



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

Carrera de Administración de Empresas

PLAN DE TRABAJO DE GRADO

**PREVIA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO COMERCIAL
MENCIÓN EN MARKETING – CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA DE TESIS:

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y EVALUACIÓN FINANCIERA EN BASE
A TÍTULOS NEGOCIABLES APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
UNA ESTACIÓN DE SERVICIOS”**

INTEGRANTES:

LARRY GEORGE HENDRICKSON

FRANCISCO XAVIER HURTADO RAMÍREZ

TUTOR:

ING. PRISCILA PAREDES

Guayaquil, Ecuador

Noviembre 2011

AGRADECIMIENTO

En primer lugar quisiera agradecer a la Econ. Susana Lam la oportunidad que nos brindo para realizar este proyecto y aprender de él, y a al Consejo Universitario el permitirnos realizarlo.

A nuestros padres, porque cuando necesitamos de su apoyo ellos supieron orientarnos, y sus consejos siempre nos han ayudado. Y por supuesto al resto de nuestras familias, hermana, hermanos, nuestros tíos, primos,... por vuestra confianza en nosotros.

A todos nuestros profesores, desde el colegio hasta la universidad, y en especial a mi tutora de tesis, Ing. Priscila Paredes, por todo lo que hemos aprendido gracias a vosotros.

A todos nuestros compañeros y amigos de la universidad, sobre todo a Jonathan, Marcelo y a Kalinca, porque sin todos vosotros, vuestros resúmenes, vuestros consejos, y vuestra ayuda seguro que no estaba escribiendo estas líneas.

A todos mis amigos de siempre, Larry, Jorge, Carlos, Luis, Jessica, Jacinto, Jerry, Richard... y a todos los demás que siempre estáis ahí.

A todos nuestros compañeros y amigos de aula, porque nos han ayudado a motivarnos con ellos y en especial a, mi querida Diana por darnos palabras de fe para alcanzar este logro.

Y damos gracias a Dios, porque su apoyo durante toda la carrera ha sido muy importante para nosotros.

Gracias.

DEDICATORIA

A Dios, por ser nuestro creador, amparo y fortaleza, cuando más lo necesitamos, y por hacer palpable su amor a través de cada uno de los que nos rodeó.

A nuestros padres, amigos, parejas, y profesores, que sin esperar nada a cambio, han sido pilares en nuestro camino y así, forman parte de este logro que nos abre puertas inimaginables en nuestro desarrollo profesional.

CERTIFICADO DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutora del Programa de Maestría en Docencia y Gerencia en Educación Superior, nombrado por la Dirección de Tesis de la Universidad Politécnica Salesiana.

CERTIFICO:

Que he analizado el proyecto de trabajo de grado presentado por **HENDRICKSON RAMIREZ LARRY GEORGE y HURTADO RAMIREZ FRANCISCO XAVIER**, como requisito previo para optar por los títulos de **INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING - CONTABILIDAD Y AUDITORIA** respectivamente, cuyo tema es: **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y EVALUACIÓN FINANCIERA EN BASE A TÍTULOS NEGOCIABLES APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIOS”**

Considero aprobado en su totalidad.

Guayaquil, Noviembre del 2.011

AUTORÍA

Los pensamientos, ideas, opiniones y la información obtenida a través de este trabajo de investigación, son de exclusiva responsabilidad del autor.

F. _____

FRANCISCO XAVIER HURTADO RAMIREZ

CI. 0924809205

F. _____

LARRY GEORGE HENDRICKSON RAMIREZ

CI. 0914866140

Guayaquil, Noviembre 2.011

ÍNDICE GENERAL

CARÁTULA.....	I
AGRADECIMIENTOS	II
DEDICATORIA.....	III
CERTIFICADO DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR.....	IV
AUTORÍA.....	V
ÍNDICE GENERAL.....	VI
ÍNDICE DE CUADROS	XII
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	XV
ÍNDICE DE IMÁGENES	XVIII
RESUMEN.....	XIX
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	1
1. EL PROBLEMA.....	2
1.1 Planteamiento del problema.....	2
1.1.1 Ubicación del problema en un contexto.....	2
1.1.2 Situación conflicto	3
1.1.3 Causas y consecuencias del problema.....	4
1.2 Delimitación del problema.....	5
1.3 Hipotesis	5
1.4 Evaluación del problema:.....	6
1.5 Objetivos de la Investigación.....	7
1.5.1 Objetivo General	7
1.5.2 Objetivos Específicos.....	7
1.6 Justificación e importancia de la Investigación	7
1.7 Utilidad Práctica de la Investigación	8
1.8 Quiénes serán los beneficiarios	8
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	9
2.1 Antecedentes de estudio	9
2.2 Fundamentación Teórica	12
2.2.1 La Titularización.....	12
2.2.1.1 Proceso básico de la titularización	13
2.2.1.1.1 Estructuración.....	13
2.2.1.1.2 Formas de Estructuración	13
2.2.1.1.3Etapas del Proceso	15
2.2.1.1.4 Titularización inmobiliaria	16
2.2.2 Fiducia	17
2.2.2.1 Participante del Negocio Fiduciario.....	17
2.2.2.2 Contrato de Administración de la Emisión.....	19
2.2.2.3 Clases de Títulos	23
2.2.2.3 Evaluación Financiera de la Estación de Servicio	24
2.3 Fundamentación Legal	26
2.4 Definiciones Conceptuales	38

CAPÍTULO III	
3. METODOLOGÍA	46
3.1 Diseño de la Investigación.....	46
3.2 Modalidad de la investigación.....	46
3.3 Tipo de Investigación	47
3.4 Población y muestra	48
3.5 Instrumentos de la Investigación	52
3.6 Criterios para la elaboracion de la propuesta.....	53
CAPÍTULO IV	
4. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	55
4.1 Resultados de encuestas a	55
4.2 Resultados de entrevistas a	68
CAPÍTULO V	
5. PROPUESTA.....	85
5.1 Título de la propuesta	85
5.2 Justificación e importancia.....	85
5.3 Objetivos	87
5.3.1 Objetivo General	87
5.3.2 Objetivos Específicos.....	87
5.4 Ubicación sectorial y física	87
5.5 Factibilidad	88
5.5.1 Servicios de las estaciones de gasolina	89
5.5.2 Necesidades de los conductores o choferes.....	90
5.5.3 Evaluación del Mercado	91
5.5.4 La Gasolinera y centro de lubricación.....	91
5.5.5 Fundamentos y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio.....	92
5.5.6 El Estado Económico-Financiero	92
5.5.6.1 Estudio de la Competencia y Estrategia	94
5.5.6.2 Foda	95
5.5.6.3 Organigrama propuesto	96
5.5.6.4 Prospecto de Oferta Pública Propuesta por los Promotores del Proyecto	98
5.5.6.5 Modelo de Pago a Inversionistas según la Rentabilidad Estimada	100
5.5.6.6 Análisis Económico.....	102
5.5.6.7 Indicadores Financieros.....	107
5.5.6.8 Conclusiones y recomendaciones	108
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	110

ANEXOS

ANEXO 1

Obligaciones formales de administradoras de fondos y fideicomiso.

ANEXO 2

Encuesta dirigida a consumidores de combustible en el sector vía a la costa para mejorar el servicio (Formato)

ANEXO 3

Instrumento dirigido a expertos en negocios fiduciarios

ANEXO 4

Fotografías (Terreno para la construcción de una gasolinera en vía a la costa)

ANEXO 5

Instrumento dirigido a distintas personas naturales o jurídicas que deseen invertir su dinero en este proyecto (construcción de una gasolinera en vía a la costa)

ANEXO 6

Instrumento dirigido a distintas personas naturales o jurídicas que deseen invertir su dinero en este proyecto (construcción de una gasolinera en vía a la costa)

ANEXO 7

Instrumento dirigido a distintas personas naturales o jurídicas que deseen invertir su dinero en este proyecto.

ANEXO 8

Instrumento dirigido a experto en negocios fiduciarios.

ANEXO 9

Instrumento dirigido a expertos en negocios fiduciarios.

ANEXO 10

Registro de validación de los instrumentos para recolección de datos (Formato)

ANEXO 11

Registro de validación de los instrumentos para recolección de datos (Formato)

Instrucciones para la validación del contenido del instrumento sobre "Propuesta del estudio de factibilidad y evaluación financiera en base a títulos negociables aplicados para la construcción de una estación de servicios" (Formato)

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 1	49
Estudio de campo realizado de regreso a vía a la costa	
CUADRO 2	50
Estudio de campo realizado de ida a vía a la costa	
CUADRO 3	50
Estudio de campo realizado en los alrededores a la vía a la costa	
CUADRO 4	61
Correlación compañía gasolinera preferida/estimación de precio	
CUADRO 5	66
Correlación de frecuencia / tiempo de permanencia	
CUADRO 6	95
Análisis Foda	
CUADRO 7	100
Alternativa de pago a inversionista 1	
CUADRO 8	101
Alternativa de pago a inversionista 2	
CUADRO 9	102
Balance de equipos	
CUADRO 10	102
Balance de mano de obra	

CUADRO 11.....	
Balance de materia prima por mes	103
CUADRO 12.....	
Balance general de inicio del proyecto	104
CUADRO 13.....	
Estado de resultado proyectado a 10 años (Alternativa 1)	105
CUADRO 14.....	
Estado de resultado proyectado a 10 años (Alternativa 2)	106
CUADRO 15.....	
Indicadores financiero	107

ÍNDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1	2
Ubicación geográfica de la estación de servicio	
IMAGEN 2	14
Proceso de la titularización	
IMAGEN 3	19
Partes que intervienen en el proceso de titularización	
IMAGEN 4	26
Bolsa de valores	
IMAGEN 5	27
Calificadora de riesgos	
IMAGEN 6	28
Petroecuador	
IMAGEN 7	29
M.I. Municipalidad de Guayaquil	
IMAGEN 8	46
Modalidad de la investigación	
IMAGEN 9	47
Investigación de mercado	
IMAGEN 10	69
Fideicomiso	
IMAGEN 11	71
Inversionista	
IMAGEN 12	72
Fondos proactivos	
IMAGEN 13	73
Fondos y fideicomiso	
IMAGEN 14	80
Posicionamiento del mercado	
IMAGEN 15	81
Recursos económicos	
IMAGEN 16	82
Influencia de vehículos	

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1	22
Clasificación otorgada para títulos de largo plazo y su factor de riesgo nacional.	
TABLA 2	47
Proceso de investigación de mercado/ objetivo específico	

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1	11
Crecimiento del parque automotor	
GRÁFICO 2	55
Frecuencia semanal de carga de combustible	
GRÁFICO 3	55
Tipo de combustible consumido	
GRÁFICO 4	57
Compañía gasolinera preferida por los consumidores	
GRÁFICO 5	58
Preferencia en servicios adicionales en una estación de servicio	
GRÁFICO 6	59
Estimación de precio	
GRÁFICO 7	60
Estimación de precio	
GRÁFICO 8	62
Preferencia del personal de atención	
GRÁFICO 9	63
Preferencias en forma de pago	
GRÁFICO 10	64
Características que se toman en cuenta para la selección de una estación de servicio	
GRAFICO 11	65
Correlación tiempo de permanencia y uso de servicios dentro de la gasolinera	
GRAFICO 12	67
Tiempo de permanencia en la estación de servicio	
GRAFICO 13	96
Organigrama estación de servicio	

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y EVALUACIÓN FINANCIERA EN BASE
A TITULOS NEGOCIABLES APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
UNA ESTACIÓN DE SERVICIO”

Autores:

Sr. Xavier Hurtado R. sertrinta9@yahoo.es

Sr. Larry Hendrickson Ramirez. larry_hendrickson@hotmail.com

Director de Tesis: Ing. Priscila Paredes Floril pparedes@ups.edu.ec

FACTIBLE, VIABLE, ADMINISTRATIVO, RENTABLE

RESUMEN

Este trabajo es un estudio que permitirá conocer una alternativa de financiamiento, con características y ventajas comparativas, frente a las modalidades tradicionales de intermediación financiera con el objetivo de construir una estación de servicio.

El problema se centra en la demanda de combustible en el sector de la ciudad de Guayaquil, vía a la costa, como consecuencia del crecimiento automotriz y negocios en general.

Este estudio se apoyará en la investigación de campo mediante encuestas a usuarios de la estación de servicio, y entrevistas a expertos en fiduciarios, empresario.

El negocio fiduciario es un negocio jurídico en virtud del cual un inversionista o accionistas llamado fideicomitente transfiere los bienes, materia de este proyecto a otra llamado fiduciario, quien se obliga a la correcta administración de los recursos.

Cabe destacar que con la implementación de una titularización se busca tener una herramienta de acceso financiera, que incentive la inversión y amplíe el mercado de valores.

Todo inversionista tendrá la potestad de invertir su dinero de una manera confiable y segura en nuestro proyecto ya que estará manejado por una entidad fiduciaria reconocida en el país, que además utilizara una Calificadora de Riesgos legalmente establecidas y autorizadas para el efecto.

En fin los beneficiarios serán los accionistas, quienes serán promotores del proyecto, los inversionistas, que ganaran su interés más el capital, trabajadores, quienes participaran en la construcción de gasolineras, el estado, cuyo beneficio será el cobro de los impuestos de ley y los consumidores quienes son los que recibirán los servicios de la gasolinera de forma eficiente y eficaz.

Según los estudios de mercado, estudio de factibilidad y económico-financiero estamos seguros, que los inversionistas estarán dispuestos a colocar su dinero en la construcción de una estación de servicio, siendo este un proyecto factible, viable y rentable.

FEASIBLE, VIABLE, ADMINISTRATIVE, PROFITABLE

SUMMARY

This work is a study that will allow to know an alternative of financing, with characteristics and comparative advantages, opposite to the traditional modalities of financial intermediation with the aim to construct a service station.

The problem centres on the demand of fuel on the sector of the city of Guayaquil, route to the coast, as consequence of the self-propelling growth and business in general.

This study will support in the field investigation by means of surveys users of the service station, and you interview experts in trustees, businessman.

The fiduciary business is a juridical business by virtue of which an investor or shareholders called trustor transfers the goods, matter of this project to other one so called trustee, who puts under an obligation to the correct administration of the resources.

It is necessary to emphasize that with the implementation of a titularización one seeks to have a financial tool of access, which stimulates the investment and extends the stock market.

Everything investor will have the legal authority to invest his money of a reliable and sure way in our project since it will be handled by a fiduciary entity recognized in the country, which in addition was using a Calificadora of Irrigations legally established and authorized for the effect.

In end the beneficiaries will be the shareholders, who will be promoters of the project, the investors, who were gaining his interest more the capital, hard-working, those who were taking part in the construction of gas stations, the condition, which benefit will be the collection of the taxes of law and the consumers who are those who will receive the services of the gas station of efficient and effective form.

According to the market researches, study of feasibility and economic - financial we are sure, that the investors will be ready to place his money in the construction of a service station, being this feasible, viable and profitable project.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo está basado en una investigación de campo orientada a determinar el conocimiento, con la finalidad de documentar las experiencias recogidas y formular propuestas de mejoramiento profesional aplicando procesos metodológicos dirigidos a los estudiantes universitarios comprendidos como población adulta.

El capítulo I se basa en la presentación del **PROBLEMA**, la ubicación en el contexto sociocultural, los síntomas que hacen evidente la existencia del problema, las causas y consecuencias y la delimitación del estudio, muestra además porque es importante la investigación, y quienes se beneficiarán de la misma.

El capítulo II, presenta un **MARCO TEÓRICO** de Fundamentación científica y Legal que ampara el estudio del problema y definiciones conceptuales de términos que han sido empleados en el trabajo de investigación.

El capítulo III, se refiere a la **METODOLOGÍA** que se aplicó en la investigación, la población, la muestra, los instrumentos de recolección de información y los criterios para la elaboración de la propuesta.

El capítulo IV se refiere al **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE INFORMACIÓN**, que incluye los cuadros, gráfico y el consiguiente análisis de las preguntas realizadas en la encuesta a _____ y _____

CAPÍTULO I

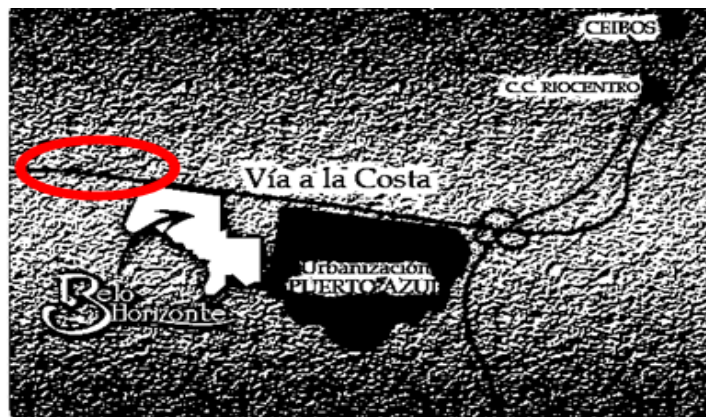
1. EL PROBLEMA

1.1 Planteamiento del problema

1.1.1 Ubicación del problema en un contexto

La ubicación de la estación de servicio se encontrará en unos de los sectores de mayor crecimiento en la ciudad de Guayaquil. Esto es en el sector vía a la costa carril de retorno a la ciudad a la altura del Km. 11.5, en el terreno que colinda con la urbanización llamada Bello Horizonte. La extensión del terreno actualmente baldío es de 2.000 metros cuadrados.

Imagen No. 1 Ubicación geográfica de la estación de servicio



Fuente: <http://belohorizonte.com.ec/ubicacion.htm>

1.1.2 Situación conflicto

En la actualidad en el carril que se dirige al peaje de la autopista Guayaquil-Salinas existe 3.060 soluciones habitacionales, encontrándose en esta vía una sola estación de servicio abanderada por la firma MOBIL que es la que abastecería este sector donde su capacidad de despacho resultaría insuficiente. Para los meses vacacionales en invierno habría que sumar los vehículos que van a los distintos balnearios de la costa.

En los 16 kilómetros comprendidos desde la ciudadela los ceibos hasta el viaje vía a la costa existe una sola estación de servicio de combustibles, que resulta insuficiente para una localidad de 3.060 casas con un promedio de dos vehículos cada una.
(CUADRO NO. 2 pág. 50)

Hacemos referencia que desde la provincia de Santa Elena hacia la ciudad de Guayaquil, no existe gasolinera alguna. Además en esta vía existen más soluciones habitacionales que en el otro carril que va hacia la provincia de Santa Elena.
(CUADRO NO. 1 pág. 49)

1.1.3 Causas y Consecuencias del problema

Causas

Es una inversión cuantiosa que requiere la implementación de un mecanismo financiero que coadyuve a la finalidad de una rentabilidad llamada utilidad para los miembros accionistas y renta para los inversionistas; considerándose ambos promotores del proyecto.

Para asegurar la mutua confianza se recurre a la modalidad de una fiducia llamada a la correcta utilización para todos los recursos tanto financieros como administrativos y demás.

Consecuencias

Clientes que demandan de un despacho de combustible oportunamente, además de tiendas de servicios variados.

El inversionista encuentra su satisfacción al percibir la renta acordada en el tiempo establecido por las partes.

El accionista principal promotor del proyecto encuentra una utilidad después de impuesto acorde con el retorno de su inversión inicial.

El fiduciario lleva a cabo la correcta administración de los recursos financieros y administrativos para la implementación de la construcción de esta estación de servicio.

1.2 Delimitación del problema

El lugar en estudio está ubicado en uno de los sectores de mayor crecimiento de la ciudad de Guayaquil, esto es vía a la costa.

- El terreno cuenta con 2.000 mts.
- Costo del terreno Usd. 250.00 c/mts²
- Costo de construcción Usd. 500.000

1.3 Hipótesis

Es necesario la construcción de una estación de servicio en el sector vía a la costa, financiada a través de un fideicomiso que va a generar una utilidad para los inversionistas que inviertan en el proyecto.

Variable Independiente del problema: Estudio de factibilidad financiera en base a títulos negociables

Variable Dependiente del Problema: La construcción de una estación de servicio

1.4 Evaluación del problema:

1. Original.

El proyecto permite evaluar como una alternativa novedosa de inversión rentable y segura a diferencia de las modalidades tradicionales de intermediación financiera.

2. Factibilidad

Evidenciando la gran demanda del parque automotor en esta zona a implementarse en los próximos dos años; resulta necesario un mecanismo por el cual se obtiene una liquidez financiera en base a la negociación de títulos valores, que se apliquen para la construcción de una estación de combustibles; permitiendo una utilidad para el accionista y una rentabilidad para el inversionista sin comprometer el patrimonio de la empresa.

3. Relevante

Porque en este proyecto convergen inversionistas de lucro fijo y variable, mano de obra calificada y además aportará con impuestos al estado.

4. Concreto

Existen las formas legales para realizar el proyecto, entre los cuales están la ley de mercado de valores, la ley de ordenanzas municipales y demás organismo de control que dan fe de la construcción de la estación de servicio

5. Pertinente

Porque es un mercado en expansión; el sector vía a la costa se está construyendo casas, además se evidencia centros educativos, empresas, industrias y centros comerciales.

6. Corresponde a la Práctica Social

Será beneficiada la población del sector de la vía a la costa al proveer de combustible, además generándose un ciclo económico al construir la estación de servicio.

7. Beneficiarios

Los accionistas, los inversionistas, trabajadores, el estado y los consumidores.

1.5 Objetivos de la Investigación

1.5.1 Objetivo General

Establecer datos relevantes sobre el proyecto a través del análisis de mercado, técnico y financiero a realizar, con la finalidad de facilitar la información a los futuros inversionista ofreciéndole una alternativa de inversión rentable mediante la implementación financiera de títulos valores.

1.5.2 Objetivos Específicos

- Determinar si existe una demanda suficiente que justifique la puesta en marcha de la construcción de la gasolinera, basándose en un mercado potencial que garantice a los inversionistas, al menos, la recuperación del capital.
- Establecer procesos y pasos a seguir en el negocio.
- Cuantificar el costo de la inversión y costos del área pertinente.
- Estimar los respectivos presupuestos y evaluación financiera para determinar la rentabilidad.

1.6 Justificación e importancia de la Investigación

El presente trabajo de investigación, servirá para incentivar la inversión y promover el desarrollo urbano a través de la construcción de una estación de combustible.

Se espera que el estudio sirva para captar un segmento específico del mercado, como es el de abastecimiento de combustibles; como estrategia financiera recurrimos a la figura económica de títulos valores con la finalidad de obtener una determinada utilidad o beneficio

Como resultado de la investigación, el estudio de factibilidad del proyecto y el mecanismo financiero utilizado con base a lo expuesto permite una alternativa de financiamiento que garantice a los accionistas una utilidad y una rentabilidad segura al inversionista portador del título valor.

1.7 Utilidad práctica de la investigación

Esta investigación será de utilidad para impulsar la inversión que se refleja en la aplicación de un mecanismo, en el mercado de valores, como una forma de alternativa financiera, con características y ventajas competitivas, frente a las modalidades tradicionales de intermediación financiera.

1.8 Quiénes serán los beneficiarios

Los Beneficiarios serán los accionistas, quienes serán promotores del proyecto, los inversionistas, que ganaran su interés más el capital, trabajadores, quienes participaran en la construcción de gasolineras, el estado, cuyo beneficio será el cobro de los impuestos de ley y los consumidores quienes son los que recibirán los servicios de la gasolinera de forma eficiente y eficaz.

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de Estudio

En la revista VISTAZO en la sección PAIS del día sábado 6 de Agosto del 2011 señala que el número de autos en Guayas pasó de 240 mil a 620 mil en los últimos cinco años. Las autoridades hablan de soluciones, pero a largo plazo.¹

Según un reporte de Ecuavisa, en la provincia de Guayas, en 1973 - fecha en la que se comenzó a matricular los autos en la anterior CTG - se registraron 88 vehículos. Hoy, 38 años después, son cerca de 620.000 las unidades matriculadas en esta provincia. No obstante, se estima que son muchas más las que circulan por las vías, especialmente las de Guayaquil.

El incremento de los últimos cinco años es el más alto que reportan las estadísticas. En el 2006 se registraron 240.000 vehículos y en el presente año tenemos 620.000, un aumento de 380.000 unidades.

“El transporte que más personas movilice es el que va a tener la prioridad en las calles, ése es el concepto que se está aplicando desde el punto de vista municipal. Por eso es que las vías, hoy en día, que no estaba diseñadas para este flujo vehicular se van reduciendo y se da paso a tener un carril exclusivo hacia el transporte masivo, y hacia allá vamos. Por lo tanto, para el transporte particular va a ser más complicado”, explicó Velásquez.

¹<http://www.vistazo.com/webpages/pais/?id=16358> (sección País 13/julio/2011Revista Vistazo)

En el periódico EL UNIVERSO en la sección GUAYAQUIL del día domingo 17 de Julio del 2011 señala que a los inicios del año 2000 la cifra de automotores registrados era de 290.752, según estadísticas de la Comisión de Tránsito del Ecuador (CTE), antes CTG. Pero en lo que va del 2011 el total es 620.393; sin embargo, de este monto solo 360 mil cumplen cada año con la matriculación.²

Pues, los otros 260 mil se registran como inactivos porque han salido de circulación debido a daños o abandono.

A los 360 mil automotores activos se suman aquellos que son matriculados en otras provincias y los que ingresan a diario a la ciudad con fines comerciales, de educación o salud. Entre todos el flujo diario en la ciudad sobrepasa los 600 mil vehículos, según cálculos de la CTE.

Se evidencia que este incremento que se está manifestando en el parque automotor, es una oportunidad para captar clientes que buscan ser siempre bien atendidos, mediante el servicio de combustible en una gasolinera.

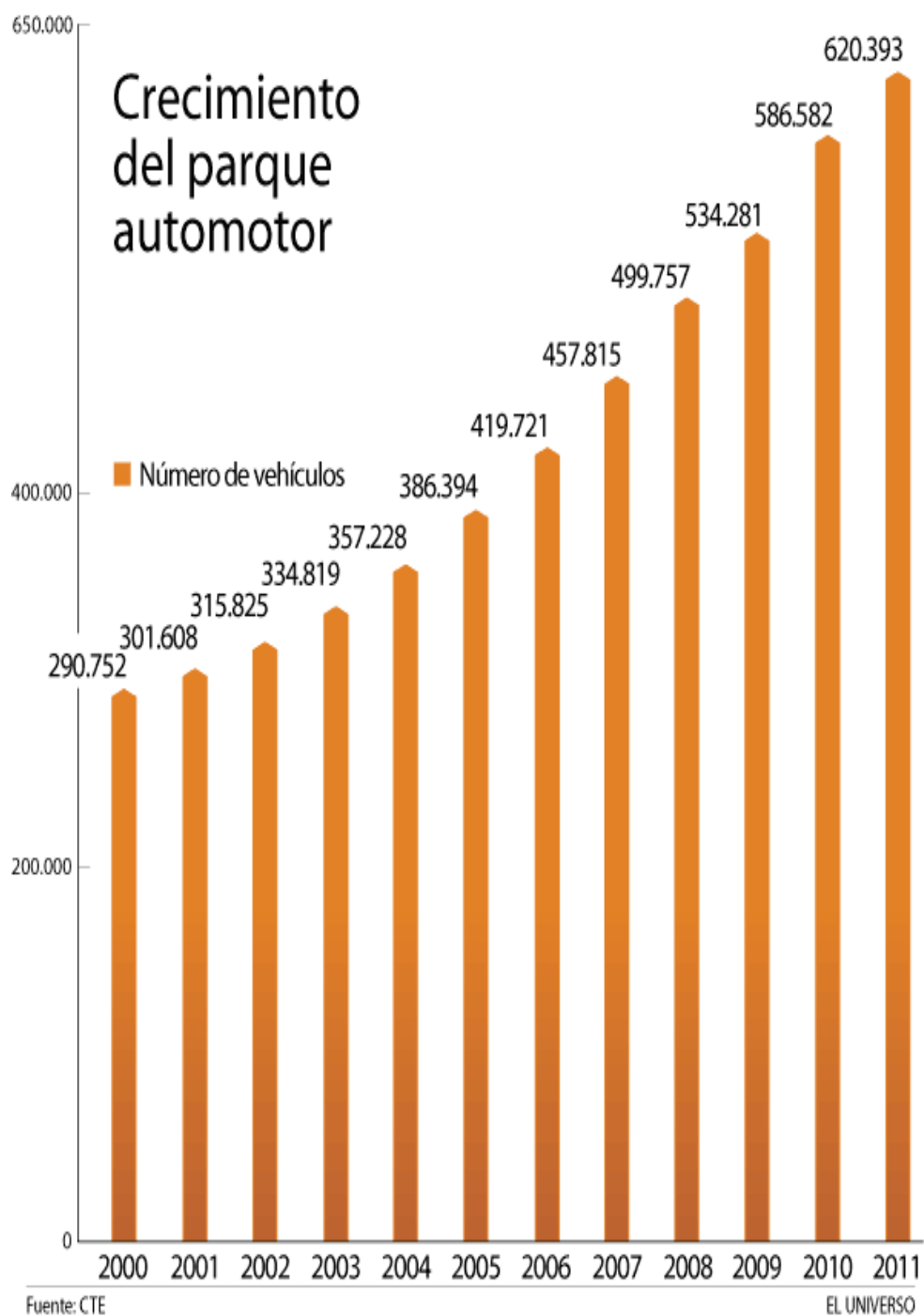
El crecimiento poblacional en el sector vía a la costa favorece la construcción de una estación de combustible, por lo que ofrece una oportunidad de despacho de combustible cerca de sus domicilios.

Por todo lo anteriormente expuesto estamos seguros, que los inversionistas estarán dispuestos a colocar su dinero en la construcción de una estación de servicio, siendo este un proyecto factible, viable y rentable.

²<http://www.eluniverso.com/2011/07/17/1/1445/10-anos-parque-automotor-crecio-un-113-caotizo-ciudad.html> (Sección Guayaquil, domingo 17/07/2011 Diario El Universo)

GRÁFICO 1

Crecimiento del parque automotor



Fuente: <http://www.eluniverso.com/2011/07/17/1/1445/10-anos-parque-automotor-crecio-un-113-caotizo-ciudad.html> (sección Guayaquil 17/07/2011) diario El Universo.

2.2 Fundamentación Teórica

2.2.1 La titularización

La Titularización puede entenderse como el mecanismo financiero consistente en la movilización de dichos activos a través de la conformación de un patrimonio autónomo, que se constituye por medio de un contrato de fiducia, contra el cual se emiten títulos valores. De esta manera, el agente incorpora en múltiples documentos homogéneos, los derechos que una o varias personas tienen sobre uno o más bienes, con el objeto de poner en circulación esos derechos.

La titularización cumple simultáneamente dos objetivos, a saber: Permite al dueño de los activos movilizarlos y obtener liquidez sin endeudarse, y aumenta la cantidad de títulos valores ofrecidos, permitiendo a los inversionistas tener una nueva opción para su portafolio de inversiones³ (Estrada, 1994, p.24)

Existen muchos bienes que se pueden titularizar como por ejemplo la cartera, carreteras, transportes, servicios públicos, comunicaciones, macro proyectos en distintas ramas, cartera hipotecaria, cualquier activo que sea de interés para el público como inversión, que produzca una rentabilidad y que por su volumen convenga dividirlo para poderlo mercadear” Díaz, 19987, p. 15).

Para los inversionistas, los títulos procedentes de estos procesos se han convertido en una alternativa de rentabilidad y cobertura de riesgos, respaldada por la transparencia que exigen las normas respectivas en cuanto a las condiciones de los activos a movilizar y las coberturas que deben realizar los originadores de la emisión en relación con la siniestralidad que pudiese presentar los bienes titularizados.

³ Por ejemplo, una empresa que para llevar a cabo sus actividades comerciales necesita unas instalaciones físicas tales como oficinas, posee un edificio en el cual realiza sus funciones, pero la tenencia de este edificio no le representa utilidades pues este no es su objeto social, por el contrario tener este inmueble implica para la empresa tener un gran capital estancado, por lo tanto dicha empresa podría titularizar el inmueble y seguir ocupándolo, con lo cual estaría obteniendo liquidez por el monto emitido en la titularización y sin endeudarse, simplemente movilizándolo su patrimonio.

2.2.1.1. PROCESO BÁSICO DE LA TITULARIZACIÓN

2.2.1.1.1 Estructuración.

El proceso de titularización puede conformarse mediante la transferencia de bienes o activos para constituir con ellos un patrimonio autónomo, mediante un contrato de fiducia mercantil irrevocable. También se puede iniciar el proceso a partir de la constitución de fondos o patrimonios con sumas de dinero destinadas a la adquisición del bien o activo objeto de la titularización. La normatividad contempla la posibilidad de generar nuevos títulos valores emitidos por fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa o por fondos comunes administrados por sociedades fiduciarias.

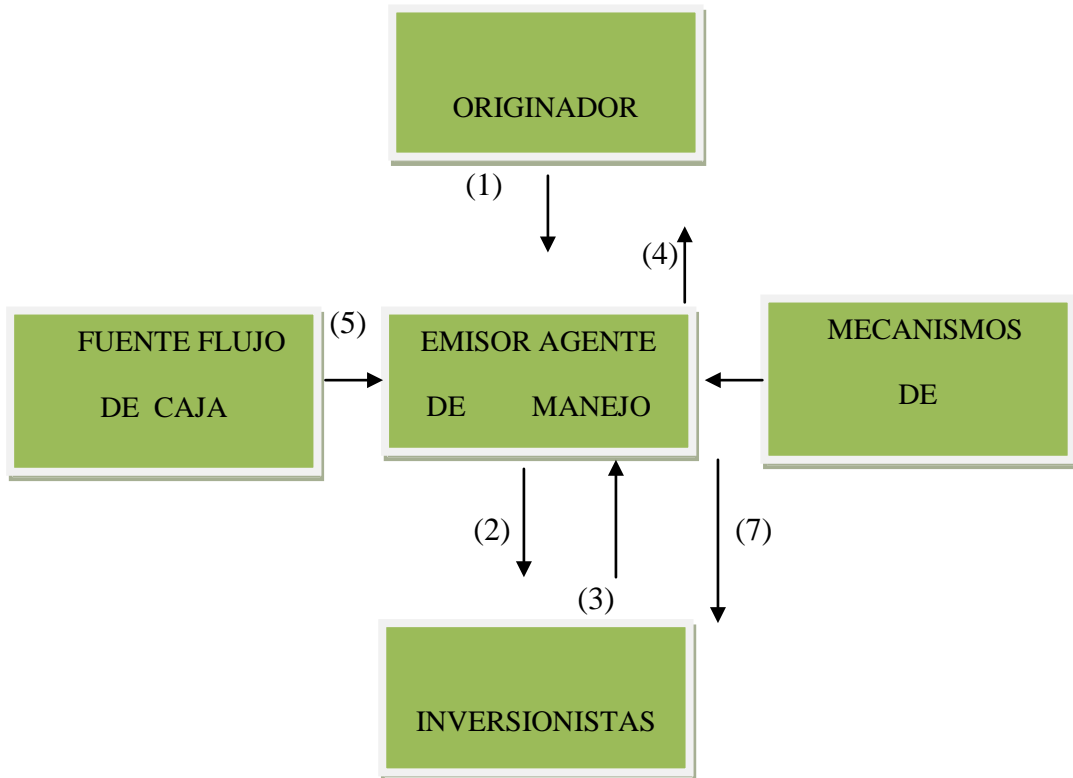
2.2.1.1.2 Formas de estructuración.

Existen 2 formas de estructuración a saber:

Pass trough: Representa intereses en un pool de activos específico; los compradores de títulos obtienen un certificado de participación, la amortización y el pago de intereses salen directamente del pool de activos y pasan a los tenedores de los títulos. Generalmente los activos son aislados y administrados en fideicomiso. Normalmente este tipo de transacción es considerada una venta de los activos por parte del originador.

PayTrough: Este certificado representa una deuda del originador, no constituye una venta de los activos titularizados (El pregón, 1998, p.4-5)

Imagen No. 2 Proceso de la titularización



Elaborado por: autores

Los pasos secuenciales a seguir en un proceso de titularización se describen a continuación, con la numeración correspondiente a la imagen 2:

Originador traspasa activos: créditos, inmuebles, proyecto, flujo futuro, etc.

Agente de manejo emite títulos.

Agente de manejo recibe pago de los inversionistas

Agente de manejo utiliza recursos para pagar activos o desarrollar proyecto.

Se genera un flujo de caja para el pago de los derechos incorporados en los títulos por parte del originador, sus deudores, el mismo patrimonio autónomo y, faltando los anteriores, de los mecanismos de garantía incorporados al proceso (6).

Se pagan los derechos incorporados en los títulos con el flujo de caja.

2.2.1.1.3. Etapas del proceso

- **Etapa 1**

Ilustración del proceso al originador: en esta etapa inicial el originador elige un agente estructurador (Titularizadora), dicho agente informara al originador de las implicaciones del proceso incluyendo las ventajas y desventajas en que incurrirá al titularizar el activo subyacente, y de los pasos a seguir al igual que la documentación requerida.

- **Etapa 2**

Se realiza una evaluación financiera mediante una simulación de rentabilidad para el inversionista, con el resultado de dicha evaluación se obtiene una propuesta inicial de estructuración. Por otro lado se realiza también una evaluación jurídica en la que se analiza según la legislación vigente las condiciones legales del proceso y la factibilidad de titularizar.

Para el caso específico de titularizaciones inmobiliarias se realiza un análisis del bien inmueble con el fin de establecer su potencial de valorización, las ventajas o desventajas de su ubicación, y el objeto al que se va a destinar.

Los anteriores aspectos servirán para evaluar la factibilidad de titularizar el activo y finalmente el interés que muestra tanto el originador como el estructurador en la realización del proceso.

- **Etapa 3.**

Una vez se han puesto de acuerdo las partes, y se han realizado los análisis respectivos, tanto el estructurador, como el originador comienzan su trabajo, el cual podemos subdividir en las siguientes cinco etapas:

Estructuración (diseño, emisión, patrimonio autónomo)

Elaboración de documentos.

Selección fiduciaria y contactos con firmas comisionistas de bolsa.

Evaluación de mercado (pre colocación).

Envío de documentos: superintendencia de valores, calificadora, bolsa.

- **Etapas 4.**

Después de que la documentación requerida es presentada ante las entidades supervisoras y calificadoras, estas emiten su juicio realizando observaciones al proceso; para que el estructurador realice las respectivas modificaciones y entre a realizar la negociación una vez se ha aprobado la oferta pública.

- **Etapas 5.**

Aviso de oferta pública

Emisión

Colocación

Estas cinco etapas deben llevarse a cabo en su debido orden cronológico para lograr el desarrollo de los procesos de titularización⁴ (RODRIGUEZ, 2000)

2.2.1.1.4 Titularización inmobiliaria

La titularización inmobiliaria incluye la posibilidad de estructurar procesos a partir de proyectos inmobiliarios. En este caso, el patrimonio autónomo está conformado por el lote en que se construirá el inmueble, los estudios técnicos y de factibilidad financiera, y el presupuesto de costos del proyecto. Esta figura constituye una interesante alternativa para la reducción de costos financieros en la construcción inmobiliaria y para facilitar la comercialización de proyectos⁵.

Adicionalmente, la titularización inmobiliaria incluye el desarrollo de esquemas de titularización a través de fondos inmobiliarios, que son fondos comunes especiales

⁴ Las etapas del proceso de titularización aquí descritas, fueron definidas en reunión con el gerente general de la compañía titularizadora REIT doctor Gabriel Jaime Rodríguez el martes 16 de mayo de 2000.

⁵ Es importante pensar en la titularización como una alternativa viable para financiar proyectos inmobiliarios, ya que usando este mecanismo se obtienen los recursos en los plazos y tasas adecuadas, es decir, que las titularizaciones se estructuran con los plazos correspondientes a los proyectos que estas financien y con la rentabilidad que dichos proyectos generen, siendo esta buena tanto para el inversionista como para el emisor ya que generalmente los costos de una titularización son menores a la intermediación financiera.

destinados a invertir en inmuebles construidos, en proyectos inmobiliarios o en otros títulos emitidos en procesos de titularización inmobiliaria o de cartera hipotecaria.

Limitándose a los inmuebles con propiedad fideicometida y a la emisión de títulos de deuda con garantía inmobiliaria. Bolsa y la estructuración de patrimonios autónomos con acciones y demás títulos inscritos en el mencionado registro.

2.2.2 FIDUCIA

La fiducia se conoce desde el derecho romano y es un mecanismo por el cual se garantiza el fiel cumplimiento de lo establecido en un contrato donde las partes convergen en un interés mutuo de realización, a modo de administración y manejo de recursos al fin de percibir una rentabilidad o una utilidad.

2.2.2.1 Participante del negocio fiduciario

Originador. Es el tenedor del bien susceptible de titularizar para generar efectivo. Puede ser una persona natural o jurídica, de naturaleza pública o privada, nacional, Extranjera o mixta.

En principio, la calidad y solvencia del originador es importante desde el punto de vista comercial pero no jurídico, porque no es el emisor de los títulos y además, no es responsable del éxito del proceso, pero sí de la calidad y solvencia de los activos objeto del mismo; por lo que debe contar con un alto nivel crediticio y una infraestructura administrativa que le permita la estructuración de los procesos.

Las funciones que el originador debe realizar son:

- definir las características de los títulos tales como monto total de la emisión, plazos, ley de circulación, rendimientos y amortizaciones.
- Transferir el activo que será titularizado al agente de manejo para la conformación del patrimonio autónomo.

Agente de manejo o emisor (fiduciaria). Es la entidad que se encarga de dirigir el proceso mediante un contrato de fiducia mercantil o un encargo fiduciario. Efectúa la

gestión necesaria para mantener los bienes titularizados y recauda los rendimientos que se generen. Es responsable de la ejecución y cobra una comisión por su labor (véase imagen No. 2 pág. 14), la cual es de medio y no de resultado.

El agente de titularización se distingue por las siguientes características:

- Su capacidad de generar aislamiento patrimonial, a través de patrimonios autónomos, colocando los bienes en una situación jurídica que asegure que no puedan ser perseguidos por los acreedores del agente ni los del originador.
- Solicitar la autorización de la emisión de los nuevos valores ante la superintendencia de valores.
- Emitir los nuevos valores y expedir los títulos a los inversionistas.
- Su capacidad para administrar los bienes, recaudar los recursos provenientes de la emisión, en representación del patrimonio autónomo o en su condición de administrador del fondo, según sea el caso, trasladar dichos recursos al originador y además brindar información al mercado sobre el título.
- Relacionarse jurídicamente con los inversionistas en virtud de su representación, conforme con los derechos incorporados en los respectivos títulos.
- La garantía de estar vigilado permanentemente por el estado.

Estructurador del proceso. En la práctica el proceso exige un estructurador, quien realiza los trabajos matemáticos, jurídicos, de mercadeo, de diseño de las características financieras del documento y análisis de riesgo, entre otros. Puede hacerlo la fiduciaria o el mismo originador. Esta tarea tiene que ser eficiente y de bajo costo, porque se está compitiendo con otras líneas de financiación⁶.

Colocador. El proceso puede contar con una persona jurídica que por su especial conocimiento del mercado bursátil es vinculada para ofrecer los documentos producto de la titularización, a través de contratos de *underwriting* en firme o al mejor esfuerzo. Esta labor puede cumplirla un comisionista de bolsa, una

⁶En Colombia, la mayoría de los procesos de titularización se han llevado a cabo utilizando como estructuradores a compañías especializadas, tal es el caso en Bogotá de la empresa OIKOS y en Medellín de la firma titularizadora REIT.

corporación financiera o la misma fiduciaria emisora, dependiendo de las necesidades del cliente.

Imagen No. 3 Partes que intervienen en el proceso de titularización



Fuente: <http://www.monografias.com/trabajos28/activos-inmobiliarios/activos-inmobiliarios.shtml>

2.2.2.2 Contrato de administración de la emisión: Es el celebrado para que a nombre y por cuenta de un emisor de títulos, se administre y maneje una emisión cuya labor puede incluir la custodia de los títulos pre impresos mientras se efectúa su colocación; suscribir los títulos a nombre del emisor, como su apoderado para lo cual se debe otorgar un poder especial; expedir los certificados provisionales o los títulos definitivos y proceder al englobe o fraccionamiento, o reposición por orden judicial u otras funciones similares.

CONTRATO DE UNDERWRITING: Es el celebrado entre una entidad legalmente facultada (corporaciones financieras, sociedades comisionistas de bolsa) con una sociedad emisora, a través del cual la primera se obliga a colocar valores emitidos por la segunda. Estos contratos pueden presentarse bajo 4 modalidades:

- Al mejor esfuerzo: en el que el colocador adquiere una obligación de medio y no de resultado, ya que el intermediario emplea su mayor diligencia para colocar los títulos, pero en el caso de no ser vendidos en su totalidad no está obligado a adquirirlos.

- **Todo o nada:** en el cual la entidad emisora se compromete a vender la emisión únicamente si la totalidad de la misma es colocada por la firma intermediaria.
- **Colocación garantizada:** en la que el intermediario garantiza la colocación de los valores dentro de un plazo determinado, con el compromiso de adquirir el remanente no colocado en dicho plazo.
- **Colocación en firme:** en la que el agente de colocación adquiere la totalidad o parte de la emisión, obligándose a ofrecerlos al público inversionista al precio previamente establecido y durante un plazo determinado.

Inversionista. Es la persona que suscribe los títulos. Los fondos comunes ordinarios y fondos de valores y los institucionales están autorizados para adquirir títulos emitidos en ciertos procesos de titularización (ESTRADA, 1994, P.26).

- **Fondos de pensiones y cesantías:** Pueden invertir hasta un 15% de su portafolio en titularización inmobiliaria.
- **Compañía de seguros generales, de vida, reaseguradoras y sociedades de capitalización.** Hasta un 25% de sus inversiones admisibles puede ser invertido en titularizaciones.
- **Fondos comunes ordinarios:** Hasta un 10% de su portafolio en títulos emitidos por un emisor.
- **Fondos mutuos de inversión:** Pueden invertir hasta un 30% de su portafolio en titularización y un 10% en títulos emitidos por un emisor.

Los estructuradores deberán haber realizado un cuidadoso estudio de mercado para dar al papel las condiciones de maduración, pago de rentabilidad, devolución de capital, plazo y tasa de interés acordes con el segmento de mercado al cual va dirigido (HADDAD, 1998, P.53).

Calificadora de riesgos. Las sociedades calificadoras tienen como función la determinación de la calidad y seguridad de los valores que serán emitidos en desarrollo del proceso de titularización. Estas entidades deben estar debidamente autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Se deben someter a calificación los aspectos financieros de la estructuración y los aspectos jurídicos de la creación del patrimonio autónomo. Para la calificación se tienen en cuenta las características del sector, de los títulos, la ubicación del inmueble (para titularizaciones inmobiliarias) y los riesgos inherentes, principalmente se analiza el riesgo comercial y el de la operación de la emisión.

Los títulos más seguros son triples A; doble D y doble E los que representan más riesgo.

En la siguiente tabla se muestran las clases de calificaciones existentes y sus respectivos factores de riesgo:

Tabla No. 1 Calificaciones otorgadas para títulos de largo plazo y su factor de riesgo nacional.

DEFINICIÓN DE CADA ESCALA
CALIFICACIÓN DE RIEGO CON SU RESPECTIVA DESCRIPCIÓN
AAA.- La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización;
AA.- La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación;
A.- La institución es fuerte, tiene un sólido récord financiero y es bien recibida en sus mercados naturales de dinero. Es posible que existan algunos aspectos débiles, pero es de esperarse que cualquier desviación con respecto a los niveles históricos de desempeño de la entidad sea limitada y que se superara rápidamente. La probabilidad de que se presenten problemas significativos es muy baja, aunque de todos modos ligeramente más alta que en el caso de las instituciones con mayor calificación;
BBB.- Se considera que claramente esta institución tiene buen crédito. Aunque son evidentes algunos obstáculos menores, éstos no son serios y/o son perfectamente manejables a corto plazo;
BB.- La institución goza de un buen crédito en el mercado, sin deficiencias serias, aunque las cifras financieras revelan por lo menos un área fundamental de preocupación que le impide obtener una calificación mayor. Es posible que la entidad haya experimentado un período de dificultades recientemente, pero no se espera que esas presiones perduren a largo plazo. La capacidad de la institución para afrontar imprevistos, sin embargo, es menor que la de organizaciones con mejores antecedentes operativos;
B.- Aunque esta escala todavía se considera como crédito aceptable, la institución tiene algunas deficiencias significativas. Su capacidad para manejar un mayor deterioro está por debajo de las instituciones con mejor calificación;
C.- Las cifras financieras de la institución sugieren obvias deficiencias, muy probablemente relacionadas con la calidad de los activos y/o de una mala estructuración del balance. Hacia el futuro existe un considerable nivel de incertidumbre. Es dudosa su capacidad para soportar problemas inesperados adicionales;
D.- La institución tiene considerables deficiencias que probablemente incluyen dificultades de fondeo o de liquidez. Existe un alto nivel de incertidumbre sobre si esta institución podrá afrontar problemas adicionales;
E.- la institución afronta problemas muy serios y por lo tanto existe duda sobre si podrá continuar siendo viable sin alguna forma de ayuda externa, o de otra naturaleza.
A las categorías descritas se pueden asignar los signos (+) o (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría

Fuente: www.superban.gov.ec

Fiduciaria. Cuando decimos que el originador o propietario constituye un capital autónomo con los bienes a titularizar, quiere decir que estos no pueden ser perseguidos por los acreedores del originador. Se transfieren por medio de un contrato de fiducia mercantil a un agente de manejo independiente (entidad fiduciaria), quien soporta las obligaciones correlativas a los derechos de los títulos que se emitan, para ser adquiridos por los inversionistas, quienes a su vez, los pueden negociar en bolsa. En el caso de fiducia pública no se hace transferencia de dominio ni constitución de un patrimonio autónomo. Sin embargo, la ley de contratación administrativa (Ley 80 de 1993) determinó que para efectos de titularizar activos, se constituye patrimonio autónomo.

La fiduciaria administra el patrimonio autónomo como si fuera dueña pero sin ingresarlos a los activos propios, es decir, debe mantenerlos separados de sus activos y de los demás que hayan entregado en fiducia y debe llevar contabilidad por separado. Tampoco puede cambiar la destinación para la que específicamente se haga el contrato.

2.2.2.3 Clases de títulos

Según su naturaleza, los títulos emitidos en desarrollo de los procesos de titularización tienen las prerrogativas de títulos valores. Esto significa que deben mencionar el derecho que incorporan y la firma de quien los crea. Deben inscribirse en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y ser susceptible a ser colocados mediante oferta pública. Pudiendo ser nominativos o la orden.

Existen tres modalidades de emitir títulos: corporativos o de participación, de contenido crediticio y títulos mixtos, los cuales se describen a continuación⁷.

⁷Según la superintendencia de valores, los títulos de contenido participativo representan el mayor número de ofertas públicas de titularizaciones autorizadas (inmobiliarias), en tanto que los títulos de contenido crediticio han tenido el mayor volumen emitido en pesos (titularizaciones de cartera).

a. De Participación: En cuyo caso además del derecho patrimonial participan en las utilidades o pérdidas que genere el negocio.

b. De Contenido Crediticio: El patrimonio autónomo se obliga a cancelar una cifra determinada por el aporte a capital más intereses en los términos y condiciones señaladas por el título.

c. Mixtos: En los cuales, además de los derechos del título de participación pueden ser amortizables o tener una rentabilidad.

2.2.3 Evaluación financiera de la estación de servicio

Obtención de recursos financieros a bajo costo: La desintermediación financiera que se logra a través del mercado de valores, dado que el emisor entra en contacto directo con la fuente primaria de recursos que son los inversionistas, sumados a la posibilidad de obtener recursos sin adquirir endeudamiento o al logro de ganancias adicionales por la aceleración de los flujos de fondos, concluye en la generación de recursos frescos por la entidad a un costo reducido.

Obtención de liquidez: Mediante la rotación de activos, a través de lo cual puede reducir el nivel de endeudamiento. Es decir, transforman los activos de baja rotación (inmuebles, créditos,...) en títulos negociables en el mercado público de valores, lo cual le permite a la sociedad obtener recursos que se puede dedicar a:

- El desarrollo del objeto social maximizando así la utilización del capital.
- Reducir el nivel de endeudamiento.
- Reducir el nivel de activos improductivos.
- La explotación de la línea más rentable del negocio.

Racionalización de costos: La titularización permite aislar un cierto grupo de activos del riesgo general del originador. La racionalización de costos se da, porque se logra la creación de instrumentos financieros con niveles de riesgos inferiores a los que podría ofrecer el originador a través de una emisión directa, debido a la selección y aislamiento de los activos. De otro lado, el mecanismo de la titularización permite la creación de títulos de acuerdo con las exigencias del mercado, lo cual influye en los costos de fondeo, pues entre más adecuada sea la estructura del título a las exigencias de los inversionistas, menor resulta su exigencia en materia de tasa de interés.

Financiación de proyectos: En un país como Ecuador, es indispensable contar con alternativas de bajo costo para la financiación de vivienda, proyectos de infraestructura y de servicios públicos. Bajo esta premisa, la titularización se convierte en un esquema ideal para proveer de recursos a estos proyectos, mediante las modalidades que se ajusten a las necesidades específicas de plazo, costos y demás características financieras.

Tasa Interna de Retorno (TIR) Es la tasa de interés en la cual los valores presentes netos de un flujo de ingresos y egresos es cero, es decir, es la tasa con la cual el valor presente de los ingresos es igual al valor presente de los egresos.

Valor Presente Neto (V.P.N) es un método financiero que consiste en transformar ingresos y gastos a un valor monetario actual a una tasa de interés.⁸

NARESH K Malhotra, Investigación de Mercados Quinta Edición, Editorial Pearson

2.3 Fundamentación legal

La Dirección Nacional de Hidrocarburos controla el funcionamiento de la operación de gasolineras y estaciones de servicio. La Dirección de Justicia y Vigilancia de la Municipalidad ejerce las correspondientes acciones tendientes a hacer cumplir las normas que constan en la Ordenanza.

El Estado Ecuatoriano se ha visto en la necesidad de regular las actividades Hidrocarburíferas dentro del marco de la protección del Medio Ambiente, dando prioridad a la formulación de normas dirigidas a disminuir la contaminación ambiental provocada por emisiones a la atmósfera como consecuencia del uso de combustibles fósiles como fuente energética para el uso vehicular, así como disminuir y evitar los riesgos y accidentes asociados al manejo de estos productos peligrosos por su inflamabilidad, que involucren daños a las personas, propiedad privada y medio ambiente

El art. 11 de LA LEY DE MERCADO DE VALORES en el título IV de la oferta pública señala:

Que la oferta pública de valores es la propuesta dirigida al público en general, o a sectores específicos de éste, de acuerdo a las normas de carácter general que para el efecto dicte el Consejo Nacional de Valores, con el propósito de negociar valores en el mercado. Tal oferta puede ser primaria o secundaria.

Este artículo indica que toda oferta sea esta primaria, en el caso que se oferte por primera vez o secundaria, en el caso que se haya puesto los valores previamente para su negociación en el mercado de valores; va a estar dirigida a todas las personas naturales o jurídicas con el fin de que el público en general participe confiablemente.

Imagen No. 4 Bolsa de valores



Fuente: <http://solnacientenews.blogspot.com>

El art. 8 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES en el Título III DE LA INFORMACIÓN EN LOS PROCESOS DE OFERTA PÚBLICA señala:

Que toda oferta pública de valores deberá ser autorizada por la Superintendencia de Compañías. Ningún valor podrá ser objeto de oferta pública sin que se encuentre inscrito en el Registro del Mercado de Valores, con los requisitos exigidos en la Ley.

Este artículo señala que toda oferta pública será revisada por la superintendencia de compañía para su previa publicación en el mercado bursátil. Esto es muy bueno porque el inversionista tendrá las suficientes garantías que lo proteja de cualquier fraude financiero.

El art. 151 de la LEY DE MERCADO DE VALORES indica:

Que sobre la Calificación de riesgo para los valores emitidos por un proceso de titularización “Todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las calificadoras de riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto.

Este artículo indica que en todo proceso de titularización debe contar por menos con una Calificadora de Riesgo con el objetivo que le permita al inversionista diferenciar los niveles de riesgos y determinar de esta forma la viabilidad, oportunidad y sobretodo la seguridad para emprender algún tipo de negocio.

Imagen No. 5 Calificadora de riesgo



Fuente: <http://armagedonperu.blogspot.com>

El art. 1 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio nos menciona:

“Que tiene por objeto regular en el cantón Guayaquil, los procesos de construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos destinados a la comercialización interna de productos, venta de gasolinas y otros combustibles”.

Este artículo indica que para la construcción de una estación de servicio se necesita la aprobación del Municipio de Guayaquil en los procesos de construcción. Esto es importante porque esta entidad podrá verificar y controlar que dicha construcción se efectúe de la mejor forma.

El art. 2.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio menciona:

“Que los establecimientos de PETROECUADOR, de sus empresas filiales, o de otras legalmente autorizadas a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores de derivados del petróleo, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos y la presente Ordenanza”.

Este artículo señala que es de gran importante ya que a conocer dicha legislación permitirá el buen desenvolvimiento en el transporte, almacenaje y logística del combustible para de esta forma evitar accidentes con los empleados y de los clientes.

Imagen No. 6 Petroecuador



Fuente: <http://mercadoenergia.com>

El art. 3.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio menciona:

“Quela M.I. Municipalidad de Guayaquil; concederá permisos de usos de suelos y edificación, siempre que las correspondientes empresas propietarias o administradoras, se obliguen a que tanto en la construcción de dichos establecimientos, como en su operación, no se afectara al vecindario, ni al medio ambiente, y que, se adoptaran medidas que eviten la contaminación ambiental”.

Esto artículo señala que es de gran importancia la logística que se utilice para la construcción de la gasolinera, ya que tendremos que ser responsable y juicioso al momento de construir la estación de servicio, para evitar molestias a la población que se encuentra alrededor de la edificación. Es importante trabajar en horarios en donde las personas no duerman, ósea, de noche.

El art. 5.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio menciona:

Que con respecto a la factibilidad de uso de suelo que las personas naturales o jurídicas que deseen construir, o remodelar establecimientos de distribución de combustibles dentro del Cantón Guayaquil, deberán presentar a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros de la Municipalidad, una solicitud para obtener la factibilidad de uso del suelo, acompañada de la siguiente documentación:

5.1. Plano topográfico plan métrico y altimétrico del terreno o predio, en escala uno a cien (1:100), en el que se indique la existencia de edificaciones, árboles, etc.

Imagen No. 7 Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil



Fuente: <http://sites.google.com/site/ccsarao/calendario-1>

5.2. Plano de ubicación en escala uno a quinientos (1:500), con referencias de calles, avenidas, aceras, -incluyendo indicaciones de postes y árboles-, y semáforos, en un radio de cien (100) metros.

Este artículo indica que es importante presentar al Municipio un plano en donde señale la ubicación del terreno según la documentación requerida por este ente regulador. Cabe señalar que en dicho plano, deberá indicarse la ubicación del terreno respecto a otros establecimientos similares, centros asistenciales, religiosos, educacionales, fábricas, escenarios deportivos, y en general, todo centro de aglomeración humana. Todo esto evitará que el caso de una catástrofe explosiva se vea afectado edificaciones alrededor de la gasolinera.

El art.10.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre la localización de gasolineras o estación de servicio menciona:

Que se permitirá localizar gasolineras o estaciones de servicio cuando se cumpla con las restricciones o distancias mínimas a que se hace referencia en los numerales siguientes.

Este artículo señala que al momento de la construcción de la estación de servicio debe estar a 50 metros, entre instalaciones o edificaciones de: estaciones o subestaciones eléctricas; edificación existentes; como establecimientos educacionales, mercados, hospitales, templos y sitios de espectáculos públicos; como medio de precautelar la integridad de la población en caso de un accidente en el manejo del combustible.

El Art.10.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre la localización de gasolineras o estación de servicio menciona:

10.4 Las gasolineras o estaciones de servicio no podrán instalarse a menos de seis (6) metros de líneas aéreas de alta tensión hasta 12.300 voltios, ni a menos de veinticinco (25) metros de líneas aéreas de más de 12.300 voltios medidos desde el punto más cercano del lindero.

10.5 En la vecindad de cruces de vías en zonas rurales, de intercambiadores, distribuidores de tráfico, puentes o pasos a desnivel, se admitirá localizar gasolineras o estaciones de servicio siempre y cuando en su diseño y en su funcionamiento se evite que los vehículos que acudan a solicitar servicio, sea en maniobras de ingreso o salida o por el alineamiento o cola que deban formar, obstaculicen el paso de aquellos que utilicen los indicados elementos de infraestructura vial.

Que se permitirá localizar gasolineras o estaciones de servicio cuando se cumpla con las restricciones o distancias mínimas a que se hace referencia en los numerales siguientes.

Este artículo señala que es de gran importancia la distancia que se tiene hacia un área de alta tensión para prevenir cualquier accidente, en el caso de que un cable eléctrico producto de una tempestad lluviosa se rompa y caiga al pavimento, ocasionando una explosión. También hace referencia de que la localización de la estación de servicio, no debe obstaculizar el libre tránsito vehicular en las rutas o camino en donde se movilizan los vehículos automotores, para evitar de esa forma embotellamientos, accidentes de tránsito al momento de conducir.

El art.11.de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre las condiciones del terreno hace referencia las dimensiones y condiciones señala:

Que deben reunir los terrenos en los cuales se vaya a construir una gasolinera o estación de servicio, son las siguientes:

11.1 En terrenos ubicados en zona urbana:

11.1.2 Para gasolineras de más de cuatro (4) surtidores, se considerara ciento cincuenta (150) metros cuadrados de terreno por cada surtidor adicional; y los solares deberán observar una proporción de hasta uno a cuatro (1:4) en su relación frente fondo.

Este artículo señala que el espacio donde se construya la estación de servicio deberá ser amplio, para que de esta forma los vehículos ingresen cómodamente a los surtidores de combustible y brindarles un buen servicio de una forma eficaz y eficiente a los conductores.

El art.10.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre la localización de gasolineras o estación de servicio 11.1.3 menciona:

Que para estaciones de servicios: Frente mínimo del terreno: veinticinco (25) metros. Área mínima del terreno: novecientos (900) metros cuadrados

Este artículo indica que el frente de la estación de servicio debe ser amplio, para de esta forma evitar aglomeración al momento de ingresos de los vehículos automotores a la gasolinera. Esto permite que los vehículos fluyan de manera ágil y no se queden estancados o mal parqueados en el momento del abastecimiento de combustible.

El art.13.-de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el emplazamiento en el terreno y características de la construcción señala:

Que en avenidas o calles de intenso, el ancho del ingreso de vehículos será, como mínimo, de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y da de los mismos. Al mismo, o, el ancho para la salida de la estación de servicio será entre ocho a diez (8,00 y 10,00) metros como mínimo.

Este artículo indica que el ancho del ingreso y de la salida de la gasolinera debe ser amplio para que los automotores no tengan inconveniente al entrar o salir de la estación. Esto es importante para evitar choques al momento de que los vehículos ingresen a abastecerse de combustible en los diferentes surtidores.

El art. 14.-de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el emplazamiento en el terreno y características de la construcción señala:

Que el ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas hacia la calle no será mayor de 45° grados ni menor a 30 grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

Este artículo indica que la estación de servicio no podrá tener sobre la misma calle más de dos accesos. En todo el frente de los establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo a ancho y nivel fijado por la respectiva Ordenanza Municipal para evitar confusión vehicular.

El inciso 19.2 del art.13 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el emplazamiento en el terreno y características de la construcción señala que en las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible, para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Rojo:	Kérex
Azul:	Gasolina Extra
Verde:	Eco
Blanco:	Súper-92
Amarillo:	Diesel

Este artículo indica que cada boca de llenado debe estar pintada de colores diferentes según el tipo de combustible. Esto es importante para que el consumidor vea que tipo de gasolina está comprando y cancelando, evitando una así una estafa.

El art.30 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre las normas de seguridad señala:

Que las estaciones tendrán como mínimo un extintor tipo ABC de polvo químico seco, de diez libras de capacidad por cada columna que tenga la isla. Además, se colocará otro extintor similar en las oficinas, talleres, zonas de trasiego, y bodegas. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.

Este artículo indica que la estación debe tener normas de seguridad para cualquier tipo de emergencia. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo para evitar de esa forma cualquier derrame de combustible. Todo esto es importante como medida de seguridad ante cualquier accidente, ya que al contar con buen sistema de seguridad podemos prevenir una explosión del combustible; como también controlar las llamas si se produce la explosión.

El art.33 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre las normas de seguridad señala:

Que el transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado.

Este artículo señala que todos los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera el tráfico de peatones y vehículos. Así mismo toda gasolinera debe fijar horarios prudentes para los respectivos almacenajes del combustible del camión hacia los linderos, como tener a una persona que supervise la logística del mismo de forma segura y confiable.

El art.34 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre las normas de seguridad señala:

Que se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.

Este artículo indica que todo envase en donde se venda combustible debe estar sellado, para evitar un futuro riesgo del mismo que ocasione un incendio, ya que cualquier fuga en el envase ocasionaría un peligro tanto para la persona que lleva el envase como para los de sus alrededor.

El art.48 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio señala:

Que todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidos, por cada tipo de combustible.

Este artículo señala que por ningún motivo la gasolinera deberá estar sin funcionar al público; por ende el administrador de la gasolinera debe estar pendiente de lo escasos de combustible, para evitar imprevistos en el abastecimientos al consumidor.

El art.49.- de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio señala:

Que todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica).

Este artículo señala que es importante para que los choferes sepan a quienes acudir dentro de la gasolinera para el despacho de combustible o diferenciar al personal que labora ahí de los demás individuos, para ser atendido de forma oportuna y ágil.

El art.50 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio señala:

Que las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

Este artículo señala que las aéreas verde de la gasolinera deben estar bien mantenidas libres de desperdicios o basura. Esto es primordial para evitar cualquier tipo de incendios producto de materiales de fácil combustión que cause un incendio en los jardines dentro de la estación de servicio.

El art.63 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre las infracciones y sanciones menciona:

Que la competencia de los comisarios sobre las personas naturales o jurídicas, propietarios o constructoras, de edificaciones que se construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas por uno de los Comisarios Municipales previa la inspección física que permita determinar infracción o contravención.

Este artículo señala que ninguna estación de servicio puede entrar en funcionamiento sino acata las disposiciones legales que señala las autoridades competentes, los cuales son los comisarios de turno que se encargara de realizar inspecciones a la gasolinera con el objetivo de que se cumpla las disposiciones y normas de la entidad competente, que es el municipio.

El art.64 de la Ordenanza de gasolineras y estaciones de servicio sobre el funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio señala:

Que los tipos de sanciones aplicables a las infracciones o contravenciones a las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- 1.- Suspensión de la obra.***
- 2.- Suspensión o revocación de Registro de Construcción.***
- 3.- Multa.***
- 4.- Recargos en los impuestos prediales.***
- 5.- Revocación de la aprobación de planos.***
- 6.- Demolición de la obra.***
- 7.- Reposición de obras destruidas***
- 8.- Suspensión de los servicios de energía eléctrica, agua potable y telefonía.***
- 9.- Sanciones administrativas.***
- 10.- Amonestación profesional.***
- 11.- Clausura del local.***

Este artículo señala las sanciones que tendrá una gasolinera en el caso que no acate las disposiciones de la ordenanza municipal. Es responsabilidad de todos los que conforma el recurso humano de la estación de servicio, que se preocupe del buen funcionamiento, operación y construcción de la estación de servicio para de esta manera evitar cualquier accidente o desgracia en el manejo del combustible.

El Artículo 63 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno señala:

Que en caso de los derivados del petróleo para consumo interno y externo, Petrocomercial, las comercializadoras y los distribuidores facturarán desglosando el Impuesto Al Valor Agregado IVA, del precio de venta.⁹

Este artículo indica que cuando las estaciones de servicio facture al consumidor se deberá desglosar el I.V.A. en el comprobante de venta, con el objetivo que sustente costos y gastos a las personas que compran o consumen el combustible”

Definiciones Conceptuales

- **Acciones**

Partes iguales en que se divide el capital social de una empresa. Con éstas, se financia el capital de la empresa (emisora de acciones), otorgando al accionista propiedad y derechos proporcionales al monto de las acciones bajo su posesión.

- **Accionistas**

Son los propietarios de acciones de una sociedad anónima, mediante el pago de las mismas, por tal razón poseen derechos sobre el patrimonio y sobre la corporación (voto.

- **Activo**

Todos los bienes de propiedad de la empresa. Es un recurso del que se espera obtener beneficio económico, sobre la base de su potencial para contribuir a la generación de ingresos o a la reducción de costos

- **Beneficiario**

Es la persona que recibe los beneficios o en cuyo beneficio se ha constituido la fiducia; el beneficiario puede ser el fideicomitente, o la o las personas a que este designe. Puede ser cualquier persona natural o jurídica, de naturaleza privada o pública, nacional o extranjero.

⁹ <http://www.sri.gob.ec/web/guest/retenciones-de-iva>

- **Bolsa de valores**

Mercado secundario en el que se negocian e intercambian los valores, contenidos tanto en los títulos-valores en sentido estricto como en anotaciones en cuenta.

- **Capital**

Grupo del balance que registra las aportaciones de los socios o accionistas de la entidad.// En finanzas también se denomina capital a la cantidad monetaria colocada como inversión en una operación.// Capital o principal es la suma invertida o prestada.// Todo lo que se dé en préstamo, se deposite en cuentas con interés, se coloque en acciones. Capital social: Está formado por los fondos aportados por los socios o accionistas.// Valor nominal de las acciones de una sociedad en un momento determinado.// Corresponde a las acciones suscritas y pagadas por los accionistas, los aportes del Estado en las entidades financieras públicas, el valor de los certificados de aportación suscritos y pagados en el caso de cooperativas y el valor de los fondos que reciba el sistema de garantía crediticia. Adicionalmente el valor de las acciones que se originen por la capitalización de reservas, utilidades y excedentes

- **Eficiencia**

En economía, utilización eficaz de los recursos disponibles (minimizando su empleo), en la consecución de los objetivos planteados. Productividad. Realización de una actividad económica de forma que se minimicen los costos y se utilicen los recursos disponibles óptimamente.

- **Entidad financiera**

Compañía dedicada a conceder préstamos a sociedades y particulares y que, al contrario de los bancos, no recibe depósitos sino que se financia a través de otras instituciones o fuentes de mercado. Suele tener unos tipos de interés más altos y asumir mayores riesgos.

- **Estudio de factibilidad**

Sirve para recopilar datos relevantes sobre el desarrollo de un proyecto y en base a ello tomar la mejor decisión, si procede su estudio, desarrollo o implementación.

- **Fideicomiso**

Acto por el que un testador (fideicomitente) impone al heredero o legatario (fiduciario) la obligación de conservar y administrar los bienes o cosa legada para transmitirlos a su fallecimiento o en otras circunstancias a otra u otras personas (fideicomisario) designadas por el testador.// Operación por la cual una persona natural o jurídica, en calidad de fideicomitente, destina bienes o valores de su propiedad a favor de uno o más beneficiarios y encarga su realización o cumplimiento a una entidad fiduciaria. El fideicomiso también se conoce como sustitución fideicomisaria

- **Fiducia**

Es un contrato típico que consiste en la transferencia o no de un bien o conjunto de bienes del patrimonio del fideicomitente a una sociedad fiduciaria para que esta destine dichos bienes a un determinado fin, para beneficio del mismo fideicomitente o de un tercero llamado beneficiario.

- **Fiduciario**

Valores expresados en títulos, que se emiten con garantía del emisor, y que pueden ser negociados directa o indirectamente según los casos. Se llaman también papeles fiduciarios, valores fiduciarios, títulos-valores, valores mobiliarios o simplemente valores.

- **Fiducia de garantía**

En virtud de esta especie de fiducia, el deudor transfiere determinados bienes a una entidad fiduciaria con el objeto de respaldar el cumplimiento de una o más obligaciones principales para que en el evento en que no se satisfagan, se proceda a la venta de los bienes y con el producto se le cancelen los créditos al acreedor.

- **Fiducia de inversión**

El fideicomiso o fiducia de inversión es Aquel en el cual el cliente o fideicomitente entrega a la fiduciaria una suma de dinero, con la finalidad de que ésta la invierta o la coloque según sus instrucciones en beneficio suyo o de un tercero el cual ha sido designado por él, a su vez estos fideicomisos tiene dos modalidades de inversión:

- **Fiducia de titularización**

La titularización es un mecanismo para la creación de títulos o valores, a partir de activos diferentes. A través de la titularización una o varias personas naturales o jurídicas pueden obtener liquidez a partir de activos líquidos o de baja rotación, mediante la emisión de títulos con base en dichos activos. Como de dicho proceso se crean valores, éstos deben registrarse en el Registro Nacional de valores e Intermediarios. Desde el punto de vista jurídico la titularización se basa en la creación de un patrimonio autónomo de carácter fiduciario, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones a la cual se le transfiere la propiedad del flujo futuro o de los activos que lo generan para que con base en esta propiedad emita y coloque títulos en el mercado de capitales.

- **Flujo**

Expresión de una magnitud económica realizada en una cantidad por unidad de tiempo. Variable caracterizada por tener una naturaleza dinámica y, por tanto, siempre referida a un período de tiempo más o menos amplio. Un ejemplo de variable flujo sería la renta.

- **Impuesto**

Es un pago que exige el gobierno a las personas naturales y jurídicas, con relación a la capacidad contributiva (ingresos) generada por diferentes operaciones que tales personas realizan involucrando de cierta manera a alguno de los elementos que se encuentran bajo su mandato (territorio, pobladores, etc.); con la finalidad de financiar el gasto público.

- **I.V.A.**

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad.

- **Institución financiera**

Sociedad que interviene en los mercados financieros, cuya actividad consiste en captar fondos del público e invertirlos en activos financieros.

- **Inversión**

Gasto para adquirir bienes -muebles o inmuebles, tangibles o intangibles- que produzcan ingresos o presten servicios.// Fondos que buscan retribución futura.

- **Inversionista**

Persona natural o jurídica que decide, sobre la base del capital del que dispone, sea propio o prestado, colocarlo en actividades productivas para obtener una ganancia.// La persona que adquiere títulos o invierte su dinero en algún proyecto para conseguir una ganancia.

- **Mercado financiero**

Se utiliza en un sentido general para referirse a cualquier mercado organizado en el que se negocien instrumentos financieros de todo tipo, tanto deuda como acciones.

- **Mercado de valores**

Conjunto de transacciones sobre instrumentos representativos de valores disponibles, negociables, que pueden ser objeto de comercialización y cuya regulación es propia a cada título.

- **Obligación**

Compromiso de pago.// Financieramente, es un título-valor de crédito, emitido con garantía o sin ella, por las empresas o por los poderes públicos, para obtener financiación de mediano y largo plazo, representando una alícuota de la deuda. Ésta se amortiza en un plazo determinado y paga intereses fijos semestral o anualmente.

- **Participación**

Propiedad de una persona física o jurídica sobre una parte en el capital de una sociedad.

- **Pasivo**

Es un elemento del balance de situación integrado por las fuentes de financiación ajenas de una empresa. Constituyen deudas y obligaciones presentes contraídas por la entidad, en el desarrollo del giro ordinario de su actividad, al vencimiento de las cuales, para cancelarlas, la entidad debe desprenderse de recursos que, en ciertos casos, incorporan beneficios económicos.

- **Patrimonio**

Representa la participación de los propietarios en los activos de la empresa. Es igual a la diferencia entre activos y pasivos.

- **Renta fija**

Aquella que se recibe sobre cierto tipo de valores, cuyos flujos futuros son conocidos, ya que, es independiente de los resultados obtenidos por la entidad emisora; esta situación permite conocer el flujo futuro de tales valores. Por ejemplo de renta fija es aquella que se percibe por los depósitos a plazo.

- **Rentabilidad**

La rentabilidad es la obtención de beneficios o ganancias provenientes de una inversión o actividad económica.

- **Riesgo**

En el ámbito financiero, se dice que una inversión tiene riesgo cuando existe la posibilidad de que el inversor no recupere los fondos que ha invertido en ella. Las inversiones con riesgo alto tendrán que proporcionar una mayor rentabilidad, para que al inversor le compense invertir en ellas.

- **Sistema financiero**

Es un conjunto de instituciones que tiene como función principal organizar el mercado y canalizar los recursos financieros desde los agentes financieros excedentarios (ahorradores) y los deficitarios demandantes de capital (inversionistas, empresarios, promotores de proyectos y prestatarios).

- **Superintendencia de Banco y Seguro**

Entidad jurídica de derecho público, organismo técnico y autónomo, dirigido y representado por el Superintendente de Bancos. Tiene a su cargo el control y la vigilancia de las instituciones del sistema financiero público y privado, así como de las compañías de seguros y reaseguros, determinadas en la constitución y en la ley.

- **Títulos**

Documento en el que se recoge un derecho, ya sea monetario o de cualquier otro tipo, a favor de aquel que es su legítimo propietario. Documento probatorio de la existencia de una relación jurídica

- **Título valor**

Tradicionalmente, forma de representación de valores mobiliarios cuyo soporte es un papel, es decir, un título propiamente dicho, frente al otro instrumento de representación que son las anotaciones en cuenta. Llamado también título inmobiliario o papel fiduciario. Es el documento expresivo de la tenencia de un derecho sobre una sociedad (acción, obligación) o sobre un deudor (deuda pública, cheque). Puede ser título nominativo o título al portador.

- **Utilidad**

Beneficio o ganancia. Excedente de ingresos, productos, equivalente a la diferencia entre ventas totales y costos correspondientes.

- **Valores bursátiles**

Títulos-valores negociados a través de una bolsa de valores.

- **Valor de mercado**

Valor que se obtendría por un determinado producto en un momento dado si éste fuera puesto a la venta, determinado por las condiciones de la oferta y la demanda en el mercado.

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño de la Investigación

El tipo de investigación cualitativa y cuantitativa propuesta, se enmarca en lo que se denomina proyecto de factibilidad para la construcción de una estación de servicio. Para inclinarnos a la construcción de este proyecto, debemos primero evaluar el mercado para que el inversionista inviertan en nuestro proyecto de forma confiable y conocer si el servicio es necesario en el sector vía a la costa.

3.2 Modalidad de la investigación

La Investigación de Mercado proveerá información relevante que permita la toma de decisiones tal como:

Determinar la cantidad de clientes potenciales y estimar los clientes reales esperados para la estación de servicio, sus necesidades, sus preferencias y su capacidad adquisitiva en el sector de la vía a la costa.

Establecer las condiciones de mercado esperadas para la operación, sostenimiento y crecimiento de la estación: Precios de venta al público de servicios y productos, Márgenes de utilidad esperados.

Estimar el efecto de la competencia que tiene influencia en el mercado objetivo, por sector y productos.

Imagen No. 8 Modalidad de investigación



Fuente: <http://www.udla.edu.ec/que-pasa-en-la-u/noticias/formacion-del-docente-investigador-en-psicologia.aspx>

3.3 Tipo de Investigación

Con el fin de cumplir con los objetivos propuestos para este estudio y obtener las respuestas a las preguntas de Investigación de Mercado esperadas, se desarrollaron dos fases de investigación: la primera corresponde a una *fase cualitativa*, en la cual se espera obtener información relacionada con un experto en fideicomiso; y la segunda fase de investigación, que corresponde a una *fase cuantitativa*, para lo cual se diseñó una encuesta que fue aplicada a una muestra representativa de la población en estudio **(350 en total)**.

Previamente y para efectos de organizar el trabajo de mejor manera, se procedió a revisar y reclasificar los productos esperados en términos de los objetivos específicos del estudio, de tal manera que los resultados presentados en cada fase de investigación (**cualitativa y cuantitativa**) cubran todos los aspectos demandados para despejar dudas de los inversionista que inviertan en el proyectos.

La clasificación realizada se resume en la **tabla No. 2** que muestra la relación entre los productos esperados y los objetivos específicos de la investigación.

Imagen No. 9 Investigación de mercados



Fuente: <http://generaciongoogleinsteinstein.blogspot.com/2009/07/tipos-de-investigacion-de-mercados.html>

Tabla No. 2 Proceso de investigación de mercado/ objetivo específico

Proceso de Investigación de Mercado	Objetivo específico
Análisis de Percepción en relación al Producto.	Establecer niveles de Marca y Cantidad aceptables-
Análisis de Percepción con respecto al Precio y forma de pago.	Establecer forma de pago conveniente-
Análisis de Preferencias en cuanto a servicios adicionales.	Establecer ventaja competitiva en la oferta de servicios adicionales.
Análisis de posible demanda	Establecer cantidad de clientes potenciales dentro del segmento definido
Identificación de Productos y Servicios adicionales.	Determinar otras alternativas que no hayan sido contempladas.

Fuente: Elaborado por autores

Se espera que estos objetivos se logren directamente a partir de los resultados de la investigación de mercados, más un análisis posterior de la información recopilada, así como consultar otras fuentes de información y finalmente la aplicación de la experiencia de negocios fiduciarios de los consultores entrevistados.

3.4 Población y muestra

Las características de la población encuestada y entrevistada se encuentran en los siguientes párrafos.

Para el siguiente estudio, se ha considerado la siguiente fórmula que corresponde a una población de 18.000 usuarios aproximadamente, según estimaciones de campo realizadas en la vía a la costa.¹⁰

¹⁰ <http://www.eluniverso.com/2011/09/01/1/1534/via-costa-faltas-basicas.html> (sección gran Guayaquil. Diario El Universo “tráfico y Espera)

CUADRO No. 1**ESTUDIO DE CAMPO REALIZADO DE REGRESO A VÍA A LA COSTA**

DE REGRESO VIA A LA COSTA	
URBANIZACIONES	No. de casas
Conjunto residencial “Los Ángeles”	720
Valle Alto	600
Oporto	400
Vía al Sol	300
Puerto Seymour	400
Arcadia	400
Terra Nostra	1000
Laguna Club	400
Centro comercial “Blue Coast Bussines center”	20 locales comerciales
Puerto Fino	300
Centro comercial “Plaza Colonia”	10 locales comerciales
Bello Horizonte	800
Urbanización “Puerto Azul”	1800 ¹¹
Recinto Puerta del Sol	400

Fuente: Elaborado por autores

¹¹ http://www.radiocentro.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1859:la-via-a-la-costa-sera-una-autopista-moderna-&catid=64:noticias-nacionales&Itemid=96 (fuente, expreso, ec Sección Noticias)

CUADRO No. 2 ESTUDIO DE CAMPO REALIZADO DE IDA A VÍA A LA COSTA

ÍDA VIA A LA COSTA	
URBANIZACIONES	No. de casas
Bosques de la Costa	1200
Portal del sol	700
Porto Vita	100 casa, 2 condominios
Casa Club	60 casas, 3 condominios
Sorrento	1000

CUADRO No. 3 ESTUDIO DE CAMPO REALIZADO EN LOS ALREDEDORES A LA VÍA A LA COSTA

OTRAS ORGANIZACIONES VIA A LA COSTA
EMPRESAS O CENTROS EDUCATIVOS
Proexpo S.A.
Unidad educativa “Santiago Mayor”
Colegio “Inter America academy”
Unidad educativa “Ecuatoriano Chino”
G.I.R
Holcim
Empresa electrica
Ditelme S.A.
Unidad educativa “Real la Mar”
Colegio internacional “SEK”
Unidad educativa “Steiner”
Unidad educativa “María auxiliadora”
Centro de estudios “Senderos”
Ecuaglass s.A.
Reysac S.A.
“jardineros” preescolar
Puerto Hondo
Centro Comercila “Riocentro Los Ceibos”
Universidad del Pacifico

Fuente: Elaborado por autores

Nota: Se establece un promedio de 18.000 automotores que circulan alrededor vía al costa tanto de ida como de venida, lo que demuestra la necesidad de invertir en una estación de servicio por la gran demanda de combustible que existe, llegando a la conclusión de que por lo menos cada familia que habita en dicho sector posee dos carros

TAMAÑO DE LA MUESTRA:

Aplicando la fórmula la muestra sería de 350 personas.

Población proyectada $N= 18.000$ automotores que circulan en el sector vía a la costa

$Z= 1.96$ (nivel de confianza)

Los valores p y q son parámetros a estimar por la cual se tomo una muestra de 350 vehículos que circulan en la vía a la costa de la ciudad de Guayaquil a los cuales se les pregunto qué tiempo de permanencia estaban en la estación de las estaciones de servicio del dicho sector, el mismo que permitiría un mejor atención. De esta muestra piloto, se obtuvo: 63,20% (221) si apoyarían la construcción de la estación de servicio en dicho sector vía a la costa, mientras que el 36,80% (129) no apoyaría la construcción de la estación de servicio.

$P= 63,20\%$ p de la muestra (aceptación del proyecto/ proporción de personas que apoyan la construcción de la estación)

$Q= 36,80\%$ q de la muestra (negación del proyecto/ proporción de personas que no apoyan la construcción de la estación)

Error (0,05)

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

$$n = \frac{1.96^2 \times 18000 \times 0.632 \times 0.368}{0.05^2 (18000 - 1) + 1.96^2 \times 0.632 \times 0.368}$$

$$n = \frac{16082,35}{45.89}$$

$$n= 350$$

Método de recolección de datos

Para este estudio se recolectaron datos mediante las encuestas (método de recopilación de información de datos primarios en el que la información se retiene al comunicarse con una persona representativa de personas), la ventaja de estas es que son rápidas económicas, eficientes, exactas y flexibles como son la entrevistas a expertos en negocios fiduciarios, a personas naturales o jurídicas que deseen invertir en nuestro proyecto y a expertos en temas de planificación financiera y administración de proyectos.

3.5 Instrumentos de la Investigación

Con la finalidad de dar respuestas concretas a los objetivos planteados en la investigación el proyecto se sustentará en dos instrumentos cuyo objetivo es receptar información sobre, por lo que se utilizó la técnica de la encuesta-cuestionario para moradores del sector vía a la costa, el mismo que consta con anexo con 10 preguntas cerradas. (**VER ANEXO 2**), a expertos fiduciarios (nombre y cargo 10) que consta de 5 preguntas abiertas y 1 cerrada (**VER ANEXO 3,8,9**), a expertos en planificación financiera y administración de proyectos (nombres y cargo) que consta de 6 preguntas abiertas (**VER ANEXOS 10,11**) y a diferentes personas naturales o jurídicas (nombres y cargo profesional) que consta de 5 preguntas abiertas. (**VER ANEXOS 4, 5, 6,7**)

Los instrumentos a utilizarse y la ficha de validación de los mismos se mostrará en la sección de anexos.

Con el fin de cumplir los requisitos técnicos de validez y confiabilidad se realizó las siguientes tareas:

- Se consultó a expertos y especialistas en negocios fiduciarios sobre las ventajas que tiene el inversionista a ser partícipe del modelo de financiamiento en base a títulos valores.
- Se consultó a expertos y especialistas en planificación financiera y administración de proyectos de construcción.

- Se consultó a diferentes personas naturales o jurídicas que deseen ser partícipe de nuestro proyecto, para despejar dudas e inquietudes que podrían tener al invertir su dinero.

De acuerdo a las recomendaciones que indicaron los expertos, se realizó la versión definitiva de los cuestionarios.

Para dar un trato formal a la petición de revisión de estos instrumentos, a cada uno de los expertos se entregó los siguientes documentos:

- a. Carta de presentación, instructivo y formularios para registrar la correspondencia de cada ítem con los objetivos de la investigación, calidad técnica, representatividad y lenguaje utilizado.

3.6 Criterios para la elaboración de la propuesta

La propuesta del diseño de la guía metodológica para los inversionistas que deseen invertir en nuestro proyecto de la estación de servicio, recoge criterios valiosos de empresarios sean estas personas naturales o jurídicas, información de expertos en negocios fiduciarios y planificación financiera obtenidos a través de la investigación bibliográfica, como de datos obtenidos a través del internet y una serie de estrategias metodológicas y técnicas aplicables a la práctica a esta modalidad de inversión que es la titularización.

Se estructurará en dos partes:

La primera parte teórica que trata sobre las disposiciones legales que se debe acatar para la apertura de una estación de servicio, a través del conocimiento de las ordenanzas municipales, la ley de mercado de valores y además la presentación del proceso de titularización, haciendo referencias a todas partes que interviene en este negocio fiduciario.

La segunda parte es la implementación de la modalidad de financiamiento propuesta a los inversionistas para obtener capital para la construcción de la gasolinera, previa recopilación de información sobre la demanda de combustible en la vía la costa, como también de estrategias de negocios fiduciarios y la elaboración de un presupuesto económicos – financiero, que garantiza que dicho proyecto es viable, rentable y factible.

CAPÍTULO 4

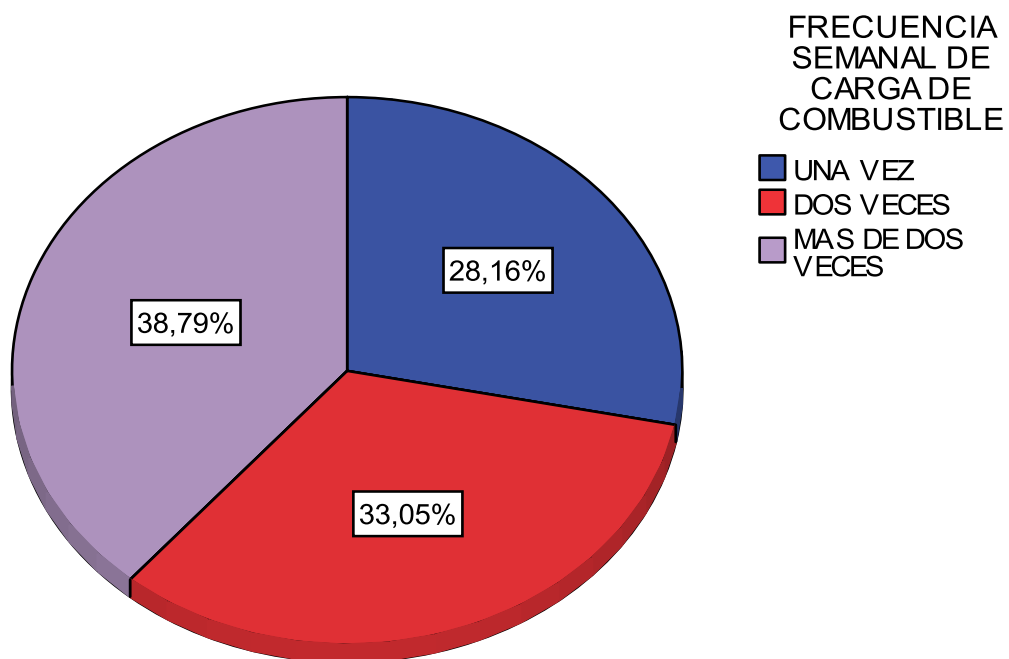
4. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

A.- ENCUESTAS A LOS HABITANTES DEL SECTOR VÍA A LA COSTA

A continuación se muestra los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a los habitantes del sector vía a la costa, la misma que contiene 10 preguntas cerradas.

1.- ¿Cuántas veces en la semana pone gasolina en su vehículo?

GRÁFICO NO. 2 FRECUENCIA SEMANAL DE CARGA DE COMBUSTIBLE

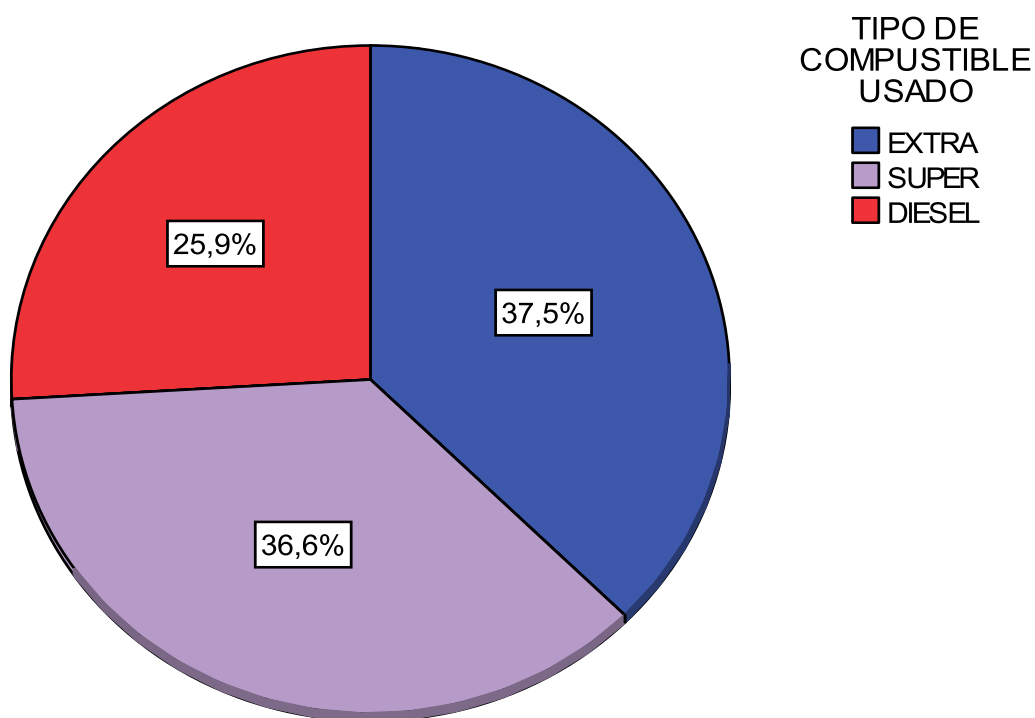


Fuente: Elaborado por autores

Según la encuesta podemos observar la frecuencia que los usuarios se abastecen de combustible, el cual, está distribuida uniformemente por la gran mayoría del sector de vía a la costa, ósea, el 38,79 % visitan más de dos veces la gasolinera, el 33,05 % visitan dos veces por semana la gasolinera y solo un 28,16 5 visitan la gasolinera una sola vez por semana.

2¿Qué tipo de combustible consume?

GRÁFICO NO. 3 TIPO DE COMBUSTIBLE CONSUMIDO

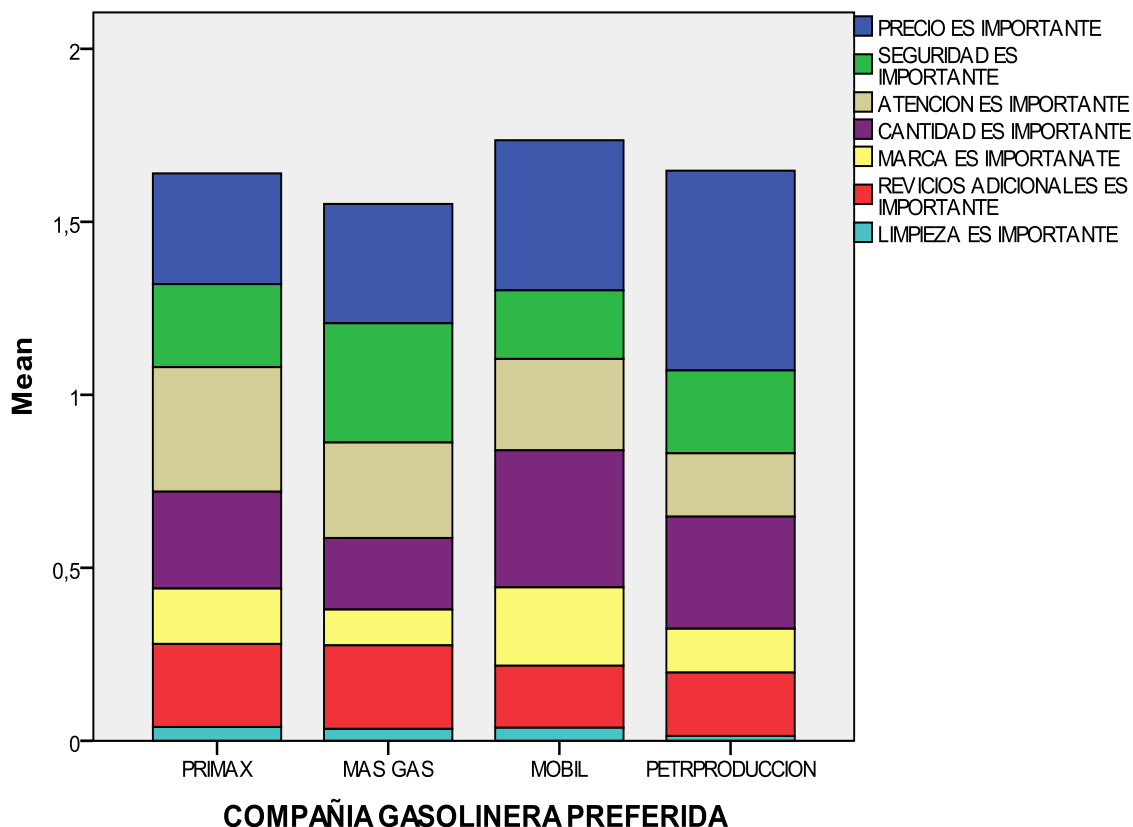


Fuente: Elaborado por autores

Según podemos observar la gran mayoría de carros se abastecen de gasolina extra que corresponde al 37,5%, la gasolina súper corresponde al 36,60% y la gasolina diesel corresponde al 25,9%. Todo esto hace referencia que en dicho sector vía la costa transita cualquier cantidad de vehículos que se abastecen con diferentes tipos de gasolina, sean estos automóviles, camiones, tractores, camionetas, autos y motos.

3.- ¿Qué gasolineras le dan confianza?

GRÁFICO NO. 4 COMPAÑÍA GASOLINERA PREFERIDA POR LOS CONSUMIDORES



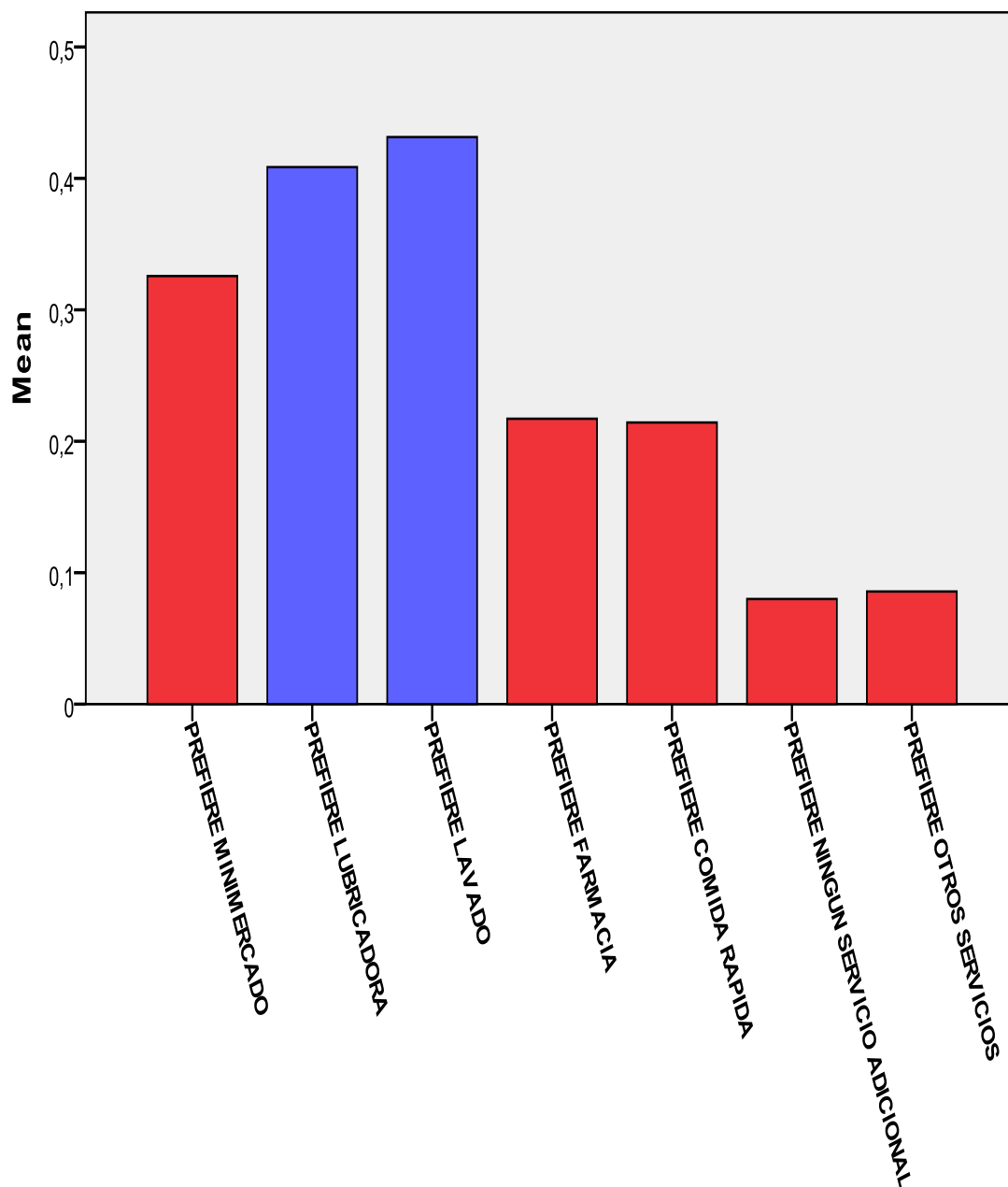
Fuente: Elaborado por autores

De acuerdo con esta comparación la Ubicación y el precio son los factores más relevantes para la selección de una estación de servicio; La gasolinera Móvil es la preferida por los consumidores en dicho sector vía a la costa, por lo tanto, sería esta gasolinera nuestra competencia directa.

La limpieza no es tomada en cuenta como factor principal por los consumidores, aunque nuestra ventaja competitiva sería la ubicación que tenemos en el sector de retorno de la vía a la costa.

4.- ¿Qué servicios adicionales le gustaría tener en una estación de servicio?

GRÁFICO NO. 5 PREFERENCIA EN SERVICIOS ADICIONALES EN UNA ESTACIÓN DE SERVICIO

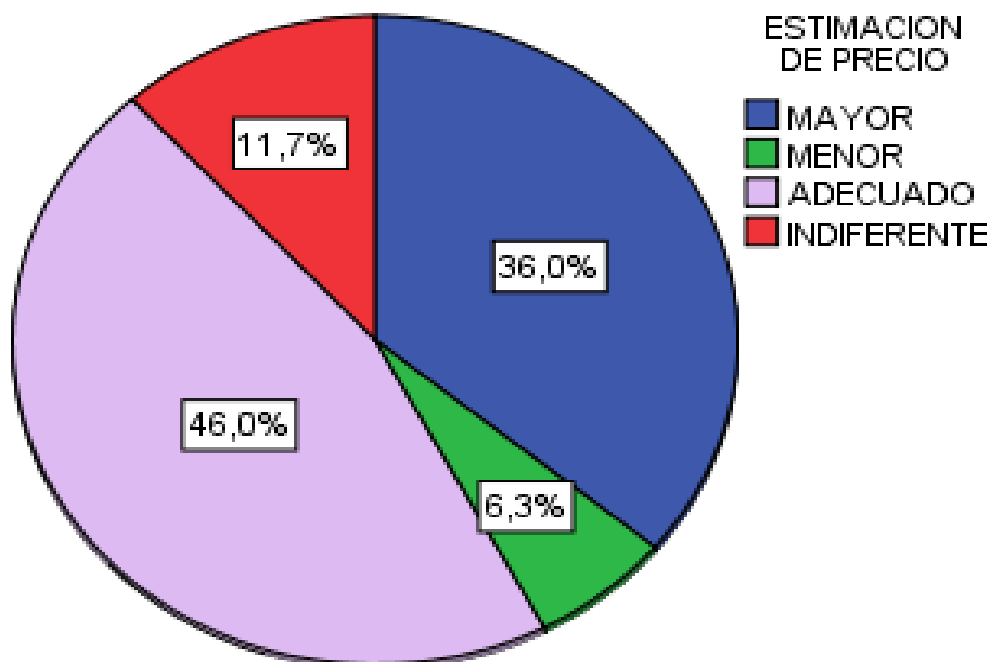


Fuente: Elaborado por autores

La tendencia general es hacia servicios adicionales relacionados con el cuidado del vehículo lavado y lubricación es de gran demanda, teniendo en cuenta que por cada casa del sector vía a la costa, mínimo tienen 2 vehículos cada familia, lo cual, permitiría satisfacer este servicio de una forma eficaz y eficiente.

5.- ¿Considera que el precio del combustible con relación a la calidad, cantidad y servicio es

GRÁFICO NO. 6 ESTIMACIÓN DE PRECIO

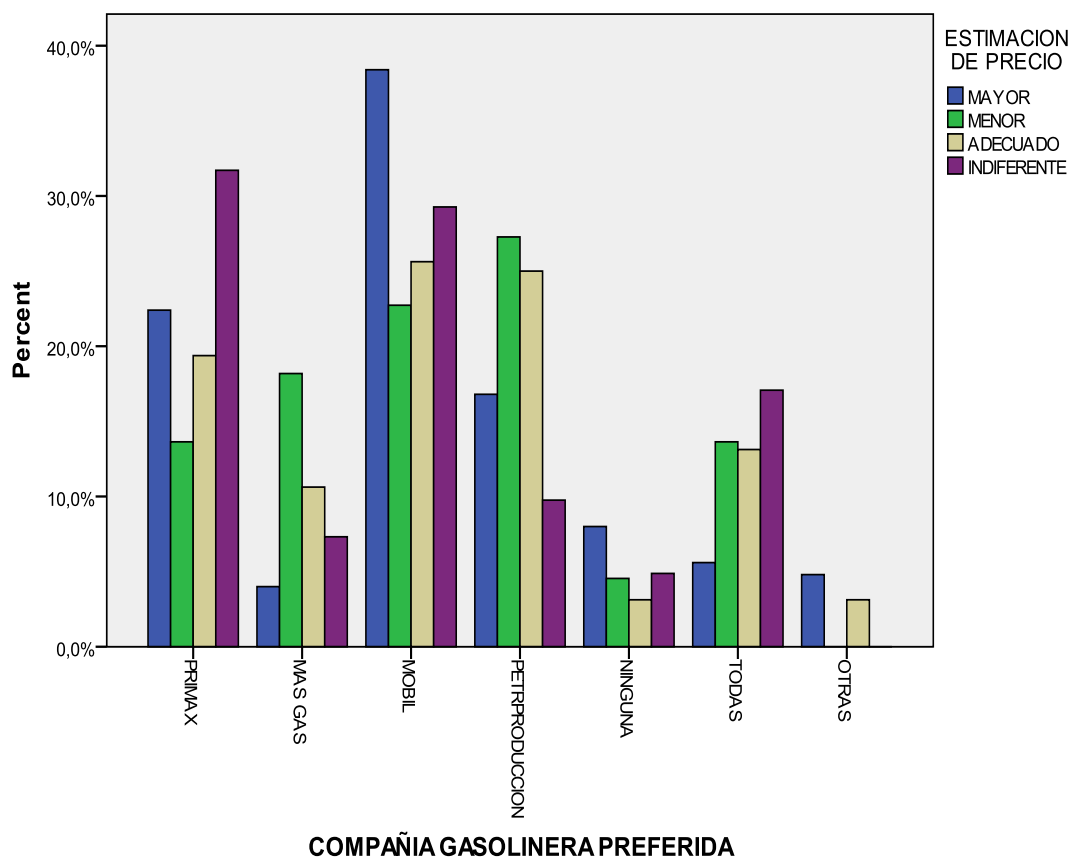


Fuente: Elaborado por autores

En general los conductores, muestran un grado de satisfacción con los precios de los productos de combustibles, con un 46,00% de aceptación, lo cual hace que este parámetro no sea muy representativo en la sección del tipo de estación de servicio que prefieren, pero el análisis estadístico muestra que sí existe una correlación entre la compañía preferida y la estimación de los precios.

Solo un 6,35 % considera que el precio es menor con relación a la calidad, cantidad y servicio. Solo el 11,7% considera indiferente el precio ya que son conscientes que las gasolineras privadas deben pagar intermediario, impuestos, el margen de la comercializadora (que puede rondar el 10%) y el 36,0% considera que es mayor el precio, pero eso se debe al costo del transporte del combustible desde la terminal a la estación, y este depende de la distancia.

GRÁFICO NO. 7 ESTIMACIÓN DE PRECIO



Fuente: Elaborado por autores

El precio más costoso es el de la gasolinera Móvil y el combustible más económico lo tienen la gasolinera Petrocomercial. En general los encuestados muestran un grado de satisfacción con los precios de los productos combustibles, lo cual hace que este parámetro no sea muy representativo en la selección del tipo de Estación de servicio que prefieren.

**CUADRO NO. 4 CORRELACIÓN COMPAÑÍA GASOLINERA
PREFERIDA / ESTIMACIÓN DE PRECIO**

Correlations (pregunta no. 3 y no. 5)

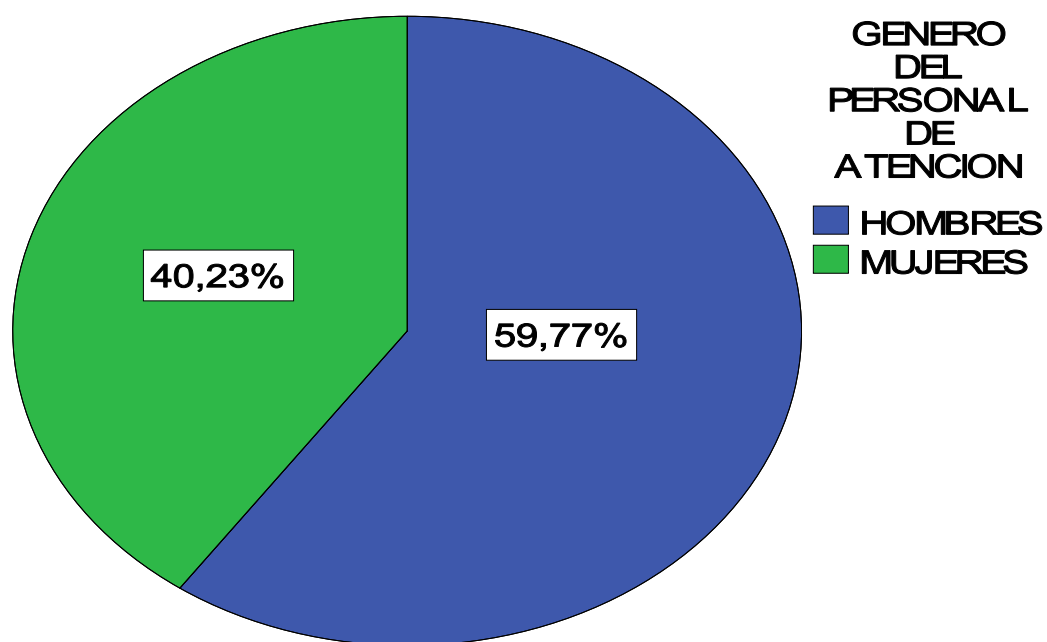
		COMPAÑÍA GASOLINERA PREFERIDA	ESTIMACION DE PRECIO
COMPAÑÍA GASOLINERA PREFERIDA	Pearson Correlation	1	,000
	Sig. (2-tailed)		,998
	N	348	348
ESTIMACION DE PRECIO	Pearson Correlation	,000	1
	Sig. (2-tailed)	,998	
	N	348	350

Fuente: Elaborado por autores

El análisis estadístico muestra que sí existe una correlación entre la Compañía preferida y la estimación de los precios. Muestra que la percepción es de que MAS GAS Y PETROPRODUCCIÓN tienen precios más baratos en el mercado y MOBIL es la más costosa.

¿Prefiere la atención de personal?

GRÁFICO NO. 8 PREFERENCIA DEL PERSONAL DE ATENCIÓN

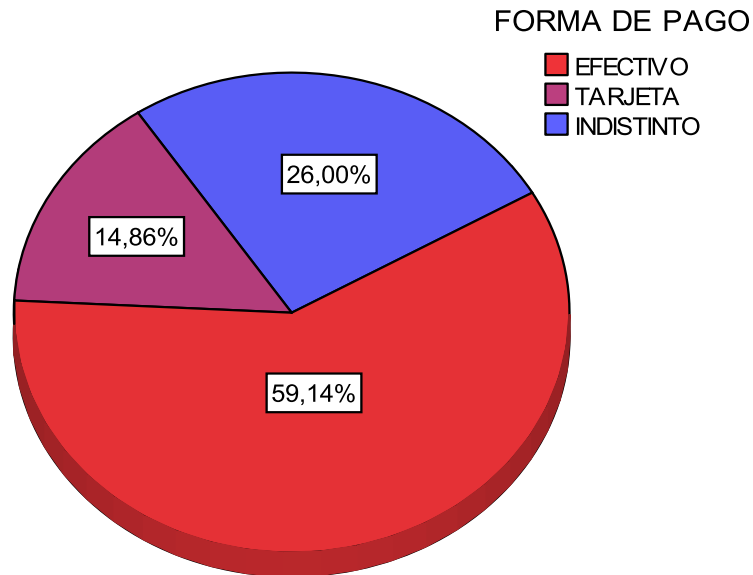


Fuente: Elaborado por autores

Según podemos observar los consumidores prefieren ser atendidos por un personal masculino, el cual, está representado en un 59,77%, sin embargo el personal femenino que está representado por un 40,23% sería una buena opción para labores administrativas dentro de la gasolinera y de esa forma mantener una armonía laboral en el trabajo.

7¿Prefiere el pago de combustible en:

GRÁFICO NO. 9 PREFERENCIAS EN FORMA DE PAGO

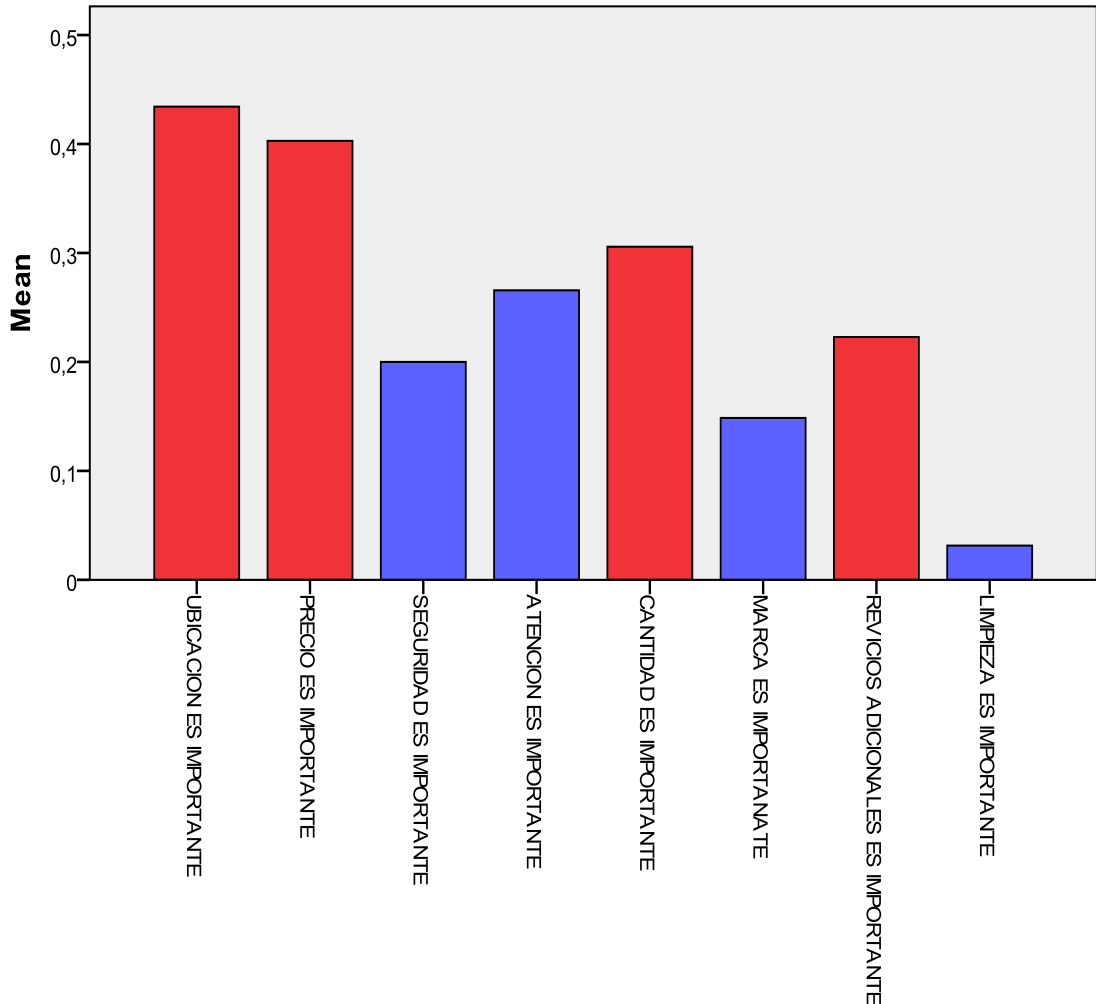


Fuente: Elaborado por autores

Según podemos observar con un 59,14% la forma de pago preferida es el efectivo. Esto es muy positivo ya que tendríamos una liquidez de cobros, lo que permitirá tener una capacidad de pago inmediata a nuestros proveedores. Tenemos que los consumidores le es indiferente la forma de pago con un 26% y solo con 14,86 % pagan con tarjetas de crédito.

8¿ Señale dos características importantes a la hora de escoger una estación de servicio:

GRÁFICO NO. 10 CARACTERÍSTICAS QUE SE TOMAN EN CUENTA PARA LA SELECCIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO:



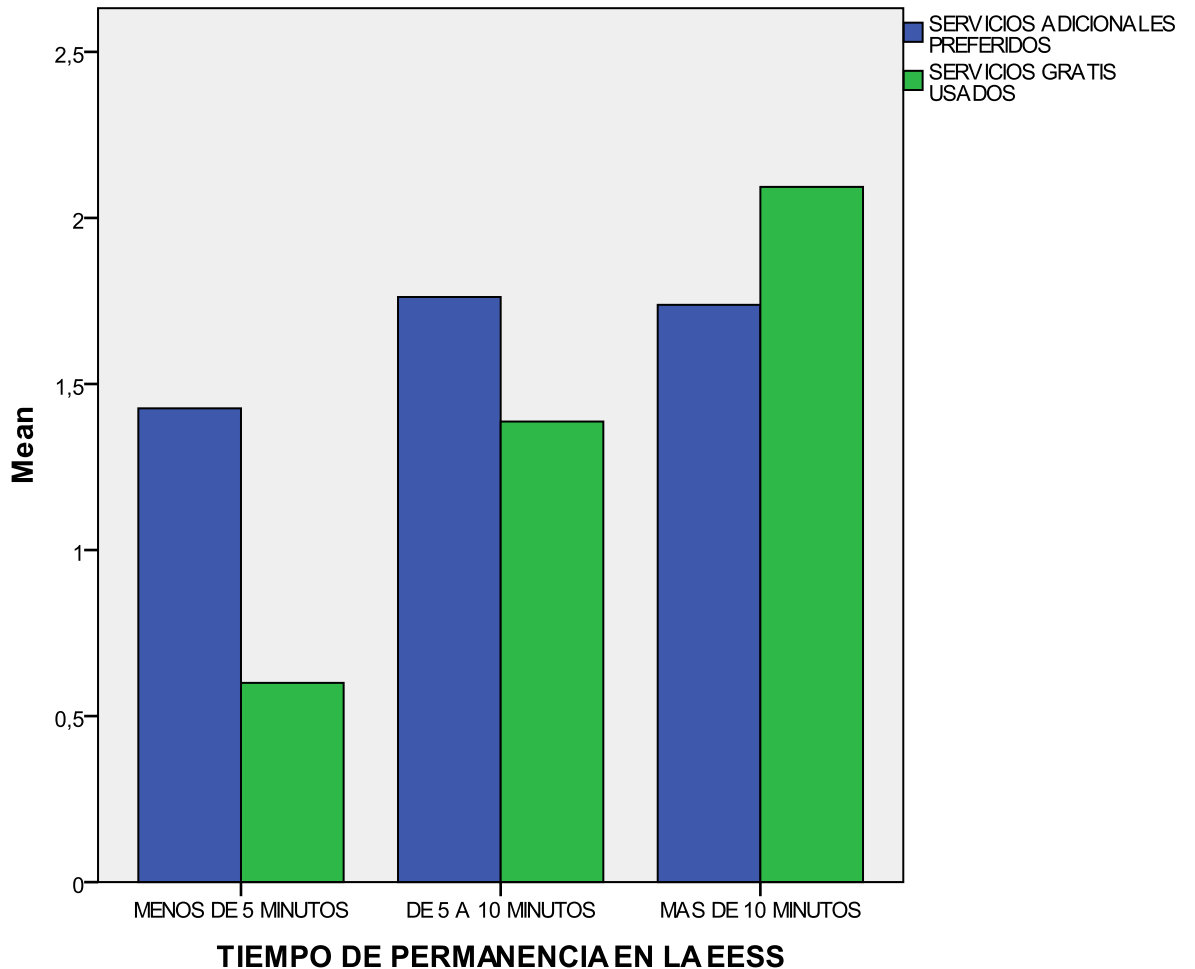
Fuente: Elaborado por autores

Según podemos evidenciar los consumidores toman gran importancia a la ubicación de la estación de servicio, lo cual, consideramos una oportunidad estar ubicado en el sector de retorno de vía a la costa. Esto permitirá que los habitantes puedan abastecerse de combustible de forma oportuna ágil, eficaz y eficiente.

Además será de mucha importancia colocar los precios según el tipo de combustible de forma visible hacia el consumidor, para evitar cualquier problema al momento de que los usuarios se abastezcan de gasolina.

9¿Regularmente usa uno o varios de los siguientes servicios en una estación?

GRAFICO NO. 11 CORRELACIÓN TIEMPO DE PERMANENCIA Y USO DE SERVICIOS DENTRO DE LA GASOLINERA



Fuente: Elaborado por autores

En general quienes permanecen más tiempo en las Estaciones de servicio, ósea, más de 10 minutos hacen mayor uso de uno o varios de los servicios adicionales gratuitos; como son los baños, agua, aire. Todos esos servicios gratuitos son de gran ayuda para las personas, ya sea porque se olvidaron de ir al baño antes de viajar o asegurarse de que los neumáticos tengan un buen balanceo de aire.

CUADRO NO 5 CORRELACIÓN DE FRECUENCIA / TIEMPO DE PERMANENCIA

		FRECUENCIA SEMANAL DE CARGA DE COMBUSTIBLE	DE TIEMPO DE PERMANENCIA EN LA EESS
FRECUENCIA SEMANAL DE CARGA DE COMBUSTIBLE	Pearson Correlation	1	,122*
	Sig. (2-tailed)		,023
	N	348	348
TIEMPO DE PERMANENCIA EN LA EESS	Pearson Correlation	,122*	1
	Sig. (2-tailed)	,023	
	N	348	350

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

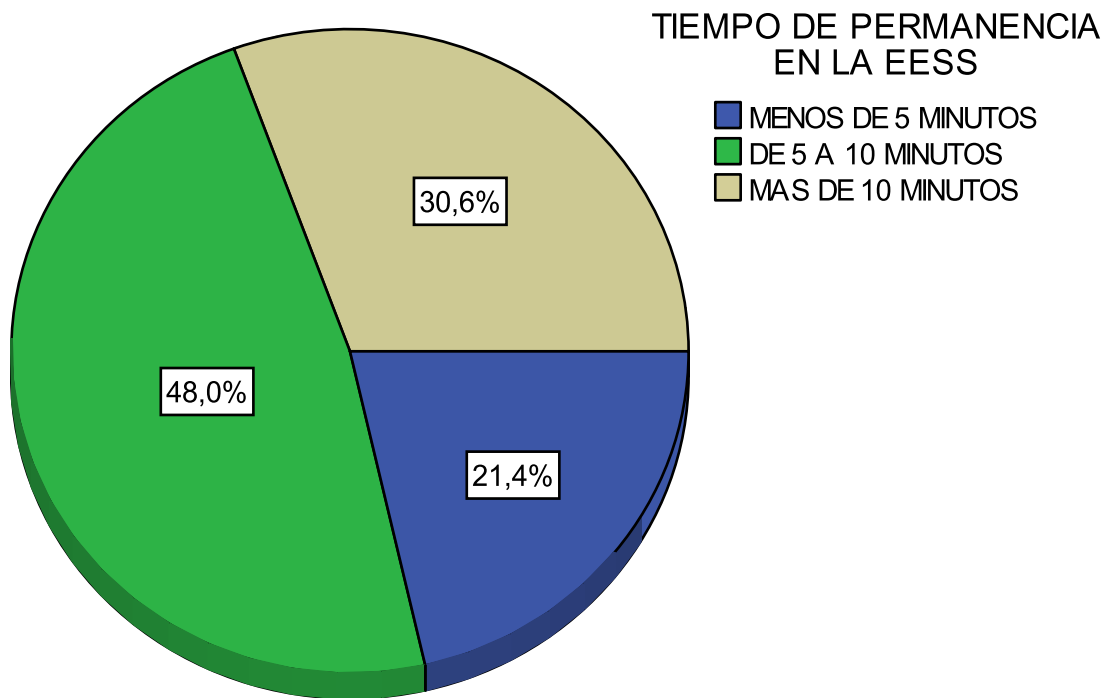
Fuente: Elaborado por autores

No existe una relación directa entre la frecuencia de asistencia a una Estación de Servicio y el tiempo de permanencia.

Se asocia la frecuencia al tipo de usuario, identificándose que quienes más van son conductores de vehículos de servicio público (taxis y buses) y vehículos de carga o transporte, quienes en general se presentan en mayor grado interesados en los servicios adicionales gratuitos.

10; Cuánto tiempo permanece en promedio en la Estación?

GRÁFICO NO. 12 TIEMPO DE PERMANENCIA EN LA ESTACION DE SERVICIO



Fuente: Elaborado por autores

El tiempo de permanencia en general en una estación de servicio fluctúa de 5 a 10 minutos, correspondiente a un 48% para la mayoría de usuarios, lo cuales aparte de bastecerse de combustible utilizan también los servicios adicionales gratuitos como son: los baños públicos, aire y agua.

El tiempo de permanencia por menos de 5 minutos, correspondiente a un 21,4% son usuarios que solamente van abastecerse de combustible y los que permanecen por más de 10 minutos, correspondiente a un 30,60% son usuarios que hacen uso de los servicios adicionales de la gasolinera, los cuales son: minimarket, farmacia, recargas de celulares, centro de lubricación y demás servicios

B.- ENTREVISTAS A EXPERTOS EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS

1.- ¿Cuál es según su criterio la ventaja que tiene el inversionista al ser partícipe del proyecto de la construcción de la gasolinera en esta modalidad de financiamiento de titularización?

El Abg. David Mendoza Tello (Gerente General de la compañía ZION) mencionó que el inversionista tiene la posibilidad de conseguir un mejor rendimiento por su dinero que el que paga el Banco.

El Ing. Marlon Hidalgo Revelo (ejecutivo administrativo de la compañía FIDUCIA S.A.) manifestó que el financiamiento a través de un proceso de titularización le da ventaja al inversionista ya que su dinero se encuentra administrado por un tercero que en éste caso es una Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Adicionalmente, la tasa de interés a pagar a los inversionistas es mejor que una tasa de una póliza de inversión bancaria.

El Ing. Richard Aguilar (docente de la cátedra SEGUROS y FIDUCIA de la U.P.S.) opino que las ventajas que puedo mencionar hacia los inversionistas son: seguridad, confianza, respaldo colateral.

Análisis:

Esto señala que los inversionistas se sienten seguro en invertir su dinero en este proyecto en base a la confianza y respaldo que tienen a través de una entidad de fideicomiso, legalmente constituida que la garantiza de cierta forma el buen manejo de sus recursos dados para la construcción de la gasolinera.

2.- ¿Cuál es según su criterio el rol que deben tener ustedes como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso ante su cliente?

El Abg. David Mendoza Tello mencionó que el rol de la administración de fondos es invertir de acuerdo a un comité de inversión, de una manera profesional el dinero de los clientes o partícipes y en la administración de negocios fiduciarios, administrar los negocios de sus clientes con el mejor criterio de acuerdo a las leyes de la fiducia.

El Ing. Marlon Hidalgo Revelo manifestó que el principal rol de las Fiduciarias es velar por una adecuada administración de los recursos; sin embargo, se debe considerar que ningún fideicomiso puede garantizar y utilidad ya que el rol de la Fiduciaria “es de medio y no de resultado”, conforme la Ley de Mercado de Valores.

El Ing. Richard Aguilar opinó que como profesional en el negocio, recomendamos las mejores alternativas.

Análisis:

Esto indica que la sociedad administradora de fondos y fideicomiso garantiza la buena administración del dinero entregado por los inversionistas; para la gestión de la construcción de la gasolinera de una manera transparente, confiable y seria que respalda los medios a implementarse para el buen manejo de los recursos utilizados en el proyecto.

Imagen No. 10 Fideicomiso



Fuente: <http://soydondenopienso.wordpress.com/2009/05/17/de-narvaez-efedrina-fideicomisos-paraisos-fiscales-evasion-y-lavado/>

3.- ¿Cuáles son los requisitos que debo presentarles a ustedes antes de requerir sus servicios como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

El Abg. David Mendoza Tello mencionó que en el caso de fondos:

- Un contrato para convertirse en participe del mismo.
- Cedula, certificado de votación, R.U.C. certificado de Cumplimiento y obligaciones s emitido por la superintendencia de compañía, Certificado de no adeudar impuestos al Estado, etc....

En el caso de fideicomisos:

- Los títulos o derechos que se tenga de los bienes a administrar.

En el caso de una titularización:

- Debe hacer una estructura financiera que determine los ingresos del negocio, ya que lo que se está titularizando son los beneficios futuros del negocio.

El Ing. Marlon Hidalgo Revelo manifestó que depende del tipo de Fideicomiso pero para un Fideicomiso de Titularización de un proyecto inmobiliario necesitamos la información adjunta.

El Ing. Richard Aguilar opinó sobre:

- El tipo de inversión que deseen hacer.
- La justificación de que los recursos son propios.
- El del ser calificado y no constar en al central de riesgo

Análisis:

Esto hace referencia que debemos presentar a nuestro inversionista una estructura financiera, que demuestre que el proyecto a realizarse es rentable, viable, futurista y lo más importante que garantice el retorno de su dinero más los respectivos intereses a largo plazo de forma ágil, segura y oportuna.

4.- ¿Cuál es según su criterio el rol que cumple una calificadora de riesgo ante las inquietudes de los inversionistas?

El Abg. David Mendoza Tello mencionó que la calificadora de riesgo le pone la nota al proyecto, de acuerdo a los riesgos que tenga el mismo. De allí la calificación A, B, C, D, etc....

El Ing. Marlon Hidalgo Revelo manifestó que se debe conocer la razonabilidad del riesgo del proceso de titularización con el afán de que el inversionista pueda decidir si invertir o no.

El Ing. Richard Aguilar opinó que su función es determinar el perfil del cliente demostrado, como A, B, C, D, E etc., conforme esta calificación las empresas dirigen o no.

Análisis:

Esto señala que la Calificadora de Riesgo coloca al proyecto un valor o precio en el mercado antes la presencia de los diferentes inversionistas sean estos personas naturales o jurídicas, los cuales, poseen el libre albedrío de negociar o invertir su dinero en dicho proyecto según sus expectativas de negocios.

Imagen No. 11 Inversionistas



Fuente: <http://articulosleyesydeontologiajuriidica.blogspot.com/2011/03/inversionistas-irracionales.html>

5.- ¿Cuántos y cuáles son los proyectos ustedes manejan en la actualidad como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

El Abg. David Mendoza Tello mencionó que maneja más de un fideicomisos, como por ejemplo los más grandes tenemos Ciudad Victoria, un proyecto de 8000 casas y \$ 120.000.000. Grandes grupos económicos como “El Estrada”, “Ortega”, entre otros.

El Ing. Marlon Hidalgo Revelo manifestó que eso es información confidencial.

El Ing. Richard Aguilar opinó que son varios.

Análisis:

Esto indica los diferentes proyectos que posee cada sociedad administradora de fondos y fideicomiso de acuerdo al tipo de fideicomiso que estén desarrollando, para los buenos desempeños de los negocios fiduciarios.

Imagen No. 12 Fondos proactivos



Fuente: <http://www.bolivariano.com/es/banca-de-personas/fondos-de-inversion-banca-de-personas/fondos-proactivo-banca-de-personas.html>

6.- ¿Cuánto tiempo ustedes tienen en el mercado como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

El Abg. David Mendoza Tello menciona que nosotros obtuvimos el permiso de la Superintendencia de Compañía en Octubre del 2009, estamos por cumplir dos años. En el mercado administramos más de \$ 1000.000 en fondos de inversión y alrededor de \$ \$600.000.000 en negocios fiduciarios.

El Ing. Marlon Hidalgo Revelo manifestó que 15 años.

El Ing. Richard Aguilar opinó que tiene 5 años de experiencia profesional.

Análisis:

Esto hace referencia al tiempo que posee cada sociedad administradora de fondos y fideicomiso de acuerdo a la experiencia ganada en el transcurso de la actividad económica en el mercado fiduciario ecuatoriano.

Imagen No. 13 Fondos y fideicomisos



Fuente: <http://www.alcantarasandoval.com/servicios.html>

C.- ENTREVISTAS A DISTINTAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE DESEEN INVERTIR SU DINERO EN ESTE PROYECTO

1¿Cuál es según su criterio el invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio ubicada en vía a la costa, teniendo en cuenta que en dicho sector se proyecta un gran crecimiento habitacional?

La Ing. Diana Castro (funcionaria S.R.I.) manifiesta que es un excelente proyecto debido a que en esa zona solo hay dos estaciones de servicio y se debe considerar que el sector inmobiliario está creciendo en vía a la costa.

La Ing. Mariela Morocho G. (agente de venta CONSTRUCTORA PUNTA CARNERO) opinó que igual que en bienes raíces, esto se trata de ubicación. Al estar ubicado de regreso de salinas y circunvalaciones tan distantes la hacen de difícil acceso, pero si esta última estación de servicio esta antes de varias urbanizaciones esto es un plus.

El Ing. Jean Carrera L. (funcionario S.R.I.) manifestó que es una buena oportunidad de negocio rentable.

La Ing. Diana Alarcón V. (profesional en planificación de proyectos) sugirió que de acuerdo con el último censo realizado y teniendo en cuenta que la provincia del Guayas es uno de las ciudades más pobladas del Ecuador, podría ser una buena oportunidad de inversión, contando con la ventaja que son escasas las estaciones de servicio que se encuentran ubicadas vía a la Costa.

Análisis:

Esto indica que los inversionistas están dispuestos a invertir su dinero en un proyecto viable y con un panorama futurista prometedor en vista a la demanda de combustible en el sector vía a la costa.

2.- ¿Cuáles son sus dudas en invertir en la construcción de una estación de servicio, si la rentabilidad que va a tener es mayor a otras alternativas de inversión financiera, como por ejemplo mantener su dinero una cuenta de ahorro?

La Ing. Diana Castro manifiesta que ninguna.

La Ing. Mariela Morocho G. opino que si existiese rentabilidad asegurada, no habría dudas, pero al ser un sector de difícil acceso y con dos estaciones de servicios altamente reconocidas y posesionadas en la mente del consumidor, es difícil que el retorno de la inversión sea rápida y constante.

El Ing. Jean Carrera L. cuestionó ¿Qué le impediría a otras personas poner otras estaciones de gasolina? Si esto sucede bajaría mi rentabilidad, incluso tendría perdida.

La Ing. Diana Alarcón V. sugirió que una de sus dudas es si realmente dicha rentabilidad supera a la rentabilidad esperada por los inversiones para ello se debería considerar futuras proyecciones con un mínimo de 5 años, considerando todas las factibilidades y en el caso de que exista un nivel de riesgo se pueda recupera la inversión realiza.

Análisis:

Esto señala las dudas que tengan los inversionistas serán despejadas, mediante un estudio de factibilidad económica, estudio de mercado y estudio técnico del proyecto que se le entregara a los interesados de contribuir la gestión de la construcción de la estación de servicio.

3.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto estará respaldada ante una sociedad administradora de fondos y fideicomiso legalmente constituida mediante la Superintendencia de Compañía del Ecuador que garantizara la gestión?

La Ing. Diana Castro manifiesta que sí, porque sería la fiduciaria la que administre el dinero, no el inversionista.

La Ing. Mariela Morocho G. opinó que no.

El Ing. Jean Carrera L. manifestó que si, en el caso que indicara el valor de la participación y si puedo retirar mis fondos en cualquier momento.

La Ing. Diana Alarcón V. sugirió que si podría estar dispuesta a invertir en la construcción de una estación de servicios si contara con el respaldo de una prestigiosa sociedad administradora de fondos reconocida por su trayectoria en el país y sobre todo si está debidamente constituida en la Superintendencia de Compañías y por supuesto regida por la Superintendencia de Bancos.

Análisis:

Esto menciona la decisión del inversionista al invertir su dinero en el proyecto, teniendo en cuenta que la gestión de la construcción de la gasolinera estará encargada, ante una entidad de fideicomiso que garantizara el buen manejo de los recursos de forma segura, clara y seria.

4.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto a titularizar tiene la exigencia de una alta calificación previa validación mediante una Calificadora de Riesgo, la cual, garantiza su inversión?

La Ing. Diana Castro manifiesta que sí, porque después podemos negociar en el mercado los títulos adquiridos.

La Ing. Mariela Morocho G. opinó que no.

El Ing. Jean Carrera L. manifestó que si.

La Ing. Diana Alarcón V. Sugirió que si el proyecto cuenta con una alta calificación lo que implica su factibilidad y rentabilidad más aún si dichas rentabilidad puede incrementarse al pasar los años estaría dispuesta a invertir en dicho proyecto.

Análisis:

Esto indica que el inversionista no tendría ningún problema de entregar sus recursos monetarios al fideicomiso, ya que evidenciara el nivel de riesgo del proyecto, otorgada por una Calificadora de Riesgo legalmente constituida en el país y por ende se sentirá convencido que su inversión será retribuida a largo plazo de forma segura.

5.- ¿Está usted de acuerdo señor/ra empresario que la sociedad administradora de fondos y fideicomiso del proyecto les ofrezca un informe de la gestión que dure la construcción de la estación de servicio en el manejo de los recursos que ustedes han emitido?

La Ing. Diana Castro manifiesta que sí, porque es una manera de informarnos la utilización de nuestros recursos.

La Ing. Mariela Morocho G. opinó que sí.

El Ing. Jean Carrera L. manifestó que si, durante y después de la construcción.

La Ing. Diana Alarcón V. sugirió que si está de acuerdo con la emisión del informe durante y después de de la construcción de la estación de servicio ya que a través de ello se podrá constatar de manera más explícita como está siendo invertido mi dinero.

Análisis:

Esto señala la preocupación que tienen todo inversionista en la gestión de la construcción de la gasolinera. Todos ellos desean un informe periódicamente sobre el manejo de los recursos que ellos han otorgado para el desarrollo de la estación de servicio; ya que su dinero debe ser manejado de la mejor forma para evitar cualquier tipo de malos entendidos con el propósito del proyecto.

D.- ENTREVISTAS A EXPERTOS EN PLANIFICACIÓN Y DE ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS

1.- ¿Cuál es según su criterio el desarrollo de un presupuesto económico, para evitar gastos innecesarios en la gestión de la construcción de una gasolinera?

El Ing. Johnny Andino Rodríguez (administrador en construcciones en la compañía PDV S.A.) mencionó que para el desarrollo de un presupuesto que evite gastos innecesarios es necesario:

- Realizar un estudio de mercado para determinar los volúmenes de venta que podría vender la estación.
- Elaboración de implantación arquitectónica del proyecto en la que consten la cantidad de dispensadores y tanques que tendría la estación así también como los negocios aliados (mini mercado, centro de lubricación, lavado, etc.).
- Revisión que la implantación cumpla distancias mínimas/máximas que solicitan las autoridades respectivas de cada localidad (Municipios, bomberos, empresa eléctrica, etc.)
- Elaboración de presupuesto teniendo costos o cotizaciones principalmente de dispensadores, bombas, sumergibles, tanques, tuberías, imagen visual.

El Sr. Williams Vargas (administrador en construcción en PRODUBANCO) opinó que se debe realizar un correcto levantamiento acorde a las necesidades de la empresa y elaborar comparativo, hacer un detalle de todo lo rubros económicos en los que se va a incurrir.

Análisis: Esto señala que es indispensable realizar un estudio de mercado, un estudio técnico y un estudio económico –financiero del negocio a implementarse, ya que de esa manera podremos diversificar los riesgos posibles a emprender el proyecto. Todo esto es preciso para tener clara la idea del negocio y de que si va a funcionar de acorde a la experiencia, los intereses y los recursos económicos con los cuales contemos.

2.- ¿Cuál es según su criterio las metas que debería tener el proyecto de la gasolinera una vez en operación para posesionarse en el mercado?

El Ing. Johnny Andino Rodríguez menciona que se debe:

- Garantizar Cantidad-Calidad de los combustibles.
- Buena atención (Evaluaciones periódicas al personal).
- Promociones.
- Acompañamiento de los negocios aliados (Mini mercado, Centro de lubricación, Lavado)

El Sr. Williams Vargas opina que el servicio al cliente debe ser un plus.

Análisis:

Esto indica que debemos establecer un proceso de capacitación o formación al personal, de tal forma que pueda crecer y desenvolverse profesionalmente dentro de la organización y asumir de la mejor manera sus funciones. Además de eso debemos establecer una diversificación de servicios adicionales en la gasolinera, para de esta manera nuestros consumidores se sientan satisfechos y cómodos al resolver sus problemas en un mismo lugar.

Imagen No. 14 Posicionamiento del mercado



Fuente: <http://www.redestelecom.es/Noticias/201012220024/Mercado-Buen-posicionamiento-de-SonicWALL-en-el-Cuadrante-Magico-de-Gartner-2010-.aspx>

3.- ¿Qué opinión considera usted al implementar títulos valores de participaciones para captar recursos económico para la construcción de una gasolinera?

El Ing. Johnny Andino Rodríguez mencionó que los costos para la construcción de una estación de servicio pueden estar de entre 800.000,00 a 1`500.000,00 dólares los cuales se los podría financiar implementando los títulos los cuales podrían dar una renta anual de entre el 10 y el 15% los cual sería muy ventajoso para un inversionista, esta opción la considero mejor que tener una deuda con los bancos ya que los intereses y la cuotas muchas veces hay que comenzar a cancelar antes de que comience la operación de la estación de servicio.

El Sr. Williams Vargas opinó que son las nuevas tendencias a nivel de mobiliarios es una buena idea con excelentes remuneraciones.

Análisis:

Esto menciona que el inversionista tiene una opción muy prometedora al otorgar su dinero en el proyecto, ya que el interés es mucho mayor que cuando un apersona tiene depositada su capital en un Banco. Además debemos tener en cuenta que al invertir el dinero en un negocio cuyos flujos de dinero a largo plazo es positivo, por ende el interés va ir en aumento.

Imagen No. 15 Recursos económicos



Fuente: <http://planesdenegocio.wordpress.com/2010/12/26/como-aplicar-mejor-los-recursos-en-tu-negocios>

4.- ¿Considera usted que la influencia de vehículos en el sector, vía a la costa, es el apropiado para el desarrollo del proyecto?

El Ing. Johnny Andino Rodríguez mencionó que el sector de vía a la costa por el desarrollo urbanístico actual es ideal para el desarrollo de este proyecto, tiene la limitante del lado que va hacia la costa, que junto a la vía cruza un poliducto de combustibles que de acuerdo a las normas actuales no se puede instalar un negocio de estas características. La vía que viene hacia la ciudad no tendría este inconveniente.

El Sr. Williams Vargas opinó que el desarrollo habitacional en el sector se ha incrementado por ende sus necesidades también.

Análisis:

Esto indica que tenemos como oportunidad de negocio el crecimiento poblacional del sector vía a la costa, que va de la mano con el crecimiento del parque vial, en donde las mayorías de las personas que transitan, habitan o se dirigen a los distintos balnearios de la costa demanda una estación de servicios integra que supla sus necesidades productivamente.

Imagen No. 16 Influencias de vehículos



Fuente: <http://noticias.terra.es/fotos/actualidad/fichafoto.aspx?itemurl=/2007/espana/0715/fotos-media/el-puerto-de-algeciras-en-la-imagen-registro-este-fin-de-semana-la-mayor-afluencia-de-vehiculos-y-pasajeros-desde-que-comen>

5.- ¿Cuál es según su criterio proponer la implementación de un sistema de seguridad ambiental y de monitoreo de procesos para de alguna manera salvaguardar la integridad del personal y clientes dentro de la gasolinera?

El Ing. Johnny Andino Rodríguez mencionó que las estaciones de servicio actualmente se construyen con sistema que minimizan el riesgo ambiental y de seguridad de los clientes. El monitoreo que debe hacerse es que los empleados conozcan el manejo de los extintores (para el caso de algún conato) y entrenamiento de cómo manejar los derrames y los residuos que a veces se producen por los pequeños derrames que a veces ocurren.

Para minimizar las contaminaciones ambientales actualmente se instalan tanques que tiene una pared exterior de fibra de vidrio que impide que haya corrosión, así mismo hay tuberías de excelente calidad que ayudan a prevenir fugas. Todo esto debe ser monitoreado periódicamente para determinar si todos los sistemas están trabajando adecuadamente.

El Sr. Williams Vargas opinó que esto debe ser en conjunto con los organismos inherentes a este tipo de trabajos.

Análisis:

Esto indica que es muy importante la capacitación que se le brinde al personal en caso de cualquier catástrofe o desgracia en el manejo del combustible. Además de que debemos tomar muy en cuenta las recomendaciones, sugerencias y disposición de organismo de control, como por ejemplo el Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, para de esta manera salvaguardar la integridad tanto del personal administrativo, como de los consumidores que se encuentre dentro de la gasolinera y también las personas que estén en los alrededores de esta.

6.- ¿Considera usted como una opción en implementar alianzas estratégicas para de esa manera garantizar una gran fluidez operativa y que ayude a la captación de clientes dentro los servicios de una gasolinera, como por ejemplo venta de lubricantes, servicio de lavado, llantas etc.?

El Ing. Johnny Andino Rodríguez mencionó que los negocios aliados siempre será una gran opción complementaria para las estaciones de servicio y más cuando los márgenes y volúmenes son pequeños, ejemplo en los Estados Unidos o Europa. Acá en el Ecuador estas opciones ha sido muy bien explotadas por la multinacionales y en algunos de los casos los negocios aliados (que pueden ser alianzas estratégicas) han logrado obtener más ganancias que con la venta de los combustibles.

El Sr. Williams Vargas opinó que es una muy buena idea.

Análisis:

Esto señala que es de gran importancia la innovación del giro del negocio ya sea por nuestra propia cuneta o mediante la alianza estratégica con otras compañías que ayudaran a diversificar el servicio hacia el consumidor. En fin las entradas de dinero en un negocio va depender de la variedad de servicio correlacionado que tenga para ofrecer en un mismo lugar, para de esta manera hacerlo sentir al consumidor a gusto, cómodo y satisfecho al poder este optimizar su tiempo a un precio accesible.

CAPÍTULO V

LA PROPUESTA

5.1 Título de la propuesta

“Estudio de factibilidad y evaluación financiera en base a títulos negociables aplicados para la construcción de una estación de servicios”

5.2 Justificación e importancia

Este proyecto de gestión y mediante un estudio de factibilidad y evaluación financiera en base a la utilización de títulos valores que se aplicarían, para la construcción de una estación de combustibles; es una buena oportunidad para ofrecer a futuros inversionista una alternativa de inversión factible, viable y rentable.

Para el efecto se ha captado un segmento específico del mercado, como es el de abastecimiento de combustibles; como estrategia financiera se adopta la figura económica de títulos valores con la finalidad de obtener una determinada utilidad o beneficio.

Para estimar una utilidad y una rentabilidad para los portadores de los títulos valores se debe considerar un volumen de venta suficiente, dependiendo este de la ubicación de la estación de servicio y esta a su vez del flujo de vehículos que transita diariamente. Se Visualizó que la localización geográfica vía a la costa carril de retorno a la ciudad tiene el tamaño requerido. Esta la actualidad esta zona muestra un desarrollo urbanístico acompañado de una creciente densidad poblacional como ejemplo en urbanización Porto vita, Portal al sol, Bosques de la costa, Sorrento entre otras; en el carril de retorno se encuentran siete mil decientas casas en urbanizaciones como los Ángeles, Arcadia, Vía al sol, (**VER CUADRO NO. 2, PÁG. 50**) . Dado el costo de estas viviendas y su situación geográfica se estima que cada familia cuenta

mínimo dos vehículos. También consideramos sectores como el educativo, industrial entre otros que se señalan en anexos (**VER CUADRO NO. 3 PÁG. 50**).

Estos vehículos son de clase económica media alta en su promedio, donde sus carros preponderantemente consumen gasolina súper, la cual no sacrifica utilidad porque no hay guerra de precios. En el mercado ecuatoriano se comercializa gasolina súper 92 octanos, gasolina extra de 82 y diesel.

Por lo anteriormente mencionado se considera que la situación geográfica, permite la viabilidad del proyecto, que la estimación del tamaño del parque automotriz define la factibilidad del proyecto y que el mecanismo financiero utilizado con base a lo expuesto permite una utilidad garantizada a los accionistas y una rentabilidad segura al inversionista portador del título valor. Esto es una alternativa de financiamiento, puesto que titularización permite tener liquidez, sin aumentar su nivel de endeudamiento, ni comprometer su patrimonio autónomo.

Además impulsa el ahorro, amplía el mercado de valores y sin lugar a dudas, es una forma alternativa de financiamiento, con características y ventajas comparativas, frente a las modalidades tradicionales de intermediación financiera.

Para garantizar solidariamente la inversión en todas sus fases, el desempeño idóneo y honesto del proyecto dando como resultado la conformidad entre accionistas e inversionistas, se incurre en un ente fiduciario a conveniencia de las partes.

5.3 Objetivos

5.3.1 Objetivo General

Realizar el estudio de factibilidad y evaluación financiera en función a un fideicomiso mercantil identificando y valorando los riesgos del proyecto para la construcción de la estación de servicio que podrían producir en dichas alternativa de inversión.

5.3.2 Objetivos Específicos

- Cumplir con las disposiciones emitidas por los organismos de control en cuanto a los requerimientos que deben cumplir las estaciones de servicio de combustible.
- Detallar los estándares de construcción y operación demostrando de este modo que se cumplen con las exigencias que en este aspecto dictan la normativa nacional vigente y aplicable.
- Definir las condiciones específicas para el manejo, entrega de los rendimientos financiero del inversionista.
- Ejecutar un contrato de fideicomiso mercantil para estipular los derechos y obligaciones del inversionista al momento de solicitar rendición de cuentas.

5.4 Ubicación sectorial y física

Con el estudio de micro localización se seleccionará la ubicación más conveniente para el proyecto, buscando la minimización de los costos y el mayor nivel de beneficios.

En la decisión de su ubicación se considerarán los aspectos siguientes:

1. Facilidad de infraestructura terrestre, y de suministros de energía, combustible, agua, así como de servicios de alcantarillado, teléfono, etc.
2. Ubicación con una proximidad razonable de las materias primas, insumos y mercado.

3. Disponibilidad de fuerza de trabajo apropiada atendiendo a la estructura de especialidades técnicas que demanda la inversión y considerando las características de la que está asentada en el territorio.

4. Correcta preservación del medio ambiente y del tratamiento, traslado y disposición de los residuales sólidos, líquidos y gaseosos. Incluye el reciclaje.

5.5 Factibilidad

El estudio de factibilidad es un proceso en el cual intervienen cuatro grandes etapas:

- Idea
- Pre inversión
- Inversión
- Operación.

La etapa idea, es donde la organización busca de forma ordenada la identificación de problemas que puedan resolverse u oportunidades que puedan aprovecharse. Las diferentes formas de resolver un problema o de aprovechar una oportunidad de negocio constituirán la idea del proyecto. De aquí que se pueda afirmar que la idea de un proyecto, más que una ocurrencia afortunada de un inversionista, generalmente representa la realización de un diagnóstico que identifica distintas vías de solución.

La etapa de pre inversión es la que marca el inicio de la evaluación del proyecto. Ella está compuesta por tres niveles: perfil, pre factibilidad y factibilidad.

El nivel perfil, es la que se elabora a partir de la información existente, del juicio común y de la experiencia.

En este nivel frecuentemente se seleccionan aquellas opciones de proyectos que se muestran más atractivas para la solución de un problema o en aprovechamiento de una oportunidad. Además, se van a definir las características específicas del producto o servicio.

En el nivel pre factibilidad se profundiza la investigación y se basa principalmente en informaciones de fuentes secundarias para definir, con cierta aproximación, las variables principales referidas al mercado, a las técnicas de producción y al requerimiento financiero.

En términos generales, se estiman las inversiones probables, los costos de operación y los ingresos que demandará y generará el proyecto.

El estudio más acabado es el que se realiza en el nivel de factibilidad y constituye la culminación de los estudios de inversión, que comprenden el conjunto de actividades relativas a la concepción, evaluación y aprobación de las inversiones, teniendo como objetivo central garantizar que la necesidad de acometer cada proyecto esté plenamente justificada y que las soluciones técnico-económica sean las más ventajosas para el país.

Para llevar a cabo un estudio de Factibilidad proyecto de inversión se requiere, por lo menos, según la metodología y la práctica vigentes, de la realización de tres estudios: Estudio de Mercado, Estudio Técnico, Estudio Económico-Financiero.

5.5.1 Servicios de las estaciones de gasolina

Establecimiento que incluirá los siguientes servicios para sus vehículos:

- Lavado.
- Engrasado.
- Provisión y cambios de aceite.
- Afinamiento de motores.
- Alineación y balanceo.
- Vulcanización en frío.

- Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
- Cualquier otra actividad comercial o de servicio que se presten a los automovilistas, sin que interfiera el normal funcionamiento del establecimiento.

5.5.2 Necesidades de los conductores o choferes

Los conductores tendrá la necesidad de contar con un sistema de seguridad que proteja la integridad de su vida, ante ese acontecimiento, la estación de servicio tendrá tanques subterráneos por tipo de producto de almacenamiento de combustibles.

- Monolito y anuncio de precios y servicios: Visible a muchos kilómetros de distancia en carretera.
- Señalización publicitaria que identifique los productos expendidos en cada surtidor.
- Señalización publicitaria que identifique los servicios ofrecidos dentro de la estación.
- Marquesina de islas y dispensadores, con materiales que requieren de poco mantenimiento. Los revestimientos para los surtidores de productos múltiples capturan la atención del cliente.
- Uniformes para el personal de la estación de servicio, para que los choferes distinga al personal que labora dentro de la estación de servicio.
- A los conductores se les pondrá a disposición letreros en donde indique que la estación de servicio da cumplimiento de las normas ambientales.
- Los choferes contara con una amplia línea de lubricantes que acentuará los diferentes servicios que ofrece la estación.
- Asegurando el cumplimiento de todos los puntos mencionados nos garantizará un mayor tránsito de usuarios dentro de la estación de servicio.

5.5.3 Evaluación del Mercado

Para la construcción de este proyecto, se debe primero evaluar el mercado y conocer la necesidad del producto y las preferencias de los clientes, conocer la competencia y falencias de la misma para mejorarlas y marcar la diferencia.

Para conocer estos puntos, se realizó una encuesta, la cual contiene 10 preguntas cerradas con la finalidad de obtener información sobre la necesidad de crear una estación de servicio, sobre las necesidades satisfechas e insatisfechas de los clientes, sobre la calidad de la atención y del producto de las estaciones del servicio ya existentes, sobre las falencias actuales de las estaciones existentes en el sector (**VER ANEXO 2**)

6.5.4 La gasolinera y centro de lubricación

La gasolinera y el centro de lubricación deberá contar con:

- Tanques subterráneos por tipo de producto de almacenamiento de combustibles
- Monolito y anuncio de precios y servicios: Visible a muchos kilómetros de distancia en carretera.
- Señalización publicitaria que identifique los productos expendidos en cada surtidor.
- Señalización publicitaria que identifique los servicios ofrecidos dentro de la estación.
- Marquesina de islas y dispensadores, con materiales que requieren de poco mantenimiento. Los revestimientos para los surtidores de productos múltiples capturan la atención del cliente.
- Uniformes para el personal de la estación de servicio, dos veces al año.
- Cumplimiento de las normas ambientales.
- El transporte de combustible es responsabilidad de la gasolinera.
- Una amplia línea de lubricantes acentuará los diferentes servicios que ofrece la estación.

Asegurando el cumplimiento de todos los puntos mencionados nos garantizará un mayor tránsito de usuarios dentro de la estación de servicio.

5.5.5 Funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio

Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidos, por cada tipo de combustible.

Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica).

Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

Las multas que por contravención a las normas contenidas en la presente Ordenanza deberán ser pagadas dentro de los cinco días siguientes a la imposición de la correspondiente sanción.

La Dirección Nacional de Hidrocarburos controlará el funcionamiento de la operación de gasolineras y estaciones de servicio. La Dirección de Justicia y Vigilancia de la Municipalidad ejercerá las correspondientes acciones tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta Ordenanza, en especial lo previsto en sus secciones tercera y Cuarta.

5.5.6 El estudio económico-financiero.

El estudio económico-financiero de un proyecto, hecho de acuerdo con criterios que comparan flujos de beneficios y costos, permite determinar si conviene realizar un proyecto, si es o no rentable y sí es conveniente.

La evaluación del proyecto se realiza sobre la base de la estimación del flujo de caja de los costos e ingresos generados por el proyecto durante su vida útil. Al proyectarlo, será necesario incorporar información adicional relacionada, principalmente, con los efectos tributarios de la depreciación del activo nominal, valor residual, utilidades y pérdidas.

El flujo de caja típico de cualquier proyecto se compone de cinco elementos básicos: egresos e ingresos iniciales de fondos, ingresos y egresos de operación, horizonte de vida útil del proyecto, tasa de descuento e ingresos y egresos terminales del proyecto.

12

Las gasolineras que funcionan en el sector vía a la costa son:

- Estación MOBIL”PUERTO AZUL”. Km. 10.5 vía al costa.
- Estación TERPEL Km. 24 vía al costa.

Estas estaciones de servicio, mensualmente facturan:

- Diesel 110.000 glns
- Extra 213.000 glns.
- Súper 107.000 glns.

Haciendo referencia al estudio planteado anteriormente, los futuros inversionistas tendrán a su disposición toda la información para decidir invertir en el proyecto “Construcción de una Estación de Servicio” teniendo en cuenta las siguientes ventajas del inversionista:

- **Diversificación:** Ofrece mayores alternativas de inversión.
- **Rentabilidad:** Las tasas de interés generadas son superiores a las ofrecidas por los instrumentos tradicionales de ahorro.
- **Bajo riesgo:** Las calificadoras de riesgo evalúan los activos a titularizar exigiendo una alta calificación.

Como también deben ser conscientes de los RIESGOS DE INVERSIÓN los cuales son:

¹² Información obtenida de: <http://www.eumed.net/ce/2008b/tss.htm> - Estudio de Factibilidad de un proyecto de inversión(18 //08/2011)

- **Riesgo de Incumplimiento o incobrables:** Este riesgo se presenta cuando el deudor del activo titularizado no puede pagar. Por ejemplo: se titularizan cuentas por cobrar a determinadas compañías y una parte de esta cartera resulta incobrable.
- **Riesgo Moral:** Es necesario que la cartera de activos titularizada pueda ser valorada frecuentemente, sino se puede correr el riesgo que el Originador titularice créditos de baja calidad.
- **Riesgo sobre otro Riesgo:** Cuando se generan mecanismos de Inversión estructurada en los cuales se titulariza un titularización, es decir, acumulando riesgos sobre otro riesgo.

Esta situación pudiera hacerse insostenible al no poder oxigenar al mercado de una liquidez organizada, que genera la pérdida de confianza de los inversionistas, y en donde se hace difícil evaluar los riesgos asociados a estas titularizaciones.

5.5.6.1 Estudio de la competencia y estrategia

Existen entre 800 y 900 E/S operando en el país, de las cuales 310 pertenecen a las Comercializadoras Internacionales (60 de ExxonMobil, 190 de PRIMAX, 60 de TERPEL), el resto (aprox. 500) están repartidas entre las Comercializadoras Locales (75 de MasGas, 75 de Petrocomercial, 10 de Dispetrol, 60 de Petrolrios, 260 de Petróleos & Servicios, 12 de Petrowold, 8 de Ecuador.

5.5.6.2 Foda

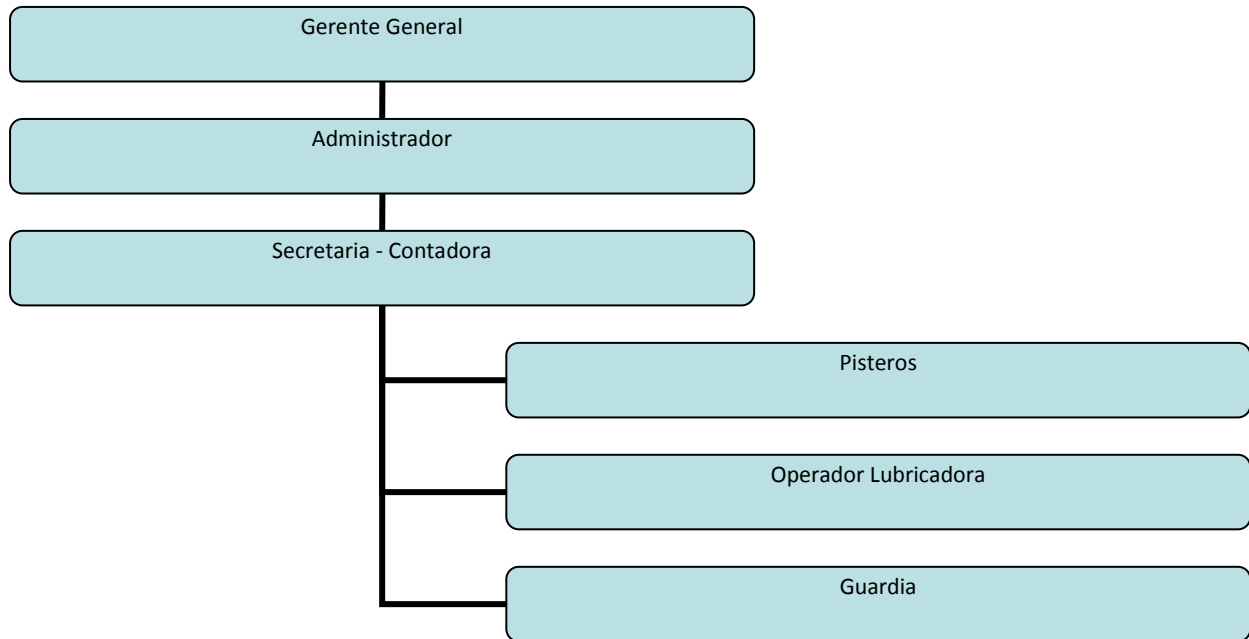
Cuadro No. 6 Análisis Foda

ANÁLISIS FODA	
FORTALEZA	OPORTUNIDAD
<ul style="list-style-type: none">• Producto necesario para el parque automotor. (EESS y Centro de Lubricación)• Ofrecer en la gasolinera unos servicios diversificado y variado, como por ejemplo: una sala de confort para clientes que esperen ser atendidos según el orden de llegada.	<ul style="list-style-type: none">• El consumo de gasolina en los últimos 10 años se incrementó en el 55.5%• El tamaño del parque vehicular se incrementó en el 74.8% en el mismo periodo.
DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none">• Margen de venta en gasolina extra y diesel controlado por el gobierno.• Los lubricantes tienen precios susceptibles a alzas por subida de precios del barril de petróleo.	<ul style="list-style-type: none">• Restricción en cupos de combustibles para los despachos en Terminales de Petrocomercial.• Mucha competencia en el mercado de lubricantes.

Fuente: Elaborado por autores

5.5.6.3 Organigrama propuesto

Grafico No. 13 Organigrama estación de servicio



Fuente: Elaborado por autores

DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES:

Gerente General:

- Liderar al personal bajo su responsabilidad, acorde a las directrices de la empresa
- Asumir responsable y pro activamente todas las actividades asignadas de Seguridad y Medio Ambiente.
- Monitorear los despachos, entregas e inventarios existente en la estación
- Aprobación de los pedidos de combustibles y lubricantes
- Planificar, coordinar y controlar el gasto de la operación del negocio a fin de optimizar los recursos disponibles

Administrador:

- Responsable de la selección y contratación del personal
- Responsable del control del personal
- Solicita y verifica la llegada del combustible y lubricante a la estación
- Responsable del inventario existente en la EESS
- Control diario de pérdidas y ganancias de combustibles y lubricantes en la EESS
- Responsable de tener todos los permisos de la EESS vigentes

Secretaria-Contadora:

- Atender llamadas de clientes
- Tener diariamente la contabilidad al día
- Reportar en las fechas señaladas los impuestos ante el SRI
- Reportar ante la DNH las compras mensuales de combustibles

Pisteros y Operador de Lubricadora:

- Responsable de dar una buena atención a los clientes
- Responsable del mantener limpia su área de trabajo
- Reportar ante el administrador cualquier defecto de los equipos
- Manejar adecuadamente el disponible.
- Depositar en el buzón de la caja fuerte cuando disponga de más de USD. 100.00

Guardia:

- Responsable de la seguridad física del establecimiento
- Reportar cualquier movimiento sospechoso de terceros y del personal.
- No manejo de armas.

5.5.6.4 PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA PROPUESTA POR LOS PROMOTORES DEL PROYECTO

EMISOR: CONSTRUCTORA HENDRICKSON & HURTADO

Nombre: Junta General Extraordinaria de Socios aprobando la emisión de obligaciones, 23 de Agosto del 2011.

Registro Único de Contribuyentes: 091220XXX39001

Escritura de Constitución: 16 de Julio del 2011

Inscripción en el Registro Mercantil: 1 de Agosto del 2011

Plazo y duración de la compañía: 50 años

DOMICILIO: Oficina Matriz

Dirección: Cdla. Portal del Sol, Mz. 5, V. 4

Teléfonos: 24X5489

Fax: 24X5488

DATOS GENERALES:

Emisor: CONTRUCTORA HENDRICKSON & HURTADO

Junta General Extraordinaria de Socios aprobando la Emisión de títulos valores: 23 de Agosto del 2011

Monto de la emisión Clase A: USD. 500.000.00

Plazo: 7 años considerando 360 días por año, pagando intereses cada 180 días y el capital al finalizar el séptimo año.

Unidad Monetaria en que se representa la emisión: Dólares de los Estados Unidos de América.

Clases de la emisión: Desmaterializada Clase A: Tasa Fija-6% anual

Materializada: Clase A: Tasa Fija Títulos de US\$ 5.000,00 c/u

Obligaciones: Al portador

Tasa de interés: Clase A: Fija: 6% calculados sobre el saldo de capital insoluto.

Fecha a partir de la cual el tenedor gana intereses: Desde la fecha de la colocación primaria de las obligaciones

Característica de amortización de cupones:

Clase A

Número de cupones de intereses: 14

Número de cupones de capital: 1 al final del séptimo año

Cada cupón de capital de la Clase A cuando la emisión es desmaterializada se establecerá a voluntad del emisor según el monto colocado y las condiciones de mercado.

Forma de pago de capital e intereses: En efectivo

Agente Pagador: ZION S.A.

Lugar de Pago: Oficina Matriz Cdla. Portal del Sol

Tipo de Garantía: General

REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

Representante de los Obligacionistas Estudio Jurídico Apolo & Asociados

Dirección: Junín y V. Manuel Rendón

Telefax 2560X66

Fuente: <http://www.docstoc.com/docs/25917898/Oferta-P%C3%BAblica-en-el-Ecuador>

5.5.6.5 MODELO DE PAGO A INVERSIONISTAS SEGÚN LA RENTABILIDAD ESTIMADA EN UN 6 % ANUAL

TITULARIZACION: \$ 500.000,00

EMISION: 100 títulos de \$ 5000,00 c/u

FECHA DE EMISION: 7 de Octubre del 2011

FECHA DE VENCIMIENTO: 7 de Octubre del 2018

1 Alternativa:

El inversionista xyz adquiere 20 títulos aun valor de \$ 5.000,00 c/u, cuyos intereses serán pagados cada 180 días y el capital al vencimiento.

* 20 títulos x 5000= \$ 100.000

Cuadro No. 7 Alternativa de pago a inversionista 1

ALTERNATIVA DE PAGO A INVERSIONISTA NO. 1								
tiempo años	tiempo/ días	tasa de interes	capital	interes	interes acumulado	total pagado interes	capital pagado	total pagado
0,5	180	6%	100000	3000	3000	3000	0	3000
1	360	6%	100000	3000	6000	6000	0	6000
1,5	540	6%	100000	3000	9000	9000	0	9000
2	720	6%	100000	3000	12000	12000	0	12000
2,5	900	6%	100000	3000	15000	15000	0	15000
3	1080	6%	100000	3000	18000	18000	0	18000
3,5	1260	6%	100000	3000	21000	21000	0	21000
4	1440	6%	100000	3000	24000	24000	0	24000
4,5	1620	6%	100000	3000	27000	27000	0	27000
5	1800	6%	100000	3000	30000	30000	0	30000
5,5	1980	6%	100000	3000	33000	33000	0	33000
6	2160	6%	100000	3000	36000	36000	0	36000
6,5	2340	6%	100000	3000	39000	39000	0	39000
7	2520	6%	100000	3000	42000	42000	100000	142000

Fuente: Elaborado por autores

2 Alternativa:

El inversionista xyz adquiere 20 títulos aun valor de \$ 5.000,00 c/u, cuyos intereses serán pagados cada 180 días y la capital al partir del séptimo año el 25 % cada año.

* 20 títulos x 5000= \$ 100.000

* 100.000 x 25% = 25.000

Cuadro No. 8 Alternativa de pago a inversionista 2

ALTERNATIVA DE PAGO A INVERSIONISTA NO. 2								
tiempo años	tiempo/ días	tasa de interes	capital	interes	interes acumulado	total pagado interes	capital pagado	total pagado
0,5	180	6%	100000	3000	3000	3000	0	3000
1	360	6%	100000	3000	6000	6000	0	6000
1,5	540	6%	100000	3000	9000	9000	0	9000
2	720	6%	100000	3000	12000	12000	0	12000
2,5	900	6%	100000	3000	15000	15000	0	15000
3	1080	6%	100000	3000	18000	18000	0	18000
3,5	1260	6%	100000	3000	21000	21000	0	21000
4	1440	6%	100000	3000	24000	24000	0	24000
4,5	1620	6%	100000	3000	27000	27000	0	27000
5	1800	6%	100000	3000	30000	30000	0	30000
5,5	1980	6%	100000	3000	33000	33000	0	33000
6	2160	6%	100000	3000	36000	36000	0	36000
6,5	2340	6%	100000	3000	39000	39000	0	39000
7	2520	6%	100000	3000	42000	42000	25000	67000
7,5	2700	6%	75000	2250	2250	44250	25000	69250
8	2880	6%	75000	2250	4500	48750	50000	98750
8,5	3060	6%	50000	1500	1500	50250	50000	100250
9	3240	6%	50000	1500	3000	53250	75000	128250
9,5	3420	6%	25000	750	750	54000	75000	129000
10	3600	6%	25000	750	1500	55500	100000	155500

Fuente: Elaborado por autores

Pago del 25 % del capital: \$ 100.000,00

5.5.6.6 ANÁLISIS ECONÓMICO

Cuadro No. 9 Balance de Equipos

Equipos	Cantidad	P/Unitario	Total USD.
TANQUES	3	8,000.00	24,000.00
SURTIDORES	4	10,500.00	42,000.00
BOMBAS			
SUMERGIBLES	3	1,500.00	4,500.00
COMPRESOR	1	1,800.00	1,800.00
GENERADOR	1	14,000.00	14,000.00
ESTABILIZADOR	1	1,500.00	1,500.00
ELEVADORES	3	3,500.00	10,500.00
AUTOMATIZACION	1	25,000.00	25,000.00

Fuente: PDVSA del Ecuador

Cuadro No. 10 Balance de Mano de Obra

Empleados	Cantidad	P/Unitario	Total USD.
Gerente de Estación	1	2000	2000
Administrador	1	800	800
Secretaria Contadora	1	450	450
Pisteros	9	250	2250
Operador Lubricadora	1	300	300
Guardia	1	400	400

Fuente: Elaborado por autores

Cuadro No. 11 Balance de materia prima por mes:

Productos	Galones	Margen	Total USD.
Diesel	60,000.00	0.12	7.200.00
Gasolina 82	90,000.00	0.15	13,500.00
Gasolina 92	50,000.00	0.20	10.000.00
Lubricantes	300.00	5.00	1,500.00

Fuente: Elaborado por autores

Cuadro No. 12 Balance general de inicio del proyecto

BALANCE GENERAL DE INICIO DEL PROYECTO					
Activo corriente		\$			\$
			3,380,574	87%	3,381,803
					87%
Caja bancos	\$	150,000			\$
Inventario					Cuentas por pagar
Cuentas por cobrar	\$	3,230,574			Obligaciones a
					corto plazo
					Obligaciones a
					largo plazo
					495,000
					Patrimonio (P)
					\$
Activo fijo		\$	500,000	13%	498,771
					13%
Terreno	\$	-			Capital
Construcciones	\$	450,000			498,771
Maquinaria	\$	-			\$
Vehículos	\$	50,000			Utilidades retenidas
					-
					Total pasivo más
Activo total		\$	3,880,574		patrimonio
					\$
					3,880,574.00

Fuente: Elaborado por autores

Cuadro No. 13 Estado de resultado proyectado a 10 años (Alternativa 1)

FACTIBILIDAD FINANCIERA										
	EXTRA	SUPER	DIESEL							
Galones	1,080,000	600,000	720,000							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VENTA DE COMBUSTIBLE	3140574	3203385	3267453	3332802	3399458	3467447	3536796	3607532	3679683	3753277
VENTAS DE LUBRICANTES	90000	91800	93636	95509	97419	99367	101355	103382	105449	107558
ALQUILER TIENDA DE CONVENIENCIAS	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6757	6892	7030	7171
Total Ingresos	3236574	3301305	3367332	3434678	3503372	3573439	3644908	3717806	3792162	3868006
COSTOS										
COMPRA DE COMBUSTIBLE	2790803	2846619	2903552	2961623	3020855	3081272	3142898	3205756	3269871	3335268
TRANSPORTE DEL COMBUSTIBLE	24000	24480	24970	25469	25978	26498	27028	27568	28120	28682
COMPRA DE LUBRICANTES	72000	73440	74909	76407	77935	79494	81084	82705	84359	86047
Total Costos	2886803	2944539	3003430	3063499	3124769	3187264	3251009	3316029	3382350	3449997
Utilidad Bruta Combustibles	325771	332286	338932	345711	352625	359677	366871	374208	381692	389326
Utilidad Bruta Lubricantes	18000	18360	18727	19102	19484	19873	20271	20676	21090	21512
Tienda de Conveniencias	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6757	6892	7030	7171
GASTOS GENERALES										
SUELDOS Y SALARIOS	70800	72216	73660	75134	76636	78169	79732	81327	82953	84613
BENEFICIOS SOCIALES	22814	23270	23736	24211	24695	25189	25692	26206	26730	27265
SERVICIOS BASICOS (Luz, telefono, agua)	5760	5875	5993	6113	6235	6360	6487	6616	6749	6884
Concesión	48000	48960	49939	50938	51957	52996	54056	55137	56240	57364
LICENCIAS Y PERMISOS	2700	2754	2809	2865	2923	2981	3041	3101	3163	3227
IMPUESTOS	1000	1020	1040	1061	1082	1104	1126	1149	1172	1195
SEGUROS	10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262	11487	11717	11951
UTILES DE OFICINA	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6757	6892	7030	7171
VIGILANCIA	28800	29376	29964	30563	31174	31798	32433	33082	33744	34419
MANTENIMIENTO	1800	1836	1873	1910	1948	1987	2027	2068	2109	2151
Intereses Financieros	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
DEPRECIACION	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330
Total Gastos Combustibles	260004	260004	260820	261402	261719	261739	261425	260737	259632	258059
GASTOS LUBRICANTES	4140	4223	4307	4393	4481	4571	4662	4756	4851	4948
Total Gastos	244144	248180	252297	256496	260780	265149	269606	274151	278787	283516
TOTAL COSTOS Y GASTOS	3150947	3130947	3192720	3255727	3319995	3385549	3452413	3520615	3590181	3661137
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	85627	105627	108586	111604	114683	117823	121026	124293	127625	131025
15% UTILIDADES	15844	16288	16741	17202	17673	18154	18644	19144	19654	20174
25% IR	22446	23075	23716	24370	25037	25718	26412	27120	27843	28580
Capital de trabajo accionistas	(150,000)									
UTILIDAD DESPUES DE IMPSTOS	67337	69224	71148	73110	75112	77154	79237	81361	83528	85739
DEPRECIACION	12330									
AMORTIZACION CAPITAL							125000	125000	125000	125000
FLUJO DE CAJA	(150,000)	55007	69224	71148	73110	75112	77154	0	0	0
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	124231	195379	268489	343601	420755	420755	374992	331353	292881	253620
VAN	15687									
TIR 15%	12%									

Cuadro No. 14 Estado de resultado proyectado a 10 años (Alternativa 2)

FACTIBILIDAD FINANCIERA										
	EXTRA	SUPER	DIESEL							
Galones	1,080,000	600,000	720,000							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VENTA DE COMBUSTIBLE	3140574	3203385	3267453	3332802	3399458	3467447	3536796	3607532	3679683	3753277
VENTAS DE LUBRICANTES	90000	91800	93636	95509	97419	99367	101355	103382	105449	107558
ALQUILER TIENDA DE CONVENIENCIAS	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6757	6892	7030	7171
Total Ingresos	3236574	3301305	3367332	3434678	3503372	3573439	3644908	3717806	3792162	3868006
COSTOS										
COMPRA DE COMBUSTIBLE	2790803	2846619	2903552	2961623	3020855	3081272	3142898	3205756	3269871	3335268
TRANSPORTE DEL COMBUSTIBLE	24000	24480	24970	25469	25978	26498	27028	27568	28120	28682
COMPRA DE LUBRICANTES	72000	73440	74909	76407	77935	79494	81084	82705	84359	86047
Total Costos	2886803	2944539	3003430	3063499	3124769	3187264	3251009	3316029	3382350	3449997
Utilidad Bruta Combustibles	325771	332286	338932	345711	352625	359677	366871	374208	381692	389326
Utilidad Bruta Lubricantes	18000	18360	18727	19102	19484	19873	20271	20676	21090	21512
Tienda de Conveniencias	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6757	6892	7030	7171
GASTOS GENERALES										
SUELDOS Y SALARIOS	70800	72216	73660	75134	76636	78169	79732	81327	82953	84613
BENEFICIOS SOCIALES	22814	23270	23736	24211	24695	25189	25692	26206	26730	27265
SERVICIOS BASICOS (Luz, telefono, agua)	5760	5875	5993	6113	6235	6360	6487	6616	6749	6884
Concesión	48000	48960	49939	50938	51957	52996	54056	55137	56240	57364
LICENCIAS Y PERMISOS	2700	2754	2809	2865	2923	2981	3041	3101	3163	3227
IMPUESTOS	1000	1020	1040	1061	1082	1104	1126	1149	1172	1195
SEGUROS	10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262	11487	11717	11951
UTILES DE OFICINA	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6757	6892	7030	7171
VIGILANCIA	28800	29376	29964	30563	31174	31798	32433	33082	33744	34419
MANTENIMIENTO	1800	1836	1873	1910	1948	1987	2027	2068	2109	2151
Intereses Financieros	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	0	0	0
DEPRECIACION	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330	12330
Total Gastos Combustibles	260004	260004	260820	261402	261719	261739	261425	260737	259632	258059
GASTOS LUBRICANTES	4140	4223	4307	4393	4481	4571	4662	4756	4851	4948
Total Gastos	244144	248180	252297	256496	260780	265149	269606	244151	248787	253516
TOTAL COSTOS Y GASTOS	3150947	3130947	3192720	3255727	3319995	3385549	3452413	3520615	3560181	3631137
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	85627	105627	108586	111604	114683	117823	121026	124293	157625	161025
15% UTILIDADES	15844	16288	16741	17202	17673	18154	18644	23644	24154	24674
25% IR	22446	23075	23716	24370	25037	25718	26412	33495	34218	34955
Capital de trabajo accionistas	(150,000)									
UTILIDAD DESPUES DE IMPOTOS	67337	69224	71148	73110	75112	77154	79237	100486	102653	104864
DEPRECIACION	12330									
AMORTIZACION CAPITAL							500000			
FLUJO DE CAJA	(150,000)	55007	69224	71148	73110	75112	77154	0	100486	102653
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		124231	195379	268489	343601	420755	420755	499992		
VAN	15687									
TIR 15%	12%									

5.5.6.7 INDICADORES FINANCIEROS

Cuadro No. 15 Indicadores financieros

3236 574	330 130 5	336 733 2	343 467 8	350 337 2	3573 439	3644 908	371 780 6	3792 162	386 800 6	TOTAL VENTAS	ESTADO DE RESULTADO S
3380 574	338 057 4	338 057 4	338 057 4	338 057 4	3380 574	3380 574	338 057 4	3380 574	338 057 4	TOTAL ACTIVOS	BALANCE INICIAL
0,96 (1)	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14 (10)	INDICE DE ROTACION DE ACTIVO TOTAL	

Fuente: Elaborado por autores

Relación entre el monto de ingresos y el monto de inversión total por cada periodo; por ejemplo en el periodo (1) se está generando **0.96** de ingresos en relación a cada dólar de inversión en activos, es baja ya que la empresa recién comienza, pero luego se ve el aumento y recuperación de la misma hasta llegar al **1.14** en el último periodo estimado (10).

Índice de Liquidez: Activo circulante/ Pasivo circulante =1.17 Indica la posibilidad de pagar en efectivo deudas (Datos del estado de situación inicial)

AC \$ 3.380,574

PC \$ 2.886,803

Capital de Trabajo: Activo circulante – Pasivo circulante = \$ 493.771 Indica cuanto poseo en efectivo para trabajo luego de pagar obligaciones en efectivo (Datos del estado de situación inicial)

AC \$ 3.380,574

PC \$ 2.886,803

5.5.6.8 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

De la presentación de los resultados se puede concluir que:

- a) Las encuestas nos permitieron tomar decisiones gerenciales en relación a la apertura de la Estación de servicio con su centro de lubricación.
- b) Considerando las encuestas realizadas; los clientes forman una demanda cuantiosa en la necesidad de adquirir combustible, al salir o retornar de sus hogares.
- c) Inversionistas dan cuenta que es un sector con gran demanda en productos y servicios; en parte considerando que es una vía en expansión urbana habitacional, actualmente y en futuro.
- d) Las seguridades que se imponen en el marco jurídico en la ley de mercados de valores en lo que respecta a la emisión de títulos valores permiten la inversión segura y una rentabilidad aceptable, de acorde al mercado.
- e) La administración y la puesta en marcha del proyecto por parte del fideicomiso refleja el óptimo manejo de los recursos, de inversión, financiero y humano comprometidos en esta empresa.
- f) El común acuerdo de los inversionistas y accionista del proyecto como fideicomitente, marcan las directrices a llevar a cabo por parte del ente que conforma el fideicomiso, esto da como resultado confianza y seguridad de las partes, que avizoran una viabilidad, factibilidad y rentabilidad del proyecto en marcha.
- g) Contamos con una ubicación estratégica que nos permite una gran ventaja competitiva ante la competencia, como es el ser la única estación de servicios en el carril izquierdo de vía a la costa, la cual cuenta en la actualidad con cinco mil soluciones habitacionales.

RECOMENDACIONES

- a) Sugerimos la compra de títulos por ser un mecanismo seguro y rentable abalizado por las regulaciones que se dan en la súper intendencia de compañías.
- b) Dado que se ha demostrado que es un proyecto viable, factible y rentable con aceptación y crecimiento ponemos a consideración del inversionista la compra oportuna de la emisión de los títulos dado que los mismos son limitados.
- c) Se toman en consideración la calificación otorgada por la súper intendencia de Bancos con un índice aceptable de no menos de AAA para encontrar la mejor y optima fiduciaria.
- d) Al tomar en cuenta los niveles socioeconómicos del sector nos percatamos que el mayor consumo de combustible se da en la gasolina súper con la cual se tiene mayor margen de utilidad por lo que el galón se vende a \$2.19.
- e) Se recomienda a los accionista la recompra de los títulos luego del retorno de la inversión, para obtener mayor utilidad en el futuro y para la expiación de nuevos servicios dentro del perímetro de la estación de servicios.
- f) Se tomara en cuenta la estimulación promocional de los clientes frecuente al considerárseles, clientes cautivos o perennes.
- g) Se optimen las firmas comerciales más representativas para la ocupación del mini Marquet, así como también el abanderamiento de la gasolinera, otorgando imagen y confianza al cliente. El abanderamiento se otorga a la empresa que mayor inversión realice en las instalaciones.
- h) Para preservar la mejor imagen de la estación de servicio se llama a empresas, para un concurso de meritos en materia de seguridad privada e industrial, a si como también a las compañías prestadoras de servicios de limpieza industrial.
- i) En la puesta en marcha se busca la otorgación y calificación de las normas ISO 9001 y la ISO 1400 a fin de demostrar a nuestra distinguida clientela y a los inversionistas la seriedad con que se considera el manejo administrativo y ambiental, denotando responsabilidad y progreso.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- **CARVAJAL, C. M.** *Aspectos jurídicos de la titularización de activos*, Medellín. Jurídica Diké, 1996. 261p.
- **CURRIE, Lauchin.** "UPAC, veinte años después", cuadernos de economía, Bogotá, Vol. XIII, Números 18-19: pp. 265-280. 1993.
- **DÍAZ ARDILA, Gabriel.** *Titularización 2*. Ed. Guadalupe Ltda. 1997. 184p.
- **ESTRADA, Marcela.** "Titularización de Activos" Boletín Económico BIC, Medellín, N-.195: pp. 3-15. Jun., 1994.
- **ESTRADA, M. y MEJIA, O.** "Titularización de activos (I)" Nueva frontera, Santa fe de Bogotá, N-. 974: pp 24-30. Mar.,1994.
- **EL PREGÓN.** Procesos de titularización. Medellín, Editorial La República, septiembre 1998.
- **HADDAD, Jorge Luis.** "Titularización de activos" Gestión y Desarrollo, Cali, N-.2: pp. 34-54. Jul-Dic., 1998.
- **Mercado Público de Valores.** "Bienes o activos Objeto de titularización" Legislación, santa fe de Bogotá, Vol. 96, N-. 1136: pp 273-274. Editorial legis. 15 feb., 2000.
- **OSORIO BUSTAMANTE, Jairo,** *sistema metro*, Oficina fiduciaria ALIANZA, Bogotá, 6 septiembre, 2000.
- **RODRIGUEZ, G.** *El proceso de la Titularización*, Oficina titularizadora REIT, Medellín, 22 febrero., 2000
- **TORRES, L.** *Proyecto de ley de financiación de vivienda*, Bolsa de Valores de Occidente, Cali, Foro nacional sobre financiación de vivienda, 26-29 de noviembre., 1999.
- **VELEZ, I.** *¿UPAC = UVR? ¿Se repetirá la crisis?*, Bolsa de valores de occidente, Cali, Foro nacional sobre financiación de vivienda, 26-29 de noviembre., 1999.

- **VELÁSQUEZ RESTREPO**, Saúl. "Titularización" [en línea]. Medellín, 1999. En línea<finanzas2000eu.com.co/titularización>(consulta: 5 de marzo de 2000.
- **ANAYA Julio**, *Innovación y mejora de procesos logísticos*, 2da Edición.
- **ANZOLA**, *Curso básico de Administración de empresas*. Mc Graw Hill interamericana de México.
- **AVENDAÑO Luis**, *El control a su alcance serie de conocimientos prácticos*, Editorial NORMA.
- Reglamento de la DNH
- Ordenanzas Municipales del Catón de Guayaquil para EESS
- Comercializadoras.
- Diario el Universo.
- **NARESH K Malhotra**, *Investigación de Mercado* Quinta edición, Editorial Pearson.
- Encuestadores.

REFERENCIAS ELECTRONICAS:

1. **Sitio Web:** <http://diccionario.babylon.com/>

Tema: Definición de Capacidad Intelectual

Dirección: [http://diccionario.babylon.com/Capacidad Intelectual](http://diccionario.babylon.com/Capacidad_Intelectual)

2. **Sitio Web:** <http://www.eumed.net>

Tema: Estudio de Factibilidad de un proyecto de inversión

Dirección: <http://www.eumed.net/ce/2008b/ts>.

ANEXO 1

OBLIGACIONES FORMALES DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISO



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

CARRERA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

**PLAN DE TRABAJO DE GRADOPREVIA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERO
COMERCIAL MENCION EN MARKETING – CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

Objetivo General

Obtener información sobre la atención en la gestión en una estación de servicio a los consumidores del sector vía a la para establecer criterios que permitan la construcción de la gasolinera y de esa manera brindar a los inversionista una alternativa de inversión viable y rentable.

Objetivos Específicos

- 1.- Obtener información sobre la atención eficiente y eficaz de las gasolineras que existen en la actualidad vía a la costa.
- 2.- Obtener información sobre las preferencias de los servicios adicionales brindados a los choferes en una gasolinera.

ANEXO 2

ENCUESTA DIRIGIDA A CONSUMIDORES DE COMBUSTIBLE EN EL SECTOR VIA A LA COSTA PARA MEJORAR EL SERVICIO



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

PLAN DE TRABAJO DE GRADOPREVIA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING – CONTABILIDAD Y AUDITORIA

ENCUESTA DIRIGIDA A CONSUMIDORES DE COMBUSTIBLE EN EL SECTOR VIA A LA COSTA PARA MEJORAR EL SERVICIO

Instrucciones:

1.-Lea detenidamente la premisa y escriba en el recuadro que está a su derecha, el literal correspondiente.

2.-Por favor consigne su criterio en todos los ítems.

3.-Revise su cuestionario antes de entregarlo.

La encuesta es anónima.

I INFORMACION GENERAL

1¿Cuántas veces en la semana pone gasolina en su vehículo?

- 1 vez ___
- 2 veces ___
- Más de 2 ___

2¿Qué tipo de combustible consume?

- Gasolina Extra _____
- Gasolina Súper _____
- Diesel _____

3¿Qué gasolineras le dan confianza?

- Primax _____
- Mas Gas _____
- Mobil _____
- Petro Ecuador _____
- Ninguna _____
- Todas _____

4¿Qué servicios adicionales le gustaría tener es una EESS?

- Minimarket _____
- Centro de Lubricación _____
- Limpieza - Lavado _____
- Farmacia _____
- Comida rápida _____
- Ninguno _____
- Otro ____ Cuál?_____

5¿Considera que el precio del combustible con relación a la calidad, cantidad y servicio es:

- Es mayor _____
- Es menor _____
- Es adecuado _____
- Indiferente _____

6¿Prefiere la atención de personal

- HOMBRES _____
- MUJERES _____

7¿Prefiere el pago de combustible en:

- Efectivo _____
- Tarjeta de Crédito _____
- Indistinto _____

8¿Señale dos características importantes a la hora de escoger una Estación de servicio:

- Ubicación _____
- Precio _____
- Seguridad _____
- Atención _____
- Cantidad _____
- Marca _____
- Servicios adicionales _____
- Limpieza _____

9¿Regularmente usa uno o varios de los siguientes servicios en una Estación?

- Baños _____
- Agua _____
- Aire _____
- Ninguno _____

10¿Cuánto tiempo permanece en promedio en la Estación?

- 1 a 5 minutos _____
- 6 a 10 minutos _____
- 11 en adelante _____

ANEXO 3

INSTRUMENTO DIRIGIDO A EXPERTOS EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS (FORMATO)



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

**PLAN DE TRABAJO DE GRADOPREVIA OBTENCION DEL TITULO DE
INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING –
CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

Objetivo General:

Conocer los procesos de los negocios fiduciarios en las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Objetivos Específicos

- 1.- Obtener información sobre la ley de mercado de valores y reglamentos vigentes en los negocios fiduciarios aplicados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- 2.- Obtener información sobre los contratos de un fideicomiso mercantil.

Instrucciones:

Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio.
Por favor consigne sus respuestas a las 6 preguntas descritas a continuación.

1.- ¿Cuál es según su criterio la ventaja que tiene el inversionista al ser partícipe del proyecto de la construcción de la gasolinera en esta modalidad de financiamiento de titularización?

2.- ¿Cuál es según su criterio el rol que deben tener ustedes como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso ante su cliente?

3.- ¿Cuáles son los requisitos que debo presentarles a ustedes antes de requerir sus servicios como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

4.- ¿Cuál es según su criterio el rol que cumple una calificadora de riesgo ante las inquietudes de los inversionistas?

5.- ¿Cuántos y cuáles son los proyectos ustedes manejan en la actualidad como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

6.- ¿Cuánto tiempo ustedes tienen en el mercado como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

EXPERTO FIDUCIARIO ENTREVISTADO
Apellidos y Nombres:
Cédula de Identidad: 1
Profesión:
Título d cuarto nivel:
Cargo:
Año que egresó:
Dirección y teléfono:
<hr/>
Firma
C.I.....

ANEXO 4

INSTRUMENTO DIRIGIDO A DISTINTAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE DESEEN INVERTIR SU DINERO EN ESTE PROYECTO (CONSTRUCCION DE UNA GASOLINERA EN VIA A LA COSTA)



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

PLAN DE TRABAJO DE GRADO PREVIA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING – CONTABILIDAD Y AUDITORIA

Objetivo:

Conocer las dudas o inquietudes de personas naturales o jurídicas en general referentes a las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Instrucciones:

Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio.
Por favor consigne sus respuestas a las 5 preguntas descritas a continuación.

1.- ¿Cuál es según su criterio el invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio ubicada en vía a la costa, teniendo en cuenta que en dicho sector se proyecta un gran crecimiento habitacional?

Es un excelente proyecto debido a que en esa zona solo hay dos estaciones de servicio y se debe considerar que el sector inmobiliario está creciendo en vía a la costa.

2.- ¿Cuáles son sus dudas en invertir en la construcción de una estación de servicio, si la rentabilidad que va a tener es mayor a otras alternativas de inversión financiera, como por ejemplo mantener su dinero una cuenta de ahorro?

Ninguna.

3.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto estará respaldada ante una sociedad administradora de fondos y fideicomiso legalmente constituida mediante la Superintendencia de Compañía del Ecuador que garantizara la gestión?

Sí, porque sería la fiduciaria la que administre el dinero, no el inversionista.

4.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto a titularizar tiene la exigencia de una alta calificación previa validación mediante una Calificadora de Riesgo, la cual, garantiza su inversión?

Sí, porque después podemos negociar en el mercado los títulos adquiridos.

5.- ¿Esta usted de acuerdo señor/ra empresario que la sociedad administradora de fondos y fideicomiso del proyecto les ofrezca un informe de la gestión que dure la construcción de la estación de servicio en el manejo de los recursos que ustedes han emitido?

Sí, porque es una manera de informarnos la utilización de nuestro recursos.

EMPRESARIO ENTREVISTADO

Apellidos y Nombres: Castro Diana

Cédula de Identidad:

Profesión: Ing. Comercial

Título de cuarto nivel

Cargo:

Año que egresó:

Dirección y Teléfono: Cdla. Alborada,
12 etp. Mz. 16, V. 4

Firma

C.I......

INSTRUMENTO DIRIGIDO A DISTINTAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE DESEEN INVERTIR SU DINERO EN ESTE PROYECTO (CONSTRUCCION DE UNA GASOLINERA EN VIA A LA COSTA)



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

PLAN DE TRABAJO DE GRADO PREVIA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING – CONTABILIDAD Y AUDITORIA

Objetivo:

Conocer las dudas o inquietudes de personas naturales o jurídicas en general referentes a las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Instrucciones:

<p>Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio. Por favor consigne sus respuestas a las 5 preguntas descritas a continuación.</p>
--

1.- ¿Cuál es según su criterio el invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio ubicada en vía a la costa, teniendo en cuenta que en dicho sector se proyecta un gran crecimiento habitacional?

Igual que en bienes raíces, esto se trata de ubicación. Al estar ubicado de regreso de salinas y circunvalaciones tan distantes la hacen de difícil acceso, pero si esta última estación de servicio esta antes de varias urbanizaciones esto es un plus.

2.- ¿Cuáles son sus dudas en invertir en la construcción de una estación de servicio, si la rentabilidad que va a tener es mayor a otras alternativas de inversión financiera, como por ejemplo mantener su dinero una cuenta de ahorro?

Si existiese rentabilidad asegurada, no habrá dudas, pero al ser un sector de difícil acceso y con dos estaciones de servicios altamente reconocidas y posesionadas en la mente del consumidor, es difícil que el retorno de la inversión sea rápida y constante

3.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto estará respaldada ante una sociedad administradora de fondos y fideicomiso legalmente constituida mediante la Superintendencia de Compañía del Ecuador que garantizara la gestión?

No.

4.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto a titularizar tiene la exigencia de una alta calificación previa validación mediante una Calificadora de Riesgo, la cual, garantiza su inversión?

No.

5.- ¿Esta usted de acuerdo señor/ra empresario que la sociedad administradora de fondos y fideicomiso del proyecto les ofrezca un informe de la gestión que dure la construcción de la estación de servicio en el manejo de los recursos que ustedes han emitido?

Si.

EMPRESARIO ENTREVISTADO

Apellidos y Nombres: Guerrero
Morocho Mariela Fernanda

Cédula de Identidad: 0916062185

Profesión: Ing. Gestión Empresarial

Título de cuarto nivel

Cargo: Jefe de Venta (CM
CONSTRUCCIONES)

Año que egresó: 2007

Dirección y Teléfono: Cdla. Kennedy
Norte, Mz. 805, S. 15. Telf:
093046694

Firma

C.I.....

INSTRUMENTO DIRIGIDO A DISTINTAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE DESEEN INVERTIR SU DINERO EN ESTE PROYECTO (CONSTRUCCION DE UNA GASOLINERA EN VIA A LA COSTA)



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

PLAN DE TRABAJO DE GRADO PREVIA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING – CONTABILIDAD Y AUDITORIA

Objetivo:

Conocer las dudas o inquietudes de personas naturales o jurídicas en general referentes a las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Instrucciones:

Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio.
Por favor consigne sus respuestas a las 5 preguntas descritas a continuación.

1.- ¿Cuál es según su criterio el invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio ubicada en vía a la costa, teniendo en cuenta que en dicho sector se proyecta un gran crecimiento habitacional?

Una buena oportunidad de negocio rentable.

2.- ¿Cuáles son sus dudas en invertir en la construcción de una estación de servicio, si la rentabilidad que va a tener es mayor a otras alternativas de

inversión financiera, como por ejemplo mantener su dinero una cuenta de ahorro?

¿Qué le impediría a otras personas poner otras estaciones de gasolina? Si esto sucede bajaría mi rentabilidad, incluso tendría perdida.

3.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto estará respaldada ante una sociedad administradora de fondos y fideicomiso legalmente constituida mediante la Superintendencia de Compañía del Ecuador que garantizara la gestión?

Si, en el caso que indicara el valor de la participación y si puedo retirar mis fondos en cualquier momento.

4.- ¿Usted señor/ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto a titularizar tiene la exigencia de una alta calificación previa validación mediante una Calificadora de Riesgo, la cual, garantiza su inversión?

Si.

5.- ¿Esta usted de acuerdo señor/ra empresario que la sociedad administradora de fondos y fideicomiso del proyecto les ofrezca un informe de la gestión que dure la construcción de la estación de servicio en el manejo de los recursos que ustedes han emitido?

Si, durante y después de la construcción.

EMPRESARIO ENTREVISTADO

Apellidos y Nombres: Carrera López
Jean Steve

Cédula de Identidad: 0914168752

Años de servicio en la docencia
Superior: 7

Profesión: Ing. Comercial

Título de cuarto nivel: Ciencias
Contables

Cargo:

Año que egresó: 2005

Dirección y Teléfono: Adv. Francisco
de Orellana y Justino cornejo. Telf.
2685150 ext 8337 (S.R.I.)

Firma

C.I......

ANEXO 7

**INSTRUMENTO DIRIGIDO A DISTINTAS PERSONAS NATURALES O
JURIDICAS QUE DESEEN INVERTIR SU DINERO EN ESTE PROYECTO**



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

**PLAN DE TRABAJO DE GRADO PREVIA OBTENCION DEL TITULO DE
INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING –
CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

Objetivo:

Conocer las dudas o inquietudes de personas naturales o jurídicas en general referentes a las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Instrucciones:

<p>Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio. Por favor consigne sus respuestas a las 5 preguntas descritas a continuación.</p>
--

1.- ¿Cuál es según su criterio el invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio ubicada en vía a la costa, teniendo en cuenta que en dicho sector se proyecta un gran crecimiento habitacional?

De acuerdo con el último censo realizado y teniendo en cuenta que la provincia del Guayas es uno de las ciudades más pobladas del Ecuador, podría ser una buena oportunidad de inversión, contando con la ventaja que son escasas las estaciones de servicio que se encuentran ubicadas vía a la Costa.

2.- ¿Cuáles son sus dudas en invertir en la construcción de una estación de servicio, si la rentabilidad que va a tener es mayor a otras alternativas de inversión financiera, como por ejemplo mantener su dinero una cuenta de ahorro?

Una de mis dudas es si realmente dicha rentabilidad supera a la rentabilidad esperada por los inversiones para ello se debería considerar futuras proyecciones con un mínimo de 5 años, considerando todas las factibilidades y en el caso de que exista un nivel de riesgo se pueda recupera la inversión realiza.

3.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto estará respaldada ante una sociedad administradora de fondos y fideicomiso legalmente constituida mediante la Superintendencia de Compañía del Ecuador que garantizara la gestión?

Si podría estar dispuesta a invertir en la construcción de una estación de servicios si contara con el respaldo de una prestigiosa sociedad administradora de fondos reconocida por su trayectoria en el país y sobre todo si está debidamente constituida en la Superintendencia de Compañías y por supuesto regida por la Superintendencia de Bancos.

4.- ¿Usted señor/ ra empresario estaría dispuesto a invertir su dinero en la construcción de una estación de servicio, teniendo en cuenta que dicho proyecto a titularizar tiene la exigencia de una alta calificación previa validación mediante una Calificadora de Riesgo, la cual, garantiza su inversión?

Si el proyecto cuenta con una alta calificación lo que implica su factibilidad y rentabilidad más aún si dichas rentabilidad puede incrementarse al pasar los años estaría dispuesta a invertir en dicho proyecto.

5.- ¿Esta usted de acuerdo señor/ra empresario que la sociedad administradora de fondos y fideicomiso del proyecto les ofrezca un informe de la gestión que dure la construcción de la estación de servicio en el manejo de los recursos que ustedes han emitido?

Si estoy de acuerdo con la emisión del informe durante y después de de la construcción de la estación de servicio ya que a través de ello se podrá constatar de manera más explícita como está siendo invertido mi dinero.

EMPRESARIO ENTREVISTADO	
Apellidos y Nombres:	Alarcón Vega Diana Carolina
Cédula de Identidad	0921898383
Años de servicio en la Docencia Superior	
Profesión	Ingeniera en Gestión Empresarial Mención en Finanzas y Finanzas Internacionales
Título de cuarto nivel Cargo	
Año que egresó	2008
Dirección y Teléfono	Chambers 412 y Washington. Telf. 097777855 / 2- 340961
	Diana Alarcón V.
	Firma
	C.I 0921898383

ANEXO 8

INSTRUMENTO DIRIGIDO A EXPERTOS EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

**PLAN DE TRABAJO DE GRADOPREVIA OBTENCION DEL TITULO DE
INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING –
CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

Objetivo:

Conocer los procesos de los negocios fiduciarios en las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Instrucciones:

<p>Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio. Por favor consigne sus respuestas a las 6 preguntas descritas a continuación.</p>
--

1.- ¿Cuál es según su criterio la ventaja que tiene el inversionista al ser partícipe del proyecto de la construcción de la gasolinera en esta modalidad de financiamiento de titularización?

El financiamiento a través de un proceso de titularización le da ventaja al inversionista ya que su dinero se encuentra administrado por un tercero que en éste caso es una Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Adicionalmente, la tasa de interés a pagar a los inversionistas es mejor que una tasa de una póliza de inversión bancaria.

2.- ¿Cuál es según su criterio el rol que deben tener ustedes como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso ante su cliente?

El principal rol de las Fiduciarias es velar por una adecuada administración de los recursos; sin embargo, se debe considerar que ningún fideicomiso puede garantizar y utilidad ya que el rol de la Fiduciaria “es de medio y no de resultado”, conforme la Ley de Mercado de Valores.

3.- ¿Cuáles son los requisitos que debo presentarles a ustedes antes de requerir sus servicios como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

Depende del tipo de Fideicomiso pero para un Fideicomiso de Titularización de un proyecto inmobiliario necesitamos la información adjunta.

4.- ¿Cuál es según su criterio el rol que cumple una calificadora de riesgo ante las inquietudes de los inversionistas?

Conocer la razonabilidad del riesgo del proceso de titularización con el afán de que el inversionista pueda decidir si invertir o no.

5.- ¿Cuántos y cuáles son los proyectos ustedes manejan en la actualidad como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

Ésta es información confidencial.

6.- ¿Cuánto tiempo ustedes tienen en el mercado como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

15 años.

**EXPERTO
FIDUCIARIO
ENTREVISTADO**

Hidalgo Revelo Marlon

Apellidos y Nombres:

Cédula de Identidad FIDUCIA S.A.

E-mail:
mhidalgo@fiducia.com.ec

Profesión Ingeniero

Título de cuarto nivel

Cargo:

Administrador de
Fideicomiso

Dirección y Teléfono
<http://www.fiducia.com.ec>

Telf: (593) 02-2987100
EXt. 121

Telf: (593) 02-2987108

Marlon Hidalgo R.

Firma

ANEXO 9

INSTRUMENTO DIRIGIDO A EXPERTOS EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

**PLAN DE TRABAJO DE GRADOPREVIA OBTENCION DEL TITULO DE
INGENIERO COMERCIAL MENCION EN MARKETING –
CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

Objetivo:

Conocer los procesos de los negocios fiduciarios en las gestiones administrativas y legales ligadas con el desarrollo del proyecto de la construcción de la gasolinera que se traducen en criterios para que el inversionista se sienta seguro en invertir su dinero de manera confiable.

Instrucciones:

<p>Lea detenidamente las preguntas y escriba sobre la línea de puntas su criterio. Por favor consigne sus respuestas a las 6 preguntas descritas a continuación.</p>
--

1.- ¿Cuál es según su criterio la ventaja que tiene el inversionista al ser partícipe del proyecto de la construcción de la gasolinera en esta modalidad de financiamiento de titularización?

Las ventajas que puedo mencionar hacia los inversionistas son: seguridad, confianza, respaldo colateral.

2.- ¿Cuál es según su criterio el rol que deben tener ustedes como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso ante su cliente?

Como profesional en el negocio, recomendamos las mejores alternativas.

3.- ¿Cuáles son los requisitos que debo presentarles a ustedes antes de requerir sus servicios como una sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

- Tipo de inversión que deseen hacer.
- Justificar que los recursos son propios.
- Ser calificado y no constar en al central de riesgo.

4.- ¿Cuál es según su criterio el rol que cumple una calificadora de riesgo ante las inquietudes de los inversionistas?

Su función es determinar el perfil del cliente demostrado, como A, B, C D, E etc., conforme esta calificación las empresas dirigen o no.

5.- ¿Cuántos y cuáles son los proyectos ustedes manejan en la actualidad como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

Varios.

6.- ¿Cuánto tiempo ustedes tienen en el mercado como sociedad administradora de fondos y fideicomiso?

5 años de experiencia profesional.

**EXPERTO
FIDUCIARIO
ENTREVISTADO**

Apellidos y Nombres:

Aguilar Richard

Cédula de Identidad 0917157276

E-mail:

Profesión Ingeniero Comercial

Título de cuarto nivel

Cargo: Docente U.P.S

Dirección y Teléfono

Universidad Politécnica

Salesiana

Richard Aguilar

Firma

ANEXO 11

INSTRUCCIONES PARA LA VALIDACIÓN DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO SOBRE “PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y EVALUACIÓN FINANCIERA EN BASE A TÍTULOS NEGOCIABLES APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIOS”

1. Lea detenidamente los objetivos, la matriz de operacionalización de variables y el cuestionario de opinión.
2. Concluir acerca de la pertinencia entre objetivos, variables e indicadores de los ítems del instrumento.
3. Determinar la calidad técnica de cada ítem, así como la adecuación de éstos al nivel cultural, social y educativo de la población a la que está dirigido el instrumento.
4. Consignar las observaciones en el espacio correspondiente.
5. Realizar la misma actividad para cada uno de los ítems, utilizando las siguientes categorías.

6. CORRESPONDENCIA DE LAS PREGUNTAS DEL INSTRUMENTO CON LOS OBJETIVOS, VARIABLES E INDICADORES.

Marque en la casilla correspondiente

P: Pertinencia

NP: No pertinencia

En caso de marcar **NP** pase al espacio de observaciones y justifique su opinión.

7. CALIDAD TÉCNICA Y REPRESENTATIVIDAD.

Marque en la casilla correspondiente:

O: Óptima

B: Buena

R: Regular

D: Deficiente

En caso de marcar R o D, por favor justifique su opinión en el espacio de observaciones.

8. LENGUAJE

Marque en la casilla correspondiente:

A: Adecuado

I: Inadecuado

En caso de marcar I, justifique su opinión en el espacio de observaciones.

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN.

ANEXO 10

**REGISTRO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA
RECOLECCIÓN DE DATOS.**



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

Carrera: Ingeniería Comercial con mención en Marketing – Contabilidad y Auditoría

Tema de Tesis: Estudio de factibilidad y evaluación financiera en base a títulos negociables aplicados para la construcción de una estación de servicio.

Autores: Francisco Hurtado y Larry Hendrickson

ITEM	A) Correspondencia de las preguntas con los objetivos, variables e indicadores		B) Calidad técnica y representativa				C) Lenguaje		OBSERVACIONES
	P	NP	O	B	R	D	A	I	
1	9.		10.				11.		
2	12.		13.				14.		
3	15.		16.				17.		
4	18.		19.				20.		
5	21.		22.				23.		
DATOS DEL EVALUADOR			Nombres: Profesión: Fecha:				C.I. Cargo: Firma:		

Observaciones.....