



UNIVERSIDAD DE CUENCA



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

“LA MIGRACIÓN EN EL AZUAY Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO: ESTUDIO CASO DE LA CIUDAD DE CUENCA, DURANTE EL PERIODO 2005 – 2012 “

**Tesis previa la obtención del título de Magister en:
Migración, Derechos Humanos y Políticas Públicas.**

AUTORA:

DRA. SILVIA ESTHER VALLEJO CHAVEZ

DIRECTOR:

MGT. SANTIAGO ESTUARDO POZO RODRIGUEZ

CUENCA – ECUADOR

ENERO 2015



SILVIA ESTHER VALLEJO CHAVEZ



RESUMEN

En la siguiente investigación titulada: “La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario: Estudio caso de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012 “, se presentan los factores que han llevado a convertirse a la ciudad en un destino de inmigrantes y emigrantes. De igual manera se da a conocer la influencia directa que ha tenido y tiene el fenómeno migratorio en la adquisición de bienes inmuebles, en medio de ello, con consideraciones sociales como la mejora de la calidad de vida gracias al incremento en el poder adquisitivo por parte del migrante y de sus familias.

En el proceso investigativo también se consigue determinar datos como la preferencia geográfica para inversiones inmobiliarias tanto en el sector urbano como rural, cuya fuente principal de financiamiento se genera como resultado de la migración.

Con el mismo sentido se aborda el tema social con factores como la desintegración familiar, el proceso de formación y educación de los hijos de migrantes y el costo en general que deben pagar éstas familias con el afán de mejorar su calidad de vida.

Toda vez que se analizan factores como la causa para migrar y sobre todo las motivaciones de inversión en el sector inmobiliario, se presentan los resultados de la investigación, así como los problemas y limitaciones suscitados en el desarrollo de este trabajo; el mismo que puede ser un punto de partida para futuras investigaciones relacionadas al sector inmobiliario y las inversiones realizadas tanto por emigrantes e inmigrantes.

Palabras Claves: Migración, Emigración, Inmigración, Inmobiliaria, Inversión, Migrantes, Desarrollo, Economía, Resultados, Cuenca.



ABSTRACT

The following research entitled: " La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario: Estudio caso de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012", the factors that have led to the city becoming is present a destination of immigrants and emigrants. Similarly disclosed the direct influence has been, and migration in the purchase of real estate in the middle of it, with social considerations such as improving the quality of life through increased purchasing power by of migrants and their families.

In the research process is achieved also determine data such as geographical preference for real estate investments in both rural and urban areas, the main source of funding is generated as a result of migration.

In the same sense also addresses the issue with social factors such as family breakdown, the process of training and education of children of migrants and the overall cost to be paid by these families in an effort to improve their quality of life. In cities like Cuenca, where a large this population has emigrated and has welcomed immigrants, these situations are reflected in elements as the rising cost of land for construction and housing itself.

Whenever factors as the cause are analyzed to migrate and especially the motivations of investment in real estate; the results of the investigation are presented, as well as the problems and constraints arising in the development of this work; it can be a starting point for future research related to real estate and investments made by migrants and immigrants.

Keywords: Migration, Emigration, Immigration, Real Estate, Investment, Migrant, Development, Economy, Results, Cuenca.



Contenido	
ABSTRACT	3
DEDICATORIA	8
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I:.....	12
1.1. MARCO TEÓRICO BASE	13
1.2. MARCO DE ANTECEDENTES EMPÍRICOS	20
1.2.2. Inversión en el sector inmobiliario.....	26
1.3. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....	29
CAPÍTULO II:.....	33
LAS INVERSIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO, PROVENIENTES DE LA MIGRACIÓN DURANTE EL PERÍODO 2005-2012.....	34
2.2. Inversiones realizadas por inmigrantes	41
2.4. Desarrollo de la ciudad por las inversiones inmobiliarias – Impacto Social. 47	
2.5. Influencia en la economía local en relación a las inversiones inmobiliarias hechas por migrantes.....	50
CAPÍTULO: III.....	52
MOTIVACIÓN DE LOS MIGRANTES DE INVERSIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO	53
CAPÍTULO IV:	62
4.1. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	63
4.2. Problemas y Limitaciones	67
Bibliografía.....	68
ANEXOS	70
DISEÑO DE TESIS	85



Universidad de Cuenca
Clausula de propiedad intelectual

SILVIA ESTHER VALLEJO CHAVEZ autora de la tesis "LA MIGRACIÓN EN EL AZUAY Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO: ESTUDIO CASO DE LA CIUDAD DE CUENCA, DURANTE EL PERIODO 2005 - 2012", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, enero 21 de 2015

SILVIA ESTHER VALLEJO CHAVEZ

C.I: 010249556-1



Universidad de Cuenca
Clausula de derechos de autor

SILVIA ESTHER VALLEJO CHAVEZ, autora de la tesis "LA MIGRACIÓN EN EL AZUAY Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO: ESTUDIO CASO DE LA CIUDAD DE CUENCA, DURANTE EL PERIODO 2005 - 2012 ", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de MAGISTER EN MIGRACIÓN, DERECHOS HUMANOS Y POLÍTICAS PÚBLICAS El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, enero 21 de 2015

SILVIA ESTHER VALLEJO CHAVEZ

C.I: 010249556-1



AGRADECIMIENTO

Con el AMOR, de madre y amiga, a mis hijos Gabriel, Luciana, quienes me han ofrendado mucho más de lo deseado; y, con el compromiso de brindarles mayor entrega, les pido que pacientes me sigan apoyando, teniéndome siempre presente, que el camino de la vida aún no ha concluido.

A mis padres, que con su presencia física y espiritual, influyeron y fluyen como fuente misma de la vida de Dios apoyándome, a que con júbilo y placer, continúe por el camino del conocimiento; sin perder los valores humanos que me inspiraron.



DEDICATORIA

Para esa niña interior “CHIVITA LOCA”, traviesa, alegre, cariñosa, y locuaz, donde la vida es perfecta, completa y entera; donde el poder en su mundo es ella, donde no escoge creer en las viejas limitaciones y carencias, sino opta por empezar a verse como el Universo, perfecta, completa y entera, donde su esencia forma parte del poder que lo ha creado, y por lo tanto lleva todos los ingredientes del éxito y permite que su fórmula fluya y se manifieste en el mundo.



INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se abordará el tema de migración en la provincia del Azuay, desde la óptica que lo ubica como un elemento que permite la adquisición de bienes inmuebles, viendo así a la migración de personas desde dos ejes: inmigración y emigración; considerando estos puntos se obtiene un análisis que determine cuál de los dos ejes es el que más influye en el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca.

La compra de un bien inmueble no constituye únicamente el dinero que por él entregará, sino que detrás de esto pesan detalles como el cambio de estatus del individuo en una sociedad, un caso concreto de esto es que una persona que era un arrendatario, pasa a ser propietario de una vivienda, por incidencia de la migración ya sea personal o de familiares.

A lo largo de este estudio se abordarán temas relacionados a la migración, que tienen fuerte incidencia en aspectos sociales, como la capacidad adquisitiva que llegan a tener ciertos grupos humanos y que esto está estrechamente ligado con el sector inmobiliario. Considerando otra perspectiva muy relacionada a la capacidad adquisitiva de los migrantes, está el tema económico, entendido desde el punto de vista de influencia en la sociedad, con las remesas enviadas y la influencia no solo en la economía local sino nacional.

Para contar con datos más cercanos a la realidad, el principal recurso de información serán las empresas de bienes y raíces. Como previo antecedente se realizó una indagación sobre el principal motivo de inversión en este sector a la inmobiliaria Casa Crédito, la cual tiene una sucursal en Nueva York, y donde se encontró que la principal motivación de inversión en el Ecuador, es el dar una mejor calidad de vida a sus familias, seguido por la esperanza de retorno al país; considerando estos dos puntos de vista se puede decir que principalmente la adquisición es concebida por los emigrantes como la



construcción de patrimonio que primero será disfrutado por sus familias y que a su retorno será una reserva del mismo.

De igual forma a través de esta inmobiliaria, se obtuvo información sobre los inmigrantes y las inversiones en bienes inmuebles y se afirma que en los últimos diez años se ha incrementado la inversión, sobre todo en los últimos años que se ha evidenciado un mayor número de extranjeros retirados, principalmente de Norteamérica, cuyos montos de jubilación les permiten invertir en una vivienda propia y que por las características de facilidades en salud, alimentación, seguridad y demás, que ofrece la ciudad de Cuenca, la ven como un sitio para vivir por un período indefinido de tiempo.

Al analizar los factores de inmigración y emigración y su influencia en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca durante el período 2005-2012, se podrá obtener la incidencia dentro del fenómeno migratorio que este aspecto representa en la provincia del Azuay.

Capítulo I:

En el primer capítulo de esta investigación se presentará información que sirve como punto de partida para el análisis de lo que ocurre con la inmigración e emigración en el Ecuador, principalmente en la ciudad de Cuenca; poniendo de manifiesto los antecedentes que han llevado al fenómeno migratorio a ubicarse entre los indicadores que mueven la economía nacional y local, así como el aporte significativo al desarrollo de la sociedad con elementos como mejora en el nivel de vida de las familias de migrantes.

Capítulo II:

Considerando los antecedentes que han llevado a este fenómeno migratorio a ser el dinamizador de la economía gracias a las inversiones que se realizan, principalmente en el sector inmobiliario, en el este capítulo se presentará la investigación realizada en las inmobiliarias de la ciudad para obtener datos de



las inversiones tanto en el sector urbano como rural de Cuenca y con el ello identificar la principal fuente de financiamiento, la misma que está relacionada con la emigración.

Capítulo III:

En el tercer capítulo se aborda el factor motivacional que tienen los migrantes para invertir en el sector inmobiliario, motivaciones que para el caso de los emigrantes recaen principalmente en mejoras de las condiciones materiales y de calidad de vida en general, del emigrante y de sus familias. En cuanto a los inmigrantes no sólo extranjeros sino regionales, la motivación se basa en escoger a la ciudad de Cuenca como destino para vivir por las condiciones que presenta en el caso de los extranjeros y por las oportunidades de trabajo en el caso de los regionales.

Capítulo IV:

Finalmente se presentan los resultados obtenidos en esta investigación, con el desarrollo de cada uno de los capítulos, así como los problemas y limitaciones que se han presentado a lo largo de este proceso.



CAPÍTULO I:

ANTECEDENTES



1.1. MARCO TEÓRICO BASE.

1.1.1. Antecedentes de la Migración en la provincia del Azuay.

Tal como se vio anteriormente nos centraremos tanto en la emigración como en la inmigración en Cuenca, para esto se analizará este fenómeno desde las teorías modernas, es decir a partir de aquellas que surgen a partir de los años 90.

El Ecuador se ha tenido que enfrentar a lo largo de la historia a numerosas crisis económicas, lo que ha conllevado consecuencias no sólo en estos términos, sino también en términos sociales y políticos, un ejemplo claro es la migración. La emigración de ecuatorianos se ha dado desde siempre, sin embargo, generalmente, las migraciones que mayor impacto han tenido son aquellas que se daban desde el Azuay y Cañar.

Según Ana Luz Borrero (1995) se da una importante salida de ecuatorianos al extranjero a partir de la crisis de la paja toquilla en los años 50, pero es en la década de los 80 que estas dos provincias se convierten en puntos importantes de la emigración internacional, llegando a ser consideradas, de acuerdo a Jokisch (2001) la mayor zona de envío de migrantes de América del Sur, dando paso a la emigración de 150000 personas de la ciudad de Cuenca y sus alrededores hacia los Estados Unidos en aquella época (Borrero, 1992 citado en Herrera, Martínez, 2002: 3-4).

Si bien, en el pasado las personas que migraban eran procedentes de las zonas urbanas, a partir de los años 90 se da un incremento considerable de la migración entre personas de las zonas rurales, equilibrándose a partir de 1999 cuando se desata la ola más grande de emigraciones en el Ecuador desde el



Austro, procediendo los migrantes tanto de las zonas urbanas y rurales, dando paso a una diversificación de las personas que salían del país, pues eran personas de estratos económicos que debido a la fuerte crisis que en ese entonces se vivía recurrieron a la migración en búsqueda de una vida mejor.

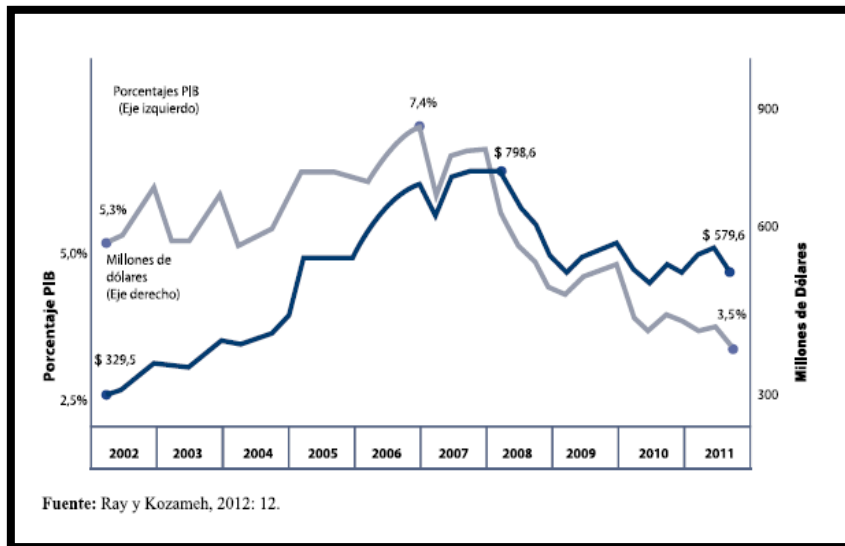
Además, se da una feminización de la migración y el destino ya no es solamente Estados Unidos, sino también España e Italia, incluso el Ministerio del Trabajo ha afirmado que aproximadamente más de un millón y medio de ecuatorianos, dentro de la población económicamente activa, ha emigrado hacia la Unión Europea. Actualmente, se considera que entre dos y tres millones de ecuatorianos residen en el extranjero (SENAMI. Programa Conjunto “Juventud, Empleo y Migración para reducir la Inequidad en el Ecuador”. 2011).

Después de la crisis del 99 no se ha dado otra crisis de esa magnitud, sino que al contrario se ha ido mejorando progresivamente, a pesar de las crisis global del 2008 que afortunadamente no golpeó grandemente al Ecuador. La migración representa un factor sumamente importante en la economía del Ecuador debido a que las remesas que ingresan por los emigrantes suponen una inversión directa en el país, así como también los ingresos que se inyecta a la economía por parte de los inmigrantes.

Las remesas son el segundo rubro más importante en la producción de divisas. “Las remesas representaron el 5,3% del PIB en 2002. Llegaron a su participación más alta en 2006 con 7,4% pero a partir de 2008 empiezan a disminuir tanto en cantidad como su participación en el PIB, llegando a representar en 2011 el 3,5% del PIB (Ray y Kozameh, 2012 citado en Organización Internacional para las Migraciones, Perfil Migratorio del Ecuador, 2012). Se puede afirmar que la caída de las remesas en el Ecuador se debió principalmente a la crisis que se vivía en Estados Unidos y posteriormente a la crisis que todavía golpea en España, pues ambas crisis ha dejado sin empleo

tanto a los emigrantes como a sus propios nacionales, lo cual también ha provocado un descenso en las emigraciones, las cuales nuevamente están presentando un incremento.

Gráfico 1.1: Evolución de la Relación Remesas/PIB, 2002 – 2011.



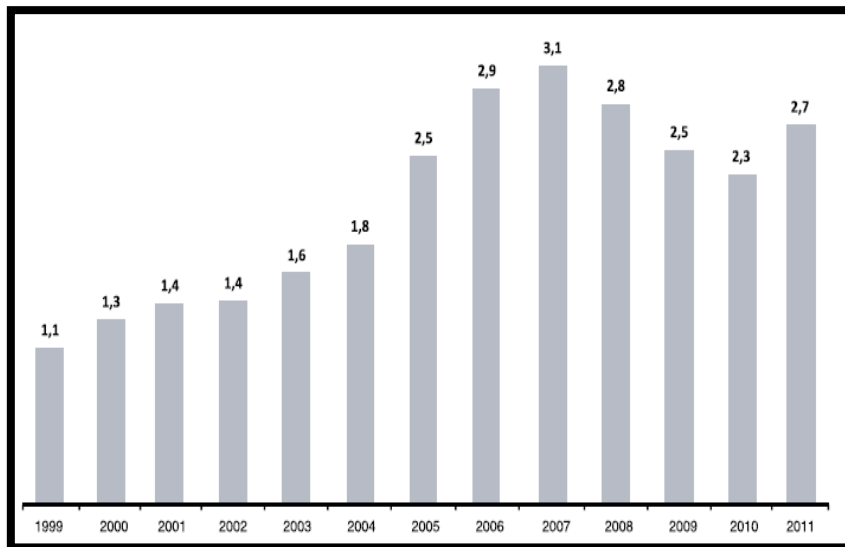
Fuente: Ray y Kozameh. 2012: 12. Disponible en: www.oim.int.

Desafortunadamente, no se pueden tener datos exactos de la cantidad de ecuatorianos en el exterior, sobre todo en Estados Unidos, pues existe un nivel muy alto de ilegalidad entre los emigrantes. En el Azuay se da una participación en la emigración de la población del 5,7% en 2001, el cual se ha reducido al 3,9% en la actualidad, aunque todavía Azuay junto con Cañar son las provincias con mayor participación en la emigración (Organización Internacional para las Migraciones, Perfil Migratorio del Ecuador, 2012: 41).

Actualmente, España es el país con mayor número de emigrantes ecuatorianos, seguido por Estados Unidos, por lo que en este estudio incide también la crisis que actualmente está pasando España, pues se puede suponer que las remesas y recursos que posiblemente se puedan usar para la inversión puedan descender debido a esta crisis. Por el contrario, se puede

suponer que en 2007 fue en donde más recursos se invirtieron en el país, pues según el Banco Central del Ecuador en este año se dio un ingreso en el rubro de remesas de tres millones de dólares.

Gráfico 1.2: Evolución de las remesas en el Ecuador, 1999 – 2011.



Fuente: www.oim.int. Elaborado por: Herrera, Moncayo, Escobar, 2012: 45.

El número de emigrantes de la región Sierra, responde a la cantidad de remesas enviadas, pues los hogares que más reciben remesas en el Ecuador son de la Sierra, específicamente el 50% de las remesas están dirigidas a la Sierra, y sabiendo que el Azuay y el Cañar son los lugares con mayor participación en la emigración, se puede determinar que dichas remesas estarán mayormente distribuidas en estas dos provincias. Cañar en primer puesto, recibe alrededor del 24%, seguida por el Azuay con el 15%.



Tabla 1.1: Hogares receptores de remesas por provincias.

REGIÓN	PROVINCIA	HOGAR RECEPTOR DE REMESAS	TOTAL HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES RECIBIENDO REMESAS	DISTRIBUCIÓN DE HOGARES QUE RECIBEN REMESAS
Sierra	Azuay	28.788	188.331	15,3 %	10,8 %
Sierra	Bolívar	967	47.723	2,0 %	0,4 %
Sierra	Cañar	14.206	58.627	24,2 %	5,3 %
Sierra	Carchi	752	44.136	1,7 %	0,3 %
Sierra	Cotopaxi	3.234	103.137	3,1 %	1,2 %
Sierra	Chimborazo	6.898	125.407	5,5 %	2,6 %

Fuente: www.oim.int. Elaborado por: Herrera, Moncayo, Escobar, 2012: 45.

Como se puede observar en el cuadro, Azuay es la provincia con mayor número de hogares receptores de remesas. Posteriormente, mediante este dato se podrá analizar la inversión en bienes inmuebles en Cuenca en función a las remesas que se reciben, es decir, podemos suponer que a mayor remesas mayor es el número de inversión en la ciudad.

En este sentido, también es importante mencionar que actualmente se están dando un mayor número de retornos, lo que también nos permitirá analizar si el retorno se debe a que los migrantes cumplieron sus objetivos en cuanto a mejorar su nivel de vida o retornan porque la vida en el extranjero se está tornando difícil, teniendo en cuenta que la idea inicial de muchos emigrantes es alcanzar un mejor nivel de vida para sus familias, muchas de las cuales permanecen en el Ecuador, en este caso, se puede decir que muchos emigrantes relacionan un mejor estilo de vida, con un mayor poder adquisitivo, lo cual está estrechamente relacionado con la compra de bienes inmuebles.



Por otro lado, no hay que olvidar que este estudio se centra tanto en la emigración como la inmigración en la ciudad de Cuenca. El Ecuador en general, a pesar de que recibe población extranjera, no es un destino fuerte para la inmigración tal como lo es Argentina o Brasil, sino más bien presenta una inmigración forzada, especialmente de personas solicitantes de refugio desde Colombia. Sin embargo, actualmente se ha dado un pequeño incremento de la población extranjera residente en el Ecuador, según el censo del 2010 existen 181.848 personas extranjeras residiendo en el Ecuador contra 104.130 personas extranjeras en 2001, siendo en ambos casos la población colombiana la que mayor índices de inmigración presenta, seguido por Perú, Estados Unidos, España y Cuba (INEC, CPV, 2001, 2010).

Sin embargo, en este censo ni en ningún otro no se ha considerado un nuevo fenómeno de la inmigración en el Ecuador, el cual es la inmigración de extranjeros retirados, quienes están teniendo una presencia importante en la ciudad de Cuenca. Aunque se puede decir que dentro del grupo de personas estadounidenses incluidas en el censo del INEC, pueden encontrarse las personas retiradas. Según Matías Abad, vicepresidente ejecutivo de la Cámara de Comercio de Cuenca, se estima un número de entre 4000 y 5000 residentes extranjeros principalmente provenientes de Estados Unidos y Canadá (Diario El Tiempo. 2012).

Del mismo modo, en 2012 se realizó una entrevista a Susan Haskins y Daniel Precher, editores de la famosa revista International Living, en la que se intentaba ahondar en por qué Ecuador se encuentra dentro de los requerimientos de International Living para el retiro de los extranjeros. En esta entrevista se concedieron puntos muy importantes.

En primer lugar, la revista International Living, la cual ha representado un medio de referencia para los extranjeros que desean ir a vivir en otro, realizó el Seminario “Live and Invest in Ecuador” (Vive e Invierte en Ecuador), y cuyo fin



fue promocionar la vida en el Ecuador y que para nuestro país es una inversión extranjera directa. La pareja afirmó que si bien es reciente la llegada de muchos extranjeros retirados al Ecuador, ya se tenía en la mira a este país para este fin desde hace catorce años.

Las razones, afirman, es que los extranjeros retirados buscan lugares donde el dólar rinda mejor. Cuenca se encuentra dentro de la lista de la revista desde hace 5 años. Además, para que un lugar esté dentro de la lista debe cumplir con 8 categorías bien evaluadas:

- Bienes raíces.
- Beneficios especiales para retirados.
- Costo de vida.
- Facilidad de integración.
- Entretenimiento.
- Servicios de salud.
- Infraestructura.
- Clima.

En el primer punto, que es el que nos interesa, se examinan principalmente los costos y calidad de bienes raíces y de arriendos, generalmente departamentos, en este aspecto se ha considerado a Cuenca una ciudad con un costo de vida bajo para los extranjeros, además de cumplir con el resto de condiciones necesarias para estar en la lista de International Living.

Esta revista está dirigida a personas de Estados Unidos de Canadá en una edad promedio de 65 años, quienes buscan lugares permanentes para residir. Uno de los temas importantes que se trataron en el seminario fue “¿Cómo adquirir propiedades legalmente?” lo que quiere decir que los retirados extranjeros representan una importante contribución al sector inmobiliario pues la mayoría pretende establecerse definitivamente en el Ecuador, principalmente



en Cuenca, Cotacachi, Vilcabamba, Manta y Canoa, esto se debe también a que en ciudades pequeñas el índice de criminalidad es más bajo.

Estos editores de International Living también cuentan que durante el proceso los retirados viajan algunas veces, realizan arriendo temporales y en algunos casos realizan comprar anticipadas de los lugares donde van a vivir, un proceso de entre cinco y diez años para una transición definitiva. La pareja afirma que no existen datos seguros sobre el número de la población retirada extranjera en Cuenca, pero se estima en 1000 personas en Cuenca.

La presencia de extranjeros retirados en Cuenca y en otros lugares del país ha dado paso a una mejora en el desarrollo de nuevos servicios para la satisfacción de la demanda de los nuevos residentes. En este sentido, se ha visto un incremento en los servicios personalizados para el acceso a bienes raíces con traducciones y asesoría legal. La presencia de estos nuevos residentes genera un impacto positivo en las economías locales (Vallejo. Revista Bienes Raíces Clave. Ecuador: El mejor destino del mundo para retirados. 2012).

1.2. MARCO DE ANTECEDENTES EMPÍRICOS

1.2.1. Situación de los migrantes en el extranjero.

La situación de los migrantes en cualquier parte del mundo siempre ha sido un tema importante de estudio en el marco social de las investigaciones pues los migrantes, generalmente, han representado un punto vulnerable en las sociedades receptoras. En el caso de los ecuatorianos en el extranjero, principalmente en Estados Unidos y España, es necesario apuntar su situación o realidad social y económica que viven los migrantes ecuatorianos en estos



países, pues estos dos son los países con mayor número de inmigrantes ecuatorianos.

En primer lugar, cabe mencionar que la situación de los migrantes ya es complicada desde el momento en el que llegan al lugar donde pretenden establecerse por un sinnúmero de motivos, aunque en este caso nos centraremos en aquellos migrantes ecuatorianos que salieron del país para buscar un mejor estilo de vida para si mismos o para sus familias. El migrante cuando sale de su país, entra a la sujeción de nuevas leyes, normas, costumbres, etc. En este sentido, los nacionales del país de destino ven a los migrantes como algo nuevo y amenazante a su cultura y a sus normas, por lo que para ellos es necesario un proceso de asimilación para que los migrantes puedan integrarse a la sociedad, es decir, se pretende que los migrantes interioricen los valores y el estilo de vida de la sociedad receptora, haciendo un lado las costumbres y características distintivas de los migrantes (Zanfrini. 2007: 16).

El proceso de migración implica, la idea de establecerse en ese lugar, lo cual a su vez implica un proceso de ubicación, acomodo y asentamiento, lo que representa la familiarización con el nuevo lugar. En este aspecto es de gran ayuda, la cooperación entre conocidos, familiares o amigos de los migrantes, personas que también han migrado anteriormente y que pueden participar en la integración del migrante a la nueva sociedad, es decir, para el nuevo migrante es de gran ayuda las redes migratorias, es por esto que no es raro encontrar a más ecuatorianos en determinadas ciudades o barrios que en otros (Giménez, 2003: 23).

Sin embargo, este proceso no es suficiente para que se dé una plena integración de los migrantes en la sociedad receptora, de hecho no se puede decir que se ha logrado, en ningún país, una integración completa, en casos aislados seguramente sí, pero en un todo no. De hecho, los migrantes



ecuatorianos han tenido que sufrir una realidad bastante dura por la discriminación que sufren en los países de destino, discriminación que han tenido que soportar para poder ganarse el sustento de cada día y poder enviar o ahorrar dinero para sus familias en el país o para su retorno al mismo.

La discriminación que sufren los migrantes en el extranjero se presentan en todos los ámbitos de la sociedad, por ejemplo, en el acceso al empleo, a la educación, vivienda, etc. Y hablamos de discriminación, cuando una persona, debido a su origen, raza o etnia, recibe un trato menos favorable, que el que recibiría otra persona, estando en la misma situación (Comisión Europea, 2000 citado en Zanfrini, 2007: 1056).

En el área laboral, por ejemplo, tal como lo establece Carlos Giménez (2003: 28), las migraciones son consideradas como un flujo de una mercancía clave que va desde los países en vías de desarrollo hacia los países dominantes, la mano de obra, la misma que es considerada como una mano de obra barata. Es por esto, que en muchos casos se contrata a migrantes, que a los nacionales de un país, lo cual parecería bueno, pero el problema radica que a un migrante por su condición, se le asignan salarios menores que los que se pagaría a un local, a quién las leyes de su país le amparan ampliamente; mientras que un migrante, sobre todo aquellos que se encuentran ilegalmente en un país, no se encuentran protegidos por ninguna ley o política efectiva, porque a pesar de que existan leyes muchas veces éstas no se cumplen o no se aplican.

En este sentido, igualmente, se puede hacer referencia a la situación de los migrantes regulares como irregulares. En la actual sociedad globalizada en la que vivimos, se ha generado un mayor flujo migratorio de las personas, lo que ha provocado que los principales países de destino refuercen sus fronteras y creen políticas de inmigración restrictivas. En nuestro caso, la mayoría de



migrantes ecuatorianos, tanto en Estados Unidos como en España, se encuentran en una situación de irregularidad.

De este modo, hay que saber que la migración ecuatoriana irregular, sobre todo a los Estados Unidos, no se produce únicamente con la llegada clandestina de los migrantes o una llegada por tierra, considerada incorrectamente, la única forma de ilegalidad, lo cual puede desmentirse con el hecho de que muchos migrantes han llegado a un país, ya sea España o Estados Unidos, por vía aérea, con visa de turistas y su condición se torna en irregular cuando prolongan su estancia, quedando como personas sin papeles.

Esta situación acarrea consecuencias importantes para la comunidad inmigrante en el extranjero, ya sea en términos de derechos como en términos psicológicos. “Psicológicamente crea insatisfacción, miedo y perplejidad; impide alquilar un piso, o abrir una cuenta bancaria; dificulta, cuando no imposibilita, el acceso a recursos públicos (sociales, sanitarios, educativos). La irregularidad conduce a la invisibilidad social y coloca al inmigrante en una situación de vulnerabilidad y explotación (Giménez, 2003: 107).

Esta situación únicamente puede cambiar cuando se logra obtener la ciudadanía, que muchas personas lo han logrado y ha hecho que el acceso a sus derechos sea garantizado; sin embargo, la mayoría de emigrantes ecuatorianos en el extranjero se encuentran en situación de irregularidad, lo que supone que viven en condiciones menos favorables que aquellos que tienen los papeles en regla, pero dada la cantidad de restricciones que tienen los países desarrollados a los emigrantes les ha resultado bastante difícil arreglar su situación irregular. Incluso hay personas que pasan años pretendiendo lograr su regularidad.

Cabe decir que aunque se logre obtener la ciudadanía, la discriminación y exclusión no cambian debido a que para los nacionales del país receptor los



migrantes siguen siendo diferentes, ya sea en términos físicos como en términos culturales (Zanfrini, 2007). No han sido pocos los casos de xenofobia que se han dado en España, por ejemplo, en contra de migrantes ecuatorianos o jóvenes de padres ecuatorianos a pesar de que éstos sean nacidos en ese país.

La situación de los emigrantes ecuatorianos no se resume a su regularidad o irregularidad, no se resume a la motivación de dejar su país, viven una realidad que no se puede resumir fácilmente. Si bien están motivados por alcanzar un mejor nivel de vida y por esto realizan trabajos que probablemente en el Ecuador no realizarían, y sin menospreciar estos empleos, la paga en empleos como en la construcción o como empleadas domésticas en países como Estados Unidos o España son mejor remunerados que en el Ecuador, a pesar de que los salarios que reciben allá tampoco son los justos.

Por otro lado, en el tema de vivienda, los emigrantes viven en condiciones bastante duras. Muchas veces viven varias personas en departamentos pequeños, pues así se reparten el alquiler del departamento.

El aspecto de la vivienda representa uno de los factores más importantes al momento de la llegada del migrante, pues es la parte del asentamiento y acomodo en la sociedad receptora, lo que conjuntamente con el empleo y el conocimiento de la sociedad, constituye un elemento clave en el proceso de integración, proceso bastante largo y que desafortunadamente no se ha dado de forma total. De hecho, se afirma que el proceso de inserción de un inmigrante puede llevar hasta quince años (Levine, 2008: 38).

Otro aspecto importante de mencionar, es el familiar, pues juega un papel de suma importancia en el ciclo migratorio. Ellos son los que reciben las remesas, o son los que están en el país de destino esperando al nuevo emigrante



colaborando con su integración; igualmente, la familia está detrás de cada decisión que tome el migrante en cuanto a proyectos, anhelos, etc.

Además, el hecho de que la familia haya migrado junta o que la familia esté separada es muy relevante, pues cuando se está solo sin la familia, se puede ahorrar más y hacer que el nivel de remesas en el país de origen se incrementen, pero cuando se está con la familia, se recurre a más gastos, pues se debe invertir en educación, ya no se podrá compartir vivienda con otras personas, haciendo que los ahorros sean menores.

Situaciones como, la familia y la integración de los hijos en el sistema educativo, supone que el retorno al país de origen sea en un plazo mayor o, que decididamente se opte por establecerse definitivamente en ese país, lo que supone que ese migrante ya no generará inversión extranjera directa, pues eso es precisamente lo que significa el envío de remesas. Asimismo, es importante destacar que cuando el migrante ha obtenido la residencia hace visitas a sus familiares en el lugar de origen, y éstos a su vez son los principales receptores de las experiencias vividas, de lo que el emigrante ha logrado o del éxito que ha alcanzado, creando una influencia para otras personas que se animen a salir de su país.

Además, un factor muy importante que se produce con la migración es la adquisición de nuevas costumbres, dejando las propias a un lado (Giménez, 2003: 116).

La mejora del nivel de vida del migrante o el éxito que ha logrado alcanzar, generalmente está medido por el incremento del poder adquisitivo. No obstante, existen otras situaciones que se presentan en el país de origen con la familia del migrante que se ha quedado en el país y que demuestran que el poder adquisitivo no está directamente relacionado con un mejor nivel de vida.



Las familias de los migrantes, cuyas remesas son altas o que después de ahorrar por un determinado tiempo, principalmente invierten sus ahorros en bienes inmuebles, no es raro notar en las partes rurales del Azuay o de Cañar existan viviendas de estilo urbano en medio de casas bastante sencillas.

El discurso inicial del migrante y de sus familias es: “Sólo un año más, hasta que tengamos casa y muebles”, pero la situación generalmente se prolonga (Ramos, 2009: 82). Pero se puede decir que si bien se incrementa el poder adquisitivo, el nivel de vida puede no aumentar porque la separación de la familia ha supuesto otros problemas sociales, por ejemplo, que los hijos no tienen guía de sus padres, creando jóvenes que no quieren ingresar al sistema educativo, jóvenes depresivos y con problemas, pues en no pocos casos se ha presentado el testimonio de que se sienten abandonados por sus padres.

Aunque no se puede afirmar esto en todos los casos, pues existen muchos otros casos en los que la familia considera la separación como un sacrificio necesario y como un esfuerzo en la búsqueda de la satisfacción de las necesidades de la familia (Ramos, 2009: 102).

1.2.2. Inversión en el sector inmobiliario.

Como se dijo recientemente uno de los principales anhelos de los migrantes es tener su casa propia. Desde que se dio el gran auge del fenómeno de la migración que es a partir del 2000, con un gran descenso, como se verá más adelante, en el 2008, probablemente por la crisis, se ha dado un incremento altísimo de la construcción especialmente entre los años 2005 y 2007, en las zonas rurales del austro ecuatoriano.

Estas construcciones en las zonas rurales han sido ampliamente criticadas pues son consideradas como un símbolo de derroche y ostentación, sin embargo, para los migrantes constituye un sueño realizado. Si se visita las



zonas rurales del Azuay y del Cañar se podrá observar que las viviendas rurales han mejorado, en cuanto a espacios y comodidad, independientemente de los juicios estéticos que se les haga. Además, si se compara las viviendas de las zonas rurales del Azuay y del Cañar se puede observar que el nivel de vida es muchísimo mejor que el nivel de vida de personas de las zonas rurales del norte del Ecuador, quienes viven con problemas de extrema pobreza y de hacinamiento. Incluso, estudios del SIISE, han comprobado que el hacinamiento es menor en estas dos provincias que en provincias como Chimborazo o Carchi (Herrera, Martínez, 2002: 41).

Por ejemplo, se ha afirmado que Azogues ha crecido de tal forma debido a la rápida urbanización causada a su vez por la expansión de la construcción. Y se asegura que el 90 % de las casas construidas a partir de 1995 fueron realizadas con las remesas recibidas por los y las emigrantes (Wamsley, 2001: 162).

En Cuenca, este aspecto ha sido criticado, principalmente por las personas de los sectores urbanos, quienes creen que la construcción de viviendas tan grandes va en contra de los estándares tradicionales, haciendo que la construcción de una vivienda por parte de emigrantes en zonas rurales sea un verdadero costo de la migración. Así, Ana Luz Borrero (2001) afirma que en Cuenca y sus zonas rurales “el sueño del migrante exitoso es construir una casa que muestre su poderío, de tres pisos o más, juego de techos, y garajes, aún en los lugares más apartados.

La importación de estilos arquitectónicos de la gran ciudad, el exceso y abuso del hormigón y el bloque hacen que las zonas de alta migración pierdan su identidad patrimonial y armonía arquitectónica frente a los verdaderos “monstruos de cemento” (Borrero, 2001: 40).



En los últimos años los emigrantes ecuatorianos todavía prefieren comprar sus casas dentro del país, pues hay que señalar que la compra de viviendas en el extranjero o en el país de residencia de los migrantes ha subido. Sin embargo, la mayoría de migrantes siguen eligiendo el Ecuador para comprar sus viviendas ya que tienen planeado retornar al país. Carlos Thurdekoss, experto consultor inmobiliario, miembro de la “Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces de EEUU” o en su nombre original, “National Association of Realtors” mediante una conferencia en Cuenca en 2009, indicó a los corredores de bienes raíces del Azuay, que los migrantes ecuatorianos, si bien adquieren viviendas en Estados Unidos, prefieren comprar en el Ecuador debido a que pueden comprar una casa en cien mil dólares aquí, mientras que allá consiguen la misma casa en trescientos o cuatrocientos mil dólares, es decir, el dólar obtenido allá rinde más en el Ecuador (Comunidad de Migrantes Ecuador. Migrantes continúan prefiriendo invertir en el país. 2007).

Al ser el ideal más grande de los migrantes el tener un mejor nivel de vida, la vivienda juega un papel fundamental. Tal como lo establece Ramiro Crespo, presidente ejecutivo de la empresa de servicios financieros, Analytica Securities, “comprar una casa, primero, tiene una rentabilidad emocional muy importante. Siempre es distinto vivir en casa propia, tener un refugio, un techo para tu familia que estar pendiente del arriendo. Y en cuanto a la rentabilidad económica, es una inversión segura porque se presume que aumente su valor, y de no ser así, representa un ahorro del dinero que se estaría utilizando en pagar el arriendo, es decir, se convierte en patrimonio y no dinero que se le da al arrendador (Vela. Revista Bienes Raíces Clave. ¿Cómo invertir sus utilidades?, 2011). Sin duda, el tener una vivienda representa para la población migrante un apoyo y una mejora en su nivel de vida.

Igualmente, es necesario señalar, que en países como en España o en Estados Unidos, las inmobiliarias están dirigiendo sus esfuerzos hacia el público migrante. Por ejemplo, el caso de Casa Crédito, la cual tiene su oficina



principal en Queens, Nueva York y en Cuenca, trabajando directamente con los migrantes en el extranjero.

Lo mismo pasa en España, pues algunas constructoras españolas han abierto sus oficinas en el Ecuador. Debido a la crisis por la que atraviesa España, las inmobiliarias españolas se han visto obligadas a buscar nuevos mercados, y han encontrado en el público ecuatoriano a uno muy grande. Según Leonor Soriano, directora comercial del grupo inmobiliario Promaga, “el Ecuador es un mercado ideal por la relación que existe con los migrantes, la empresa Promaga se ha establecido en el país en 2008 debido a la demanda y necesidad de los inmigrantes ecuatorianos que querían comprar una casa en su país; sin embargo, la principal limitación que las personas encuentran en su país, es la concesión de créditos” (Comunidad de Migrantes Ecuador. España: Inmobiliaria se reconstruye en Ecuador. 2009).

Las empresas inmobiliarias encuentren atractivos a los migrantes ecuatorianos, pues uno de los mayores deseos de un migrante es haber logrado un patrimonio rentable para él y su familia, lo cual es una motivación muy significativa para la adquisición de viviendas por parte de los migrantes.

1.3. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.

Para dar inicio a la investigación de: “La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012”, es relevante partir de una definición de términos que serán muy usados a lo largo de este proceso investigativo y servirán para el desarrollo del tema propuesto, para que ayuden a entender y ubicar mejor las características de los procesos de la migración.



Migración: Acción y efecto de pasar de un país a otro para establecerse en el. Dícese hablando de las históricas que han hecho las razas o los pueblos enteros (Borisovna, 2002:33).

Dado que este es un punto angular de la investigación, es importante ahondar más en éste. A lo largo de la historia han surgido diversas teorías en torno a la migración. En los años 60 surgen las teorías neoclásicas, en las que se afirma que la migración se generaba porque la desigualdad entre muchos países, en términos de factores productivos, era bastante amplia, por lo que se generaba una desigualdad en los salarios de la mano de obra, lo que daba paso a la migración.

Posteriormente, en los años 70 y 80 se originan teorías de corte estructural que analizan la migración a partir de un orden meramente capitalista, analizando el capitalismo en función de las relaciones centro-periferia, donde se establece que la mano de obra de la periferia es barata y son bien recibidos en el centro pues éste se beneficia en cuanto contribuye a su acumulación de capital, aunque vale decir que estas teorías ya no responden a los flujos migratorios de la actualidad. Finalmente, en los años 90 surgen teorías un poco más apegadas a la realidad de la migración internacional, ya que no se toma en cuenta únicamente el aspecto económico, sino que se incluyen otros factores tales como las redes sociales, el capital social, las afinidades culturales, etc., siendo factores que determinan las diferencias entre las oportunidades y expectativas de vida en el país de origen como en el de destino (Duque, Colegio de Economistas del Pichincha, 2009: 27).

Asimismo, para entender el estudio a realizarse es preciso definir otros términos claves en el desarrollo de esta investigación:



Inmigración: Llegar a un país para establecerse en él los que estaban domiciliados en otro. Se dice especialmente de los que forman nuevas colonias o se domicilian en las ya formadas (Diccionario Real Academia de la Lengua).

Emigración: Dejar o abandonar su propio país con ánimo de establecerse en otro tercero. Ausentarse temporalmente del propio país para hacer en otros destinos determinadas faenas. Abandonar la residencia habitual dentro del propio país, en busca de mejores medios de vida (Diccionario Real Academia de la Lengua).

Bien Inmueble: Inmueble, del latín immobilis, es un bien que está unido al terreno de modo inseparable tanto física como jurídicamente. Por lo tanto, se trata de algo imposible de separar del suelo o de trasladar sin que se produzcan daños (Diccionario Real Academia de la Lengua).

Inversión: Una inversión, en el sentido económico, es una colocación de capital para obtener una ganancia futura. Esta colocación supone una elección que resigna un beneficio inmediato por uno futuro y, por lo general, improbable (Diccionario Real Academia de la Lengua).

Se plantea que los ecuatorianos en el exterior relegan a un segundo plano la movilidad social o ascenso social y priorizan la posición económica, en este sentido la inversión en bienes raíces, transporte o servicios está realmente garantizando una posición económica, pero si es importante cuestionarse si es o no reconocida socialmente esa posición [...], si existe un interés mayor por la posición económica que por la movilidad social, sería fundamental preguntarse cómo se produce y reproduce en las nuevas generaciones este desinterés por el ascenso social (Patiño, 2003:62).

Otro detalle a considerar es el hecho de porque existe en los azuayos que emigran al exterior mayor interés en cuidar la imagen, las apariencias, el status,



que mejorar la formación profesional [...], en este sentido se ve muy bien justificado el hecho de adquirir una vivienda por cuestiones de obtener una mejor posición social en el medio (INTERMON-OXFAM-ILDIS, 2001:14).

Una vez explicados algunos conceptos, partiendo de su definición y conceptualización, es importante explicar desde un punto de vista sociológico y quizás psicológico, cuestionamientos como el sentido que tiene para la familia del migrante y el migrante como tal, la adquisición de un bien inmueble; con los datos obtenidos en primera instancia en Casa Crédito, se pudo evidenciar que el principal sentido que cobra es el de llegar a ser propietarios de un bien que permita la mejora de su calidad de vida y esto se evidencia con la adquisición de un bien inmueble fruto del esfuerzo y trabajo en el extranjero.

También es importante plantear y resolver como es el proceso administrativo de esta inversión, es decir que carácter le dan los dueños de estas propiedades, que riesgos se podrían correr en el caso de que el migrante no tenga empleo en el extranjero o no retorne en los tiempos previstos.



CAPÍTULO II:
LAS INVERSIONES EN EL SECTOR
INMOBILIARIO, PROVENIENTES DE LA
MIGRACIÓN DURANTE EL PERÍODO 2005-
2012.



LAS INVERSIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO, PROVENIENTES DE LA MIGRACIÓN DURANTE EL PERÍODO 2005-2012.

La migración ha supuesto un gran impacto en el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca desde el boom migratorio a partir de los años 1999 y 2000, si bien actualmente desde hace ya algunos años la inmigración por parte de un sinnúmero de personas extranjeras retiradas a esta ciudad también está generando impacto en este sector desde, la emigración hacia el extranjero es la que representa el verdadero impacto ya que ésta se viene dando desde mucho antes que la llegada de los extranjeros retirados a Cuenca.

Para aproximarnos a las inversiones realizadas en el sector inmobiliario provenientes de la migración, hemos realizado una encuesta a varias inmobiliarias para determinar la situación de dichas inversiones en nuestra ciudad. En estas encuestas se pudo observar claramente que las inversiones realizadas por parte de emigrantes son mayores que la de los inmigrantes, pues algunas inmobiliarias todavía no habían trabajado con personas extranjeras o comentaban que lo habían hecho muy poco.

Es necesario mencionar que al realizar las encuestas nos encontramos con limitantes para la investigación dentro del sector inmobiliario al evidenciar la informalidad con la que este sector se maneja. En Cuenca, la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay (ASOCOBIRA) cuenta con setenta y cinco miembros, los cuales poseen una licencia de funcionamiento, sin embargo, se pudo notar en el trabajo de campo que existen un sinnúmero de inmobiliarias que no tienen dicha licencia, es decir que se encuentran al margen de la ley o que funcionan de manera independiente, este es un problema según afirma esta institución, pues al no haber un ente de control en



cuanto a inmobiliarias o bienes raíces se refiere el número de inmobiliarias sin licencia de funcionamiento se incrementan poniendo en riesgo tanto los intereses de las inmobiliarias como de los clientes.

Al ser un sector con este nivel de informalidad y con tan poco control, se dan los casos de que muchas inmobiliarias no llevan registros plenos de las ventas que realizan, ya sea por evadir impuestos o simplemente porque lo único que les interesa es vender y no tienen la necesidad de guardar los registros que se hacen por años y los datos que les parece irrelevantes son borrados, así lo afirmó uno de los corredores encuestados. Es así, que nos topamos con inmobiliarias que aunque hayan hecho ventas a emigrantes o inmigrantes no se han registrado estos datos adecuadamente o no se los ha guardado por lo que la información que se obtenga en este sector no está bien respaldada.

2.1. Inversiones realizadas por emigrantes

Las inversiones que se realiza en este sector, es un número aproximado de las inversiones reales por parte de emigrantes en la compra de bienes inmuebles. Conociendo que la compra de bienes inmuebles se da principalmente mediante el envío de remesas a las familias, conjuntamente con la concesión de créditos bancarios o de cooperativas, se puede aseverar que la evolución de las remesas puede también suponer una evolución semejante en las inversiones en bienes inmuebles.

De esta forma se presenta el siguiente cuadro que muestra el ingreso de remesas a Cuenca a partir del año 2005.



Cuadro 2. 1. Ingreso de remesas desde 2005 hasta 2012

Año	Remesas (millones de USD)
2005	312.7
2006	368.2
2007	325.7
2008	349
2009	350
2010	365.2
2011	400
2012	418,5
TOTAL	2889.3

Fuente: Banco Central del Ecuador.

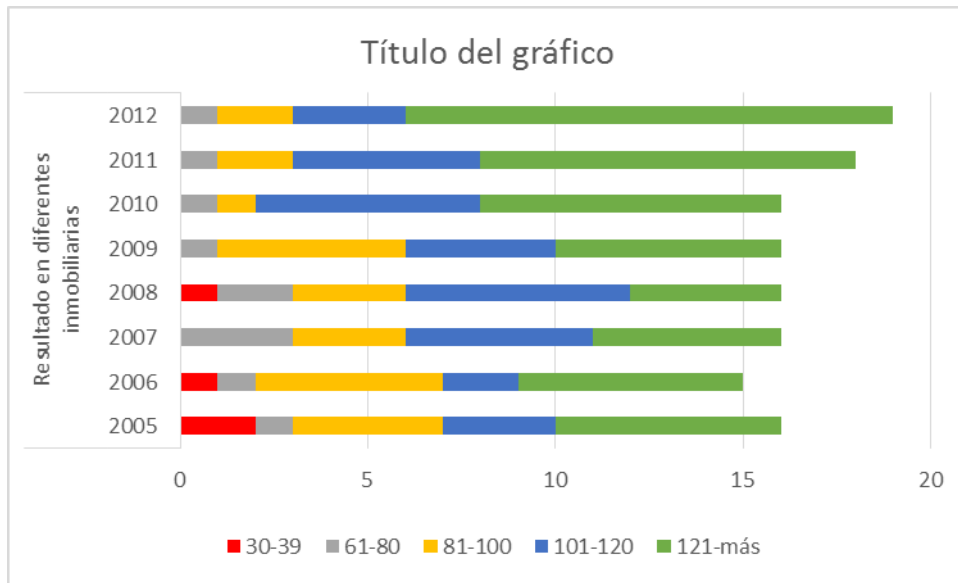
Elaborado por: La Autora.

En el cuadro es claro que el año en el que más se reciben remesas es en el 2012 por lo que podemos suponer que en ese año se haya incrementado la inversión en bienes inmuebles. Por otro lado, en el año 2008 es el año con menos ingresos de remesas, podemos explicar esto como un resultado de la crisis que sufrió Estados Unidos en ese año, y por el contrario se supone que la inversión haya descendido.

Para demostrar la situación real de la incidencia de la migración en el sector inmobiliario, se recurrió a encuestas y entrevistas a varias inmobiliarias. En este sentido, de acuerdo a las encuestas realizadas a veintidós inmobiliarias de la ciudad de Cuenca y en referencia a la inversión realizada por emigrantes se ha concluido que efectivamente entre los años 2005 y 2012, es en 2012 cuando la inversión en este sector se incrementó y tal como vimos en el cuadro anterior las remesas que ingresaron al país en este año también fueron las más altas. A continuación se muestran los datos recolectados de acuerdo a lo dicho.



Gráfico: 2.1. Montos de adquisición de inmuebles en miles de dólares.



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: La Autora.

En el gráfico anterior se demuestra un crecimiento notable de la inversión realizada por los emigrantes en los últimos siete años. Tal como lo dijimos se demuestra que en 2012 es el año en el que se registran montos más altos de inversión, pues las cifras generalmente superan los cien mil dólares de inversión. Es decir, el poder adquisitivo de los emigrantes frente al sector inmobiliario continúa en aumento.

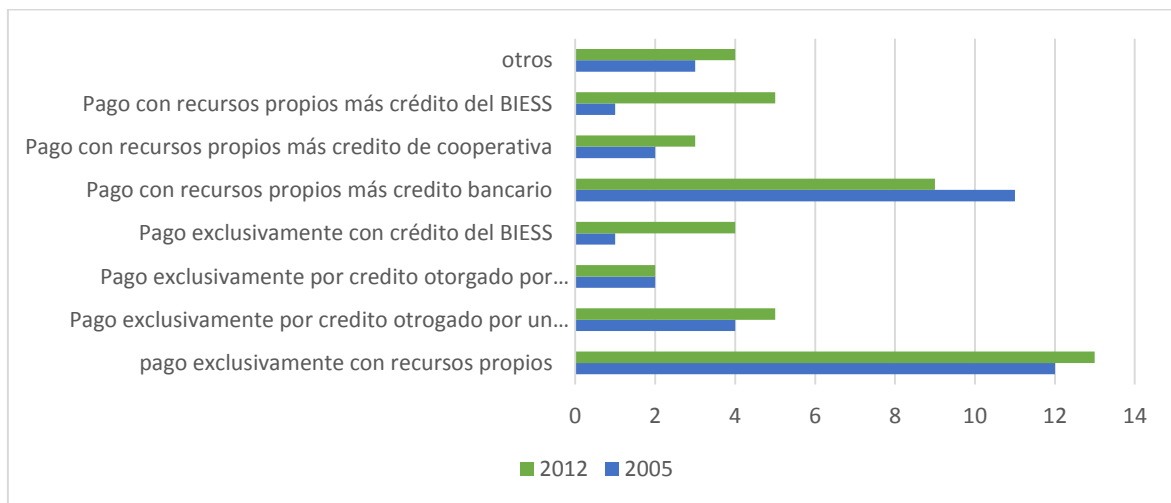
Por otro lado, mediante las encuestas también se pudo notar que la inversión realizada en la construcción de viviendas en todo el Azuay, particularmente en las zonas rurales, es similar a la inversión en bienes inmuebles. Igualmente, como se suponía, se demuestra que en 2008 los montos de las inversiones son más bajas que el resto de años debido a la crisis que golpeó a los Estados Unidos.

De acuerdo a esto, se puede asegurar que la relación entre el nivel de remesas recibidas y el nivel de inversión en el sector inmobiliario por parte de los



emigrantes es proporcional. Sin embargo, si bien las remesas son la principal fuente de financiamiento para la inversión, de acuerdo a las encuestas realizadas se encontró que los emigrantes también invierten con recursos propios más créditos otorgados principalmente por bancos. A continuación se muestran los principales medios de financiamiento para la obtención de un bien inmueble por parte de los emigrantes en 2005 y en 2012.

Gráfico: 2.2. Tipo de Financiamiento



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: La Autora.

La inversión de los emigrantes en el sector inmobiliario también incide en el aspecto geográfico, pues los emigrantes tienen preferencias estables en cuanto a la ubicación geográfica de las viviendas que adquieren, preferencias que durante el período 2005-2012 no han cambiado notablemente, específicamente dentro de las parroquias urbanas de la ciudad de Cuenca.

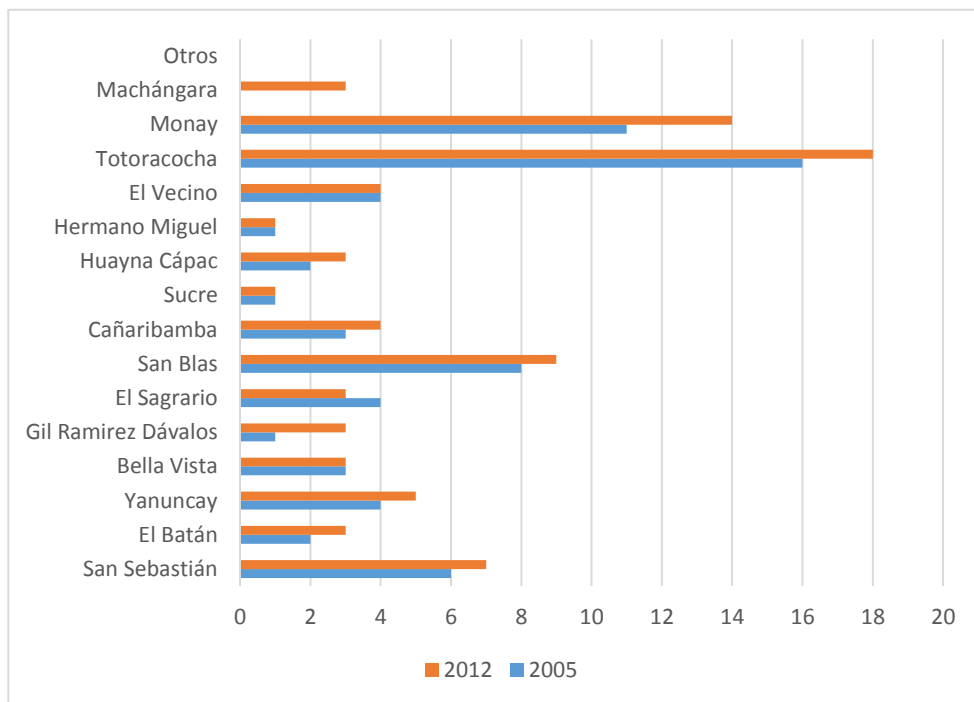
Las encuestas realizadas muestran que los emigrantes prefieren adquirir bienes inmuebles en el sector de Totoracocha, siguiendo a éste el sector de Monay y en tercer lugar San Blas. No se pueden destacar las razones por las que los emigrantes prefieren invertir en algunos sectores específicos que en otros, sin embargo, se puede mencionar que muchos de ellos lo que buscan es



adquirir viviendas cercanas a la de sus familiares, o viviendas que puedan generar algún tipo de beneficio.

Por ejemplo, en la encuesta realizada al gerente de Bienes Raíces San Blas, él afirmó que una de las razones principales para que los emigrantes opten por unos sectores más que otros, es que ellos buscan el rendimiento de su inversión, por lo que generalmente buscan sectores de mucha concurrencia o viviendas que tengan espacio para arrendar o para poner un negocio propio. En el siguiente gráfico se muestran los sectores con mayor inversión por parte de emigrantes.

Gráfico: 2.3. Demanda Sector Urbano



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: La Autora.

A través del trabajo de campo realizado, se registró también demanda de bienes inmuebles en ciertas parroquias rurales de Cuenca. En este aspecto, la variación del 2005 al 2012 de las preferencias de los emigrantes es mayor. En



efecto, en 2005 la mayoría de emigrantes optaban por San Joaquín, mientras que en 2012 la mayor demanda fue en el sector de Baños. En segundo lugar está El Valle en 2005, mientras que en 2012 nuevamente se registran incidencias en San Joaquín. En tercer lugar, tanto en 2005 como en 2012 se da una mayor inclinación por invertir en el sector de Ricaurte. Por otro lado, dentro de la categoría “otros” se destacó la zona de Challuabamba como una de las zonas con mayor inversión inmobiliaria, esto se debe a que la zona goza de un buen clima, además de ser una zona de potencial crecimiento que llama la atención a diferentes personas, más allá del fenómeno migratorio.

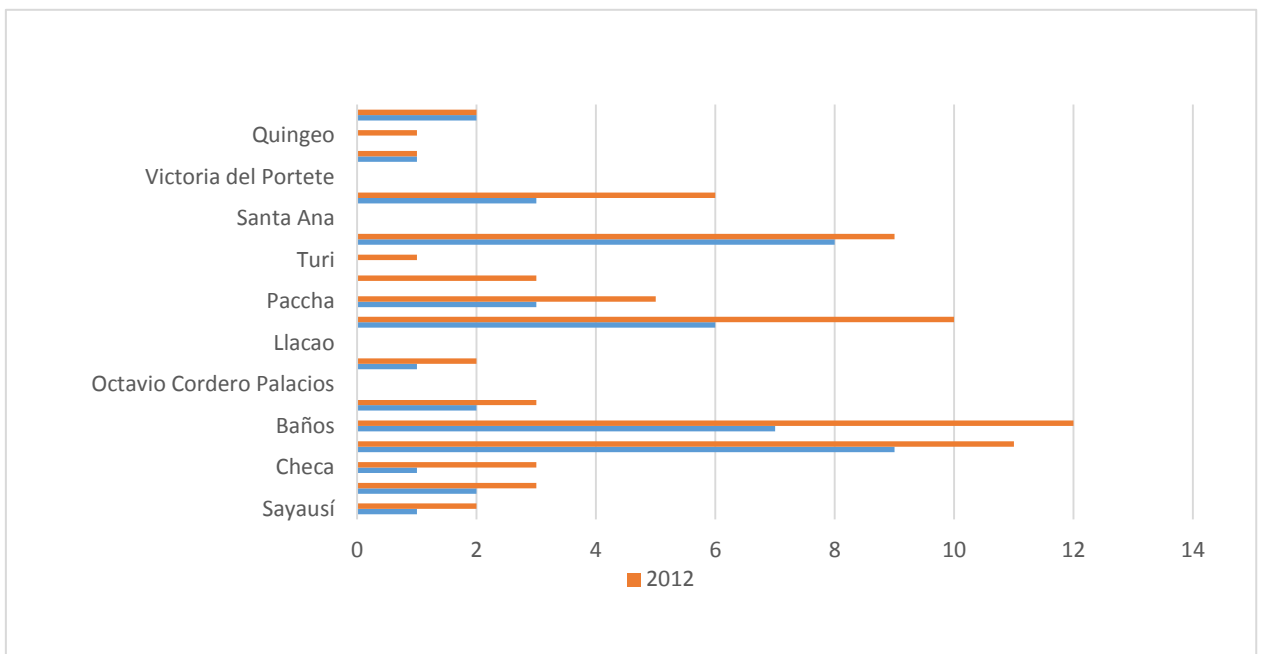


Gráfico: 2.4. Demanda Sector Rural

Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: La Autora.

Está claro que la inversión en bienes inmuebles por parte de los emigrantes es de suma importancia para el desarrollo tanto de los lugares en particular donde deciden invertir como en la ciudad en general ya que el nivel de inversión es muy alto, lo que dinamiza la economía de la ciudad. Además, para los

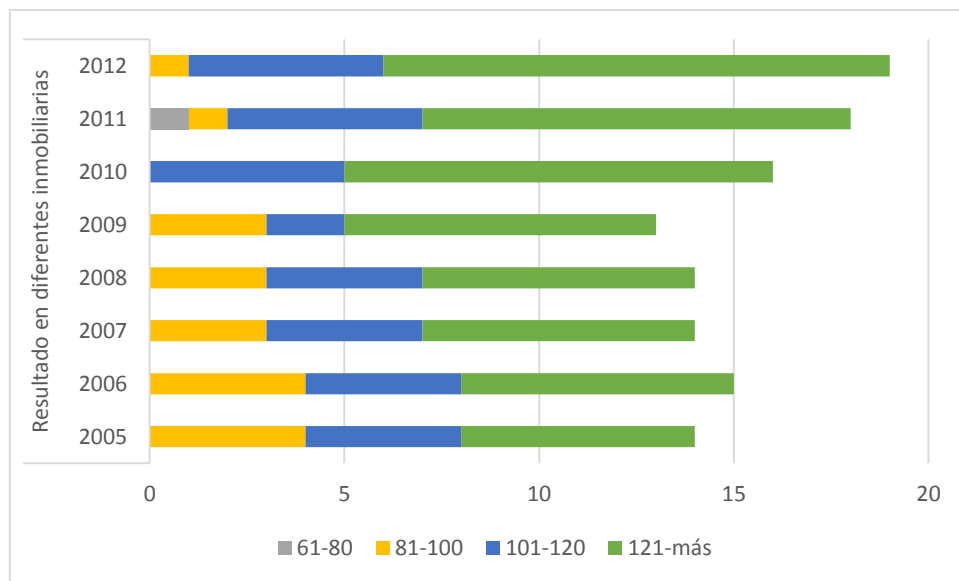


emigrantes, estas inversiones representan desarrollo, seguridad y sobretodo un paso decisivo para el regreso del emigrante al país, así como la garantía de un mejor nivel de vida.

2.2. Inversiones realizadas por inmigrantes

Cuenca en la actualidad es una ciudad que ya no sólo envía emigrantes, sino también recibe a muchas personas de otras ciudades y/o de otros países. Asimismo, mediante las encuestas se ha podido determinar que si bien el número de inversiones es menor a las realizadas por los emigrantes, las inversiones de los inmigrantes en este sector son altas pues en todos los casos se supera los ciento veintiún mil dólares, así como en el gráfico que se muestra a continuación.

Gráfico: 2.4. Inversiones realizadas por inmigrantes



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: La Autora.

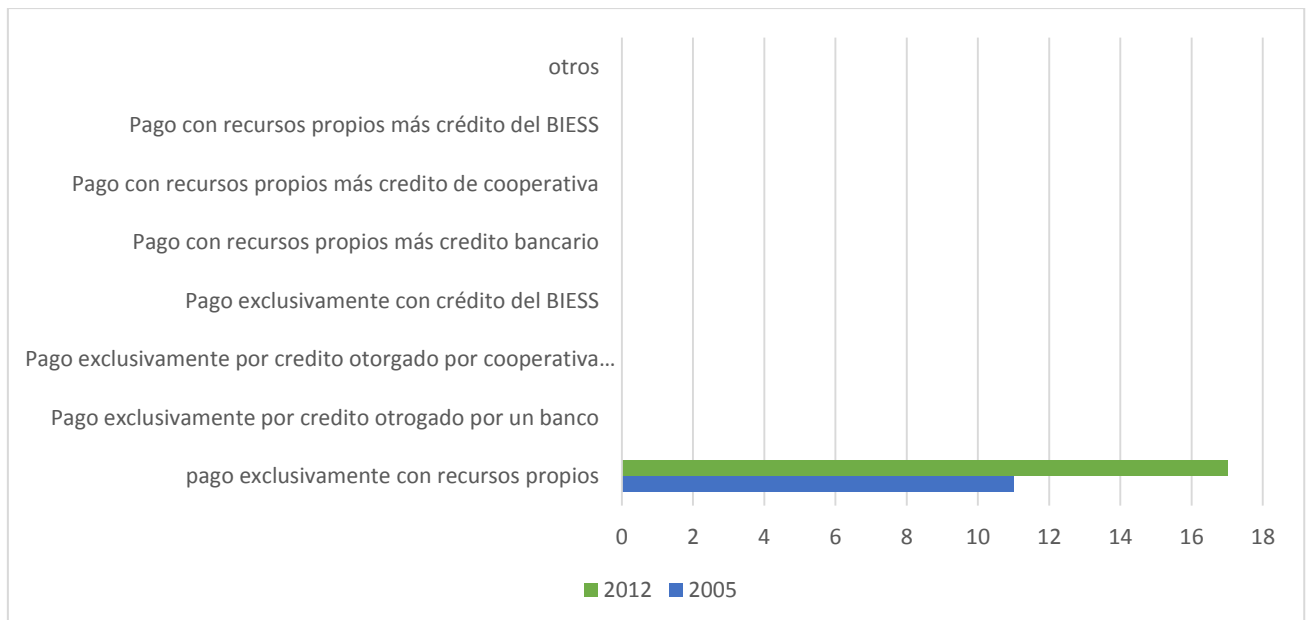
La inversión por parte de los inmigrantes en el sector inmobiliario muestra el nivel más alto en 2012, siguiéndole los años 2011 y 2010 respectivamente, lo que significa que la inversión en el período 2005-2012 ha tenido un patrón



ascendente, excepto por el año 2009, lo cual como se ha dicho puede representar una consecuencia de la crisis económica sufrida en los Estados Unidos, sin embargo, se puede asegurar que el patrón de comportamiento es hacia el incremento en la inversión, es decir que la inversión en el sector inmobiliario por parte de los inmigrantes seguirá creciendo.

En las encuestas realizadas, se pudo observar también que los inmigrantes extranjeros usan como principal fuente de financiamiento sus propios recursos. Tal como se ve a continuación.

Gráfico: 2.5. Financiamiento para inmigrantes



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

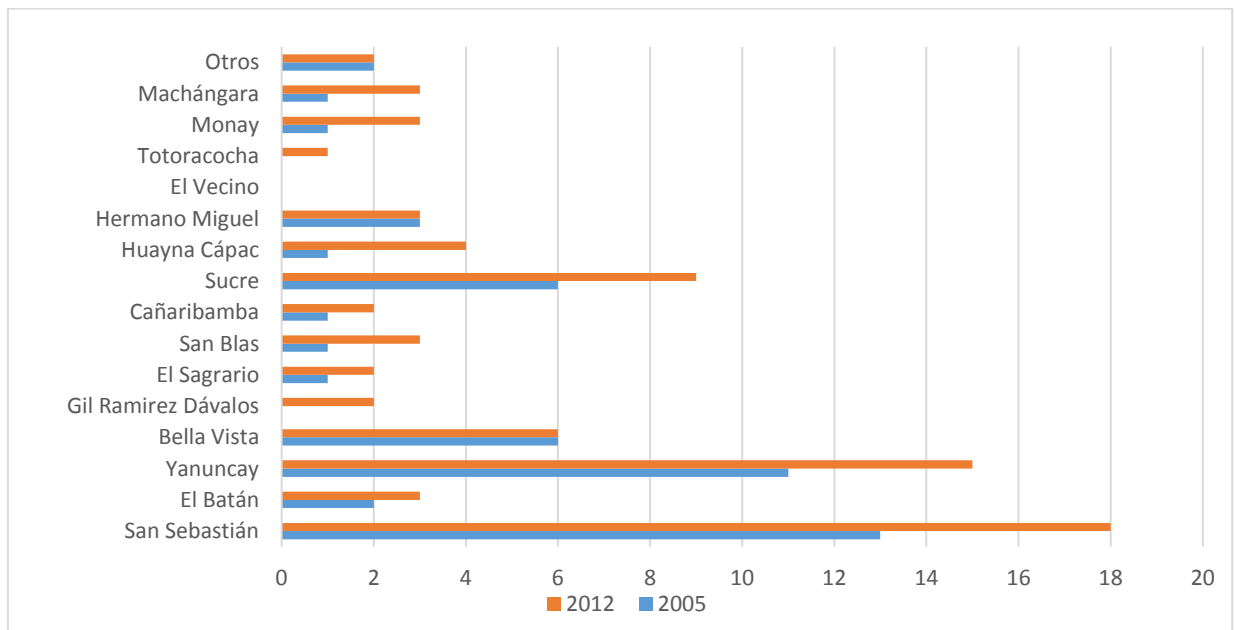
Elaboración: La Autora.

El gráfico anterior muestra claramente que de hecho los norteamericanos y europeos hacen uso de sus recursos y no recurren a ninguna otra alternativa de financiamiento ofertada por el Estado ecuatoriano. Asimismo, se puede notar claramente el gran aumento de inversión desde 2005 hasta 2012, lo cual se debe al incremento de la llegada de inmigrantes a Cuenca.



Por otro lado, al igual que los emigrantes, los inmigrantes también buscan zonas geográficas específicas para residir, de acuerdo al resultado de las encuestas se muestra que las parroquias de mayor preferencia por parte de los inmigrantes en el 2005 y en 2012 son las mismas con un rango mayor de recurrencia en el último año. La principal parroquia es San Sebastián, se encontró que existen una fuerte tendencia de compra o alquiler en la zona central de la ciudad de Cuenca. En segundo lugar se encuentra la parroquia Yanuncay, esto se puede explicar a que muchos de los inmigrantes extranjeros buscan lugares tranquilos y cercanos a las riberas del río, y finalmente están las parroquias de Sucre en 2012 y Bellavista en 2005.

Gráfico: 2.6 Parroquias Urbanas de Cuenca, preferencias de inversión.



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

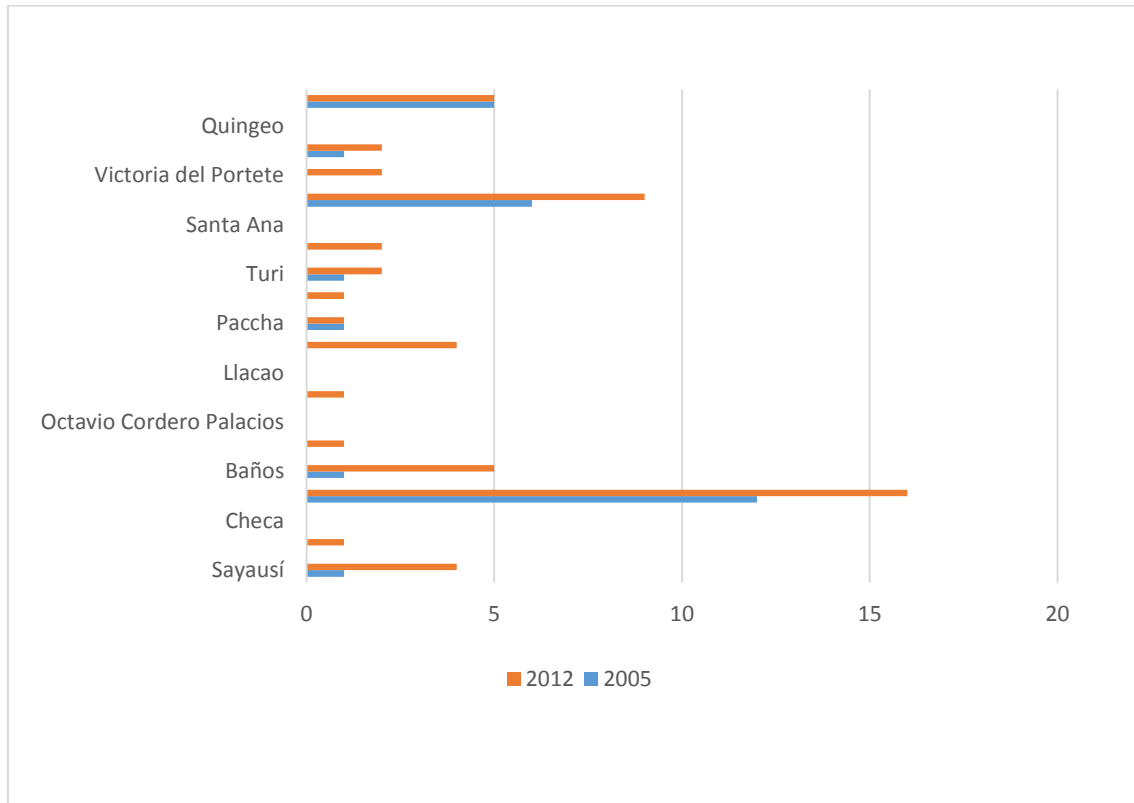
Elaboración: La Autora.

Por otro lado, también se registran preferencias en las parroquias rurales de la ciudad. Tanto en 2005 como en 2012 las parroquias rurales con mayor índice



de inversión por parte de los extranjeros son: San Joaquín, Tarqui, y Challuabamba.

Gráfico: 2.7. Parroquias Rurales de Cuenca, preferencias de inversión.



Fuente: Entrevistas y encuestas a Inmobiliarias de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: La Autora.

Como hemos visto la inversión en el sector inmobiliario por parte de los inmigrantes ha venido creciendo desde 2005 y lo seguirá haciendo. Aunque la inversión por parte de la inmigración, es menor que aquella recibida por la de la emigración, es claro que el nivel de inversión es importante para el desarrollo de la ciudad



2.3. Indicadores de las inversiones inmobiliarias

De acuerdo a lo visto, se pueden identificar los principales indicadores de las inversiones inmobiliarias por parte de los migrantes. De acuerdo a lo estudiado, en primer lugar, el principal indicador de una inversión son los precios del objetivo a invertir. Posteriormente, los migrantes buscan el medio para realizar la inversión, es decir cómo van a pagar la inversión (recursos propios, créditos, etc.). Después de determinado esto, los migrantes buscan una zona geográfica específica que responda a sus necesidades e intereses. En resumen, los principales indicadores de inversión para el sector inmobiliario son:

1. Monto de la inversión.
2. Tipo de financiamiento para cubrir la inversión.
3. Lugar determinado para invertir.

Para decidir sobre invertir o no en determinado bien inmueble, los migrantes deben estar conscientes del monto a cubrirse y dependiendo de su poder adquisitivo decidirán qué tipo de bien inmueble es el que se ajusta más a sus necesidades y al dinero que tienen. Se pudo observar que en la mayoría de casos, las inmobiliarias señalaban que tanto los emigrantes como los inmigrantes realizaban inversiones superiores a ochenta mil dólares, lo que quiere decir que en general los migrantes que invierten en el sector inmobiliario son personas con nivel adquisitivo alto, además esto también se pudo comprobar en las encuestas pues la mayoría de estas personas poseen esos recursos, o se cubre la inversión con recursos propios más un crédito bancario.



De hecho, en el caso de los inmigrantes, se vio que prácticamente todos cubren la inversión con recursos propios, mientras que los emigrantes si bien casi todos cubren igualmente la inversión con recursos propios, también existen casos de que se cubre la misma con recursos propios más un crédito bancario, o en su defecto existen también pocos casos que afirman se cubre únicamente con crédito bancario.

Es así, que podemos afirmar que los emigrantes tienen un menor poder adquisitivo que los inmigrantes extranjeros. Además, pudimos notar que en ningún caso, especialmente con los emigrantes, no se realizan créditos con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Esto puede deberse a que la mayoría de emigrantes al trabajar en otro país no han ingresado o no son miembros contribuyentes del seguro, a pesar de que tienen el derecho para hacerlo.

En cuanto al indicador de ubicación de la inversión, tal como se vio anteriormente los emigrantes buscan lugares como Totoracocha o Monay, además buscan casas que puedan usarse para arrendar a otras personas, es decir buscan que su inversión rinda. Por otro lado, los inmigrantes lo que buscan es tranquilidad, es por esto que muchos de ellos optan por lugares cercanos a las riberas del río, o en muchos casos Challuabamba.

Vale recalcar que la alta demanda de bienes inmuebles ha generado que las viviendas, así como los materiales de la construcción tengan un incremento importante de precio, además, en el caso de los inmigrantes, se han abierto nuevos negocios dirigidos específicamente a ellos con precios que para ellos están bien, pero para los cuencanos son precios altos.

Además, la inversión en un bien inmueble representa para ellos simplemente una necesidad de fácil y rápida satisfacción, mientras que para un emigrantes invertir en un bien inmueble supone seguridad para su familia, el cambio de



estatus de ser un arrendatario a ser un propietario, además es una reserva de su patrimonio, supone además el regreso a su tierra, es por esto que las familias de los emigrantes son de vital importancia a la hora de decidir si invertir o no en una vivienda.

Todos estos elementos juegan un papel primordial a la hora de decidir sobre invertir y actualmente la inversión por parte del sector migratorio se ha incrementado y como hemos afirmado, lo seguirá haciendo.

2.4. Desarrollo de la ciudad por las inversiones inmobiliarias – Impacto Social.

La incidencia que ha tenido la migración en el sector inmobiliario ha generado un gran impacto sin lugar a dudas en la ciudad de Cuenca y en particular en los lugares donde se ha invertido, tanto en términos económicos como en términos sociales. Para demostrar este hecho, se han realizado entrevistas a los gerentes de las inmobiliarias empleadas para el estudio cuantitativo, quienes han dado su punto de vista sobre el impacto económico y social en la ciudad debido a la inversión en el sector inmobiliario.

Como se ha visto tanto los emigrantes como los inmigrantes tienen preferencias frente a la ubicación geográfica de los bienes inmuebles, de acuerdo a esto también podemos afirmar que el impacto es mayor en aquellas zonas de mayor preferencia por parte de ellos. En este sentido, en el estudio cualitativo realizado, obtenido a través de las entrevistas mencionadas, se llegó a la conclusión de que el impacto principalmente se encuentra en las zonas urbanas de la ciudad, pues es donde los migrantes consideran que es mejor invertir, mientras que aquellas personas que optan por ir a las zonas rurales, generalmente optan por la construcción.



Sin embargo, muchos de los gerentes entrevistados coinciden en que no existe un cambio drástico o sumamente notorio en estos lugares, aunque afirman que existen zonas que son de mayor demanda por parte de los migrantes: ecuatorianos en determinados sectores y extranjeros en otros. Por otro lado, todos los gerentes están de acuerdo en que si bien no existe un cambio notorio en los lugares de inversión, lo que es notable y es un verdadero impacto es el incremento de los precios de los bienes inmuebles, ya sea a la hora de adquirir, arrendar o construir una vivienda, pues la gran demanda hace que los materiales de construcción sean también más altos, causando un fuerte encarecimiento en la ciudad.

El mayor impacto económico que se ha tenido es a causa de la inversión de los emigrantes, pues gran parte de los entrevistados concuerdan en que no ha habido un impacto económico fuerte por parte de los norteamericanos (estadounidenses y canadienses), residentes en la ciudad de Cuenca, quienes según las inmobiliarias, si bien están generando una inversión importante en el sector, la misma que en los últimos años ha crecido, en su mayoría prefieren arrendar en lugar de comprar.

Igualmente, se preguntó sobre la presencia de inversión extranjera latina en este sector, es decir si existe algún tipo de impacto por parte de peruanos o colombianos, quienes son los extranjeros de América Latina que principalmente vienen a residir, y se concluyó que existe un fuerte rechazo hacia estas personas.

Los prejuicios existentes en la ciudad generados por los estereotipos negativos que existen en contra de las personas de estas nacionalidades afecta a que las personas no quieran que las personas de estas nacionalidades vivan cerca de sus casas, lo que hace que la oferta de las inmobiliarias hacia estas personas también sean menores, generando segregación y discriminación.



El hecho de afirmar que “todos los colombianos son delincuentes” o “todos los peruanos vengan a quitarnos el trabajo” son estereotipos infundados que han afectado a estas personas, pues se les priva de un derecho fundamental que es el derecho a la vivienda. Si bien debe haber sectores donde estas personas residan más que en otros, no se les da la libertad de elegir, ya sea por la discriminación que pueden sufrir como por la baja oferta de bienes inmuebles para ellos.

Por otro lado, la importancia que tiene la adquisición de un bien inmueble para los extranjeros norteamericanos o europeos no es muy grande, para ellos simplemente es una necesidad de fácil satisfacción ya que generalmente los extranjeros que vienen a residir son adultos mayores retirados a quienes no se les dificulta arrendar o comprar una casa o un departamento y tener un nivel de vida similar al que tenían en sus países, pero en el caso de los emigrantes, adquirir una vivienda es un paso muy importante, sin lugar a dudas representa un avance en su nivel de vida, es un respaldo y seguridad para ellos y sus familias, es por esto que también a la hora de comprar un bien inmueble la familia de los emigrantes juega un papel fundamental.

De acuerdo a las entrevistas, se dice que las familias representan de un 80% a un 100% en la decisión final de adquirir un bien inmueble. De esta forma, podemos decir que el impacto económico es importante, si bien no se nota un cambio en las zonas geográficas donde los migrantes prefieren invertir, es claro que el encarecimiento en la ciudad ha afectado a todos, no solamente a los migrantes, pues los ingresos que se generan por las inversiones por parte de los migrantes son altísimos, como vimos anteriormente las inversiones generalmente sobrepasan los cien mil dólares. Además, se puede decir que este encarecimiento es más notable en los sectores donde se invierten más.



Igualmente, en cuanto al impacto social, se puede destacar que la discriminación a ciertas personas debido a su nacionalidad es una muestra de un claro problema en la mentalidad de muchos cuencanos.

No se puede juzgar y mucho menos segregar en ciertos sectores a las personas simplemente a causa de prejuicios. Por otro lado, el impacto que representa en la vida de las familias principalmente de los emigrantes es importante, ya que una vivienda representa el trabajo de algún padre o madre de familia quien durante muchos años dejó su vida, su familia en el Ecuador para ir a buscar un mejor nivel de vida para sus familias, así adquirir una vivienda representa el primer paso para el retorno de los emigrantes, es un símbolo de todo el trabajo y sacrificio no solo del emigrante sino también de sus familias. Los emigrantes saben que la vivienda además de representar un servicio básico vital que todas las personas deben satisfacer, también representa un respaldo para el desarrollo de las familias en el futuro.

2.5. Influencia en la economía local en relación a las inversiones inmobiliarias hechas por migrantes.

La influencia en la economía local por estas inversiones, como se dijo anteriormente ha causado principalmente el encarecimiento de los costos frente al sector inmobiliario. Es decir, la alta demanda de viviendas por los migrantes ha generado que los precios de las casas sean más altos. Igualmente, si una persona prefiere construir una casa los materiales para la construcción y la mano de obra son más altos también. La alta demanda de inversión en bienes inmuebles han causado que la mano de obra especializada en la construcción sea más cara del país (Borrero, Ana Luz. 2001). Actualmente si se pregunta a cualquier maestro albañil o a sus ayudantes, la mayoría de ellos afirman que la hora promedio de un ayudante de construcción es aproximadamente de 3 dólares y la del “maestro albañil” en Cuenca es de 4



dólares. (Datos obtenidos del CICA, Colegios de Ingenieros Civiles del Azuay). Debido a la informalidad de este sector no se puede precisar el salario exacto de dichos trabajadores.

En contraste a esto, en una entrevista en 2001, Osvaldo Hurtado afirmó que “Cuenca al recibir millones de dólares en remesas, se vuelve cara, pero cuántas provincias del Ecuador no harían fila para recibir esos millones. Eso está permitiendo en Cuenca un auge en la construcción, y quienes ganan en la construcción, no solo son los migrantes, sino también ingenieros, arquitectos, los que hacen las baldosas, los que venden madera, alambre eléctrico, sanitarios, ladrillos, etc., es decir, que está ganado todo el Ecuador. Antes, a los obreros de la construcción se les pagaba salarios miserables, hoy se les está pagando salarios razonables, eso es muy bueno para los pobres y los sectores populares. Claro que las clases altas se quejan porque ahora tienen que pagar más, lo cual está bien, el que quiera celeste que le cueste; si alguien quiere hacerse una casa de 600 m² que le cueste” (Hurtado, Osvaldo. 2001).

Por otro lado se ha generado un alza en los precios de otros bienes y servicios. Por ejemplo, los restaurantes, cafés, y similares servicios de las zonas donde viven un mayor número de norteamericanos han incrementado sus precios porque se conoce que las personas de estas nacionalidades poseen un poder adquisitivo más alto que muchas otras personas de la ciudad.



CAPÍTULO: III
MOTIVACIÓN DE LOS MIGRANTES DE
INVERSIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO



MOTIVACIÓN DE LOS MIGRANTES DE INVERSIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO

3.1. Motivaciones de los emigrantes de inversión en el sector inmobiliario.

En primer lugar, es importante mencionar que la emigración de los cuencanos o azuayos hacia países como Estados Unidos o España desde finales de los años 90 y hasta el 2008, año en el que debido a la crisis en Estados Unidos y posteriormente en Europa la emigración se redujo notablemente, ha generado un gran impacto en la vida de las personas migrantes.

Las causas que han motivado y siguen motivando a un sin número de compatriotas mujeres y hombres a migrar y luego generar inversión en determinados bienes inmuebles, ya sea en el exterior como en el Azuay, son múltiples, complejas y diversas. Se conjugan en ellas razones tanto de índole estructural como motivaciones personales y subjetivas; la decisión de migrar, quien lo hace y cuando no siempre constituye un proyecto familiar, los mis ocurre a la hora de comprar, vender o alquilar bienes inmuebles.

Las principales causas para que este fenómeno ocurra, tal como lo afirma Ana Luz Borrero (1995), tienen que ver con el deseo de mejorar las condiciones materiales y la calidad de vida. Para emprender el viaje de la migración, la mayoría de personas tuvieron que recurrir a diversas fuentes de financiamiento, entre las principales: los créditos concedidos por prestamistas o por los llamados “chulqueros” quiénes cobran intereses sumamente altos, los ahorros familiares, la venta de bienes y préstamos de parientes e hipotecas (Borrero, Ana Luz. 1995, pp. 74).

Por otro lado las causas estructurales que motivaron la salida masiva de la población ecuatoriana sobretodo de la provincia del Azuay, en la última ola migratoria, están marcadas por las graves crisis económicas, políticas y sociales que golpearon al Ecuador durante la década pasada.



Si recordamos brevemente, el país vivió grandes pérdidas económicas en 1995, en el conflicto bélico con el Perú, como también en los años 97 y 98 debido al fenómeno del niño que implicaron pérdidas mayores a los 2.000 millones de dólares y a la acelerada caída del petróleo, adicionalmente, la población ecuatoriana sufrió un duro golpe en su economía con el derrumbe que sufriera el sistema financiero nacional en 1999, que resultó en el congelamiento de los fondos bancarios y la adopción del dólar como moneda nacional, en Enero del 2000. Durante este periodo, pero sobretudo en los últimos años de la década pasada, la situación económica de la población ecuatoriana se vuelve cada vez más difícil.

Por estas razones, cuando los migrantes llegan al país de destino lo primero que buscan al enviar las remesas es pagar todas las deudas que conllevó su viaje, y posterior a saldar sus deudas buscan invertir en algo, lo cual se refiere principalmente a bienes inmuebles, creando inversión extranjera directa en el Ecuador.

Tal como se vio en el capítulo anterior Cuenca es la ciudad con el nivel de ingresos de remesas más alto del austro, por lo que se puede suponer que la inversión en bienes inmuebles en esta ciudad es mayor que en otros lugares del país ya que como lo afirma Quesada (1995) “el dinero que la familia del migrante recibe es usado principalmente en la satisfacción de las necesidades básicas, el pago de deudas y en la compra de viviendas, terrenos y vehículos. Lamentablemente, la inversión en actividades productivas es bajísima y el ahorro es de un 12.4 % de los dólares recibidos (Borrero, Ana Luz. 1995, pp. 76).

La mayoría de los análisis que se han escrito últimamente están relacionados con las causas de la migración y en cierta medida con el tema de los migrantes, sus derechos, los costos y problemas de la migración. Otro tema relativamente constante, aunque especulativo, ha sido el de las remesas de los migrantes, los motivos y las inversiones. Esta última cara de la migración no ha



sido totalmente evaluada y es la que se refiere a las consecuencias para la sociedad en aspectos de la sociedad como cultura, los costos de la canasta básica, la construcción, la inflación y otros aspectos económicos y sociales.

Las inversiones de los migrantes no se destinan al sector productivo, por tanto no crean empleos ni riqueza futura. Durante los últimos años, las remesas de los emigrantes han registrado un notable incremento, convirtiéndose en un puntal de la economía. Desde el año 2000, las remesas han sido la mayor fuente de divisas del Ecuador luego de las exportaciones petroleras, superando incluso los ingresos percibidos por exportaciones de banano, cacao, café, camarón, y atún, principales productos tradicionales (que representaron 25% y 27% del total de exportaciones para esos años).

Resulta claro pues, que la trascendencia de las remesas rebasa ampliamente el campo de la balanza de pagos. Será entonces indispensable conocer los entretelones del proceso migratorio y sus efectos, como son el destino y uso directo que tienen dichos flujos, a más, por cierto de su incidencia en cuestiones como el empleo, el crecimiento económico o la política económica. “Otro punto interesante es que el 5% de las remesas se orientan a financiar el viaje de otro familiar hacia el exterior. Esto evidencia el funcionamiento de las redes familiares y la cohesión de la familia a nivel transnacional”.

De esta forma se ve que la inversión en vivienda por parte de los migrantes es un factor que, según ellos, contribuye a su deseo de mejorar su nivel de vida. Sin embargo, es necesario apuntar que los emigrantes consideran que el mejorar el nivel de vida es sinónimo de incrementar su nivel adquisitivo o sus condiciones materiales, lo cual no es cierto porque está comprobado que si bien los migrantes incrementan su poderío en cuanto a lo material se refiere, el impacto que generan socialmente es negativo debido ya sea a la separación de la familia, al abandono de los hijos, al bajo rendimiento escolar de los hijos abandonados, etc.



En este sentido, los migrantes como motivación principal para invertir en bienes inmuebles es su concepto de mejorar el “nivel de vida”, lamentablemente como se dijo esas remesas no son invertidas en el sector productivo, por lo que no crean empleo, ni riqueza para el futuro, sino que “el sueño del migrante exitoso es el de construir una casa que muestre su poderío, de tres pisos o más, juego de techos, ventanas y garajes, aún en los lugares más apartados.

Se ha llegado en ciertos casos a crear conflictos con áreas de protección y desmedida tala de vegetación nativa, bosques primarios y expansión de la frontera agrícola. La importación de estilos arquitectónicos de la gran ciudad, el exceso y abuso del hormigón y del bloque hacen que las zonas de alta migración, pierdan su identidad patrimonial y armonía arquitectónica, frente a verdaderos “monstruos de cementos”. Esto implica una pérdida en su potencial como lugares de turismo rural tanto nacional como internacional” (Borrero, Ana Luz. 2001, pp. 40).

Estudios han encontrado que las principales motivaciones de emigración son los ingresos insuficientes (57 %), seguidos por el desempleo (22 %), la reunificación familiar (8 %) y buscar empleo por primera vez (5 %) (Mancero, Nirma. 2008). Relacionado esto con las motivaciones de los emigrantes para invertir en el sector inmobiliario, obviamente se puede ver que seguramente la mayoría de ellos no tenía una casa propia por todos los factores mencionados, es decir porque no tenían ingresos suficientes para comprar una casa ya sea por la baja remuneración o por el desempleo.

El invertir en un bien inmueble, es una muestra del deseo del emigrante por volver a su tierra, el deseo de reunirse nuevamente con su familia en una casa propia y con un mayor poder adquisitivo. “Los migrantes desean volver a sus terruños y lugares de origen, sueñan con construir una casa o comprar tierras en donde nacieron, y se produce una alta demanda de bienes inmuebles, lo que ha impactado negativamente en sus precios. La tierra urbana y rural llega a ser la más cara del país: zonas rurales de Cuenca alejadas se valoran sobre



los 60000 dólares la hectárea, zonas suburbanas llegan a valorarse en 500000 dólares la hectárea (zona de la periferia de Cuenca) (Borrero, Ana Luz. 2001, pp. 40).

Así, podemos comprobar que la motivación principal de mejorar el “nivel de vida” de los emigrantes a través de la inversión en el sector inmobiliario ha causado un gran impacto, tanto en este sector como en la vida de las personas emigrantes y sus familiares y en la naturaleza. Por ejemplo, Nirma Mancero establece que, “la presión demográfica y la expansión de la mancha urbana ha generado la demanda de nuevos territorios para la inversión inmobiliaria que es una respuesta a la demanda generada de nuevas viviendas, la mayoría de las cuales son financiadas con las remesas de los emigrantes.

Esta presión ha llevado a que se construyan en zonas vulnerables de riesgo geológico como Turi, Paccha, Guzho, entre otras, es decir las parroquias rurales más próximas a la ciudad; y en zonas de riesgo de inundación como las orillas de los ríos Tomebamba y Yanuncay. Consecuencia de lo anterior es que el suelo dedicado a la agricultura de autoconsumo es cada vez menor en el cantón a lo que suma el abandono de parcelas por el proceso migratorio, lo que está significando una disminución de la presión sobre recursos como el suelo y de los pequeños remanentes de bosques existentes (Mancero, Nirma. 2008)

3.2. Motivaciones de los inmigrantes de inversión en el sector inmobiliario.

Cuando hablamos de inmigración, no sólo nos referimos a aquella de extranjeros que vienen a nuestro país, también nos estamos refiriendo a aquella migración que se genera diariamente o temporalmente a la ciudad por parte de personas de lugares cercanos a Cuenca, sobre todo debido al desarrollo industrial de la ciudad y la expansión de la actividad de construcción, es decir que se ha incrementado la interacción campo-ciudad. Aquellas



personas que han llegado desde fuera y tienen algún conocimiento artesanal o un oficio han sido absorbidas rápidamente por las grandes empresas de Cuenca, pero la gran mayoría de trabajadores que no tienen un oficio definido se han dedicado a la construcción, por la alta demanda en el sector (Borrero, Ana Luz. 1995).

Sin embargo, si bien esta inmigración se relaciona con el sector de la construcción de viviendas u otros bienes inmuebles, la que nos interesa es la inmigración generada en los últimos años por los extranjeros dispuestos a crear la demanda de esas viviendas, y en Cuenca estos extranjeros están representados por la cantidad de extranjeros retirados sobretodo de Canadá y Estados Unidos, quienes han elegido a Cuenca como ciudad de residencia, tal como se mencionó en el primer capítulo.

La motivación principal para que los retirados extranjeros inviertan en el sector inmobiliario es claramente la satisfacción de una necesidad básica urgente, la vivienda, pues ellos inmigran con el deseo de permanecer en Cuenca definitivamente, por lo que la necesidad de adquirir un lugar donde vivir es apremiante. Además, la diferencia con respecto a comprar una casa o un departamento aquí en Cuenca que comprar una similar en sus países de origen es muy grande. A los inmigrantes extranjeros les resulta mucho más fácil pagar un departamento entre \$ 150,000 y \$ 200,000 dólares que a alguien de aquí, y les resulta mucho más barato que comprar un bien inmueble similar en sus países.

Asimismo, el deseo de vivir en un lugar tranquilo como Cuenca y con todas las características mencionadas en el capítulo uno, hace que los extranjeros deseen permanecer aquí y permanecer tranquilos, por lo que a ellos les resulta mejor comprar una casa o departamento propio que estar pagando arriendo, pues tal como en las inmobiliarias aseguran, es muy tedioso para ellos, sin embargo, se dice que muchos de ellos en un inicio prefieren arrendar hasta decidir definitivamente si se quedan o no en Cuenca.



Esta motivación, así como en el caso de la emigración también ha causado impacto, pero de manera diferente porque si bien en ambos casos se busca obtener un bien inmueble, las circunstancias para hacerlo son muy diferentes. Primero, porque en el caso de la emigración se busca satisfacer una necesidad que no había en el lugar de origen y por eso se migra, mientras que para los extranjeros adquieren una vivienda no como un producto de la migración, sino simplemente como la satisfacción de una necesidad básica. Igualmente, el impacto en cuanto a urbanidad se refiere es distinto, los emigrantes buscan casas grandes como se decía anteriormente ya sean en zonas rurales o en zonas como Totoracocha o Monay, casas grande que puedan usarse como casas de arriendo, afirmaba Luis Ernesto Vallejo, gerente de Bienes Raíces San Blas, mientras que los extranjeros les gusta ubicarse en zonas más tranquilas y han optado en su gran mayoría por comprar departamentos en la zona, principalmente, de la Avenida Ordoñez Lasso, así como en parroquias como San Sebastián y Yanuncay.

La migración deja sus huellas tanto en los territorios como en la cultura. En lo territorial hay un crecimiento desmedido de las zonas urbanas con una presión hacia los sectores poblados o parroquias rurales suburbanas en el caso de Cuenca y también Azogues.

La dificultad de crear una red de servicios básicos en zonas de rápida expansión es una de las pautas de este crecimiento; el sueño del migrante exitoso es construir una casa que muestre su poderío, de tres pisos o más, juego de techos, ventanas, y garajes, aun en los lugares más apartados. Se ha llegado en ciertos casos a crear conflictos con áreas de protección y desmedida tala de vegetación nativa, bosques primarios y expansión de la frontera agrícola. La importación de estilos arquitectónicos de la gran ciudad, el exceso y abuso del hormigón y del bloque hacen que las zonas de alta emigración pierdan su identidad patrimonial y armonía arquitectónica frente a verdaderos “monstruos de cemento”. Esto implica una pérdida en su potencial como lugares de turismo rural tanto nacional como internacional.



Otro aspecto que debemos resaltar es la pérdida de nuestras costumbres y tradiciones, ya que día a día nos vemos más invadidos por costumbres ajenas a nosotros y que en muchos casos van en contra de lo nuestro. Toda experiencia de la vida humana tiene un sinnúmero de matices que se combinan en el hombre que, como todo ser social se plantea ante sí un reto por su afán de seguridad personal y de su familia y con ese propósito éste sale de su hogar y emprende en cualquier momento de su vida, todo tipo de acciones para lograr el beneficio económico que es parte de la autoafirmación para un futuro que por lo general lo ve impreciso, esto depende también de la estructura social, económica, psicológica, cultural, política en el que se desenvuelve el individuo.

En la situación concreta de nuestro país son varios los factores que se conjugan para crear un ambiente negativo, con pocas esperanzas para las personas, como son: los efectos nocivos de la dolarización con la consecuente inflación, la tasa de interés que se mantuvo en niveles elevados, la recuperación económica que se desvanece, el problema de la competitividad de decrece cada vez más el problema de los desequilibrios externos, las remuneraciones reales que de deterioran, se ahonda la pobreza en el país, los ingresos se acumulan en pocas manos, el poder económico se mantiene en su fuerza concentradora.

A todos estos factores consideramos que influye fuertemente la poca oportunidad que tiene la persona de desarrollarse en todas sus potencialidades porque la educación no responde al tipo de formación que requiere el individuo para convertirse en un ser creativo capaz de enfrentar todos los retos que la vida le presenta.

En estas condiciones la búsqueda de las oportunidades de adquirir medios con cierta facilidad y en el menor tiempo posible impulsa al individuo a emprender en la migración. Lo más significativo de este fenómeno se refleja indudablemente en el campo económico, las remesas de los ecuatorianos migrantes que inyectan recursos a la economía personal, familiar y del país.



Hoy en día constituye el segundo más importante rubro de la economía nacional después del petróleo.

La migración ha sido una herramienta utilizada para mejorar el estilo de vida desde el inicio de la humanidad. Actualmente, en el caso específico del Ecuador, esta se ha utilizado para encontrar una mejor remuneración que aquella recibida dentro del país.



CAPÍTULO IV:

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN



4.1. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

Tanto la emigración como la inmigración han generado una incidencia importante en el sector inmobiliario y en la ciudad, especialmente si hablamos en términos de ingresos económicos. Sin embargo, el mayor impacto tanto económico como social es el generado por la emigración.

La emigración desde el boom migratorio entre 1999 y 2000 causó un gran impacto en la vida de los emigrantes y de sus familias. La crisis que se vivió en el Ecuador en aquella época fue el motivante principal para que las personas dejen el Ecuador y vayan en busca del famoso “sueño americano”, en busca de un mejor nivel de vida que lamentablemente en el Ecuador no podían conseguir.

Tal como se ha dicho el concepto manejado por muchos emigrantes de mejorar el nivel de vida es igual a mejorar su poder adquisitivo. El cual se demuestra principalmente en la adquisición y construcción de viviendas, en la compra de terrenos y vehículos. Esto ha generado un incremento notable en la inversión por parte de ellos en el sector inmobiliario. Como se vio en el segundo capítulo la mayoría de emigrantes hacían inversiones en este sector que ascendía a los cien mil dólares.

Hay que notar que las inversiones más altas se han realizado en el año 2012, lo cual es proporcional al ingreso de las remesas de ese año, mientras que en 2008 y 2009 tanto las remesas como la inversión en el sector inmobiliario disminuyeron grandemente, lo cual es un efecto de la crisis sufrida en esos años en los Estados Unidos.

Por otro lado, la llegada de varios extranjeros retirados de Estados Unidos y Canadá, quienes han elegido a Cuenca por sus muchas cualidades para vivir, también representa un ingreso importante para el sector inmobiliario, pues si



bien el número de inmigrantes que invierten es menor que el de emigrantes, los inmigrantes que si lo hacen igualmente realizan inversiones que superan los cien mil dólares.

Podemos afirmar que en 2012 es el año con mayor inversión tanto de emigrantes como de inmigrantes, pues los inmigrantes norteamericanos se están incrementando en Cuenca en los últimos tres años, por lo que podemos suponer que estas inversiones seguirán creciendo en los próximos años.

Asimismo, el impacto social que estas inversiones han generado es fundamental principalmente para los emigrantes, pues tal como se ha dicho, para los emigrantes la inversión en bienes inmuebles representa el trabajo de años, representa volver a estar reunidos con sus familias y tener el respaldo de una casa, la cual les brinda seguridad y desarrollo para sus familias.

Hay que recalcar también el rechazo que ha surgido en contra de inmigrantes colombianos, peruanos y cubanos, quiénes han tenido que segregarse en determinados lugares, pues las inmobiliarias no tienen una oferta dirigida a este sector principalmente por el rechazo de las personas a que las personas de estas nacionalidad adquieran viviendas cerca de sus casas, o porque los arrendatarios no quieren que estas personas vivan en sus casas por la existencia de prejuicios por los estereotipos en su contra.

La inversión realizada por los migrantes en este sector desde 2005 hasta 2012 ha mantenido un patrón ascendente y notando que en 2012 es cuando se registra una mayor inversión, podemos decir que estas inversiones seguirán creciendo en los próximos años y causando tal vez un impacto mayor en la economía y sociedad cuencana.

En base al trabajo de campo realizado encontramos distintas limitaciones, las cuales señalaremos adelante. No obstante, podemos decir que es sumamente



necesaria la creación de un organismo de control de las inmobiliarias ya que éstas se manejan de manera bastante informal. Igualmente, es necesario que las inmobiliarias manejen información más precisa y ordenada.

Por otro lado, creo que es necesaria una mayor promoción de la ciudad para atraer a un mayor número de extranjeros retirados, quienes suponen mayores ingresos para la ciudad. Lamentablemente, el hecho de una mayor demanda de bienes inmuebles supone también el alza de los precios de las viviendas, por lo que se recomienda un mayor control al respecto. Además, es importante que los agentes de las inmobiliarias sean más serios pues a ellos nos les gusta trabajar con inmigrantes extranjeros pues afirman que son muy minuciosos y exigentes frente a las cláusulas de los contratos y dicen que se toman demasiado tiempo en decidir la compra de determinado inmueble.

Se considera necesaria la apertura de inmobiliarias en el extranjero con mayor número de emigrantes e inmigrantes, es decir Estados Unidos, para que de esta forma los clientes puedan tener un mejor servicio y al momento de tomar una decisión, puedan realizar una mejor inversión, sabiendo que estas inversiones se encuentran dentro de la balanza comercial bajo el rubro de inversión extranjera directa.

Asimismo, es necesaria una mayor investigación en este campo ya que el número de personas migrantes en este sector es bastante grande, pero existen muy pocos estudios sobre la relación existente entre la migración y el sector inmobiliario en nuestra ciudad, sabiendo que el Azuay junto con Cañar, son las provincias con mayor número de emigrantes, por lo que la inversión en bienes inmuebles también es mayor que en otras provincias. Igualmente, es necesario que se realicen estudios más amplios sobre este nuevo fenómeno migratorio de extranjeros retirados, y todos los efectos causados por esta inmigración en nuestra ciudad.





4.2. Problemas y Limitaciones

Durante la investigación encontramos algunas limitaciones para la investigación y para el sector inmobiliario en sí, durante las entrevistas muchos de los gerentes afirmaron que el sistema legal no favorece a este sector ya que dificulta sus prácticas en el mercado de bienes inmuebles, especialmente es aquello referido a licencias y permisos de operación para las empresas legalmente constituidas, especialmente porque existe una fuerte competencia entre las empresas, es decir existen varias empresas sin licencias, por lo que la informalidad es cada vez más alta y el control es casi nulo. Uno de los gerentes mencionó “Todo el mundo vende casas”, es decir que cualquier personas puede convertirse en corredor de bienes raíces.

Asimismo, otra de las limitaciones es que las empresas no mantienen un registro adecuado de las ventas que realizan, es decir no tienen estadísticas exactas, ni registros exactos. Y debido al poco control que existe, se pueden borrar los registros y evadir impuestos. Sin embargo, uno de los gerentes afirmó que esto se debe a las fluctuaciones del mercado. Además, se observó que debido a que actualmente se eliminó la obligación de formar gremios, las inmobiliarias no tienen interés en asociarse, por lo que no se comparte información, y la poca información que se tiene es muy incompleta.

Por otro lado, es importante mencionar que de todas las empresas encuestadas de bienes raíces e inmobiliarias solo una posee filiales en el extranjero, esta es Casa Crédito en Nueva York.

Se notó igualmente que existe poca integración entre los inmigrantes y los cuencanos, pues se dice que muchos de los inmigrantes extranjeros buscan establecerse cerca de otros extranjeros, lo cual causa segregación.



Bibliografía

- Diario El Mercurio. Mercado inmobiliario se dinamiza en Cuenca. [En línea] [Citado: Diciembre, 2013] Disponible en: <http://www.elmercurio.com.ec/262212-mercado-inmobiliario-se-dinamiza-en-cuenca/#.U2q8odzkfzA>
- Diario El Tiempo. *La venta de las casas de los migrantes aumenta*. [En línea] [Citado: Diciembre, 2013] Disponible en: <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca/17182-la-venta-de-casas-de-los-migrantes-aumenta/>
- Díaz, Mata Alfredo. *Estadística Aplicada a los Negocios*. Editorial McGraw – Hill, 2012.
- Galeana, Patricia. *La migración México-Estados Unidos y su Feminización*. Universidad Autónoma de México. 2008. [En línea] [Citado: Noviembre, 2013] Disponible en: http://books.google.com.ec/books?id=T6_sOmWowB0C&dq=situacion+d+e+migrantes+en+estados+unidos&hl=es&source=gbs_navlinks_s
- Giménez, Carlos. 2003. *Qué es la inmigración*. RBA Libros. Barcelona, España. 2003.
- Levine, Elaine. *La migración y los latinos en los Estados Unidos: Visiones y conexiones*. Universidad Autónoma de México. 2008. [En línea] [Citado: Noviembre, 2013] Disponible en: <http://books.google.com.ec/books?id=YlbzqiMafeAC&dq=situacion+de+migrantes+en+estados+unidos>
- Mancero Acosta, Nirma. *La emigración internacional y las remesas en el Cantón Cuenca*. Universidad de Cuenca. Cuenca. 2008.
- Noticias. Migrantes Ecuador. <http://www.mundialito.migrantesecuador.org/index.php/noticias/espana/3794>



- Noticias. *Migrantes ecuatorianos en el extranjero*. [En línea] [Citado: Diciembre, 2013] Disponible en: <http://www.migrantesecuador.org/index.php/noticias/ecuador/150>
- [Petit, Juan Miguel. Migraciones, vulnerabilidad y políticas públicas. Impacto sobre los niños, sus familias y sus derechos. Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía \(CELADE\) - División de Población. Banco Interamericano de Desarrollo \(BID\). Chile. 2003.](#)
- Ramos, María Elena. *Migración e identidad*. Fondo Editorial de L.N. México. [En línea] [Citado: Noviembre, 2013] Disponible en: http://books.google.com.ec/books?id=CghjV9E_fIC&printsec=frontcover
- Revista Cántaro. Cuestiones sobre el desarrollo en el Austro. N°32. Junio 2001: Borrero, Ana Luz: Los costos de la migración en Cuenca y su región.
- Revista Cántaro. Cuestiones sobre el desarrollo en el Austro. N°32. Junio 2001. Osvaldo Hurtado.
- Spicker, Paul y Sonia Alvarez Leguizamón. *Pobreza: Un glosario internacional*. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales – CLACSO. Primera Edición. Buenos Aires, 2009.
- Vela, Caridad. *¿Cómo invertir sus utilidades?* Bienes Raíces Clave. [En línea] [Citado: Diciembre, 2013] Disponible en: <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=436>
- Velázquez Galindo, Cruz. *Migración, secuestro, trata y tráfico de personas (Esclavitud del siglo XXI)*. [En línea] [Citado: Enero, 2014] Disponible en: <http://www.azc.uam.mx/publicaciones/alegatos/pdfs/69/76-10.pdf>
- Zanfrini, Laura. 2007. *La Convivencia Interétnica*. Editorial Alianza. España. 2007.



ANEXOS

1. LISTA DE INMOBILIARIAS CON LICENCIA

Inmobiliaria	Contacto	Dirección	E-mail de contacto
Bienes Raíces Cuenca KAP	Ivett Ávila Palacio	Av. Florencia Astudillo 3-176	katherineavila@msn.com
Bienes Raíces San Blas	Luis Vallejo	Presidente Córdova 2-97 y Tomás Ordóñez	bienesraicessanblas@hotmail.com
INPUCE	Juan Carlos Pulla	Del Pelileo 1- 70 y Camino del Tejar	juancarlospulla@hotmail.com
Más Casas Ecuador	César Rubén Serrano Oleas	Av. Don Bosco 5-22 y Fray Luis de León (PI)	ventas@mascasasecuador.com

Cuenca Bienes Raíces	Edwin Gustavo Castro Iñiguez	Av.12 de Abril y Unidad Nacional Local # 4	cuencabienesraices@hotmail.com
Aguirre y Asociados Bienes Raíces	María Augusta Aguirre Mejía	Av.24 de Mayo y los Chugos (esq)	maguaquirre@hotmail.com
INVERAUSTRO	Rosa Amada Amendaño Lliguisaca	Calle Sucre 4-14 y Bolívar, Edif.Mutualista Azuay, 5to. Piso Of. 601 (AZOGUES)	amda_1517@hotmail.com
Inmobiliaria Tomebamba	Jhon Elkin Castaño Ruiz	Federico Malo 1-150 y Av. 12 de Abril	inmobiliariatomebamba@hotmail.com
INMOVIV	Jorge Patricio Rosales Heredia	Benigno Malo 5-46 y Calle	yovorosaresh@hotmail.com

		Larga Of. 3	
SOINEC - Sociedad Inmobiliaria Ecuador	Reinaldo Vinicio Izquierdo Guerrero	Benigno Malo 5-80 y Juan Jaramillo	soinec@yahoo.es
Mandato Espinoza	Mario René Espinoza Saquicela	Hermano Miguel 4-85 y Honorato Vásquez	mandatoespinoza@yahoo.com
Inmobiliaria Mundi Hogar	Iván Patricio Quizhpe Bravo	Américas y Remigio Crespo	prohabitat1@hotmail.com
Bienes Raíces Yanuncay	Pablo Andrés Semería Torres	Isabel la Católica y Francisco de Orellana	info@bienesraicesyanuncay.com
Inmobiliaria Vida Nueva	Jaime Fernando Rosales Heredia	Av. Remigio Crespo N° 1-	fenacho2004@yahoo.com



		37, entre Av. Fray Vicente Solano y Federico Proaño	
INMOCAS	Diego Raúl Castro Guerrero	Gran Colombia # 15-24 y Coronel Tálbot	inmocascuenca@hotmail.com
Inmobiliaria Salcora CIA. LTDA.	Celia Salinas Córdova	Av. Américas y Calle Cantón Gualaceo, Edificio de Las Américas, Piso 2 Of.201	info@inmobiliariasalcora.com
Bienes Raíces Molina Vásquez	Paulina Monserrath Vázquez Barros	Av. González Suárez 3-298 y Cordillera	



		(Frente al Gran Akí)	
Jarrin Calderón CIA LTDA.	Segundo Ignacio Jarrín Peñafiel	Avda. Américas y Amazonas Of. 303 Cuenca- Ecuador	ignacio@jarrincalderon.com
Inmobiliaria Global	Milton Genaro Encalada Alvarez	Mariano Cueva 8-60 y Bolívar	
Inmobiliaria KALIPTO	Luis Manuel Guamán Torres	Av. Unidad Nacional y Gran Colombia, Edificio Horizontes Of. 108	inmobiliariakalipto@hotmail.com
CM Inversiones	Carmita Beatriz Matute Rodas	Gran	cminversionesinmobiliarias@hotmail.com



Inmobiliarias		Colombia y Abraham Sarmiento (esq.)	
Inmobiliaria Vásquez	Fabián Leopoldo Vázquez Vázquez	Av. 03 de Noviembre 8-73 y Gran Colombia edificio Sindicato de Choferes Gualaceo, Oficina 2.4 segundo piso	inmobivazquez@hotmail.com
Asturias Inmobiliaria	Dr. Xavier Sánchez Mantilla	Sucre y Benigno Malo edif. El Carmelo	



		2do.piso	
Ecuador Realtor	Tania Priscila Cárdenas Molina	Calle del retorno s/n (Entrada a Misicata)	info@ecuadorealtor.com
Inmobiliaria Cobiseg	Pablo Oswaldo González Vintimilla	Nicanor Aguilar 1-45 y Cornelio Merchán	cobiseg@hotmail.com
Todo en Propiedades	Gustavo Eduardo Neira Moscoso	Avda. 1º de Mayo a 50 metros de los 3 Puentes	todoenpropiedades@gmail.com
Inver Cuenca	Karina Marisol Zabala Lituma	Paseo de los Cerezos	info@invercuenca.com
INMOCONT	Miguel Santiago Arpi Barrera	Río Curaray 2- 53 y Río Palora, sector	inmobiliaria@inmocont.com



		Totoracocha, tras la Central Telefónica	
Inmobiliaria del Austro	Miguel Oswaldo Encalada Heredia	Jaime Roldós 4-80, Edificio El Consorcio, 4to. Piso, Of. 402B	inmo@etapanet.net
Raíces Realty and Business	edro Esteban Abril Salazar	Rafael María Arízaga 11-18 Y General Torres	rootproperty@gmail.com
Cuenca Viviendas	Willan Carlos Fernández Siguencia	Padre Aguirre 668	
Equidad Grupo Inmobiliario	Diego Antonio Carvallo Torres	Vía a Río Amarillo (Condominio Santa María)	urbanizacionesec@yahoo.com



Bienes Raíces Catedral	Guido Gregorio Argüello Carrión	Avda. 1ro. de Mayo 3-75 y Felipe II	info@bienesraicescatedral.com
Inmobiliaria Horizontes	Mauro Freire Jaramillo	Núñez de Bonilla 3-66 y Huayna Cápac Edif.España 3er. Piso Of,301	dianys9@hotmail.com
Consortio Inmobiliario Bienes Raíces	Marco Rodríguez Rodas	Av.Unidad Nacional 3-33 y Av.12 de Abril (Diagonal al Coliseo Mayor)	mtrodriguez@etapanet.net
Inversión y Progreso	Yazmín Mercedes Zea Altamirano	Av.24 de Mayo y Montreal	inversionyprogreso@hotmail.com
Casa Crédito			



Yatrana
Casa Vill
Gonzalo
Quilambi
Inmobiliaria
Mandato
Paredes



2. MODELO DE ENCUESTA

Encuesta para levantamiento de información general sobre inmobiliarias en la ciudad de Cuenca – Ecuador

La siguiente encuesta tiene como propósito levantar información relacionada a las inversiones realizadas en el sector inmobiliario como producto de la migración, a partir del año 2005 hasta el año 2012.

Nombre de la Inmobiliaria:

Dirección:

Teléfono:

Website:

E-mail de contacto:

Gerente General:

Dispone de sucursales (nacionales e internacionales): Si No

Fecha de realización de la Encuesta:

Sección A: Emigración en el sector inmobiliario.

1. Impacto Económico.

1.1. Indique el número aproximado de personas que invirtieron en el sector inmobiliario en los siguientes años, de acuerdo a los rangos en miles de dólares.

Rangos (en miles de dólares)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
30 - 39								
40 – 60								
61- 80								
81-100								
101-120								
121 y más								



1.2 Indique el número aproximado de personas, cuyo origen de los recursos financieros para la adquisición del bien inmueble, provino de las siguientes alternativas:

	2005	2012
Pago exclusivamente con recursos propios		
Pago exclusivamente con crédito otorgado por un Banco		
Pago exclusivamente con crédito otorgado por Cooperativa de ahorro y crédito		
Pago exclusivamente con crédito del BIESS		
Pago con recursos propios más crédito bancario		
Pago con recursos propios más crédito de cooperativa		
Pago con recursos propios más crédito del BIEES		
Otros		

Especifique:

.....

.....

.....

2. Impacto demográfico.

2.1. Del siguiente listado de sectores urbanos y rurales de Cuenca, cuáles han sido los de mayor demanda por parte de los emigrantes, en los años 2005 y 2012.

Parroquias Urbanas	2005	2012		2005	2012
a. San Sebastián.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	i. Sucre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. El Batán.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	j. <u>Huayna-Cápac.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. <u>Yanuncay.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	k. Hermano Miguel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Bellavista.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	l. El Vecino.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Gil Ramírez Dávalos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	m. <u>Totoracocha.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. <u>El Sagrario.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	n. <u>Monay.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. San Blas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o. <u>Machángara.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. <u>Cañaribamba.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
p. Otro (especifique): _____					



Parroquias Rurales	2005	2012		2005	2012
a. <u>Molleturo.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	l. Ricaurte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. <u>Chaucha.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	m. <u>Paccha.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. <u>Sayausí.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	n. <u>Nulti.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. <u>Chiquintad.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o. <u>Turi.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. <u>Checa.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	p. <u>El Valle.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. <u>San Joaquín.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	q. <u>Santa Ana.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. <u>Baños.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	r. <u>Tarqui.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. <u>Sinincay.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	s. <u>Victoria del Portete.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. <u>Octavio Cordero Palacios.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	t. <u>Cumbre.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. <u>Sidcay.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	u. <u>Quingeo.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. <u>Llacao.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
v. Otro (especifique): _____					

Sección B: Inmigración en el sector inmobiliario.

3. Impacto Económico.

3.1. Indique el número aproximado de inmigrantes, por concepto de inversiones inmobiliarias anuales realizadas en los siguientes años:

Rangos (en miles de dólares)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
30 - 39								
40 – 60								
61- 80								
81-100								
101-120								
121 y más								

3.2. Indique el número aproximado de personas, cuyo origen de los recursos financieros para la adquisición del bien inmueble, provino de las siguientes alternativas:



	2005	2012
Pago exclusivamente con recursos propios		
Pago exclusivamente con crédito otorgado por un Banco		
Pago exclusivamente con crédito otorgado por Cooperativa de ahorro y crédito		
Pago con recursos propios más crédito bancario		
Pago con recursos propios más crédito de cooperativa		
Otros		

Especifique:

.....

.....

4. Impacto demográfico.

4.1. Del siguiente listado de sectores urbanos y rurales de Cuenca, cuáles son los de mayor demanda por parte de los inmigrantes.

Parroquias Urbanas	2005	2012		2005	2012
a. San Sebastián.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	i. Sucre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. El Batán.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	j. <u>Huayna-Cápac.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. <u>Yanuncay.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	k. Hermano Miguel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Bellavista.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	l. El Vecino.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Gil Ramírez Dávalos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	m. <u>Totoracocha.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. <u>El Sagrario.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	n. <u>Monay.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. San Blas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o. <u>Machángara.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. <u>Cañaribamba.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
p. Otro (especifique): _____					



Parroquias Rurales

2005 2012

2005 2012

- | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>a.</i> <u>Molleturo.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>l.</i> <u>Ricaurte.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>b.</i> <u>Chaucha.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>m.</i> <u>Paccha.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>c.</i> <u>Sayausí.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>n.</i> <u>Nulti.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>d.</i> <u>Chiquintad.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>o.</i> <u>Turi.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>e.</i> <u>Checa.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>p.</i> <u>El Valle.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>f.</i> <u>San Joaquín.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>q.</i> <u>Santa Ana.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>g.</i> <u>Baños.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>r.</i> <u>Tarqui.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>h.</i> <u>Sinincay.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>s.</i> <u>Victoria del Portete</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>i.</i> <u>Octavio Cordero Palacios</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>t.</i> <u>Cumbre.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>j.</i> <u>Sidcay.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>u.</i> <u>Quingeo.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>k.</i> <u>Llacao.</u> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | |

v. Otro (especifique): _____



DISEÑO DE TESIS

1. TÍTULO DE LA TESIS:

“La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario: Estudio caso de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012 “

2. NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

Silvia Vallejo Chávez

3. RESUMEN DEL DISEÑO DE TESIS:

En la presente investigación se abordará el tema de migración en la provincia del Azuay, desde la óptica que lo ubica como un elemento que permite la adquisición de bienes inmuebles, viendo así a la migración de personas desde dos ejes: inmigración y emigración; considerando estos puntos se obtiene un análisis que determine cuál de los dos ejes es el que más influye en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca.

La compra de un bien inmueble no constituye únicamente el dinero que por él entregará, sino que detrás de esto pesan detalles como el cambio de estatus del individuo en una sociedad, un caso concreto de esto, es que una persona que era un arrendatario, pasa a ser propietario de una vivienda, por incidencia de la migración ya sea personal o de familiares.

A lo largo de este estudio se abordarán temas relacionados a la migración, que tienen fuerte incidencia en aspectos sociales, como la capacidad adquisitiva que llegan a tener ciertos grupos humanos y que esto está estrechamente ligado con el sector inmobiliario. Considerando otra perspectiva muy



relacionada a la capacidad adquisitiva de los migrantes, está el tema económico, entendido desde el punto de vista de influencia en la sociedad, con las remesas enviadas y la influencia no solo en la economía local sino nacional.

Para contar con datos más cercanos a la realidad, el principal recurso de información serán las empresas de bienes y raíces debidamente registradas y que muchas de ellas cuentan con oficinas en el extranjero, especialmente en los Estados Unidos, en donde ofrecen diferentes planes de financiamiento para los migrantes que tienen familiares en otros países, en este caso Ecuador, y cuyo principal propósito es el de dotar de una vivienda propia a sus familiares o adquirir una propiedad para tener un sitio estable a su regreso.

Como ejemplo concreto de empresas dedicadas al negocio de Bienes y Raíces cuyo target en su mayoría son migrantes se ubica a Casa Crédito, empresa que nace en la ciudad de Cuenca y que actualmente cuenta con oficinas en Nueva York e Italia como destinos de emigrantes ecuatorianos, de igual forma cuenta con oficinas en la ciudad de Quito. Al indagar en esta entidad sobre las inversiones que realizan los emigrantes ecuatorianos en relación a bienes inmuebles, se obtuvo datos de que su principal motivación de inversión en el Ecuador, es el dar una mejor calidad de vida a sus familias, seguido por la esperanza de retorno al país; considerando estos dos puntos de vista se puede decir que principalmente la adquisición es concebida desde el punto de vista de construir un patrimonio que primero será disfrutado por sus familias y que a su retorno será una reserva del mismo.

De igual forma se obtuvieron datos en Casa Crédito, sobre qué ocurre con las inversiones en bienes inmuebles por parte de los inmigrantes y se pudo



obtener información de que en los últimos 10 años se ha incrementado paulatinamente sobre todo hace 5 años que se pudo evidenciar un mayor número de extranjeros retirados, europeos y norteamericanos principalmente, cuyos montos de jubilación les permiten invertir en una vivienda propia y que por las características de facilidades en salud, alimentación, seguridad y demás, que ofrece la ciudad de Cuenca, la ven como un sitio para vivir por un periodo prolongado.

Para acotar a lo antes dicho sobre los inmigrantes que adquieren viviendas en la ciudad de Cuenca, no se puede dejar de lado el análisis de aquellas personas que por diferentes motivos han ingresado a Ecuador, especialmente a Cuenca, desde que la ciudad, por segundo año consecutivo es considerada como “la tercera mejor ciudad en el mundo para retirarse y vivir”, por parte de International Loving, siendo esto un nombramiento que sumado a la declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, le permitió a la ciudad posicionarse en el extranjero como una de las ciudades preferidas para los retirados de Europa y Norteamérica que ven en esta urbe una oportunidad de una vida tranquila por el acceso a precios menores en servicios de salud, alimentación, entretenimiento, siendo estos los factores que los llevan a tomar la decisión de invertir su dinero en un bien inmueble.

Al analizar los factores de inmigración y migración y su influencia en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2006 – 2011, se podrá obtener la incidencia dentro del fenómeno migratorio que este aspecto representa en la provincia del Azuay.



4. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Con estos antecedentes, se pueden plantear las siguientes preguntas:

¿Quiénes emigran, invierten su dinero en bienes inmuebles pensando en una reserva futura de Patrimonio o lo hacen como prioridad que permita mejorar la calidad de vida de sus familias?

Partiendo de esta pregunta es importante también cuestionar que ocurre con quienes son inmigrantes, donde se podría indagar en ¿Cuál su principal motivación para invertir en vivienda en la ciudad de Cuenca?

Finalmente para poder ubicar a la investigación en tiempo es importante preguntarse si: ¿El periodo 2005 -2012 que tan significativo resultará para obtener datos de influencia en la adquisición de bienes inmuebles por parte de los inmigrantes y emigrantes de esta región?

Para partir con esta investigación, en primer lugar se identifica la falta de un estudio que analice la incidencia de la migración en el Azuay, en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca.

En este sentido los aspectos que justifican la realización de esta investigación son el hecho de que en los últimos años el fenómeno migratorio de esta zona ya no es el mismo que el de los años 50 cuando la gente de esta región migraba como destino preferido a Norte América, con el fin de alcanzar el tan llamado “sueño americano”, ahora las tendencias migratorias han cambiado y ya no solo somos emisores de grupos humanos sino también receptores, lo



cual hace que el estudio tenga dos ejes de análisis, que al vincularlos a la parte inmobiliaria nos permite analizar detalles como la entrada de remesas y la inversión que se hace con ellas en bienes inmuebles.

Los criterios de investigación con los cuáles se trabajará son la identificación de las inversiones hechas por los inmigrantes y emigrantes en el sector inmobiliario, a través de los concesionarios de bienes y raíces, para poder determinar la procedencia de la inversión, es decir si pertenece a alguien que entró o salió del país, durante el periodo 2006 – 2011, que al ser 6 años de estudio, se constituye en un referente que sirva como indicador que muestre lo ocurrido en el sector inmobiliario cuencano relacionado a la migración de la provincia del Azuay, analizando la influencia en la economía local en relación a estas inversiones.

¿Cómo contribuirá esta investigación a nuestra localidad?

Al concluir este estudio planteado, se contará con datos que muestren: por un lado cual es la principal motivación de los emigrantes ecuatorianos de inversión en el sector inmobiliario, es decir si lo ven como una mera posibilidad de mejorar la calidad de vida de sus familias o como un reserva de patrimonio a futuro y también se identificara cuales constituyen las principales motivaciones de inversión en vivienda en la ciudad de Cuenca, por parte de inmigrantes, sin dejar de lado detalles como la incidencia que tiene este hecho de recibir a inmigrantes que se convierten en residentes, en las políticas de la ciudad, en relación a la vivienda, a los servicios como el transporte, servicios básicos; sin olvidar que quienes toman esta decisión de inversión, demográficamente hablando, son adultos mayores y cuyo propósito principal es el descanso.



Finalizando el estudio y respondiendo a los cuestionamientos, se podrá obtener la información de que ocurre con las inversiones en la rama inmobiliaria en relación a la migración de la provincia y específicamente en la ciudad de Cuenca; en este sentido ¿cómo no podríamos realizar un estudio de este tema, en una zona que por más de medio siglo se ha caracterizado por tener una alta tasa migratoria en comparación con otras provincias o ciudades del país?

Con los datos obtenidos en esta investigación se estará aportando a la sociedad con indicadores que representen uno de los rubros en los cuales es invertido el dinero proveniente de la actividad migratoria (inmigración y emigración) y con ello poder dotar de una información que no solo servirá en el aspecto sociológico o económico de la región sino que será un referente para propios o extranjeros que vean a Cuenca como una ciudad atractiva para realizar la inversión en un bien inmueble.

5. MARCO TEÓRICO

Para dar inicio a la investigación de: “La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012”, es relevante partir de una definición de términos que serán muy usados a lo largo de este proceso investigativo y servirán para el desarrollo del tema propuesto, para que ayuden a entender y ubicar mejor las características de los procesos de la migración.

Migración: Acción y efecto de pasar de un país a otro para establecerse en el. Dícese hablando de las históricas que han hecho las razas o los pueblos enteros. (Borisovna, 2002:33)



Immigración: Llegar a un país para establecerse en él los que estaban domiciliados en otro. Se dice especialmente de los que forman nuevas colonias o se domicilian en las ya formadas. (Diccionario Real Academia de la Lengua)

Emigración: Dejar o abandonar su propio país con ánimo de establecerse en otro tercero. Ausentarse temporalmente del propio país para hacer en otros destinos determinadas faenas. Abandonar la residencia habitual dentro del propio país, en busca de mejores medios de vida. (Diccionario Real Academia de la Lengua)

Bien Inmueble: Inmueble, del latín immobilis, es un bien que está unido al terreno de modo inseparable tanto física como jurídicamente. Por lo tanto, se trata de algo imposible de separar del suelo o de trasladar sin que se produzcan daños. (Diccionario Real Academia de la Lengua)

Inversión:

Una inversión, en el sentido económico, es una colocación de capital para obtener una ganancia futura. Esta colocación supone una elección que resigna un beneficio inmediato por uno futuro y, por lo general, improbable. (Diccionario Real Academia de la Lengua)

Se plantea que los ecuatorianos en el exterior relegan a un segundo plano la movilidad social o ascenso social y priorizan la posición económica, en este sentido la inversión en bienes raíces, transporte o servicios está realmente garantizando una posición económica, pero si es importante cuestionarse si es o no reconocida socialmente esa posición [...], si existe un interés mayor por la posición económica que por la movilidad social, sería fundamental preguntarse



cómo se produce y reproduce en las nuevas generaciones este desinterés por el ascenso social. (Patiño, 2003:62)

Otro detalle a considerar es el hecho de porque existe en los azuayos que emigran al exterior mayor interés en cuidar la imagen, las apariencias, el status, que mejorar la formación profesional [...], en este sentido se ve muy bien justificado el hecho de adquirir una vivienda por cuestiones de obtener una mejor posición social en el medio. (INTERMON-OXFAM-ILDIS, 2001:14)

Una vez explicados algunos conceptos, partiendo de su definición y conceptualización, es importante explicar desde un punto de vista sociológico y quizás psicológico, cuestionamientos como el sentido que tiene para la familia del migrante y el migrante como tal, la adquisición de un bien inmueble; con los datos obtenidos en primera instancia en Casa Crédito, se pudo evidenciar que el principal sentido que cobra es el de llegar a ser propietarios de un bien que permita la mejora de su calidad de vida y esto se evidencia con la adquisición de un bien inmueble fruto del esfuerzo y trabajo en el extranjero.

También es importante plantear y resolver como es el proceso administrativo de esta inversión, es decir que carácter le dan los dueños de estas propiedades, que riesgos se podrían correr en el caso de que el migrante no tenga empleo en el extranjero o no retorne en los tiempos previstos.

Con estos planteamientos expuestos en los dos últimos párrafos, se irá resolviendo y cruzando datos que se obtengan en las empresas de bienes y raíces debidamente calificadas para la actividad.



6. OBJETIVOS

General

Analizar como la migración ha incidido en el sector inmobiliario particularmente en la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005-2012

Específicos

1. Analizar cuanto influye la migración en el Azuay, en la adquisición de bienes inmuebles.
2. Identificar los criterios de inversión en el sector inmobiliario dentro de los procesos de inmigración y emigración, dentro del periodo de estudio 2005 – 2012.
3. Identificar las principales motivaciones de los emigrantes e inmigrantes para invertir en el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca.

7. HIPÓTESIS

Al realizar el análisis de la Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012, se evidencian datos de la influencia de las inversiones realizadas por los migrantes en la economía local.



8. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

El tema “La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario: Estudio caso de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012“, se ubica en la aplicación de la investigación que utiliza para su desarrollo el Método Inductivo – Deductivo, entendiéndose como Inductivo a los procesos lógicos que van de lo particular a lo general; de los hechos a las leyes y como Deductivo al proceso que parte de un principio general, ya conocido para inferir de él y que genera consecuencias particulares.

Se ha decidido la aplicación de este método investigativo, debido a que el fenómeno migratorio no es nuevo en nuestro medio y que al tener datos de la movilidad humana emisiva desde 1950 y diversos estudios relacionados a diferentes campos de la migración, como aspectos demográficos, económicos, sociales, sociológicos, geográficos, etc.; vendrían a representar la base sobre la cual iniciar la investigación y posterior obtención de resultados, de acuerdo a los objetivos planteados en este trabajo investigativo.

Para esta investigación sería de gran utilidad, la ayuda de la técnica de fichaje en la recopilación de información, que consiste en el uso de fichas o tarjetas se constituye en un instrumento de trabajo intelectual insuperable para la recopilación de datos que provienen de las diferentes clases de investigación; de esta forma se tendrá un mejor control y organización de los textos que se utilicen para el desarrollo del trabajo.

Finalmente para la consecución de objetivos es importante dentro de la metodología de la investigación apoyarse en la información levantada mediante



encuestas, entrevistas y cuestionarios en inmobiliarios y sectores con población de migrantes o relacionada con ellos, para poder fundamentar temas como las inversiones realizadas en el sector inmobiliario y la influencia en la economía local.

Otra técnica de investigación a usar, será de tipo descriptiva -explicativa, es decir, se utilizarán estadísticas de terceros para generar datos primarios a partir del levantamiento de información.

Finalmente la investigación será de tipo explicativa porque se tratará de determinar relaciones causa-efecto entre migración y sector inmobiliario

9. BIBLIOGRAFÍA

1. Patiño, Marisol. El fenómeno social de la migración internacional: Una lectura desde la provincia del Azuay. Globalización, migración y derechos humanos. Universidad Andina Simón Bolívar, Ecuador. 2004.
2. Patiño Marisol, Pesántez Blanca y otros. Incidencia de la migración en los jóvenes en Girón. Editorial universitaria, Cuenca Ecuador, 2003.
3. INTERMON-OXFAM-ILDIS, Centro de investigaciones Ciudad. El proceso migratorio de ecuatorianos a España, Proyecto "Migración, Comunicación y Desarrollo". Quito, Ecuador, 2001.
4. Serrano Alexandra, Troya Gabriela. Perfil Migratorio del Ecuador 2008. Editorial Organización Internacional para las Migraciones OIM. Quito 2008.
5. López, Alfonso et al. Organización Internacional para las Migraciones en Ecuador. OIM Ecuador 2009.



6. Pobreza y Migración los problemas del Azuay. Internet: www.explored.com.ec Acceso: 13 Octubre 2012.
7. Eco, Humberto. Como se hace una tesis. Gedisa. 1997.
8. Gutiérrez Abraham. Curso de Elaboración de Tesis. Quito. 1992.
9. Ander Ezequiel. Métodos y Técnicas de Investigación Social. Universidad de Cuenca. 2000.
10. Vallejo, Raúl. Manual de escritura académica. Corporación Editora Nacional. Quito. 2006.
11. Villavicencio, Manuel. Pautas para la presentación de trabajos académicos. Universidad de Cuenca, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias de la Educación, 2008.

10. RECURSOS HUMANOS

Recurso	Dedicación	Valor Total
Director	4 horas semana/12 meses	600,00
Estudiante	20 horas semana/12 meses	4800,00
TOTAL		5400,00



11.- RECURSOS MATERIALES

Cantidad	Rubro	Valor Total
1	Computadora	1200,00
1	Impresora	100,00
1	Cámara Digital	250,00
1	Flash memory	30,00
1000	Hojas	20,00
200	Fichas nemotécnicas	10,00
5000	Copias	200,00
7	Libros	400,00
	TOTAL	2210,00



12.- CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

“La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario: Estudio caso de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012 “

ACTIVIDADES	MESES																																															
	Nov – Dic 2012				Ene 2013				Feb 2013				Mar 2013				Abr 2013				May 2013				Jun 2013				Jul 2013				Ago 2013				Sep 2013											
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4								
1. Presentación del Diseño de Investigación. Recopilación de Información.	█	█	█	█	█	█	█	█																																								
2. Análisis y clasificación de la información recopilada									█	█	█	█																																				
3. Adecuación de la información según cada parámetro del diseño de tesis.																	█	█																														
4. Revisión y aprobación del diseño de tesis.																					█	█																										
5. Visitas de campo y redacción del trabajo final.																									█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█												
8. Revisión final.																																									█	█						
9. Impresión y anillado del trabajo.																																													█	█		



13. PRESUPUESTO

“La Migración en el Azuay y su incidencia en el sector inmobiliario: Estudio caso de la ciudad de Cuenca, durante el periodo 2005 – 2012 “

Concepto	Aporte del	Otros aportes	Valor total
Recursos Humanos	400,00	250,00	650,00
Investigador	400,00	250,00	650,00
Gastos de Movilización	200,00	50,00	250,00
Transporte	100,00	20,00	120,00
Gastos de la investigación	940,00	520,00	1460,00
Insumos			
Material de escritorio	400,00	200,00	600,00
Bibliografía	100,00	100,00	200,00
Equipos, laboratorios y maquinaria	1610,00	500,00	2210,00
Laboratorios			
Computador y accesorios	1610,00	500,00	2210,00
Máquinas			
Otros			
TOTAL	3150,00	1320,00	4570,00



14. ESQUEMA

ESQUEMA DE CONTENIDOS

INTRODUCCION

CAPITULO I

1.1 Aspectos Teóricos.

1.2 Estudios empíricos

1.3 Problematización – Antecedentes de la Migración en la provincia del Azuay

CAPITULO II

Las inversiones en el sector inmobiliario, provenientes de la migración durante el periodo 2005 – 2012.

2.1 Inversiones realizadas por emigrantes

2.2 Inversiones realizadas por inmigrantes

2.3 Indicadores de las inversiones inmobiliarias

2.4 Desarrollo en la ciudad por las inversiones inmobiliarias – Impacto Social.

2.5 Ejemplos en la ciudad de Cuenca

2.6 Influencia en la economía local en relación a las inversiones inmobiliarias hechas por migrantes.



CAPITULO III

3.1 Motivaciones de los emigrantes de inversión en el sector inmobiliario.

3.2 Motivaciones de los inmigrantes de inversión en el sector inmobiliario

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

Conclusiones

Recomendaciones

Limitaciones

Bibliografía

Anexos