Proyecto para una Propuesta de un Producto Financiero para Inversión en Vivienda del Inmigrante Ecuatoriano.

Sandy Mauricio Hungría Jaramillo
María José Fuentes Durán
Ec. Pedro Gando Cañarte
Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas
Escuela Superior Politécnica del Litoral – ESPOL
Campus "Gustavo Galindo" Km. 30.5 Vía Perimetral, Guayaquil, Ecuador
shungria@g.cfn.fin.ec,mfuentes@bankguay.com, pgando@espol.edu.ec

Resumen

Dado las relaciones bilaterales entre España y Ecuador estas afrontan nuevos desafíos provocados por la aparición del fenómeno migratorio. Este fenómeno inició tras la quiebra del sistema financiero y el colapso económico en el Ecuador. Hoy son alrededor de 500.000 la población ecuatoriana que se encuentra actualmente en España. Las relaciones entre España y Ecuador podrían considerarse "excepcionales", se interesan mutuamente por las profundas transformaciones económicas, políticas, sociales y humanas que la emigración implica y que hace que las relaciones bilaterales sean cada vez mayores y más importantes. Debido a estás circunstancias se podría otorgar un crédito hipotecario a través de una institución financiera local (Ecuador) a un emigrante. Pero existe un problema, las instituciones financieras requieren de información confiable, políticas y estatutos para hacer posible que las personas sean sujetos de crédito local. Es por esto que entraría una institución financiera extranjera (España) como la negociadora de información. Y en un tercer plano la contratación de una compañía constructora para el desarrollo de las viviendas en el Ecuador. La vivienda es uno de los motivos por el cual se da esta problemática socio-económico como es la emigración, al otorgar este tipo de crédito, tanto los emigrantes así como la entidad financiera resultarían beneficiadas.

Palabras Claves: Emigrante, migración, crédito hipotecario, negociaciones, vivienda, relaciones bilaterales, instituciones financieras.

Abstract

Since bilateral relations between Spain and Ecuador face these new challenges brought about by the emergence of the migration phenomenon. This phenomenon began after the fracture of the financial system and economic collapse in Ecuador. Today there are about 500,000 ecuadorians currently living in Spain. Relations between Spain and Ecuador could be considered "exceptional" mutually interested by the profound economic, political, social and human migration and making it implies that bilateral relations grow and become more important. Due to circumstances you could grant a mortgage credit through a local financial institution (Ecuador) for a migrant. But there is a problem, financial institutions require reliable information, policies and statutes to make it possible for people to be a subject of local credit. That is why we enter a foreign financial institution (Spain) as the bargaining information. And at a third level hiring a construction company for the development of housing in Ecuador. Housing is one of the reasons why this problem this socio-economic problem arises, to grant this type of credit, both migrants and the financial institution are benefiting.

Key Words: Emigrant, migration, mortgage credit, housing, bilateral relations, financial institutions.

1. Introducción

Alrededor de quinientos mil ecuatorianos residen en el territorio español, entre legales e indocumentados, y constituyen la primera comunidad latinoamericana entre los extranjeros radicados en España. La mayoría de estas personas se van por el deseo de tener mejores oportunidades en la vida y cubrir las necesidades de sus familiares, como son la educación, salud, alimentación y la vivienda.

A nivel mundial la necesidad de vivienda ha sido un problema para las economías, tratando de solucionar esta dificultad los gobiernos han otorgados créditos a sus ciudadanos para tener una vivienda. Sin embargo debido a los requisitos que una persona necesita para adquirir este tipo de crédito, los emigrantes han sido excluidos por muchas instituciones financieras. La temática es encontrar los mecanismos necesarios para que la mayoría de estas personas cumplan los requisitos para acceder a éste crédito, sean establecidos como trabajadores documentados, tengan baja morosidad o incumplimiento de pago, y sobre todo cuenten con los recursos necesarios de forma que puedan cumplir con los pagos establecidos a través de sus remesas.

Las migraciones trasnacionales contemporáneas ponen de manifiesto el carácter crecientemente global del mundo en que vivimos. Aunque España es un "país de inmigración" desde hace dos décadas, el incremento más notorio de los flujos de entrada se produjo en los años recientes, a finales de los años 90. En 1997 la cifra de extranjeros "con papeles" era algo superior a 600.000 y que seis años más tarde, a finales de 2003, superaban los 1.600.000. Este fortísimo incremento, el mayor registrado entre los países de la Unión Europea, no refleja, sin embargo, la verdadera magnitud de los flujos reales, debido a las restricciones que desde 1997 existen para la obtención de permisos de residencia.

Los datos de los padrones municipales, abiertos a todos lo extranjeros a partir del año 2000, indican que a comienzos de 2003 los extranjeros eran más de 2,6 millones. Por tanto, en torno a un millón estarían residiendo en el país en situación irregular. Además, el "índice de irregularidad" ha crecido de forma importante a partir de 2000 (34,7% a comienzos de ese año, 50,3% tres años después).

2. Instituciones financieras en el Ecuador

Las instituciones financieras en el Ecuador están desarrollando continuamente nuevas formas de captar recursos, lo que hace posible afrontar la gran demanda interna de crédito. Dado esto el sistema financiero ecuatoriano se ha especializado en distintos tipos de cartera, formando así varios mercados como son: el mercado de consumo (mayor parte formado por las tarjetas de créditos), el micro crédito y el de la vivienda, entre otros. La mayor parte de la demanda de créditos están cubiertos, por lo tanto, muchas instituciones requieren de un crecimiento de la población de estos mercados, para poder aumentar su nivel de colocación.

Una forma tradicional de captar recursos ha sido por medio de las remesas del exterior, siendo nuestro país uno de los mayores destino de las remesas desde España, cuya cifra podría superar los 5.000 millones de euros ($6.550 millones). Según una proyección del Banco de España, Ecuador junto con Colombia, captaron el 40.6% de los envíos desde ese país europeo.

En la actualidad, existen instituciones financieras que solo se interesan en captar los recursos de los emigrantes para obtener ingresos por el cobro de comisiones de envió, ya sea por medio de giros o transferencias a sus familiares, sin embargo se está trabajando en nuevas políticas para que el sistema financiero abarate, o elimine las comisiones por las remesas. Las políticas migratorias deberían buscar una mayor incidencia en el desarrollo, porque la inmigración no es sólo un motor de desarrollo para España sino, que también representa uno de los principales recursos económicos de Ecuador gracias a las remesas. Según datos de la CAN, en 2004 Ecuador recibió un total de 1.604 millones de dólares por este concepto, un 3,7% hasta un 22,2%, es decir, un 600% más, la inexistencia de cobertura financiera en las zonas más desfavorecidas y la desconfianza en el sistema bancario contribuyen a que no se estén repercutiendo en el desarrollo. Debido a que es posible que desaparezca esta fuente de ingreso, lo óptimo sería la creación de un nuevo mercado potencial de crédito extranjero del cual se pueden generar muchos beneficios para ambas partes. Por este motivo nuestro proyecto se base en otorgar créditos de vivienda a los emigrantes calificados, para lo cual se tomarían mecanismos de información y junto a una institución legalmente establecida en España, ya sea esta un banco, así como de una constructora nacional, conformarían el grupo para poder ofrecer este servicio.

3. Entorno legal y político

El marco legal dentro del Ecuador proporciona tres instituciones básicas para impulsar el desarrollo económico: derechos de propiedad fungibles, organizaciones empresariales y mercados expandidos.

El sistema de propiedad predial en Ecuador suministra seis efectos que proporciona un sistema moderno para facilitar la transacción de activos y su circulación en el mercado. La constitución ecuatoriana reconoce el derecho a la propiedad privada, establece garantías para su protección señala las limitaciones a su ejercicio. [1] "La propiedad es reconocida y garantizada siempre que cumpla una función social. Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo" (art. 30). [1] "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro. Igualmente, a este efecto se prevé que el Estado estimule programas de vivienda de interés social" (art. 32).

En Ecuador existe una serie de leyes especiales que establecen restricciones específicas al ejercicio de la propiedad, algunas de las cuales merecen especial atención por su escasa vigencia social y porque sirven como referencia para identificar fuentes de extralegalidad. Entre estas restricciones encontramos: [1]

- "Los extranjeros no pueden adquirir, a ningún título, con fines de explotación económica, tierras o concesiones en zonas de seguridad nacional".
- "El patrimonio forestal del Estado y los bosques naturales son territorios que no son materia de dominio privado y sobre el que no cabe la adquisición de derechos reales por prescripción, ni pueden ser objeto de disposición por parte del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario. El reglamento de la Ley determina que cuando estas tierras sean adjudicadas a una organización campesina no podrán venderlas".
- "Las adjudicaciones de áreas cubiertas de bosques naturales a favor de empresas industriales madereras nacionales están sujetas a condiciones resolutorias de mantener el uso forestal permanente y reforestación. Dichas tierras no pueden ser fraccionadas o cedidas, ni constituidas con gravámenes de ninguna especie, a menos que se lo haga dentro de la unidad industrial de que formen parte".
- "Las viviendas urbanas adquiridas, construidas o mejoradas con incentivos para la vivienda no pueden ser enajenadas durante 3 años. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda puede autorizar la enajenación, antes del plazo establecido, por razones debidamente fundamentadas".
- "Los solares de terrenos adjudicados por la Municipalidad de Guayaquil en sectores urbanos marginales, se constituyen obligatoriamente en patrimonio familiar. Una vez inscritos en el Registro de la Propiedad, su enajenación está prohibida durante el lapso de cinco años".

Estas limitaciones descritas carecen de aplicación efectiva. En la práctica, existe un mercado sobre estos predios. Las restricciones legales no impiden la transferencia de dichos bienes en un mercado informal, pero privan de seguridad a quienes adquieren derechos sobre los predios. Ello genera una fuente adicional de extralegalidad en las transacciones de propiedad, ya que las transferencias y divisiones no pueden ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad las hipotecas vuelven a tener vigencia después de la crisis bancaria y se espera que tomen más importancia en el futuro. El mercado de bienes raíces está creciendo por sus facilidades de pago, financiamientos y tasas de interés a la baja, que incentiva la compra de vivienda de primera y segunda mano, lo que implica que empiece a revalorizarse el crédito hipotecario.

Para constituir una hipoteca, se necesita primero celebrar el contrato por escritura pública y después inscribirla en el Registro de la Propiedad. Según la percepción de abogados y funcionarios financieros, la constitución –y posterior ejecución de la hipoteca- es un trámite excesivamente engorroso y lento. Una hipoteca se constituye en un plazo de entre 60 y 80 días. Este tiempo se debe a las barreras de acceso existentes en los trámites de constitución de hipotecas. Las más comunes son:

- Errores en la información del avalúo y catastro: las propiedades suelen estar mal catastradas en los archivos municipales, por lo que hay que corregir y actualizar la información en la base de datos.
- Errores en el Registro de Propiedad: el certificado de expensas suele presentar errores al momento de su emisión inicial; el poder de los representantes suele ser materia de observaciones y se exige el certificado de avalúos y catastros del último año.
- Deficiencias: en escrituras públicas y títulos de propiedad, relacionadas con la propiedad horizontal, alícuotas, etc.
- Regularización del pago de impuestos: se exige el pago de deudas pre existente por concepto de alcabala e impuesto predial.

Es común el pacto de "prohibición de enajenar", con la finalidad de evitar tercerías que puedan demorar la ejecución del gravamen. Este pacto es una costumbre que responde a una ineficiencia del sistema porque la hipoteca no requiere de esa prohibición, en la medida que el gravamen tiene la fuerza persecutoria y es ejecutable independientemente de quién sea el propietario del bien hipotecado.

Un fenómeno reciente en auge es el "coyoterismo", mediante el cual quien financia el viaje del emigrante exige la constitución de una hipoteca que respalde el pago de la deuda. En ocasiones, se reitera los documentos de propiedad del garante del préstamo.

El contrato de arrendamiento para locales comerciales y vivienda tiene mucha vigencia en Ecuador. De acuerdo a la ley, los contratos tienen una duración mínima de 2 años. Teóricamente, el contrato puede ser verbal o escrito, pero como se exige contrato escrito cuando el inmueble está amoblado o la renta es alta, en la práctica todos los arrendamientos deben llevar forma escrita.

Respecto a las licencias de construcción, en Quito, el permiso de construcción busca certificar que las edificaciones en construcción cumplan los requisitos solicitados por el Municipio. El trámite es rápido y sencillo. No obstante, el procedimiento donde sí se revisa previamente las condiciones técnicas de la construcción, es el de aprobación de planos arquitectónicos, el cual se debe obtener para realizar cualquier edificación.

En Guayaquil, el trámite se sigue ante la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad y dura 30 días laborables. Además de los requisitos previstos en la norma, la entidad tiene un grado de discrecionalidad muy alto pues se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos o estudios técnicos, lo cual puede elevar considerablemente los costos de transacción.

Respecto a los créditos, después de la crisis bancaria de 1999, se ha producido una recuperación de las colocaciones de crédito en el sector privado. La banca tradicional atiende básicamente a clientes de sectores urbanos que cuentan con grandes volúmenes de ventas o bienes de valor suficiente para otorgar en garantía. Estos bancos suelen requerir los registros contables como principal requisito para evaluar una solicitud de crédito. Como se calcula que sólo una quinta parte de microempresas llevan registros contables, estas ven limitado su acceso a créditos tradicionales. El otro requisito de uso generalizado es la garantía personal hasta los US$ 20.000 y la garantía real por encima de ese monto.

El principal motivo por el cual se retrasa el desembolso de un crédito hipotecario en la banca tradicional son los problemas en la constitución de la hipoteca, que llevan a que el procedimiento tome entre 60 y 90 días.

Las instituciones que otorgan micro créditos no toman en cuenta si la empresa del cliente está formalizada o si tiene personería jurídica. Lo que analizan es la fuente de repago, tanto del solicitante como de los familiares, y que la garantía cubra aproximadamente el 140% del crédito. Esto último debido al costo de oportunidad y los altos costos de transacción para la institución financiera en caso de incumplimiento del cliente. Como no suelen existir registros contables, en muchos casos se revisan las facturas de compra y venta. El trámite toma un promedio de 8 días. Las principales barreras de acceso son: la falta de sistemas de información en zonas rurales, la ausencia de predios titulados para dar en garantía en caso de montos altos, la dificultad para conseguir garantías personales aceptables por la institución, el costo del crédito motivado por altas comisiones que cubren el riesgo y que se suman a la tasa de interés, así como la poca capacidad financiera de los usuarios. La prenda es usada como un mecanismo de presión antes que como un mecanismo de recuperación judicial.

En 2006 el país atraviesa un momento de frustración y desencanto debido a la inestabilidad política. En los últimos diez año hubo cinco presidentes; un gran divorcio entre los partidos políticos y la sociedad civil (que desconfía profundamente de éstos) y los mecanismos de representación democráticos, buscando incidir en la política a través de la acción directa, poniendo así en peligro la democracia –que empieza a ser entendida de forma corporativa y unas instituciones desprestigiadas, especialmente las relacionadas con la justicia.

Ante este diagnóstico, España debe cooperar con Ecuador para el fortalecimiento institucional y la gobernabilidad democrática, ofreciendo su experiencia a los actores ecuatorianos a través de programas de formación e intercambio y haciendo hincapié en dos instituciones básicas del sistema democrático: la justicia, orientándose a la consecución de un sistema judicial independiente y transparente, y los partidos políticos, base de la democracia representativa. Los partidos políticos españoles deberán hacer un mayor esfuerzo por estar presentes en el país e intercambiar su experiencia con sus homólogos ecuatorianos.

4. Entorno Comercial e Inversión

Respecto al comercio y la inversión entre España y Ecuador estás se presentan débiles. Los flujos comerciales bilaterales entre ambos países han sido relativamente bajos. En ningún caso aparecen para el otro entre los diez socios comerciales más importantes o “socios estratégicos”. En 2003, el comercio global bilateral alcanzó los 285 millones de euros (superando el récord de 1997) correspondiendo a 129 millones de euros a exportaciones españolas a Ecuador. Esto supone que Ecuador es para España el 11vo. Socio. A la inversa, España fue el sexto cliente en 2003, lo que supone un total de 156 millones de euros (un 39% más que el año anterior).

[2]"Se ha detectado un nuevo nicho, “el comercio de nostalgia”, que podría cambiar la importancia de las relaciones comerciales, sobre todo para Ecuador. Aquí vemos la creciente importación de productos autóctonos ecuatorianos, de alimentación, que previsiblemente irá a más a medida que éstos vayan diversificando y que su penetración en España sea más profunda. En este sentido, podría empezarse a promover contactos institucionales con el fin de promover un mayor conocimiento de los productos y un mayor intercambio. En Ecuador existen dos Cámaras de comercio españolas, en Quito y Guayaquil, que tienen la función de promover el comercio a través de la organización de Ferias y Exposiciones. Lo mismo podría hacerse al otro lado del Atlántico para acercar los productos ecuatorianos al consumidor español. Además, Ecuador podría promover más su imagen como destino turístico en nuestro país.

En cuanto a la inversión extranjera directa (IED), las cifras de los diez últimos años, el porcentaje que España invierte en Ecuador respecto al total de su inversión en América Latina es muy bajo, por no decir casi insignificante: si partimos del año 2000, en el que se produjo una fuerte desinversión, hasta hoy, sólo en 2003 se superó el 0,1% del total latinoamericano. Si bien es cierto que, en este período, consorcios mantenidos por empresas españolas –como la constructora Dragados, Telefónica Móviles, o la petrolera Repsol YPF- con el Gobierno ecuatoriano han colaborado a desmotivar a potenciales inversores. A la luz de estas cifras, parece oportuno preguntarse cómo atraer la inversión española al país. En este sentido, las exigencias de los inversores extranjeros pasan por tres aspectos fundamentales: estabilidad política, seguridad jurídica y continuidad en las políticas macroeconómicas. Una vez producido el desembarco de las grandes empresas deberían promoverse el establecimiento de PYMES a través de proyectos de co-desarrollo.

Por otro lado, España y Ecuador ya cuentan con una serie de mecanismos bilaterales que facilitan la inversión. Por su parte, las empresas españolas no deben perder de vista el concepto de "responsabilidad social", tratando de mejorar la imagen de las inversiones en el país y tratando, además, que éstas contribuyan más y mejor al desarrollo y estabilidad del país".

5. Entorno Social

Ecuador es un país muy diverso, con grandes diferencias territoriales (Costa, Sierra, Amazonía e Insular), étnicas y culturales. A esto hay que sumar la inexistencia de partidos de implantación nacional que enlacen de algún modo las reinvidicaciones de los diferentes gestores políticos. Durante años se ha debatido un modelo de estado capaz de unir estas diferencias. En este sentido, España puede contribuir con su experiencia autonómica al diseño de un modelo adecuado para Ecuador. No se trata de exportar, pues hay que tener en cuenta las particularidades históricas y el debate todavía existente sobre la identidad nacional en el Ecuador. También es importante fortalecer las instituciones municipales desde el principio, ya que si la descentralización no se ve acompañada de una mayor y mejor democracia (mayor transparencia y menor corrupción) sólo conducirá a un nuevo modelo de relaciones clientelares.

Desde España se apuesta claramente por el multilateralismo y la integración como respuesta a la globalización, apoyándose en la propia experiencia española tras la adhesión a las instituciones europeas. Sin embargo, a la luz de los últimos acontecimientos en el subcontinente, la integración latinoamericana presenta un panorama ciertamente complicado: las crecientes disputas entre países grandes y pequeños en el MERCOSUR, la salida de Venezuela de la CAN y del G-3 y la emergencia de otros proyectos pocos definidos como la Alternativa Bolivariana de las Américas (ALBA) o Unasur. Estas circunstancias, junto con la nacionalización de los hidrocarburos bolivianos, dibujan un mapa incierto del futuro latinoamericano.

España debe apoyar los procesos de integración por encima de banderías políticas, siempre que sean factibles y no excluyentes. Al mismo tiempo debería apoyar negociaciones bilaterales de la UE con países concretos. Por eso, desde su doble condición de país europeo e iberoamericano deberá ser quien más activamente defienda los intereses de Ecuador en las instituciones europeas y, eventualmente, actuar como interlocutor en el empeño de alcanzar un acuerdo bilateral preferencial con la UE al estilo de México y Chile.

5. Entorno Cultural

Parece claro que en el futuro las relaciones bilaterales entre Ecuador y España debido a un mutuo conocimiento sería la clave para potenciar sus presencias. En este sentido, los instrumentos de la diplomacia pública becas, actividades culturales y medios de comunicación – juegan un papel decisivo y, por lo tanto, deberían reforzarse.

En lo referido a la educación, el intercambio de estudiantes permite establecer redes de cooperación académica para el futuro. Actualmente, en España conceden becas a latinoamericanos la Fundación Carolina y el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación (MAEC). La unión Europea, a su vez, cuenta con el Programa Alban para estudiantes de América Latina.

Para un mayor conocimiento mutuo deberían promoverse proyectos culturales ambiciosos que mostrasen las diferentes facetas de nuestras sociedades en el otro país. Por ejemplo, España debería tratar de modificar su negativa imagen histórica de potencia colonial, del mismo modo Ecuador debería fomentar el conocimiento de su país en España. Pese a que en España se conoce a los ecuatorianos por su presencia, pocos tienen una imagen clara del país, de sus riquezas, su interés turístico, etc.

6. Desarrollo del Producto

Los productos y servicios financieros poseen un ciclo parecido a la vida de un ser humano, nacen-crecen-envejecen y mueren, y cada uno de estas fases depende de la cultura y la idiosincrasia donde estos se desarrollen. A cada una de estas etapas le corresponde una estrategia de mercado, por lo que la gestión más consistente debe ser la de mantener a los productos en cada fase por el mayor tiempo posible. La masificación de los productos y servicios financieros está directamente relacionada a los avances tecnológicos, así como a las necesidades sociales y económicas en determinado país.

Dado que depende de las necesidades de los individuos esta deberá ser revisada periódicamente para determinar si está satisfaciendo adecuadamente a los usuarios.

Ecuador es un país con alto déficit de vivienda y, obviamente, de todo lo que corresponde al espectro de la construcción. Se estima que el país tiene aproximadamente 13 millones de habitantes y que teniendo cerca de 2’900.000 viviendas (4,5 personas por familia) no llega a los 2´000.000 de viviendas calificables como tales; es decir, con el equipamiento y uso mínimo.

El actual crecimiento de población es de un 2% anual; es decir, 260.000 habitantes nuevos por año. Los 260.000 habitantes requieren 58.000 viviendas nuevas cada año. En el caso de no reducir el déficit, para impedir su crecimiento se requeriría de no menos de un millón de viviendas. Los profesionales de la planificación urbana están conscientes del proceso de crecimiento incontrolado que está adquiriendo la expansión urbana en Ecuador y, particularmente en Guayaquil y otras ciudades como Quito, Cuenca, Santo Domingo, Manta y Quevedo.

Así mismo actualmente el Ecuador cuenta con alrededor de 500.000 emigrantes residentes en España interesados por la adquisición de vivienda en su país natal. Debido a esto el emigrante es visto como un potencial cliente y mejor inversor. Un estudio realizado por la compañía GSM (Getting Save Management), concluyó que de los 300.000 ecuatorianos que residen en la ciudad de Madrid, a los cuales se les hizo una consulta, el 90 % tiene intención de comprar una vivienda en Ecuador. Cabe anotar que de dicha consulta se establecieron salarios promedios por € 800 ($ 1.056) y € 1.200 ($ 1.584) euros al mes. Por lo que se puede establecer que cuentan con los recursos necesarios para otorgarles un crédito local.

Con todos estos puntos presentes, la creación de un producto financiero como es el crédito hipotecario para el emigrante redunda en beneficios para todos los involucrados.

Las etapas a desarrollarse son:

- ✓ Lanzamiento del Producto: En esta etapa se presentará el producto a nivel nacional e internacional por medio publicitarios. Se explicará el manejo y la forma de adquisión de las viviendas, así como las políticas y estatutos requeridos para acceder a este producto. Información básica sobre la vivienda y medios de contacto para despejar dudas. El desarrollo de esta etapa tiene aproximadamente una duración de 6 a 8 meses.
- ✓ Crecimiento del Producto: Se espera la acogida inmediata por parte de los consumidores y con ello el Banco de Guayaquil se posicionará en nuevo mercado, ampliará su cartera hipotecaria ganando mayor participación.
- ✓ Madurez del Producto: A partir de esta etapa se espera la estabilidad de los flujos recibidos por las remesas, la viabilidad de sistemas de comunicación y accesos inmediatos a las bases de datos de los emigrantes residentes en España y el desarrollo de programas habitacionales en conjunto para los emigrantes. Se establecerá si el producto se podrá incluir en otro mercado en Europa o EEUU.
- ✓ Decadencia del Producto: Una vez estabilizado los problemas socio-económicos que afronta el Ecuador se reducirá el número de emigrante, por lo que las cantidades de remesas disminuirán y darán inicio al fin del producto financiero hasta las liquidaciones totales de las deudas contraídas en los préstamos otorgados y la creación de un nuevo productos para los flujos futuros.

[3]Se realizó un análisis por el Ministerio de Economía y Desarrollo de vivienda se consultó si los emigrantes que residen en España poseían una vivienda en su país natal, el resultado dejó muy claro que muchos no poseían vivienda.

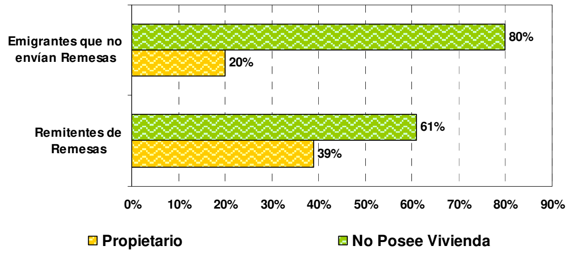

Figura 1. Propietario de Vivienda País Natal

De acuerdo a este mismo análisis muestra que los planes futuros de los emigrantes radican en 6 puntos principales y de acuerdo a este orden de necesidad:

1. Mejorar su calidad de vida.
2. Comprar una casa en su país de origen.
3. Comenzar un negocio en España.
4. Comenzar un negocio en Latinoamérica.
5. Financiar la educación de sus hijos.
6. Comprar una casa en España.

En el análisis completo del proyecto se presenta una serie de información adicional, el cual demuestra lo factible que es llevar este proyecto acabo y los beneficios para todas las partes involucradas en el mismo.

7. Referencias

[1] Marco legal del Ecuador, “Evaluación Preliminar de la extralegalidad en el Ecuador” http://www.marcolegal.extralegalidad/infojud

[2] Real Instituto Elcano.- América Latina- ARI N° 113/2006 Relaciones bilaterales Ecuador y España: Situación actual y perspectiva al futuro.

[3] Ministerio de Economía Español –BENDIXEN & ASSOCIATES – INE. http://www.bendixenonline.com

Autores del Proyecto de Graduación:

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

Sandy Mauricio Hungría Jaramillo

María José Fuentes Durán

Ec. Pedro Gando Cañarte