****

**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 socios económicos 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. Le 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 TÉSIS**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Omar Maluk Salem Eco. Maria Elena Romero

**VOCAL PRINCIPAL 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**

* 1. La banca
     1. Reseña Histórica
     2. Cartera de productos
     3. Macroentorno
        1. Entorno económico
        2. Entorno legal y Político
        3. Entorno Comercial e Inversión
        4. Entorno Social
        5. Entorno cultural
     4. Microentorno
        1. Clientes internos
        2. Clientes externos
  2. El producto
     1. Características del Producto
        1. Desarrollo del producto
        2. Propiedades del producto

**14**

14

14

15

16

16

39

45

47

49

50

50

55

59

59

59

61

**capítulo II. Investigación de mercados 63**

* 1. Perspectivas de la investigación 63
  2. Planteamiento del problema 63
  3. Objetivos de la investigación de mercado 65
     1. Objetivos Generales 65
     2. Objetivos Específicos 65
  4. Perfil del emigrante 65
     1. Descripción del perfil del emigrante 65
     2. Segmentación de los emigrantes 81
  5. Plan de muestreo 82
     1. Definición de la población 82
     2. Definición de la muestra 83
        1. Tamaño de la muestra 84
  6. Diseño de la encuesta 85
  7. Presentación de resultados 87
     1. Interpretación de resultados 87
     2. Conclusiones 97

**capítulo III. Plan de Marketing 99**

* 1. Antecedentes 99
  2. Objetivos del Plan de Marketing 107
     1. Objetivos Financieros 107
     2. Objetivos de Mercadotecnia 108
  3. Análisis Estratégico 109
     1. Análisis de la cartera de la situación actual del Banco 109
        1. Matriz Boston Consulting Group 114
        2. Matriz Oportunidades Producto-Mercado (Ansoff) 116
     2. Análisis FODA 117
        1. Fortalezas 118
        2. Oportunidades 118
        3. Debilidades 118
        4. Amenazas 118

3.3.3. Análisis Scorecard 119

* 1. Segmentación del mercado 120
     1. Descripción de los segmentos de mercado seleccionados 120
  2. Mercado meta 121
     1. Selección del mercado meta 121
  3. Posicionamiento 121
     1. Estrategia de Posicionamiento 121
  4. Marketing Mix 122
     1. Producto 122
     2. Precio 122
     3. Distribución 123
     4. Comunicación 124

**capítulo IV. Estudio Técnico 125**

* 1. Antecedentes económicos 125
  2. institución financiera internacional 126
     1. Relaciones internacionales 126
     2. Imagen corporativa 127
     3. Inversión en América Latina 128
        1. Cartera de Crédito por segmentos de clientes 129
        2. Balance e indicadores financiero 129
  3. COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NACIONAL 131
     1. Antecedentes 131
     2. Obras físicas realizadas 133
     3. Información Económica y Financiera 134
  4. Tamaño del proyecto 137
     1. Opciones del tamaño del proyecto 137
     2. Elección del tamaño del proyecto 137

**capítulo V. Estudio Financiero 138**

* 1. Presupuesto de inversión, costos y gastos 138
     1. Inversión 138
        1. Inversión en el Producto 138
     2. Costos 140
     3. Gastos 141
  2. riesgo de la cartera de credito hipotecario 141
  3. Resultados y situación financiera 143
     1. Demanda proyectada 143
     2. Flujo de Efectivo 145
     3. Estado de Perdidas y Ganancias 145
  4. Evaluación Económica y Financiera 146
     1. Cálculo de indicadores de rentabilidad 146
        1. Valor actual neto (VAN) 146
        2. Tasa interna de retorno (TIR) 147
        3. Tiempo de recuperación de las inversiones(TRI)

y Capital de Trabajo 148

* + - 1. Análisis de sensibilidad 148
  1. DESARROLLO DE UN NUEVO PRODUCTO 151

Conclusiones y Recomendaciones 152

Bibliografía 154

Anexos 156

**índice de Anexos**

**Anexo No. 1** Flujograma para el proceso de implementación del nuevo Producto

**Anexo No. 2** Presupuesto para el desarrollo del Crédito Hipotecario al Emigrante.

**Anexo No. 3** Demanda Proyectada de los Flujos de Envío de Remesas del Exterior.

**Anexo No. 4** Tabla de Amortización de los Créditos Hipotecarios para el Emigrante (Ejemplo 1er. Año)

**Anexo No. 5** Tabla de Amortización de los Créditos Hipotecarios para el Emigrante (Horizonte 1er. Año)

**Anexo No. 6** Tabla de Amortización de los Créditos Hipotecarios para el Emigrante (Horizonte 20 Años)

**Anexo No. 7** Flujo de efectivo (Análisis Incremental)

**Anexo No. 8** Estado de Pérdidas y Ganancias del crédito “CASA EMIGRANTE”.

**Anexo No. 9** Variables de crédito Hipotecario “CASA EMIGRANTE” (Condiciones normales).

**Anexo No. 10** Flujo Neto del Producto Crédito Hipotecario para el Emigrante.

**Anexo No. 11** Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.

**Anexo No.12** Cálculo del Capital de Trabajo

**Anexo No.13** Reporte Crystal Ball – Análisis de Sensibilidad

Pág.

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169