



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS AGRARIAS
CARRERA DE INGENIERIA AGRONÓMICA

**“VALORACIÓN DE UN PREDIO AGRÍCOLA EN EL CANTÓN
PUEBLOVIEJO DE LA PROVINCIA DE LOS RÍOS”**

AUTOR: JAZMIN STEFANIA GUNSHA TIGRERO
TUTOR: ING. AGR. VÍCTOR HUGO VERDEZOTO VARGAS.
MSC.

GUAYAQUIL, 2019

DEDICATORIA

El presente trabajo y esfuerzo se lo dedico primero a Dios y a mi familia por haber sido mi soporte y apoyo en toda esta etapa universitaria y de mi vida, en especial a mis padres que han estado incondicionalmente presente. A si mismo a todas las personas especiales que me acompañaron en todo este ciclo, contribuyendo en mi formación profesional y como ser humano.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por regalarme la vida, darme salud y sabiduría; y mantenerme con las fuerzas y proveerme de las herramientas necesarias para poder culminar esta etapa de mi vida.

Agradezco de manera especial a mis padres, personas valiosas que a pesar de todo me apoyaron y estaré eternamente agradecida por todo su amor, esfuerzo y sacrificio que dieron para darme la oportunidad de poder culminar mi carrera universitaria y además de eso permitirme ser una persona de bien y educarme de la mejor manera. Gracias por existir y brindarme la vida.

A mis hermanas y hermano que con su sola presencia me aportaron ánimos, gracias por sus buenos consejos y guía. A mis sobrinas que son una fuente de alegría y me han ayudado a comprender la vida de una manera especial.

También agradezco a mis compañeros y amigos que me brindaron su apoyo y buenos recuerdos. Además, a una persona en especial quien fue mi apoyo y compañía a lo largo de este trabajo, gracias por impulsarme, gracias por llegar a mi vida.

A los docentes que fueron mi guía, por sus enseñanzas, vivencias y consejos para poder entender y apreciar esta maravillosa carrera. A mi tutor y docentes quienes me ayudaron con asesorías para que sea posible el desarrollo y culminación de este trabajo.

Finalmente, pero no menos importante a todas las personas que de una manera u otra me ayudaron en los momentos en donde necesitaba algún tipo de ayuda.

Guayaquil, 04 de marzo del 2020

Sra.
Ing. Agr. María Leticia Vivas Vivas, MSc
Vicedecana
Facultad
Universidad de Guayaquil
Ciudad. –

De mis consideraciones:

Envío a Ud. El Informe correspondiente a la tutoría realizada al Trabajo de Titulación **“Valoración de un predio agrícola en el cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos”** del estudiante **Jazmin Stefania Gunsha Tigreiro**, indicando que ha cumplido con todos los parámetros establecidos en la normativa vigente:

- El trabajo es el resultado de una investigación.
- El estudiante demuestra conocimiento profesional integral.
- El trabajo presenta una propuesta en el área de conocimiento.
- El nivel de argumentación es coherente con el campo de conocimiento.

Adicionalmente, se adjunta el certificado de porcentaje de similitud y la valoración del trabajo de titulación con la respectiva calificación.

Dando por concluida esta tutoría de trabajo de titulación, **CERTIFICO**, para los fines pertinentes, que el estudiante está apto para continuar con el proceso de revisión final.

Atentamente,

Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas, MSc.

CI: 0200679702

Fecha: 04/03/2020



ANEXO VII.- CERTIFICADO PORCENTAJE DE SIMILITUD

Habiendo sido nombrado Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas, MSc, tutor del trabajo de titulación certifico que el presente trabajo de titulación ha sido elaborado por la estudiante **Jazmin Stefania Gunsha Tigrero C.C. 0931074017**, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de **Ingeniero (a) Agrónomo (a)**.

Se informa que el trabajo de titulación: **“Valoración de un predio agrícola en el cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos”** ha sido orientado durante todo el periodo de ejecución en el programa antiplagio **URKUND** quedando el **2 %** de coincidencia.

Urkund Analysis Result

Analysed Document: TESIS URKUND.docx (D64797442)
Submitted: 3/3/2020 9:51:00 PM
Submitted By: jazmingunsha14@gmail.com
Significance: 2 %

Sources included in the report:

<https://buenafe.gob.ec/wp-content/uploads/2018/04/Ordenanza-Bienio-2010-2011.pdf>
https://www.registroficial.gob.ec/index.php/registro-oficial-web/publicaciones/suplementos/item/download/975_67495ac1a6027dfbbdf23a09e1de86b0
<https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2018/01/METODOLOGIA-DE-VALORACION-CATASTRO-ilovepdf-compressed.pdf>

Instances where selected sources appear:

7

Tutor: Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas, MSc.
CI: 0200679702

Revisor URKUND: Ing. Agr. Ramos Mosquera Iván, Msc.
CI: 0909723504

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TRABAJO DE TITULACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Valoración de un predio agrícola en el Cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Jazmin Stefania Gunsha Tigreiro		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Tutor: Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas, Msc. Revisor: Ing. Civ. Washington Guillermo Mesa Cabrera, Msc.		
INSTITUCIÓN:	Universidad de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Ciencias Agrarias		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	_____		
GRADO OBTENIDO:	Ingeniero Agrónomo		
FECHA DE PUBLICACIÓN:		No. DE PÁGINAS:	56
ÁREAS TEMÁTICAS:	Agricultura		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Avalúo, finca agroturística, activos biológicos.		
RESUMEN/ABSTRACT: El presente estudio fue aplicado en la finca Agro turística Mango Tour, ubicada en el cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos, cuyo objetivo principal fue actualizar el valor del predio agrícola, afirmando que los avalúos son un instrumento o insumo técnico básico e importante para la toma de decisiones dentro del proceso de manejo, administración, negociación y adquisición de fincas. Se identificaron los factores a considerar y la metodología adecuada a ser aplicada para proporcionarle un valor actual al inmueble. Para la metodología de valoración se optó por distribuir las partes a valorar de la siguiente manera: para la valoración del suelo se utilizó la metodología establecida por la Ordenanza Municipal del GAD, para la valoración de las edificaciones se utilizó la metodología del costo y su depreciación por medio de la Tabla de Fitto y Corvini; y para la valoración de los activos biológicos se aplicó la metodología proporcionada por la AME. Con la información recolectada y procesada, los resultados fueron los siguientes: valor actual del suelo \$443.089,20 (43 has.), valor actual de las edificaciones \$326.716,45 y valor actual de los activos biológicos \$119.358, dando un valor total de \$ 889.163,65. En conclusión, comparando con el valor de hace algunos años (5 años) atrás que fue de \$ 5.000,00/Ha., podemos notar la plusvalía ganada principalmente debido a la construcción de la carretera asfaltada hace un año, la suma de las edificaciones implementadas y la revalorización de los activos biológicos.			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 2472267/0963276346	E-mail: jazmingunsha14@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto, Msc.		
	Teléfono: 0997031631		
	E-mail: victor.verdezotov@ug.edu.ec		



Universidad de Guayaquil

ANEXO VIII.- INFORME DEL DOCENTE REVISOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Guayaquil, 04 de marzo del 2020

Ing. Agr. Maria Leticia Vivas Vivas MSc
Vicedecana / Directora de Carrera
FACULTAD DE CIENCIAS AGRARIAS
UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

De mis consideraciones:

Envío a Ud. El informe correspondiente a la **REVISION FINAL** del trabajo de Titulación **“Valoración de un predio agrícola en el Cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos”** del estudiante **Jazmin Stefania Gunsha Tigrero**. Las gestiones realizadas me permiten indicar que el trabajo fue revisado considerando todos los parámetros establecidos en la normativas vigentes, en el cumplimiento de los siguientes aspectos:

Cumplimiento de requisitos de forma:

- El título tiene un máximo de 16 palabras.
- La memoria escrita se ajusta a la escritura establecida.
- El documento se ajusta a las normas de escritura científica seleccionadas por la facultad.
- La investigación es pertinente con la línea y subniveles de investigación de la carrera.
- Los soportes teóricos son de máximo 10 años.
- La propuesta presentada es pertinente.

Cumplimiento con el reglamento de Régimen Académico:

- El trabajo es el resultado de una investigación.
- El estudiante demuestra conocimiento profesional integral.
- El trabajo presenta una propuesta en el área de conocimiento.
- El nivel de argumentación es coherente con el campo de conocimiento.

Adicionalmente, se indica que fue revisado, el certificado de porcentaje de similitud, la valoración del tutor, así como de las páginas preliminares solicitadas, lo cual indica que el trabajo de investigación cumple con los requisitos exigidos.

Una vez concluida esta revisión, considero que el estudiante está apto para continuar el proceso de titulación. Particular que comunicamos a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas, MSc.
CI: 0200679702

Fecha: 04/03/2020



ANEXO XII: DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y DE AUTORIZACIÓN DE LICENCIA GRATUITA INTRANSFERIBLE Y NO EXCLUSIVA PARA EL USO NO COMERCIAL DE LA OBRA CON FINES NO ACADÉMICOS

LICENCIA GRATUITA INTRANSFERIBLE Y NO COMERCIAL DE LA OBRA CON FINES NO ACADÉMICOS

Yo, **Jazmin Stefania Gunsha Tigrero** con C.I. 0931074017, certifico que los contenidos desarrollados en este trabajo de titulación, cuyo título es “**Valoración de un predio agrícola en el cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos**” son de mi absoluta propiedad y responsabilidad, en conformidad al Artículo. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN*, autorizo la utilización de una licencia gratuita intransferible para el uso no comercial de la presente obra a favor de la Universidad de Guayaquil.

Jazmin Gunsha T.

Jazmin Stefania Gunsha Tigrero

C.I. No. 0931074017

“VALORACIÓN DE UN PREDIO AGRÍCOLA EN EL CANTÓN PUEBLOVIEJO DE LA PROVINCIA DE LOS RÍOS”

Autor: Jazmin Stefania Gunsha Tigrero

Tutor: Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas. Msc.

Resumen

El presente estudio fue aplicado en la finca Agro turística Mango Tour, ubicada en el cantón Pueblo Viejo de la provincia de Los Ríos, cuyo objetivo principal fue actualizar el valor del predio agrícola, afirmando que los avalúos son un instrumento o insumo técnico básico e importante para la toma de decisiones dentro del proceso de manejo, administración, negociación y adquisición de fincas. Se identificaron los factores a considerar y la metodología adecuada a ser aplicada para proporcionarle un valor actual al inmueble. Para la metodología de valoración se optó por distribuir las partes a valorar de la siguiente manera: para la valoración del suelo se utilizó la metodología establecida por la Ordenanza Municipal del GAD, para la valoración de las edificaciones se utilizó la metodología del costo y su depreciación por medio de la Tabla de Fitto y Corvini; y para la valoración de los activos biológicos se aplicó la metodología proporcionada por la AME. Con la información recolectada y procesada, los resultados fueron los siguientes: valor actual del suelo \$443.089,20 (43 has.), valor actual de las edificaciones \$326.716,45 y valor actual de los activos biológicos \$119.358, dando un valor total de \$ 889.163,65. En conclusión, comparando con el valor de hace algunos años (5 años) atrás que fue de \$ 5.000,00/Ha., podemos notar la plusvalía ganada principalmente debido a la construcción de la carretera asfaltada hace un año, la suma de las edificaciones implementadas y la revalorización de los activos biológicos.

Palabras Claves: avalúo, finca agroturística, activos biológicos.

“ASSESSMENT OF AN AGRICULTURAL PROPERTY IN PUEBLOVIEJO CANTÓN, PROVINCE OF LOS RÍOS”

Author: Jazmin Stefania Gunsha Tigreiro

Advisor: Ing. Agr. Víctor Hugo Verdezoto Vargas. Msc.

Abstract

The present study was applied in the Agro tourist farm “Mango Tour”, located in Pueblo Viejo Canton, province of Los Ríos, whose main objective was to update the value of the agricultural property, stating that the appraisal is an essential technical instrument in the course of the process of management, negotiation and acquisition of farms. The factors to be considered and the appropriate methodology to be applied, so as to provide current value to the identified property. The assessment of the methodology was distributed in parts as follows: the Municipal Ordinance (GAD) established the methodology for the land valuation. The appraisal of the buildings, the cost of the methodology and its depreciation were done through the Table of Fitto and Corvini, while the valuation of biological assets was executed through the methodology provided by the AME. The information collected and processed produced the following results: current land value \$ 443,089.20 (43 hectares), current value of buildings \$ 326,716.45 and current value of biological assets \$ 119,358, giving a total value of \$ 889,163 , 65. To sum up, comparing the value of some years (5 years ago) that was \$ 5,000.00 / Ha. with the current one, We can see that the capital gain mainly due to the construction of the paved road a year ago, the sum of the implemented buildings and the revaluation of biological assets.

Keywords: value, agrotourist farm, biological assets.

INDICE GENERAL

I. INTRODUCCIÓN	1
1.1 Planteamiento del Problema.....	2
1.2 Formulación del Problema	3
1.3 Justificación	3
1.4 Factibilidad.....	3
1.5 Objetivos de la Investigación	4
1.5.1 Objetivo General	4
1.5.2 Objetivos específicos.....	4
II. MARCO DE REFERENCIA	5
2.1 Marco conceptual.....	5
2.2 Marco teórico	10
2.3 Marco legal	15
2.4 Hipótesis	18
III. MATERIALES Y MÉTODOS	20
3.1 Localización del estudio.....	20
3.2 Características edafoclimáticas	20
3.3 Materiales	20
3.4 Métodos de diagnóstico del problema	21
3.5 Etapas de trabajo.....	21
3.6 Metodología para la valoración del predio	22
3.7 Valoración del terreno	22
3.8 Valoración de las construcciones.....	26
3.8.1 Método del costo	26
3.8.2 Depreciación de la construcción.....	27
3.8.3 Tabla de Fitto y Corvini.....	28
3.9 Valoración de activos biológicos.	28

3.9.1 Valoración de cultivos permanentes.....	29
3.9.2 Valoración de especies forestales.....	31
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	33
4.1 Procedimiento para calcular el valor del terreno.....	33
4.2 Procedimiento para el cálculo de los valores de las edificaciones.....	35
4.3 Procedimiento para calcular el valor de los activos biológicos.....	41
4.4 Valor total del predio.....	42
V. PROPUESTA.....	48
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	50
6.1 Conclusiones.....	50
6.2 Recomendaciones.....	51
VII. BIBLIOGRAFÍA.....	53
ANEXOS.....	57

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Rutas y estructuras agro turísticas del Guayas.....	13
Tabla 2. Requerimientos de infraestructura para hostería/ hacienda turística.....	58
Tabla 3. Operatividad de las variables para el estudio de la finca agro turística.....	18
Tabla 4. Sectores homogéneos del área rural del Canto San Francisco de Puebloviejo.....	23
Tabla 5. Valor comercial establecido por sectores homogéneos.....	23
Tabla 6. Variables e indicadores con sus coeficientes a considerar para la valoración del terreno.....	24
Tabla 7. Tabla de Fitto y Corvini.....	61
Tabla 8. Costos de producción de cultivos perennes.....	29
Tabla 9. Valoración por plantaciones de forestales.....	31
Tabla 10. Matriz de levantamiento de información.....	65
Tabla 11. Cálculo de factores de afectación.....	34
Tabla 12. Cálculo del valor total del terreno.....	35
Tabla 13. Cálculo del valor total de las edificaciones.....	39
Tabla 14. Cálculo del valor total de los activos biológicos.....	42
Tabla 15. Cálculo del valor total del predio.....	43

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localización en el mapa (Guayaquil a Pueblo Viejo- Los Ríos)	57
Figura 2. Localización de Pueblo Viejo al Complejo Agro turístico Mango Tour.....	57
Figura 3. Croquis de la Finca.....	58
Figura 4. Representación porcentual de los valores que conforman el predio.....	43
Figura 5. Calificación al servicio.....	44
Figura 6. Turismo de preferencia elegido por los usuarios.....	45
Figura 7. Tipo de alojamiento preferido por los turistas.....	45
Figura 8. Sugerencias de servicios y atracciones adicionales.....	46
Figura 9. Alimentación de preferencia por los turistas.....	47
Figura 10. Calificación de costos del servicio.....	47

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Figuras de localización en el mapa.....	57
Anexo 2. Tabla de requerimientos de infraestructura de una hacienda turística.....	58
Anexo 3. Tabla de Fitto y Corvini.....	61
Anexo 4. Matriz de levantamiento de información.....	64
Anexo 5. Formulario de encuesta.....	68
Anexo 6. Evidencia fotográfica de la finca.....	69
Anexo 7. Comida típica del lugar.....	71

I. INTRODUCCIÓN

Los predios rurales son aquellos que se destinan a la actividad agropecuaria incluyendo aquellos que se encuentren dentro de la zona rural pero que estén destinados a alguna actividad agropecuaria. El registro de las propiedades inmobiliarias existentes en el territorio o cantón se encuentra a cargo principalmente de los GAD Municipales los cuales poseen un registro del catastro urbano; la valoración de estos predios se lleva mediante el avalúo catastral por el cual se determina su valor fiscal, sirviendo para establecer muchas veces el impuesto predial, entre otros. Siendo Ecuador catalogado como un país “eminente agrícola” en donde las actividades agropecuarias aportan a la generación de divisas para el país, cuenta con varias extensiones de tierras dedicadas a la agricultura y afines.

El agro-turismo viene siendo en los últimos años un concepto en crecimiento, en donde propietarios de fincas están optando por dedicar parte de sus hectareajes al turismo, brindando a su vez una combinación de hospedaje acogedor para los amantes de la naturaleza y lo ambiental, conocimiento y sumando interés a la sociedad por la agricultura, generando de esta manera una gran experiencia entre los que optan por esta actividad.

La Provincia de los Ríos se caracteriza por su diversidad geográfica y cultural gozando de esta manera de grandes atractivos, en donde se puede acceder a una amplia oferta de ecoturismo, agroturismo y aventura. En este contexto, el cantón Pueblo Viejo ubicado a tan solo 103 kilómetros de la ciudad de Guayaquil se caracteriza por ser uno de los cantones destacados de la provincia de Los Ríos poseyendo un gran desarrollo agrícola, comercial, industrial, ganadero, entre otros. Su río principal es el Río Pueblo Viejo que atraviesa el cantón, tiene una serie de afluentes que lo nutren dándole una gran cantidad de esteros y riachuelos. Su clima es cálido y húmedo. Pueblo Viejo, es sin duda una excelente opción para las actividades de aventura y disfrutar de diversos paisajes.

Se centró de esta manera en el Complejo Agro-turístico Mango Tour ubicado en Pueblo Viejo Km 6 vía Campo Alegre donde se brinda diversos servicios

que comprenden el agro-turismo entre estos un tour entre la plantación de mango, pesca deportiva, casitas del árbol, restaurante con piscina y juegos infantiles, cancha de fútbol, área de picnic, hamacas, puentes de caña, etc. (Anexo 1).

El presente trabajo además de proporcionar un estudio sobre la valoración económica del predio también se plantea más adelante una propuesta donde se toma en cuenta las preferencias de los turistas, aspectos que los usuarios creen relevantes para mejorar la experiencia agro-turística que se obtiene en la finca.

1.1 Planteamiento del Problema

El desconocimiento de métodos de evaluación para predios agrícolas constituye un problema sobre todo para los agricultores y dueños de fincas que desconocen su valor comercial y constituye un problema, que incluso se ignora al momento de considerar el manejo y administración financiera de su predio. El desarrollo de la valoración económica determina la viabilidad y factibilidad de este tipo de propuesta, en donde se considera revalorizar una finca centrada en la agricultura que empieza a dirigir parte de ella para el agro-turismo buscando la imagen del turismo acogedor.

El Complejo Agro turístico Mango Tour ubicado en el Cantón Pueblo Viejo se pone a duda varios factores, tales como; existe una viabilidad en el cobro de tarifa por entrada, está siendo este un precio razonable entre visitantes y propietario, la administración y mantenimiento está enmarcado en lo que se denomina umbral de sostenibilidad (es decir que la operación turística no amenace el capital natural), ya que si no se dispone de una estructura administrativa competitiva, no permitirá que este se alinee con los objetivos del desarrollo sostenible y del Plan Nacional del Desarrollo 2017-2021 Toda una Vida.

Es por ello que, con este estudio, se pretende responder las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son los factores a considerar y la mejor metodología a aplicar para proporcionarle un valor al inmueble?

¿El conocimiento del valor del predio agrícola nos permitiría una mejor administración del lugar y por lo tanto llegar a un manejo sostenible?

¿Cuáles son las preferencias y recomendaciones de los usuarios/ turistas que nos permitan brindarle una mejor experiencia agroturística?

1.2 Formulación del Problema

¿De qué manera incide la inexistencia de avalúos de predios agrícolas en el manejo de su proceso de producción comercial y turístico?

1.3 Justificación

Los avalúos constituyen un instrumento o insumo técnico básico e importante para la adopción de decisiones dentro del proceso de negociación y adquisición de fincas. Este estudio nos permitirá proporcionarle a la finca un mejor manejo de sus recursos, darle un manejo integrado adecuado al cultivo para su aprovechamiento total, además de definir apropiadamente y de manera oportuna y justa la tributación de sus impuestos. Poniendo en conocimiento a cómo debería darse la administración futura dejando como precedente el presente avalúo de la propiedad.

1.4 Factibilidad

El interés hacia el agroturismo y actividades vinculadas a este, está ascendiendo en el país, que se encuentra favorecido contando con variedad de zonas naturales en las cuales se puede impulsar el desarrollo agroturístico como actividad complementaria a las labores agropecuarias; para esto es necesario adecuar las haciendas y los espacios disponibles para los turistas, por lo tanto va de la mano con el adecuado manejo y administración, buscando alcanzar el modelo sostenible de las haciendas o fincas poniendo atención a saber el valor del predio para conjunto llevar una administración responsable que nos permita reunir las condiciones requeridas para el correcto desarrollo de la actividad agroturística.

El Complejo Agro - turístico Mango Tour ubicado en el cantón Pueblo Viejo km 6 vía Campo Alegre junto a la vía principal; por su localización estratégica posee un gran potencial turístico, encontrándose favorecido por sus localizaciones aledañas como son los cantones Babahoyo, Ventanas, Baba y

Vinces, destinos de los cuales podría atraer a un mayor número de visitantes. Se encuentra a 33 km de Babahoyo, a 103 km de Guayaquil, a 127 km de la Provincia de Bolívar y a 179 km de la Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas aproximadamente, siendo accesible para quien desee encontrarse con la naturaleza y tener comodidad sin viajar extremadamente lejos, además de mostrarse como un ejemplo de destino turístico intermedio, es decir entre el turista que viaja a la Costa y el que viaja a la Sierra. La finca cuenta también con piscinas, canchas deportivas y áreas verdes, senderos y caminos naturales resultando una combinación entre la belleza escénica y el adecuamiento de sus construcciones en un espacio junto con la naturaleza.

1.5 Objetivos de la Investigación

1.5.1 Objetivo General

Evaluar el predio rural agro-turístico ubicado en el cantón Pueblo Viejo en la provincia de Los Ríos conocido como “Complejo Agro – turístico Mango Tour”.

1.5.2 Objetivos específicos

- Determinar las variables requeridas para la realización de avalúos de fincas.
- Compilar los datos e información del predio para satisfacer los requerimientos de las variables de avalúos.
- Establecer el método valuatorio más apropiado a las condiciones del predio en estudio para su presentación formal.
- Determinar las condiciones económicas de la finca mediante criterios comparativos.

II. MARCO DE REFERENCIA

2.1 Marco conceptual

Activos biológicos

Según las Normas Internacionales de Contabilidad o NIC 41 “Agricultura” establece que se considera activo biológico todo aquel ser viviente, planta o animal, sujeto a procesos de transformación biológicas y derivados de las actividades empresariales asociadas con el sector agrícola, ganadero y/o índole similar a este. De la misma manera establece que, se conoce como proceso de transformación biológica a todo aquel que comprende los procesos de crecimiento, degradación, producción y procreación que son la causa de cambios cualitativos o cuantitativos en los activos biológicos (Figueroa Vernor, 2007).

Agropecuario

Se le conoce como unidad agropecuaria a la explotación destinada a la producción agrícola, pecuaria o forestal. La explotación agraria es la unidad económica de producción agrícola sometida a una gerencia única. Esta encierra toda la ganadería que la contiene y toda la tierra dedicada parcialmente o total a la producción agropecuaria, independientemente de su tamaño, título o forma jurídica, etc.

La mencionada gerencia única puede ser ejercida por una persona; por un hogar; por dos o más personas u hogares en conjunto; por un clan o una tribu; por una persona jurídica, ya sea como una empresa o una colectividad agropecuaria; una cooperativa o un organismo oficial. Las tierras dedicadas a la explotación pueden constar de una o más parcelas y estar situadas en una o más áreas por separado, en una o más divisiones territoriales o administrativas. Forman parte de una misma explotación todas las parcelas que comparten los mismos medios de producción, como mano de obra, edificios, maquinarias o animales de tiro (FAO, 2000)

Agroturismo

Se define el agroturismo como la oportunidad que se ha obtenido de vincular la agricultura con el turismo, esta conexión ha sido visualizada desde hace tiempo por diversas instituciones como una alternativa para la reactivación de las zonas rurales. De esta manera surge el agroturismo, como una actividad recreativa que va incluida dentro de las modalidades de turismo en espacios rurales, donde se puede articular una o varias de las fases relacionadas con la producción agropecuaria, además de la agroindustria, artesanía o gastronomía (Blanco M. & Rivero S., 2010).

Avalúo

El avalúo es el proceso que da como resultado el estimado valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su utilidad y de una investigación y análisis de mercado (INDAABIN, 2019).

Avalúo catastral

Se define como la valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales. (INDAABIN, 2013). El llamado avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios (bienes inmuebles) y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Por lo general los avalúos determinan la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, a través del Censo Inmobiliario que se realiza cada año a todos los predios, para el pago de impuestos. En el censo realizado se revisan las características físicas de los inmuebles, verificando los cambios que se puedan hacer (UAECD, 2017)

Bien

En economía se define a un bien como un elemento que satisface la necesidad de una demanda y de una población. Por lo tanto, un bien económico es un servicio material e inmaterial que está presente en el

mercado y puede ser adquirido por un individuo, pero de forma limitada. Esto quiere decir que los bienes tienen fecha de caducidad y se pueden agotar.

Para comprender el concepto citado anteriormente de bien económico debemos tomar en cuenta que todos y cada uno de ellos tiene un precio determinado, un valor atribuido que puede variar a lo largo del tiempo. De hecho, un mismo bien puede ver cómo sus características y prestaciones varían a lo largo del tiempo (Gascó, 2019)

Bien inmueble

El bien inmueble es el conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Los bienes inmuebles se caracterizan por su inmovilidad y su tangibilidad. (INDAABIN, 2019)

Bien mueble

Se conoce como bien mueble al conjunto de derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexado permanentemente a la tierra. El término se refiere a todo lo que no es inmueble, como son: maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Como principales características de un bien mueble tenemos su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a las obligaciones y derechos de propiedad sobre ellos. (INDAABIN, 2019)

Capital natural

El capital natural es otro término para el stock de recursos renovables y no renovables; por ejemplo, plantas, animales, aire, agua, suelos y minerales, etc., que se combinan para proporcionar un flujo de beneficios a la humanidad, conocido también como coalición de capital natural. También se lo define como los stocks mundiales de activos que incluyen geología, suelos, aire, agua, y todos los seres vivos.

Con lo anteriormente dicho es del capital natural de donde los humanos obtenemos un rango de servicios, normalmente llamados como servicios

ecosistémicos, que hacen la vida humana posible. El término 'capital natural' es una extensión de la noción económica del capital de bienes y servicios provenientes del medio natural. Los stocks, en este caso, son el capital natural y los flujos los servicios ecosistémicos y abióticos. (The Biodiversity Consultancy Ltd, 2019)

Desarrollo sostenible

Se define como desarrollo sostenible a aquel desarrollo que tiene la capacidad de satisfacer las necesidades actuales que se presenten, sin comprometer los recursos y posibilidades de las futuras generaciones. De manera instintiva una actividad sostenible es aquella que nos permite la conservación.

Un claro ejemplo de la actividad antes citada es, cortar árboles de un bosque asegurando la repoblación de este espacio, es una actividad sostenible. Por el contrario, el consumo del petróleo no es sostenible con los conocimientos actuales, ya que no se conoce ningún sistema para crear petróleo a partir de la biomasa, es decir es un recurso que se escasea conforme al uso. (Velazco González, 2013)

Impuesto

Según el Código Fiscal de la Federación, los impuestos son las prestaciones en especie que el estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la ley que señala. Tributo, carga fiscal o prestaciones en dinero y/o especie que fija la ley con carácter general y obligatorio a cargo de personas físicas y morales para cubrir los gastos públicos. Es una contribución o prestación pecuniaria de los particulares, que el Estado establece coactivamente con carácter definitivo y sin contrapartida alguna (INDAABIN, 2013).

Impuesto predial

Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades (INDAABIN, 2013).

Pasivos ambientales

Es conocido como aquel daño generado por una obra, proyecto o actividad productiva o económica, que no ha sido reparado o restaurado, o aquel que ha sido intervenido previamente, pero de forma inadecuada o incompleta y que continua presente en el ambiente, constituyendo un riesgo para cualquiera de sus componentes. Por lo general, el pasivo ambiental está asociado a una fuente de contaminación y suele ser mayor con el tiempo (Ministerio del Ambiente de Ecuador, S.f).

Predio

El predio es un terreno delimitado que se encuentra inscrito en un registro de propiedades bajo un número o rol, en calidad de propiedad. Si el terreno está dedicado a una actividad agrícola, recibe el nombre de predio rústico. La propiedad puede estar conformada por más de un predio.

La tierra puede construir una propiedad fiscal o un privada. El Estado tiene derechos de propiedad sobre las tierras de uso público, tales como parques nacionales, reservas forestales, lugares de recreación, tierra destinadas a obras infraestructura, territorios fronterizos y tierras que ningún particular ha reclamado en posesión. Mediante una legislación especial puede enajenar propiedades privadas cuando el bien común lo exige, e incluso puede declarar todas las nacionales con propiedad fiscal o estatal, como es el caso de los países socialistas (Errazurik K., Cereceda T., & al, 1998).

Valor de reposición

Valor de reposición o de reproducción de un bien inmueble; se refiere al costo que se le da a la reproducción material del bien físico (la edificación) atendiendo a los costos materiales y de mano de obra actuales o referidos a la fecha en que se realizó la inspección para la valoración, deducidos por la depreciación física apreciada en consecuencia de sus años de antigüedad y el estado de conservación (García A., 2007)

Valor fiscal

Es la valoración que se usa en el ámbito fiscal, para determinar el importe de las rentas, productos, bienes y demás elementos que pueden determinar, directa o indirectamente, una obligación tributaria o la cuantificación de la base imponible de un impuesto. Dicho valor podrá ser determinado por la Administración Tributaria de diferentes formas: Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale, estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal como puede ser el Catastro Inmobiliario, precios medios en el mercado, cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros, entre otros. A estos métodos se añade la tasación pericial contradictoria, como instrumento para confirmar o corregir las valoraciones resultantes de la aplicación de los métodos anteriores (Fundación Wolters Kluwer, S.f).

2.2 Marco teórico

El valor de la propiedad se constituye como normativa municipal (Ordenanza tributaria que debe ser publicada en el Registro Oficial), con tiempos de vigencia establecidos en la Ley, dicha norma se encuentra vigente cada dos años; y sobre esa base legal se administra el valor de la propiedad para todo el proceso tributario y no tributario (excepto el proceso de valoración para la expropiación), con el valor de la propiedad definido, se asienta el hecho generador o base imponible de los tributos como son: impuestos, tasas, y contribución especial de mejoras.

Con lo anteriormente dicho cualquier revisión al valor de la propiedad, seguirá el proceso legislativo de aprobación, como el de una ordenanza tributaria, debe haber una reforma, una derogatoria y la vigencia de la nueva ordenanza, por lo que hay que considerar; una vez establecida la nueva ordenanza, ésta incide en todo el proceso de aplicación temporal del bienio, significa que si la ordenanza revisó valores, la administración municipal debe volver a determinar los tributos, hacer una nueva emisión y una nueva re liquidación de los mismos (Arq. Vega, Arq. Salgado, & Ing. Milton, 2018).

Valoración del suelo rural.

Según lo mencionado en la Guía de catastros prediales por la AME, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 516.- “Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados por medio de la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, por medio de la ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas”.

Entre los elementos para establecer el valor del suelo rural y conformar los sectores similares u homogéneos, se requiere de dos componentes; el primero sobre la clasificación agrológica del suelo y segundo la jerarquización sobre la cobertura de infraestructura y servicios del territorio rural (Arq. Vega, Arq. Salgado, & Ing. Milton, 2018).

La valuación económica del precio de los terrenos en el área rural del cantón se lo desarrolla sobre la base técnico conceptual territorial del manejo del espacio rural, y la realidad que dinámicamente en territorio rural en el tiempo experimenta ritmos de desarrollo físico, socio económico, político y ambiental, elementos sobre los cuales se consideran para la estructuración de una metodología, con variables e indicadores, que en conjunto permiten configurar el subsistema de valoración de terrenos, como los que se describen a continuación: Delimitación del área de estudio, condiciones físicas del suelo, sus propiedades y taxonomía, jerarquización territorial rural como estructuras básicas, riego y drenaje y ubicación, la cercanía a centros poblados y zonas vulnerables y de riesgos (Arq. Vega, Arq. Salgado, & Ing. Milton, 2018).

El desarrollo agroturístico.

Hoy en día el turismo se ha convertido en una de las principales fuentes de ingreso para muchos países del mundo. Según la Organización Mundial de Turismo (OMT), el turismo comprende las actividades que realizan los habitantes durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros (OMT, 2006).

Alrededor del mundo millones de personas se movilizan con el fin desempeñar lo que la palabra turismo significa según la OMT, el ocio o el negocio. Esto hace que estas mismas personas hagan uso de la planta turística y de lo que representa cada uno de los elementos que la componen. Hoy en día vivimos en un mundo globalizado donde la contaminación, el trabajo y la tecnología es la principal fuente de estrés en muchos, por esta razón muchas personas cuando vacacionan huyen de cosas como esa y buscan lugares rurales para distraerse y poder descansar (Velokova, 2001).

Turismo Sostenible

En cuanto al turismo la mejor forma de ejercer esta actividad es buscando alcanzar lo sustentable, que se refiere a aquellas actividades turísticas respetuosas con el medio natural, cultural y social, y con los valores de una comunidad, que permite disfrutar de un positivo intercambio de experiencias entre residentes y visitantes, donde la relación entre el turista y la comunidad es justa y los beneficios de la actividad es repartida en forma equitativa, y donde los visitantes tienen una actitud verdaderamente participativa en su experiencia de viaje (Gómez Limón y Múgica, 2007; Trujillo y Dorta, 2014).

En Ecuador existen haciendas, fincas y ranchos que son un modelo de actividades agroturísticas sostenibles, que combinan lo natural, con la gastronomía y la cultura (Zambrano M. & et al., 2017). El Gobierno Provincial del Guayas creó seis rutas turísticas para fortalecer la actividad del turismo rural desarrollado en haciendas, fincas, granjas para que sean conocidos y valorados (Tabla 1).

Tabla 1. Rutas y estructuras agro turísticas del Guayas

RUTA	CANTONES	HACIENDA/ FINCA/ RANCHO AGROTURÍSTICAS
Ruta del Arroz	Lomas de Sargentillo, Isidro Ayora, Pedro Carbo, Palestina, Colimes, Balzar, Salitre y Daule	1. Hacienda las Habras- Colimes
Rita del Cacao	Naranjas y Balao	1. Hacienda Las Cañas- Naranjal, Recinto Puerto Inca 2. Hacienda Jambelí- Naranjal, Recinto Balao Chico
Rita del Azúcar	Jujan, Simón Bolívar, Milagro, Naranjito, Marcelino Maridueña y Bucay	1. Hacienda La Danesa- Naranjito Km 26 2. Rancho Vasija de Barro- Milagro, Recinto El Recreo 3. Finca El Chaparral- Milagro, Parroquia Roberto Astudillo
Ruta del Pescador	Playas, Guayaquil, Progreso, Posorja, Puerto el Morro y Puná	1. Hacienda El Castillo- Guayaquil Km 8 vía a la Costa 2. Finca La Gloria- Guayaquil Km 51 vía a la Costa 3. Rancho Rio Chico- Guayaquil Km 51 vía a la Playa
Ruta de la Aventura	Bucay, El Triunfo y El empalme	1. Hacienda Mundo San Rafael Bucay, Km 8.5 vía Naranjito 2. Hacienda turística El Cadeal- Km 13.5 vía Bucay, Bosque la Esperanza 3. Refugio Campestre La Palma Azul- El Triunfo, Recinto el Piedrero 4. Rancho el Borinquen -El Empalme, Parroquia El Rosario 5. Hacienda Bella Marina- El Empalme, Recinto Santa Lucía
Ruta de la FE	Durán, Yaguachi, Nobol, Daule y Guayaquil	1. Rancho DE NOS, Nobol, Km 33 vía Daule 2. Asociación de Cacaoteros La Unión- San Jacinto de Yaguachi 3. Rancho Olguita- San Jacinto de Yaguachi

Fuente: Gobierno Provincial del Guayas (Zambrano M. & et al., 2017)

Ecuador es una potencia turística, lo sabemos desde hace varios años cuando el Ministerio de Turismo destacó por algunas campañas de relevancia mundial como *All You Need Is Ecuador*. Asimismo, se dice que este país es el territorio de los “4 mundos”, por lo que en apenas pocas horas se puede pasar de las

cimas de los Andes a la costa del pacífico, a las Islas Galápagos o a un *lounge* en medio de la misteriosa selva amazónica.

Según el último informe entregado por el Ministerio de Turismo, el mundo crece sostenidamente un 5% anual en su rentabilidad económica basada en turismo; mientras que Ecuador crece al 14,2% como el segundo país de mayor crecimiento en Latinoamérica y entre los diez de mayor proyección internacional.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto el turismo sustentable también es atractivo para norteamericanos y europeos que apuestan a una nueva experiencia conviviendo con algunas de nuestras etnias en su ambiente, comiendo su comida típica, vistiendo como ellos y causando el menor impacto natural. Algunas de las experiencias más populares son: convivir con los Shamanes de la Amazonía y realizar el ritual de la Ayahuasca.

Lo cierto es que, por donde lo veas, Ecuador es un país de atractivo turístico, de variedad de paisajes, gastronomía, costumbres ancestrales con un gusto por la sostenibilidad del bienestar local, en donde personas y naturaleza conviven en armonía entre inmensos ríos, altos volcanes y hermosas playas (Rosillo, 2017)

Según el Ministerio de Turismo (MINTUR) la actividad turística se encuentra aportando directamente en un 2% anualmente al PIB del Ecuador, ingresando aproximadamente 2'427.600 de extranjeros al país en el año 2018.

La Provincia de Los Ríos y el Cantón Pueblo Viejo.

Los Ríos es una provincia eminentemente agrícola que posee una gran historia, en ella se encuentran abundantes recursos naturales donde se puede practicar una amplia variedad de deportes entre otras actividades, pero su particularidad radica en la forma de vida de su gente que se refleja en todas sus acciones. Estas características hacen de la provincia de Los Ríos un destino con gran potencial para el desarrollo de un turismo cultural que contribuya a la conservación de su patrimonio intangible y al mejoramiento económico.

Dentro de la provincia de los Ríos nos centramos en el Cantón Pueblo Viejo, donde su actividad turística conlleva visitas efímeras por parte de los residentes y extranjeros, además de existir pequeños programas realizados por el GAD municipal del cantón, que generan un considerable flujo de visitantes que aprovechan su ocio para disfrutar conjunto a su familia, amigos o grupos sociales.

Incentivando, con lo dicho anteriormente, a las personas a que disfruten este tipo de programas en el cual se da a conocer costumbres y tradiciones antepasadas, es a través de la propagación de información que incite la ideología personal del habitante Pueblovejense, los cuales llevan en sus raíces el baile, la danza, el folklore y sus creencias que lo definen como pueblo, por lo tanto el deseo o necesidad de buscar el arte cultural en el turismo se genera de manera autónoma en cada ciudadano (Barros V., 2018).

2.3 Marco legal

Según el Acuerdo Ministerial 29 de las **Normas Técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales (2016)** para la valorización de tierras rurales se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

Art. 50.- Valoración de bienes rurales: En los bienes rurales los componentes a valorar son: suelo, construcciones, cultivos, pastos y forestales.

Art. 51.- Valoración de suelo rural: Se deberá levantar datos referentes a:

a. Características del entorno b. Características intrínsecas del predio: ubicación, tamaño, linderos, topografía, potencialidad y calidad de suelo, disponibilidad de riego, clasificación agrológica, infraestructura básica, servidumbres y afectaciones. Para la valoración de suelo rural se deberá considerar los Enfoques de Mercado y Renta, entre otros [...].

Art. 52.- Valoración de las construcciones: Para la valoración de construcciones rurales, referirse enfoque de costo y valoración de construcciones.

Art. 53.- Valoración de cultivos ciclos cortos, semi-perennes, perennes:

Con fines de valoración los cultivos se clasifican de ciclos cortos, semi-perennes y perennes, entre otras consideraciones respectivas a cada cultivo y su estado biológico [...].

Además, el **Art. 54.- Valoración de pastos** y el **Art. 55.- Valoración de forestales**

Yendo de la mano con la normativa vigente en cuanto a la valoración de predios rurales para el Cantón Puebloviejo según **La Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021 en el Cantón San Francisco de Puebloviejo**, la cual nos indica lo siguiente:

En el **Capítulo II del procedimiento, sujetos y reclamos:**

Art.9.- Valor de la propiedad: Para establecer el valor de la propiedad se considerarán en forma obligatoria los siguientes elementos:

- a. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c. El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo útil de vida útil.

Y en el **Capítulo V Impuesto a la propiedad rural**, nos indica lo siguiente:

Art. 39.- Valor de la propiedad rural: Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las

edificaciones y valor de reposición provistos en la ley. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad.

En cuanto a las actividades relacionadas con el turismo y su forma agro-cultural, la administración y manejo de provisión de estos servicios, el Gobierno Nacional está impulsando un proceso de depuración de ordenamiento jurídico ecuatoriano; como resultado de ese proceso, se han expedido ordenamientos junto a reglamentos que se encuentran vigentes y regulan la actividad turística.

En el **Reglamento general de actividades turísticas, Decreto Ejecutivo 3400 Registro Oficial 726 de 17-dic-2002**, nos especifica lo siguiente:

Sección 7 Art. 31.- Complejos vacacionales: Son complejos vacacionales todos los alojamientos ubicados fuera de los núcleos urbanos, cuya situación, instalaciones y servicios permitan a los clientes el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitando hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas por un precio especial [...].

Sección 8 Art. 35.- Campamentos de turismo o camping: Son campamentos de turismo aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa) o remolque habitable, mediante precio [...].

Continuando también con el **Manual de aplicación del Reglamento de alojamiento turístico** emitido por la Subsecretaría de Regulación y Control para el Ministerio de Turismo en el 2015; se plantea los siguientes requerimientos y reglamentaciones para regular, ofrecer y asegurar la calidad de los servicios correspondientes al turismo en haciendas turísticas (Anexo 2).

2.4 Hipótesis

La identificación de los procedimientos apropiados de avalúo para el Complejo Agro-turísticos Mango Tour servirá para el manejo técnico - administrativo racional y eficiente de sus recursos, la oportuna tributación de impuestos y el mejoramiento económico.

2.5 Variables de Estudio

A continuación, se presenta la siguiente tabla matriz donde se apoyó para la identificación de indicadores y variables para este estudio.

Tabla 3. Operatividad de las variables para el estudio de la finca agro turística.

VARIABLES	INDICADOR	LINEA DE BASE	FUENTE DE VERIFICACIÓN
Atractivos turísticos	Número de atractivos turísticos	8	Mapa geográfico
Demanda turística	Número de visitas al año	3.000 personas	Libro de registro
Presupuesto:			Libro de registro, facturas, Estados contables
Ingresos brutos/año	\$ Dólares	\$ 25.000	
Egresos Totales/año	\$ Dólares	\$ 18.000 (70% de ingresos)	
Generalidades de la finca	Flora (Especies forestales – Cultivos)		Evidencia fotográfica, libro de especies – registro Zoo-criadero
	Mango (Mangifera indica)	1800 árboles	
	Teca (Tectona grandis)	2000 árboles	
	Tamarindo (Tamarindus indica)	30 árboles	
	Samanes (Samanea saman)	100 árboles	
	Fauna silvestre		
	Ave “Ollero u Hornero” Furnarius leucopus	x	

Tabla 3. (Cont.)

	Número de edificaciones:	13	Evidencia fotográfica
	Habitaciones con baño completo	5	
	Habitaciones baño individual, simple	2	
	Valores de entrada general		Proporcionadas por el propietario (costo varía por temporadas)
	Niño:	\$ 15 (menores de 12 años)	
	Adulto:	\$ 25 sin transporte \$ 30 con transporte	

Elaboración: Autor

III. MATERIALES Y MÉTODOS

3.1 Localización del estudio

Complejo Agro-turístico Mango Tour se encuentra ubicado en el cantón Pueblo Viejo Km 6 vía Campo Alegre en dirección de la vía principal, cuyas coordenadas geográficas son 1°31'44" S y 79°34'02" W con una altitud promedio de 8 msnm. Dicha hacienda cuenta con aproximadamente 43 hectáreas que son 430.000 metros cuadrados. Está distribuido en 5 etapas, cada una con su propia temática y atracciones, de las cuales están abiertas al público la primera etapa con 11 hectáreas aproximadamente que comprenden: senderismo por la ruta del mango, casitas en el árbol, paseo a caballo, piscina, pesca deportiva (cachamas), área de hamacas, canchas deportivas y área de camping, entre otras actividades que se pueden realizar en el sitio y; la segunda etapa con 8 hectáreas aún en desarrollo pero donde se hace senderismo por la ruta del tamarindo (árboles en crecimiento) y recorrido por el bosque de teca.

3.2 Características edafoclimáticas

El Complejo Agro turístico Mango Tour se encuentra ubicado en el Cantón Pueblo Viejo en el km 6 vía Campo Alegre; dicha zona presenta un clima tropical húmedo, esto según la clasificación de Holdridge. Esta zona cuenta con una temperatura media anual de 25,8 °C; con una precipitación anual de 2203,8 mm/año, tiene una humedad relativa de 79,6 % y una evaporación de 1738,7 mm/año. El suelo es de topografía plana, cuenta con una textura franco-arcillosa y su drenaje es considerado regular (Rodríguez C., 2018).

3.3 Materiales

Los materiales utilizados en el presente estudio fueron: equipo de cómputo, libreta de apuntes para la toma de datos en campo y conceptualización complementaria, bibliografías digitales de diferentes autores expertos en el tema de avalúos, literatura acorde y necesaria para abordar la temática.

3.4 Métodos de diagnóstico del problema

Para realizar este estudio se analizó los bienes y servicios que posee el Complejo Agro – turístico Mango Tour, así como enseres, materiales que permiten describir los indicadores que actualmente esta finca agro- turística posee. Para esto se recurrió a construir la tabla de operatividad de las variables para el estudio de la finca agro turística que se muestra en la Tabla 3.

Una vez identificadas las variables y sus respectivos indicadores, se procedió a construir las herramientas de investigación, las misma que consta en el Anexo 5, que se utilizó más adelante para recopilar opiniones acerca del servicio en la finca.

3.5 Etapas de trabajo

Dentro de los aspectos que cubren los inventarios de la tierra con fines agropecuarios, se validan; hidrología y climatología, edafología, uso actual de la tierra. Tales temas comprenden varias etapas de trabajo; recolección de información y materiales, interpretación, toma de fotointerpretación por último el procesamiento, análisis e interpretación de la información.

a. Recolección de información y materiales

Se selecciona el área donde se va a efectuar la valuación, y se procede a recopilar información disponible, lo cual con ello se trata de ahorrar tiempo, energía y dinero; las fuentes de información necesarias constituyen las siguientes: 1) fuentes personales y 2) fuentes documentales.

b. Clasificación o examen de la información y materiales.

Una vez cumplida la etapa de recolección de datos, se procedió a examinar y clasificar los materiales e información disponible para evaluar la calidad de los datos, como: Información meteorológica, climatológica, agronómica, entre otros.

c. Procesamiento, análisis e interpretación de la información.

Una vez recopilada, examinada y clasificada toda la información, se procedió con el procesamiento, análisis e interpretación de las mismas.

3.6 Metodología para la valoración del predio

En cuanto a la metodología específica para la valorización, se optó por distribuir las partes a valorar de la siguiente manera: valoración del terreno, valoración de las edificaciones y valoración de activos biológicos, eligiendo para cada una de estas el procedimiento más entendible y que nos brinde un valor justo y razonable, próximo a la realidad.

3.7 Valoración del terreno

Se valoró el terreno en base a la **Ordenanza Municipal que regula la formación de los Catastros Prediales Urbanos Y Rurales en el Cantón San Francisco de Pueblo Viejo (2020 – 2021)**.

Según la Ordenanza Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en el **Art. 39 Valor de la propiedad rural** nos indica que para determinar el valor de la tierra se considera las cualidades y propiedades que provienen de las condiciones naturales y físicas del suelo.

Es decir, al valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual, será afectado por los factores de aumento o reducción del valor del terreno [...]

Además, se establecen los sectores homogéneos que permitirán la valorización del territorio rural considerando parámetros como: aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.

Sectores Homogéneos: Se establecen sobre la información complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificarla en sectores homogéneos, según el grado de mayor o menor cobertura que tenga en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, siendo el sector uno el de mayor

cobertura, mientras que el ultimo sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera la calidad del suelo que se obtiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos [...]

Tabla 4. Sectores homogéneos del área rural del Canto San Francisco de Puebloviejo

No.	SECTORES
1	Sector homogéneo 3.1
2	Sector homogéneo 4.2
3	Sector homogéneo 7.3

Fuente: GAD Municipal de San Francisco de Puebloviejo

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza una investigación de precios de venta real de parcelas o solares con condiciones similares al mismo sector, información que se tomará para el proceso comparativo de precios el cual será la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, indicado a continuación:

Tabla 5. Valor comercial establecido por sectores homogéneos

SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR COMERCIAL
3.1	USD\$ 12, 400.00
4.2	USD\$ 9,000.00
7.3	USD\$ 3,000.00

Fuente: GAD Municipal de San Francisco de Puebloviejo

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual de la propiedad rural se verá afectado por los siguientes factores: geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo y servicios básicos, las cuales se muestran a continuación:

Tabla 6. Variables e indicadores con sus coeficientes a considerar para la valoración del terreno

FACTORES	COEFICIENTES
1. Geométricos	
1.1 Forma del predio	1.00 a 0.98
Regular	1.000
Irregular	0.990
Muy irregular	0.980
1.2 Poblaciones cercanas	1.00 a 0.96
Capital Provincial	1.000
Cabecera Cantonal	0.986
Cabecera Parroquial	0.973
Asentamientos Urbanos	0.960
1.3 Superficie	2.26 a 0.65
0.0001 a 0.0500	2.249
0.0501 a 0.1000	2.126
0.1001 a 0.1500	2.003
0.1501 a 0.2000	1.880
0.2001 a 0.2500	1.757
0.2501 a 0.5000	1.634
0.5001 a 1.0000	1.511
1.0001 a 5.0000	1.388
5.0001 a 10.0000	1.265
10.0001 a 20.0000	1.142
20.0001 a 50.0000	1.019
50.0001 a 100.0000	0.896
100.0001 a 500.0000	0.777
+ de 500.0001	0.650
2. Topográficos	1.00 a 0.96
Plana	1.000
Pendiente leve	0.986
Pendiente media	0.973
Pendiente Fuerte	0.960
3. Accesibilidad al riego	1.00 a 0.96
Permanente	1.000
Parcial	0.980
Ocasional	0.960
4. Accesos y vías de comunicación	1.00 a 0.93
Primer orden	1.000
Segundo orden	0.985

Tercer orden	0.974
Herradura	0.963

Tabla 6. (Cont.)

Fluvial	0.952
Línea férrea	0.941
No tiene	0.930
5. Calidad del suelo	
5.1 Tipo de riesgos	1.00 a 0.70
Deslaves	1.000
Hundimientos	0.958
Volcánico	0.916
Contaminación	0.874
Heladas	0.832
Inundaciones	0.790
Vientos	0.748
Ninguna	0.700
5.2 Erosión	0.985 a 0.96
Leve	0.985
Moderada	0.973
Severa	0.960
5.3 Drenaje	1.00 a 0.96
Excesivo	1.000
Moderado	0.986
Mal drenado	0.973
Bien drenado	0.960
6. Servicios básicos	1.00 a 0.942
5 indicadores	1.000
4 indicadores	0.986
3 indicadores	0.975
2 indicadores	0.964
1 indicadores	0.953
0 indicadores	0.942

Fuente: GAD Municipal Pueblo Viejo, 2020

Las particularidades físicas de cada terreno dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representarán el estado actual del predio a través de sus condiciones que permitirán realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno estará dado por: el valor por hectárea de sector homogéneo localizado e identificado en la propiedad, multiplicado

por los factores de afectación, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener su valor comercial individual. Para proceder al cálculo se aplicará los siguientes criterios:

Valor del terreno= Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie, así:

$$\mathbf{VT= S \times Vsh \times Fa}$$

$$\mathbf{Fa= FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB}$$

Donde:

VT= Valor del terreno

S= Superficie del terreno

Fa= Factor de afectación

Vsh= Valor de sector homogéneo

FaGeo= Factores geométricos

FaT= Factor de topográfico

FaAR= Factor de accesibilidad al riego

FaAVC= Factor de accesibilidad a vías de comunicación

FaCS= Factores de calidad del suelo

FaSB= Factor de accesibilidad a servicios básicos

3.8 Valoración de las construcciones

Para valorar las edificaciones se utilizó el **Método del Costo** partiendo de este valor como referencia al costo actual y se realizó su depreciación por el **Método de Fitto y Corvini**.

3.8.1 Método del costo

El método del costo consiste en determinar el costo de reponer el mismo inmueble a nuevo, con el mismo sistema constructivo y similares características de diseño y acabados. Se consideran los precios vigentes de

rubros y materiales de construcción (publicadas en folletos, boletines o revistas especializadas de construcción). Este valor considera los costos directos e indirectos y se depreciará considerando la edad y el estado de conservación a la fecha de la inspección, mediante la aplicación de métodos de uso y aceptación general (García A., 2007).

El punto básico es determinar el costo de reposición para luego poder llegar al costo actual de la construcción o de las mejoras. Se refiere a costo de reposición a el costo de repetirlo o reproducirlo, es decir, para poder repetirlo se necesita saber cuánto costará construirlo de nuevo. O sea, necesitamos conocer el valor de la construcción nueva para partir de allí a identificar el costo actual. Hay que entender bien cómo se hace la construcción nueva para avaluar la construcción usada (Borrero Ochoa, 2000).

3.8.2 Depreciación de la construcción

Como ya sabemos la depreciación es la pérdida de valor en un bien, en el caso de los inmuebles esta se debe al uso o al transcurso del tiempo y su mantenimiento.

Existen múltiples métodos para estimar la depreciación de los inmuebles. No se debe confundir la depreciación inmobiliaria con la depreciación contable o con fines fiscales que en general tienen un fin diferente. Mientras la depreciación contable es acelerada a 20 años o menos con el fin de aumentar los gastos y disminuir las utilidades para pagar menos impuestos, en la depreciación inmobiliaria nos vamos a 60 o más años adaptándonos mejor a la realidad de las edificaciones.

Para la depreciación física y estado de conservación, se aplican los siguientes métodos:

- Método de la Línea Recta
- Método de Parábola de Kuentzle
- Método de Ross
- Método de Heidecke para el estado de conservación
- Tabla de Fitto y Corvini (Borrero Ochoa, 2000).

En este caso para nuestro estudio, lo haremos por medio las Tabla de Fitto y Corvini (Anexo 3).

3.8.3 Tabla de Fitto y Corvini

Según Borrero O. (2000) en su libro menciona lo siguiente, esta forma de depreciación se encuentra basado en la conocida Tabla de Fitto y Corvini, esta tabla combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y nos evitan los cálculos matemáticos. Es muy importante destacar que las tablas presentan la edad en porcentaje de vida. En la columna de la izquierda no se refiere a la edad sino a la edad sobre la vida útil, que da como resultado la vida transcurrida del inmueble. Para familiarizarnos con el uso de la tabla citaremos un ejemplo:

Una edificación de 20 años de edad la cual su vida útil es de 50 años, se divide este valor es decir $20/50=40$ (recordando que para obtener dicho valor lo multiplicaremos por 100 que es el valor porcentual), o fácilmente también podemos resolverlo con una regla de tres simple, es decir, si 50 es el 100% cuanto porcentaje representará los 20 años, luego nos fijamos frente a dicho número donde se presentarán las columnas encabezadas por la calificación de Heidecke que indica el estado de conservación que se escogerá según las condiciones en las que se encuentre la edificación. Si la edificación tiene 20 años y su vida útil es de 50 años, buscaremos frente 40 y debajo de 1 por si se encuentra en estado óptimo, encontrando la depreciación de 28%, pero si la edificación se encuentra en estado regular, calificación 3, buscaremos debajo de este número y hallaremos su respectiva depreciación.

3.9 Valoración de activos biológicos.

Para la valoración de los activos biológicos, se consideraron solamente los cultivos representativos de la finca, cuyos activos se valoraron por medio de la **Guía de catastros prediales de la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME, 2018)**.

Para esto procedemos a identificar los activos biológicos que se encuentran en la finca y luego se continúan valorando según la metodología de la AME:

3.9.1 Valoración de cultivos permanentes.

Para la valoración de cultivos perennes se parte del conocimiento de los costos de producción. A continuación, se presenta la metodología para la investigación de costos de producción de los principales cultivos agrícolas del cantón.

1. Fijar puntos de investigación a fin de cubrir la zona.
2. Zonificar el cantón según la importancia económica.
3. Selección de los cultivos anuales perennes a investigarse.
4. Llenado de las encuestas mediante entrevistas directas a los productores: pequeños, medianos y grandes.
5. Tabulación de datos y cálculos matemáticos.
6. Determinar el valor por planta.

A continuación, se tienen los costos de producción de los cultivos más importantes, los cuales deben ser actualizados con los referentes de cada cantón.

Tabla 8. Costos de producción de cultivos perennes

NO .	CULTIVOS	PLANT./ HA	COSTOS DE PRODUCCIÓN	VALOR POR PLANTA
1	Cacao (<i>Theobroma cacao</i> L.)	625	4598	7.36
2	Café (<i>Coffea arabica</i> L.)	1111	4500	4.05
3	Te	13000	15000	1.15
4	Achiote (<i>Bixa orellana</i> L.)	1111	3000	2.70
5	Aguacate (<i>Persea americana</i> Mill)	204	4758	23.32
6	Albaricoque (<i>Prunus armeniaca</i> L.)	625	9000	14.40
7	Banano (<i>Musa paradisiaca</i> L.)	1300	5332	4.1
8	Cocotero (<i>Cocos nucifera</i> L.)	277	2500	9.03
9	Chirimoya (<i>Annona cherimola</i> Mill.)	204	5060	24.81

Tabla 8. (Cont.)

10	Durazno (<i>Prunus persica</i> var. <i>nectarina</i> L.)	625	8137	13.02
11	Granadilla (<i>Passiflora ligularis</i> Juss.)	400	9504	23.76
12	Guaba (<i>Inga insignis</i>)	277	4000	14.44
13	Guanábana (<i>Annona muricata</i> L.)	277	3000	10.83
14	Guayaba (<i>Psidium guajava</i> L.)	625	2000	3.2
15	Lima (Citrus spp.)	277	5392	19.47
16	Limón (Citrus spp.)	277	5965	21.53
17	Mandarina (<i>Citrus reticulata</i> subsp. <i>unshiu</i> (Marcov.))	277	7795	28.14
18	Manzano (<i>Malus domestica</i> (Borkh.))	156	5417	34.72
19	Mango (<i>Mangifera indica</i> L.)	156	6000	38.46
20	Naranja dulce (<i>Citrus aurantium</i> var. <i>sinensis</i> L.)	277	6500	23.47
21	Naranjilla (<i>Solanum quitoense</i> Lam.)	2500	12392	4.96
22	Babaco (<i>Carica pentagona</i> H.)	1111	3600	3.24
23	Peral (<i>Pyrus communis</i> L.)	277	7500	27.08
24	Plátano (<i>Musa paradisiaca</i> L.)	1111	1500	1.35
25	Toronja (<i>Citrus paradisi</i>)	277	4000	3.6
26	Tuna (<i>Opuntia</i> spp.)	1111	3500	3.15
27	Vid (<i>Vitis vinifera</i> L.)	2500	4500	4.05
28	Tomate de árbol (<i>Solanum betaceum</i> Cav.)	2500	12611	5.04
29	Reina Claudia (<i>Prunus italica</i> L.)	625	6325	10.12
30	Pitahaya (<i>Hylocereus</i> sp.)	8000	9901	1.24
31	Chontaduro (<i>Bactris gasipaes</i> Kunth.)	204	1200	5.88
32	Nuez macadamia (<i>Macadamia tetraphylla</i> L.)	204	6500	31.86
33	Orito (<i>Musa acuminata</i> AA)	625	825	1.32
34	Plátano rosado (<i>Musa acuminata</i> 'Red Dacca' L.)	625	1200	1.92

Fuente: Manual de la AME (2018).

3.9.2 Valoración de especies forestales

A continuación, se presenta la metodología para calcular los valores de las especies forestales:

- a. Investigar las especies forestales que más se explotan en el área de estudio.
- b. Calcular los costos de producción por hectárea, de los principales cultivos forestales.
- c. Investigar el valor por m³ de la madera a nivel de productor de las especies maderables encontradas.
- d. Determinar el valor por árbol
- e. Determinar el valor por m³ de madera.
- f. Elaboración de tablas de precios de las especies forestales encontrados en el territorio cantonal, tomando en consideración, el nombre común, la edad y el valor por árbol. o por m³ de madera.

A continuación, se tiene un listado de las especies forestales más importantes, que se explotan en el territorio nacional. Estos deben ser actualizados con la información referencial de cada cantón.

Tabla 9. Valoración para plantaciones forestales

NO.	PLANTACIÓN FORESTAL	0 A 2 AÑOS	2 A 6 AÑOS	6 A 15 AÑOS	15 A 20 AÑOS	20 A MÁS
1	Álamo (<i>Populus alba</i> L.)	1,00	2,00	5,00	12,50	31,25
2	Balza (<i>Ochroma pyramidale</i> Cav. ex Lam.)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
3	Aliso (<i>Alnus</i> spp)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
4	Caoba (<i>Swietenia mahagoni</i> L.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
5	Caucho (<i>Ficus elastica</i> Roxb. ex Hornem)	3,00	6,00	15,00	37,50	93,75
6	Ciprés (<i>Cupressus sempervirens</i> L.)	1,00	2,00	5,00	12,50	31,25
7	Ébano (<i>Diospyros</i> spp.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50

Tabla 9. (Cont.)

8	Eucalipto (<i>Eucalyptus</i> spp.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
9	Guayacán (<i>Tabebuia chrysantha</i> (Jacq.)	1,00	2,00	5,00	12,50	31,25
10	Laurel (<i>Laurus nobilis</i> L.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
11	Nogal (<i>Juglans regia</i> L.)	1,00	2,00	5,00	12,50	31,25
12	Pino (<i>Pinus</i> spp.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
13	Roble (<i>Quercus</i> spp.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
14	Teca (<i>Tectona grandis</i> L.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
15	Samán (<i>Samanea saman</i> (Jacq)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
16	Cedro (<i>Cedrela odorata</i> L.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
17	Casuarina (<i>Casuarina equisetifolia</i> L.)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
18	Cedrela (<i>Cedrela odorata</i> L.)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
19	Acacias (<i>Acacia</i> Mill.)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
20	Pachaco (<i>Schizolobium parahybum</i> Vell (Blake)	0,50	1,00	2,50	6,25	15,63
21	Amarillo (<i>Handroanthus chrysanthus</i> . (Jacq.)	1,00	2,00	5,00	12,50	31,25
22	Fernan Sánchez (<i>Triplaris cumingiana</i> Fisch. & Mey.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
23	Naranja (<i>Citrus sinensis</i> L.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
24	Canelo (<i>Drimys</i> spp.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
25	Colorado (<i>Schinopsis lorentzii</i> (Griseb.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
26	Manzano (<i>Malus domestica</i> (Borkh.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50
27	Chanul (<i>Humiriastrum procerum</i> (Little) Cuatrec.)	2,00	4,00	10,00	25,00	62,50

Fuente: Manual de la AME (2018).

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Para el avalúo de la finca agroturística, se recopiló información general sobre la perspectiva de cómo se encuentran distribuidas las edificaciones y una visión general de su contenido; se realizó por medio de una matriz de levantamiento de información elaborada por la autora (Anexo 4), con su respectiva evidencia fotográfica de respaldo (Anexos 6).

4.1 Procedimiento para calcular el valor del terreno

Para el cálculo del valor del terreno se procedió a calcular los factores de afectación según la tabla contenida en la Ordenanza Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en la cual dependiendo de las condiciones en las que se encuentre el terreno que vayamos a avaluar escogemos diferentes coeficientes; en este caso como podemos observar en la Tabla 11 se obtuvo lo siguiente:

1) Factores geométricos, el terreno es de forma regular (1.000), forma parte de la cabecera cantonal (0.986) y la superficie siendo de 43 hectáreas se encuentra entre el rango de 20.001 a 50.000 (1.019), se sumó los tres indicadores, dando un valor promedio 1.001; 2) Factor topográfico, el terreno es generalmente plano por lo que su coeficiente será 1.000; 3) Factor de accesibilidad al riego, su accesibilidad es permanente cuyo coeficiente es de 1.000; 4) Factor de acceso y vías de comunicación se ubicó en segundo orden con un coeficiente de 0.985; 5) Factores de calidad del suelo, el terreno no tiene ningún riesgo (0.700), no tiene erosión alguna y su drenaje es moderado (0.986), se realizó la sumatoria de estos dos últimos coeficientes y se promedió, dando un valor de 0.843; 6) Servicios básicos contamos con todos los servicios según la tabla coeficiente de 1.000. Finalmente se reemplazó los valores en la fórmula $Fa = Fa_{Geo} \times Fa_T \times Fa_{AR} \times Fa_{AVC} \times Fa_{CS} \times Fa_{SB}$, el cual nos resultó con un coeficiente de 0.831.

Tabla 11. Cálculo de factores de afectación

FACTORES SEGÚN TABLA	INDICADORES	COEFICIENTES	VALOR
FaGeo	Forma regular	1.000	= 3.005/3 = 1.001
	Cabecera cantonal	0.986	
	Superficie (20.001 - 50.000)	1.019	
FaT	Topografía plana	1.000	1.000
FaAR	Accesibilidad al riego - Permanente	1.000	1.000
FaAVC	Acceso y vías de comunicación - Segundo orden	0.985	0.985
FaCS	Tipos de riesgos - Ninguno	0.700	= 1.686/2 = 0.843
	Erosión - No tiene	-	
	Drenaje - Moderado	0.986	
FaSB	Servicios básicos - 5 indicadores	1.000	1.000
TOTAL			0.831

El valor obtenido del terreno se lo reemplazó en la siguiente formula: $VT = S \times Vsh \times Fa$, donde se multiplicó la superficie del terreno por el valor que se asigna por sector homogéneo y este por el valor del factor de afectación, con un resultado de \$ 443 089.2, es decir las 43 has de terreno están valoradas en esa cantidad. Para obtener el valor por hectárea se dividió este valor por el número de hectáreas, en este caso nos dio como resultado $VH = \$ 10 304.4$, que, comparándolo con el valor de USD 5000/Ha que fue adquirido hace 5 años, el sector ganó una plusvalía de 5300 aproximadamente, debido a la construcción de una carretera asfaltada que atraviesa la finca y que fue implementada hace un año aproximadamente y por otra parte su cercanía a la cabecera cantonal y carretera panamericana que cruza lateralmente por el cantón.

Tabla 12. Cálculo del valor total del terreno

VALORES	FÓRMULA	REEMPLAZO	RESULTADO
Factores de afectación	$Fa = Fa_{Geo} \times Fa_T \times Fa_{AR} \times Fa_{AVC} \times Fa_{CS} \times Fa_{SB}$	$Fa = 1.001 \times 1.000 \times 1.000 \times 0.985 \times 0.843 \times 1.000$	Fa= 0.831
Valor del terreno	$VT = S \times V_{sh} \times Fa$	$VT = 43 \text{ has} \times 12,400.00 \times 0.831$	VT= \$ 443 089.2
Valor por hectárea	$VH = VT/\#has$	$VH = 443\ 089.2/43 \text{ has}$	VH= \$ 10,304.4

4.2 Procedimiento para el cálculo de los valores de las edificaciones

Para calcular el valor de las edificaciones se procedió a realizar lo siguiente: en primer lugar se obtuvo el valor a nuevo o valor de reposición de las edificaciones, como se cita en la metodología del costo según Borrero (2000) es el valor de construir una estructura con las características, diseño y acabados similares a la existente en el tiempo actual, para este valor se tomó en cuenta los valores vigentes de rubros y materiales de construcción que podemos obtener por folletos y revistas especializadas en construcción las cuales todos los años actualizan los precios de los materiales de construcción (para esta ocasión se tomó de referencia precios publicados por la cámara de la construcción y la revista Domus) dándole de esta manera un valor aproximado a las construcciones dependiendo del material de construcción y sus acabados incluyendo los costos directos e indirectos como la mano de obra.

Se procedió a depreciar el valor obtenido, en este caso se utilizó las tablas de Fitto y Corvini (2000) las cuales consideran la edad y el estado de conservación de la obra. El valor actual se depreció de manera porcentual resultando con el valor a la fecha de inspección, de esta manera se obtuvo el costo del rubro. Para esto a la vida útil de la construcción se le restó su edad (años de uso) a través de una regla de tres simple o incluso más práctico: edad entre vida útil por cien ($edad / vida\ útil \times 100$), se obtuvo de esta forma el porcentaje de la edad es decir su vida transcurrida. Dicho porcentaje se ubicó

en la primera columna de la tabla de Fitto y Corvini (Tabla 7) la cual nos indica la edad en % y de manera vertical se ubicó según las clases de 1 a 5 tomando en consideración el estado de conservación en el que se encontró la edificación a evaluar.

Para un mejor entendimiento del proceso, se toma en cuenta el primer ítem de ejemplo, que es la casa del propietario, de la cual se consideró sus características, estructura y acabados dando un valor unitario de \$320 por m² multiplicado por el área total que es 80 m² nos dará un valor a nuevo de \$25.600 total por la edificación. Para depreciar este valor, se obtuvo la edad de la edificación en porcentaje (edad/ vida útil *100) 15 años/ 40 años de vida útil * 100 = 37%, es decir este es el porcentaje de vida transcurrida.

Dicho porcentaje se ubica en la tabla de depreciación (Tabla 7) en la primera columna de edad con el 37 %, y según se consideró el estado de conservación en el que se encontró la obra se la definió según la clase, en este caso se la clasificó en Clase 2 (Estado regular con conservación/repares de poca importancia) su cruce nos ubica en la casilla con el valor 27,23%. Entonces se dice que, este valor es “lo que se ha depreciado por m², lo que se ha perdido o gastado en consideración a los años de uso/ tiempo transcurrido”, dicho valor se lo restó del 100% - 27,23%= 72,77% siendo el valor a utilizar para la depreciación, conocida como la vida remanente del bien, ya que lo que se deprecia es lo que le queda en vida útil.

Se multiplica entonces el 72,77% por el valor unitario de \$320 y nos resulta \$232,86 es decir este es el valor unitario por m² depreciado; el cual se multiplicó por el área total de la casa 80 m², resultando en **\$18.629,12** como valor total a la fecha de inspección. Se utiliza este término ya que el valor dado es en base al estado en el que se encontró la edificación el día de visita del lugar, debido a que pueden a futuro surgir incidentes que van a influir en el valor de la misma (que van desde la implementación de mejoras a accidentes y catástrofes).

Hay que recalcar que para esta construcción se optó por dividirla en dos partes: 1) casa como tal y 2) áreas abiertas de la casa; esto es debido a que

parte del área es solo abierta no son habitaciones, por lo que no se le puede asignar el mismo valor que el área habitacional como tal, contando con un valor unitario de \$250 por m² y depreciándolo de la misma manera (72,77%) nos dará un valor de \$181,93 por m², que multiplicado por el área total 160 m² arroja un resultado de **\$29.108**. Se realizó la sumatoria del valor de estas dos áreas **\$18.629,12 + \$29.108** nos dará **\$47.737,12** como valor total de la casa del propietario.

De la misma manera se calculó el valor de las demás edificaciones, tomando en cuenta su estado de conservación y su vida útil, ya que la vida útil para las edificaciones que conllevan una estructura más trabajada como cemento, hormigón armado, y con acabados básicos como baldosas tienen un costo diferente a las estructuras que son de madera o caña, consideradas estructuras sencillas y con menos años de vida útil debido a su menor resistencia y desgaste mayor por el tiempo.

En este caso para las edificaciones de estructura de cemento y hormigón armado como la casa del propietario, área de restaurante, habitaciones + vestidores, piscina entre otros se contó con una vida útil de 40 años debido a las condiciones ambientales y rústicas en las que se encuentran tienen una menor vida útil a diferencia de una casa habitacional o edificación que se encuentra en la ciudad o en una zona urbanizada; y para las estructuras sencillas como las casas en los árboles, glorieta (salón picapiedra), pérgolas de hamacas, salón de eventos, entre otras, hechas de caña rolliza, caña guadúa y madera se contó con una vida útil que va entre los 10 a 20 años.

También cabe recalcar que, para ciertas edificaciones como la piscina de cachamas, puentes, sendero de caminata adoquinado y pozo, se tomó en consideración el costo aproximado de su construcción y se realizó su respectiva depreciación. En cuanto a estructuras no consideradas o no contabilizadas, fueron por motivo de poseer una estructura muy sencilla, por lo que no calificaron como representativas, un ejemplo de estas son las banquetas de descanso las cuales están hechas de cañas no tratadas.

Finalmente se realizó la sumatoria de todos estos rubros depreciados y dio como resultado \$326.716,45 que es el valor total de las edificaciones, valor

que más adelante formará parte del valor total del terreno. En el siguiente cuadro, se detalla el valor total de las edificaciones.

Tabla 13. Cálculo del valor total de las edificaciones

CONSTRUCCIONES	ÁREA TOTAL (m2, m3, m)	VALOR UNIT. (m2, m3, m)	VALOR A NUEVO (TOTAL)	EDAD	VIDA UTIL	FACTOR DE DEPR. (%)	VALOR UNIT. DEPR.	VALOR TOTAL A LA FECHA
1.Casa del propietario (2 plantas)								
Casa	80	\$ 320,00	\$25.600,00	15	40	72,77%	\$ 232,86	\$18.629,12
Áreas abiertas de la casa	160	\$ 250,00	\$40.000,00	15	40	72,77%	\$ 181,93	\$29.108,00
2.Administación (obra gris)	81	\$ 320,00	\$25.920,00	8	40	85,74%	\$ 274,37	\$22.223,81
3.Restaurante (cocina+comedor+baños+dornt.)	339	\$ 320,00	\$108.480,00	5	40	90,93%	\$ 290,98	\$98.640,86
4.Dormitorios + vestidores								
Planta baja	30	\$ 320,00	\$9.600,00	5	40	90,93%	\$ 290,98	\$8.729,28
Planta alta (90% acabado)	30	\$ 288,00	\$8.640,00	0	40	99,95%	\$ 287,86	\$8.635,68
5.Área de piscina								
Piscina	72	\$ 700,00	\$50.400,00	5	40	90,93%	\$ 636,51	\$45.828,72
Contrapiso	168	\$ 45,00	\$7.560,00	5	40	90,93%	\$ 40,92	\$6.874,31
Cerramiento	58	\$ 80,00	\$4.640,00	5	40	90,93%	\$ 72,74	\$4.219,15
6.Glorieta (Salón picapiedra)	45	\$ 80,00	\$3.600,00	3	10	78,47%	\$ 62,78	\$2.824,92
7.Cancha deportiva	149	\$ 25,00	\$3.725,00	2	10	85,78%	\$ 21,45	\$3.195,31
8.Casas en los árboles (6 unid.)	30	\$ 100,00	\$3.000,00	5	10	60,93%	\$ 60,93	\$1.827,90
9. Área de camping								
Nivelación del terreno (50 volquetas*)	50	\$ 80,00	\$4.000,00	-	-	-	-	\$4.000,00
Columnas de iluminación (16 unid.)	16	\$ 10,00	\$160,00	2	40	94,92%	\$ 9,49	\$151,87

.../...

Tabla 13. (Cont.)

.../...

10. Pérgolas de hamacas (2 unid.)	110	\$ 60,00	\$6.600,00	2	10	85,78%	\$ 51,47	\$5.661,48
11. Área de eventos								
Salón de eventos	111	\$ 100,00	\$11.100,00	5	20	82,85%	\$ 82,85	\$9.196,35
Baños	42	\$ 250,00	\$10.500,00	5	40	90,93%	\$ 227,33	\$9.547,65
12. Puentes (3 unid.)	141	\$ 255,00	\$35.955,00	8	25	76,89%	\$ 196,07	\$27.645,80
13. Sendero	122	\$ 100,00	\$12.200,00	5	40	90,93%	\$ 90,93	\$11.093,46
15. Tanques elevados + reservorio de agua + cuarto de bomba	23	\$ 200,00	\$4.600,00	5	40	90,93%	\$ 181,86	\$4.182,78
16. Pozo perforado	30	-	-	-	-	-	-	\$4.500,00
TOTAL								\$326.716,45

4.3 Procedimiento para calcular el valor de los activos biológicos

Para este estudio solamente se consideró los cultivos representativos en la finca, encontrándose en primer lugar el cultivo del mango (*Mangifera indica*) contando 1800 árboles aproximadamente, con 6 variedades entre ellos: Tommy, Edward, "Mango de Chupar" Criollo, Manzana, Canela, Irwin), los cuales tienen un promedio de 25 años de edad. La fruta es consumida por los clientes, propietario y trabajadores de la finca, es decir su producción está destinada al consumo interno, utilizándose el mango en la elaboración de platos de comida típica y productos alimenticios como mermeladas, licores, jugos y el "chicarrón de mango", entre otros, que son degustados por los turistas, además de poderse llevar cuanta fruta cosechen en su visita, el propietario también vende gavetas de su producción.

El cultivo se encontró en estado semi abandonado, donde no se realizan podas, no cuenta con sistema de riego, no se aplica fertilizantes y solamente existe control de plagas con trampas para la mosca de la fruta que se encuentran distribuidas en toda la finca además de ciertas labores culturales que realizan los trabajadores como limpieza. La mayoría del fruto cae al suelo y termina pudriéndose, descomponiéndose sirviendo de esta forma como abono orgánico. Por lo tanto, para la valoración del cultivo no se consideró costos de producción debido a que la cosecha no está dirigida al mercado, sino más bien como se describe anteriormente para la actividad agroturística y de autoconsumo.

De esta forma aplicó la metodología provista por la AME en su manual, Guía de catastros prediales (2018), donde proporcionan el valor por planta y según la edad de la planta de cada cultivo, en este caso el mango a sus 25 años de edad tiene un valor de \$38,46 por árbol, se multiplicó por la cantidad de árboles, resultando en \$69.228 como el valor total del cultivo.

Seguido de este rubro, se contó con el bosque de teca (*Tectona grandis* L.), especie que aún se encuentra en estado de crecimiento, pues aún no cumple con su ciclo productivo para la cosecha de la madera, que en algunos casos es utilizado por el dueño para elaborar mesas o sillas de esta madera para el

complejo mismo, esta zona está destinada para el llamado “ruta de la teca” en donde los amantes de esta ruta pueden realizar senderismo disfrutando de su escenario y belleza escénica. El costo del árbol a sus 15 años de edad es de \$25,00 se multiplica por la cantidad aproximada de 2000 árboles nos dará un total de \$50.000.

De la misma manera se valoró los árboles de samán (*Samanea saman* (Jacq) y tamarindo (*Tamarindus indica* L.), el samán aún en etapa de crecimiento contando con 2 años de edad sembrado para a futuro formar parte de lo que serán los dormitorios colgantes que irán sostenidos por cables interconectados entre estos grandes árboles, su costo es de \$1 por 100 árboles presentes, nos dará un valor total de \$100. El Tamarindo encontrándose de la misma manera, en etapa de crecimiento, sembrado hace un año para conformar a futuro la llamada Ruta del Tamarindo, espacio que por ahora cuenta con 30 árboles de este rubro, su valor está en \$1 que nos dará como resultado \$30.

Se realizó la sumatoria de todos los valores de los activos biológicos, el cual nos dará como resultado \$119.358 que es el valor total de las especies vegetales en la finca.

Tabla 14. Cálculo del valor total de los activos biológicos

CULTIVOS REPRESENTATIVOS	CANTIDAD	EDAD (AÑOS)	PRECIO UNIT. (USD)	VALOR TOTAL (VT= Punit x N° árboles)
Mango	1800	25	\$38,46	\$69.228,00
Teca	2000	15	\$25,00	\$50.000,00
Samán	100	2	\$1,00	\$100,00
Tamarindo	30	1	\$1,00	\$30,00
TOTAL				\$119.358,00

4.4 Valor total del predio

Finalmente, para conocer el costo total del predio se realizó la sumatoria de los componentes que conforman la finca, en este caso: valor del terreno, valor de las edificaciones y valor de los activos biológicos que fueron los cultivos

representativos en nuestro caso. Nos dará como costo total \$ 889.163,65 como se muestra en el cuadro a continuación.

Tabla 15. Cálculo del valor total del predio

COMPONENTES	VALOR	%
Terreno	\$ 443.089,20	49,83%
Edificaciones	\$ 326.716,45	36,74%
Cultivos	\$ 119.358,00	13,42%
Valor total	\$ 889.163,65	100,00%

En representación porcentual de los valores, tenemos que el terreno encabeza la lista con el 49,83% del valor total, esto es debido a que el terreno que posee el propietario son grandes extensiones que cuentan con sus 43 hectáreas disponibles para su inversión de proyecto a futuro más la plusvalía que ganó el sector debido a la construcción de la carretera el año pasado incrementó su valor considerablemente, seguido por las edificaciones con un 36,74% y con menor porcentaje los cultivos con un 13,42%, se creyó que es debido a los años que tiene la plantación (25 años) sumado a su falta de un manejo agroecológico correcto, no se puede aprovechar al 100% de su valor, el cual genera a futuro una propuesta de renovación y mantenimiento de esta plantación para su mayor aprovechamiento.

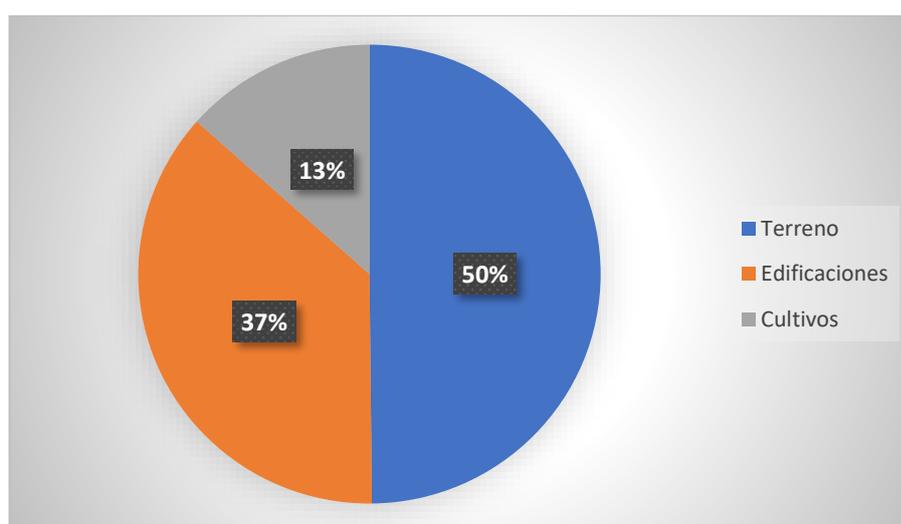


Figura 4. Representación porcentual de los valores que conforman el predio

4.5 Evaluación del servicio agroturístico

Los resultados que se obtuvo acerca del servicio agroturístico a partir del formato de encuesta (Anexo 5), opiniones que fueron recopiladas de los turistas entrevistados en la visita a la finca, en donde se evaluó de manera general aspectos como el hospedaje, alimentación de preferencia, aspiraciones de implementación de diferentes actividades, costo de servicio, entre otros, contando con las opiniones sinceras de los turistas. Las preguntas que se formuló fueron las siguientes:

Pregunta 1. ¿Disfrutaste del servicio? ¿Cómo lo calificarías?

Según el gráfico podemos interpretar que el 87% calificaron el servicio como excelente y el 13% con bueno, esto nos indica que la mayor parte de los usuarios se encontraron satisfechos con el servicio brindado en la localidad. Por otra parte, en este caso no hubo respuestas de malo o regular por parte de los turistas, dando un total respaldo a la satisfacción del usuario y a los servicios de la finca agroturística.

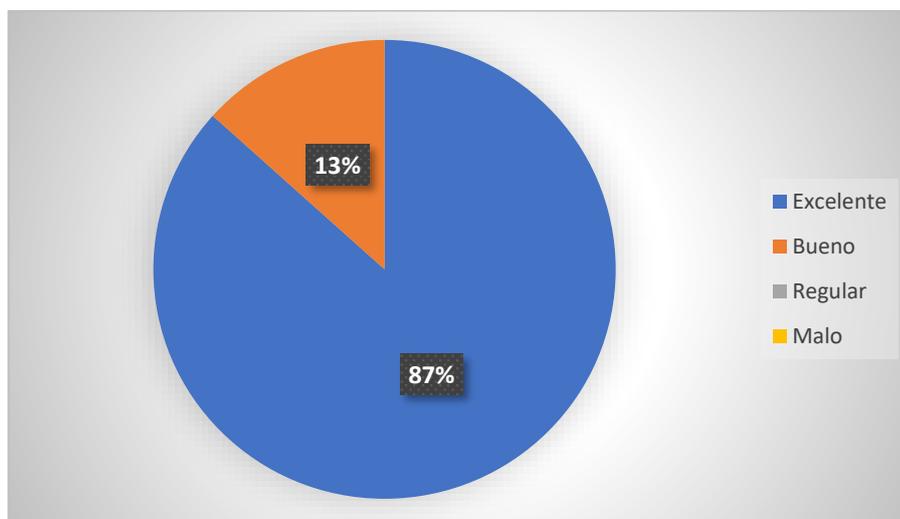


Figura 5. Calificación al servicio

Pregunta 2. ¿Qué tipo de turismo es de tu preferencia?

Según el gráfico, el turismo que se prefirió por parte de de los usuarios es el Agroturismo (naturaleza, agricultura) con un 45%, seguido por el 23% de los encuestados que eligió el Eco turismo (ecológico, verde) y el 14 % de respuestas el turismo tradicional (sol, playa y arena); esto nos quiere decir que el 68% de los turistas prefieren actividades que tengan que ver con la naturaleza, como ambiente combinado con el agro, mostrando de esta

manera, el aumento de interés hacia el agro y ecoturismo, respuesta que respalda al emprendimiento que está realizando el propietario.

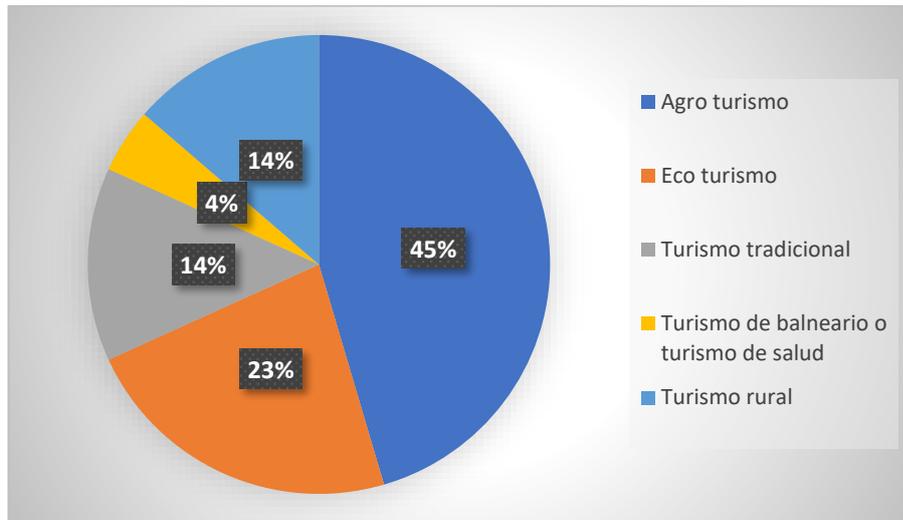


Figura 6. Turismo de preferencia elegido por los usuarios

Pregunta 3. ¿Cuál es tu tipo de alojamiento preferido?

Según el gráfico, se asume que el 53% de los usuarios prefirió un alojamiento tipo clásico que encierra lo que son habitaciones con acabados y comodidades básicas, el 34% prefirió las cabañas gustando del aspecto rustico para convivir y solo el 13% prefirió una habitación para alojarse de tipo moderna y elegante, demostrando de esta manera que el turista que prefirió el agro y ecoturismo mayormente no buscan hospedaje excesivamente en ambientes refinados o modernos, adaptándose bien a la convivencia con lo natural y rustico que nos brinda este tipo de turismo.

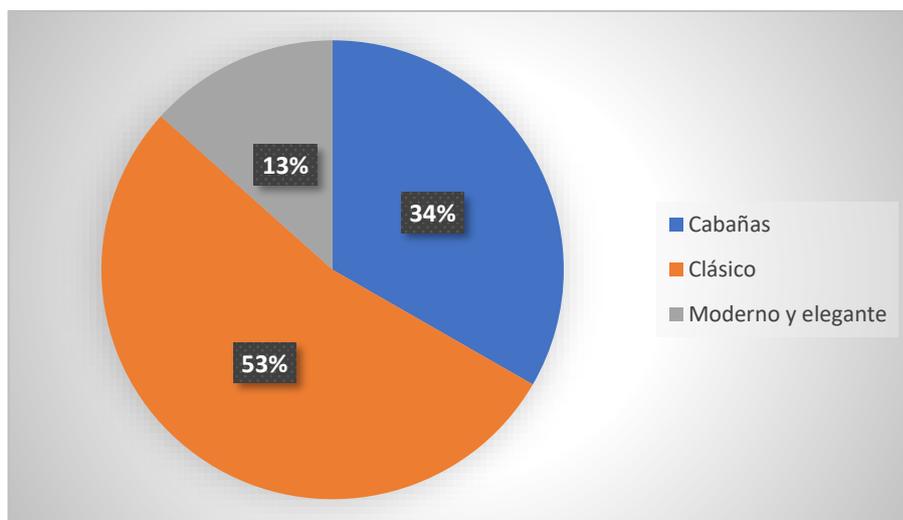


Figura 7. Tipo de alojamiento preferido por los turistas

Pregunta 4. ¿Qué tipo de servicio y atractivos adicional a los brindados le gustaría que disfrutara?

El siguiente gráfico nos reflejó las preferencias de los usuarios en cuanto a los tipos de atractivos o servicios adicionales a los existentes en la finca que les gustaría realizar, quedando en primer lugar con el 28% las actividades sugeridas: caminata por sendero y selva; y la observación de la fauna silvestre (mirador), en segundo lugar, con el 20% la implementación de un huerto ecológico y con el 12% los balnearios de agua corriente. Cabe recalcar que las actividades que encabezan la lista están previstas a implementar en las futuras etapas del proyecto, por lo que respalda la visión empresarial del propietario.

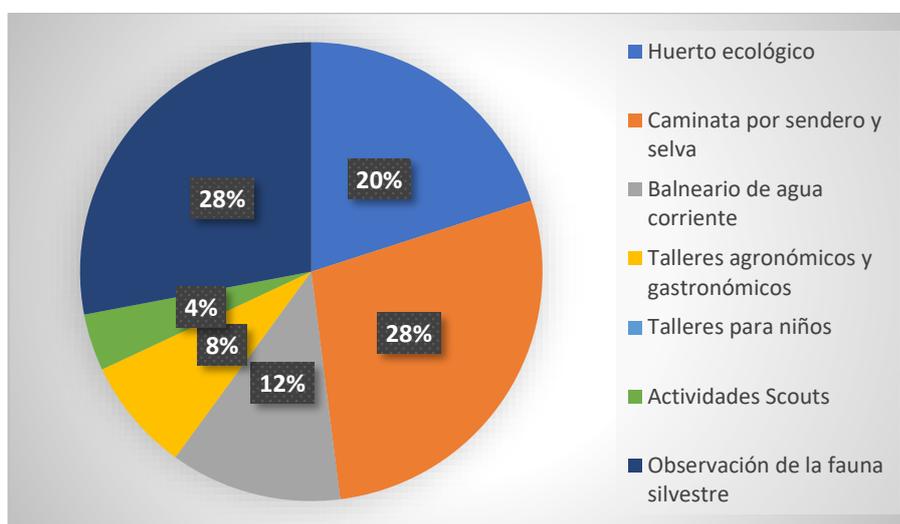


Figura 8. Sugerencias de servicios y atracciones adicionales

Pregunta 5. ¿Qué tipo de alimentos prefiere consumir durante su estancia?

En cuanto a la alimentación se concordó en su 93% de los turista en el consumo de la comida típica, en este caso es considerado “comida tradicional o típica del lugar” el innovador menú de mango hecho con la misma fruta del lugar; tales como, arroz con mango, coctel de mango, mermelada y conserva de mango, jugo de mango y pizza de yuca con mango, además del bollo hecho con la misma cachama de las piscinas de pesca; demostrando el favoritismo por la degustación de este menú típico de la finca (Anexo 7). Un 7% de los usuarios les gustaría que incluyan comida vegetariana.

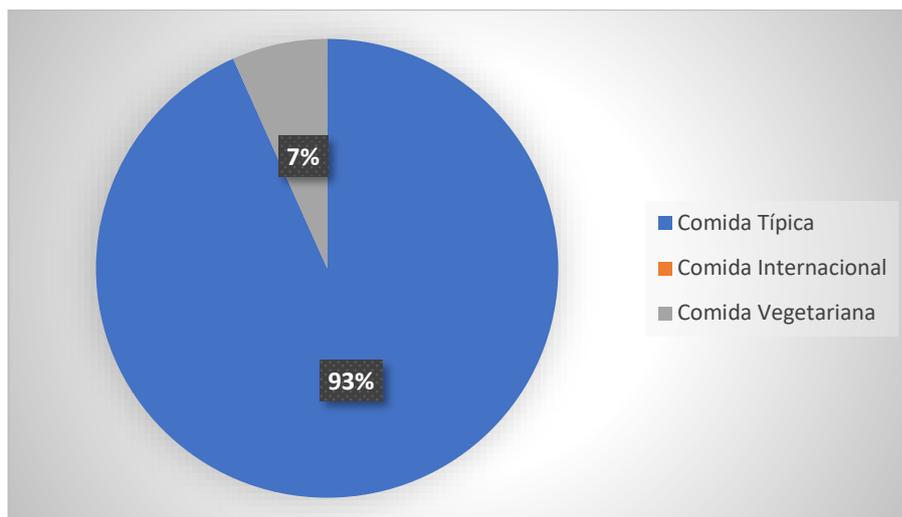


Figura 9. Alimentación de preferencia por los turistas

Pregunta 6. ¿Qué le parecen nuestros costos?

En cuanto a los costos que ofrece la finca por paquete, que son los siguientes: Paquete completo (hospedaje 2 días y una noche + diversas actividades + comida: desayuno y almuerzo + piqueos) + transporte (opcional) con un valor de \$30 por persona y el paquete normal con un valor de \$25 el cual incluye todo lo mencionado menos transporte y hospedaje, cabe mencionar que cada turista en su visita puede llevarse libremente todo el mango que coseche y el jugo de mango como las demás bebidas son recargables (es decir puede consumir cuanto desee); dándonos por entendido que el 80% de los usuarios encuentran estos precios accesibles que se refleja en los resultados y un 20% le parece excesivo.

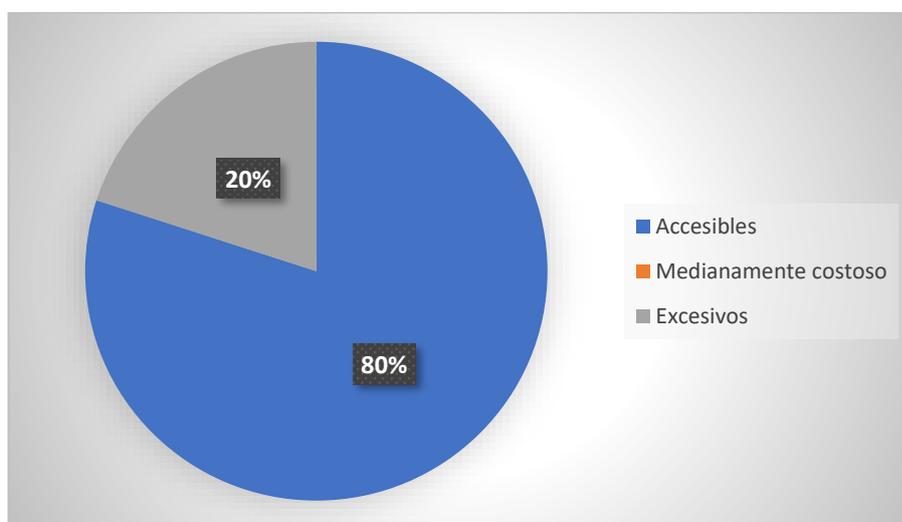


Figura 10. Calificación de costos del servicio

V. PROPUESTA

Para el futuro desarrollo de este proyecto se planteó junto con el propietario el establecimiento de las cinco etapas siguientes:

5.1 Primera Etapa. –

La cual ya se encuentra terminada y en funcionamiento para recibir a los turistas, con áreas de restaurante y comedor, áreas recreativas como piscina, hospedaje y salas de eventos, pesca deportiva en piscina de cachamas, casas con capacidad de 4 personas ubicadas en la copa de los árboles de mango, puentes sobre humedales y el senderismo por la ruta de mango y la teca.

5.2 Segunda etapa. -

Durante la segunda etapa se planificó plantar 200 árboles de la especie Samán, los cuales después de 10 a 15 años estarán frondosos, con un fuste y altitud considerable para establecer entre ellos dormitorios colgantes, estos tendrán su acceso por medio de una escalera colgante e irán sostenidos por cables interconectados en medio de estos árboles, que servirán para hospedar a clientes que buscan turismo de aventura.

5.3 Tercera etapa. -

También llamada Resort, se ha planificado la implementación de un lago artificial que abarcará aproximadamente 40.000 m² de superficie, este contendrá dormitorios flotantes tipo vagón, en donde el usuario podrá elegir donde alojarse tirando de su respectiva ancla, serán dormitorios totalmente transparentes de vidrio con cortinas corredizas por dentro. También habrá habitaciones tipo bloques y covachas, que albergarán entre 800 y 1000 personas aproximadamente. En el mismo espacio se plantea construir una plataforma tipo bar con pista de baile y de esparcimiento de 300 m² aprox., que dará una vuelta entera por todo el lago y será empujada por canales no contaminantes y por el impulso de las personas a bordo.

5.4 Cuarta etapa. -

Para esta etapa, está previsto construir un safari, que estará cercado y conformado por aproximadamente 5 hectáreas contando con un bosque biodiverso, conservado y donde se encontrarán variedad de especies en estado silvestre, destinado a quienes se interesen en la investigación de la vegetación.

5.5 Quinta etapa. -

Esta etapa tendrá como nombre Rescate Animal y Especies de Flora Nativa, que estará provisto por un zoológico el cual estará conformado por animales y plantas en peligro de extinción, dispuesto para salvaguardar y asegurar a estas especies, un espacio donde habrá presentaciones, rodeos montubios y corrales para vacas lecheras, destinada a la elaboración de productos derivados como el queso, yogures, manjar de leche, etc. Adicionalmente se ha previsto instalar huertos orgánicos de frutas y hortalizas para enseñar a los niños y jóvenes a cultivar su propio alimento y particularmente conozcan su procedencia.

Se prevé que al momento en que el complejo esté terminado y entren en funcionamiento todas las etapas, en conjunto se espera generar gran cantidad de plazas de trabajo. Actualmente el financiamiento e inversión constituyen recursos propios del propietario, generado en parte por la actividad agroturística. A futuro se plantea vender membresías y hacer invitaciones dirigidas a posibles inversionistas.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

- Los resultados fueron obtenidos en función de los indicadores y variables formuladas, para un procesamiento óptimo de la información; en el cual se destacan las siguientes variables: atractivos turísticos, número de especies (flora y fauna del lugar), número de edificaciones: atracciones y habitaciones, cultivos y forestación.
- Para el cálculo del valor actual del suelo, se utilizó la metodología establecida por la Ordenanza del GAD municipal, dando actualmente como resultado \$443.089,20 por las 43 hectáreas pertenecientes al propietario, quedando actualmente en un valor de \$ 10.304 la hectárea, que en términos globales viene a representar un 50% del valor del predio. Comparándolo con el precio de hace 5 años que era de \$5.000/Ha, vemos que ha ganado plusvalía, debido principalmente a la construcción de la carretera asfaltada hace un año que cruza por el centro de la propiedad y además de su cercanía a la cabecera cantonal y carretera panamericana, aumentando su valor por su ubicación estratégica.
- Para la valoración de las edificaciones se utilizó la metodología del costo y se depreció por la Tabla de Fitto y Corvini, dando como resultado \$326.716,45 y representando un 37% del valor del predio; presentándose notables diferencias entre el valor de las construcciones de cemento y hormigón que alcanzan un mayor valor, frente a las estructuras de caña y madera que, debido a su composición y duración, su valor se reduce significativamente.
- La valoración de los activos biológicos (contando solo con cultivos representativos); aplicado por medio de la metodología proporcionada por la AME, dio un valor de \$119.358, representando un 13% del valor total del predio. El cultivo de mango (*Mangifera indica*) a pesar de su edad (25 años) cuenta con un precio considerable de sus árboles, sin embargo, no necesariamente mayoritario en el valor del predio; este cultivo no se está

aprovechando en su totalidad debido a la falta de manejo y mantenimiento, por cuanto no se utiliza para la productividad del fruto en sí, sino más bien para su consumo interno, donde el propietario obtiene mayores ingresos por las actividades agroturísticas que por el cultivo del fruto en sí.

- En lo que se refiere a la encuesta de calificación del servicio agroturístico como resultado se obtuvo que la mayoría de turistas indican que el servicio es excelente, tienen preferencia por el eco y agroturismo y optan por un alojamiento clásico en habitaciones con acabados básicos. Les agrada disfrutar de la caminata por senderos trazados dentro de la finca y selva, observación de la fauna silvestre (zoológico), miradores turísticos; en cuanto a la alimentación tienen preferencia por el menú de comida típica lugareña preparada con derivados de fruta de mango, donde la mayoría de turistas están de acuerdo con los precios pagados por el servicio.

6.2 Recomendaciones

- Plantear la realización de un estudio de factibilidad económica para la finca, para dar a conocer el mejoramiento de su actividad comercial y actividad turística, tomando como línea base el avalúo realizado.
- Brindar un manejo agronómico adecuado para el cultivo de mango, a fin de optimizar las condiciones en las que se encuentra el cultivo y por ende mejorar su producción, al mismo tiempo que se le dará un mayor aprovechamiento a su fruto; ya que solo se observa la realización de labores culturales básicas, como control de mosca de la fruta mediante trampas colocadas en los árboles de mango.
- Mejorar la infraestructura construida (edificaciones) y proveerle de un mantenimiento adecuado y oportuno justamente en estas temporadas de invierno en donde el clima adverso influye en que las estructuras se deterioren rápidamente.
- La mayoría de turistas sugirió: 1) la implementación de una piscina para niños ya que la piscina existente es muy profunda y solo para adultos, 2) mejorar la cobertura celular por casos de emergencia, 3) mayor espacio

físico para los visitantes, 4) dispensadores de agua ubicados en puntos estratégicos del sendero de la ruta del mango, y 5) fumigación para combatir al mosquito (zancudos) que impiden el total disfrute de la convivencia con la naturaleza.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Arq. Vega, M., Arq. Salgado, J., & Ing. Milton, J. (2018). *Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME)*. Obtenido de <https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2018/01/METODOLOGIA-DE-VALORACION-CATASTRO-ilovepdf-compressed.pdf>
- Barros V., M. (2018). *Repositorio digital de la Universidad Técnica de Babahoyo*. Obtenido de Turismo cultural como reactivación turística del cantón Puebloviejo provincia de Los Ríos: <http://dspace.utb.edu.ec/handle/49000/4164>
- Blanco M., M., & Rivero S., H. (2010). El agroturismo como diversificación de la actividad agropecuaria y agroindustrial. *Desarrollo de los agronegocios y la agroindustria rural en América Latina y el Caribe. Conceptos, instrumentos y casos de cooperación técnica. Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura (IICA)*, 117. Obtenido de http://www.pa.gob.mx/publica/rev_49/An%C3%A1lisis/el_agroturismo_como_-_Marvin_Blanco_M..pdf
- Borrero Ochoa, O. (2000). CAPÍTULO 4 El Método del costo. Avalúo de la construcción nueva. En O. Borrero Ochoa, *Avalúos inmuebles y garantías* (pág. 93). Colombia: BHANDAR EDITORES LTDA. ISBN: 958-9247-16-4.
- Borrero Ochoa, O. (2000). CAPÍTULO 6 Avalúo de construcciones usadas. En O. Borrero Ochoa, *Avalúos de inmuebles y garantías* (págs. 115,116). Colombia: BHANDAR EDITORES LTDA. ISBN: 958-9247-16-4.
- Errazurik K., A., Cereceda T., P., & al, e. (1998). Manual de Geografía de Chile N° 106,114. Santiago de Chile: Andres Bello.
- Fajardo O., J. (Febrero de 2019). *Repositorio de la Universidad de Guayaquil*. Obtenido de Diseño de estrategias de marketing comunicacional para el complejo agroturístico “Mango Tour”.:

<http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/38899/1/Dise%C3%B1o%20de%20estrategias%20de%20marketing%20comunicacional%20para%20el%20complejo%20agrotur%C3%ADstico%20MangoTour%20a%C3%B1o%202019.pdf>

FAO. (2000). *Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura*. Obtenido de Programa Censo Agropecuario Mundial 2000, Colección FAO: Desarrollo Estadístico; págs 28, 31.: <http://www.fao.org/3/x2919s/x2919s05.htm>.

Figueroa Vernor. (2007). Los Activos Biológicos: un Nuevo Concepto, un Nuevo Criterio Contable. *Tec Empresarial*, ISSN 1659-3359, Vol. 1, N°. 3, 2007, pág. 11

Fundación Wolters Kluwer. (S.f). *Grupo Wolters Kluwer Guías Jurídicas-España*. Obtenido de https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAEAMtMSbF1jTAAASNTSyNDtbLUouLM_DxblwMDS0NDQ3OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAK3DKkTUA AAAA=WKE

García A., M. (Octubre de 2007). *Depósito Institucional de la Universidad Politécnica de Catalunya - Barcelona (UPC)*. Obtenido de Introducción a la valoración inmobiliaria 2º Edición: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/17393/report.pdf>

Gascó, T. (21 de Enero de 2019). *Economía simple*. Obtenido de <https://www.economiasimple.net/glosario/bien>

Gómez Limón J. y Múgica M. (2007). Estrategias Sostenibles en los destinos naturales. La implantación de la Carta Europea del Turismo Sostenible en Espacios Naturales Protegidos. *Estudios turísticos* p.

INDAABIN. (2 de JULIO de 2013). Obtenido de Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/69503/GLOSARIO_DE_TERMINOS_INDAABIN.pdf

INDAABIN. (20 de MARZO de 2019). Obtenido de Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales:

www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/446970/Glosario_de_Terminos_20_03_2019.pdf

Ministerio del Ambiente de Ecuador. (S.f). *Ministerio del Ambiente*. Obtenido de Programa de Reparación Ambiental y Social (PRAS): <http://pras.ambiente.gob.ec/definicion-gpas-pasivo-ambiental>

MINTUR. (2015). *Subsecretaría de Regulación y Control para el Ministerio de Turismo*. Obtenido de MANUAL DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: <https://www.hotelesecuador.com.ec/downloads/Turismo-Manual-del-Reglamento-de-Alojamiento-Turistico.pdf>

OMT. (2006). *Organización Mundial del Turismo (OMT)*. Obtenido de Introducción al Turismo: <http://www.utntyh.com/wp-content/uploads/2011/09/INTRODUCCION-AL-TURISMO-OMT.pdf>

Rodríguez C., R. (2018). *Repositorio Digital de la Universidad Técnica de Babahoyo (UTB)*. Obtenido de Efecto de la fertilización foliar con bioestimulantes biológicos y sintéticos en el cultivo de pepino (*Cucumis sativus* L.), en la zona de San Juan – Pueblo Viejo: <http://dspace.utb.edu.ec/handle/49000/5049>

Rosillo, I. (21 de Diciembre de 2017). *Noticias UTPL Blog*. Obtenido de Universidad Técnica Particular de Loja: <https://noticias.utpl.edu.ec/rentabilidad-economica-del-turismo-en-el-ecuador>

The Biodiversity Consultancy Ltd. (2019). *The Biodiversity Consultancy Ltd*. Obtenido de <http://www.thebiodiversityconsultancy.com/es/approaches/natural-capital/>

UAECD. (2017). *Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá*. Obtenido de <https://www.catastrobogota.gov.co/pregunta/que-es-un-avaluo-catastral>

Velazco González, A. (16 de ABRIL de 2013). *Escuela de Organización Industrial (EOI)*. Obtenido de

<https://www.eoi.es/blogs/mtelcon/2013/04/16/%c2%bfque-es-el-desarrollo-sostenible/#comments>

Velokova, M. (2001). *Annals of Tourism Research en Español Vol. 3, Nº. 1*, págs. 198-202.

Zambrano M., J., & et al. (2017). Las haciendas agro-turísticas como medio de desarrollo del turismo rural en el Cantón Milagro, Ecuador. *Revista científica UNEMI, Vol. 10, Nº 25*, págs. 103 - 110. Obtenido de <http://ojs.unemi.edu.ec/index.php/cienciaunemi/article/download/628/493/>

ANEXOS

Anexo 1

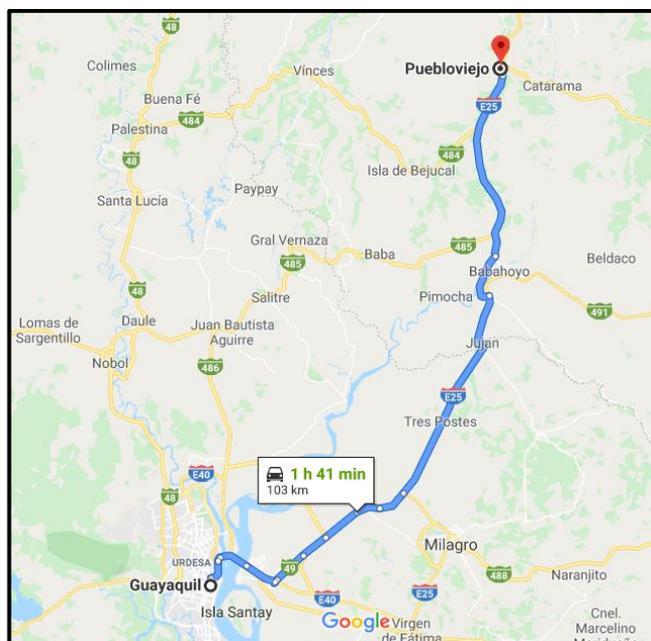


Figura 1. Localización en el mapa (Guayaquil a Puebloviejo- Los Ríos)

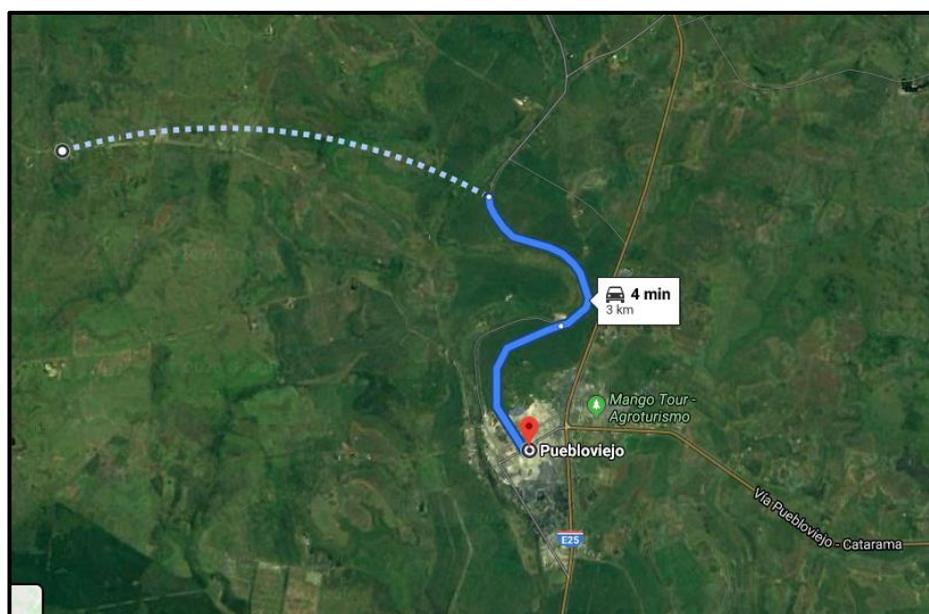


Figura 2. Localización de Puebloviejo al Complejo Agroturístico MangoTour.

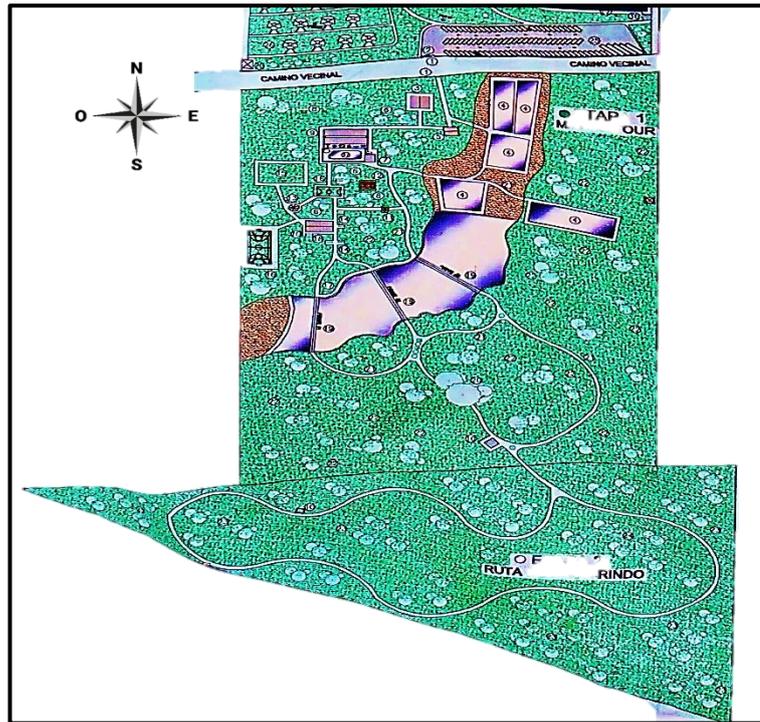


Figura 3. Croquis de la Finca

Anexo 2

Tabla 2. Requerimientos de infraestructura de una hacienda turística

N°	INSTALACIONES GENERALES
1	Generador de energía - suministro para todo el establecimiento
2	Sistema de protección contra insectos
3	Acondicionamiento térmico en áreas de uso común: enfriamiento o calefacción artificial y/o natura
4	Contar con (por lo menos) los siguientes servicios/actividades/ubicación: Piscina, Hidromasaje, Baño turco, Sauna, SPA, [...].
4-A	Contar con áreas de uso exclusivo para el personal: Cuartos de baño, comedor y almacenamiento de artículos personales.
ACCESOS	
5	Una entrada principal al área de recepción para clientes, y otra entrada de servicio.

Tabla 2 (Cont.)

ÁREAS DE CLIENTES			
Áreas de clientes - General			
6	Área de vestíbulo y recepción (con mobiliario).		
7	Restaurante dentro de las instalaciones del establecimiento.		
8	Servicio de preparación de dietas especiales y restricciones alimenticias bajo pedido del huésped.		
9	Área de bar dentro del establecimiento.		
Áreas de clientes - Habitaciones			
10	Contar con habitaciones para personas con discapacidad, según las especificaciones de la Autoridad competente, ubicadas de preferencia en la planta baja del establecimiento.		
11	Habitaciones: Privadas con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido.		
12	Acondicionamiento térmico en cada habitación, mediante: Sistema de enfriamiento o ventilación mecánica y/o natural o calefacción mecánica y/o natural.		
13	Internet en todas las habitaciones		
14	Casilleros de seguridad o caja fuerte en recepción y en habitación		
15	Sistema de cierre para puerta de acceso a la habitación.		
16	Almohada extra a petición del huésped.		
17	Portamaletas.	18	Clóset y/o armario.
19	Escritorio y/o mesa.	20	Silla, sillón o sofá.
21	Funda de lavandería.	22	Luz de velador.
23	Cortinas o persianas. Pueden ser sustituidos por puerta interior de la ventana.		
24	Servicio telefónico o sistema de comunicación que permita la comunicación desde la recepción hacia la habitación y viceversa.		
Áreas de clientes - Cuarto de baño y aseo privado			
25	Agua caliente disponible en ducha y/o tina en cuarto de baño y aseo privado.		
26	Iluminación independiente sobre el lavamanos.		
27	Juego de toallas por huésped		
28	Toalla de piso para salida de tina y/o ducha.		
29	Amenities de limpieza		

Tabla 2 (Cont.)

SERVICIOS	
30	Servicio de despertador desde la recepción hacia la habitación
31	Contar (al menos) con personal profesional o certificado en competencias laborales, en las áreas operativas y administrativas del establecimiento.
32	Contar (al menos) con personal que hable al menos un idioma extranjero, en las áreas de contacto y relacionamiento directo con el huésped.
33	Personal bilingüe que brinde el servicio de recepción, conserjería o guardianía las 24 horas.
34	Todos los establecimientos ubicados en zonas donde no exista red pública de alcantarillado, deberán contar con: Sistema de tratamiento de aguas residuales y pozo séptico
35	Los nuevos establecimientos, ubicados dentro del territorio nacional deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales
36	Servicio de alimentos y bebidas a la habitación con servicio en español y un idioma extranjero, de preferencia inglés.
37	Plan de seguridad y atención de emergencias
38	Servicio de primeros auxilios.
39	Señalética de los servicios y áreas de uso común del establecimiento.
40	Cuenta con formas de pago que incluyan tarjetas de crédito y/o débito o vouchers.
41	Servicio de lavandería propio o contratado.
42	Servicio de planchado
43	Circuito cerrado de cámaras de seguridad con capacidad de almacenamiento de al menos 30 días
44	Silla de ruedas disponible para uso del huésped.
45	Servicio adicional a petición del huésped.
46	Servicio telefónico y/o equipos que permitan la comunicación hacia el exterior del establecimiento.

(MINTUR, 2015)

Anexo 3

Tabla 7. Tabla de Fitto y Corvini

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION									
Edad en %	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
0	0.00	0.05	2.50	8.50	18.10	33.20	51.60	75.10	100
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100
13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	39.95	56.69	77.34	100
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100

Tabla 7. (Cont.)

39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100
42	29.87	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	74.82	85.25	100
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100
61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100
62	50.22	50.23	51.47	54.25	58.23	66.75	76.40	87.66	100
63	51.34	51.36	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100
64	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100
65	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100
66	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100
67	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100
68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100
69	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100
70	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100
71	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.15	81.37	90.26	100
72	61.92	61.93	62.88	65.00	68.80	74.56	81.95	90.56	100
73	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.85	100
74	64.38	64.93	65.28	67.24	70.83	76.21	83.12	91.17	100
75	65.62	65.63	66.49	64.80	71.85	77.04	83.71	91.47	100
76	66.88	66.89	67.71	69.56	72.87	77.88	84.30	91.78	100
77	68.14	68.15	68.95	70.72	73.91	78.72	84.90	92.10	100
78	69.42	69.43	70.19	71.89	74.95	79.57	85.50	92.42	100
79	70.70	70.71	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100
80	72.00	73.00	72.71	74.27	77.07	81.30	86.73	93.00	100
81	73.00	73.31	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100
82	74.62	74.82	75.26	76.07	79.21	83.05	87.97	93.70	100
83	75.94	75.95	75.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100
84	77.48	77.28	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100
85	78.62	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100

Tabla 7. (Cont.)

86	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100
88	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100
89	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100
91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10	100
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100
94	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100
96	94.08	94.08	94.93	94.56	95.15	96.04	97.17	98.53	100
97	95.54	95.54	95.66	95.61	95.35	97.02	97.89	98.89	100
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	98.26	100
99	98.50	98.50	98.54	99.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100
CLASE 1	Nuevo sin reparaciones								
CLASE 2	Estado regular con conservación de poca importancia								
CLASE 3	Necesitado de reparaciones sencillas								
CLASE 4	Necesita reparaciones importantes								
CLASE 5	Sin Valor								
	Vida casa - habitación del tipo corriente 50-70 años								

Anexo 4

Tabla 10. Matriz de levantamiento de información

DATOS GENERALES DEL TERRENO			
BIEN A EVALUAR:	Complejo Agro Turístico Mango Tour		
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	Ab. Julián Fajardo		
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Valor económico/Comercial		
UBICACIÓN DEL PREDIO			
DIRECCIÓN:	Km 6 Vía Campo Alegre		
PROVINCIA:	Los Ríos		
CANTÓN:	Puebloviejo		
PARROQUIA:	Central		
SUPERFICIE DEL PREDIO:	Total: 43 has/ Área de estudio: 11 has. Primera etapa y 8 has. Segunda etapa.		
ACCESOS AL PREDIO: (TIPO DE CARRETERA, TRANSITABLE O NO TODO EL AÑO)	Carretera transitable todo el año por vehículos particulares y transporte público (ranchera). Se ingresa desde la carretera principal hasta el centro de Puebloviejo donde se tomará una ranchera la cual tiene un costo de 0.50 ctvs. y nos llevará hasta la finca ubicada en el km 6 junto a la carretera Vía Campo alegre.		
LÍMITES/ LINDEROS:			
NORTE	Propiedad de la Familia Marum		
SUR	Cultivo de Palma perteneciente a la Compañía Agrofruit		
ESTE	Cultivo de Palma del Sr. Antonio Campo y cultivo de Banano de la Sra. Luisa Lucero Zambrano		
OESTE	Cultivo de Teca de la Familia Colombati		
CONDICIONES DEL TERRENO			
HIDROLOGÍA, EDAFOLOGÍA Y CLIMATOLOGÍA			
ALTITUD:	8 m.s.n.m.	EVAPORACIÓN:	1738,7 mm/año
PRECIPITACIÓN ANUAL:	2203,8 mm/año	TEMPERATURA MEDIA:	25,8 °C
HUMEDAD RELATIVA:	79,60%	CLIMA:	Tropical húmedo
CONDICIONES DEL SUELO			
COLOR:	Café oscuro		
TOPOGRAFÍA:	Plana		
TEXTURA:	Franco arcillosa		
DRENAJE:	Regular		
FERTILIDAD Y PH:			

Tabla 10. (Cont.)

USO DEL ÁREA CULTIVABLE:	Cultivo de Mango (6 variedades: Tommy, Edward, "Mango de Chupar" Criollo, Manzana, Canela, Irwin), Teca, Samán y Tamarindo.		
DATOS DEL TERRENO:			
SUPERFICIE TOTAL:	Total: 43 has/ Área de estudio: 11 has. 1era etapa y 8 has. 2da etapa.		
DISTANCIA AL PREDIO/ DESDE:	Puebloviejo a la finca: 6 Km (10 min)		
	Babahoyo a la finca: 35,7 Km (45 min)		
	Ventanas a la finca: 15,6 Km (18 min)		
TOPOGRAFÍA:	Terreno plano	COORDENADAS:	1°31'44" S
			79°34'02" W
FUENTES DE AGUA CERCANAS:	Pozo		
INSTALACIONES:			
INF. ELECTRICA:	Si	ALCANTARILLARO:	Si
INF. SANITARIA:	Si	INTERNET:	Si
SEGUNDA PARTE: CONSTRUCCIONES EN EL TERRENO			
N°	DESCRIPCIÓN		
1. Casa del propietario	Edificación de construcción mixta; estructura de hormigón armado y fachada de planta alta de madera tratada y techo de zinc. PB: Dormitorio con baño completo más un cuarto utilizado como bodega. PA: Sala, comedor, cocina, dormitorio con baño completo, hecho de madera de teca y laurel tratada.		
2. Administración	Estructura de hormigón armado, vigas y base de cemento, obra en proceso.		
3. Área de restaurante	Estructura de construcción mixta, hormigón armado y revestida de madera tratada para dar un aspecto rústico. Área dividida en: a) Cocina, b) Comedor piso de cemento y cuenta con mesas y asientos de madera de teca y laurel, c) Baños de hombre y mujer cada uno cuenta con 3 sanitarios, un lavado y una ducha, y d) Habitación utilizada como dormitorio colectivo con cinco camas contando con un baño individual.		
4. Dormitorios + Vestidores	Construcción mixta, estructura de hormigón armado, tumbado de caña y techo de zinc. PB: Una habitación pequeña utilizada como bodega, seguido por vestidores para hombre y mujer cada uno con 5 duchas y 2 lavamanos. PA: 3 dormitorios cada uno con un baño completo, piso de madera tratada y balcón hecho de madera de teca con mesas y asientos de madera.		

Tabla 10. (Cont.)

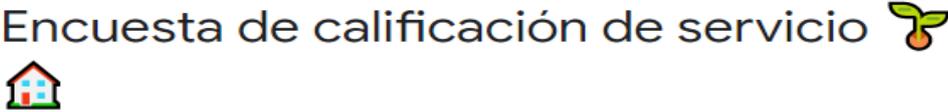
5. Área de piscina	Área de construcción mixta, cercada de madera y cemento, con piso de granito y baldosa, 3 duchas exteriores y una piscina de azulejo con un área 72 m ² .
6. Glorieta (Salón picapiedra)	Construcción mixta, con piso de cemento, pilares y techo de madera y caña, con asientos y mesas de madera de teca.
7. Cancha deportiva	Área con piso de cemento
8. Casas en árboles	Seis casas hechas de madera, caña guadua y rolliza, techo de caña y cubierta con lona y hojas de palma. Cuentan con luminaria y toma corrientes. Se pueden utilizar como habitaciones para dormir (elección personal).
9. Área de camping	Área rellenada anteriormente para nivelación de suelo, con 16 postes de luminaria y con una capacidad para 80 carpas (160 personas)
10. Pérgolas de hamacas	Dos pérgolas con estructura de madera de teca y caña vinil, techo de caña guadua cubierta con lona y hojas de palma, con capacidad de 12 hamacas cada una.
11. Área de eventos (Salón de eventos + baños)	Salón de eventos: construcción mixta, piso adoquinado, postes de madera y techo de zinc, cubierta de lona y hojas de palma, cuenta con luminaria y energía, mesas y asientos de madera y caña. Baños: construcción mixta, estructura de hormigón y techo de zinc, puertas de madera de bloque y piso de baldosas. Dos baños (uno para discapacitados) para hombre y mujer, cada uno con su inodoro y urinario. Baños ecológicos.
12. Puente	Construcción mixta, estructura base de hormigón armado, postes de madera y caña rolliza, corredores de teca, tejado de vinil y hojas de palma. Puente de 2m de ancho y 47m de largo.
13. Sendero	Malecón para caminata adoquinado de 2.30 de ancho y 122 m lineales aprox.
14. Piscinas de Cachamas	Tres piscinas con 2 m de profundidad, sus dimensiones son las siguientes: 14 x 40 m; 11 x 40 m; 27.60 x 31.20 m

Tabla 10. (Cont.)

<p>15. Tanques elevados + reservorio de agua + cuarto de bomba</p>	<p>El lugar cuenta con 3 tanques elevados sostenidos por una estructura de cemento y uno de ellos cuenta con una escalera metálica para su acceso, de 8 m y 5 m de altura por 0.25 cm de ancho. Reservorio hecho de cemento, dimensiones de 1 x 2m con 90 cm de alto. Cuarto de bomba con paredes de cemento de 4x2m.</p>
<p>16. Pozo perforado</p>	<p>Pozo de 30 m de profundidad, nivel freático 3 m (se encuentra agua).</p>
<p>TERCERA PARTE: ACTIVOS BIOLÓGICOS</p>	
<p>PRINCIPALES CULTIVOS:</p>	<p>DESCRIPCIÓN</p>
<p>Mango (<i>Mangifera indica</i>)</p>	<p>El lugar cuenta con unos 1800 árboles aproximadamente que combinan 6 variedades de mango, entre ellas están: Tommy, Edward, "Mango de Chupar" Criollo, Manzana, Canela, Irwin; con un promedio de 25 años de edad. Su producción es dedicada para el consumo interno, la elaboración de platos típicos con mango y para consumo de turistas potenciales de la finca además de venta por gavetas.</p>
<p>Teca (<i>Tectona grandis</i>)</p>	<p>Se cuenta con unos 2000 árboles de Teca las cuales aún están en crecimiento, tienen 15 años aproximadamente y cuyo hectareaje ocupada está dispuesto para un senderismo turístico, un recorrido por el bosque de Teca.</p>
<p>Tamarindo (<i>Tamarindus indica</i>)</p>	<p>Son 30 árboles de Tamarindo que se encuentran en crecimiento, tiene 1 año de edad. Destinados a formar a futuro la conocida "Ruta del Tamarindo" donde los turistas podrán cosechar y degustar de este fruto que es una vaina alargada que cuenta con una pulpa de sabor agridulce.</p>
<p>Samanes (<i>Samanea saman</i>)</p>	<p>Están sembrados 100 árboles de samán con sus 2 años de edad encontrándose también en crecimiento y destinados para a futuro ser parte de las proyectadas habitaciones colgantes, las cuales estarán soportadas por cables interconectados entre estos árboles que tendrán un gran fuste y copa.</p>

Anexo 5

Formulario de encuesta

Encuesta de calificación de servicio 	
Preguntas dirigidas para los turistas y usuarios en general del centro agro - turístico	
De donde nos visita:	
¿Disfrutaste del servicio? ¿Cómo lo calificarías?	
<input type="checkbox"/>	Excelente
<input type="checkbox"/>	Bueno
<input type="checkbox"/>	Regular
<input type="checkbox"/>	Malo
¿Qué tipo de turismo es de tu preferencia?	
<input type="checkbox"/>	Agro turismo (naturaleza, agricultura)
<input type="checkbox"/>	Eco turismo (ecológico, verde)
<input type="checkbox"/>	Turismo tradicional (sol y playa)
<input type="checkbox"/>	Turismo de balneario o turismo de salud
<input type="checkbox"/>	Turismo rural (atracciones, centros históricos dentro de la ciudad)
¿Cuál es tu tipo de alojamiento preferido?	
<input type="checkbox"/>	Cabañas
<input type="checkbox"/>	Clásico
<input type="checkbox"/>	Moderno y elegante
¿Qué tipo de servicio y atractivos adicional a los brindados le gustaría que disfrutar?	
<input type="checkbox"/>	Huerto ecológico
<input type="checkbox"/>	Caminata por sendero y selva
<input type="checkbox"/>	Balneario de agua corriente
<input type="checkbox"/>	Talleres agronómicos y gastronómicos (cosechar y cocinar vuestra propia comida)
<input type="checkbox"/>	Talleres para niños (reciclaje y ecología responsable)
<input type="checkbox"/>	Actividades Scouts
<input type="checkbox"/>	Observación de la fauna silvestre (mirador)
<input type="checkbox"/>	Otra:
¿Qué tipo de alimentos prefiere consumir durante su estancia?	
<input type="checkbox"/>	Comida Típica
<input type="checkbox"/>	Comida Internacional
<input type="checkbox"/>	Comida Vegetariana
<input type="checkbox"/>	Otra:
¿Qué le parecen nuestros costos?	
<input type="checkbox"/>	Excesivos
<input type="checkbox"/>	Medianamente costoso
<input type="checkbox"/>	Accesibles
<input type="checkbox"/>	Otra:
¿Alguna sugerencia para mejorar nuestro servicio a futuro? Gracias por su opinión. :)	

Anexo 6

Evidencia fotográfica de la finca





Área de eventos (Salón de eventos + baños)



Puentes



Tanques elevados, reservorio de agua y cuarto de bomba



Piscina de cachamas



Cultivo de Mango



Árboles de Samán y Tamarindo



Árboles de Teca



Árbol bioenergético

Anexo 7

Comida típica del lugar

MENÚ DE COMIDA TÍPICA DEL COMPLEJO AGRO TURÍSTICO MANGOTOUR



Variedades de mangos



Coctel de mango



Mermelada y conserva de mango



Desayuno tradicional



Pizza de yuca con mango



Bollo de cachama con jugo de mango



Menú de comida típica



Cachama en salsa de mango con arroz indú y plátano asado



Chivo con jugo de mango



Cachama al carbón con sala de mango, plátano asado y guarnición de arroz con menestra



Caldo y seco de gallina criolla con jugo de mango



Fritada



Mango a la vinagreta



Encocado de cachama