqueo	Dos parqueos	Tres parqueos	Cuatro parqueos	Cinco parqueos
FASE DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN					
¿Considera Usted que la iluminación de su casa es?:	Pésima	Regular	Poco adecuada	Adecuada	Muy adecuada
¿Usted considera que los acabados de su vivienda son de?:	Acabados pésimos	Acabados regulares	Baja gama	Media gama	Alta gama
¿Considera usted que el nivel de satisfacción con su vivienda es?:	Pésima	Regular	Poco satisfactorio	Satisfactorio	Muy satisfactorio
FASE DE VENTAS Y ENTREGA DE LLAVES					
¿Considera Usted que la venta de su vivienda sea por medio de?:	Casa para todos	Mucho Lote	ocio Vivienda	Constructora	Feria Hábitat
¿Usted considera que el grado de adquisición de vivienda es?:	Pésima	Regular	Baja	Media	Alta
¿Considera Usted que el BIESS promueve?:	Créditos Quirografarios	La venta de viviendas	La demanda inmobiliaria	Burbuja Inmobiliaria	Créditos hipotecarios

	¿usted considera que la entrega de las llaves sea?:	terminado de pagar el 30% del costo de la vivienda	Inmediata	después de haber revisado la vivienda	Después que le entreguen las escrituras	Después de la evaluación del perito en viviendas

Elaborado por: El Autor

Gracias por su colaboración

ANEXO 02. FICHA TÉCNICA DE LA ENCUESTA

1. NOMBRE:	Cuestionario sobre créditos hipotecarios
2. AUTORES:	Daniel Goleman
3. FECHA:	2014
4. ADAPTACIÓN:	Norman Ordóñez
5. FECHA DE ADAPTACION:	2018
6. OBJETIVO:	Diagnosticar de manera individual los Créditos Hipotecarios Dimensiones: Afiliados, Tasas de interés, Plazos, Tasa de desempleo
7. APLICACIÓN:	Afiliados del BIESS Sucursal Mayor Guayaquil
8. ADMINISTRACION:	Individual
9. DURACIÓN:	20 minutos
10. TIPO DE ITEMS:	Enunciados
11. NUMERO DE ITEMS:	20
12. DISTRIBUCIÓN:	Dimensiones e indicador 1. Afiliados: 08 ítems: <ul style="list-style-type: none">▪ Calificación de Riesgo (Tipo Sujeto de Crédito)▪ Estabilidad Laboral▪ Remuneración Mensual Unificado (RMU) 2. Tasas de Interés: 04 ítems <ul style="list-style-type: none">▪ Tasas de Crédito Bancario▪ Tasas de Crédito BIESS 3. Plazos: 05 ítems <ul style="list-style-type: none">▪ Primera cuota y/o tipo de financiación▪ Tiempo de pago: Mediano y/o Largo Plazo 4. Tasa de desempleo: 03 ítems <ul style="list-style-type: none">▪ número de desempleados▪ número de PEA

Total, de ítems: 20

13. EVALUACIÓN

- **Puntuaciones**

Escala cuantitativa	Escala cualitativa
1	Nunca
2	Casi nunca
3	A veces
4	Casi siempre
5	Siempre

- **Evaluación en niveles por dimensión**

Escala cualitativa	ESCALA CUANTITATIVA							
	AFILIADOS		TASAS DE INTERÉS		PLAZOS		TASA DE DESEMPLEO	
NIVELES	PJE. MÍN.	PJE MÁX	PJE. MÍN.	PJE MÁX	PJE. MÍN.	PJE MÁX	PJE. MÍN.	PJE MÁX
Nunca	1	5	1	5	1	5	1	5
Casi nunca	1	5	1	5	1	5	1	5
A veces	1	5	1	5	1	5	1	5
Casi siempre	1	5	1	5	1	5	1	5
Siempre	1	5	1	5	1	5	1	5

NIVEL NUNCA	NIVEL CASI NUNCA	NIVEL A VECES	NIVEL CASI SIEMPRE	NIVEL SIEMPRE
El (la) afiliado que se ubica en este nivel de liderazgo muestra un mal dominio de los créditos hipotecarios requiriendo promover estrategias para el logro de adjudicación de un préstamo	El (la) afiliado que se ubica en este nivel de afiliado muestra un casi regular dominio de los créditos hipotecarios requiriendo promover estrategias	El (la) afiliado que se ubica en este nivel de afiliado demuestra un buen dominio de los créditos hipotecarios, sin embargo, requiere de la ayuda de los funcionarios del BIESS.	El (la) afiliado que se ubica en este nivel de afiliado, demuestra un nivel muy bueno del créditos hipotecarios reflejándose en la adjudicación	El (la) afiliado que se ubica en este nivel de afiliado, demuestra un nivel excelente del dominio de los créditos hipotecarios reflejándose en la adjudicación del préstamo hipotecario. Su

hipotecarios, esto afectaría el óptimo entendimiento del afiliado. Su puntuación oscila entre 0 al 20	para el logro de adjudicación de un préstamo hipotecarios. Su puntuación oscila entre 21 al 40	Su puntuación oscila entre 41 a 60	del préstamo hipotecario. Su puntuación oscila entre 61 a 80.	puntuación oscila entre 81 a 100.
---	--	------------------------------------	---	-----------------------------------

- **Evaluación de variable**

AFILIADOS		
NIVELES	PUNTAJE MÍNIMO	PUNTAJE MÁXIMO
Nunca	1	8
Casi Nunca	9	16
A veces	17	24
Casi Siempre	25	32
Siempre	33	40

TASAS DE INTERÉS		
NIVELES	PUNTAJE MÍNIMO	PUNTAJE MÁXIMO
Nunca	1	4
Casi Nunca	5	8
A veces	9	12
Casi Siempre	13	16
Siempre	17	20

PLAZOS		
NIVELES	PUNTAJE MÍNIMO	PUNTAJE MÁXIMO
Nunca	1	5
Casi Nunca	6	10
A veces	11	15
Casi Siempre	16	20
Siempre	21	25

TASA DE DESEMPLEO		
NIVELES	PUNTAJE MÍNIMO	PUNTAJE MÁXIMO
Nunca	1	3
Casi Nunca	4	6
A veces	7	9
Casi Siempre	10	12
Siempre	13	15

ANEXO 03. ALFA DE CRONBACH

VARIABLE INDEPENDIENTE: CRÉDITOS HIPOTECARIOS

$$\alpha = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right],$$

donde

- S_i^2 es la **varianza** del ítem i ,
- S_t^2 es la **varianza** de los valores totales observados
- k es el número de preguntas o ítems.

K =	20
$\Sigma vi =$	13,15
Vt =	76,65
Sección 1 =	1,053
Sección 2 =	0,828
Absoluto S2 =	0,828

$$\alpha = 0,872$$

Esta variable tiene fiabilidad es consistente y estable

VARIABLE DEPENDIENTE: DEMANDA INMOBILIARIA

K =	20
$\Sigma vi =$	26,66
Vt =	318,80
Sección 1 =	1,053
Sección 2 =	0,916
Absoluto S2 =	0,916

$$\alpha = 0,965$$

Esta variable tiene fiabilidad es consistente y estable

ANEXO 04. PRUEBAS DE TAU-B DE KENDALL

CRÉDITOS HIPOTECARIOS VS DEMANDA INMOBILIARIA

Medidas simétricas

		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,119	,047	2,563	,010
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

AFILIADOS VS DEMANDA INMOBILIARIA

Medidas simétricas

		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,167	,046	3,638	,000
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

TASAS DE INTERÉS VS DEMANDA INMOBILIARIA

Medidas simétricas

		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,052	,045	1,162	,245
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

PLAZOS VS DEMANDA INMOBILIARIA

Medidas simétricas

	Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal Tau-b de Kendall	,124	,046	2,666	,008
N de casos válidos	385			

- a. No se presupone la hipótesis nula.
b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

TASA DE DESEMPLEO VS DEMANDA INMOBILIARIA

Medidas simétricas

	Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal Tau-b de Kendall	,193	,046	4,167	,000
N de casos válidos	385			

- a. No se presupone la hipótesis nula.
b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

ANEXO 05. GRÁFICOS

DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE CRÉDITOS HIPOTECARIOS - DEMANDA INMOBILIARIA

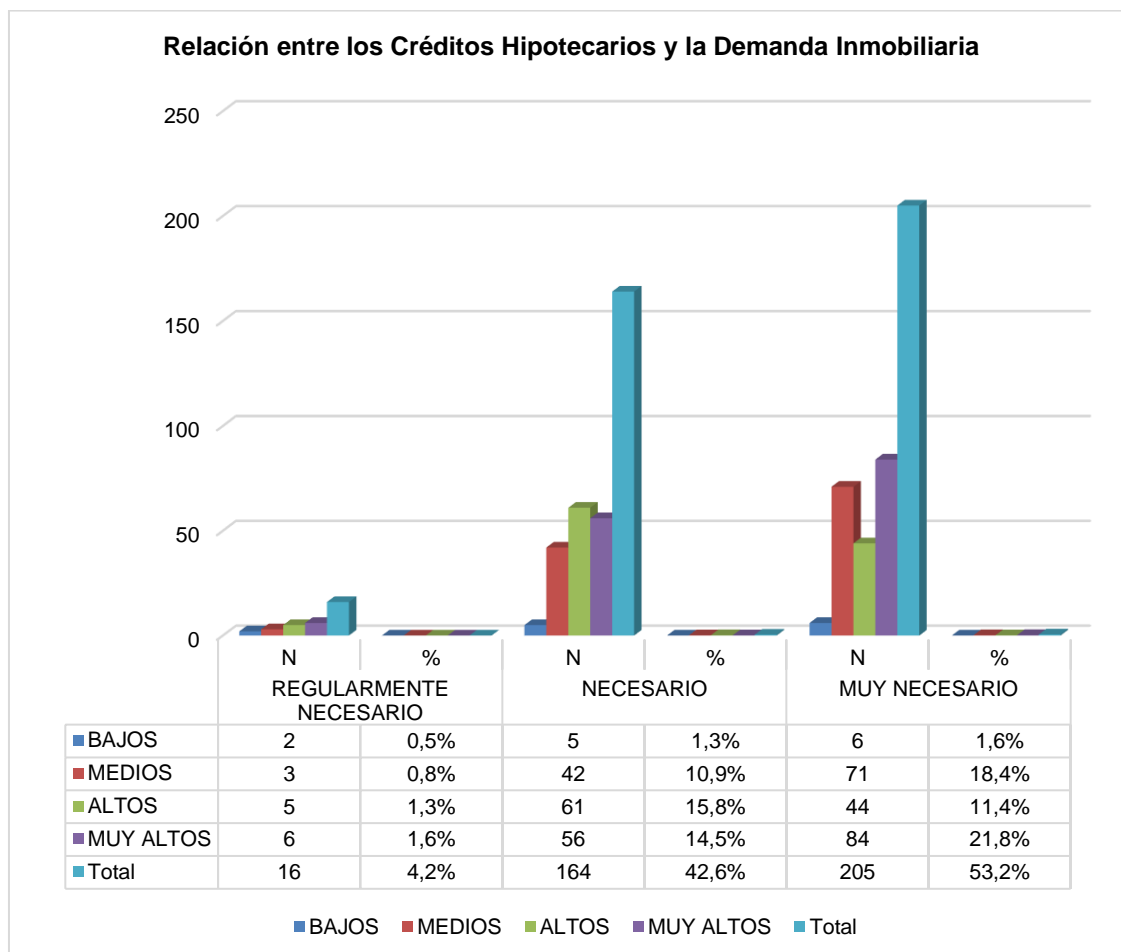


Figura 1. Relación entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 02

**NIVEL DE ACEPTACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE LA
SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL BIESS, PERÍODO 2012 – 2017.**

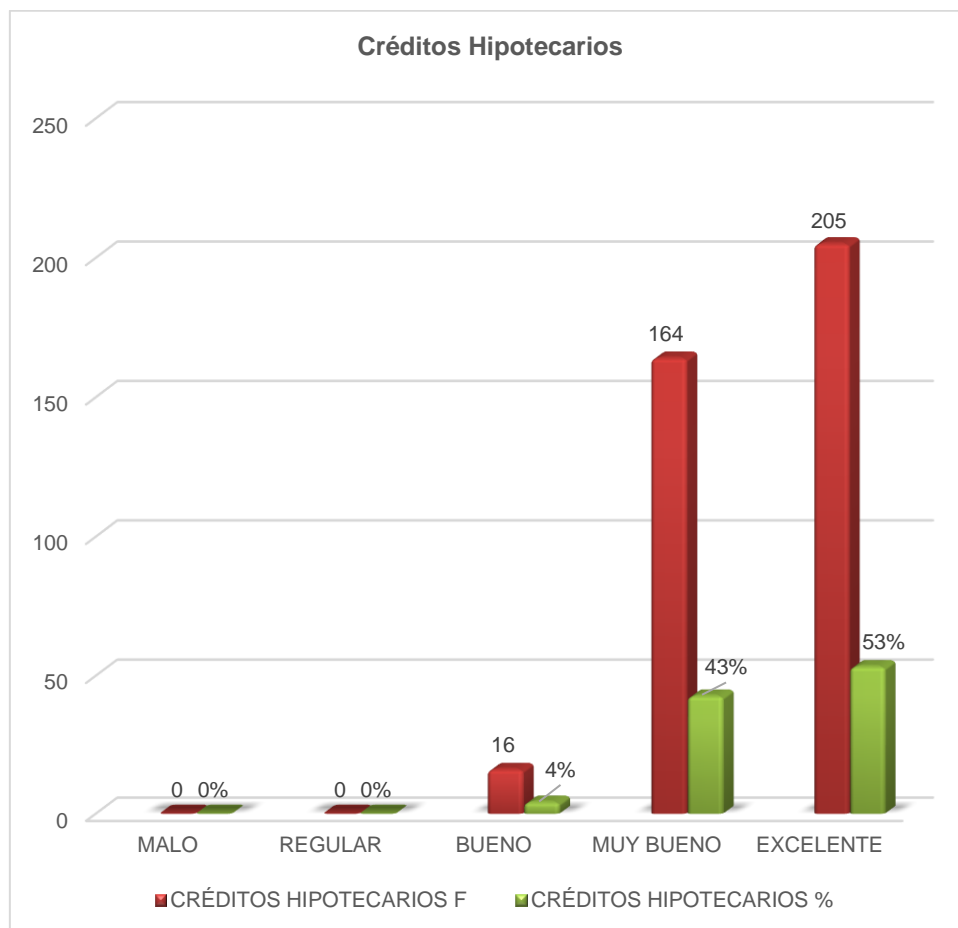


Figura 2. Nivel de aceptación de los créditos hipotecarios de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 03

**NIVEL DE ACEPTACIÓN DE LA DEMANDA INMOBILIARIA DE LA
SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL BIESS, PERÍODO 2012 – 2017.**

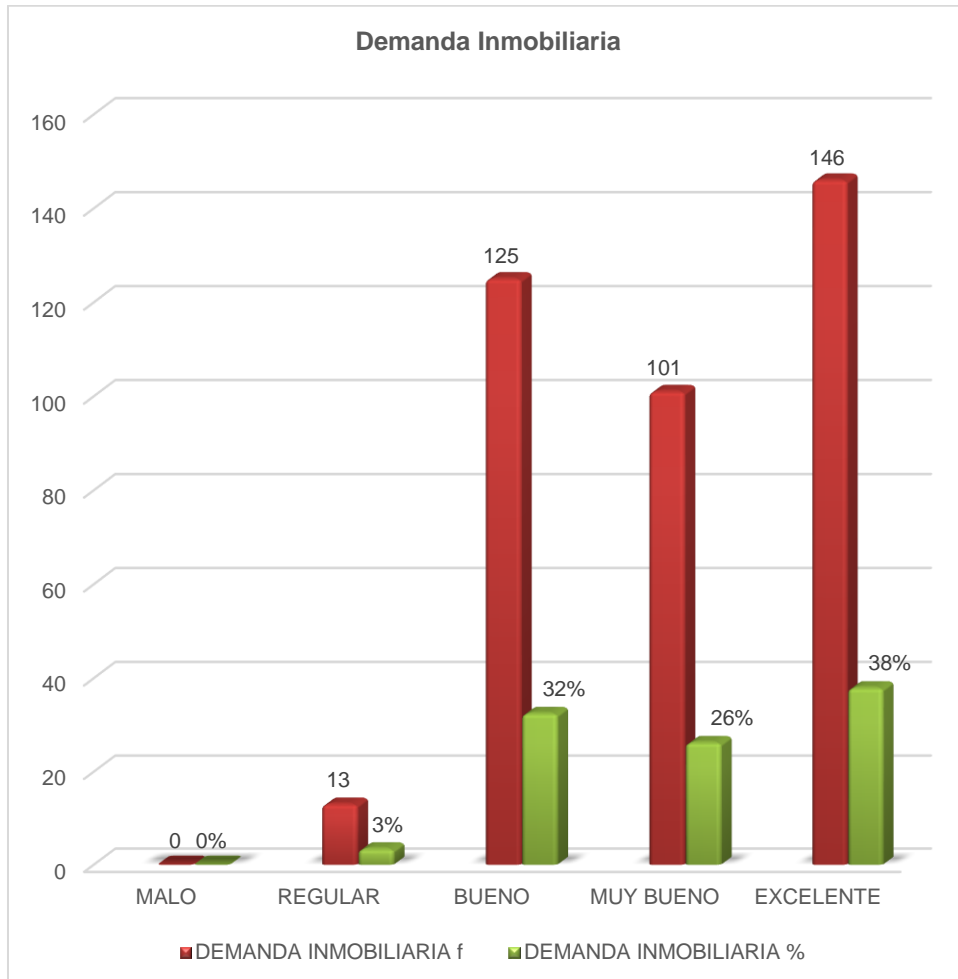


Figura 3. Nivel de aceptación de la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 04

**DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN AFILIADOS -
DEMANDA INMOBILIARIA**

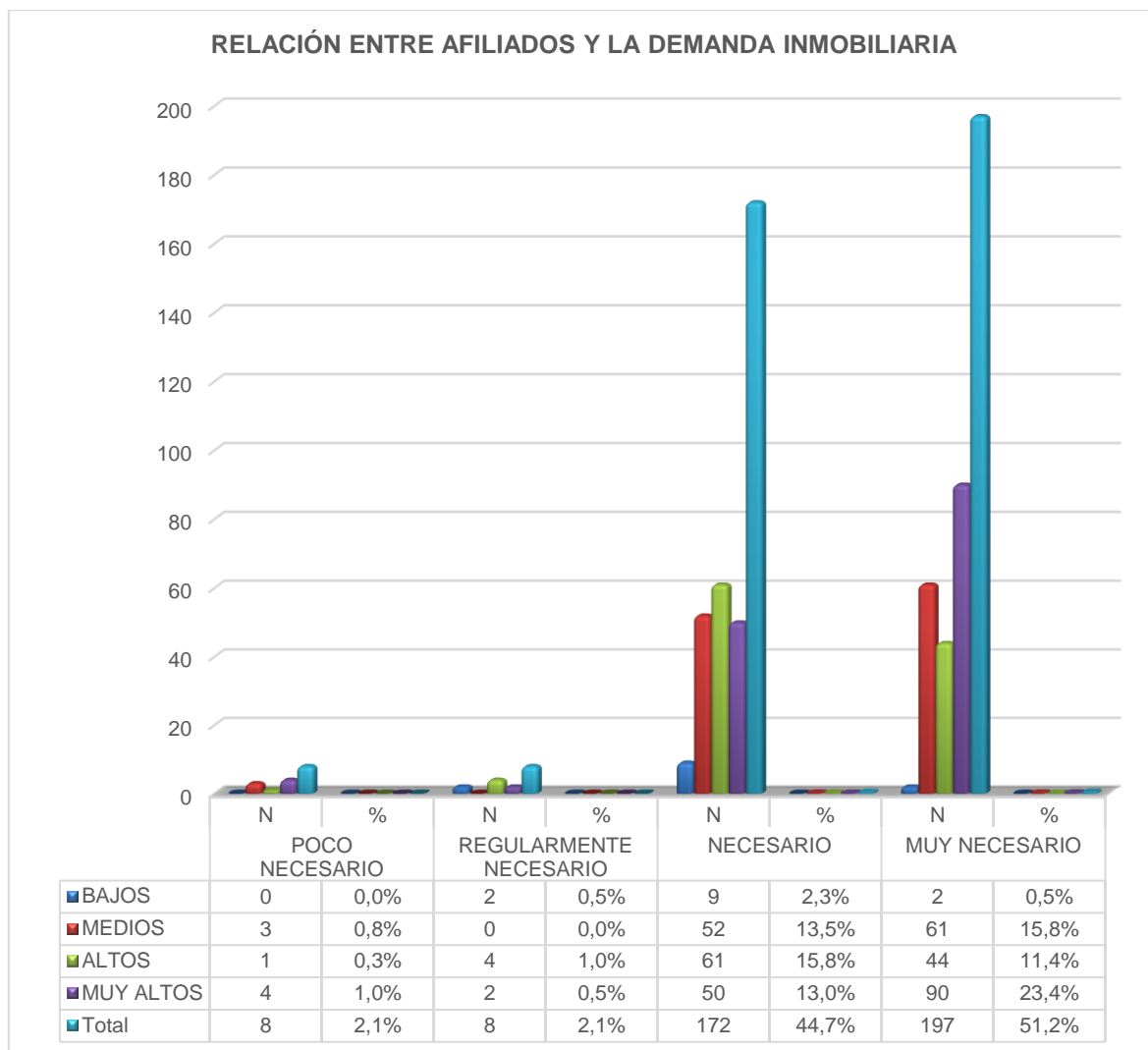


Figura 4. Relación entre los afiliados y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 05

DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN TASAS DE INTERÉS - DEMANDA INMOBILIARIA

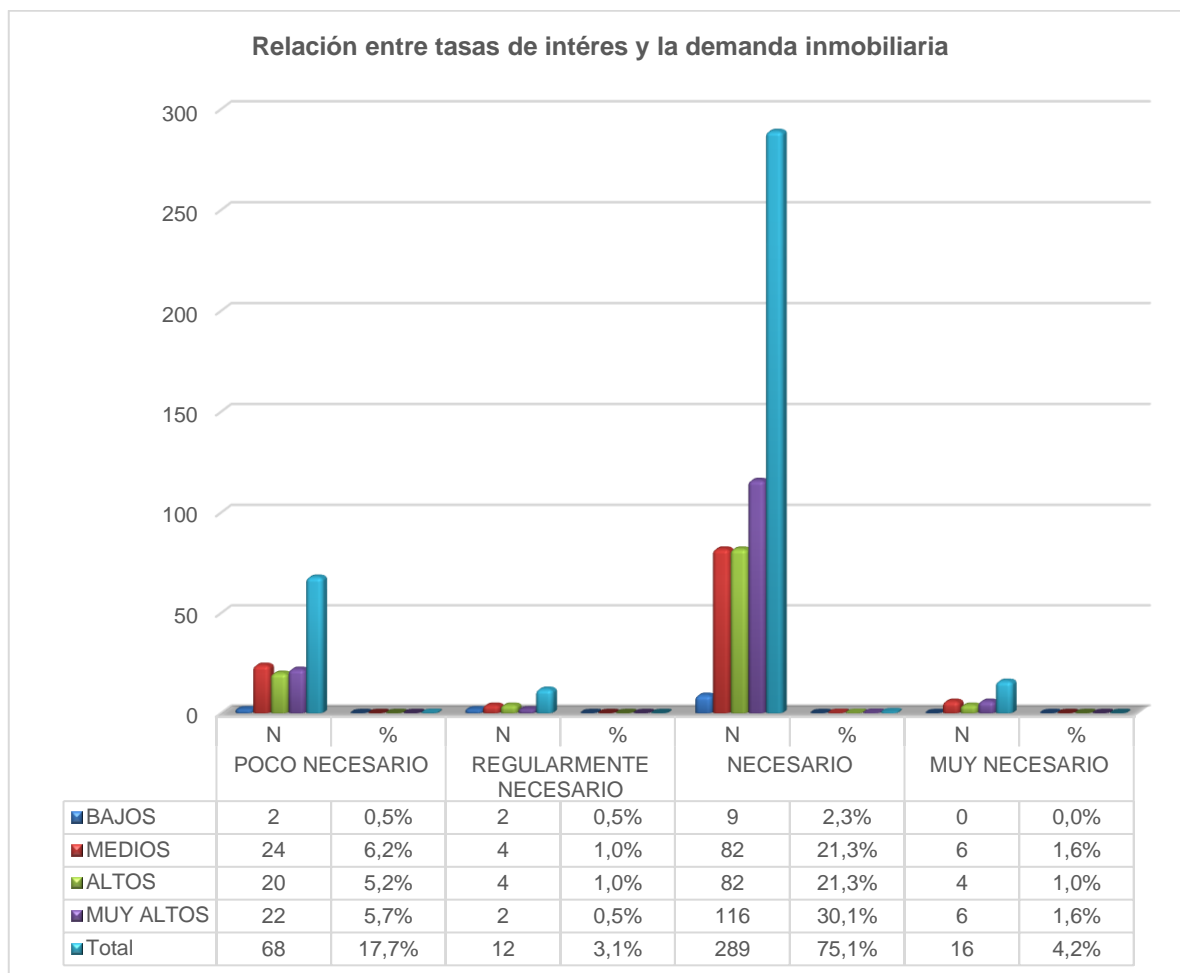


Figura 5. Relación entre las tasas de interés y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 06

**DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN PLAZOS -
DEMANDA INMOBILIARIA**

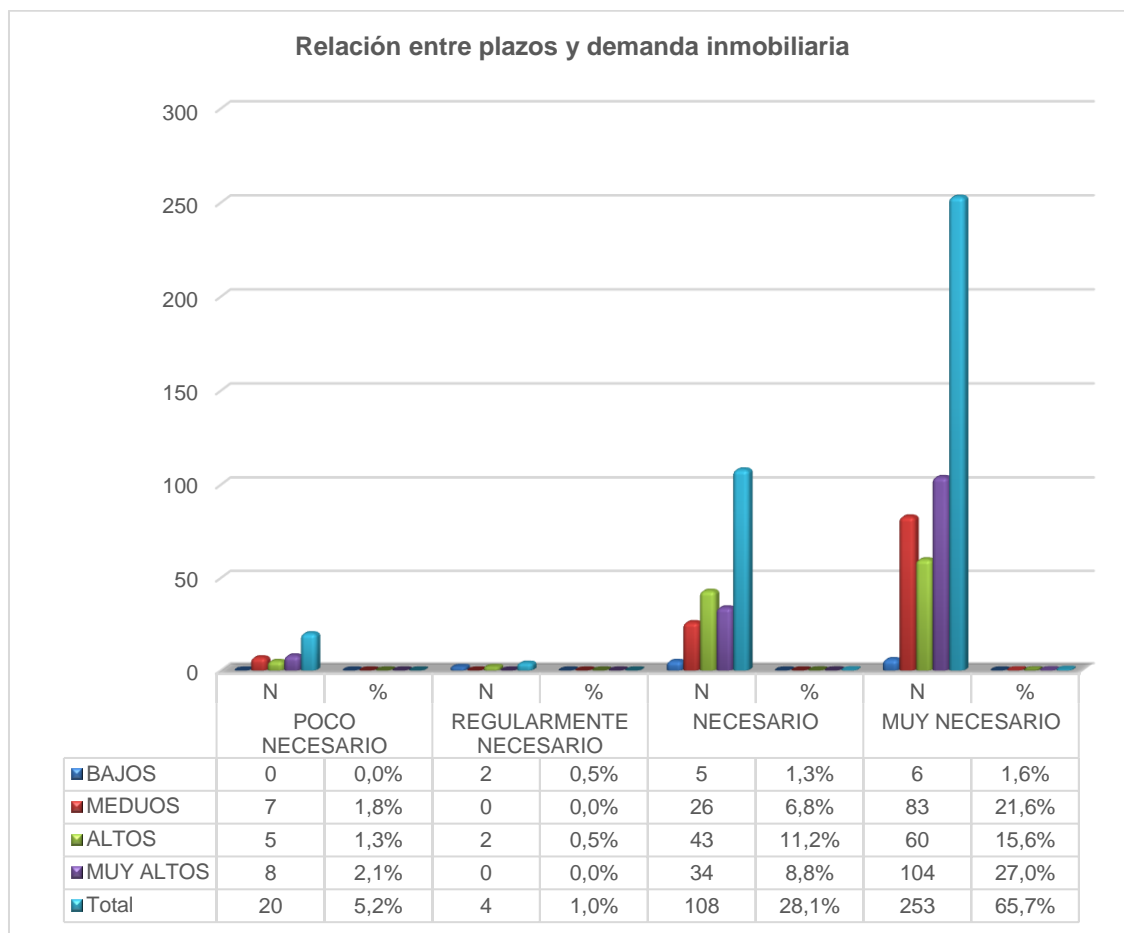


Figura 6. Relación entre los plazos y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 07

DATOS CRUZADOS Y RELACIÓN ENTRE LA DIMENSIÓN TASA DE DESEMPLEO - DEMANDA INMOBILIARIA

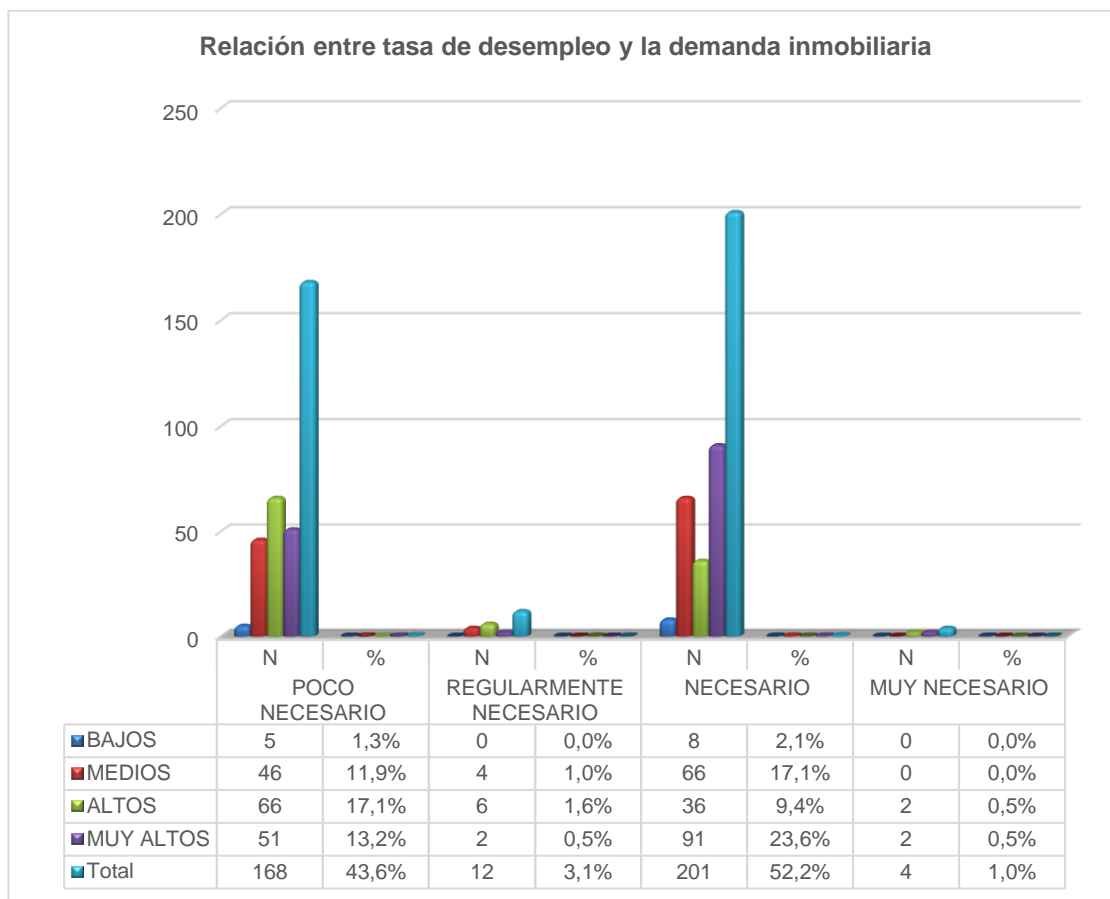


Figura 7. Relación entre la tasa de desempleo y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS, período 2012 - 2017.

Fuente: Tabla 08

ANEXO 06. DOCUMENTOS



Guayaquil, 25 de Junio de 2018

Señorita:

Ing. Patricia Rivera Ojeda

Gerente de la Sucursal Mayor Guayaquil - BIESS

Ciudad.-

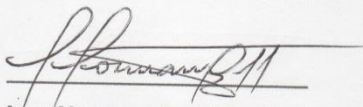
De mis consideraciones:

Por medio del presente Yo, Ing. Norman Ordóñez Herrera, con CC. # 091031119-0; estudiante de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo de Perú, le saludo muy cordialmente, sabiendo de su alto valor altruista y apoyo a la Educación Superior de Cuarto Nivel, le hago de su conocimiento que estando próximo a concluir mis estudios de Maestría en Administración de Negocios – MBA, donde mi tema de tesis es: “**Créditos Hipotecarios y la Demanda Inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 – 2017**”.

Le solicito a Usted muy comedidamente y tener su autorización para que me proporcionen de manera general datos y estadísticas de los créditos hipotecarios de su prestigiosa Institución del periodo 2012 – 2017.

Sin otro particular es todo cuanto solicito, agradeciendo la favorable atención que le brinde a la presente.

Atentamente,



Ing. Norman Ordóñez H.

Email: mgoa2008@gmail.com

Celular: 0980022669



Oficio Nro. BIESS-OF-SUCG-0808-2018

Guayaquil, 22 de agosto de 2018

Asunto: Autorización de datos estadísticos Ing. Norman Ordoñez

Señor
Norman Gabriel Ordoñez Herrera
CIUDADANO
En su Despacho

De mi consideración:

Le comunico que mediante memorando No. BIESS-MM-GSMG-0429-2018 con fecha 13 de julio de 2018 suscrito por la Ing. Patricia Rivera Ojeda, ex Gerente de la Sucursal Mayor Guayaquil se solicitó a la Coordinación Administrativa Financiera la autorización para que se le proporcione de manera general los datos y estadísticas de los créditos hipotecarios del periodo del 2012 al 2017 del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y en la cual la petición ha sido de manera favorable para que pueda acercarse a la Institución y solicitar la información requerida para realizar su tema de tesis.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Ing. María Vanessa Serrano Garcia
SUBGERENTE DE SUCURSAL MAYOR

pc/YM

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL INFORME DE INVESTIGACION

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGÍA
¿Qué relación existe entre los créditos hipotecarios sobre la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”)?	<p>Objetivo General: Determinar la relación que existe entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p>	<p>Hipótesis General: Hi. Hay relación directa entre los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 – 2017.</p>	<p>Variable Independiente: Créditos Hipotecarios</p>	<p>1. Calificación de Riesgo (Tipo Sujeto de Crédito) 2. Estabilidad Laboral 3. Remuneración Mensual Unificada (RMU) 4. Tasas de Crédito Bancario 5. Tasas de Crédito BIESS 6. Cuota Inicial y/o tipo de financiamiento 7. Período de pago: Mediano y/o Largo Plazo 8. Número de desempleados 9. Número de PEA</p>	<p>Según su finalidad: La investigación es pura Según su carácter: Es de carácter no experimental, comparativo y descriptivo - Correlacional Según su naturaleza: De naturaleza cualitativa - cuantitativa Según su alcance temporal: Es de tipo transversal Según la orientación que asume: Orientada a la aplicación.</p>
	<p>Objetivos Específicos:</p> <p>a) Determinar el nivel de aceptación de los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano</p>	<p>Hipótesis Específicas:</p> <p>a) Hay una relación directa entre los afiliados beneficiados con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de</p>		<p>1. Tipo de vivienda (A, B, C, D, E) 2. Precio de vivienda (A, B, C, D, E) 3. Número de dormitorios y</p>	<p>Diseño de investigación (cuantitativa): * Teoría fundamentada * Estudio de casos * Investigación de acción Población y Muestra Ciudad de Guayaquil</p>

	<p>de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>b) Determinar el nivel de aceptación de la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>c) Determinar la relación que existe entre los afiliados beneficiados con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>d) Determinar la relación que existe entre las tasas de interés con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>e) Precisar la relación que existe entre los plazos de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de</p>	<p>Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>b) Existe una relación directa entre las tasas de interés con los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017. c) Existe una relación directa entre los plazos de los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017. d) Existe una relación directa entre la tasa de desempleo en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017. e) Existe una relación directa entre la Fase preparatoria de la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor</p>	<p>Variable Dependiente: Demanda Inmobiliaria</p>	<p>ambientes (A, B, C, D, E) 4. Equipamiento y acabados (A, B, C, D, E) 5. Ventas de viviendas (A, B, C, D, E) 6. Tiempo de entrega de llaves (A, B, C, D, E)</p>	<p>Técnicas * Análisis documental, * Observación, * Entrevista y encuestas * Informes del BIESS y BCE (Banco Central del Ecuador) Instrumentos * Recopilación de información Estadísticas * Encuestas mediante un cuestionario estructurado, * Tabulación * Análisis documental y bibliográfico</p>
--	--	---	--	---	---

	<p>Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>f) Estipular la relación que existe entre la tasa de desempleo en los créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>g) Comprobar la relación que existe entre la Fase preparatoria en la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>h) Establecer la relación que existe entre la Fase de iniciación de construcción en la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>i) Determinar la relación que existe entre la Fase de terminación de construcción en la demanda inmobiliaria y los créditos</p>	<p>Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017. f)</p> <p>Existe una relación directa entre la Fase de iniciación de la construcción de la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017. g)</p> <p>Existe una relación directa entre la Fase de terminación de la construcción de la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017. h) Existe una relación directa entre la Fase de ventas y entrega de llaves de la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p>			
--	--	--	--	--	--

	<p>hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>j) Establecer la relación que existe entre la Fase de ventas y entrega de llaves en la demanda inmobiliaria y los créditos hipotecarios de la Sucursal Mayor Guayaquil BIESS (“Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”), período 2012 - 2017.</p> <p>k) Describir la evolución del mercado hipotecario y del sector inmobiliario en Guayaquil en el periodo 2012 - 2017.</p>				
--	---	--	--	--	--

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Yo Edwin Alberto Ubillus Agurto, con DNI N° 02875229, con el grado profesional de Maestro en Administración de Negocios y Especialista en Gestión Pública, y ejerciendo la carrera de Contador y Docente Universitario. Por medio de la presente, dejo constancia de haber revisado con fines de validación, los ítems del instrumento (encuesta), que el investigador **Norman Gabriel Ordóñez Herrera** usará para su trabajo de investigación titulado: "**Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 – 2017**".

En efecto, dicho instrumento previsto para el estudio en mención, guarda coherencia con las variables, dimensiones, indicadores e ítems; además muestra un dominio específico de contenidos en lo que se busca medir y es consecuente con mediciones previas que han surgido en investigaciones precedentes.

En tal sentido, garantizo la validez de dicho instrumento presentado por el referido investigador para su aplicación.

Tumbes, 16 de junio de 2018



Mg. Edwin Alberto Ubillus Agurto
DNI 02875229





CONSTANCIA DE VALIDACION DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Mediante la presente, el Meigen. David Xavier Cárdenas Giler deja constancia de haber revisado los ítems del cuestionario que el investigador, ORDONEZ HERRERA NORMAN GABRIEL, usó para su trabajo de tesis titulado "Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 – 2017".

Cada ítem del instrumento guarda la debida suficiencia, claridad, coherencia y relevancia entre las dimensiones definidas.

El instrumento en su contenido es específico de acuerdo con lo que se mide y son coherentes con mediciones previas que ha surgido de investigaciones precedentes.

En tal sentido, garantizo la validez de dicho instrumento por el autor de la investigación.

Guayaquil, 05 de Agosto de 2018.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "David Xavier Cárdenas Giler".

Meigen, David Xavier Cárdenas Giler
C.C. 0915249668



ITEM	SUFICIENCIA	CLARIDAD	COHERENCIA	RELEVANCIA	OBSERVACIONES
1	3	4	4	4	
2	4	4	4	4	
3	4	4	3	4	
4	4	4	4	3	
5	4	4	4	4	
6	4	3	4	3	
7	4	4	4	4	
8	3	4	4	4	
9	3	4	4	4	
10	4	4	4	4	
11	4	4	4	4	
12	3	4	4	4	
13	4	4	4	4	
14	4	3	4	4	
15	4	4	4	4	
16	4	3	4	4	
17	3	4	4	4	
18	4	4	4	4	
19	4	4	4	4	
20	4	4	4	4	
Total	3,75	3,85	3,95	3,90	

Criterios

CATEGORÍA	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de ésta	1. No cumple con el criterio	Los ítems no son suficientes para medir la dimensión
	2. Bajo Nivel	Los ítems miden algún aspecto de la dimensión pero no corresponden con la dimensión total
	3. Moderado Nivel	Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente
	4. Alto Nivel	Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas.
	3. Moderado Nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto Nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. No cumple con el criterio	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión.
	3. Moderado Nivel	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo.
	4. Alto Nivel	El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado Nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto Nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Meigen, David Xavier Cárdenas Giler

C.C. 0915249668



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Mediante la presente, la Meigen. Alexandra Montserrat Wilches Medina deja constancia de haber revisado los ítems del cuestionario que el investigador, ORDÓÑEZ HERRERA NORMAN GABRIEL, usó para su trabajo de tesis titulado "Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 – 2017".

Cada ítem del instrumento guarda la debida suficiencia, claridad, coherencia y relevancia entre las dimensiones definidas.

El instrumento en su contenido es específico de acuerdo con lo que se mide y son coherentes con mediciones previas que ha surgido de investigaciones precedentes.

En tal sentido, garantizo la validez de dicho instrumento por el autor de la investigación.

Guayaquil, 05 de Agosto de 2019.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Alexandra Wilches Medina'.

Meigen, Alexandra M. Wilches Medina
C.C. 0909736050



ITEM	SUFICIENCIA	CLARIDAD	COHERENCIA	RELEVANCIA	OBSERVACIONES
1	3	4	4	4	
2	4	4	4	4	
3	4	4	3	4	
4	4	4	4	3	
5	4	4	4	4	
6	4	3	3	3	
7	4	4	4	3	
8	4	4	4	4	
9	3	4	4	4	
10	4	3	4	4	
11	4	3	3	4	
12	3	4	3	4	
13	4	4	4	4	
14	4	3	4	4	
15	4	4	4	4	
16	4	3	4	4	
17	4	4	3	4	
18	4	4	4	4	
19	4	4	4	3	
20	4	4	4	4	
Total	3,85	3,75	3,75	3,8	

Criteria

CATEGORÍA	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de ésta	<ol style="list-style-type: none"> No cumple con el criterio Bajo Nivel Moderado Nivel Alto Nivel 	<p>Los ítems no son suficientes para medir la dimensión</p> <p>Los ítems miden algún aspecto de la dimensión pero no corresponden con la dimensión total</p> <p>Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente</p> <p>Los ítems son suficientes</p>
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	<ol style="list-style-type: none"> No cumple con el criterio Bajo Nivel Moderado Nivel Alto Nivel 	<p>El ítem no es claro</p> <p>El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas.</p> <p>Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.</p> <p>El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada</p>
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	<ol style="list-style-type: none"> No cumple con el criterio Bajo Nivel Moderado Nivel Alto Nivel 	<p>El ítem no tiene relación lógica con la dimensión</p> <p>El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión.</p> <p>El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo.</p> <p>El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo</p>
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	<ol style="list-style-type: none"> No cumple con el criterio Bajo Nivel Moderado Nivel Alto Nivel 	<p>El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión</p> <p>El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.</p> <p>El ítem es relativamente importante.</p> <p>El ítem es muy relevante y debe ser incluido</p>

Alexandra M. Wilches Medina

Meigen, Alexandra M. Wilches Medina

C.C. 0909736050



ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE
TESIS

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

Yo, Karl Friederick Torres Mirez docente de la Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo filial Piura, revisor (a) de la tesis titulada

“Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 - 2017” del (los) estudiante(s) **Norman Gabriel Ordóñez Herrera**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 18% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Piura, 15 de noviembre de 2019



Firma

Mg. Karl Friederick Torres Mirez
DNI: 46710220

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------

Créditos hipotecarios y la demanda inmobiliaria de los afiliados de la Sucursal Mayor Guayaquil del BIESS, período 2012 - 2017.

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

8%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

16%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	13%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	pasangcctvdirumah.com Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	1%
5	Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola Trabajo del estudiante	1%
6	Submitted to Universidad Científica del Sur Trabajo del estudiante	<1%
7	www.vientosur.info Fuente de Internet	<1%
8	ri.ues.edu.sv Fuente de Internet	<1%





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIDAD DE POSGRADO

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

ORDÓÑEZ HERRERA NORMAN GABRIEL

INFORME TITULADO:

"CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LA DEMANDA INMOBILIARIA DE LOS AFILIADOS DE LA SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL DEL BIESS, PERÍODO 2012 -2017".

PARA OBTENER EL GRADO O TÍTULO DE:

MAESTRO EN ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS - MBA

SUSTENTADO EN FECHA: **12 DE JUNIO DEL 2019**

NOTA O MENCIÓN: **APROBADO POR UNANIMIDAD**



KARL FRIEDERICK TORRES MIREZ
COORDINADOR DE INVESTIGACIÓN Y GRADOS UPG
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO -PIURA