



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA**

INSTITUTO DE POSTGRADO

TÍTULO DEL ARTÍCULO

**ESTRATEGIAS PARA AVALÚO DE TERRENOS RURALES DEL
CANTÓN CHONE: APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO
DE VALORACIÓN**

AUTOR:

Ing. Leonardo Fabricio Villacís Meza

**TRABAJO DE TITULACIÓN EN MODALIDAD DE ARTÍCULO
PROFESIONAL DE ALTO NIVEL**

Previo a la obtención del grado académico en

**MAGÍSTER EN INGENIERÍA CIVIL MENCIÓN EN GESTIÓN
DE LA CONSTRUCCIÓN**

TUTOR:

ING. SANTIAGO AURELIO OCHOA GARCÍA, PHD

Santa Elena, Ecuador

Año 2025



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

Econ. Roxana Álvarez Acosta, PhD
**COORDINADORA (E) DEL
PROGRAMA**

Ing. Santiago Ochoa García, PhD
TUTOR

Ing. Juan Garces Vargas, PhD
DOCENTE ESPECIALISTA 1

Ing. Vianna Pinoargote Rovello, Mgtr
DOCENTE ESPECIALISTA 2

Ab. María Rivera González, Mgtr.
**SECRETARIA GENERAL
UPSE**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

CERTIFICACIÓN

Certifico que luego de haber dirigido científica y técnicamente el desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académicos, razón por el cual apruebo en todas sus partes el presente trabajo de titulación que fue realizado en su totalidad por Leonardo Fabricio Villacís Meza, como requerimiento para la obtención del título de Magíster en Ingeniería Civil mención en Gestión de la Construcción.

TUTOR

Ing. Santiago Ochoa García, PhD

26 días del mes de septiembre del año 2025



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Leonardo Fabricio Villacís Meza

DECLARO QUE:

El trabajo de Titulación, (Estrategias para avalúo de terrenos rurales del cantón Chone: aplicación de método comparativo de valoración) previo a la obtención del título en Magíster en Ingeniería Civil mención en Gestión de la Construcción, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Santa Elena, a los 26 días del mes de septiembre del año 2025

EL AUTOR

Ing. Leonardo Villacís Meza



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

AUTORIZACIÓN

Yo, Leonardo Fabricio Villacís Meza

Autorizo a la Universidad Estatal Península de Santa Elena, para que haga de este trabajo de titulación o parte de él, un documento disponible para su lectura consulta y procesos de investigación, según las normas de la Institución.

Cedo los derechos en línea patrimoniales de artículo profesional de alto nivel con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de este artículo académico dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autor.

Santa Elena, a los 26 días del mes de septiembre del año 2025

EL AUTOR

Ing. Leonardo Villacís Meza

RESUMEN

Determinar el valor real de la tierra rural es, más que un ejercicio contable, es la pieza clave que decide créditos, tributos y la propia viabilidad del territorio. Este estudio aplica el método comparativo de mercado a 45 compraventas registradas entre mayo 2024 y abril 2025 en Convento, Boyacá y Santa Rita (cantón Chone, provincia de Manabí), siguiendo la guía de García, Pin e Intriago (2024), la Norma Técnica Nacional de Catastros (2022) y las International Valuation Standards Council (2025). Los precios promedios obtenidos fueron 8951.87 USD ha⁻¹ en Santa Rita, 6463.53 USD ha⁻¹ en Convento y 5494.8 USD ha⁻¹ en Boyacá; el 72 % de la varianza se explica por accesibilidad vial, pendiente y dotación de servicios.

El análisis incorpora, además, la dimensión de estrategia de servicio al cliente en la asesoría valuatoria, partiendo de la premisa de que una atención técnica y oportuna mejora la precisión de los avalúos, variable crítica para la recaudación fiscal y la planificación del uso de suelo. Así, una gestión catastral robusta se alinea con las principales actividades económicas del Ecuador agroexportación y construcción y facilita la toma de decisiones sobre infraestructuras resilientes y sostenibles.

La metodología incluyó la homologación de los lotes que forman parte de la muestra, el modelado topográfico y la evaluación de riesgos de cada uno de ellos, todo expresado en USD ha⁻¹ para permitir la comparabilidad internacional. Los resultados sustentan un modelo de profesionalización del avalúo capaz de generar 0,42 millones USD anuales al GAD Chone, recurso que fortalecería la actualización catastral y la equidad tributaria.

Al integrar medición in situ de alta resolución, criterios de homologación transparentes y una comunicación profesional, se alcanza un avalúo que no solo cumple la norma, sino que sostiene la planificación territorial y la toma de decisiones financieras en el cantón Chone; erigiéndose como el factor clave que transforma la valoración de suelos en un instrumento de desarrollo rural sostenible.

PALABRAS CLAVE: Avalúo rural, valoración de suelos, método comparativo, planificación territorial, Cantón Chone.

ABSTRACT

Determining the actual value of rural land is more than a bookkeeping exercise; it is the hinge that conditions credit allocation, tax levies, and even the territorial viability itself. This study applies the market-comparison approach to forty-five verified sales recorded between May 2024 and April 2025 in the parishes of Convento, Boyacá and Santa Rita (Chone County), in accordance with García, Pin and Intriago (2024), the Ecuadorian Norma Técnica Nacional de Catastros (2022) and the International Valuation Standards Council (2025). Mean unit prices reached 8 951.87 USD ha⁻¹ in Santa Rita, 6 463.53 USD ha⁻¹ in Convento and 5 494.80 USD ha⁻¹ in Boyacá; 72 % of the variance is accounted for by road accessibility, terrain slope and utility provision.

The analysis also embeds a client-service strategy within the valuation consultancy, operating under the premise that timely, technically sound interaction enhances appraisal accuracy a variable that is critical for fiscal revenue and land-use planning. Accordingly, a robust cadastre dovetails with Ecuador's key economic drivers agro-exports and construction and supports decision-making on resilient and sustainable infrastructure.

The methodology comprised lot homogenisation, topographic modelling and individual risk assessment, with all outputs expressed in USD ha⁻¹ to ensure international comparability. Findings underpin a professional appraisal model capable of generating 0.42 million USD per annum for the Chone municipal authority, thereby reinforcing cadastre updating and tax equity.

By integrating high-resolution field measurement, transparent homogenisation criteria and professional communication, the resulting valuations not only comply with prevailing standards but also sustain territorial planning and financial decision-making in Chone, establishing themselves as the key lever that converts soil valuation into an instrument for sustainable rural development.

Keywords: rural appraisal; land valuation; market-comparison method; territorial planning; Chone Canton.

CERTIFICADO DE ACEPTACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Revista Estudios Generales REG



Fecha: 24-09-2025

Revista de Estudios Generales (REG) código ISSN: 3073-1259, *hace constar que:*

El artículo científico:

Estrategias para avalúo de terrenos rurales del cantón Chone: aplicación de método comparativo de valoración

De autoría:

Leonardo Fabricio Villacís Meza, Santiago Aurelio Ochoa García.

Habiéndose procedido a su revisión y analizados los criterios de evaluación realizados por lectores pares expertos (externos) vinculados al área de experticia del artículo presentado, ajustándose el mismo a las normas que comprenden el proceso editorial, se da por aceptado la publicación en el **Vol. 4(Nº. 3). Julio- septiembre 2025**, de la revista REG, con ISSN 3073-1259.

Y para que así conste, firmo la presente en la ciudad La Concordia, a los 24 días del mes de septiembre del año 2025.

 Ing. Yadija Vergara
DIRECTOR DE LA REVISTA REG

Dirección: La Concordia – Ecuador

Teléfono: 0994735813

Email: revistamultidisciplinarreg@gmail.com

<https://revistareg.com>

Indexada



CC BY-NC-ND 4.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



Nombre de la revista	Revista de Estudios Generales (REG) https://revistareg.com
----------------------	--