



ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL

Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas

**PROYECTO PARA UNA PROPUESTA DE UN
PRODUCTO FINANCIERO PARA INVERSIÓN EN
VIVIENDA DEL INMIGRANTE ECUATORIANO.**

TESIS DE GRADO

Previo a la obtención del Título de:

Economista con Especialización en Finanzas con mención en Gestión
Empresarial

Ingeniera en Gestión Empresarial Internacional

Presentado por:

SANDY MAURICIO HUNGRÍA JARAMILLO

MARÍA JOSÉ FUENTES DURÁN

Guayaquil – Ecuador

2007-2008

DEDICATORIA

Este proyecto es dedicado para todas las personas que sufrieron una disociación familiar debido a la inestabilidad política y a los problemas socioeconómicos que ocurrieron en nuestro país. Estos problemas repercutieron en la vida de cada uno de nosotros, afectando en la actualidad a muchos hogares que tratando de conseguir un sueño, han acabado con el ambiente familiar y han traído consigo serias consecuencias sociales. Además del incomparable daño moral que ha sufrido el emigrante por buscar oportunidades de trabajo y las pérdidas humanas por los distintos factores sociales entre ellas el terrorismo que ha causado la muerte de miles de ecuatorianos. La emigración ha constituido una tragedia nacional y el más fiel reflejo del fracaso social y económico del país, con incalculables impactos en cuanto a bienestar, desestructuración familiar y social.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a nuestros padres por todo el esfuerzo que cada uno de ellos realizó por nuestros estudios, queremos darles el reconocimiento que se merecen ya que a pesar de que tuvieron que hacer muchos sacrificios y encontraron muchas circunstancias adversas; siempre estuvieron a nuestro lado apoyándonos. Muchas gracias por todo. Cuan sabio y acertados han sido sus consejos, que hoy, en esta etapa de nuestra vida han resultado solo en beneficios. A nuestros hermanos por todo el tiempo que han tenido para nosotros, por ser el amigo que siempre está a nuestro lado, realmente han resultado una fuente de estímulo para nosotros. A todos nuestros profesores que fueron una guía para desarrollar cada una de las habilidades y los conocimientos que hoy poseemos y supieron entregarse por completo por su enseñanza y los valores que inculcan tras ella para ser buenos profesionales, en especial para nuestro director de proyecto que ha sido un gran apoyo, agradecemos mucho todas las recomendaciones que nos supo dar, no solo para nuestro proyecto sino también para nuestra vida. Sin olvidar a cada uno de nuestros compañeros, que aportaron apoyo, estímulo y recreación a nuestra vida. Y por sobre todo agradecemos a Jehová, por darnos la vida y permitirnos compartir este tiempo con ustedes y por todas las bendiciones que recibimos a diario.

Sandy Luís Hungría Alvear
Janneth Mariela Jaramillo Villón

Pedro Eduardo Fuentes Monroy
Patricia Verónica Durán Macías

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

Ing. Oscar Mendoza Macías, Decano

PRESIDENTE

Eco. Pedro Gando Cañarte

DIRECTOR DE TESIS

Ing. Omar Maluk Salem

VOCAL PRINCIPAL

Eco. Maria Elena Romero

VOCAL PRINCIPAL

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido e ideas de este proyecto de grado corresponde exclusivamente a los autores; y el patrimonio intelectual del mismo a la “Escuela Superior Politécnica del Litoral” (Reglamento de Exámenes y Títulos profesionales de la ESPOL).

Sandy Mauricio Hungría Jaramillo

María José Fuentes Durán

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
TRIBUNAL DE GRADUACIÓN	III
DECLARACIÓN EXPRESA	IV
ÍNDICE GENERAL	V
ÍNDICE DE ANEXOS	IX
RESUMEN	X
INTRODUCCIÓN	XII
CAPÍTULO I. ASPECTOS DE LA BANCA Y EL PRODUCTO	14
1.1. LA BANCA	14
1.1.1. Reseña Histórica	14
1.1.2. Cartera de productos	15
1.1.3. Macroentorno	16
1.1.3.1. Entorno económico	16
1.1.3.2. Entorno legal y Político	39
1.1.3.3. Entorno Comercial e Inversión	45
1.1.3.4. Entorno Social	47
1.1.3.5. Entorno cultural	49
1.1.4. Microentorno	50
1.1.4.1. Clientes internos	50
1.1.4.2. Clientes externos	55
1.2. EL PRODUCTO	59
1.2.1. Características del Producto	59
1.2.1.1. Desarrollo del producto	59
1.2.1.2. Propiedades del producto	61

CAPÍTULO II. INVESTIGACIÓN DE MERCADOS	63
2.1. PERSPECTIVAS DE LA INVESTIGACIÓN	63
2.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	63
2.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO	65
2.3.1. Objetivos Generales	65
2.3.2. Objetivos Específicos	65
2.4. PERFIL DEL EMIGRANTE	65
2.4.1. Descripción del perfil del emigrante	65
2.4.2. Segmentación de los emigrantes	81
2.5. PLAN DE MUESTREO	82
2.5.1. Definición de la población	82
2.5.2. Definición de la muestra	83
2.5.2.1. Tamaño de la muestra	84
2.6. DISEÑO DE LA ENCUESTA	85
2.7. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	87
2.7.1. Interpretación de resultados	87
2.7.2. Conclusiones	97
CAPÍTULO III. PLAN DE MARKETING	99
3.1. ANTECEDENTES	99
3.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE MARKETING	107
3.2.1. Objetivos Financieros	107
3.2.2. Objetivos de Mercadotecnia	108
3.3. ANÁLISIS ESTRATÉGICO	109
3.3.1. Análisis de la cartera de la situación actual del Banco	109
3.3.1.1. Matriz Boston Consulting Group	114
3.3.1.2. Matriz Oportunidades Producto-Mercado (Ansoff)	116

3.3.2. Análisis FODA	117
3.3.2.1. Fortalezas	118
3.3.2.2. Oportunidades	118
3.3.2.3. Debilidades	118
3.3.2.4. Amenazas	118
3.3.3. Análisis Scorecard	119
3.4. SEGMENTACIÓN DEL MERCADO	120
3.4.1. Descripción de los segmentos de mercado seleccionados	120
3.5. MERCADO META	121
3.5.1. Selección del mercado meta	121
3.6. POSICIONAMIENTO	121
3.6.1. Estrategia de Posicionamiento	121
3.7. MARKETING MIX	122
3.7.1. Producto	122
3.7.2. Precio	122
3.7.3. Distribución	123
3.7.4. Comunicación	124
CAPÍTULO IV. ESTUDIO TÉCNICO	125
4.1. ANTECEDENTES ECONÓMICOS	125
4.2. INSTITUCIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL	126
4.2.1. Relaciones internacionales	126
4.2.2. Imagen corporativa	127
4.2.3. Inversión en América Latina	128
4.2.3.1. Cartera de Crédito por segmentos de clientes	129
4.2.3.2. Balance e indicadores financiero	129
4.3. COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NACIONAL	131
4.3.1. Antecedentes	131
4.3.2. Obras físicas realizadas	133
4.3.3. Información Económica y Financiera	134

4.4.	TAMAÑO DEL PROYECTO	137
4.4.1.	Opciones del tamaño del proyecto	137
4.4.2.	Elección del tamaño del proyecto	137
CAPÍTULO V. ESTUDIO FINANCIERO		138
5.1.	PRESUPUESTO DE INVERSIÓN, COSTOS Y GASTOS	138
5.1.1.	Inversión	138
5.1.1.1.	Inversión en el Producto	138
5.1.2.	Costos	140
5.1.3.	Gastos	141
5.2.	RIESGO DE LA CARTERA DE CREDITO HIPOTECARIO	141
5.3.	RESULTADOS Y SITUACIÓN FINANCIERA	143
5.3.1.	Demanda proyectada	143
5.3.2.	Flujo de Efectivo	145
5.3.3.	Estado de Perdidas y Ganancias	145
5.4.	EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA	146
5.4.1.	Cálculo de indicadores de rentabilidad	146
5.4.1.1.	Valor actual neto (VAN)	146
5.4.1.2.	Tasa interna de retorno (TIR)	147
5.4.1.3.	Tiempo de recuperación de las inversiones (TRI) y Capital de Trabajo	148
5.4.1.4.	Análisis de sensibilidad	148
5.5.	DESARROLLO DE UN NUEVO PRODUCTO	151
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		152
BIBLIOGRAFÍA		154
ANEXOS		156

ÍNDICE DE ANEXOS

	Pág.
Anexo No. 1 Flujograma para el proceso de implementación del nuevo Producto	157
Anexo No. 2 Presupuesto para el desarrollo del Crédito Hipotecario al Emigrante.	158
Anexo No. 3 Demanda Proyectada de los Flujos de Envío de Remesas del Exterior.	159
Anexo No. 4 Tabla de Amortización de los Créditos Hipotecarios para el Emigrante (Ejemplo 1er. Año)	160
Anexo No. 5 Tabla de Amortización de los Créditos Hipotecarios para el Emigrante (Horizonte 1er. Año)	161
Anexo No. 6 Tabla de Amortización de los Créditos Hipotecarios para el Emigrante (Horizonte 20 Años)	162
Anexo No. 7 Flujo de efectivo (Análisis Incremental)	163
Anexo No. 8 Estado de Pérdidas y Ganancias del crédito “CASA EMIGRANTE”.	164
Anexo No. 9 Variables de crédito Hipotecario “CASA EMIGRANTE” (Condiciones normales).	165
Anexo No. 10 Flujo Neto del Producto Crédito Hipotecario para el Emigrante.	166
Anexo No. 11 Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.	167
Anexo No.12 Cálculo del Capital de Trabajo	168
Anexo No.13 Reporte Crystal Ball – Análisis de Sensibilidad	169