



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

La Universidad Católica de Loja

ÁREA ADMINISTRATIVA

TITULACIÓN DE ECONOMÍSTA

Análisis de la inversión de remesas de los migrantes en la área de construcción en la parroquia Checa, cantón Cuenca, provincia del Azuay; 2001 año base hasta 2010

TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN

AUTOR: Buele Brito, Karla Vanessa

DIRECTOR: Ordoñez Cuenca Jessica Andrea, Econ

CENTRO UNIVERSITARIO CUENCA

2014

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN

Economista.

Jessica Andrea Ordoñez Cuenca

DOCENTE DE LA TITULACIÓN

De mi consideración:

El presente trabajo de fin de titulación: **“Análisis de la inversión de remesas de los migrantes en la área de construcción en la parroquia Checa, Provincia del Azuay, Cantón Cuenca; 2001 año base hasta 2010”** realizado por Karla Vanessa Buele Brito, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, junio de 2014

f)

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo, **Buele Brito Karla Vanessa** declaro ser autor (a) del presente trabajo de fin de titulación: **“Análisis de la inversión de remesas de los migrantes en la área de construcción en la parroquia Checa, Provincia del Azuay, Cantón Cuenca; 2001 año base hasta 2010”** y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f.....

Autor: Buele Brito Karla Vanessa

Cédula: 0102488251

DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado a los seres que más amo:
mi esposo Jaime y mi hija Ana Paula

AGRADECIMIENTO

Un sincero agradecimiento a la Universidad Técnica Particular de Loja, a sus docentes, personal administrativo y en especial a mi directora de Tesis la Econ. Jessica Ordóñez.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN	II
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO	V
ÍNDICE DE CONTENIDOS	VI
RESUMEN	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I: LA MIGRACIÓN EN EL ECUADOR	5
1.1 Definición de migración.....	7
1.2 Teorías de la migración.....	7
1.3 Causas de la migración.....	9
1.4 Consecuencias de la migración.....	10
1.4.1 Para el país receptor.....	11
1.4.2. Para el país de origen.....	11
CAPÍTULO II: RESEÑA DE LA MIGRACIÓN EN CUENCA	13
2.1 Migración en la ciudad de Cuenca.....	14
2.2 Análisis socioeconómico de la parroquia Checa del cantón Cuenca.....	17
2.2.1 Actividad económica.....	19
2.3 Migración en la parroquia Checa.....	20
2.4 Efectos de la migración.....	22
2.4.1 Provincias con mayor flujo de remesas.....	23
2.5 Inversión de las remesas en la parroquia Checa.....	24
2.6 Análisis y comparación con otros estudios.....	25
CAPÍTULO III: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS REMESAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PARROQUIA CHECA	27
3.1 Introducción.....	28
3.2 Características socioeconómicas de las familias que participan de la migración.....	29
3.2.1 Inversión de remesas en el área de la construcción.....	31
3.3 Características socioeconómicas de las familias que no participan de la migración.....	33
3.4 Características del bien inmueble sin dinero de migrantes.....	34

3.5 Terrenos adquiridos con dinero de los migrantes	35
3.6 Ubicación de los bienes inmuebles que fueron adquiridos con dinero de los migrantes..	35
3.6.1 Con edificación	35
3.6.2 Sin edificación	36
3.7 Financiamiento del bien inmueble con edificación.....	37
3.8 Financiamiento del bien inmueble sin edificación	37
3.9 Destino del bien inmueble	38
3.9.1 Usos de suelo para vivienda	38
3.9.2 Usos de suelo y actividades relativos a la producción	38
3.9.3 Otros usos de los bienes inmuebles	39
3.10 Características de la edificación.....	40
3.10.1 Tipo de construcción.....	40
3.10.2 Destino de la construcción.....	40
3.10.3 Costo del bien inmueble con edificación	41
3.10.4 Diseño de la construcción.....	42
3.10.5 Efectos paisajísticos de las construcciones	43
3.10.6 Degradación paisajística.....	44
3.10.7 Servicios básicos.....	44
3.10.8 Déficit de sistemas de saneamiento	45
3.11 Construcciones modernas desde el 2001 al 2010 que corresponden al plan regulador y ordenamiento territorial de la municipalidad de Cuenca.	45
3.11.1 Pago de impuestos	45
3.12 Cálculo de la Plusvalía	46
3.12.1 Avalúos de bienes inmuebles para el cálculo de la Plusvalía.....	46
3.13 Costo de las viviendas construidas sin dinero de los migrantes	51
3.13.1. Plusvalía de bienes inmuebles construidos sin dinero de migrantes.....	51
3.14 Estudio comparativo entre viviendas construidas con dinero de los migrantes y construidas sin dinero de los migrantes	53
CONCLUSIONES.....	55
RECOMENDACIONES.....	56
BIBLIOGRAFÍA.....	57
ANEXOS	61

RESUMEN

El presente trabajo se enfoca en el análisis de la inversión de remesas de los migrantes en la área de construcción en la parroquia Checa, cantón Cuenca, provincia del Azuay; 2001 año base hasta 2010.

Si bien es cierto que la migración es una de las causas de la desintegración familiar no es menos cierto que el envío de dinero ha contribuido al desarrollo de las comunidades que han ido sufriendo una transformación sobre todo en el área de la construcción ya sea de viviendas, o edificaciones para otro uso.

El estudio de este trabajo ha permitido analizar la influencia de las remesas enviadas por parte de los migrantes de una manera social, cultural y económica, principalmente en esta parroquia, donde durante la última década se destaca, particularmente, un fenómeno migratorio, así como también confirmar, en parte, que la inversión de remesas enviadas por los migrantes aumentó la plusvalía de los inmuebles y contribuyó al crecimiento del sector y al desarrollo de la parroquia Checa.

PALABRAS CLAVE: Remesas, inversión, sector de la construcción, plusvalía

ABSTRACT

This work focuses on the analysis of the investment of remittances from migrant workers in the construction area in the parish of Checa, province of Azuay, Cuenca Canton; 2001 base year until 2010.

While it is true that the migration is one of the causes of family disintegration it is also true that the money sent has contributed to the development of the communities that have been undergoing a transformation, especially in the area of construction either of dwellings, or buildings for other use.

The study of this work has allowed us to analyze the impact of remittances sent by migrants on social, cultural and economic areas, mainly in this parish, where over the last decade, a phenomenon which stands out in particular of migration confirms that the investment of remittances sent by migrants increased the appreciation, and contributed to the growth of the sector and to the development of this parish.

KEYWORDS: remittances, investment, construction industry, capital gains

INTRODUCCIÓN

Las divisas enviadas por los migrantes al Ecuador es un tema amplio que ha ayudado al desarrollo de los pueblos en especial en la ciudad de Cuenca, teniendo como referente el avance socioeconómico de los cantones y parroquias, entre ellos con mayor profundidad en la parroquia Checa de la provincia del Azuay, en donde se observa una gran influencia migratoria.

En este estudio se busca comprobar si el envío de remesas de los migrantes trajo como consecuencia la plusvalía de bienes raíces y la inflación de los materiales de construcción ya sea de viviendas y de cualesquier otra edificación destinadas a otros servicios, así como el incremento de la plusvalía. Para dar cumplimiento a este planteamiento, en esta investigación se ha iniciado en el primer capítulo con una reseña histórica de la migración en el Ecuador, incluyendo definiciones y teorías migratorias, sin dejar de lado sus causas y consecuencias.

En el segundo capítulo se realiza un análisis socioeconómico de la parroquia Checa, cantón Cuenca, provincia del Azuay, en donde se profundiza en el efecto migratorio en la década del 2001 al 2010, y el destino que tienen las remesas que son enviadas por los migrantes.

El tercer capítulo contiene el análisis del impacto de las remesas en el sector de la construcción en la parroquia Checa en el periodo 2001 – 2010. En base a la información obtenida, principalmente mediante encuestas, se caracteriza a la población migrante de la parroquia Checa, se analiza la evolución de las remesas y se compara el tipo y el número de viviendas que se construyeron en la Parroquia en los años indicados, financiamientos, destino y características del bien, así como el incremento de la plusvalía de inmuebles sin edificación y con edificaciones.

La importancia de esta investigación se basa en que la economía de inversión en el área de construcción es uno de los aspectos de mayor impacto. Los ingresos por concepto de remesas se han convertido en el segundo rubro de la balanza de pagos del país. En la última década en la región del Austro y particularmente en la ciudad de Cuenca la migración es el fenómeno social más relevante, por el número de personas y familias implicadas, por el monto de recursos económicos que ha generado, por los impactos en los roles y estructuras familiares, y por los cambios culturales que ha conllevado.

De los resultados obtenidos en las encuestas y avalúos realizados, se pudo establecer el cumplimiento del objetivo principal que es el analizar el impacto que ha tenido las remesas enviadas por los migrantes en el área de la construcción en la parroquia Checa. Así como también demostrar que la hipótesis planteada: *H1.- El envío de remesas de los migrantes trajo como consecuencia la inflación de bienes raíces y materiales de construcción ya sea de viviendas y de cualesquier otra edificación destinadas a otros servicios, así como el incremento de la plusvalía*, no se cumple, ya que al término de este estudio se demuestra que los dueños de los bienes no pagan el valor real de la plusvalía al momento de la venta del bien, las escrituras las realizan con el valor comercial de la carta de pago de impuestos y no con el valor real de la venta, para evitar un alto pago de impuestos.

Al ser un tema no estudiado ni analizado anteriormente resultó muy difícil recoger información ya sea en bibliotecas o centros comunitarios ya que solo existe la información básica.

El tema de esta investigación se realizó con la técnica de observación con los métodos científico, inductivo y deductivo, que ayudó a recopilar la información necesaria para el análisis. En base del objetivo propuesto se elaboraron encuestas, que permitieron obtener datos sobre la inversión de las remesas de los migrantes en el área de la construcción en la Parroquia Checa, determinar el tipo de vivienda que se construyó, establecer el desarrollo económico de la Parroquia con dinero de los migrantes y realizar los avalúos de la vivienda para calcular la plusvalía.

CAPÍTULO I: LA MIGRACIÓN EN EL ECUADOR

En el año 1999 el Ecuador sufrió la mayor crisis generalizada de su historia, debido principalmente a la caída de su PIB, que decreció en 30.1%, de 19.710 millones de dólares en el año 1998, paso a 13.769 millones en 1999, lo que no solo afectó el funcionamiento económico del país sino también las condiciones de vida de la población. (Acosta, López & Villamar, 2013), resultado de ello, la economía del país se complicó debido al acelerado empobrecimiento de la población, creando una desigualdad sin precedentes, trayendo consigo aumento del desempleo, caída de ingresos, inseguridad, delincuencia y pérdida del poder adquisitivo de la moneda, que desembocó en una desenfrenada migración”.

Esta migración trajo consigo entre otras cosas una fuerte entrada de divisas al país (BCE, 2003), que influyó de manera positiva en la economía familiar. Las remesas de los migrantes, a más de mejorar el consumo interno de las familias, son un motor para el desarrollo de la economía de la familia y del Ecuador. Los envíos monetarios consignados a sus familiares son la mayor fuente de divisas. También se puede observar que: “Las remesas representan el segundo rubro de la balanza de pagos en importancia y han sido esenciales para reducir su continuo déficit, se consideran dentro de las principales fuentes de ingresos corrientes de la nación superando cuantitativamente inclusive al turismo, al camarón y al banano y son catalogadas después del petróleo y sus derivados, la segunda fuente de ingreso del país” (Acosta, A. López, S. y Villamar, D., 2003).

*Según Bendixen y Asociados (2.003), el 14% de la población en el Ecuador reciben remesas, siendo las mujeres las principales receptoras, el 77% de las remesas enviadas las reciben personas con un ingreso de hasta \$500 mensuales. Las remesas básicamente son destinadas a la manutención del hogar el segundo rubro más importante es el que se destina a la salud, seguido por educación, **construcción de vivienda**, y pago de deuda en porcentajes menores.*

Desde el año 2000 por efecto del proceso migratorio, el Ecuador empezó a contabilizar valores importantes provenientes de las remesas, alcanzando un ingreso de 1.316 millones de dólares, para incrementarse en el año 2001 a 1.415 millones de dólares,

incluso se estima que las remesas han llegado en todo el mundo a más de 71.000 millones de dólares anuales de los cuales más de 5.700 millones se destinan a América Latina y el Caribe (Banco Central del Ecuador, 2000).

1.1 Definición de migración

Nancy Macas (2006) define la migración de la siguiente manera: “Se entiende por migración al hecho particular de salir del país de origen a otro denominado país de destino, por diferentes motivos”.

Dentro de la migración se puede clasificar a la misma en dos tipos, siendo estos: una migración interna y otra externa.

Entendemos por migración interna a la que se da dentro de un mismo país, cuando una persona cambia de ciudad en busca de mejores expectativas de vida, este tipo de migración es la mas antigua y por lo general se puede apreciar mas con la gente del campo que migra a las ciudades.

En cambio en la migración externa las personas cambian de país en busca de mejores oportunidades. Esta clase de migración trae como consecuencia la división de la familia, ya que uno o dos miembros de la familia migran, mientras el resto permanecen en su ciudad de origen a la espera de poder recibir dinero para poder subsistir y en un futuro poder invertir el excedente de dinero enviado.

1.2 Teorías de la migración

Las teorías de la migración existentes se perciben parciales y limitadas, pues permiten explicar únicamente ciertas facetas, aspectos o características de éste fenómeno, que según Arango (1985) sufren de fragilidad epistemológica, pues proporcionan puntos de vista útiles, pero que afectan su capacidad de ser comprobadas.

Las explicaciones teóricas acerca de la migración deben comenzar por la **Teoría Neoclásica**, por ser la más influyente hasta ahora, la que más adeptos tiene y por ser la más antigua.

El surgimiento de la explicación neoclásica se basa en los principios de elección racional, maximización de la utilidad, rendimientos netos esperados, movilidad de factores y diferencias salariales. La explicación Neoclásica tiene la ventaja de combinar la perspectiva micro de la adopción de decisiones por parte de los individuos con la perspectiva macro de los determinantes estructurales. En el plano macro la neoclásica es una teoría de redistribución espacial de los factores de producción en respuesta a diferentes precios relativos (Rains y Fei, 1961; Todaro, 1976).

Además, según esta teoría:

La migración resulta de la desigual distribución espacial del capital y del trabajo, ya que en algunos países el factor trabajo es escaso en relación con el capital y por consiguiente el nivel de los salarios es elevado, mientras que otros países ocurre lo contrario. Los trabajadores tienden a ir de países donde la mano de obra es abundante y los salarios bajos, a países donde la mano de obra es escasa y los salarios elevados contribuyendo así a la redistribución de los factores de producción y a largo plazo, a la equiparación de los salarios entre los distintos países, corrigiendo las desigualdades originales (Arango, 2003).

La teoría de la nueva economía de las migraciones laborales señala que la migración es una estrategia familiar orientada a diversificar sus fuentes para reducir riesgos como el desempleo o pérdida de ingresos (Stark y Taylor, 1989). La teoría de la nueva economía de las migraciones laborales reconoce el papel que desempeñan las familias y hogares en las tácticas migratoria, presta atención a las remesas, a la información y a las complejas interdependencias entre los migrantes y el contexto en el que se produce la migración. La nueva economía de los migraciones laborales solo se interesa por las causas y consecuencias de la emigración en las regiones de origen (Mincer, 1978).

Según Michel Piore (1979) en **la teoría de los mercados de trabajo duales**, indica que las economías industriales avanzadas existen trabajos inestables y de baja calidad a causa de la división de la economía en un sector primario, intensivo en capital y un sector secundario, intensivo en trabajo y de baja productividad, lo que da lugar a un mercado laboral segmentado. Los trabajadores extranjeros procedentes de países de bajos ingresos, especialmente temporales, y los que aspiran a regresar, están dispuestos a aceptar estos trabajos por que los bajos salarios en el país receptor suelen resultar altos si se los compara con los habituales en su país de origen y el prestigio que para ellos cuenta es el que tienen o pueden tener en su país de origen y porque el prestigio que cuenta para ellos es el que tienen o se pueden tener en su país. (Massey *et al.*, 1998).

1.3 Causas de la migración

Ravenstein, en su estudio *Leyes de las migraciones*, plantea que la principal, aunque no la única, causa de las migraciones hay que buscarla en la sobrepoblación de una parte del país, mientras en otras partes existen recursos infrautilizados que contienen una promesa mayor de trabajo remunerado. Es obvio que ésta no es la única causa. Leyes malas u opresivas, una fuerte presión fiscal, un clima desfavorable, entornos sociales poco propicios, e incluso la coerción (tráfico de esclavos), todos estos factores han producido y aún están produciendo corrientes migratorias, pero ninguna de estas corrientes puede compararse en volumen con la que resulta del deseo inherente a la mayoría de los hombres de progresar en cuestiones materiales (Ravenstein, 1885).

Gómez (2010) destaca como principales los siguientes principios de las Leyes de Ravenstein: “**Migración y distancia**, existe una relación inversa entre migración y distancia de igual manera relaciona que los emigrantes de grandes distancias tienen una alta preferencia por los lugares donde se establecen los grandes centros industriales y comerciales. **Migración por etapas**, este procedimiento consiste en moverse del campo a la ciudad y de la ciudad pequeña a la de mayor crecimiento económico y bienestar dentro de un país. **Corriente y contracorriente del flujo migratorio**, se explica en el

sentido de que cada flujo migratorio es compensado con otro en sentido contrario. **Las diferencias urbano-rurales en la propensión a migrar:** Los habitantes de las zonas rurales tienen una mayor propensión a emigrar que los nativos de las grandes ciudades. **Tecnología y comunicaciones:** En la medida que avanza la tecnología y comunicaciones se facilitan los procesos de la migración y se acelera el volumen de emigrados en la unidad de tiempo. **Predominio del motivo económico sobre los demás motivos:** Este argumento es retomado por los neoclásicos”.

Según Todaro (1969; 1976) *las migraciones son el resultado de decisiones individuales tomadas por actores racionales que buscan aumentar su bienestar al trasladarse a lugares donde, la recompensa por su trabajo es mayor que la que obtienen en su país, en una medida suficientemente alta como para compensar los costes tangibles e intangibles que se derivan del desplazamiento. Se trata, por lo tanto, de un acto individual, espontáneo y voluntario basado en la comparación entre la situación actual.*

1.4 Consecuencias de la migración

Tanto las causas como las consecuencias de la migración comprometen a muchas disciplinas, entre ellas: antropología, derecho, economía, psicología, política, sociología y lenguas.

Cuando las personas migran, llevan consigo sus conocimientos, costumbres, ideologías; por eso no se puede reducir la migración a un hecho de competencia salarial entre trabajadores nacionales e migrantes y de flujos monetarios simplemente.

Generalmente estos movimientos se los realiza con el ánimo de mejorar su calidad de vida, estatus social y cultural. Al manifestar que la migración es un cambio de residencia nos pone frente a un posible abandono de costumbres habituales y, sobre todo, al abandono del núcleo familiar lo que da origen a la formación de familias monoparentales y un resquebrajamiento de costumbres aún con los que se quedan.

Son muchas las consecuencias que se generan cuando los migrantes dejan su país para ir en busca de un futuro mejor, tanto para sus familiares como para el país receptor como los del país de origen (Macas, 2006).

1.4.1 Para el país receptor

El emigrante genera riqueza a través de su trabajo, causando un efecto producción y otro sobre la demanda inducida a través del consumo. Estos efectos son tanto directos como indirectos, y se pueden medir a través del valor agregado por producción y valor agregado inducido por demanda como la generación de nuevos empleos en favor de los nativos y emigrantes.

1.4.2. Para el país de origen

La migración como ya se ha dicho mejora las condiciones económicas de las familias del migrante, añadiendo a esto el nivel de cualificación, aprendizaje, experiencia e información que se adquiere sobre las vivencias en otros escenarios alejados de su país de origen. Otra de las consecuencias importantes es el envío de remesas y sus repercusiones en el crecimiento y desarrollo económico, como también los desequilibrios regionales producidos entre las regiones que tienen alta migración frente a las de menor (Gomez, 2010).

En encuestas realizadas por Moreira (2003) en la provincia del Azuay, de 400 entrevistados, se dedujo que el 30% ha viajado a Estados Unidos y Europa, y de estas personas, la mayoría tienen problemas de familias desestructuradas. El 60% de padres de niños de escuelas fiscales han salido del país; el 28% de los jóvenes están abandonados por uno de sus padres y el 20% están abandonados por ambos padres.

Otro aspecto negativo que podemos recalcar es que la mayoría de migrantes han terminado la secundaria y un alto porcentaje la universidad, lo que representa un gasto para el país debido a que el gobierno invierte en la educación, este fenómeno se conoce

como fuga de cerebros, en donde la inversión no sirve de nada si las personas que migran van a realizar trabajos domésticos, de construcción, de agricultura, que nada tienen que ver con su formación.

Las condiciones de ilegalidad les obliga a buscar y aceptar trabajos que subemplean su capacidad. En los países que tenemos el mayor flujo de migrantes se ve con mucha preocupación las desventajas que como seres humanos y potencialmente inteligentes nuestros compatriotas son reducidos a tratos inhumanos y esclavizados en paupérrimas condiciones.

CAPÍTULO II: RESEÑA DE LA MIGRACIÓN EN CUENCA

Según Ana Luz Borrero (1995) la crisis toquillera en el Azuay produjo las primeras movilizaciones hacia los Estados Unidos en los años 50 y 60. A partir 1970, se intensifica la migración hacia los Estados Unidos de Norte América y Europa, la población migrante se dedicaba a las labores agrícolas y comercio de la paja toquilla. Según Quesada (1998), este hecho convierte a la migración en el fenómeno social más relevante en la ciudad de Cuenca, por el número de personas y familias implicadas, por el monto de recursos económicos que ha generado, por los impactos en los roles y estructuras familiares, y por los cambios culturales que ha conllevado.

Durante los '80 los migrantes fueron de las áreas urbanas y semi urbanas, a partir de la segunda mitad de 1990 sectores campesinos e indígenas empezaron a migrar. El estudio del Instituto Latinoamericano de Investigación Social (ILDIS) realizado en 1990 concluye que entre 80.000 a 100.000 personas de la provincia del Azuay han emigrado en ese periodo (Borrero, 1992).

En 1990 la provincia de Azuay y el cantón Cuenca concentraba los mayores flujos migratorios en las áreas urbanas y rurales con un total de 7.77% (Quesada, 1998).

La crisis económica y financiera iniciada en 1998 trae como consecuencia una crisis social interna reflejada en elevado desempleo y subempleo, generando un nuevo proceso migratorio con relevancia nacional que también afecta a los habitantes de Cuenca, el destino fue Estados Unidos de Norte América y ocupando estados como Washington D.C, Miami, Los Ángeles, Chicago, New York, así también Canadá y a Europa también aunque en menor cantidad (Pinto y Ruiz, 2008).

2.1 Migración en la ciudad de Cuenca

Las estadísticas que dan cuenta de la dimensión del fenómeno migratorio en la ciudad de Cuenca son:

La población migrante en la Ciudad de Cuenca según los datos del VI Censo de Población y V de Vivienda desarrollado en el 2001 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), que dejó el país fue alrededor de 22.061 personas, de los cuales

66.99% fueron hombres y el 33.01% mujeres. En 2010 según VII Censo de Población y VI de Vivienda, la migración de mujeres aumenta al 35.62%, con una disminución en la migración de los hombres que fue de 64.30%.

Tabla 1: Población migrante

Censo del 2001	%	Censo del 2010	%
Hombres	66.99	Hombres	64.38
Mujeres	33.01	Mujeres	35.62
Destinos		Destinos	
Estados Unidos	79.14	Estados Unidos	81.45
España	12.97	España	8.52
Italia	1.55	Italia	0.89
Otros	6.34	Otros	9.14

Fuente: VI y VII Censo de Población y V y VI de Vivienda (INEC 2001, 2010)

- De un total 22.061 migrantes en el 2001, el 79.14% prefieren como destino Estados Unidos, el 12.97% Europa, Italia el 1.55% y otros países 6.34%. En 2010, de un total 17.060 migrantes, el 81.45% prefieren como destino Estados Unidos, el 8.52% Europa, Italia el 0.89% y otros países 9.14%, teniendo como variación de el 2.31 de incremento a los Estados Unidos, y a Europa una disminución.

En el 2009 entre los principales motivos de viajes de los ecuatorianos a los diferentes países tenemos: por trabajo un 37.33%, comisión del servicios, 0.02% estudio un 3.39%, residencia 40.40%, turismo 14.07%, enfermedad o salud 0.29%, y otros el 5.55%, ignorado 2.13%. Los principales motivos de viajes de los cuencanos al exterior durante el periodo 2010 fue por trabajo el 71.30%, estudio el 9.30%, reunión familiar 14.11% y otro con el 5.29%.

La migración en Ecuador según el VI Censo de Población y V de Vivienda (INEC, 2001) fue de 377.908, de los cuales el 53.82% fueron hombres y el 4.18% fueron mujeres. En el VII Censo de Población y VI de Vivienda (INEC, 2010) la migración tenemos personas 280.407, el 53.04% fueron hombres y el 46.96% fueron mujeres.

Tabla 2: Edades de los migrantes

Edades	Censo del 2001 %	Censo del 2010 %
0-10	3.34	6.38
11-20	18.51	23.03
21-30	41.63	35.93
31-40	22.29	20.56
41-50	7.91	8.98
51-60	2	3.43
61-70	0.65	1.04
71-80	0.27	0.45
81-100	0.40	0.20

Fuente: VI y VII Censo de Población y V y VI de Vivienda (INEC, 2001-2010)

- La migración de Cuenca hasta el 2001, fue de 66.99% de hombres y el 31.01% de mujeres, con un total de 22.059 de migrantes; hasta el 2010, el 64,38% de hombres, con un total de 17.060 de migrantes.

Tabla 3: Edades de los migrantes cuencanos

Edades	Censo del 2001 %	Censo del 2010 %
0-10	2.22	3.18
11-20	23.19	23.82
21-30	44.38	42.72
31-40	19.54	19.3
41-50	6.18	7.03
51-60	1.82	2.47
61-70	0.48	0.99
71-80	0.22	0.37
81-100	1.97	0.12

Fuente: VI y VII Censo de Población y V y VI de Vivienda (INEC, 2001-2010)

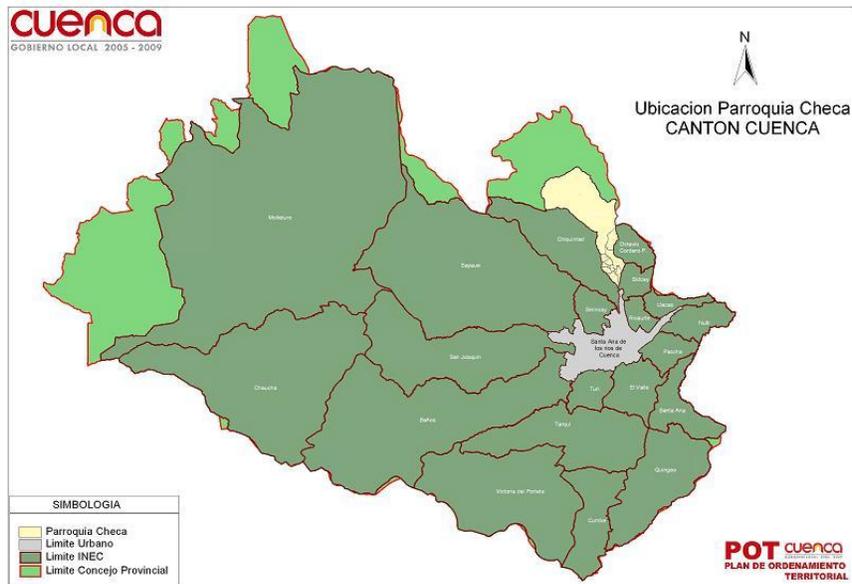
2.2 Análisis socioeconómico de la parroquia Checa del cantón Cuenca

En las faldas de la cordillera occidental Andina, al norte del cantón Cuenca provincia del Azuay se encuentra la parroquia rural Checa con su centro del mismo nombre. Administrativamente se divide en comunidades, tiene una extensión de 1.8347.61 hectáreas, limita al norte por la parroquia Nazón perteneciente al cantón Biblián y la periferia del cantón Déleg, al este por la parroquia Octavio Cordero Palacios, al sur por la parroquia Sidcay y al oeste la parroquia Chiquintad.

La parroquia de Checa tiene una extensión de 64,5 km², ocupa el 2,1% del territorio cantonal. Localizada a una distancia de 13 km, desde la ciudad de Cuenca; la vía de acceso es asfaltada, por la vía Cuenca Chiquintad Checa, sus afluentes: el Chulco, Machángara y Paluncay que son los delimitantes de la parroquia ya sea por sus cursos o por sus cuencas hidrográficas.

La Parroquia Checa cuenta con once comunidades: Centro Parroquial, La Playa, La Dolorosa, Corpanche, Virgen de la Nube, Cristo Rey, Perpetuo Socorro, Facte, San Jacinto y Jatumpamba que a su vez se divide en San Miguel y Tres de Mayo.

Ilustración 1: Ubicación Parroquial Checa - Cantón Cuenca



Fuente: Municipio de Cuenca, Plan de Ordenamiento Territorial (2005-2009).

En el centro parroquial, la población es básicamente blanca-mestiza y con tendencia a una total “descampesinación” por lo que sus hábitos y costumbres se asemejan a los de una persona del centro urbano; debido a la necesidad forzosa que sufren las personas más pobres de salir de su habidad rural hacia otros lugares ya sean interna o externamente “una migración intensa, que a menudo refleja un deterioro de condiciones de vida” que sería como la respuesta mas rápida para ajustarse a críticas de cambio de vida.

La Parroquia cuenta con una población de 2.729 habitantes según fuentes del VII Censo de Población y VI de Vivienda (INEC, 2010), el 57% son mujeres y el 43% son hombres.

El índice del NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas) en Checa según VII Censo de Población y VI de Vivienda (INEC, 2010) el 32,5% de la población no son pobres (888) y el 67.5% de la población es considerada pobre (1,841) de un total de 2,729 habitantes.

Según el VII Censo de Población y VI de Vivienda (INEC, 2010), la principal fuente de sustento de la población es el trabajo en el campo, así el 38.90% son agricultores y trabajadores calificados agropecuarios; el 24.42% se dedican a ser oficiales, operarios y artesanos; el 36.68% desarrollan trabajos no calificados, de servicio, vendedores de comercio y mercado, y otros.

Foto 1. Centro parroquial



Fuente: Autora de la tesis. Cuenca 20 de Abril 2013

En el centro Parroquial es el lugar en donde nace el desarrollo, social político, cultural de las comunidades, desde aquí se concentran los moradores de los diferentes lugares o sectores ya sean civiles o religiosos; cuenta con una casa comunal, a sus costados el barranco y el cementerio.

En este sector se encuentra el desarrollo de hermosas construcciones con dinero enviado de los migrante.

La parroquia tiene como atractivo para los visitantes, hermosos lugares turísticos y la diversidad de construcciones modernas.

Foto 2. Edificaciones modernas



Fuente: Autora de la tesis. Cuenca 20 de Abril 2013

2.2.1 Actividad económica.

La agricultura y la ganadería son actividades tradicionales de los habitantes de esta parroquia. El clima es favorable para todo tipo de producción agrícola de clima frío templado, presentando cambios en la temperatura en los meses de agosto y septiembre, por lo tanto no afecta a la producción de la zona.

Una antigua y noble ocupación a la que se dedican las mujeres de esta parroquia es la confección de sombreros de paja toquilla, artesanías que, por su gran calidad, se continúan exportando a diferentes países del mundo. El comercio se desarrolla principalmente en la ciudad de Cuenca. En la cabecera parroquial también se desarrollan

ferias dominicales. Existen otras fuentes de trabajo a la que se dedica la población, especialmente como obreros de empresas: fábricas, industrias, talleres artesanales, empleados en instituciones públicas, comercios y servicios de la ciudad de Cuenca, vale destacar su participación en el área de la construcción, como albañiles y jornaleros.

2.3 Migración en la parroquia Checa

La migración de la parroquia de Checa tiene como antecedente una migración interna en las décadas de los 50 y 60 como consecuencia de la crisis toquillera (Borrero, 1992). Los ingresos de las familias fueron notablemente reducidos, siendo necesario buscar otras fuentes de trabajo, que les obligo a salir de la parroquia, ya no al interior de la provincia pues también estaba afectada por estas crisis, sino a otras regiones como al Oriente y a la Costa principalmente, debido a que en esta década la producción y exportación del banano se encontraba en pleno auge (Riera, 2006).

Al inicio de los años 70 la emigración ya no es hacia la Costa sino hacia el centro urbano, debido a la apertura de las fábricas y la creación de nuevos servicios como producto del desarrollo industrial en la ciudad de Cuenca.

Para los años 80 la migración y la agricultura son las fuentes económicas de la parroquia Checa, las remesas generadas tienen objetivos precisos, compra de terrenos, construcción de la casa, pago de la deuda y las actividades domesticas (Carpio, 1992).

En los años 80 el pueblo se caracteriza por la alta migración internacional y de ahí se definió a Checa como un “Pueblo de mujeres Solas” (Vistazo, 1989).

En la década de los 90 la migración se da en pasos agigantados sobre todo en la población joven que buscan el sueño americano; uno de cada diez hogares tienen algún miembro fuera del país, a finales de los noventa se produce una segunda ola migratoria, motivada por la crisis económica y financiera caracterizada por fenómenos como: feminización de la migración, nuevos destinos como España e Italia (Unicef, 2008).

La migración tiene un efecto progresivo dentro de la familia. La migración internacional tiene un impacto encubridor en las tasas de desempleo y efecto negativo en la estructuración y organización familiar. (Azuay: territorio megadiverso, 2001).

La profundización de la crisis económica ha generado incertidumbre y falta de confianza en las políticas del gobierno nacional, provocando un éxodo masivo de población hacia el exterior. Mientras que las condiciones externas prácticamente no han cambiado, persiste la situación los migrantes indocumentados y la explotación de su mano de obra.

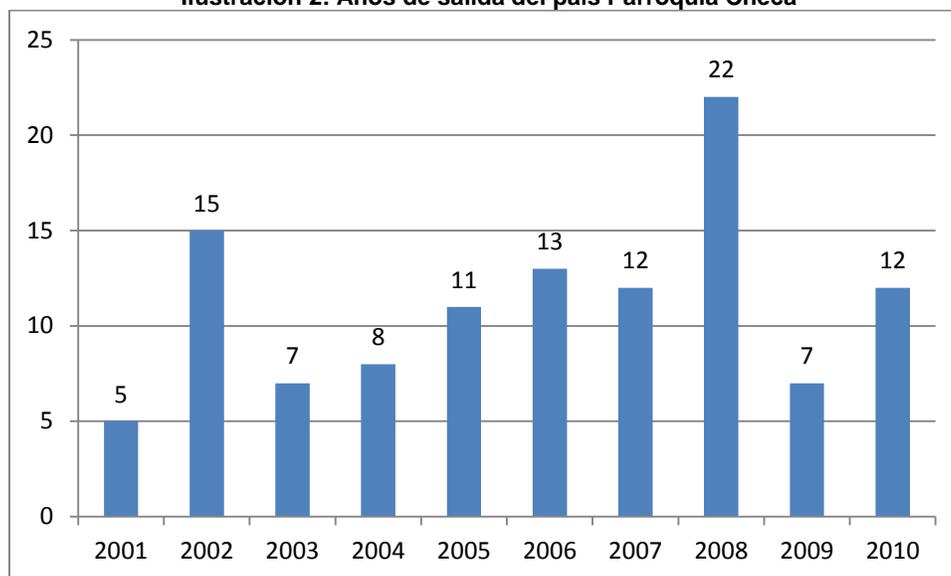
De la población migrante de Checa el 37,8% de hogares tienen migrantes hombres, siendo la mayoría. Cada hogar de Checa tienen por lo menos un migrante, otro grupo importante de hogares tiene de 2 y hasta 3 migrantes. Un menor número de hogares tienen de 4 y más migrantes, llegando incluso un hogar a declarar que tiene 14 miembros fuera del hogar (Mejía, 2003).

El proceso migratorio es notable en la parroquia Checa y esta involucrando en él la población en edad activa. El destino principal sigue siendo Estados Unidos 75%, seguido de la emigración a Europa, en particular a España y Alemania (INEC, 2010).

La población migrante de la parroquia Checa durante el 2010 ha sido de 180 personas; 68.89% hombres y 31.11% mujeres (INEC, 2010).

El principal año de salida de los migrantes de esta Parroquia se dio en el año 2008 con 22 personas y el menor número de personas que salieron fue en el año 2001 con 5 personas (INEC, 2010).

Ilustración 2: Años de salida del país Parroquia Checa



Fuente: VII Censo de Población y VI de Vivienda (INEC, 2010)

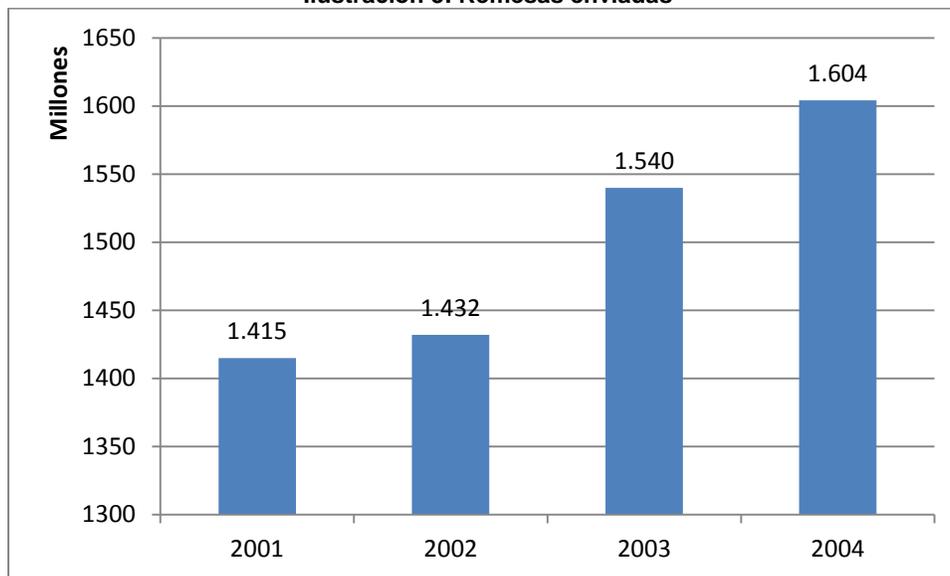
Los principales países de residencia de las personas que migraron de la parroquia Checa, son Estados Unidos con el 98.33%, España con un 1.11% y otros países sin especificar en el censo con el 0.56%.

Los checanos tienen como principal motivo de viaje: el trabajo 78.89%, para estudio 3.89%, Unión familiar 10.56%, y otros motivos 6.67% (INEC, 2010).

2.4 Efectos de la migración

Según el Banco Central del Ecuador y la SENAMI (Secretaría Nacional del Migrante, 2004) uno de los principales efectos económicos de la migración es el envío de remesas. En el 2001 las remesas que ingresaron al país fueron de USD 1.415 millones, en el 2002 USD 1.432 millones, un aumento de USD 17 millones en referencia la año anterior, en 2003 el ingreso en remesas fue de USD 1.540 millones, un incremento de USD 108 millones con referencia al 2002, en 2004 tenemos USD 1.604 millones, teniendo un incremento de USD 64 millones con referencia al año anterior.

Ilustración 3: Remesas enviadas



Fuente: Banco Central del Ecuador, 2001-2004

2.4.1 Provincias con mayor flujo de remesas

Las principales provincias con mayor ingreso de remesas durante el 2005 al 2010, según el Banco Central del Ecuador fueron Guayas, Pichincha, Azuay, Cañar y Loja. En el 2005 el Azuay fue la segunda provincia después del Guayas, 2006 el Azuay estaba en el primer con el 20,5% del total de las remesas. En el 2007 el Azuay ocupa el primer lugar, en el 2008 Azuay ocupó el segundo lugar después de la provincia del Guayas; en el 2009 la provincia del Guayas está en el primer lugar, seguida por Pichincha y el Azuay cae al tercer puesto, durante el 2010 el Azuay está en el tercer lugar después de Guayas y Pichincha.

Desde el 2008 al 2010 por la crisis económica de los países receptores de migrantes las remesas enviadas han sido cada vez menos, por la falta de trabajo (Banco Central del Ecuador, 2005 – 2010).

Tabla 4: Remesas recibidas por provincias receptoras

PROVINCIAS	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Azuay	19.7%	20.5%	18.1%	16.3%	17.68%	18.20%
Guayas	21.0%	19.6%	15.2%	20.08%	28.40%	27.58%
Cañar	10.7%	12.0%	12.4%	11,5%	6.59%	7.34%
Loja	4.5%	3.4%	11.4%	12,2%	5.98%	4.67%
Pichincha	16.3%	13.4%	10.4%	14.2%	20.25%	20.71%
Otras Provincias	27.8%	31.1%	32.5%	25.72%	21.1%	21.5%

Fuente: Reporte de Instituciones y Empresas de Couriers, Banco Central del Ecuador. 2005-2010

En la parroquia rural Checa, considerada parte integrante de las parroquias del cantón Cuenca, no se encuentra registrado ningún estudio sobre la evolución de las remesas desde el 2001 al 2010. Los estudios realizados corresponden a las parroquias urbanas.

El rango de las remesas recibidas va desde los USD 150 hasta los USD 500 por familia mensual siendo los años de auge de las remesas entre los años 2005 - 2008. (Municipio de Cuenca, 2010).

2.5 Inversión de las remesas en la parroquia Checa

En la Parroquia las remesas han sido utilizadas por parte de sus receptores como un medio de supervivencia para satisfacer necesidades básicas de consumo y muy pocos de ellos las han destinado para actividades de inversión que les permitan mejorar sus ingresos y crecer económicamente diversificando su riqueza (Banco Central del Ecuador, 2010).

Quienes administran y reciben las remesas, según los datos que arrojan los pocos estudios emitidos por el Banco Central, son las mujeres, quienes se han convertido en administradoras del dinero enviado por sus esposos. Este dinero ha sido en primer lugar

utilizado para pagar las deudas por el viaje, para la alimentación y educación, y cuando se ha terminado de pagar al coyote¹, entre otras inversiones, las más importantes son:

- a. En comprar bienes raíces al precio que sea, con el sueño de regresar a su lugar de origen, con las consecuencias de la inflación de la tierra y los materiales de construcción.
- b. La que se asignan para emprender alguna acción social o proyecto comunitario dentro de la Parroquia, estas pueden ser de fiesta cívicas, religiosas y otros servicios.

2.6 Análisis y comparación con otros estudios.

Luego de haber obtenido la información referente a la migración en la parroquia Checa en el periodo comprendido desde el año 2001 al 2010, se buscó estudios similares que analicen la migración en Checa en el periodo antes mencionado o años anteriores para poder evaluar el porcentaje de incremento o decremento de la migración en esta parroquia. Lamentablemente no se ha podido encontrar estudios sobre la migración en Checa, por lo que es imposible poder analizar las variaciones y el comportamiento del migrante con el paso de los años.

Sin embargo se encontró otros estudios relacionados con la migración, como por ejemplo:

- “La migración y sus impactos sobre el espacio de la parroquia San Carlos de Ricaurte durante los años de 1980 al 2008” elaborado en el año 2010 por Diana Paulina Asmal Guamán como tesis previa a la obtención de Licenciada en Ciencias de la educación de la Universidad de Cuenca.
- “Genero y migración en la región sur” informe de investigación preparado por Gioconda Herrera y Alexandra Martínez, elaborado en el 2002 para la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

¹ “nombre con que se conoce al facilitador de los dineros y el viaje y que nuestra legislación lo ha definido como la trata de personas”

- “Migración internacional y su impacto social en la parroquia de Chiquintad desde el año 2000 (Inicio de la dolarización) hasta el año en curso”, elaborado por María Gabriela Chérrez Jurado en el año 2007, como tesis previa a la obtención del título Licenciada en estudios internacionales con mención bilingüe en comercio exterior de la Universidad del Azuay.

Estos tres estudios tratan sobre la migración en 3 zonas diferentes, el primero tiene como objetivo analizar la parroquia San Carlos de Ricaurte, del cantón Cuenca; la segunda investigación habla de la región sur, leyendo este informe se puede ver que la región sur hace referencia a las provincias de Cañar, Azuay y Loja; y el tercer estudio se centra en la parroquia Chiquintad del cantón Cuenca. Los tres estudios analizan la migración, pero cada ámbito de estudio es muy distinto al de la parroquia Checa.

Si bien es cierto San Carlos de Ricaurte y Chiquintad, son parroquias pertenecientes al cantón Cuenca, las características, la población, las costumbres, la infraestructura, etc de cada una de ellas son muy distintas a las de la parroquia Checa, a pesar de pertenecer al mismo cantón.

Por esta razón es complicado poder establecer una comparación de la migración de Checa, con otras parroquias, peor aún con la migración de otras provincias. Como ya se menciono anteriormente, no se tiene una investigación que trate sobre la migración de la parroquia Checa para poder realizar un análisis valedero, ya que no se puede extrapolar lo que pasa en una parroquia y pretender que otra parroquia o provincia tenga un comportamiento similar.

Este trabajo puede servir de base para trabajos futuros en los que se analice la migración de la parroquia Checa entre el 2001 y 2010.

**CAPÍTULO III: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS REMESAS EN EL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN DE LA PARROQUIA CHECA**

3.1 Introducción

Este estudio fue realizado en las viviendas y terrenos localizados en la parroquia Checa en los sectores rurales y centro Parroquial, considerando en primer lugar si tenían o no familiares fuera del país y que su vivienda haya sido construida, remodelada o ampliada durante el 2001 al 2010.

El levantamiento de la investigación se realizó en base a la información obtenida en el VII Censo de Población y VI de Vivienda (INEC, 2010) con datos conseguidos en el Sistema Integrado de consultas (REDATAM), tomando el número de viviendas construidas en el 2001 – 2010 siendo estas 652 viviendas.

Para la obtención del tamaño de la muestra se aplicó la siguiente fórmula

$$n = \frac{(\sigma^2 * p * q * N)}{(e^2 * (N - 1) + (\sigma^2 * p * q))}$$

En donde:

Variable		Valor
n	Nro total de avalúos a aplicar	?
σ	Nivel de confianza 95%	1,96
p	Probabilidad de ocurrencia	50%
q	Probabilidad de no ocurrencia	50%
N	Tamaño de la población	652
e	Error	0,045

$$n = \frac{(1.96^2 * 0.5 * 0.5 * 625)}{(0.045^2 * (625 - 1) + (1.96^2 * 0.5 * 0.5))}$$

$$n = \frac{626,1808}{1,318275 + 0,9604} = \frac{626,1808}{2,278675} = 275$$

El tamaño de la muestra (N) calculado es entonces 275 viviendas.

Del tamaño de muestra recolectada 275 encuestas realizadas, 207 encuestas es decir el 75% de la muestra representa viviendas y terrenos adquiridos con remesas de migrantes y 68 a viviendas y terrenos adquiridos sin remesas de migrantes es decir el 25% restante.

Tomando en cuenta que la muestra fue sólo una fracción de la población bajo estudio, toda la información recogida es confiable debido a que la misma tiene un nivel del confianza del 95% y un margen de error del 4.5%.

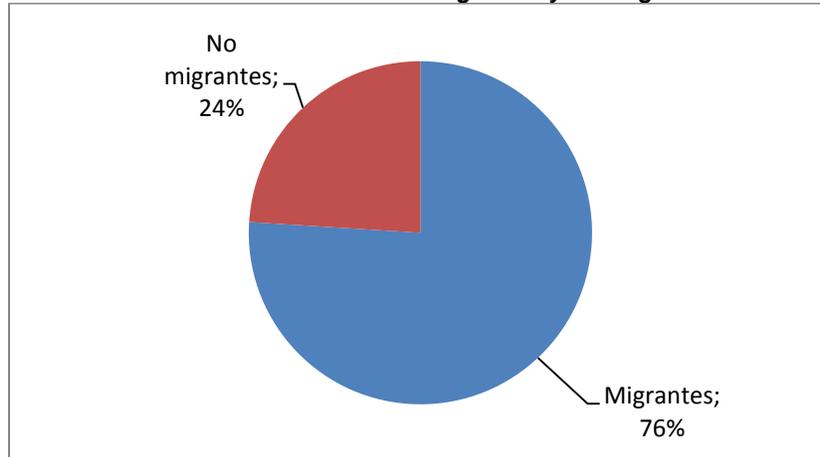
La intención de la encuesta fue obtener un perfil representativo de la inversión de los migrantes en el área de la construcción y el aumento de la plusvalía.

A continuación se presenta la descripción de las características socioeconómicas de los migrantes, como sexo, edad, forma de migración, remesas recibidas, inversión de las remesas en el área de la construcción, retorno de los migrantes, bienes inmuebles que tenía antes de migrar, actividades que desempeñó antes de migrar.

3.2 Características socioeconómicas de las familias que participan de la migración

De las encuestas realizadas a las familias que tenían bienes con o sin edificación, el 76% tiene familiares fuera del país y el 24% no tiene familiares migrantes o no recibió remesas, una familia podía tener familiares fuera del país y no recibir remesas (ver ilustración 4).

Ilustración 4: Familias con migrantes y sin migrantes

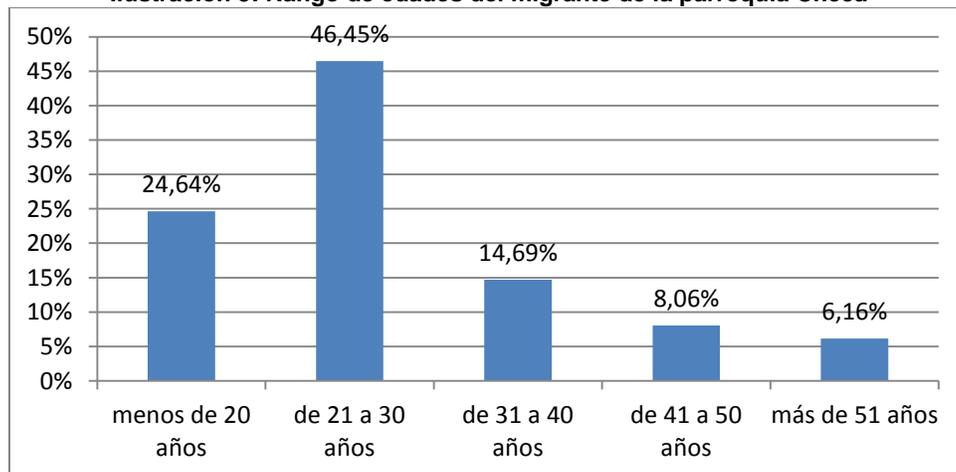


Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril 2013

La distribución de género dentro de la población migrante en esta parroquia, no es equitativa, los hombres representan el 63% y el restante mujeres con un 37%, quienes además se quedaron a cargo de los hogares.

Como dato informativo se estableció que la edad promedio de las personas que salieron del país en su mayoría se encuentra en un intervalo de 21 y 30 años, seguido del rango de entre 1 y 20 años y 31 y 40 años, respectivamente, tal como se observa en la ilustración 5.

Ilustración 5: Rango de edades del migrante de la parroquia Checa

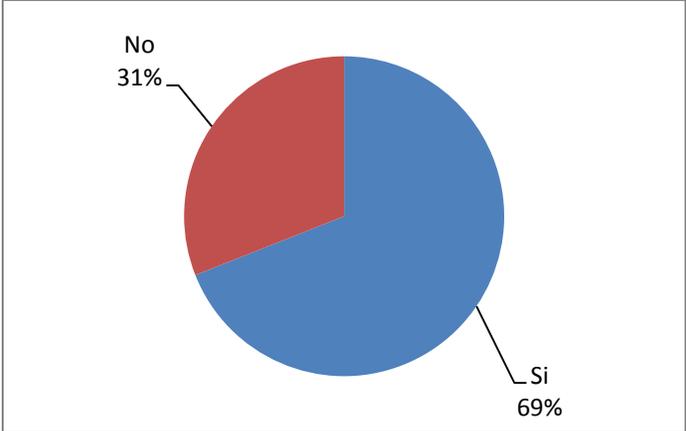


Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril 2013

Para la salida del país solo el 3% de los migrantes tuvo documentación y el 97% no, pagando grandes sumas de dinero a los coyotes, de acuerdo a la información recogida en estas encuestas.

Según datos de esta investigación el 69% de los miembros de las familias que migraron no han regresado al país, y si lo han hecho no ha sido para quedarse; solo un 31% retornó y permanece en su lugar de origen (ver ilustración 6)..

Ilustración 6: Migrantes que retornaron al país para quedarse

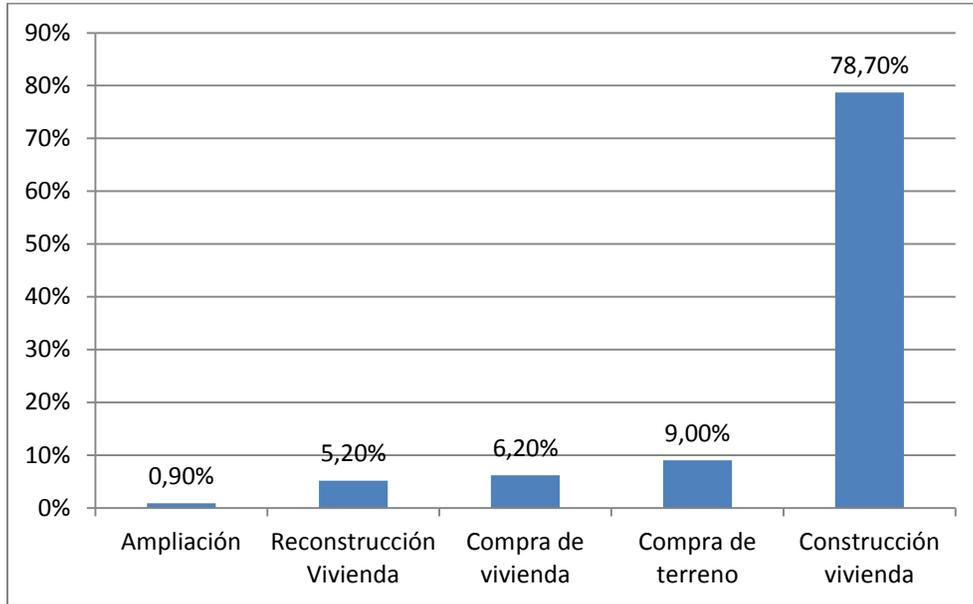


Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril 2013

3.2.1 Inversión de remesas en el área de la construcción

Las remesas enviadas por los migrantes a familiares en la Parroquia Checa para invertir en el área de la construcción fueron distribuidas de la siguiente manera: para ampliación de vivienda 0,9%, para compra de terreno 9%, compra de vivienda 6,2%, reconstrucción de vivienda 5,2%, el rubro más grande es para la construcción de las viviendas con el 78,7% (ver ilustración 7).

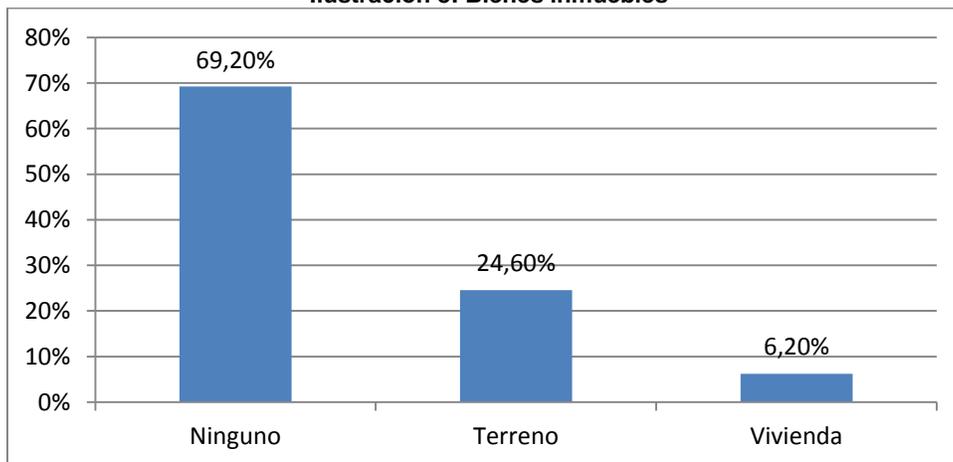
Ilustración 7: Uso de las remesas en el área de la construcción



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril 2013

De la información recogida se establece que el 69,20% de los migrantes no poseía algún bien inmueble antes de migrar, el 24,60%, poseía terrenos, y el 6,20% ya tenía una vivienda.

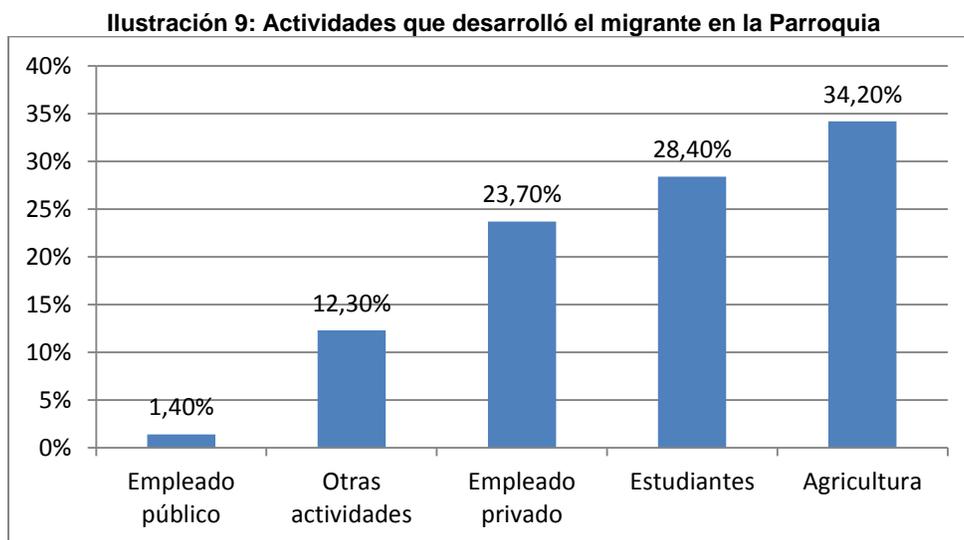
Ilustración 8: Bienes inmuebles



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en fecha 20 de abril 2013

La ilustración muestra las diferentes actividades en las que se encontraban inmersos los migrantes antes de abandonar el país. Así el 34,20% se dedicaban a la agricultura, el

23,70% eran empleados privados, el 1,40% empleados públicos, el 28,40% eran estudiantes, y el 12,30% desarrollaba otras actividades.

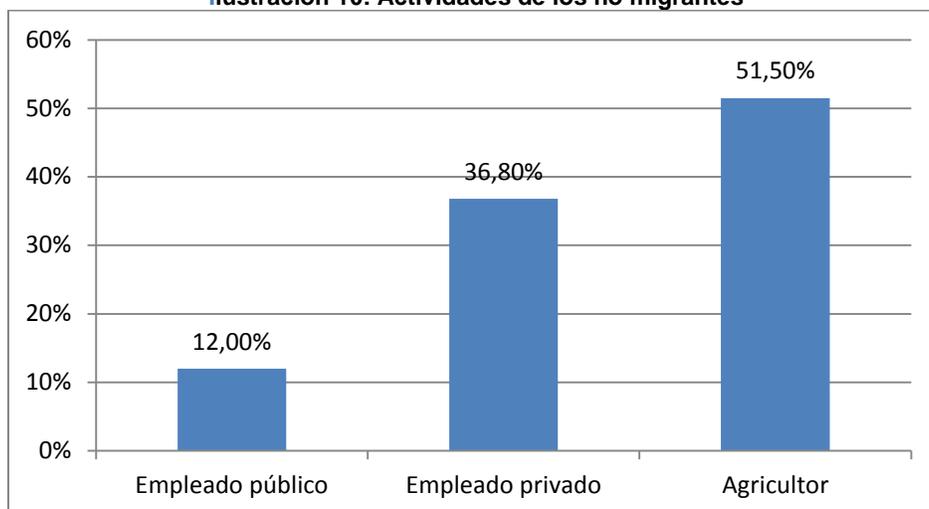


Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en fecha 20 de abril 2013

3.3 Características socioeconómicas de las familias que no participan de la migración

La actividad laboral de las familias que no participan de la migración fue del 51,50% siguen siendo agricultores, 36,80% son empleados privados y el 12% empleado públicos.

Ilustración 10: Actividades de los no migrantes



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en fecha 20 de abril 2013

3.4 Características del bien inmueble sin dinero de migrantes

Los bienes inmuebles con edificación representaban el 91% y el 9% de los bienes inmuebles no tenían edificación donde no fueron utilizados dinero de migrantes para su construcción o compra, la mayoría de estos terrenos fueron donados o heredados por los familiares.

Tabla 5: Características del bien inmueble sin dinero de migrantes

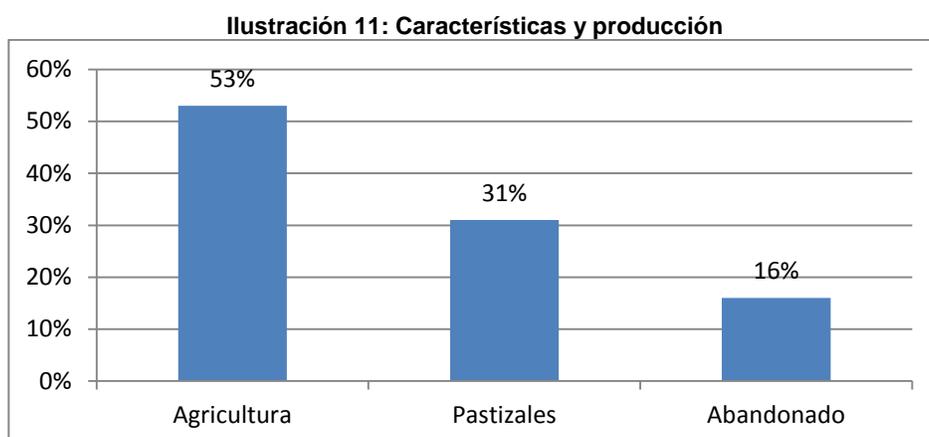
Edificación	No migrantes
Sin Edificación	9%
Con Edificación	91%

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en fecha 20 de abril 2013

Dentro de las características de los bienes inmuebles con edificación se encontraron las siguientes: solo el 1% realizó construcciones de ampliación a la vivienda ya sea levantando un piso o adosando nuevas ampliaciones a las habitaciones, el 93% fueron construcciones nuevas, un 6% fue remodelación. Los bienes inmuebles sin edificación han sido cercados en un 80%.

3.5 Terrenos adquiridos con dinero de los migrantes

Los terrenos que fueron adquiridos con dinero de los migrantes que se encontraban sin edificación fueron utilizados: para la agricultura un 80%; pastizales 8% abandonadas 12%.



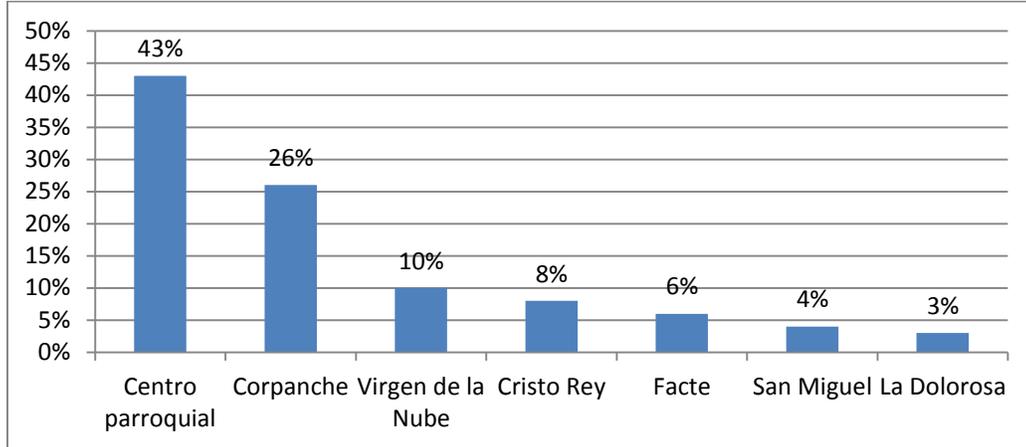
Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 20 de abril del 2013

3.6 Ubicación de los bienes inmuebles que fueron adquiridos con dinero de los migrantes

3.6.1 Con edificación

Los bienes inmuebles de las encuestas realizadas se encuentran en el Centro parroquial de Checa con un 43%, en las comunidades de Corpanche con el 26%, Virgen de la Nube con el 10%, Cristo Rey con el 8%; Facte con el 6%; San Miguel con el 4%; y La Dolorosa con el 3%; las comunidades se encuentran entre 10 y 30 minutos al centro parroquial de Checa.

Ilustración 12: Ubicación de los bienes inmuebles con edificación

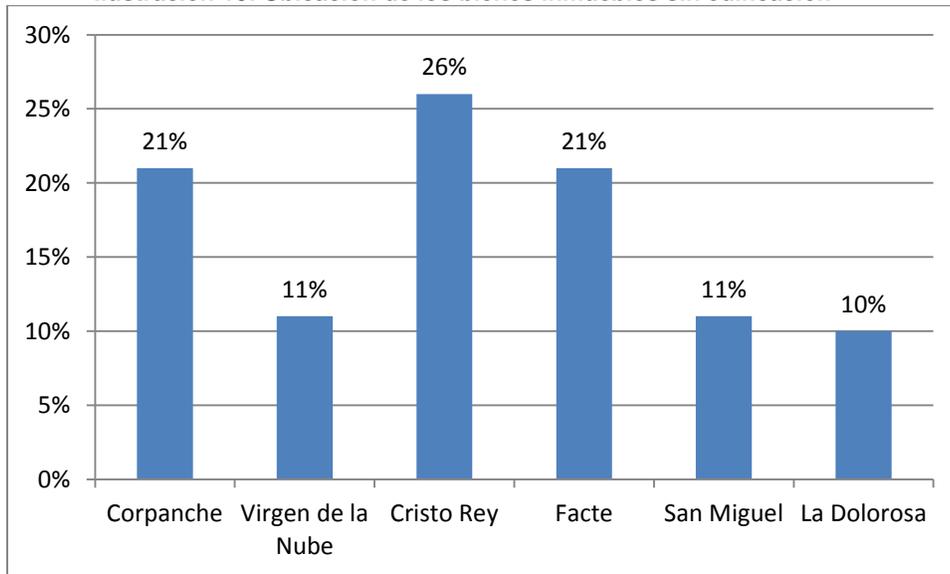


Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en abril 20 del 2013

3.6.2 Sin edificación

Existen bienes inmuebles sin edificación que fueron adquiridos por los migrantes, ya sea para agricultura, pastizales o construir una edificación a futuro, los mismos se encuentran localizadas en las diferentes comunidades de la parroquia Checa con los siguientes porcentajes: en Corpanche un 21%, Cristo Rey el 26%, Facte 21%, La Dolorosa 20%, San Miguel 11% y Virgen de la Nube 11%.

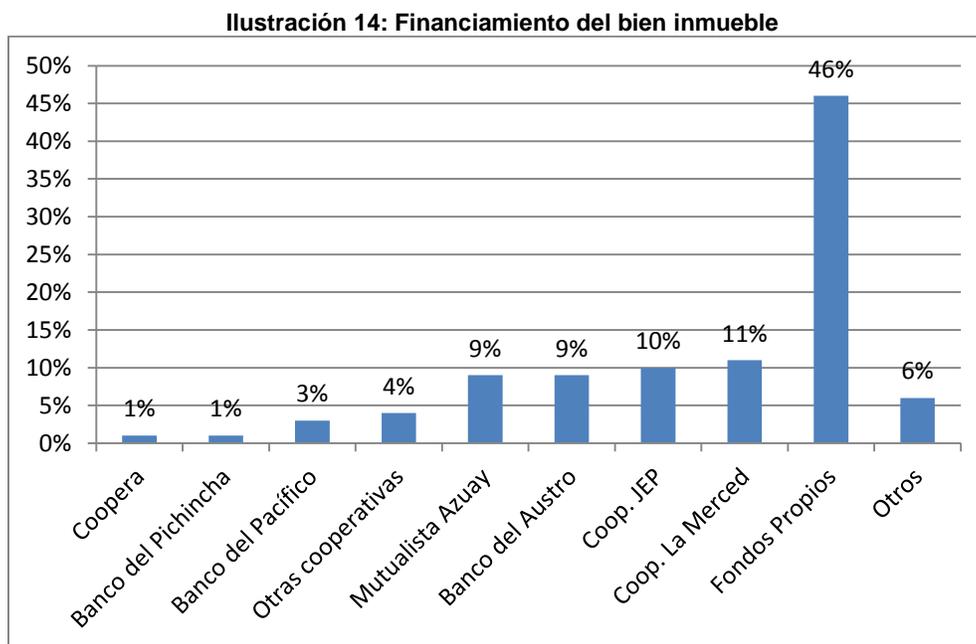
Ilustración 13: Ubicación de los bienes Inmuebles sin edificación



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en FECHA 20 de abril del 2013

3.7 Financiamiento del bien inmueble con edificación

Los encuestados manifestaron que para la construcción, reparación o compra del bien inmueble se financiaron a través de bancos y cooperativas de ahorro y crédito que les permitieron la adquisición o la construcción del bien inmueble, teniendo como primera fuente de financiamiento los fondos propios de los migrantes en un 46%, Cooperativa la Merced con un 11%, Cooperativa JEP con el 10%, Banco del Austro con el 9%, otras formas de financiamiento con un 6%, otras cooperativas que no nos facilitaron el nombre con el 4%, Banco del Pacífico con el 3% y Banco del Pichincha y Cooperera con el 1%, cada uno.



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 20 de abril del 2013

3.8 Financiamiento del bien inmueble sin edificación

Los bienes inmuebles sin edificación fueron financiados en un 100% con fondos propios ya que el terreno en las comunidades de la parroquia Checa no es alto.

3.9 Destino del bien inmueble

Los migrantes que han dejado su país, su ciudad y pueblo, lo han hecho en busca de mejores oportunidades de trabajo que les permita obtener mayores ingresos y así construir una vivienda en su lugar de origen, envían dinero a sus familiares para que ellos puedan invertir en el inmueble, pero con el tiempo estos inmuebles se ven abandonados, ya que sus dueños no han regresado, sirviendo incluso de albergue para animales domésticos.

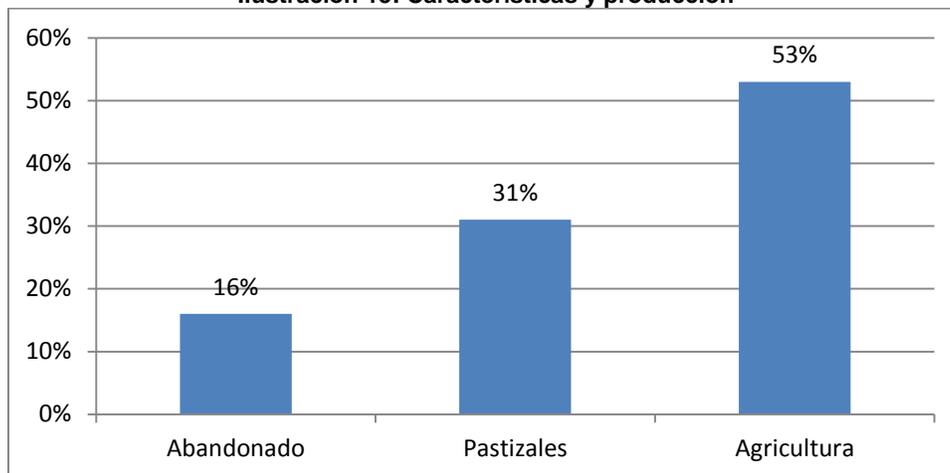
3.9.1 Usos de suelo para vivienda

El 96% del suelo ha sido utilizado para la construcción, ya sea para viviendas nuevas, remodelar o ampliar y para la construcción de edificios.

3.9.2 Usos de suelo y actividades relativos a la producción

El suelo también es utilizado en un 53%, para la agricultura, sobre todo en la siembra de diferentes productos siendo los más representativos el maíz, frejol, habas, trigo, entre otros más; el 31% es utilizado para pastizales en donde se encuentra el ganado vacuno, caballar, bobino y ovinos, y un 16%, se encuentra abandonados.

Ilustración 15: Características y producción



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril del 2013

3.9.3 Otros usos de los bienes inmuebles

Algunas de las viviendas se encuentran ocupadas por migrantes de otros países como Perú, Colombia y de otras provincias quienes no pagan arriendo y solo las cuidan, en otros casos las viviendas están abandonadas. Esto se da porque la mayoría de los miembros de una familia migraron y están viviendo en otro país, por lo que arriendan su vivienda o llegan a pagar a otra persona para que solo las cuiden.

A pesar de la infraestructura de primera calidad que tienen algunas viviendas, como acabados de lujo, éstas son utilizadas como gallineros o bodegas de trasto inservibles. Mientras que los familiares de los migrantes mantienen a lado de las mismas, construcciones vetustas y paupérrimas en donde se encuentran viviendo. Al ser interrogados del por qué la prioridad a los animales y del por qué dichas casas no se encuentran habitadas, se obtuvo como respuesta “Cuando venga mi hijito y mi nuera vamos a vivir en la casa y también porque hace frío y preferimos estar en nuestra casita de tapial que es más caliente y el ganadito también tiene derecho” (a decir de Víctor Ñamagua morador del sector de Corpanche).

3.10 Características de la edificación

Entre los materiales utilizados y predominantes para la construcción encontramos al ladrillo o bloque con 96% que es el más representativo, en un 3% las construcciones son realizadas con hormigón y en un 1% de madera y bloque en combinación.

La gran mayoría de los materiales utilizados para la construcción han sido conseguidos en las ferreterías del Centro Parroquial.

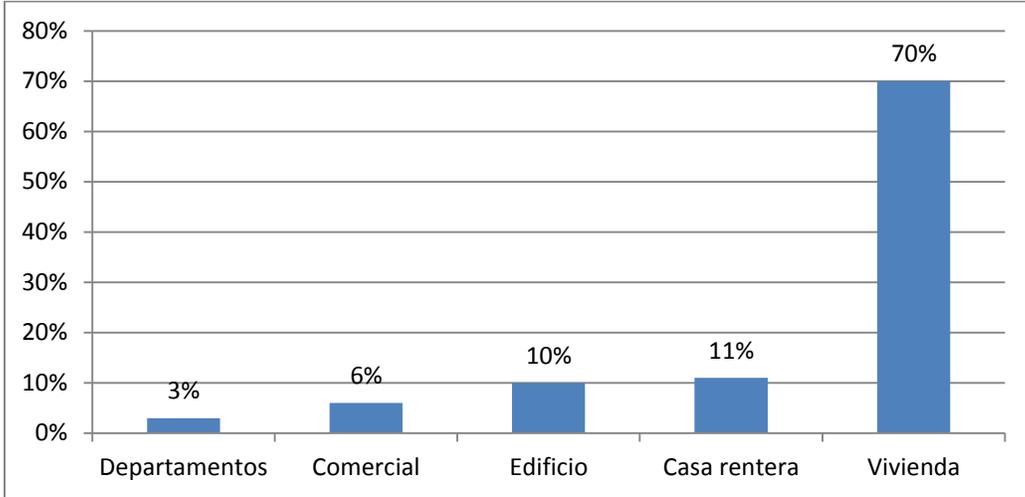
3.10.1 Tipo de construcción

Las construcciones realizadas en la Parroquia, en su mayoría, son utilizadas para vivienda con un 84%, el 16% restante son comerciales y están destinadas para oficinas, comercio, entre otras.

3.10.2 Destino de la construcción

Según las encuestas el principal destino que le dieron los checanos a las construcciones fue exclusivamente para vivienda con el 70%. Para destino comercial el 16%, arriendo de locales comerciales y un 11% para la renta debido a que los dueños de estas edificaciones se encontraban fuera del país. La mayoría de estos lugares están en el centro Parroquial o en las comunidades donde la edificación este junto a la vía principal.

Ilustración 16: Destino de los bienes inmuebles con construcción

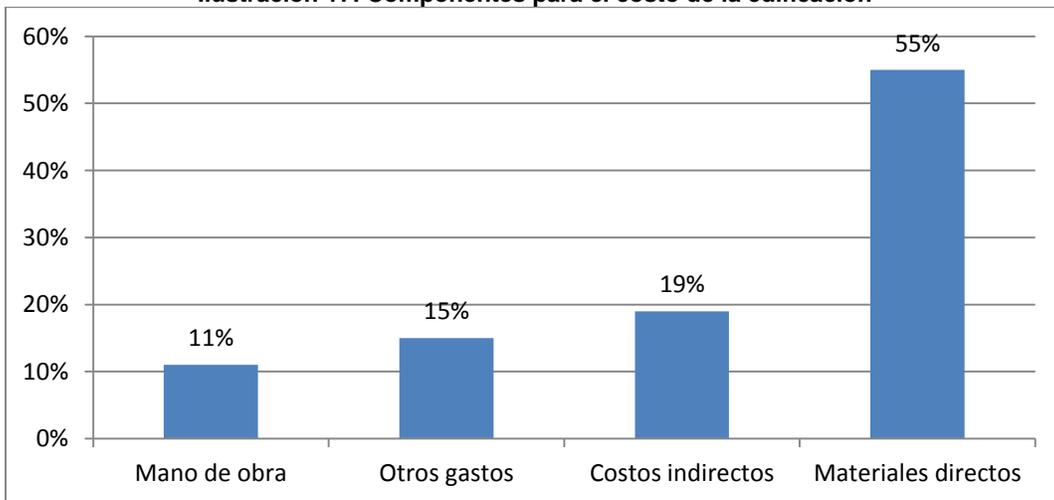


Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en FECHA 20 de abril del 2013

3.10.3 Costo del bien inmueble con edificación

La fijación de los precios de los bienes inmuebles con edificación depende de varios factores: ciudad, ubicación, calidad de los materiales, área de ubicación. El valor de las casas va desde \$70.000,00 hasta de \$170.00,00 dólares desde los lugares mas alejados hasta sectores del Centro Parroquial.

Ilustración 17: Componentes para el costo de la edificación



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 20 de abril del 2013

Los bienes que se encuentran catastrados en el Municipio de Cuenca tienen el mismo valor que nos han proporcionado los encuestados para poder calcular el costo de la edificación en el 2010.

El valor comercial de las casas construidas con remesas de los migrantes varía de acuerdo a los acabados, el tipo de materiales, el diseño y muchos componentes nuevos que hayan implantado. La casa construida sin dinero de migrantes no es grande, no cuentan con acabados de primera y sus diseños son comunes.

Los encuestados al dar la información manifestaron que pagaron y pagan sus impuestos de acuerdo al avalúo constante del valor comercial que se encuentra en la carta del Predio Urbano.

El costo del bien depende del tipo de edificación que se describe a continuación.

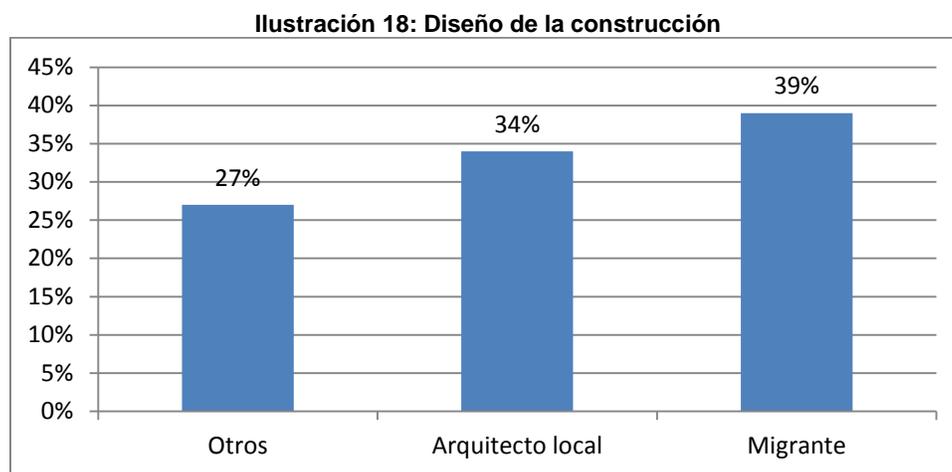
Tabla 6: Avalúo Municipal de los bienes muebles con edificación de migrantes

Rangos de Avalúo Comercial	Casa rentera %	comercial%	Departamentos %	vivienda %	total %
Menos de \$20.000	0,00%	0,00%	0,00%	1,04%	1,04%
\$21.000 a \$30.000	1,56%	0,00%	0,00%	28,13%	29,69%
\$31.000 a \$40.000	2,60%	5,21%	0,00%	19,27%	27,08%
\$41.000 a \$50.000	2,08%	2,08%	0,00%	15,63%	19,79%
\$51.000 a \$60.000	3,13%	5,21%	1,56%	6,25%	16,15%
\$61.000 a \$70.000	1,56%	3,13%	1,56%	0,00%	6,25%
Total	10,93%	15,63%	3,13%	70,32%	100,00%

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 1 de mayo

3.10.4 Diseño de la construcción

En cuanto al diseño de la construcción el 34% de los diseños o planos realizados para la construcción fueron elaborados con arquitectos locales, el 39% de los diseños fueron enviados por migrantes en planos desde el exterior; por lo que en este lugar encontramos maravillosas edificaciones, de estilos diferentes; finalmente el 27% corresponde a otros diseños, estos fueron ideas de los familiares o de los mismos trabajadores.



Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril del 2013

3.10.5 Efectos paisajísticos de las construcciones

A partir de las dos últimas décadas del siglo XX se podría decir que es evidente el crecimiento de lo que se entiende como noción de paisaje, como lo diría el Arquitecto Orlando Campos Reyes en su Bitácora No. 7 "...no es un hecho gratuito o de fugaz moda, es más bien, una cuestión que obedece las necesidades y expectativas de unas sociedades cada vez más complejas, asentadas en unos territorios en continua transformación, y cuya relación pasa por un proceso de adaptación no siempre consecuente en su interdependencia. Este imperioso proceso en el que se cotejan lugares de habitabilidad y producción con aspiraciones humanas, ha producido diversos escenarios, fundamentados en idearios que las mismas sociedades construyen, que cambian y que se adaptan a las dinámicas de ellas, pero que en ocasiones resultan desfasados".

3.10.6 Degradación paisajística

La parroquia Checa no es un ente aislado, pues también forma parte de la globalización, de la degradación y de los efectos paisajistas ocasionados por las nuevas formas de construcciones arquitectónicas por parte de los migrantes, quienes al encontrarse en contacto con otras culturas ocasionan el uso y la incorporación de nuevos materiales que no son usuales dentro de nuestra cultura.

En la investigación de campo se observó que muchas de sus construcciones tienen una mezcla de lo moderno y lo neoclásico, como lo demuestra la utilización de vidrios negros, azules, verdes y rojos; también se observó que las formas arquitectónicas de las habitaciones pueden ser más grandes o pequeñas logrando establecer diferentes ambientes con la introducción de nuevas formas de muebles, creando diferentes espacios.

No es menos cierto que se da un impacto en la incorporación de escalas diferentes en la composición de la arquitectura rompiendo con la armonía propia del lugar.

3.10.7 Servicios básicos

La cobertura de servicios básicos no se cumplía el 63% de la población contaba con agua potable y el 37% tenía agua entubada al terminar el 2010, se puede decir que solo la energía eléctrica estuvo cubierta en un 100%.

Tabla 7: Servicios Básicos

Servicios básicos	Frecuencia
Agua potable	120
Agua entubada	72

Luz	192
Teléfono	98

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca el 20 de abril de 2013

Los servicios adicionales como el internet estaban cubiertos en un 37%, la televisión por cable en un 63%.

3.10.8 Déficit de sistemas de saneamiento

El 44% de la población tenía problemas de alcantarillado, este problema estaba distribuido en el centro Parroquial y la vía principal de la comunidad de Corpanche. El resto de comunidades tenía pozo séptico es decir 56%. No existió mayor inversión por parte de los gobiernos municipales y muy poca intervención de la junta parroquial.

3.11 Construcciones modernas desde el 2001 al 2010 que corresponden al plan regulador y ordenamiento territorial de la municipalidad de Cuenca.

El Municipio de la ciudad de Cuenca realizó un estudio de ordenamiento territorial en el 2006 para la parroquia Checa, pero no fue aprobado, todavía se encuentran en estudios para realizar un nuevo proyecto para el 2014. Las construcciones modernas de la parroquia Checa desde el 2001 hasta el 2010 no se encuentran registrados en el Plan Regulador y Ordenamiento territorial de la Municipalidad de Cuenca, lo cual no ha permitido el cobro y pago correcto de impuesto, determinar una línea de fábrica y que las personas construyan sin permiso de ordenamiento.

3.11.1 Pago de impuestos

Los impuestos a pagar en la venta de bienes tenemos las Alcabalas, certificado que emitirá el jefe de la Dirección Financiera Municipal, en donde indicará el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales si lo hubiere. Las alcabalas es un tributo que puede pagarse en el Municipio donde se encuentra ubicado el inmueble respectivo o en la Tesorería Municipal del cantón en el que se otorgue la escritura. Los impuestos sobre las alcabalas lo pagarán los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato salvo determinación especial en el respectivo contrato, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la cuantía fijada, cuantía que viene a ser el valor comercial constante en la carta del predio.

3.12 Cálculo de la Plusvalía

El cálculo del pago de la plusvalía lo realizan los respectivos municipios en donde se encuentra el bien, el mismo que se encuentra regulado en La Ley del COOTAD (Ley del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización) y no es más que el pago de impuesto del 10%, que se hace cuando una persona vende una propiedad. El porcentaje se calcula sobre el monto entre el valor que se encuentra en el predio como avalúo comercial y el valor de la venta; que no siempre es el valor real del inmueble, además tenemos que tener presente que el precio no sea inferior al que conste en los catastros oficiales como valor de la propiedad

En caso que no exista avalúo oficial o la venta se refiera a una parte del inmueble cuyo avalúo no puede realizarse inmediatamente, el Jefe de la Dirección Financiera podrá aceptar el valor fijado en el contrato u ordenar que se efectúe un avalúo que será aceptado por las autoridades antes mencionadas, previo estudio de las observaciones que formule el contribuyente.

3.12.1 Avalúos de bienes inmuebles para el cálculo de la Plusvalía

Para el análisis de la plusvalía se ha tomado una muestra de 17 avalúos de 207 bienes inmuebles que fueron construidos con dinero de migrantes.

Para llegar a esta muestra se utilizó un muestreo no probabilístico y para el levantamiento de la información se utilizó la técnica de la bola de nieve. Esta técnica permite seleccionar al azar un grupo inicial de encuestados, los mismos que fueron luego los encargados de referenciar a otros posibles encuestados. Usando esta técnica se llegó a obtener los 17 avalúos utilizados.

Es importante señalar algunos puntos que influyeron:

- 1) No todas las personas que construyeron viviendas con dinero de migrantes están dispuestas a que se realice el avalúo de su casa.
- 2) Al ser el avalúo una actividad que solo lo puede realizar un profesional experto en la materia como arquitectos o ingenieros civiles su costo es considerable.

También dentro de la encuesta se incluye una pregunta en donde se señala el avalúo comercial del bien inmueble con edificación, datos correspondientes al pago de planilla de impuestos. Según la información obtenida dada por los encuestados.

Plusvalía: (ganancia generada en una transacción)

El impuesto de plusvalía se analiza de acuerdo al valor de la venta del bien inmueble. El porcentaje de cobro es del 10%.

$$\text{ValorPlusvalia} = \text{ValorCompra} - \text{ValorVenta}$$

$$\begin{aligned} & \text{ValorPlusvalia} \\ & - \text{MejorasMunicipales} \\ \text{TotalCalculoPlusvalia} = & - \text{MejorasTerreno} \\ & - 5\% \text{CadaAñoCalculado} \end{aligned}$$

$$\text{PlusvaliaAPagar} = \text{TotalCalculoPlusvalia} * 10\%$$

Para analizar la plusvalía debemos saber cuánto es el valor de venta de vivienda. Para calcular este valor se necesita los avalúos de las viviendas según los parámetros de precios que se maneja en el municipio tanto del metro de terreno, metro de construcción y los materiales utilizados en la construcción.

Relación: A mayor precio de la vivienda mayor es la plusvalía

Tabla 8: Cálculo de la Plusvalía de bienes inmuebles de migrantes

Calculo plusvalía	Edificación 1	Edificación 2	Edificación 3	Edificación 4	Edificación 5	Edificación 6	Edificación 7	Edificación 8	Edificación 9
Fecha de construcción	2005	2006	2005	2007	2007	2008	2006	2008	2005
Tipo de bien	Casas comercial	Casa residencial	Casa residencial	Casa residencial	rentera / comercial	casa residencial	casa residencial	Casa Comercial	Casa Comercial
Ubicación	Checa centro	Cristo Rey	periferia de Checa centro	periferia de Checa centro	Corpanche	Cristo Rey	Virgen de la Nube	Checa Centro	Checa Centro
Clasificación	residencial/comercial	residencial	residencial	residencial	departamentos	residencial	residencial	residencial/comercial	residencial/comercial
Tipo de edificación	Terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada
Avalúo comercial actual No. 2	164.340,00	59.400,00	52.034,13	63.294,00	413.270,00	68.810,50	109.939,50	127.600,00	160.754,00
Avalúo comercial valor de la carta de predio urbano No. 1	77000	29000	29.000,00	28.000,00	70.000,00	43.000,00	67.000,00	68.000,00	44.000,00
Plusvalía	87.340,00	30.400,00	23.034,13	35.294,00	343.270,00	25.810,50	42.939,50	59.600,00	116.754,00
Tasa cobradas por regeneración	6000	2000	1200	2000	15000	2600	700	9000	6000
Mejoras privadas	10000	7000	6000	6000	25000	5000	20000	25000	22000
5% de cada año que pase	21835	7600	5758,5325	5294,1	85817,5	2581,05	8587,9	5960	29188,5
Total del que se calcula la Plusvalía	49.505,00	13.800,00	10.075,60	21.999,90	217.452,50	15.629,45	13.651,60	19.640,00	59.565,50
Por el 10% plusvalía a pagar	4950,50	1380,00	1007,56	2199,99	21745,25	1562,95	1365,16	1964	5956,55

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 2 de mayo del 2013

Tabla 9: Cálculo de la Plusvalía de bienes inmuebles de migrantes

Calculo plusvalía	Edificación 10	Edificación 11	Edificación 12	Edificación 13	Edificación 14	Edificación 15	Edificación 16	Edificación 17
Fecha de construcción	2005	2009	2005	2007	2009	2005	2006	2008
Tipo de bien	casa residencial	casa residencial	casa residencial	casa residencial/ comercial	casa residencial	casa residencial	casa residencial	casa residencial
Ubicación	Corpanche	Corpanche	periferia de Checa centro	periferia de Checa centro	Virgen de la Nube	Cristo Rey	Virgen de la Nube	Cristo Rey
Clasificación	residencial	residencial	residencial	residencial/ comercial	residencial	residencial	residencial	residencial
Tipo de edificación	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada	terminada
Avalúo comercial actual No. 2	39.985,00	46.612,50	53.350,00	86.130,00	63.180,55	63.426,00	52.926,00	48.126,00
Avalúo comercial valor de la carta de predio urbano No. 1	30.000,00	28.000,00	36.000,00	43.000,00	27.000,00	27.000,00	15.000,00	14.000,00
Plusvalía	9.985,00	18.612,50	17.350,00	43.130,00	36.180,55	36.426,00	37.926,00	34.126,00
Tasa cobradas por regeneración	1000	7000	5000	4000	3000	3500	5000	7000
Mejoras privadas	2000	2400	4000	7600	5000	5300	3000	2000
5% de cada año que pase	2496,25	930,625	4337,5	6469,5	1809,0275	9106,5	9481,5	8531,5
Total del que se calcula la Plusvalía	4.488,75	8.281,88	4.012,50	25.060,50	26.371,52	18.519,50	20.444,50	16.594,50
Por el 10% plusvalía a pagar	448,88	828,19	401,25	2506,05	2637,15	1851,95	2044,45	1659,45

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 2 de mayo del 2013

3.13 Costo de las viviendas construidas sin dinero de los migrantes

Las viviendas que no han sido construidas con dinero de los migrantes tienen costos menores, son destinadas exclusivamente para vivir y se encuentran habitadas. Las construcciones son pequeñas, el acceso a éstas es limitado con una carretera de lastre y otras con camino de herradura y no tienen acabados de lujo. En el siguiente cuadro se observa el rango de costos del avalúo en la carta de pago de impuestos.

Tabla 10: Costo viviendas construidas sin dinero de migrantes

Rangos de Avalúo comercial	Departamentos	%	Vivienda	%	Total	%
Menos de \$20.000	0	0	8	12,9	8	12,903
\$21.000 a \$30.000,00	0	0	38	61,29	38	61,29
\$31.000 a \$40.000	0	0	12	19,35	12	19,355
\$41.000 a \$50.000	0	0	3	4,839	3	4,8387
\$51.000 a \$60.000	0	0	0	0	0	0
\$61.000 a \$70.000	1	1,613	0	0	1	1,6129
Total	1	1,613	61	98,39	62	100

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 2 de mayo del 2013

Elaboración: Autora de Tesis

3.13.1. Plusvalía de bienes inmuebles construidos sin dinero de migrantes

Al igual que en el cálculo de la plusvalía, no es posible determinar una muestra usando un método probabilístico, por lo que para definir la muestra del costo de las viviendas sin dinero de los migrantes, se utilizó también la técnica de la bola de nueve. Con esta técnica se obtuvo una muestra de 15 viviendas de los 68 bienes inmuebles que fueron construidos sin dinero de migrantes

De igual forma para analizar la plusvalía se tomó en cuenta los valores que se encuentran en la carta de predio y se procedió a realizar el avalúo comercial de las mismas.

Tabla 11: Cálculo de la Plusvalía de bienes inmuebles de no migrantes

Calculo plusvalía	Inmueble 1	Inmueble 2	Inmueble 3	Inmueble 4	Inmueble 5	Inmueble 6	Inmueble 7	Inmueble 8	Inmueble 9	Inmueble 10	Inmueble 11	Inmueble 12	Inmueble 13	Inmueble 14	Inmueble 15
Avalúo comercial actual No. 2	34.680	38.690	53.430	52.000	48.650	47.895	50.356	55.234	45.901	53.000	45.601	52.324	87.500	62.181	64.328
Avalúo comercial valor de la carta de predio urbano No. 1	18.000	18.000	20.000	19.000	20.000	20.400	22.600	22.000	22.000	26.000	28.000	36.000	43.000	27.000	27.000
Plusvalía	16.680	20.690	33.430	33.000	28.650	27.495	27.756	33.234	23.901	27.000	17.601	16.324	44.500	35.181	37.328
Tasa cobradas por regeneración	5.000	3.000	4.400	3.000	4.400	5.300	3.500	3.000	2.800	3.000	7.000	5.000	4.000	3.000	3.500
Mejoras privadas	1.000	500	900	1.200	1.200	1.000	1.300	2.100	1.500	2.400	1.000	1.300	4.000	5.000	5.300
5% de cada año que pase	4.170	5.173	8.358	4.950	7.163	2.750	5.551	3.323	5.975	6.750	880	4.081	6.675	1.759	9.332
Total del que se calcula la Plusvalía	6.510	12.018	19.773	23.850	15.888	18.446	17.405	24.811	13.625	14.850	8.720	5.943	29.825	25.422	19.196

Total pago en el municipio	6.510	12.018	19.773	23.850	15.888	18.446	17.405	24.811	13.625	14.850	8.720	5.943	29.825	25.422	19.196
-----------------------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	--------	--------	--------

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 2 de mayo del 2013

3.14 Estudio comparativo entre viviendas construidas con dinero de los migrantes y construidas sin dinero de los migrantes

Los valores de pago de plusvalía entre edificaciones construidas con dinero de migrante y las que no fueron construidas con este dinero varían.

Se puede decir que el avalúo de las casas construidas con dinero de los migrantes es mucho más alto, ya que para asignar el valor comercial a una vivienda se toma en cuenta muchos factores entre ellos: su ubicación, los materiales utilizados para la construcción, vías de acceso, terminados, servicios, con los que cuenta la edificación, entre otras.

Las viviendas construidas con dinero de los migrantes se encuentran cerca de las vías principales y los centros más poblados, tienen acabados de lujo. Se puede observar la utilización de materiales de gran calidad y que no son comunes en las construcciones de la localidad, por lo que el valor de la vivienda se incrementa.

Por otro lado, los bienes inmuebles contruidos sin dinero de migrantes, son pequeños, cuentan con dos o tres habitaciones, un baño completo, comedor, en algunos casos con una sala y su construcción fue realizada con materiales económicos para ayudar al bolsillo del dueño de la edificación.

Estas construcciones no cuentan con todas las comodidades, si bien tienen servicio de agua potable, energía eléctrica, vías de lastre, caminos de herradura, carecen de alcantarillado, lo que hace que el precio comercial de la construcción y terreno sea más bajo.

Para el análisis de la plusvalía, en este estudio, se utilizó el valor real del pago de este impuesto, pero en la realidad el comprador del bien inmueble siempre realiza las escrituras con el valor comercial que está en la carta de pago de impuesto, así el valor de la venta haya sido superior, esto permite al nuevo dueño no pagar impuestos altos.

Tabla 12: Cuadro comparativo de pago de plusvalía entre bienes inmuebles con dinero de migrantes y sin dinero de migrantes

	Migrantes pago plusvalía	No migrantes pago plusvalía
Edificación 1	4.950,50	651,00
Edificación 2	1.532,00	1.201,75
Edificación 3	1.007,56	1,975,02
Edificación 4	2.199,99	2.055,00
Edificación 5	21.745,25	1.588,75
Edificación 6	1.562,94	1.432,13
Edificación 7	1.365,16	1.601,7
Edificación 8	1.964,00	1.982,55
Edificación 9	5.956,55	1.362,54
Edificación 10	448,87	1.485,00

Fuente: Encuesta levantada en la parroquia Checa- Cuenca en 2 de mayo del 2013

CONCLUSIONES

1. De acuerdo al estudio realizado referente al cálculo y aumento de plusvalía por la inversión de las remesas se obtuvo que la hipótesis no se cumple, ya que los dueños de las bienes no pagan el valor real de plusvalía, en el momento de la venta del bien, las escrituras las realizan con el valor comercial de la carta de pago de impuestos, no el valor real de la venta que en algunos casos es el doble, esto para evitar un alto pago de impuestos.
2. La plusvalía en los bienes muebles contruidos con dinero de los migrantes se ha incrementado en un gran porcentaje, mientras que los bienes muebles de no migrantes no han sufrido un mayor incremento.
3. La inversión de las remesas de los migrantes en el área de la construcción en la parroquia Checa se ha dado en un gran porcentaje, 75,63% y con esto el crecimiento de la parroquia, con mejoras en los servicios básicos como: agua luz, teléfono, alcantarillado y accesos viales.
4. La falta de reordenamiento territorial en dicha parroquia por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca hace que sea imposible verificar el incremento de la Plusvalía en el momento de la transferencia de dominio teniendo valores comerciales bajos.

RECOMENDACIONES

1. Realizar un estudio en donde conste el valor real de la compra y venta del bien inmueble para que cuando se venda un bien, se pague el precio justo que corresponde al valor del inmueble vendido.
2. Es necesario obtener una de línea de fábrica, estableciendo espacios entre la carretera y vivienda, dejando espacios para veredas, y evitar lo que sucede en la realidad, que el carretero prácticamente se encuentra al filo de las puertas de ingreso a la propiedad, lo que dificulta el libre ingreso.
3. Es necesario que los propietarios de las viviendas realicen contratos de arrendamiento con las terceras personas que cuidan sus casas para evitar demandas de actos posesorios.
4. Que se hace necesario de parte de los propietarios hacer que las viviendas sean habitadas para evitar un rápido deterioro de las mismas.
5. Esta información, en la mayoría de los casos, ha sido levantada en base a encuestas y experiencias reales, por lo que constituye un punto de partida útil y certera para emprender acciones del gobierno local.

BIBLIOGRAFÍA

- Abya, Yala. (1995). *Mujer y migración: Alcances de un fenómeno nacional y regional*. Quito Ecuador.
- Acosta, A, Lopez, S, & Villamar, D.(2003). *Las remesas y su aporte para la economía Ecuatoriana*. Recuperado el 25 de marzo de 2012 de <http://www.lainsignia.org/2006/noviembre/ibe_019.htm>.
- Acosta, Alberto. (2006). *El aporte de las remesas para la economía ecuatoriana*. Recuperado el 25 de marzo de 2012 de <http://www.un.org/esa/population/meetings/ittMigLAC/P02>
- Aguilar, María (1998). *Tejiendo la vida: las artesanías de la paja toquilla en el Ecuador: CIDAP*.
- Arango, J. (1985). Las Leyes de las Migraciones de E.G. Ravenstein, cien años después. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 7–26.
- Arango, J. (2000). Enfoques conceptuales y teóricos para explicar la migración. *Revista Internacional de Ciencias Sociales*, No 165, septiembre, 33-47.
- Arango, Joaquín. (2003). *La explicación Teórica de las migraciones: luz y sombra Migración y desarrollo, numero 1*. Recuperado el 25 de marzo de 2012 de <http://redalyc.uaemex.mx>.
- Azuay: territorio megadiverso, (2001). Cuenca, Ecuador.
- Banco Central del Ecuador, (2000). Las remesas de los ecuatorianos en el exterior. *Cuaderno de trabajo*. 8-10.
- Banco Central del Ecuador, (2003). *Remesas – Cartillas de análisis*. Recuperado el 11 de febrero de 2012 de <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000974>

Banco Central del Ecuador, (2001-2010). *Evolución de las Remesas – Cartillas de análisis*. Recuperado el 19 de febrero de 2012 de <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000974>

Banco Central del Ecuador, 2005 – 2010) Recuperado el 11 de febrero de 2012 de <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000974>

Banco Central del Ecuador,(2010) Recuperado el 11 de febrero de 2012 de <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000974>

Bendixen y Asociados. (2.003), Receptores de Remesas en el Ecuador –Una investigación de mercado. *Revista Económica*. 15-17.

Borrero, Ana Luz. (1992). La migración y la movilidad en la provincia del Azuay. *Revista de Investigaciones Universidad del Azuay*. 5: 75-159.

Borrero, (1995). *Migración y Familia: Una mirada desde el género*. Recuperado el 12 de febrero de 2012 <http://www.yachana.org/ecuatorianistas/encuentro/2002/ponencias/herrera.pdf>

Carpio, (1992) *Checa*. Cuenca, Ecuador.

Código Orgánico de Organización Territorial autonomías y descentralización, (2010). Depósito legal Nro. 004506- 234-244.

Gómez, J. (2010). *La migración internacional: teorías y enfoques, una mirada actual*. 81-89.

González C y Viera M. (2009). *El destino de las remesas en el Ecuador: un análisis microeconómico sobre los factores que determinan su utilización en actividades de inversión*. Trabajo de grado, Maestría en Finanzas, Espol, Guayaquil, Ecuador.

- Herrera, M. (2002). *Genero y Migración*. Recuperado el 23 de mayo del 2002 de http://www.flacso.org.ec/docs/gh_generoymigra.pdf
- Inec, Emedinho. (2000). *La migración internacional reciente*. Recuperado el 15 de febrero de 2012 de www.sise.gob.ec
- Inec, Censo (2001). *Sistema integrado de Consultas*. Recuperado el 14 de mayo 2012 de <http://redatam.inec.gob.ec/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction>
- Inec, Censo (2010). *Sistema integrado de Consultas*. Recuperado el 14 de mayo 2012 de <http://redatam.inec.gob.ec/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction>
- Lewis, W. (1954). Economic Development with Unlimited Supplies of Labor. *Manchester School of Economic and Social Studies*, 22,91,139.
- Macas, N. (2006). *Estudio de alternativas de inversión de remesas de los migrantes en microempresas y pymes*. Trabajo de grado, Maestría en Estudios Internacionales, Universidad del Azuay, Cuenca, Ecuador.
- Massey, D. (1988). *Words in Motion: Understanding International Migration at the end of the Millennium*. Oxford: Clarendon Press, 33
- Mejía, M. (2003). *Monografía de la Parroquia Checa Cuenca*, Trabajo de grado previo a la obtención del Título de Economía, Universidad Estatal de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Mincer, J. (1978) Family Migration Decisions, *Journal of Political Economy*, 86, 5: 749-773.
- Moreira, M. (2003). *Consecuencias de la migración*. Recuperado el 13 de febrero de 2012 de: <http://www.humanrightsmoreira.com/>
- Municipio de Cuenca, (2012). *Departamento de Planificación y Reordenamiento Territorial*. Recuperado el 15 de febrero del 2012 de www.cuenc.gov.ec/

Piore, M. (1979). *Birdsof Passage: Migrant Labor in Industrial Societies*. Cambridge: Cambridge University Press.

Pinto, V. y Ruiz, L. (2008). *Migración, remesas y vivienda*.

Quezada, (1998). *Migración Quito, Ecuador*.

Rains,G y J.C.H. Fei (1961). A Theory of Economic Development. *American Economic Review* 51:533-65.

Raveinsten, E.G (1885-1889). The laws of Migration. *Journal of the Royal Statistical Societe* 48: 167-227 y 52:241-301.

Revista Vistazo, (1989). *Pueblo de mujeres Solas”* 21-23.

Reyes, O. (2002) Migración. *Bitácora* No. 7, 33-41.

Riera,C. (2006). *Checa Mi Tierra Querida*. Cuenca, Ecuador.

Stark, O. y Taylor, J. (1989). Relative Deprivation and International Migration, *Demography* 26, 1:1-14.

Todaro, M. (1969). A model of labor migration and urban unemployment in less developed countries. *American Economic Review March*.

Todaro, M. (1976). *International Migration in Developing Countries*. Ginebra: Oficina Internacional de Trabajo.

ANEXOS

Anexo 1. Permisos para la Construcción (GAD Cuenca, 2012).

Para el registro de construcción del predio rustico se necesitan los siguientes documentos:

1. Copia simple de la escritura inscrita en el registro de la propiedad
2. Copia de la cédula y certificado de votación
3. Copia de la carta de pago del predio rústico del presente año
4. Copia del formulario de aprobación de planos
5. 1 hoja A4 donde conste el levantamiento (con coordenada) y la construcción, cuadro de áreas y los datos de la propiedad con la firma de un profesional en el área
6. Certificado de no adeudar al municipio

En el caso de necesitar para un trámite posterior se debe presentar un formulario de Certificado de Avalúos (este documento de debe comprar en tesorería)

Para los bienes que no se encuentran con clave catastral los requisitos que necesitamos son los siguientes:

- a. 2 hojas formato A4 donde conste el EMPAZAMIENTO, cuadro de áreas y los datos de la propiedad con la firma de responsabilidad de un profesional en el área.
- b. Formulario de la Aprobación del plano
- c. Certificado de no adeudar al municipio

El ingreso de catastro Rustico

- a. Formulario de ingreso o Actualización de datos (Generación en ventanilla de AVALUOS – cancelación en tesorería)
- b. Copia simple de la escritura inscrita en el registro de la propiedad
- c. Copia de cédula y certificado de votación
- d. Copia de la carta de pago del predio Rústico del presente año
- e. Indispensable presentar levantamiento con ubicación y coordenadas en WGS 84 o PSAD 56.
- f. Certificado de no adeudar al municipio (solicitud en tesorería)

g. En el caso de necesitar para un trámite posterior se debe presentar un formulario de Certificado de Avalúos (este documento de debe comprar en tesorería

Anexo 2. Avalúo

INFORME DE AVALÚO EDIFICACIÓN No. 1

Fecha de construcción: 2005

Motivo: Avalúo comercial.

Nombre del propietario: no se puede especificar.



Edificación No. 1

TIPO DE BIEN: Casa comercial

UBICACIÓN Y ESQUEMA:

Ubicación: Sector Parroquia Checa

Dirección: Av. principal

Observaciones: La propiedad es comercial y residencial, en la vía principal antes del centro de la Parroquia Checa.

Clave catastral: no se puede especificar

Propiedad horizontal: No

DESCRIPCION:

Casa esquinera en vía principal, zona residencial.

CLASIFICACION:

COMERCIAL:X RESIDENCIAL:X INDUSTRIAL: FINANCIERA: OTROS:

FACILIDADES DE LA ZONA:

Teléfono	si
Luz	si
Agua	si
Alcantarillado	si
Vías	si
Veredas y bordillos	no
Cercano a zonas comerciales	si

TIPO DE PROPIEDAD:

TERRENO: CASA: X DEPARTAMENTO: OFICINA: OTROS:

DESCRIPCION DEL BIEN:

Comprende casa de tres pisos: El primer piso comprende de dos locales comerciales amplios independientes cada uno con un baño, un dormitorio una cocina, etc.

Segundo piso y tercer piso: departamento de habitaciones y sala, comedor, cocina, baño y terraza. No especifica más información dueño de la vivienda.

TIPO DE EDIFICACION:

Terminada: X En planos: En construcción: Remodelada: Ampliación:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA PROPIEDAD:

Estructura: Ladrillo, hierro y madera

Piso: Loza

Paredes exteriores: Ladrillo visto

Paredes interiores: Enlucidas.

Cubiertas: No

Tumbados: Estucos.

Instalaciones eléctricas: Si.

Sanitarias: Si.

Puertas: Si.

El presente avalúo, está dirigida para un estudio de tesis donde **DETERMINA EL VALOR DE LA COMERCIAL DE LA PROPIEDAD.**

METROS DE TERRENO:

210.00 MTRS.

METROS DE CONSTRUCCION:

540.00 MTRS.

PRECIO:

210.00 M2 DE TERRENO X \$ 120 C/M2 = \$ 25.200.00

540.00 M2 DE CONSTRUCCION X \$ 230.00 C/M2 = \$ 124.200.00

REPOSICION QUE CORRESPONDE AL 10% = \$ 14.940.00

TOTAL = \$ **164.340.00**

El presente estudio de tasación tendrá la validez de un año a partir de la fecha, siempre y cuando se mantengan los estándares de la oferta y la demanda, así como avances y mejoras de la zona.

Fecha de construcción: 2006

Motivo: Avalúo Comercial.

Solicitado por: No se puede especificar

Nombre del propietario: No se puede especificar



Edificación No. 2

TIPO DE BIEN:

Casa Residencial

UBICACIÓN Y ESQUEMA:

Ubicación: Sector Parroquia Checa

Dirección: Comunidad de Cristo Rey

Observaciones: La propiedad es de índole residencial, en vía principal, ubicado en la comunidad de Cristo Rey

Clave catastral: No se puede especificar

Propiedad horizontal: No

CLASIFICACION:

COMERCIAL: RESIDENCIAL: X INDUSTRIAL: FINANCIERA: OTROS:

FACILIDADES DE LA ZONA:

Teléfono	si
Luz	si
Agua	si
Alcantarillado	no
Vías	si
Veredas y bordillos	no
Cercano a zonas comerciales	no

TIPO DE PROPIEDAD:

TERRENO: CASA: X DEPARTAMENTO: OFICINA: OTROS:

DESCRIPCION DEL BIEN Y DISTRIBUCION INTERNA:

Casa esquinera de 2 pisos con buhardilla, amplio espacio verde, cerramiento metálico y malla metálica, ventanas de aluminio y hierro, puertas de madera y hierro. Tiene 5 dormitorios, 3 baños completos, baño social, sala, comedor, cocina, estudio, sala de estar, etc.

TIPO DE EDIFICACION:

Terminada: X En planos: En construcción: Remodelada: Ampliación:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA PROPIEDAD:

Estructura: Ladrillo, hierro y madera.

Piso: Loza

Sobre piso: De loza, alfombrados, piso flotante, pisos de cerámica, etc.

Paredes exteriores: Enlucidas y en ladrillo

Paredes interiores: Enlucidas y empastadas

Cubiertas: Estructura metálica y ardex

Tumbados: Maderas

Instalaciones eléctricas: Si.

Sanitarias: Si.

Puertas: Si.

El presente avalúo, está dirigida para un estudio de tesis donde se **DETERMINA EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD.**

METROS DE TERRENO: METROS DE CONSTRUCCION:

475.00 MTRS.

240 MTRS.

PRECIO:

475.00 M2 DE TERRENO X \$ 30.00 C/M2 = \$ 14.000.00

240.00 M2 DE CONSTRUCCION X \$ 200.00 C/M2 = \$ 40.000.00

REPOSICION QUE CORRESPONDE AL 10%	= \$ <u>5.400.00</u>
TOTAL	= \$ 59.400.00

El presente estudio de tasación tendrá la validez de un año a partir de la fecha, siempre y cuando se mantengan los estándares de la oferta y la demanda, así como avances y mejoras de la zona.