

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Administración de Empresas



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICO PARA LA SOSTENIBILIDAD DE FINCAS DIVERSIFICADAS ADMINISTRADAS POR LOS EX COMBATIENTES DEL FMLN EN EL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

Trabajo de Investigación presentado por:

Espinoza Nolasco, Salvador
Martínez Oliva, Milagro De Lourdes
Salguero Pérez, Lucía Del Carmen

Para optar al grado de:

LICENCIADO(A) EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

SAN SALVADOR

Agosto 2004
EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA



©2004, DERECHOS RESERVADOS

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento,
sin la autorización escrita de la Universidad de El Salvador

<http://virtual.ues.edu.sv/>

SISTEMA BIBLIOTECARIO, UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR(A): Dra. María Isabel Rodríguez

SECRETARIO(A): Lic. Alicia Margarita Rivas de Recinos

DECANO DE LA FACULTAD

DE CIENCIAS ECONÓMICAS: Lic. Emilio Recinos Fuentes

SECRETARIO(A) DE LA FACULTAD

DE CIENCIAS ECONÓMICAS: Lic. Vilma Yolanda Vásquez de Del Cid

ASESOR: Lic. Mario Adalberto Machón Escoto

TRIBUNAL EXAMINADOR: Lic. Mario Adalberto Machón Escoto

Lic. Rafael Arístides Campos

Lic. Alfonso López Ortíz

AGOSTO 2004

SAN SALVADOR,

EL SALVADOR,

CENTROAMÉRICA

AGRADECIMIENTOS

Al Señor Soberano del universo Padre Jehová, por su bondad inmerecida de la vida, a mi madre Consuelito, por estar fielmente a mi lado, en todos los momentos, a mi padre Guillermo que con sus múltiples consejos de orientación en este camino de la vida, a los dos amores de mi vida, Javier Ernesto y Araceli Nochez, por su comprensión y cariño, a mis hermanas y hermanos, pero especialmente a don Alicher.

A doña Sira y don Miguel por el espacio incondicional en su vida, por sus atenciones y compañía.

A mis compañeras Lucia y Milagro, que representan el esfuerzo de todos los estudiantes que ingresamos con el ideal de formarnos como profesionales y a nuestra madre Universidad de El Salvador que con el esfuerzo del pueblo financia nuestros estudios.

A familiares y amigos que me apoyaron con sus consejos y estima.

SALVADOR ESPINOZA NOLASCO

A Dios Todopoderoso por brindarme la sabiduría necesaria para lograr la meta deseada.

A mis padres, a mi esposo, a mi hermana por el apoyo incondicional, por sus oraciones, por el amor demostrado en los momentos más difíciles.

A Camila María, mi pequeñita con todo mi amor.

A cada uno de ellos muchas gracias.

MARTÍNEZ OLIVA, MILAGRO DE LOURDES

A mi Padre Celestial y su hijo Jesucristo por la vida, la salud, la fortaleza y todas las bendiciones que derramaron sobre mí y mi familia para que hoy disfrutara de la culminación de mi meta.

A mi madre, Julia por su amor y sacrificio, para que lograra obtener este triunfo.

A mi padre y hermanos(as) por su apoyo.

A Nelson, por su sacrificio y paciencia.

Y a todos que de alguna u otra forma participaron para que lograra obtener lo que me propuse... Muchísimas gracias... con mucho amor y cariño.

LUCIA DEL CARMEN SALGUERO PÉREZ

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
RESUMEN	i
INTRODUCCIÓN	iv

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DE LA FACTIBILIDAD DE PROYECTOS, DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA DEL FUNCIONAMIENTO Y DE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS FINCAS DIVERSIFICADAS.

A. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA	
1. Cantón Santa Isabel	2
B. GENERALIDADES DE LAS FINCAS DIVERSIFICADAS	
1. Antecedentes de las fincas diversificadas.....	4
2. Situación actual de las fincas diversificadas.	7
3. Estructura de fincas diversificadas.....	8
4. Concepto de fincas diversificadas.....	15
a. Concepto de fincas.....	15
b. Concepto de diversificación.....	15
5. Importancia de fincas diversificadas.....	16
6. Objetivos de fincas diversificadas.....	17
7. Administración de fincas diversificadas.....	18
a. Concepto de administración.....	18

8. Requisitos para el funcionamiento de fincas diversificadas.....	20
9. Fincas diversificadas en el municipio de Guazapa.....	22
C. GENERALIDADES DE LOS SOSTENIBILIDAD DE FINCAS DIVERSIFICADAS	
1. Concepto de sostenibilidad.....	25
2. Definición de desarrollo sostenible.....	25
D. GENERALIDADES DE LA FACTIBILIDAD DE PROYECTOS	
1. Concepto de proyecto.....	30
2. Ciclo de un proyecto.....	30
a. Preinversión.....	31
1) Identificación de la idea.....	31
2) Estudio preliminar o perfil.....	32
3) Estudio de factibilidad.....	32
b. Inversión.....	33
c. Operación.....	34
1) Desarrollo.....	34
2) Vida útil del proyecto.....	34
3) Evaluación Expost.....	34
3. Fases de un estudio de factibilidad.....	34
a. Estudio de mercado.....	34

1) Definición y naturaleza del producto....	35
2) Análisis de la demanda.....	35
3) Proyección de la demanda.....	36
4) Análisis de la oferta.....	37
5) Análisis del precio.....	37
b. Estudio técnico.....	38
1) Localización.....	38
2) Tamaño.....	39
3) Ingeniería del proyecto.....	39
4) Organización.....	39
c. Estudio económico.....	40
1) Inversión total.....	40
2) Costo de operación.....	41
3) Capital de trabajo.....	41
4) Fuentes de financiamiento.....	42
5) Ingresos.....	43
6) Flujos de fondos.....	44
d. Estudio financiero.....	44
1) Valor actual neto.....	45
2) Tasa Interna de Retorno.....	45
3) Razón beneficio - costo (B/C).....	47
e. Estudio social.....	47

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO - ECONÓMICO PARA LA SOSTENIBILIDAD DE FINCAS DIVERSIFICADAS ADMINISTRADAS POR EX - COMBATIENTES DEL FMLN EN EL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

A. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1. Método de la investigación	49
a. Tipo de investigación	50
2. Objetivos de la investigación	50
a. Objetivo General.....	50
b. Objetivos Específicos.....	50
3. Determinación del universo y determinación de la muestra.....	51
a. Universo.....	51
b. Muestra.....	51
4. Diseño de Instrumentos de recolección de la información.....	52
a. Cuestionario.....	52
b. Entrevista.....	52
c. Observación.....	52

5. Recolección, tabulación y procesamiento de los datos.....	53
a. Recolección de datos.....	53
b. Tabulación de los datos.....	53
c. Procesamiento de los datos.....	54
B. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	
1. Estudio de mercado.....	62
a. Demanda.....	63
b. Oferta.....	64
c. Precio.....	64
d. Comercialización.....	65
2. Estudio Técnico Administrativo.....	65
a. Tamaño	65
b. Localización.....	66
c. Aspecto Legal.....	67
3. Estudio Económico Financiero.....	68
a. Costos de operación.....	68
b. Capital de trabajo.....	69
c. Flujo de fondos.....	69
d. Financiamiento.....	70

4. Evaluación de proyectos.....	71
a. Valor Actual Neto.....	71
b. Tasa Interna de Retorno.....	72
c. Relación Beneficio Costo.....	72
5. Estudio Social.....	73
6. Conclusiones y Recomendaciones.....	74

CAPÍTULO III

**PROPUESTA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE
FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICO PARA LA
SOSTENIBILIDAD DE FINCAS DIVERSIFICADAS
ADMINISTRADAS POR LOS EX - COMBATIENTES DEL FMLN EN
EL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR**

A. FACTIBILIDAD DE MERCADO

1. Análisis de la demanda potencial	80
2. Proyección de la demanda	81
3. Análisis de los precios	81
4. Comercialización	83
a. Canales de Distribución.....	84
b. Estrategias para la comercialización de frutas de fincas diversificadas	85

B. FACTIBILIDAD TÉCNICO-ADMINISTRATIVA	
1. Determinación del tamaño óptimo de fincas diversificadas	86
a. Tamaño del terreno	86
b. Modelo de una finca diversificada	87
c. Tipo de cultivos	92
d. Distribución de los cultivos	98
2. Requisitos para la creación de una Asociación para los propietarios de fincas diversificadas	99
C. FACTIBILIDAD ECONÓMICA	
1. Costos de operación	100
2. Capital de trabajo	102
3. Ingresos	102
4. Flujos de fondos	104
5. Fuentes de financiamiento	106
D. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	
1. Valor Actual Neto	107
2. Período de recuperación	108
3. Relación Beneficio Costo	109
E. FACTIBILIDAD SOCIAL	110
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	112
GLOSARIO	
ANEXOS	

RESUMEN

En el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa, se ha implementado un proyecto de fincas diversificadas de ocho tipos de cultivo de frutas, siendo éstas la papaya, el jocote, la anona, limón pèrsico, zapote, naranja, mango y níspero. Dicho proyecto está siendo administrado por los ex combatientes del FMLN, que obtuvieron propiedades a través del programa de transferencia de tierras quienes además fueron beneficiados por el Convenio celebrado entre El Salvador y el Reino de Bélgica, garantizándole la asistencia técnica y financiera al proyecto.

Este informe pretende aportar criterios que faciliten la toma de decisiones a los propietarios de fincas diversificadas para darle el mantenimiento y desarrollo a dicho proyecto.

A través de la investigación realizada se determinó que, no existe un marco teórico básico sobre la implementación de un modelo de fincas diversificadas de frutas, sin embargo ha generado expectativas para los propietarios de las fincas que dicho proyecto pueda ser rentable a corto y mediano plazo y autosostenible a largo plazo.

Para el desarrollo de la investigación del proyecto denominado "Estudio de factibilidad Técnico-económico para la sostenibilidad de fincas diversificadas administradas por los ex combatientes del FMLN en el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa en el Departamento de San Salvador" fue necesario el diseño de encuestas y entrevistas dirigidas a los propietarios de fincas, al agrónomo encargado del proyecto y al asesor técnico. Así como también a los comerciantes y distribuidores de frutas de los diferentes mercados municipales. Obteniendo datos e información relevante para el desarrollo de la propuesta de este estudio se extrae los resultados que muestran la demanda que tendrán las frutas cultivadas en el proyecto así como también la oferta, el precio y la forma de comercialización que se da en el mercado.

Se determinó que el proyecto de fincas diversificadas puede ser rentable y autosostenible si se cultivan dos manzanas de terreno con una distribución adecuada de los cultivos, los ingresos que se obtendrán a corto plazo ayudarán al funcionamiento de las fincas, a mediano plazo ayudarán al desarrollo del proyecto y los de largo plazo servirán para hacerlas autosostenibles, cabe mencionar que es necesario hacer uso de un financiamiento para impulsar el desarrollo de las fincas, además el proyecto fue evaluado con los métodos más conocidos, para determinar si dicho

proyecto es rentable, autosostenible y logrará mejorar la calidad de vida de los propietarios de fincas diversificadas y sus familias. Debido a que el proyecto tendrá un Valor Actual Neto de \$ 35,412.76 en el año 9 y la recuperación de la inversión se obtendrá a partir del año 4, además la relación Beneficio/Costo es de \$0.08.

INTRODUCCIÓN

La Universidad de El Salvador a través de la Escuela de Administración de Empresas ofrece su aporte investigativo al desarrollo económico y social proporcionando un "Estudio de factibilidad técnico-económico para la sostenibilidad de fincas diversificadas administradas por los ex combatientes del FMLN en el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa Departamento de San Salvador". Ofreciendo una oportunidad de desarrollo local y mejorar así la calidad de vida de los propietarios de fincas diversificadas.

La descripción y contenido de los capítulos que comprende el presente trabajo se detalla a continuación:

Dentro del capítulo I, se elaboró el Marco Teórico referido a la temática de los antecedentes del Municipio de Guazapa, el programa de transferencia de tierras, el desarrollo local, estudio de factibilidad para proyectos de inversión, además generalidades de las fincas.

En el Capítulo II, se realizó la investigación de campo, a través del cual se hizo el diagnóstico realizando encuestas a los propietarios de fincas y entrevistas al agrónomo, al asesor

técnico y a los comerciantes y distribuidores de los mercados municipales, también la demanda, la oferta, los precios que tienen la fruta tanto en temporada como en no temporada así como también su forma de comercialización, conclusiones y recomendaciones.

Con la información antes mencionada se procedió a estructurar el capítulo III, el cual contiene la propuesta reflejada en la factibilidad de mercado, factibilidad técnico administrativa, factibilidad económica, la evaluación del proyecto y la factibilidad social en los cuales se expone los cálculos de cada uno de los estudios, y al final la Bibliografía y anexos respectivos.

Se espera que este proyecto contribuya a hacer un modelo replicable a nivel nacional.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DE LA FACTIBILIDAD DE PROYECTOS, DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA Y DEL FUNCIONAMIENTO Y DE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS FINCAS DIVERSIFICADAS.

A. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA

El 15 de junio de 1918, este municipio fue denominado con el título de Ciudad e incluido en el Departamento de San Salvador. La población de Guazapa vivió los más fuertes sufrimientos de la guerra civil en la década de los ochenta. El cerro de Guazapa fue testigo de la pérdida de infinidad de vidas y la destrucción de cultivos, viviendas, escuelas, etc.

Actualmente Guazapa está formada por 9 cantones: 1) Calle Nueva; 2) San Jerónimo; 3) Santa Bárbara, 4) Zacamil; 5) Nance Verde; 6) San Lucas; 7) Loma de Ramos; 8) Hacienda Tutultepeque y 9) San Cristóbal.

La base económica de la población está dividida; por una parte están las empresas industriales: Fábrica Bayer de El Salvador; Fábrica Blokitubos; Celoblock, Textiles de El Salvador. Otras fuentes de trabajo son: panaderías, carpinterías, sastrerías y hojalaterías.

Por otra parte está el rubro agrícola en el que se cultiva: frijol, caña de azúcar, café, yuca, tomate y otros. Además la población cuenta con los servicios básicos, tienen sus propias costumbres, su religión que aunque haya otros elementos no propios pero los apropian para su beneficio y con ello se forma la hibridación cultural. Respecto al patrimonio cultural con el que cuenta esta población se han encontrado vestigios arqueológicos representativos de la época prehispánica en lugares como: El cerro de Guazapa, la pirámide Palo grande, etc.

En esta población se celebran dos fiestas religiosas importantes. La primera se realiza el 29 de abril en honor a San Pedro Mártir; y las fiestas propiamente patronales a San Miguel Arcángel se llevan a cabo del 25 al 29 de septiembre.

1. Cantón Santa Isabel

Este Cantón es conocido como uno de los mayores asentamientos de los ex combatientes, es decir, que el 90% de la población pertenecieron a las diferentes organizaciones del FMLN.

Además, cuenta con 3 caseríos los que mencionamos a continuación:

1. Caserío La Flor
2. Caserío Eleno Castro
3. Caserío Farabundo Martí.

El acceso a este cantón se puede hacer a través de 3 entradas, llegando a la calle que conduce al cerro o conocida como: calle la burra, el primer acceso es por la calle principal desde el centro de la ciudad, el segundo es por el kilómetro 28 de la carretera Troncal del Norte, el tercer acceso es por el kilómetro 30 de la carretera Troncal del Norte.

En este cantón además se encuentra el Centro Escolar Cantón Santa Isabel, está considerado dentro del Programa de Escuelas sin Polvo, el cual se realiza en coordinación con Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FIS-DL).

No obstante, en este cantón se encuentra una propiedad que está siendo explotada, es decir, se está extrayendo barro para la fabricación de ladrillo y teja por una empresa privada.

Además en este cantón se encuentra ubicado un pozo con capacidad de 450 galones por minuto, el cual abastece la parte media y baja del cerro, asimismo la alcaldía tiene considerado dentro de sus proyectos a ejecutar para el ejercicio 2004 la mejora del tanque así como también mejorar la distribución del vital líquido.

Es importante mencionar que la Sociedad de Dulces y Encurtidos, tiene su planta de producción en este cantón, haciendo de éste

una zona productiva y de desarrollo económico para las familias de los ex combatientes del FMLN.

Es indispensable mencionar que las fincas diversificadas se encuentran ubicadas en este cantón, las cuales cuentan con Asesoría Técnica por parte de la Fundación Promotora de Productores y Empresarios Salvadoreños (PROESA) la cual tiene destacado a un Ingeniero Agrónomo dedicado a tiempo completo a la Enseñanza, Tratamiento y Mantenimiento de los cultivos.

Reciben además Asistencia para Comercializar sus cosechas de parte de la Asociación para el Desarrollo Empresarial de Productores y Comercializadores Centroamericanos (ADEPROCCA).

Es de alta importancia expresar que este cantón, se está convirtiendo en un bastión para la generación de riqueza del Municipio de Guazapa. (ver Anexo 1)

B. GENERALIDADES DE LAS FINCAS DIVERSIFICADAS

1. Antecedentes de las Fincas Diversificadas

El proceso de transferencia de tierras fue concluido en su totalidad, escriturando 3,305 propiedades, abarcando a 36,089 beneficiarios (ex combatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional FMLN y ex soldados de la Fuerza Armada de

El Salvador FAES), haciendo un total de 147,662 manzanas entregadas.

Las demoras y dificultades que, sin embargo, ha tenido la ejecución del Programa Transferencia de Tierras (PTT) se deben a una serie de factores, algunos de los cuales ya están mencionados en su informe al quincuagésimo primer período de sesiones de la Asamblea General "Evaluación del Proceso de Paz en El Salvador" (uno de Julio de 1997):

- Demoras para convenir mecanismos y condiciones para la transferencia de las tierras.
- Procedimientos jurídicos incongruentes, anticuados y sumamente engorrosos por lo que se hacía necesario emitir decretos legislativos que agilizaran la ejecución del PTT.
- Actitudes parciales politizadas de funcionarios del Banco de Tierras que provocaban retrasos en los pagos e injustificables obstáculos en los procesos de negociación.
- Inclusión de propiedades comunales en el censo del PTT.
- Ausencia de un mecanismo de control de calidad en las mediciones y escrituraciones.
- Programas deficientes e inoportunos de crédito, capacitación y asistencia técnica.

Y si bien, la aplicación del PTT con todas estas dificultades las cuales fueron superadas ciertamente con significativos

retrasos, se quedó en simple transferencia de tierra a manos de un reducido número de campesinos. El todavía alto índice de concentración de la tierra persiste el 54.8% del área agrícola más fértil y productivo del país continúa en manos del 2.8% de propietarios con la consiguiente existencia de aproximadamente 360,000 familias campesinas sin tierras, estructurando un escenario muy sensible y explosivo.

Ahora bien, la propiedad de la tierra en si misma no es un factor exclusivo de desarrollo económico. Se necesita urgentemente la implementación de políticas y acciones integrales para definir una clara perspectiva de integración de la población rural al crecimiento y desarrollo del país en general.

Sin políticas de desarrollo agrario integrales y mecanismos concretos de continuidad vinculación y ampliación del PTT, éste está condenado al fracaso con las consecuencias que de ello se derivan.

Reinserción

La incorporación de ex combatientes a la vida civil con opciones concretas a mediano y largo plazo, fue uno de los aspectos más complejos en la ejecución de los acuerdos de paz.

Las deficiencias en el diseño de los programas de asistencia técnica, el carácter emergente de los programas de asistencia a

la micro empresa excluyendo la proyección sostenible y eficiente de los mismos, la falta de continuidad de una política financiera provocando que la mayoría de los beneficiarios fueron deudores en mora y/o en quiebra, la mínima cobertura del programa de vivienda, la obstaculización de programas de mediano y largo plazo por parte de los sucesivos gobiernos, desestimulando con ello la acción de la cooperación internacional, sin factores que impidieron los resultados esperados.¹ (Ver Anexo 2).

2. Situación Actual de las Fincas Diversificadas.

Con la desmovilización de los ex combatientes del FMLN en la zona norte de San Salvador, se les benefició con el programa de transferencia de tierras, otorgándoles parcelas, para que formaran asentamientos con el fin de tener un lugar donde habitar, sin embargo, no como un modo de subsistencia. En el año de 1999, el Gobierno de El Salvador celebró convenio con el Reino de Bélgica, para darle apoyo en cuanto asistencia técnica y financiera a fin de poder insertar a los excombatientes del FMLN a la vida productiva. Debido a esto la Alcaldía Municipal de Guazapa, adopta la estrategia de hacer uso del apoyo en la asesoría tanto técnica como financiera, para implementar un proyecto, que les permitirá a las familias tener una forma de

¹ Documento del proceso - acuerdo, Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional, Acuerdo de El Salvador: en el camino de la paz. Naciones Unidas, 1992

sobrevivencia, tanto al corto como largo plazo. Es así como se desarrolló un modelo de fincas diversificadas de frutas, que permita cosechar en diferentes estaciones del año, tanto en invierno como en verano, aprovechando el recurso hídrico que es abundante en la zona, pero con alto costo. A pesar de lo árido del terreno, se ha comprobado que este tipo de suelo, permite producir una diversidad de frutas, aprovechando al máximo el terreno e inclusive utilizando un método de control de plagas y abono orgánico.

3. Estructura de Fincas Diversificadas.

Debido al beneficio del programa de transferencia de tierras, los excombatientes del FMLN, buscaron la forma de hacer productivas las tierras asignadas, debido a esto surge la idea de beneficiarse con la ratificación del convenio celebrado entre el Gobierno de El Salvador y el Gobierno del Reino de Bélgica, mediante el manejo sostenible de sus recursos naturales para lograr su inserción productiva y social, así como también en el aumento de la rentabilidad de las actividades agrícolas, hortícolas y pecuarias. (Ver Anexo 3)

Algunos criterios a considerar para determinar la estructura de las fincas son:

Que cada una de las fincas consta de 3.5 manzanas de terreno, estando en propiedad de cada uno de los ex combatientes beneficiados, es necesario mencionar que dentro de las mismas, se han construido viviendas, quedando el terreno restante disponible para el cultivo.

Las características de suelo de las fincas comprenden una textura arcillosa, presentan coloración rojiza. La topografía de estos suelos va desde alomada hasta montañosa con elevadas pendientes. Por su textura durante la estación lluviosa, permiten poca infiltración de agua, por ello durante la estación seca, rápidamente se resecan y hasta se agrietan. Los suelos de este volcán han sido utilizados para cultivos de hortalizas y granos básicos. Sin embargo, estas tierras a pesar de tener condiciones desfavorables para los cultivos tradicionales, no es así, en el caso de aquellos cultivos que su ciclo de producción es repetitivo, tal es el caso de la papaya ya que su ciclo es de 2 años, así como también el limón pèrsico, aguacate, guayaba tailandesa, mango, nance, jocote, que son a más años.

Algunos criterios para la implementación de fincas diversificadas:

- Con base a las necesidades de los ex combatientes del FMLN.
- Debe estar convencidos de que las fincas pueden ser un medio de subsistencia para ellos y su familia.
- La ubicación de las fincas debe ser accesible para el traslado de los insumos así como la distribución de los productos.

- **Cultivos que contienen las fincas diversificadas**

1. Arbusto de Papaya
2. Árboles de Jocote
3. Árboles de Mango.
4. Árboles de Nance
5. Árboles de Guayaba Tailandesa
6. Árboles de Limón Pérsico
7. Árboles de Aguacate
8. Arbusto de Rosa de Jamaica

- **Tipos de cultivo que contienen las fincas diversificadas.**

La Papaya (Nombre Científico Carica Papaya)

Otros nombres: papaya, lechosa, fruta bomba, papaw, mamao.

Importancia económica

Este cultivo está cobrando bastante importancia económica a nivel mundial, debido a que puede consumirse como fruta fresca o procesarse para obtener otros productos como dulces, jaleas, licuados y encurtidos. Además posee un gran potencial de industrialización en el área farmacéutica, culinaria, médica, industria cervecera y bebidas no alcohólicas.



Algunos productos obtenidos a partir de su industrialización son los siguientes: papaina, pectina, esencias, aceites, diversos medicamentos, néctares, conservas, miel, jalea mermeladas, jugos, confitado, etc. también es utilizada para tratamientos médicos de insuficiencias gástricas y duodenales, elaboración de medios de cultivo, ablandador de carnes, suavizadores de chicles, jarabes expectorantes y clarificación de cervezas entre otros.

Para los productos también ofrece ventajas, dentro de los frutales es de los que inician la cosecha en poco tiempo (6 - 9 meses) y se puede asociar con granos básicos, hortalizas y frutales perennes.

Mango (Nombre Científico Mangifera Indica)

El mango prefiere clima cálido y seco, que se encuentra desde la zona costera del oriente, centro y occidente del país hasta zonas de media altura (800 msnm) con una temperatura de 26° a 32° C y una precipitación promedio de 1000 a 1500 mm.

Guayaba (Nombre Científico Psidium Guajava)

Nombre científico: Psidium Guajava

Tiene un uso muy antiguo y actualmente es importante para tratar casi medio centenar de padecimientos.

Este árbol frutal puede alcanzar hasta 8 metros de altura. Su corteza es escamosa y rojiza, las hojas son ovaladas en forma opuesta y con nervaduras bien marcadas.

Sus numerosas flores son de color blanco con varios estambres y su fruto es una esfera pulposa coronada en su extremo. Su pulpa puede ser blanca o rosada de consistencia gomosa y de sabor dulce.

Este árbol es nativo de Centro América por lo que existen muchas variedades silvestres. Las hojas y la corteza se recolectan durante la época lluviosa; el fruto, un poco antes de que madure.

Limón Pérsico (Nombre Científico Citrus Limonum)

El limón pérsico o lima Tahiti (*Citrus latifolia*, Tanaka) es una planta de tamaño mediano a grande (6 a 7 mts.) de origen tropical. Su tallo es corto y liso, de color gris, raíz fuerte constituida por una raíz principal, pivotante y las raíces secundarias, su ramas crecen en varias direcciones por lo que es necesario realizar una poda de formación. Las hojas son lanceoladas y con pecíolos alados, la floración ocurre durante todo el año, principalmente en los meses de mayo a junio y su fruto se caracteriza por la carencia de semilla, son ovalados oblongos o levemente elípticos y de tamaño mediano, los que están listo para la cosecha 120 días después de la floración.

Aguacate (Nombre Científico Persea americana)

El aguacate es un fruto de origen tropical. Está compuesto por grasa, principal componente tras el agua, por lo que su valor calórico es superior al de cualquier otra fruta. Aporta una baja cantidad de hidratos de carbono y menor aún de proteínas. Así mismo es rico en minerales como el potasio, el magnesio y pobre en sodio. Destaca su contenido de provitamina A, vitamina E y ciertas vitaminas hidrosolubles del grupo B, como la B6 o Piridoxina, importante para el funcionamiento del sistema nervioso. Debido a la calidad de su grasa su consumo está especialmente recomendado en dietas de control de colesterol, aunque debido a su elevado aporte calórico se debe cuidar especialmente la cantidad a consumir.

Rosa de Jamaica (Nombre Científico Hibiscus Sabdariffa)

Florecita color carmín que siempre hemos visto seca. Pues la jamaica es una flor cardosa que crece en climas áridos. Cada flor tiene aproximadamente siete pétalos. Las largas espinas que rodean la flor y tallo hacen difícil su cultivo y cosecha. Estas características de la jamaica encarecen un poco su venta, pero al conocer sus efectos saludables sobre el organismo disfrutará más su inversión.

Su nombre científico es Hibiscus sabdariffa, pero no es solo el nombre el que ha interesado a los investigadores. Se ha

comprobado que la flor de jamaica, mediante varios mecanismos, ayuda a normalizar la presión arterial. La hipertensión arterial es una enfermedad común que mal controlada poco a poco puede traer consecuencias graves. Sin embargo, la naturaleza pone a nuestra disposición un medicamento sabroso y refrescante.

El agua de jamaica es un diurético, o sea aumenta la cantidad de orina excretada por el organismo, de esta forma ayuda a la limpieza interna y a eliminar el exceso de agua en el cuerpo. Por eso también es una parte importante en las dietas de reducción de peso.

Jocote (Nombre Científico Spondia Purpúrea L.)

Otros nombres: Ciruelo criollo, Red Bombin, Spanish Plum, Ciruela de hueso.

Es originario de Centro América y México y actualmente diseminada por toda la América Tropical.

Es un árbol alto y muy ramificado de tronco con corteza gruesa y rugosa, rica en gomas.

Cultivares o variedades de jocote: Jocote de azúcarón, de color rojo al madurar, se cosecha desde febrero hasta abril.

Nance (Nombre Científico Crassifolia de Byrsonima)

Pequeño hasta 1/2", fruta naranja-amarilla con un gusto a menudo ácido. Las frutas se encuentran a veces para la venta en mercados americanos centrales.

El nance es muy adaptable a una variedad amplia de condiciones climáticas.

El nance es una fruta pequeña, redonda de color amarillo y con un sabor muy particular que se da en zonas tropicales. Desde hace tiempo se usa como remedio digestivo y en la actualidad se acostumbra comerse en almíbar y en muchos otros postres.

4. Concepto de Fincas Diversificadas.**a. Concepto de Fincas.**

Es una superficie delimitada y continua que puede estar constituida por uno o mas lotes, que tiene una sola forma de tenencia y está dedicada a labores agropecuarias. A las parcelas o fincas se les conoce con diferentes nombres de acuerdo a la región del país donde se encuentran (por ejemplo: Granjas, terrenos, etc.)²

b. Concepto de diversificación.

Es la variedad de productos o servicios que se pueden comercializar.

² www.worldbank.org/conceptos.pdf

En la investigación se expresa la cantidad y calidad de cultivos que posee la finca, permite ver la evolución de los mismos, y por lo tanto, de manera indirecta, permite apreciar los riesgos (tanto por factores climáticos adversos o por cambios en la dinámica del mercado). Cuando más diversidad y variedades distintas por cada uno de ellos exista, la variable riesgo tendrá una menor incidencia en la economía familiar.³

5. Importancia de Fincas Diversificadas

Su importancia radica en que proporcionará beneficios a cada familia, para subsistir y desarrollarse disminuyendo así la incertidumbre de la situación económica que los afecta, por carecer de un ingreso fijo para cubrir la canasta básica. Además implica el aprovechamiento integral del espacio productivo familiar, para satisfacer sus múltiples necesidades, pero haciendo uso de los recursos en forma sostenible.

También permite ver el impacto de las medidas de manejo y conservación de suelos. Este diseño, ayudará al establecimiento de normas claras para la administración efectiva de las fincas diversificadas y la sostenibilidad de las mismas así como también la introducción de cultivos no tradicionales y obtener cosechas aún fuera de la temporada, obteniendo así la máxima

³ Diversos estudios coinciden en mostrar que el paso de una agricultura diversificada hacia una producción de monocultivo, ha sido una importante causa del deterioro nutricional de las familias rurales, de riesgos, vulnerabilidades y dependencias innecesarias; de la no viabilidad económica de los pequeños agricultores y por fin del rápido éxodo rural " FAO, 1993:12

utilidad. Además es de utilidad ya que los beneficiados con estas tierras, podrán capacitar a su núcleo familiar sobre la técnica de conservar y explotar al máximo este recurso que es renovable.

6. Objetivos de Fincas Diversificadas.

Los objetivos con la implementación de fincas diversificadas son las siguientes:

- Lograr en forma concertada con el agricultor, la concentración de la agricultura en áreas potenciales aptas.
- Disminuir la pérdida de suelos agrícolas a través de la implementación de técnicas de conservación en la práctica agrícola.
- Promover el uso sostenible de los recursos naturales, a partir de la planificación del espacio productivo de la finca, reduciendo la presión agrícola en áreas no aptas para esta actividad.
- Mejorar el nivel de vida de las agricultores a través de la recuperación y mantenimiento de la productividad agrícola de los suelos y la diversificación de sus cultivos.⁴

⁴ www.promec.umss.edu.bo/25.pdf

7. Administración de Fincas Diversificadas

a. Concepto de administración.

Según Stephen Robins la administración se define como "el proceso de coordinar e integrar actividades de trabajo que se llevan a cabo eficiente y eficazmente con otras personas o por medio de ellas."⁵

La Administración de fincas diversificadas inicia a partir de una identificación de los principales problemas que se dan en la Finca, se discute en forma conjunta entre el técnico y el agricultor, la forma mas adecuada de utilización de su espacio productivo.

El principal componente técnico del Manejo de Fincas para las condiciones de lo cordillera, es el Manejo y Conservación de Suelos (MCS) que se implementa con los agricultores en los áreas de cultivo. El Manejo y Conservación de Suelos agrícolas, consiste en realizar una combinación de practicas destinadas a proteger el suelo contra la erosión y mantener o mejorar su productividad.

⁵ De acuerdo al tipo de pendiente, tipo de suelo, materiales disponibles, etc. Stephen P. Robins "Administración". Sexta edición. 2000. México, Pearson Education. Pág. 8.

Es así que el sistema de conservación integra medidas físicas o mecánicas para protección en combinación con medidas agronómicas, que permiten frenar los procesos de degradación de los suelos y al mismo tiempo mejorar la fertilidad de los mismos.

El beneficio del MCS entonces, apunta por un lado a frenar procesos erosivos y por otro, a incrementar la fertilidad del suelo, con la consecuente mejora en el rendimiento de los cultivos que se siembren. Las medidas que se aplican se pueden dividir en:

- Medidas Mecánicas: que comprenden la roturación y mullimiento de los suelos, diferentes tipos de terracedo, aplicación de drenajes, control de cárcavas, construcción de zanjas de coronación e infiltración.
- Medidas Agronómicas: que comprenden el cultivo en fajas, cultivo en contorno, introducción de variedades mejoradas, cultivos de cobertura, cortinas rompevientos, barreras vivas, manejo de pastos, labranza mínima, rotación de cultivos, abonos orgánicos y optimización de las técnicas de riego.

8. Requisitos para el Funcionamiento de las Fincas Diversificadas.

Al abordar el tema de los requisitos que se deben cumplir, para implementar las Fincas Diversificadas, mencionaremos algunos:

- Actitud Emprendedora
- Visión de Compromiso Personal
- Oportunidades de Crecimiento
- Desarrollo Sostenible

ACTITUD EMPRENDEDORA

La actitud, es un factor determinante en la implementación de las fincas diversificadas, debido a que en la medida que exista el convencimiento pleno de optar por una forma de generar ingresos familiares, así como optar por un modo de vivir, para cada uno de los propietarios de los terrenos en el proyecto, hacia el cual va encaminada nuestra investigación. Así como también, la cultura del asistencialismo, es decir, que las instituciones que están financiando el proyecto, tienen que darle a las personas, la asistencia técnica y financiera en forma gratuita, sin haber ningún esfuerzo en cubrir los compromisos por el funcionamiento de las mismas. Por ejemplo, el pago por el suministro del agua, ya que para llevarla a cada una de las fincas se incurre en gasto de gasolina, mantenimiento del vehículo, motorista, etc.

VISIÓN DE COMPROMISO PERSONAL

La visión de compromiso personal, tiene que ser determinante, ya que en la medida que los propietarios de los terrenos estén convencidos, que mediante la implementación y el funcionamiento de las fincas diversificadas, optarán por mejorar las condiciones de vida de cada uno de ellos, así como también de sus familias. Es por eso, que se hace indispensable que cada uno, tome en serio la responsabilidad que le corresponde; a fin de lograr la realización personal, así como también tener claro, que el legado será heredado a sus descendientes y con ello generar niveles de ingreso para la sostenibilidad.

OPORTUNIDADES DE CRECIMIENTO

El crecimiento económico en las comunidades, se da en la medida que cada uno de los miembros esté dispuesto a realizar la labor que le corresponde así como también colaborar como grupo, a mejorar las condiciones de vida. No obstante, este crecimiento debe darse en el corto, mediano y largo plazo, es decir, tener claro que mediante la implementación de cultivos, se logrará el objetivo deseado.

De los cultivos se obtendrán cosechas de corto plazo, entre las cuales se encuentran: la Rosa de Jamaica, Papaya, logrando ingresos inmediatos o por que se cosecha en un año. A diferencia

de los cultivos de mediano plazo tales como: Limón Pésico, Jocote, lograrán las cosechas a dos o tres años. Así como también los cultivos de largo plazo, entre los que se encuentran: el mango, nance, guayaba, aguacate.

DESARROLLO SOSTENIBLE

Claro está, que no se comprometerá los ingresos de las futuras generaciones, debido a que el esfuerzo que cada uno de los propietarios de los terrenos realice, será un legado para sus descendientes y además estos tendrán la ventaja de manejar la técnica de cultivo, asimismo podrán convertirse en productores de las fincas diversificadas. Generando riqueza y empleo para sus familias, además de hacer de la zona un lugar de reconocimiento de la superación particular.

9. Fincas Diversificadas en el Municipio de Guazapa

Los cultivos de diferentes árboles y arbustos frutales, estarán plantados de tal forma que permita aprovechar al máximo el espacio físico, permitiendo la alternabilidad de cultivos.

Entre los diferentes cultivos de árboles y arbustos frutales podemos mencionar:

- Árbol de Mango.
- Árbol de Limón Pésico.
- Árbol de Nance.

- Árbol de Aguacate.
- Árbol de Papaya.
- Arbusto de Rosa de Jamaica.
- Arbusto de Jocote.

Debido a las características que presentan los terrenos de las fincas, es decir, que son terrenos que presentan cierta inclinación (laderas) , se hace necesario adecuar barreras vivas y muertas para evitar la erosión de los mismos.

Se plantaran a una distancia que permita adecuar otros cultivos, por ejemplo al sembrar papaya estará a una distancia de 2 metros entre uno y otro, lo que dejará un espacio de 1 metro, el que permitirá sembrar Rosa de Jamaica. En el caso de árboles de mango, limón pèrsico, nance este tendrá una distancia de 3 metros entre cada árbol, permitiendo sembrar Rosa de Jamaica (en una temporada) y en la otra sembrar fríjол de rienda, éste último permitirá dar un descanso a la tierra y a la vez nitrogenarla.

Durante la época de verano así como en tiempos de sequía los árboles se regaran por medio de un sistema de riego por goteo (utilizando principios elementales de Física), es decir, que en la parte mas alta del terreno se construirá un tanque de sistema mixto, con capacidad de 100 metros cúbicos, el cual proveerá de

agua a cada árbol, mediante una instalación de producto de pvc, distribuido a lo largo y ancho del terreno. La cantidad de agua para cada árbol, se regulará por medio de dreeper, es decir, botones de diferente diámetro los cuales se cambiarán periódicamente según las necesidades de agua para cada árbol.

Además, éstos se regarán 3 veces por semana, el agua es suministrada por medio de pipas particulares, que llevan el agua y la depositan en el tanque.

Es importante mencionar que el control de plagas y abono de los árboles se utilizará un método orgánico, utilizando materiales tales como pulpa de café, tierra negra, ceniza, estiércol de ganado.

También el optar por tener un apiario, esto contribuirá a una mejor polinización, aplicando además el concepto de biodiversidad que podrá ser clave en el desarrollo de las fincas.

Las cosechas ha obtener, serán de mejor calidad y no degradaran el medio ambiente.

Las cosechas que se obtengan de las fincas podrán comercializarse en diferentes Supermercados del país y

además podrán convertirse en un proveedor potencial para la Sociedad de Productoras de Dulces y Encurtidos del Cerro de Guazapa (la cual se dedica a producir dulces encurtidos y los comercializa en el mercado local).

C. GENERALIDADES DE LA SOSTENIBILIDAD DE FINCAS DIVERSIFICADAS

1. Concepto de sostenibilidad

Capacidad de los sistemas para proporcionar infraestructura, tales como fuerza laboral, establecimientos y equipos, además de ser innovadores y responder a las necesidades que puedan surgir.

Para abordar el tema de la sostenibilidad éste será relacionado con lo que se conoce como desarrollo sostenible ya que es bajo estos lineamientos donde se deben encaminar las actividades operativas de los proyectos que ha implementado la Alcaldía Municipal en el Municipio de Guazapa.

2. Definición de Desarrollo Sostenible

Se define como la actividad económica que satisface las necesidades de la generación presente sin afectar la capacidad

de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.⁶

Aunque el concepto de Desarrollo Sostenible no es tan novedoso como suele creerse (se viene utilizando desde los años setenta), su mayor importancia ahora estriba en su progresiva implantación en términos operativos para formular estrategias y definir un nuevo estilo de desarrollo.

También en el mundo de la empresa se va introduciendo el concepto de sostenibilidad con bastante rapidez planteando un nuevo modelo de desarrollo empresarial. Pero de forma un tanto desigual y escasamente uniforme. Y esto no deja de ser coherente con la esencia del desarrollo sostenible entendido, sobre todo, como un proceso.

Como consecuencia de ello, la estrategia de sostenibilidad empresarial requiere avanzada instrumentos de gestión, medición y verificación. A este respecto, cabe señalar la necesidad de implantar "indicadores" de desarrollo sostenible para orientar la administración de la empresa en la dirección adecuada. Por ejemplo, para informar integralmente del valor corporativo y poder ofrecer a los grupos de interés una visión del valor real de la compañía, de acuerdo con las condiciones ambientales,

⁶ www.bms.com/static/ehs/langua/data/espanz.html

económicas y sociales que se derivan de la actividad empresarial.

En este sentido, es necesario introducir novedosos sistemas de comunicación social y establecer así un proceso informativo transparente mediante la publicación de memorias o "informes de sostenibilidad" que incorporen los "indicadores" necesarios en la triple dimensión:

- Dimensión Ambiental
- Dimensión Social
- Dimensión Económica

Dimensión Ambiental

La dimensión ambiental se refiere a importantes desequilibrios ecológicos que han provocado daños irreversibles en los ecosistemas.

Es necesario prestar apoyo financiero y técnico con la mayor brevedad posible y desarrollar programas a medio y largo plazo para recuperación de suelos, la limpieza de los ríos, la reforestación de las zonas arrasadas y la recuperación de especies animales.

Dimensión Social

La dimensión social se refiere al impacto que éste proceso tiene en la vida y en el trabajo de las personas, así como sus

familias y sus sociedades, abarca las relaciones relativas a la seguridad, la cultura y la identidad, la inclusión o la exclusión social y la cohesión de las familias y las comunidades.

Dimensión Económica

La dimensión económica es el conjunto de sus formas y medios de producción y el reparto de sus bienes y servicios limitados y útiles (riqueza, ya sea por donaciones, obligaciones, trueques, comercio, transferencias o reparto de la tierra.

La sostenibilidad requiere que los proyectos se adecuen a las necesidades de las personas, es decir, que se parta de las necesidades que la población demande: siendo necesario inculcar el trabajo comunitario. Las áreas de la sostenibilidad son:

- La sostenibilidad social
- La sostenibilidad ambiental
- La sostenibilidad económica

Sostenibilidad social

Definir políticas de beneficio público, normas de equidad laboral y el trato justo de empleados.

Sostenibilidad ambiental

Definir los efectos en el aire, agua, tierra, recursos naturales y salud de los humanos.

Sostenibilidad económica

Definir el rendimiento financiero, renumeración de empleados, y contribuciones a la comunidad.⁷

Finalmente, es importante aclarar que el término de "sostenibilidad" será un término vacío si los proyectos y programas no monitorean sus impactos⁸. Medir el impacto de las intervenciones de los proyectos es una responsabilidad institucional, si se desea generar progreso en el largo plazo. La participación. Así como la implementación de las medidas y el monitoreo de su impacto, es vital para el éxito del manejo de fincas y su replicabilidad en el tiempo.

D. GENERALIDADES DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS.

El encontrar soluciones que oriente al investigador a resolver un problema sirve de guía para auxiliarse de información sobre Preparación y Evaluación de proyectos, debido a que es un área en la cual el evaluador toma decisiones para determinar si un proyecto es rentable para implementarse, pero si no lo es deberá abandonarse. En este orden de ideas procedemos a plasmar las categorías relacionadas al tema en estudio.

⁷ www.bms.com/static/ehs/langua/data/espan2.html

⁸ Recomendación de la COSUDE en el taller de monitoreo de Agricultura sostenible, marzo 1999.

1. Concepto de Proyecto.

Según Sapag Chain, proyectos es "La búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver, entre una necesidad humana"⁹

Para Balbino Sebastián Cañas proyecto es "Una inversión planeada de una actividad, con el objeto de crear o ampliar una empresa o institución para producir bienes o servicios"¹⁰.

Con las definiciones anteriores, podemos decir que un proyecto surge como respuesta a una idea que busca ya sea la solución de un problema, o la forma de aprovechar la oportunidad de negocios.

Los proyectos se identifican, se evalúan y posteriormente se realizan solo en la medida en que ellos respondan a una necesidad humana.

2. Ciclo de un Proyecto.

Los proyectos se someten a un proceso que les permite: desarrollarse mediante etapas, las cuales son interdependientes entre si y se efectúan a través del tiempo. Se conocen tres grandes etapas que son: Preinversión, inversión y operación.

⁹ Sapag Chain, Nassir y otro "Fundamentos de preparación y evaluación de proyectos, cuarta edición, McGraw Hill, Colombia, 1999.

¹⁰ Cañas Martínez, Balbino Sebastián, "Manual para Formulación, Evaluación y Ejecución de Proyectos", tercera edición, editorial de la UES, El Salvador, 2001.

a. Preinversión.

Constituye los estudios que son necesarios para analizar y justificar las alternativas, con más posibilidades de llevarse a cabo o que permita comparar la obtención real de los objetivos que se persiguen. Con la implementación del proyecto.

Las etapas del ciclo de preinversión constituyen una serie de estudios que implican un conjunto de costos.

Los estudios tienen por finalidad eliminar la incertidumbre en la implementación de un proyecto cualquiera, ya sea de inversión pública o privada. Entre las distintas etapas del ciclo de preinversión tenemos:

1) Identificación de la Idea.

La realización de un proyecto, surge de la necesidad que se tenga para solucionar un problema y de aprovechar las oportunidades en un momento determinado.

El analizar una idea nos conduce a justificar las razones que existen para llevar a cabo la investigación de un proyecto.

Las premisas que fundamentan la idea de un proyecto son analizadas detalladamente con el fin de rechazarla,

postergarla o decidir la profundización de la investigación al nivel del perfil, para determinar la viabilidad técnica y económica del proyecto.

2) Estudio Preliminar o Perfil.

Este estudio se realiza con la finalidad de convencer al inversionista mediante información ya existente para determinar la factibilidad técnica de llevar adelante la idea, se presentan estimaciones globales de las inversiones, costos e ingresos, sin entrar en investigaciones de terreno.

En este nivel el proyecto es sometido a un examen mediante varios elementos que son: mercado, tamaño, disponibilidad de insumo, tecnología, monto de la inversión, marco institucional y de políticas, estimación de beneficios y costos, evaluación.

3) Estudio de Factibilidad.

Un estudio de Factibilidad consiste en ordenar las alternativas de solución para el proyecto, según criterios para asegurar la optimización del uso de los recursos empleados, desde el punto de vista del empresario público o privado.

La importancia consiste en la realización de investigaciones a diferente nivel de profundidad sobre los diversos aspectos que

involucra la toma de decisiones para invertir, a efecto de preparar un documento que sirva como base para llevar a cabo, proponer o rechazar la ejecución de un proyecto de inversión.

En conclusión para desarrollar un estudio de factibilidad y decir que un proyecto es técnica y económicamente factible, es necesario realizar una serie de análisis representados por: estudio de mercado, estudio técnico, estudio económico, estudio financiero, y el estudio social.

b. Inversión.

La etapa de inversión se realiza luego de que se ha llevado a cabo el estudio de factibilidad de la preinversión, de donde se obtienen los resultados que proporcionan los medios para ejecutar el proyecto.

En esta etapa se contempla lo siguiente:

- La planificación de la ejecución del proyecto y diseño definitivo.
- La realización de licitaciones, negociaciones, trámites y contratos.
- La ejecución y equipamiento de obras, la capacitación para la operación del proyecto.

c. Operación.

Esta etapa se realiza después de haber terminado el análisis de la inversión, en la que se determina que el proyecto pueda comenzar a operar. El proyecto puede realizarse de acuerdo a las siguientes fases:

1) Desarrollo.

Se comienzan a producir los bienes y servicios, así como obtener resultados que benefician a la empresa que ha de ejecutar el proyecto.

2) Vida Útil del Proyecto.

Se da dependiendo de las exigencias que tenga la sociedad y de que los beneficios obtenidos sean mayores o iguales a los costos de operación.

3) Evaluación Expost.

Consiste en comparar lo planeado y lo que hasta el momento se a logrado. Esta fase ayuda a la formulación de futuros proyectos.

3. Fases de un Estudio de Factibilidad.

a. Estudio de Mercado

Es el diseño, recolección y análisis de información con relación a las características de un mercado específico.

En el estudio de mercado se obtiene información acerca de la situación real del mismo en el cual se pretende introducir un proyecto, además proporcionan información veraz y directa que permita que el producto o servicio que se lanzará, sea aceptado por las personas que conforman el actual mercado. Los resultados del estudio de mercado sirven de base para los análisis técnico, económicos y financieros.

1) Definición y Naturaleza del Producto.

Este consiste en detallar todas las características del producto o servicio que se pretende ofrecer al mercado consumidor, y su naturaleza puede ser de varios tipos: duraderos, de consumo intermedio o final, esto dependerá del uso que se de al producto o servicio, definiendo que producto es cualquier cosa que sea posible ofrecer en un mercado para su atención, su adquisición, su empleo o su consumo y que podrá satisfacer un deseo o una necesidad.

2) Análisis de la Demanda

Demanda es la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado.

A través del análisis de la demanda nos aseguramos de determinar la cantidad de bienes y servicios que requieren las personas

que componen el mercado potencial determinando la característica que el producto o servicio debe poseer, para satisfacer las necesidades y expectativas de los futuros clientes. La demanda está en función de una serie de factores, como son la necesidad real que se tiene del bien o servicio, su precio, el nivel de ingreso de la población y otros. Además ayuda a definir nuestro universo, su clasificación y posibilidad de participación del producto o servicio en el mercado.

3) Proyección de la Demanda.

Los cambios que se den en el futuro tanto en la demanda como en la oferta y los precios, pueden ser calculados con mayor certeza, usando métodos adecuados para analizar el presente. Los cuales van encaminadas a estudiar el comportamiento de un fenómeno respecto al tiempo.

Los métodos que se utilizan para realizar la proyección de la demanda son: "los métodos subjetivos como Delphi, la investigación de mercado(aplicado al proyecto), consenso de panel y pronósticos visionarios, además los métodos estadísticos como el de los mínimos cuadrados, medias móviles y de las ecuaciones no lineales"

4) Análisis de la Oferta

La oferta es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de productores están dispuestos a poner a disposición del mercado a un precio determinado.

Se realizan investigaciones recabando datos de fuentes primarias y secundarias.

Existen datos muy importantes que no se podrán obtener con las fuentes secundarias, por tanto será necesario realizar una encuesta. Entre los datos indispensables para hacer un mejor análisis de la oferta están: número de productores, localización, capacidad instalada y utilizada, calidad y precio de los productos, planes de expansión, inversión fija y número de trabajadores.

5) Análisis del Precio

El precio es el valor en dinero que un producto o servicio costará en el mercado, de acuerdo a lo establecido por los productores, y a la capacidad de compra del consumidor.

Para este análisis se toman en cuenta los costos de producción, se evalúa la conveniencia de incurrir en costos de comercialización y evaluar los precios existentes en el mercado.

b. Estudio Técnico.

El Estudio Técnico permite optimizar los recursos que ayudarán a generar la producción del bien o servicio del proyecto.

Para Baca Urbina, el estudio técnico de un proyecto "Comprende todo aquello que tenga relación con el funcionamiento y la oportunidad propia del proyecto tales como: determinación del tamaño óptimo de la planta, ingeniería del proyecto, organización, etc¹¹.

Este estudio se subdivide en varios aspectos importantes los cuales sirven de antecedentes para realizar el estudio económico que deben analizarse cuidadosamente.

Entre los siguientes aspectos o partes que lo conforman están:

1) Localización.

Determina cuál será la mejor ubicación donde funcionará la nueva unidad productora que proporcionará los mayores beneficios o significara el menor costo que permitirá optimizar los recursos. Mediante la localización óptima de una planta contribuirá considerablemente a obtener una mayor tasa de rentabilidad sobre el capital o un costo unitario mínimo.

¹¹ Baca Urbina, Gabriel, "Evaluación y Formulación de Proyectos ", tercera edición. Me Graw Hill, México, 1995.

2) Tamaño.

Es la determinación de la capacidad instalada de la planta, la cual depende de la demanda potencial insatisfecha.

Se mide mediante la capacidad de producción de los bienes o de prestaciones de servicios que dispondrá la empresa.

Existen factores que condicionan el tamaño de un proyecto, como son: el tamaño de un proyecto, entre los que encuentran la demanda, su dimensión y distribución geográfica, capacidad financiera, disponibilidad de insumos tanto materiales como humanos, proceso productivo, capacidad administrativa, problemas institucionales y de transporte, etc.

3) Ingeniería del Proyecto.

Definir todo lo relacionado con la instalación y funcionamiento del proyecto es el objetivo que persigue la ingeniería del proyecto, es decir establecer bases sobre las que se construirá e instalará la planta en caso de que el proyecto demuestre ser factible.

4) Organización.

Es necesario para cada proyecto definir la estructura organizativa que más se adapte a los requerimientos de su posterior operación. Conocer esta estructura es fundamental para

definir las necesidades de personal calificado para la gestión, que permitan estimar con mayor precisión los costos indirectos" de la mano de obra ejecutiva.

c. Estudio Económico.

El estudio técnico sirve de base de información para realizar el estudio económico, el cual comprende la cuantificación del total de las inversiones a realizar; y los costos de operación que requiere el proyecto.

Este estudio proporciona los datos para evaluar alternativas de acción, y para facilitar la toma de decisiones sobre la ejecución o no del proyecto.

Un estudio económico de un proyecto comprende de los siguientes aspectos:

1) Inversión Total

La inversión total comprende las adquisiciones de todos los activos fijos y activos intangibles necesarios para iniciar las operaciones de la empresa, definiendo la cuantía del valor de terrenos; las obras físicas, el equipamiento de la planta, oficinas y salas de venta (en maquinaria, muebles, herramientas, y vehículos); y la infraestructura de servicios de apoyo (agua potable, desagües, red eléctrica, comunicaciones, energía).

También, se definen las inversiones en activos intangibles los cuales pueden ser los gastos de organización, las patentes y licencias, los gastos de puesta en marcha, la capacitación y las base de datos.

2) Costos de Operación.

Los costos de operación de un proyecto se definen como los costos destinados a mantener su funcionamiento. Es decir todos los que intervienen para proporcionar el producto o servicio determinado. Esto incluye los insumos, mano de obra directa e indirecta, depreciación del equipo; servicios básicos como: agua energía eléctrica, teléfono; material de limpieza, gastos financieros y otros.

Según Cañas Martínez, "Los costos de operación dependen de la cantidad de servicios que se generan, a mayor cantidad menor costo."¹²

3) Capital de Trabajo

El capital de trabajo es el exceso de activos corrientes sobre las cuentas del pasivo, que constituye el capital de disposición

¹² Cañas Martínez Balbino "Manual para Formulación Evaluación Y Ejecución de proyectos", Editorial de la UES, tercera edición, El Salvador, 2001.

inmediata necesario para continuar las operaciones de un negocio.

El capital de trabajo está representado por el capital adicional con que hay que disponer para que empiece a funcionar la empresa; es decir financiar la primera producción antes de recibir ingresos. Esta inversión está constituida por el conjunto de recursos necesarios en la forma de activos corrientes para la operación normal de un proyecto durante un ciclo productivo y para una capacidad y tamaño determinado.

La inversión del capital de trabajo se hace en el inicio de la vida útil del proyecto; el cual es recuperado al finalizar éste; convirtiéndose en ingreso, en el último año.

4) Fuentes de Financiamiento.

Realizar un estudio de financiamiento para la ejecución de un proyecto de inversión, es de vital importancia; ya que con éste se determina la manera de captar los recursos financieros necesarios para realizar los pagos y adquisiciones oportunamente, ya sea para la inversión en maquinaria y equipo, infraestructura, terrenos y otros; así como para la operacionalización, entre ellos insumes, suministros, recursos humanos, etc.

Es necesario analizar la disponibilidad de recursos propios para la ejecución del proyecto. Asimismo, se tiene que identificar las posibles fuentes de financiamiento; éstas pueden ser internas o externas. En donde las fuentes internas son constituidas por el capital propio; y las fuentes externas se obtienen fuera del proyecto y a través de distintas instituciones.

Estas fuentes de financiamiento tienen que ser evaluadas y elegir la alternativa más favorable en cuanto al plazo y el interés que deberá pagarse.

5) Ingresos.

Es la percepción monetaria por la prestación de un bien o servicio.

La principal fuente para generar los ingresos en un proyecto, se determina considerando las proyecciones de la demanda del producto o servicio con su respectivo precio unitario. Sin embargo hay otras formas de originar ingresos como por ejemplo por la venta de subproductos o por la prestación de algún servicio complementario, como arrendamiento de bodegas y otros.

6) Flujo de Fondos.

El flujo de fondos proyectado es la diferencia que existe entre los ingresos y los egresos incrementales anuales del proyecto, de tal manera que se pueda evaluar su viabilidad. Por otra parte estos proporcionan una visión del conjunto de los costos y beneficios obtenidos durante la vida estimada de un proyecto.

d. Estudio Financiero.

El estudio financiero se realiza con el propósito de determinar la evaluación de un determinado proyecto, la cual consiste en establecer un juicio de valor del sacrificio de los recursos, con relación a los beneficios que se esperan obtener; analizando las acciones propuestas en el proyecto, a través de un conjunto de criterios orientados a tomar la decisión de aceptación o de rechazo.

Existen diversos criterios que se utilizan para realizar el análisis del uso de los recursos y beneficios de un proyecto para determinar su rentabilidad económica o social; sin embargo para el desarrollo del estudio se consideran los que se aplican a la investigación.

1) Valor Actual Neto.

El Valor Actual Neto (VAN) de un proyecto se define como el valor obtenido actualizado separadamente para cada año, obteniendo la diferencia entre todas las entradas y salidas de efectivo que suceden durante la vida de un proyecto a una tasa de interés fija predeterminada, incluyendo también las inversiones las cuales deben ser restadas del flujo neto de ingresos y egresos.

La fórmula para determinar el VAN se detalla a continuación:

$$VAN = I_0 + \frac{R_1}{(1+k)} + \frac{R_2}{(1+K)} + \dots + \frac{R_n}{(1+K)}$$

Donde:

I_0 : Inversión inicial

R_1 a R_n : Flujos de efectivo por período

K : Rendimiento mínimo aceptable.

2) Tasa Interna de Retorno. (TIR)

La TIR contribuye, a establecer el nivel de rendimiento de la inversión en función de una tasa única de rendimiento anual, que hace que el valor actual de los beneficios brutos sean exactamente iguales a los costos brutos expresados durante la vida útil del proyecto.

Ernesto R. Fontaine, define la TIR, como aquella tasa de interés que hace igual a cero el valor de un flujo de beneficios netos; es decir la tasa de interés en la cual quedan reinvertidos los fondos generados en el proyecto.¹³

La fórmula utilizada para calcular la TIR es la siguiente:

$$TIR = \sum_{t=1} \frac{[YT - ET]^2}{(1+i)^t} - I_0 = 0$$

YT = Ingresos totales

ET = Egresos Totales

I₀ = Inversión Inicial

i = Tasa (incógnita por determinar)

t = Número de años.

Para tomar una decisión utilizando la TIR, como ya se menciona se debe comparar la tasa interna de retorno con una tasa límite. El proyecto se acepta únicamente si la TIR es mayor o igual a la tasa límite de interés, caso contrario se rechaza.

¹³ Fontaine Ernesto R. Evaluación Social de Proyectos. 6ª Edición. Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, 1989.

3) Razón Beneficio-Costo (B/C)

La relación Beneficio-Costo es un indicador que se utiliza para evaluar las inversiones de carácter social.

Este se obtiene como el cociente entre el valor actual de los beneficios brutos y el valor actual de los costos. Es decir, determinando por separado los valores actuales de los ingresos así como los valores actuales de los egresos, luego se divide la suma de los valores actuales de los costos e ingresos.

El criterio de decisión consiste en que un proyecto es rentable en la medida en que la razón B/C es mayor que 1, lo que significa que por cada colón de costos en el proyecto se obtiene más de un colón en beneficio; y si la razón B/C es igual a 1, significa que por cada colón de costos se obtiene un colón de beneficios; y finalmente si la razón B/C es menor que 1, indica que por cada colón de costos se obtiene menos de un colón de beneficio.

e. Estudio Social.

El estudio social consiste en evaluar la capacidad que tiene el proyecto para satisfacer las necesidades de la población sin perjudicar el entorno; definiendo la comparación de los beneficios con los costos que la inversión implica para la

sociedad; es decir consiste en determinar el efecto que este tendrá sobre el bienestar de la sociedad.

Es importante recalcar que la mayoría de proyectos únicamente les interesa la evaluación orientada a la obtención de utilidades y recuperar lo invertido; descuidando los efectos negativos que puede ocasionar el proyecto en la población donde se desarrolla.

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO -
ECONÓMICO PARA LA SOSTENIBILIDAD DE FINCAS
DIVERSIFICADAS ADMINISTRADAS POR EX - COMBATIENTES DEL
FMLN EN EL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE
GUAZAPA DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

A. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se hizo con el objetivo de determinar la situación actual del proyecto de Fincas diversificadas ubicadas en el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa.

En esta investigación se analizan los instrumentos de recolección de datos tales como: el cuestionario, la entrevista y técnica de observación directa.

1. Método de la Investigación

La investigación es la madre de todas las ciencias, ya que la inquietud lleva al individuo a indagar sobre el ambiente y el origen de las cosas que lo rodean.

Para Rojas la investigación científica es un proceso que tiene como finalidad lograr un conocimiento objetivo, es decir, verdadero sobre determinados aspectos de la

realidad, a fin de utilizarlo para guiar la práctica transformadora de los hombres.

Se decidió utilizar este método, ya que la investigación se realizará por medio de un proceso el cual está encaminado a obtener información objetiva o real de la situación actual de las fincas diversificadas, de la demanda y de la oferta a fin de utilizarla para que el proyecto logre un mejor posicionamiento en el mercado.

a. Tipo de Investigación

Para realizar el presente trabajo se utilizará el diseño de investigación inductiva porque se partió de lo particular a lo general.

2. Objetivo de la Investigación

a. Objetivo General

- Determinar la situación actual en que se encuentra el proyecto de fincas diversificadas en el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa

b. Objetivos Específicos

- Determinar el estudio técnico del proyecto de fincas diversificadas para conocer el tamaño y legalidad.

- Conocer a través de un estudio de mercado la demanda potencial, la oferta y los precios en temporada y no temporada
- Determinar los costos operativos, las fuentes de financiamiento que ayudarán al funcionamiento del proyecto de fincas diversificadas.
- Evaluar mediante las técnicas financieras la factibilidad y viabilidad del proyecto de fincas diversificadas.

3. Determinación del Universo y la muestra

a. Universo

En la realización de este estudio 42 son los beneficiarios según el programa de transferencia de tierras (PTT) en el Cantón Santa Isabel Municipio de Guazapa, de éstos, 22 se acogieron al proyecto de fincas diversificadas, actualmente 9 fincas son las que se encuentran dando seguimiento al proyecto, los que son sujetos de este estudio representan el universo.

b. Muestra

En consideración que no todos los beneficiarios del Programa de Transferencia de Tierras optaron por adherirse al proyecto de Fincas Diversificadas de frutas, nuestra muestra serán los 9 propietarios que tienen en funcionamiento las fincas.

4. Diseño de Instrumentos de Recolección de la Información

Los instrumentos que se utilizaron para la recolección de la información fueron: el cuestionario, las entrevistas y la observación directa.

a. Cuestionario

Este instrumento se diseñó con el propósito de recolectar la información necesaria y la importancia que tiene la implementación y desarrollo de las fincas diversificadas así como también las exigencias que reúne para lograr su sostenibilidad. Este cuestionario fue dirigido a 9 propietarios (Ver Anexo 4).

b. Entrevista

La entrevista fue diseñada con el propósito de recopilar información de apoyo a la investigación del estudio de factibilidad técnico-económico para la sostenibilidad de fincas diversificadas, dirigidas al asesor técnico y propietario de la finca modelo, así como también al Ingeniero encargado del proyecto de fincas diversificadas (Ver Anexo 5 y 6).

c. Observación

Esta técnica se utilizó para obtener información adicional que no fue posible recolectar con los instrumentos anteriores, con

el objetivo de apoyar la investigación y para comprobarlo con la visita de campo realizada (Ver Anexo 7).

5. Recolección, tabulación y procesamiento de los datos

a. Recolección de datos

Los datos recolectados fueron obtenidos por medio de un cuestionario dirigido a los 9 propietarios que están dando seguimiento al proyecto de fincas diversificadas, además las entrevistas dirigidas al asesor técnico y propietario de la finca modelo, así como también al agrónomo que está prestando asistencia técnica al proyecto.

b. Tabulación de los datos

Con los datos obtenidos de los cuestionarios se realizaron tabulaciones por preguntas y cruzadas, con el objetivo de analizar la información objetiva de una forma general con datos específicos.

Para determinarlo se realizaron las preguntas siguientes:

- Edades y actividad económica a que se dedica el grupo familiar.

Objetivo:

Determinar el número de hijos que dependen económicamente de los propietarios de las fincas diversificadas.

- Manzanas destinadas y tipo de cultivo que tienen las fincas diversificadas.

Objetivo: Identificar la variedad de cultivos y la extensión del terreno cultivado.

- Beneficios que se espera del proyecto de fincas diversificadas.

Objetivo: Conocer los beneficios que traerá la implementación del proyecto de fincas diversificadas.

c. Procesamiento de los datos

Los datos recolectados tanto el cuestionario como la entrevista fueron procesados mecánicamente utilizando una base de datos y los resultados de las tabulaciones se obtuvieron por medio de las tablas dinámicas de las hojas de cálculo de Microsoft Excel.

Pregunta N° 1

¿Cuántos hijos componen su Grupo Familiar?

Pregunta N° 2

¿Entre qué edades está comprendido su Grupo Familiar?

Objetivo: determinar el número de hijos que tienen los propietarios de las fincas diversificadas y entre que edades.

No. Hijos Edades	De 0 a 5	De 5 a 10	De 10 a 15	De 15 a 20	Mas de 20	Total	%
De 0 a 3	1			5	1	7	21.21%
4	4	4	5	3	4	20	60.61%
5						0	0.00%
Mas de 5	1	1	1	3		6	18.18%
Total	6	5	6	11	5	33	100.00

Interpretación: Del 100% de los encuestados podemos observar que el 21% tienen de 0 a 3 hijos que comprenden las edades de 0 a 5 años y de 15 a más de 20 años, el 61% tienen 4 hijos que están comprendidas sus edades de 0 a más de 20 años y el 18% restante tienen más de 5 hijos y sus edades oscilan entre 0 a 20 años.

Pregunta N° 2

¿Entre qué edades está comprendido su Grupo Familiar?

Pregunta N° 3

¿A que actividad económica se dedican?

Pregunta N° 4

¿Cuántos miembros de su grupo familiar trabajan?

Objetivo: determinar el número de hijos que dependen económicamente de los propietarios de las fincas diversificadas y a qué se dedican.

Edades	Estudia	Trabaja	Ambas	Ninguna	Total	%
Actividad Económica						
0 a 5 años				6	6	18.18%
De 5 a 10	5				5	15.15%
De 10 a 15	6				6	18.18%
De 15 a 20	4	5	2		11	33.33%
De 20 a mas	1	4			5	15.15%
TOTAL	16	9	2	0	33	100.0

Interpretación: De todos los encuestados el 18% de los hijos comprendidos de 0 a 5 años no se dedican a ninguna actividad, el 33% de los hijos comprendidos de 5 a 15 años solamente estudian, mientras que el 49% de las edades de 15 a más de 20 años se dedican a ambas actividades.

Pregunta N° 5

¿A cuánto asciende su ingreso familiar mensual?

Objetivo: Conocer si los propietarios de las fincas obtienen un ingreso adicional.

Interpretación: De todos los encuestados el 44% manifestó que sus ingresos anda entre \$ 151.20 y \$ 171.43. Mientras que un 33% su promedio oscila entre \$ 228.57 y \$ 285.71 y el 33% obtienen más de \$ 342.97

Pregunta N° 6

¿De qué forma se dio cuenta usted, acerca del proyecto de fincas diversificadas?

Objetivo: Determinar la fuente de información que le dio vida al proyecto de fincas diversificadas.

Interpretación: El 100% de los encuestados manifestaron que fue por medio de la Fundación PROESA que se dio a conocer el proyecto de fincas diversificadas.

Pregunta N° 7

¿Conoce usted sobre las instituciones que están prestando Asistencia Técnica al Proyecto?

Pregunta N° 8

¿Recibe asistencia técnica de las instituciones anteriores?

Objetivo: Conocer si las instituciones están prestando asistencia técnica al proyecto.

Instituciones	Si	No	Total	%
Asistencia Técnica				
Si	8		8	88.89%
No	1		1	11.11%
TOTAL	9	0	9	100.00

Interpretación: Del total de los encuestados el 89% contestó que conoce las instituciones y que si les están prestando la

asistencia técnica necesaria para el cuidado de los cultivos de las fincas diversificadas mientras que el 11% dijo que si conocía las instituciones pero que no le están prestando asistencia técnica al proyecto.

Pregunta N° 9

¿Hace cuanto tiempo inició usted, el proyecto de las Fincas Diversificadas?

Pregunta N° 12

De los cultivos anteriores, mencione de ¿cuáles ya ha obtenido cosecha y en cuánto tiempo?

Objetivo: Identificar de cuales cultivos se ha obtenido cosecha con base al tiempo.

Cosecha	De 0 a 1	De 1 a 2	Total	%
Tiempo				
Papaya	1	1	2	28.57%
Aguacate			0	0.00%
Limón Pésico			0	0.00%
Nance			0	0.00%
Jocote			0	0.00%
Guayaba Tailandesa			0	0.00%
Mango			0	0.00%
Jamaica	2	3	5	71.43%
Otro			0	0.00%
Total	3	4	7	100.00

Interpretación: Del 100% de los encuestados el 29% contestó que ha obtenido cosecha de papaya en un periodo de 0 a 2 años, mientras que el 71% obtuvo cosecha de Rosa de Jamaica en el periodo de 0 a 2 años.

Pregunta N° 10

¿Cuántas manzanas tiene destinadas para el Cultivo de Frutas?

Pregunta No. 11

¿Cuáles de estos cultivos tiene en su finca?

Objetivo: Identificar la variedad de cultivos y la extensión del terreno cultivado

Cultivo	De 0 a 2	3	3.5	mas de 3.5	Total	%
Terreno cultivado						
Papaya	5	1	1	2	9	100%
Aguacate	1				1	11%
Limón Pérsico	5	1	1	2	9	100%
Nance			1		1	11%
Jocote	3	1	1	2	7	78%
Guayaba Tailandesa				1	1	1%
Mango	5	1	1	2	9	100%
Jamaica	3	1	1	2	7	78%
Otro	5	1	1	2	9	100%

Interpretación: del total de los encuestados en una extensión de 0 a 3.5 manzanas el 100% cultivan papaya, limón pérsico, mango y otros cultivos como por ejemplo: naranja, anona, níspero y zapote. Mientras que el 78% cultivan jocote y jamaica y el 11% cultivan aguacate, nance y guayaba tailandesa.

Pregunta N° 13

¿Existen algunos factores que le impidan participar en el funcionamiento del proyecto de fincas diversificadas?

Objetivo: Identificar los factores que les impiden a los propietarios participar correctamente del funcionamiento de fincas diversificadas.

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	%
SI	8	89
NO	1	11
Total	9	100

Interpretación: Del total de los encuestados el 89% manifestó que si existen factores que les impiden participar del funcionamiento del proyecto, siendo el 89% el económico, mientras que el 11% manifestó que no existen factores que les impidan participar del funcionamiento del proyecto.

Pregunta N° 14

¿Considera usted, que está aplicando el mantenimiento correcto al proyecto de fincas diversificadas?

Objetivo: determinar si los propietarios están aplicando correctamente el mantenimiento al proyecto de fincas diversificadas.

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	%
SI	5	56
NO	4	44
Total	9	100

Interpretación: Del 100% de los encuestados el 56% expresó que si están aplicando correctamente el mantenimiento de fincas diversificadas, mientras que el 44% expresó no estar aplicando correctamente el mantenimiento de fincas diversificadas.

Pregunta N° 15

¿Qué beneficios espera del proyecto de fincas diversificadas?

Objetivo: Conocer los beneficios que traerá la implementación del proyecto de fincas diversificadas.

Interpretación: El 100% de los encuestados la mayoría comentó que uno de los beneficios que esperan obtener con el proyecto de fincas diversificadas es el económico mientras que otros opinaron que sería tener un mejor nivel de vida y otros que sería una herencia familiar.

Pregunta N° 16

¿Podría mencionar alguna información de interés adicional que complemente las preguntas anteriores?

Objetivo: Obtener más información que no se consideró con el cuestionario.

Interpretación: Los propietarios manifestaron que el agua es uno de los factores que más le preocupa al igual que el financiamiento para darle seguimiento al proyecto además la venta de la fruta al momento de la cosecha.

B. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El análisis de la situación actual de fincas diversificadas que se expone a continuación es el resultado de la tabulación de los datos recolectados por medio del cuestionario, la entrevista y la observación directa.

1. Estudio de Mercado

La importancia del estudio de mercado estriba en que permite visualizar la futura demanda de los bienes y servicios a producir, el área de influencia de mercado, información sobre la oferta, los precios de los productos, la comercialización, sus canales de distribución y otros aspectos para en base a ellos configurar, un alto grado de aproximación, el tamaño del proyecto, definir el precio de la fruta a cultivar, la política de comercialización así como aquellas actividades que ayuden a la rentabilidad del proyecto.

Para esta investigación el estudio de mercado comprende en primer lugar, la demanda, la cual está compuesta por los mercados y supermercados, debido a que es allí donde se distribuye la fruta. En segundo lugar, la oferta comprende toda la producción que los propietarios de las fincas diversificadas producirán. En tercer lugar, está el precio que está determinado por la calidad de la fruta, y por último que es la comercialización que es la forma de cómo se está distribuyendo la producción en el mercado.

a. Demanda

La demanda del proyecto la comprende el 90% todos los mercados municipales de Guazapa, Aguilares, Apopa, Mercado de mayoreo La Tiendona, Mercado Central y la Asociación de Dulces y Encurtidos Lomas de Ramos, son clientes potenciales, vendedores de fruta, con base a conversaciones sostenidas con ellos, las frutas que los consumidores más demandan son: papaya, naranja, limón pérsico, níspero, zapote. Debido a que este tipo de fruta se puede adquirir en todo tiempo. De igual forma comentaron que la anona, mango, jocote, también son demandadas en época de temporada. Se pudo observar que a pesar de no tener puestos grandes existe un buen número de compradores potenciales de fruta, en el cual se distribuye la mayor parte de las frutas. Mientras que el 10% demandante de las frutas, son los

supermercados: la Despensa de Don Juan, Super Selectos entre otros.

b. Oferta

La oferta está comprendida por el 100% de las frutas obtenidas tanto por productores nacionales y extranjeros, debido a que actualmente ellos tienen acaparado todo el mercado no obstante, con la implementación de las fincas diversificadas, dicho proyecto será un distribuidor potencial de las frutas más demandadas. Debido a que el área cultivada en cada una de las fincas logrará satisfacer la demanda de los consumidores. Cabe mencionar que por contar con asistencia técnica adecuada y árboles injertados se obtendrá una cosecha de mejor calidad, lo que garantiza obtener mejores precios por las frutas en el mercado.

c. Precio

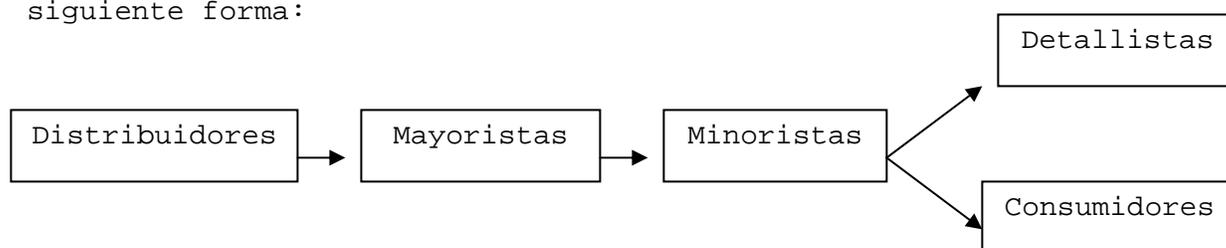
El precio en el mercado está determinado por la calidad de la fruta, considerando la calidad como: el tamaño, el color, el sabor y frescura. Además toman en cuenta la temporada y no temporada de cada una de las frutas.

Los precios son establecidos por la Cámara Agropecuaria y Agroindustrial de El Salvador, a través de la división de información de mercados, tomando como base al mercado de mayoreo

La Tiendona y Mercado Central por ser los distribuidores para otros mercados.

d. Comercialización

La fruta actualmente se comercializa de una forma directa donde los productores nacionales y extranjeros llevan la fruta a los dos distribuidores que son: el Mercado de Mayoreo La Tiendona y el Mercado Central, estos se encargan de distribuirla de la siguiente forma:



La venta de la fruta se realiza al contado y ésta se comercializa al por mayor y menor tomando en cuenta a las vendedoras ambulantes que lo hacen al menudeo ya sea por unidad o por pedazos dependiendo de la fruta.

2. Estudio Técnico Administrativo.

a. Tamaño

El terreno que los propietarios han destinado al proyecto de fincas diversificadas, comprende desde media hasta tres y media manzanas.

Debido a la naturaleza del proyecto los propietarios han adoptado las medidas adecuadas para aprovechar al máximo el terreno dedicado para la diversidad de cultivos que demanda el proyecto.

Es importante aclarar que, por el tipo de proyecto no interesa el tamaño del terreno a cultivar para demostrar su rentabilidad.

b. Localización

El Municipio en estudio está situado a unos 24 kilómetros al norte de la capital de San Salvador y cuenta con un área de 65.66 km². Su territorio jurisdiccional está limitado al norte con Aguilares y Suchitoto; al este con Suchitoto y San José Guayabal, al sur con Tonacatepeque y Apopa y al oeste con Nejapa y Aguilares. Este municipio quedó en el distrito y departamento de San Salvador el 12 de Junio de 1824.

Actualmente Guazapa está formado por 9 cantones: 1) Calle Nueva; 2) San Jerónimo; 3) Santa Bárbara; 4) Zacamil; 5) Nance Verde; 6) San Lucas; 7) Loma de Ramos; 8) Hacienda Tutultepeque y 9) San Cristóbal.

La base económica de la población está dividida; por una parte están las empresas industriales: Johnson's y Johnson's El Salvador, S.A., fábrica Blokitubos; Celoblock, Textiles de El Salvador. Otras fuentes de trabajo son: panaderías, carpinterías, sastrerías y hojalaterías.

Respecto al patrimonio cultural con el que cuenta ésta población se han encontrado vestigios arqueológicos representativos de la época prehispánica en lugares como: el Cerro de Guazapa, la Pirámide Palo Grande, etc.¹⁴

c. Aspecto Legal

Los excombatientes del FMLN que fueron beneficiados con el Programa de Transferencia de Tierras (P.T.T.), en el año 1999 fueron visitados por los peritos valuadores del Banco de Tierras, quienes procedieron a medir cada una de las propiedades y a clasificarlas por los tipos de suelos, asignando la cantidad de 2 manzanas para aquellas propiedades cuya fertilidad es muy buena y 4.5 manzanas para aquellas propiedades consideradas de muy poca fertilidad.

La entrega se realizó mediante una escritura pública de compraventa cuyo terreno estaba valuado en \$ 3,428.57, es necesario aclarar que tanto el valor del terreno como los gastos incurridos en la escrituración, fueron parte del beneficio del programa de transferencia de tierras otorgado por el Banco de Tierras, Institución que es parte del estado salvadoreño.

Teniendo la calidad de propietarios, optaron por acogerse al proyecto de fincas diversificadas a efecto de generar plusvalía para los inmuebles.

¹⁴ Información brindada por Alcaldía Municipal de Guazapa.

Además, las escrituras sirven como garantía para optar por financiamiento para invertir en las propiedades.

3. Estudio Económico Financiero

a. Costos de Operación

Los costos de operación de un proyecto se definen como los rubros destinados para asegurar el funcionamiento, desarrollo y sostenibilidad.

En nuestro estudio los costos están constituidos por:

- Diseño y construcción del sistema de riego por goteo \$ 1,300
- Adquisición de árboles
 - Mango \$ 4.50 c/u
 - Limón pérsico \$ 3.00 c/u
 - Anona \$ 1.50 c/u
 - Zapote \$ 5.00 c/u
 - Papaya \$ 0.70 c/u
 - Jocote \$ 1.00 c/u
 - Níspero \$ 5.00 c/u
 - Naranja \$ 3.00 c/u
- Pipada de agua 25 m³ \$ 6.40
- Abonos y fertilizantes utilizados para el cuidado de los cultivos son los siguientes:
 - Fórmula 20-20-0 \$ 21.00 qq
 - Malathión \$ 7.14 litro

- Sulfato de amonio \$ 25.00 saco de 200 lbs.
 - Abono orgánico compuesto por ceniza, cal, estiércol de ganado, tierra negra con un costo total de \$ 20.00 por 2 mt³
- Los jornaleros son las personas encargadas de realizar labores de mantenimiento agrícolas de las fincas diversificadas, pagándoseles \$ 4.57 por jornada diaria.

b. Capital de trabajo

El capital de trabajo está conformado por los activos tales como:

- El sistema de riego por goteo	\$	1,300.00
- El inmueble	\$	3,428.57
- Los árboles frutales	\$	530.00

Que se necesitan para dar inicio a las operaciones.

El capital de trabajo inicial asciende a \$ 5,258.57

c. Flujo de fondos

El análisis del flujo de fondos muestra las entradas de efectivo que comprenden la venta de las frutas, así como las salidas de efectivo que son adquisición del inmueble, construcción del sistema de riego, compra de árboles, compra de agua, compra de

abonos y fertilizantes, pago de jornales, costo de transporte, impuestos fiscales y municipales.

El período de evaluación del proyecto es de 1 año lo cual nos indicará la proyección para los próximos 9 años.

Lo anterior, proporcionará una visión de los costos y beneficios a obtener durante los 9 años de evaluación del proyecto.

d. Financiamiento

Las fuentes de financiamiento para la operacionalización del proyecto se obtendrán a través de Bancos y Financieras tanto públicas y privadas entre los que podemos mencionar:

Institución	Monto	Tasa de interés	plazo	Periodo de gracia	Garantía
Banco de Fomento Agropecuario (BFA)	Hasta el 80% del costo total de la inversión	6% durante el periodo de gracia	Hasta 15 años	Hasta 6 años	Hipotecaria que incluya el inmueble donde se desarrollará el proyecto.
Banco PRO CREDIT	Hasta el 80% del costo total de la inversión	30% anual	Hasta 1 año, o dependiendo del tipo de cultivo	Durante se da la cosecha	Hipotecaria que incluya el inmueble donde se desarrollará el proyecto.

Es necesario mencionar que el Fondo de Inversión para las Américas (FIA) a través de la Fundación Promotora de Productores

y Empresarios Salvadoreños (PROESA), ha proporcionando a los propietarios de fincas diversificadas, la cantidad de \$ 1,300.00 para la construcción del Sistema de riego.

4. Evaluación de proyecto

a. Valor Actual Neto (VAN)

El VAN de un proyecto consiste en el valor obtenido actualizado separadamente para cada año, obteniendo la diferencia entre entradas y salidas de efectivo que suceden en la vida de un proyecto a una tasa de descuento predeterminada del 6% esperando obtener un período de recuperación de 9 años.

Se toma la tasa de interés del 6% anual ofrecida por el Banco de Fomento Agropecuario, debido a que es la mejor opción para la realización del proyecto de Fincas Diversificadas.

De acuerdo a la teoría un proyecto debe aceptarse si su Valor Actual Neto es igual o mayor a cero.

$$\text{VAN} = \sum \text{Ban} - \text{Can} - \text{Ii}$$

Donde:

Ban = Beneficio Actualizado del año "n"

Can = Costo Actualizado del año "n"

Ii = Inversión Inicial

b. Tasa Interna de Retorno (TIR)

La TIR es la tasa de descuento que iguala el valor presente de los flujos de efectivo con la inversión inicial asociada a un proyecto.

Se aplicará la fórmula para la interpolación de los datos y así obtener la TIR, con la que se tomará la decisión, ya sea de aceptar o rechazar el proyecto.

$$TIR = \frac{r1 + (r2 - r1)VA^+}{VA^+ + VA^-}$$

Donde:

r1	=	Tasa menor
r2	=	Tasa mayor
VA ⁺	=	Valor Actual Positivo
VA ⁻	=	Valor Actual Negativo

c. Relación Beneficio Costo

Este indicador consiste en determinar el beneficio que se obtendrá con el proyecto en relación con los costos que implique el mismo.

$$R/BC = \frac{Ba}{Ii + Ca}$$

Donde:

Ba	=	Beneficios actualizados
Ii	=	Inversión inicial
Ca	=	Costos actualizados

5. Estudio Social

El proyecto de fincas diversificadas contribuirá al desarrollo social debido a que el estudio demostró que existe una demanda real de 9 beneficiarios que representan el 24% de los que optaron por implementar el proyecto, además el 24% está en proceso de incorporarse al proyecto durante el presente año.

Los resultados obtenidos de la investigación de campo indican, que efectivamente el proyecto de fincas diversificadas constituye un interés prioritario. Lo que significa una demanda representativa del proyecto.

Con la implementación del programa de transferencia de tierra, se otorgaron propiedades desde 2 hasta 4.5 manzanas de terreno para vivir, debido a la necesidad de mejorar las condiciones de vida surgió la idea de celebrar un convenio entre el Reino del Gobierno de Bélgica y el Gobierno de EL Salvador, para la implementación del proyecto de fincas diversificadas, el cual financiaría la inversión inicial que comprende el sistema de riego y los árboles frutales, así como también la asistencia técnica por un Agrónomo.

Otro de los beneficios del proyecto es el costo del agua el cual es subsidiado en 50% por la Alcaldía Municipal de Guazapa.

6. Conclusiones y Recomendaciones

Después de haber realizado el diagnóstico del proyecto denominado Estudio de Factibilidad Técnico-económico para la sostenibilidad de fincas diversificadas administradas por los Ex combatientes del FMLN en el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa, Departamento de San Salvador, se llegó a las conclusiones y recomendaciones siguientes:

a. Conclusiones

1. Con la realización del proyecto, se alcanzarán mejores niveles y condiciones de vida, ya que los propietarios están convencidos de que el proyecto de fincas diversificadas será rentable a largo plazo.
2. Se considera que el proyecto de fincas diversificadas podrá tener un buen funcionamiento y desarrollo debido a que se garantiza la continuidad a través de los 33 hijos de los 9 beneficiarios, de los cuales el 85% son menores de edad y que a largo plazo serán los que le darán el seguimiento al proyecto.
3. Además se determinó que los propietarios están recibiendo la asistencia técnica por parte del técnico del proyecto (PROESA) pero debido a las limitantes económicas de los propietarios, no están cumpliendo

correctamente con las recomendaciones para el desarrollo de los cultivos.

4. Se pudo conocer de la existencia de mantos acuíferos en el área geográfica en donde están ubicadas las fincas diversificadas, estimándole una vida útil de 30 años, lo que constituye un elemento fundamental que hace factible la realización del proyecto.
5. El proyecto de fincas diversificadas, cuenta con el apoyo incondicional de la Alcaldía Municipal del Municipio de Guazapa, brindándoles la apertura y mantenimiento de caminos vecinales adecuados para el acceso a las fincas.
6. Realizado un estudio previo, se determinó que los cultivos de árboles frutales como son la papaya, el mango, la anona, limón pérsico, níspero, zapote, jocote y la naranja, son los apropiados y se adaptan tanto a las condiciones climáticas y al tipo de suelo de la zona donde se desarrolla el proyecto de fincas diversificadas.
7. El sistema de riego por goteo implementado en el proyecto de fincas diversificadas es el idóneo, debido a que la mayoría de fincas están ubicadas en zonas alomadas, esto permite tener una mejor distribución en el riego de los cultivos y además un mejor

aprovechamiento del agua, debido al alto costo que tiene y por la gran cantidad que el proyecto requiere de ésta, aunque es subsidiada. Teniendo un valor significativo de \$ 6.40 por cada pipada de 25 mt³.

8. Actualmente los propietarios del proyecto de fincas diversificadas no cuentan con un financiamiento para el funcionamiento y desarrollo de las mismas, por no tener el conocimiento de créditos para la inversión de las fincas, no obstante, existen instituciones públicas y privadas, las cuales son el Banco de Fomento Agropecuario y Banco Pro Credit, que actualmente brindan apoyo a este tipo de proyectos. Cabe mencionar que lo invertido hasta el momento son ingresos propios que oscilan entre \$ 151.20 y \$ 342.97 dólares.
9. Algunos de los propietarios de las fincas diversificadas, han obtenido los primeros ingresos por los cultivos de corto plazo, los cuales han servido para reinvertirles y darle mantenimiento a las fincas.
10. Según la investigación realizada, se determinó que existe una demanda potencial de la fruta en estudio, cabe mencionar que la oferta interna de la fruta es mínima debido a que la mayoría de ella es importada y eso genera un alto costo en los precios.

b. Recomendaciones

1. Los propietarios de fincas diversificadas deben continuar esforzándose en darle el seguimiento adecuado al proyecto de fincas y así demostrar que a largo plazo pueden ser rentables y autosostenibles.
2. Hacer del conocimiento de los hijos sobre la importancia de conservar y darle el seguimiento adecuado al proyecto de fincas diversificados, debido a que dicho proyecto mejorará considerablemente el nivel de vida de ellos y sus futuras familias.
3. Aprovechar al máximo el apoyo técnico de la Fundación PROESA para el funcionamiento y desarrollo del proyecto de fincas diversificadas.
 - 3.1 Mostrar un cambio de actitud para atender las recomendaciones del técnico encargado del proyecto, a fin de mejorar el rendimiento de las fincas diversificadas.
4. Implementar campañas de arborización para garantizar la conservación de los mantos acuíferos con el apoyo de la alcaldía municipal de Guazapa y los Centros Escolares de la zona.

5. Realizar un esfuerzo entre la Alcaldía y la comunidad a los caminos vecinales tanto en invierno como verano y de esa forma lograr obtener un mejor acceso a las fincas diversificadas.
6. Seguir desarrollando estudios técnicos de suelo que ayuden a identificar otros cultivos apropiados al proyecto de fincas diversificadas y así innovar el proyecto de la diversificación.
7. Darle mantenimiento preventivo y correctivo al sistema de riego tomando en cuenta la vida útil de los materiales que son deteriorados por las condiciones climáticas y así evitar el desperdicio del agua por la escasez del mismo en época de verano.
8. Realizado el análisis de las alternativas de financiamiento se le recomienda a los propietarios de fincas diversificadas optar por el Banco de Fomento Agropecuario ya que ofrece una baja tasa de interés durante el período de gracia que es de 6 años y que cumple con las expectativas de autosostenibilidad del proyecto.

9. Adoptar la cultura de reinvertir los ingresos de las primeras cosechas, para el mantenimiento y desarrollo de las fincas diversificadas.

10. Se recomienda la asociatividad de los propietarios de fincas diversificadas y establecer un centro de acopio de la fruta en una zona estratégica y así lograr un mejor posicionamiento en el mercado.

CAPÍTULO III

PROPUESTA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICO PARA LA SOSTENIBILIDAD DE FINCAS DIVERSIFICADAS ADMINISTRADAS POR LOS EX - COMBATIENTES DEL FMLN EN EL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

A. FACTIBILIDAD DE MERCADO

1. Análisis de la demanda potencial

El mercado que se tendrá para la comercialización de frutas de las fincas diversificadas está conformado por tres tipos de distribuidores los cuales son:

- a) Mercados Municipales de Guazapa, Aguilares, Apopa, Mercado Central de San Salvador, Mercado de Mayoreo La Tiendona.
- b) Asociación de Dulces y Encurtidos Loma de Ramos.
- c) Supermercados como La Despensa de Don Juan, Super Selectos, Hiper Paiz y Europa.

Cabe mencionar que los propietarios de fincas diversificadas deben considerar que podrán distribuir en un corto plazo a los mercados municipales y a la Asociación de Dulces y Encurtidos Loma de Ramos debido a que el proyecto se encuentra en el primer año de funcionamiento, por el estudio que se ha realizado, se ha determinado que el proyecto podrá atender a toda su demanda incluyendo los supermercados a partir del año nueve.

Las fincas diversificadas se encuentran ubicadas estratégicamente en el Municipio de Guazapa, próximo al Municipio de Aguilares, Apopa y San Salvador, que son considerados zonas de comercialización.

Por otra parte, el mercado definido nos manifestó que su demanda no solo es en temporada sino también en no temporada por lo que es de mucha importancia que la actividad de comercialización de los propietarios de las fincas diversificadas esté orientada a satisfacer dicha demanda.

2. Proyección de la Demanda

Debido a que existe una demanda potencial de las frutas de fincas diversificadas se ha determinado en la proyección de la demanda cultivar en un terreno de dos manzanas ocho tipos de frutas estableciéndose la cantidad apropiada de cultivos, de esa manera poder satisfacer la demanda real y a la vez ser rentable y autosostenible. Ver Cuadro 1 y 2.

3. Análisis de los precios

El establecimiento del precio es muy importante, pues éste influye en la percepción que tiene el consumidor final sobre el producto. Es muy importante estar claro del mercado objetivo al que va nuestro producto tal es el caso de los mercados municipales y supermercados del área metropolitana de San

Salvador, donde el consumidor hace mucho énfasis en la calidad y precio de la fruta, siendo éstas las variables más importantes al momento de efectuar la compra. No obstante, es necesario tomar en cuenta los precios fluctuantes generales en el mercado debido a la temporada y no temporada de la fruta. Ver Cuadro 3.

CUADRO 1
CANTIDAD DE CULTIVOS SEMBRADOS EN DOS MANZANAS DE TERRENO
METROS CUADRADOS

CULTIVO	2X2	4X4	4X6	6X6	8X8	TOTALES
PAPAYA	437					437
JOCOTE		188				188
ANONA		30				30
LIMÓN PÉRSICO			73			73
ZAPOTE				48		48
NARANJA		109				109
MANGO					44	44
NÍSPERO					10	10
TOTAL	437	327	73	48	54	939

CUADRO 2
PRODUCCIÓN POR COSECHA EN 2 MANZANAS DE TERRENO
(UNIDADES)

AÑOS	PAPAYA	LIMÓN PÉRSICO	JOCOTE	NARANJA	ANONA	MANGO	ZAPOTE	NÍSPERO
1	13,110		47,000					
2	13,110		188,000					
3	13,110		282,000		1,200			
4	13,110	51,100	376,000	65,400	1,500	8,800	9,600	
5	13,110	87,600	564,000	98,100	1,800	17,600	12,000	2,500
6	13,110	109,500	752,000	109,000	2,100	26,400	14,400	3,000
7	13,110	120,450	752,000	109,000	2,400	35,200	16,800	4,000
8	13,110	131,400	752,000	109,000	2,700	37,400	19,200	5,000
9	13,110	131,400	752,000	109,000	2,700	37,400	24,000	8,000
TOTAL	117,990	631,450	4,465,000	599.500	14,400	162,800	96,000	22,500

Fuente: MAG Frutales Agronegocios

CUADRO 3

PRECIO PROMEDIO DE FRUTAS EN EL MERCADO

TIPO DE FRUTA	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO TEMPORADA	PRECIO NO TEMPORADA
PAPAYA	DOCENA	\$ 18.67	\$ 22.66
JOCOTE	CIENTO	\$ 1.00	\$ 2.00
ANONA	DOCENA	\$ 7.20	\$ 12.00
LIMÓN PÉRSICO	CIENTO	\$ 4.00	\$ 9.66
ZAPOTE	CIENTO	\$ 23.66	\$ 27.33
NARANJA	CIENTO	\$ 3.49	\$ 4.91
MANGO	CIENTO	\$ 20.00	\$ 60.00
NÍSPERO	CIENTO	\$ 17.00	\$ 25.00

FUENTE: MERCADO DE MAYOREO LA TIENDONA

4. Comercialización

De acuerdo a la demanda potencial encontrada en los mercados municipales de la zona norte y el área metropolitana de San Salvador, se pudo determinar que el consumo de las frutas que se cultivan en el proyecto de fincas diversificadas es alto, y se comercializa en forma directa e indirecta.

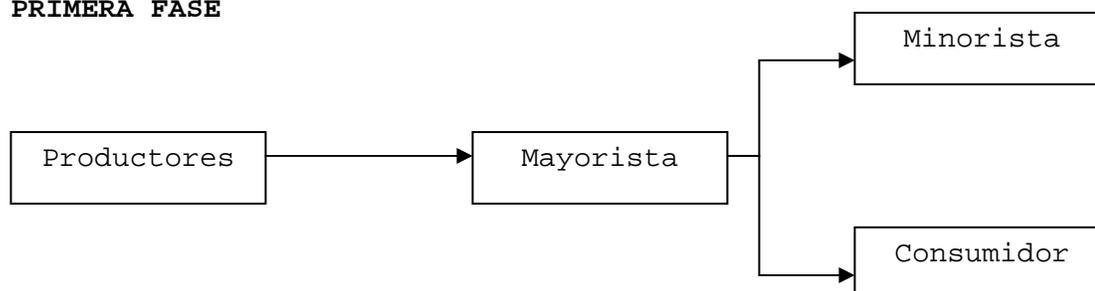
La comercialización en su primera fase se centrará en abastecer los mercados municipales de Guazapa, Aguilares, Apopa, de mayoreo La Tiendona y mercado Central y la segunda fase de acuerdo al estudio realizado se establecerá un centro de acopio que se encontrará ubicado en el mercado municipal de Apopa, debido a que es la zona estratégica que logrará abastecer el mercado local y sus alrededores. Los productores de frutas de fincas diversificadas deberán aprovechar la posición geográfica

para poder vender la producción de las frutas directamente a los compradores mayoristas o indirectamente a los compradores minoristas, ya que serán ellos los que se encargarán de distribuir las frutas al consumidor final.

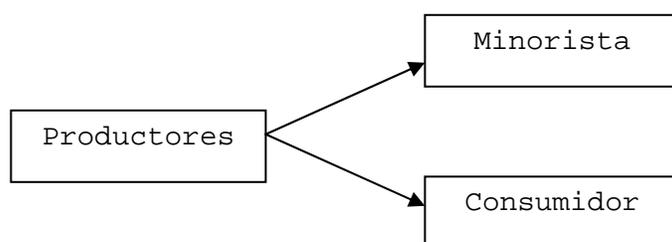
a. Canales de Distribución

Para los productores de frutas de fincas diversificadas, el canal de distribución más recomendable para hacer llegar las frutas al consumidor final es:

PRIMERA FASE



SEGUNDA FASE



PRODUCTORES: Son los propietarios de fincas diversificadas del Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa.

MAYORISTAS: Son los propietarios de puestos que almacenan, comercializan y distribuyen las frutas a los distintos mercados, aquí se clasifican el Mercado de Mayoreo La Tiendona y Mercado Central.

MINORISTA: Son todos aquellos que le compran a los mayoristas y que distribuirán las frutas al consumidor, se clasifican los mercados Municipales de Guazapa, Aguilares y Apopa.

Para la comercialización de las frutas, es recomendable que los propietarios de fincas diversificadas utilicen las dos fases antes mencionadas para lograr una mejor distribución.

b. Estrategias para la comercialización de frutas de fincas diversificadas.

- Determinar una fecha especial para ofrecer una degustación de frutas producidas por los propietarios de fincas diversificadas a los mayoristas.
- Establecer un día fruta al costo, para disminuir el exceso de frutas acumuladas en el centro de acopio, siendo esta oferta exclusivamente para consumidores.
- Implementar la asociatividad entre los propietarios de fincas diversificadas a fin de lograr una mejor posición en el mercado.

- Establecer en el centro de acopio, un lugar de presentación de las frutas y así poderlas comercializar en forma de arreglo.
- Implementar un sistema de mantenimiento y limpieza en el centro de acopio y así poder lograr una mejor imagen en la presentación de la fruta para el consumidor.
- Establecer precios competitivos en el mercado con relación a la fruta importada.

B. FACTIBILIDAD TÉCNICO-ADMINISTRATIVO

En la factibilidad técnico-administrativo se incluirá los aspectos relacionados con el tamaño óptimo del terreno, el cual contendrá la cantidad de manzanas necesarias para los cultivos del proyecto de fincas diversificadas además contendrá fotos del modelo de una finca diversificada, también contendrá los diferentes tipos de cultivos y su respectiva distribución.

Así como también los requisitos para la creación de una asociación de propietarios de fincas diversificadas.

1. Determinación del tamaño óptimo de fincas diversificadas.

a. Tamaño del terreno

A partir del estudio de mercado y tomando en consideración los aspectos de tipo financiero, económico y técnico se determinó que, para que las fincas diversificadas sean rentables y

autosostenibles los propietarios de las fincas deben cultivar dos manzanas de terreno el cual tendrá la capacidad de cultivar la cantidad de 437 árboles de papaya, 188 árboles de jocote, 30 árboles de anona, 73 árboles de limón pécrico, 48 árboles de zapote, 109 árboles de naranja, 44 árboles de mango y 10 árboles de níspero.

Cabe mencionar que si los propietarios de las fincas diversificadas toman en cuenta las recomendaciones de cultivar dos manzanas de terreno los ingresos que obtengan ayudarán a mejorar su nivel de vida.

b. Modelo de una finca diversificada











c. Tipo de cultivos

El proyecto de fincas diversificadas contendrán los siguientes cultivos:

PAPAYA

NOMBRE CIENTÍFICO: *Carica Papaya* L.



OTROS NOMBRES: Lechosa, Fruta Bomba, Papaw, Mamao

PROPIEDADES: La papaya es rica en potasio, calcio, magnesio, fósforo y hierro, buena fuente de fibra, también es utilizada en tratamientos médicos de insuficiencia gástrica y duodenales, ablandador de carnes, suavizadores de chicles, jarabes expectorantes y clarificador de cervezas.

COSECHA: Se pueden obtener entre 6 y 9 meses.

ANONA

NOMBRE CIENTÍFICO: Anona
diversifolia saff

OTROS NOMBRES: Anona blanca,
anona rosada, anona caribe, anon.



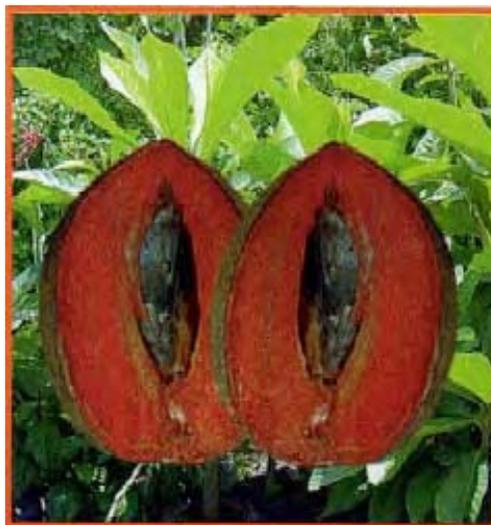
PROPIEDADES: La anona por su sabor, aroma, se considera con su valor alimenticio con abundancia de carbohidratos, proteínas, calcio, fósforo, hierro, tiamina, niacina, riboflavina, magnesio, ácido ascórbico y carotenos, así como bajo porcentaje de proteínas y lípidos.

COSECHA: Se obtiene entre los meses de julio a principios de octubre.

ZAPOTE

NOMBRE CIENTÍFICO: Pouteria Sapota

OTROS NOMBRES: Zapote colorado,
mamey colorado, mamey de tierra,
mamey rojo, yuco.



PROPIEDADES: El zapote es rico en carbohidratos, proteínas, fósforo y calcio, se utiliza para producir mermeladas, dulces y batidos, el látex y la semilla (sapuyulo) tiene propiedades medicinales tales como destruir verrugas y excrecencias anormales, calmante y expectorante. Además la madera es dura y sirve para trabajos de ebanistería y pisos.

COSECHA: Se produce de abril a julio hasta agosto.

NÍSPERO

NOMBRE CIENTÍFICO: Manilkara zapota

OTROS NOMBRES: Chicle, zapotillo, chico, chicozapote, níspero.



PROPIEDADES: El níspero es rico en potasio, magnesio, calcio y fósforo, ácidos orgánicos (ácido cítrico y málico), además ricos en taninos.

Compuestos fenólicos con acción astringente y sustancias aromáticas.

Reguladora del tránsito intestinal contribuye a disminuir los niveles de colesterol de sangre. Del látex se obtienen

ingredientes para fabricar goma de mascar. La madera es dura y resistente se utiliza para pisos, mangos de herramientas, construcción y ebanistería.

COSECHA: La mayor producción se registra de agosto a diciembre.

JOCOTE

NOMBRE CIENTÍFICO: *Spondia Purpurea* L.

OTROS NOMBRES: Ciruelo Criollo, Red Mombín, Spanish Plum, ciruela de hueso.



PROPIEDADES: El fruto es una drupa elipsoidal (ovoide) de 3 a 5 cm. de largo, lisa y brillante púrpura, rojo, vino o amarilla, es dulce acidulo, de sabor muy agradable. Se consume en fresco, en mieles o conservas, refrescos, pastas y almíbares, además los tallos son utilizados para cercas vivas en los potreros. Las hojas se pueden consumir en fresco, con sal o en refresco por su alto contenido de hierro, constituyéndose en un buen medicamento para contrarrestar estados anímicos.

La cosecha debe realizarse cuando inician su maduración, la cual se detecta cuando el fruto se pone brillante y sus protuberancias abultadas e inicia el cambio de color de verde a rojo o amarillo.

Se pueden elaborar jaleas, almíbar, preparación de bebidas y aún confeccionar vinos.

COSECHA: La estacionalidad del jocote de verano es de febrero a mayo.

LIMÓN PÉRSICO

NOMBRE CIENTÍFICO: Citrus Latifoléa
tan.

OTROS NOMBRES: Lima persa, lima
tahití, limón persa



PROPIEDADES: En una planta de tamaño mediano o grande, su tallo es corto y liso de color gris, su fruto se caracteriza por la carencia de semilla, son ovalados oblongos o levemente elípticos y de tamaño mediano. Las hojas son lanceoladas y con pecíolos alados, la floración ocurre durante todo el año, principalmente en los meses de mayo a junio.

COSECHA: La época de producción se da de agosto a diciembre (forma natural) y de febrero a abril (inducción de floración).

MANGO

NOMBRE CIENTÍFICO: *Mangifera indica*.

OTROS NOMBRES: Mango, manguero (español), manga, marigue (francés.



PROPIEDADES: Fruto de forma ovalada o esferoidal, con piel no comestible y color variable entre amarillo, verdoso y rojo intenso. La pulpa es pegajosa de color amarillo-anaranjado. Tiene un hueso duro y aplanado en su interior.

Los frutos verdes son frutos en vitamina C y contienen una cantidad moderada de provitamina A, mientras que los mangos maduros son fuente importante de provitamina A (principalmente en forma de beta-carotenos), siendo moderado su aporte de vitamina C. También es un fuente importante de vitamina E y folatos y aporta en menor medida, otras vitaminas como B12 y Niacina.

COSECHA: La época de producción se da entre abril y julio sin embargo, lo ideal es obtener una producción precoz entre los meses de febrero y abril que son los meses que alcanza un mejor precio. Los árboles se deben manejar con podas intensivas y se deben utilizar inductores de floración.

NARANJA

NOMBRE CIENTÍFICO: Citrus Sinensis
Osbeck

OTROS NOMBRES: Naranja dulce,
naranja agria, mandarina, limón,
etc.



PROPIEDADES: Su principal componente ácido ascórbico, se utiliza para la extracción de jugos o concentrado.

COSECHA: Noviembre a marzo y de Junio a octubre.

d. Distribución de los cultivos.

Para un aprovechamiento al máximo del terreno para el proyecto de fincas diversificadas, es necesario tomar en cuenta la siguiente distribución para dos manzanas.

PAPAYA

En un cuarto de manzana a una distancia de dos por dos metros cuadrados se podrá sembrar 437 cultivos.

JOCOTE Y ANONA

En media manzana de terreno a una distancia de cuatro por cuatro metros cuadrados debido a la creciente demanda de jocote se sembrará 188 árboles y 30 árboles de anona.

NARANJA

En un cuarto de manzana a una distancia de cuatro por cuatro metros cuadrados se podrán sembrar 109 árboles.

LIMÓN PÉRSICO

En un cuarto de manzana a una distancia de cuatro por seis metros cuadrados se podrán sembrar 73 árboles.

ZAPOTE

En un cuarto de manzana a una distancia de seis por seis metros cuadrados se podrán sembrar 48 árboles.

MANGO Y NÍSPERO

En media manzana de terreno a una distancia de ocho por ocho metros cuadrados debido a la creciente demanda de mango se sembrarán 44 árboles y 10 árboles de níspero.

2. Requisitos para la creación de una asociación para los propietarios de fincas diversificadas.

- Ser mayor de 18 años
- Listado de posibles integrantes fundadores y sus documentos de identidad.
- Definir el giro y operación de la asociación o cooperativa.
- Formular los estatutos de la organización y documentación de sus integrantes.

- Solicitud de inscripción al Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- Reporte del delegado de Asociaciones agropecuarias del MAG sobre primera Asamblea General.
- Certificación de punto de acta donde se funda la asociación o cooperativa.
- Publicación en el Diario Oficial de los estatutos en el caso de cooperativa.

C. FACTIBILIDAD ECONÓMICA

La factibilidad económica comprende todos los costos de operación que se necesitarán para establecer el proyecto, así como también el monto inicial de operación, la determinación de los ingresos que se obtendrán durante la vida útil del proyecto por cada cultivo, el flujo de fondos desde la inversión inicial, funcionamiento, mantenimiento, además las fuentes de financiamiento.

1. Costos de Operación

Los costos de operación del proyecto de fincas diversificadas son los necesarios para mantenerse en funcionamiento, se han considerado todos los rubros que servirán al desarrollo del mismo. Ver cuadro siguiente.

COSTO TOTAL DE OPERACIÓN EN DOS MANZANAS DE TERRENO
DÓLARES AMERICANOS

DESCRIPCIÓN	AÑOS									TOTAL	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Sistema de riego	2,600.00										\$ 2,600.00
Cantidad de árboles	1,432.90		305.90		305.90		305.90		305.90		\$ 2,656.50
Agua mt ³	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	206.79	206.79	206.79	206.79		\$ 3,277.14
Abono (qq)	9,872.82	9,872.82	9,872.82	9,872.82	9,872.82	4,735.92	4,735.92	4,735.92	4,735.92		\$ 68,307.76
Fertilizantes (litros)	558.82	558.82	558.82	558.82	558.82	268.06	268.06	268.06	268.06		\$ 3,866.36
Jornales (2 personas)	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40		\$ 29,613.60
Cambio del sistema de riego					901.72						\$ 901.72
Sub total	18,244.94	14,212.04	14,517.94	14,212.04	15,419.66	8,501.17	8,807.07	8,501.17	8,807.07		\$110,321.37
Imprevistos (10%)	1,824.49	1,421.20	1,451.79	1,421.20	1,541.97	850.12	880.71	850.12	880.71		\$ 11,122.31
Total	20,069.43	15,633.24	15,969.73	15,633.24	16,961.62	9,351.29	9,687.78	9,351.29	9,687.78		\$121,443.67

Ver anexo 8 y 9

2. Capital de trabajo

El capital de trabajo está formado por:

- El sistema de riego por goteo	\$ 2,600.00
- El inmueble	\$ 3,428.57
- Los árboles frutales	\$ 1,432.90
- Fertilizantes y abonos	\$ 822.74
- Jornales	<u>\$ 274.20</u>

El capital de trabajo inicial asciende a\$ 8,558.41

3. Ingresos

Los ingresos que se obtendrán del proyecto de fincas diversificadas, serán a corto, mediano y largo plazo.

- Corto plazo (1 año) generados por la venta de papaya y jocote
- Mediano plazo (3 años) generados por la venta de anona.
- Largo plazo (4 años en adelante) generados por la venta de limón pérsico, naranja, mango, zapote, níspero.

NOTA: los precios de la fruta considerados en el cuadro son de temporada y tomados de CAMAGRO, cabe mencionar que estos se darán si no existe ningún percance por problemas climáticos o por la naturaleza.

Ver cuadro siguiente.

INGRESOS TOTALES DE FRUTA EN TEMPORADA
DÓLARES AMERICANOS

AÑOS	PAPAYA	JOCOTE	ANONA	LIMÓN PÉRSICO	ZAPOTE	NARANJA	MANGO	NÍSPERO	INGRESO TOTAL
1	20,396.98	470.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ 20,866.98
2	20,396.98	1,880.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ 22,276.98
3	20,396.98	2,820.00	720.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ 23,936.98
4	20,396.98	3,760.00	900.00	2,044.00	2,271.36	2,243.22	1,760.00	0.00	\$ 33,375.56
5	20,396.98	5,640.00	1,080.00	3,504.00	2,839.20	3,364.83	3,520.00	425.00	\$ 40,770.01
6	20,396.98	7,520.00	1,260.00	4,380.00	3,407.04	3,738.70	5,280.00	510.00	\$ 46,492.72
7	20,396.98	7,520.00	1,440.00	4,818.00	3,974.88	3,738,70	7,040.00	680.00	\$ 49,608.56
8	20,396.98	7,520.00	1,620.00	5,256.00	4,542.72	3,738.70	7,480.00	850.00	\$ 51,404.40
9	20,396.98	7,520.00	1,620.00	5,256.00	5,678.40	3,738.70	7,480.00	1,360.00	\$ 53,050.08
TOTAL	183,572.78	44,650.00	8,640.00	25,258.00	22,713.60	20,562.85	32,560.00	3,825.00	\$ 341,782.23

Ver anexo 10.

4. FLUJO DE FONDOS

El flujo de fondos proyectado está representado por la diferencia entre los ingresos netos y egresos netos cuyos resultados reflejan la necesidad de financiamiento.

Para realizar el flujo de fondos se ha calculado todos los rubros necesarios para el funcionamiento del proyecto.

Es necesario aclarar que los ingresos que se han tomado para el flujo de fondos son de la venta de frutas de temporada.

Ver cuadro siguiente.

FLUJO DE FONDOS PROYECTADOS

DÓLARES AMERICANOS

DESCRIPCIÓN	AÑOS										TOTAL
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Ingresos		20,866.98	22,276.98	23,936.98	33,375.56	40,770.01	46,492.72	49,608.56	51,404.40	53,050.08	\$341,782.27
Financiamiento	20,000.00										\$ 20,000.00
Total de ingresos	20,000.00	20,866.98	22,276.98	23,936.98	33,375.56	40,770.01	46,492.72	49,608.56	51,404.40	53,050.08	\$361,782.27
Inmueble	3,428.57										\$ 3,428.57
Sistema de riego	2,600.00					901.72					\$ 3,501.72
Adquisición de árboles	1,432.90		305.90		305.90		305.90		305.90		\$ 2,656.50
Abonos y fertilizantes	822.74	9,608.90	10,431.64	10,431.64	10,431.64	10,431.64	5,003.98	5,003.98	5,003.98	5,003.98	\$ 72,174.12
Jornales (2 personas)	274.20	3,016.20	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	3,290.40	\$ 29,613.60
Agua mt ³		490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	206.79	206.79	206.79	206.79	\$ 3,277.16
Costo de transporte		400.00	450.00	500.00	550.00	600.00	650.00	700.00	800.00	800.00	\$ 5,450.00
Alquiler (Centro Acopio)		6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	\$ 61,740.00
Pago de préstamo								6,700.00	6,700.00	6,600.00	\$ 20,000.00
Pago de interés		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	2,790.00	1,855.35	920.70	\$ 12,766.05
Impuesto de IVA		2,400.63	2,562.83	2,753.81	3,839.67	4,690.36	5,348.72	5,707.18	5,913.78	6,103.11	\$ 39,320.09
Impuesto sobre renta			4,616.59	4,928.54	5,295.79	7,383.97	9,019.91	10,286.00	10,975.34	11,372.65	\$ 63,878.79
Impuestos municipales						90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	\$ 450.00
Total egresos	8,558.41	23,975.73	30,207.36	30,454.39	32,263.40	35,938.09	31,975.70	41,634.35	42,001.54	41,247.63	\$318,256.60
Total	11,441.59	(3,108.75)	(7,930.38)	(6,517.41)	1,112.16	4,831.92	14,517.02	7,974.21	9,402.86	11,802.45	\$ 43,525.67

5. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

INSTITUCIÓN	MONTO	TASA DE INTERÉS	PLAZO	PERIODO DE GRACIA	GARANTÍA
BANCO DE FOMENTO AGROPECUARIO (B.F.A.)	HASTA EL 80% DEL COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN	6% DURANTE EL PERÍODO DE GRACIA, Y EL RESTO DEL PLAZO DE 14% ANUAL	HASTA 15 AÑOS	HASTA 6 AÑOS	HIPOTECARIA QUE INCLUYA EL INMUEBLE DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO
BANCO SALVADOREÑO	MÍNIMO \$20,000.00 SEGÚN TAMAÑO DEL PROYECTO	11% ANUAL	CONTRA LA COSECHA Y SEGÚN TAMAÑO DEL PROYECTO	DURANTE SE DA LA COSECHA	HIPOTECARIA QUE INCLUYA EL INMUEBLE DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO
BANCO PROCREDIT	HASTA EL 80% DEL COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN	30% ANUAL	HASTA 1 AÑO, 0 DEPENDIENDO DEL TIPO DE CULTIVO	DURANTE SE DA LA COSECHA	HIPOTECARIA QUE INCLUYA EL INMUEBLE DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

Se recomienda al Banco de Fomento Agropecuario por ofrecer la tasa de interés más baja y por el período de gracia.

D. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

El objetivo de este estudio es evaluar el proyecto y así determinar que durante su desarrollo en 9 años, éste puede ser rentable o no. Para efectos de evaluación del proyecto se han

considerado los indicadores más utilizados: Valor Actual Neto, Período de Recuperación y Relación Beneficio-Costo.

1. Valor Actual Neto

Como se definió en el Capítulo II el VAN de un proyecto consiste en el valor obtenido actualizado separadamente para cada año obteniendo la diferencia entre entradas y salidas de efectivo que suceden en la vida del proyecto a una tasa de descuento predeterminada del 6% esperando obtener un período de recuperación de 9 años. Ver siguiente cuadro.

VALOR ACTUAL NETO DE FINCAS DIVERSIFICADAS

AÑOS	INVERSIÓN	INGRESOS	EGRESOS	BENEFICIOS NETOS	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN (6%)	VAN
0	\$20,000.00					
1		\$20,866.98	\$23,975.73	\$(3,108.75)	1.0600	\$(3,295.28)
2		\$22,276.98	\$30,207.36	\$(7,930.38)	1.1240	\$ 8,913.75)
3		\$23,936.98	\$30,454.39	\$(6,517.41)	1.1910	\$ 7,762.24)
4		\$33,375.56	\$32,263.40	\$ 1,112.16	1.2620	\$ 1,403-55
5		\$40,770.01	\$35,938.09	\$ 4,831.92	1.3380	\$ 6,465.11
6		\$46,492.72	\$31,975.70	\$ 14,517.02	1.4190	\$ 20,599.65
7		\$49,608.56	\$41,634.35	\$ 7,974.21	1.5040	\$ 11,993.21
8		\$51,404.40	\$42,001.54	\$ 9,402.86	1.5940	\$ 14,988.16
9		\$53,050.08	\$41,247.63	\$ 11,802.45	1.6890	\$ 19,934.34

Suma del VAN \$55,412.76
 Inversión inicial \$20,000.00
VAN \$35,412.76

De los datos anteriores se deduce que la sumatoria de los beneficios netos ascienden a \$ 55,412,76 que al restarle el monto de la inversión inicial de \$ 20,000.00 resulta un Valor

Actual Neto positivo de \$35,412.76 lo que significa según la teoría del proyecto que debe aceptarse, por lo tanto, podemos decir que el proyecto de fincas diversificadas después de 9 años de vida del proyecto podrá ser rentable y autosostenible.

2. Período de recuperación

El método de recuperación se utiliza para definir el tiempo en que se efectuará la recuperación de la inversión, la fórmula a aplicar es la siguiente:

Período de recuperación = Porcentaje de recuperación x vida útil

Período de recuperación = 0.4595 x 9 años

= 4.14 años

Ver cuadro siguiente.

PERÍODO DE RECUPERACIÓN PARA LAS FINCAS DIVERSIFICADAS

CONCEPTO	RESULTADO
INVERSIÓN	\$ 20,000.00
FLUJO ANUAL DE INGRESOS	\$ 43,525.67
PORCENTAJE DE RECUPERACIÓN	45.95%
VIDA / ÚTIL (AÑOS)	9
PERÍODO DE RECUPERACIÓN EN AÑOS	4.14

Según el resultado del cuadro N° 8 el período de recuperación del proyecto de fincas diversificadas, será en el año 4

3. Relación Beneficio-Costo R/BC

La relación Beneficio-Costo permite analizar los desembolsos o gastos desde el punto de vista de maximizar los beneficios. Ver siguiente cuadro.

RELACIÓN BENEFICIO COSTO DE FINCAS DIVERSIFICADAS

Años	Inversión	Ingresos	Factor De Actualización (6%)	Valor Actual Neto	Egresos	Factor De Actualización (6%)	Valor Actual Neto
0	\$20,000.00						
1		\$20,866.98	1.0600	\$22,119.00	\$23,975.73	1.0600	\$25,414.27
2		\$22,276.98	1.1240	\$25,039.33	\$30,207.36	1.1240	\$33,953.07
3		\$23,936.98	1.1910	\$28,508.94	\$30,454.39	1.1910	\$36,271.18
4		\$33,375.56	1.2620	\$42,119.96	\$32,263.40	1.2620	\$40,716.41
5		\$40,770.01	1.3380	\$54,550.27	\$35,938.09	1.3380	\$48,085.16
6		\$46,492.72	1.4190	\$65,973.17	\$31,975.70	1.4190	\$45,373.52
7		\$49,608.56	1.5040	\$74,611.27	\$41,634.35	1.5040	\$62,618.06
8		\$51,404.40	1.5940	\$81,938.61	\$42,001.54	1.5940	\$66,950.45
9		\$53,050.08	1.6890	\$89,601.59	\$41,247.63	1.6890	\$69,667.25

SUMATORIA DEL VALOR ACTUAL NETO \$ 484,462.14

\$ 429,049.38

$$\text{Razón } B/C = \frac{\sum \text{Valor Actual Ingresos}}{\sum \text{Valor Actual Egresos} + \text{Inversión Inicial}}$$

$$\text{Razón } B/C = \frac{\$484,462.14}{\$429,049.38 + \$20,000}$$

Razón B/C = \$0.08 el resultado expresa que por cada dólar que se invierta en el proyecto de fincas diversificadas se obtendrá ocho centavos de dólar de utilidad.

E. FACTIBILIDAD SOCIAL

El proyecto de fincas diversificadas le brindará a los propietarios niveles de ocupación, es decir, que serán generadores de progreso y desarrollo para cada una de sus familias así como también para el Municipio de Guazapa.

Debido a la demanda que existe de las frutas contempladas en el proyecto de fincas diversificadas a partir del año 4 se logrará la recuperación de la inversión realizada.

Además, los cultivos implementados en el proyecto de fincas diversificadas harán a partir del año 9, que estas sean rentables y autosostenibles.

Otro aspecto que es importante mencionar es que los propietarios de fincas diversificadas, serán competitivos en el mercado, tanto en la calidad de la fruta como en el precio y además poderla distribuir tanto en temporada como en no temporada.

Cabe mencionar que el proyecto de fincas diversificadas tendrá asegurado el seguimiento a través de los hijos, debido a que ellos serán los futuros propietarios y además están aprendiendo acerca del funcionamiento de las mismas.

El proyecto de las fincas diversificadas del Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa, puede ser replicable en otros lugares del país que presenten iguales o mejores condiciones debido a que lo más importante para realizar este tipo de proyecto es el deseo de quererlo implementar.

Las condiciones ambientales no se verán afectadas con la implementación del proyecto por el contrario se conservarán los mantos acuíferos y además podrá ser un lugar de objeto de estudio para instituciones relacionadas con la agricultura.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ✓ Baca Urbina, G. (2001). **Evaluación de proyectos**. México: McGraw-Hill.

- ✓ Cañas, B. (2001). **Manual para formulación, evaluación y ejecución de proyectos**. El Salvador: Universidad de El Salvador.

- ✓ Fontaine Ernesto R. (1989). **Evaluación Social de Proyectos**. Chile: Universidad Católica de Chile.

- ✓ Hernández Sampieri, R. (2000). **Metodología de la investigación**. México: McGraw-Hill.

- ✓ Instituto Latinoamericano de Planificación Económico y Social (1975). **Guía para la presentación de proyectos**. México: Siglo Veintiuno Editores S.A.

- ✓ **Comisión de Municipalidades de la República de El Salvador**, Revista COMURES, San Salvador, Septiembre 2003.

- ✓ **Documento del proceso-Acuerdo, Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional**. (1992). Naciones Unidas: Acuerdo de El Salvador.

- ✓ Philip Kotler, Gary Armstrong (2001). **Fundamentos de mercadotecnia**. México: Pearson
- ✓ Sapag, Chain, Nassir y otro (1999). **Fundamentos de preparación y evaluación de proyectos**. Colombia.
- ✓ Stephen P. Robins (2000). **Administración**. México: McGraw-Hill
- ✓ Estudio de Factibilidad técnico-económico para el mantenimiento del complejo deportivo de la Universidad de El Salvador, Carlos Felipe Hernández Zavala, Dora Maricela Salinas Hernández, Ermelis Lizeth Toledo Hernández, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Administración de Empresas, Universidad de El Salvador, 2001.
- ✓ Estudio de Factibilidad para la creación de una línea de financiamiento en el programa de crédito del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) orientado a familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad Delgado, departamento de San Salvador, Diosis Raquel Morales Campos, Ricardo Artur Rivera Villatoro, Mirna Dinora Martínez Alfaro, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Administración de Empresas, El Salvador, 2002.

- ✓ Estudio de factibilidad técnico económico para la renovación de la flota de autobuses urbanos de la Ruta 6 del transporte colectivo de pasajeros, José Alberto Escamilla Borja, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Administración de Empresas, El Salvador, 2003.

- ✓ Estudio de viabilidad de un taller vocacional para capacitar a la niñez y juventud de la comunidad 22 de Abril Municipio de Soyapango, Morena Guadalupe Alvarado Menjívar, Evelyn Regina Cortez Escobar, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Administración de Empresas, El Salvador, 1999.

- ✓ Web Site Accesadas y Visitadas
 - www.bms.com/static/ehs/Languag/data/spanz.html
 - www.cri.chiapas.gob.mx/proyecto.asp
 - www.csj.gob.sv/leyes
 - www.proinversion.com
 - www.promec.UMSS.edu.bo/25.pdf
 - www.sistema.itesm.mx/va/planes93/Sinteteicos/Analiticos.html
 - www.wor/bank.org/conceptos.pdf
 - www.5aldia.com/v_5aldia/alimentos/frutasver.asp
 - www.agronegocios.gob.sv/queproducir/fruzap.htm
 - www.centa.gob.sv/html/ciencia/frutales

- www.oirsa.org/publicaciones/VIFINEX/manuales/manuales.2
- www.camagro.com/servicios/precios.asp?precios=frutas
- www.infoagro.com

GLOSARIO

ADMINISTRACIÓN: Es el proceso de coordinar e integrar actividades de trabajo que se llevan a cabo eficiente y eficazmente con otras personas o por medio de ellas.

AGUACATE: Es un fruto de origen tropical. Esta compuesto por grasa, principal componente tras el agua por lo que su valor calórico es superior al de cualquier otra fruta.

ASOCIATIVIDAD: Esta se define como un grupo de productores organizados libre y espontáneamente con el objeto de desarrollarse en forma rentable y competitiva.

CALIDAD: Características del producto que responden a las necesidades del cliente.

CENTRO DE ACOPIO: Establecimiento donde se reúne una cantidad determinada de productos para luego distribuirlos.

DESARROLLO SOSTENIBLE: Es la actividad económica que satisface las necesidades de la generación presente sin afectar la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.

DIAGNOSTICO: Etapa de la consultoría en la cual se describe, sin evaluarse, la situación actual de la organización, de un grupo o de un apersona.

DIVERSIFICACIÓN: Es la variedad de productos o servicios que se pueden comercializar.

ESTRATEGIA: Son decisiones fundamentales que se toman ante un problema o bien una oportunidad que se presenta haciendo uso de todos los recursos de que se dispone.

FACTIBILIDAD: Se refiere a la disponibilidad de los recursos necesarios para llevar a cabo los objetivos o metas señalados.

FINCAS: Es una superficie delimitada y continua que puede estar constituida por uno o más lotes, que tiene una sola forma de tenencia y está dedicada a labores agropecuarias, a las parcelas o fincas se les conoce con diferentes nombres por ejemplo: granjas, terrenos, etc.).

GUAYABA TAILANDESA: Fruto de espera purposa coronada en su extremo. Su pulpa puede ser blanca o rosada de consistencia gomosa y de sabor dulce.

JOCOTE: Es un fruto ovoide de 3 a 5 cm de largo, lisa y brillante púrpura, rojo vino o amarilla con la piel firme. La parte carnosa y amarillo de 5 a 7 mm de grosor, es dulce, acidulo, de sabor muy agradable. La semilla ocupa la mayor parte del fruto y es un cuerpo duro como madera constituido por fibras entre las cuales se haya los restos de semillas mal formadas en forma de escamas.

LIMÓN PÉRSICO: Fruto ovalado oblongo de tamaño mediano característico por carencia de semillas, de contenido jugoso de color verde y pulpa ácida comestible.

MANGO: Es una fruta tropical tiene forma ovalada o esferoidal, con piel no comestible y color variable entre amarillo verdoso y rojo intenso. La pulpa es comestible pegajosa, de color amarillo-anaranjado, y tiene un huso duro y aplanado en su interior. Su tamaño varía entre 5 a 20 cm de longitud y peso de 300 a 400 gramos.

MULLIMIENTO: Es la acción de deshacer los terrones para convertirlos en polvo. Los suelos quedan suaves.

NANCE: Es una fruta pequeña, redonda de color amarillo y con un sabor muy particular que se da en zonas tropicales.

PAPAYA: Es una fruta en forma de pera, pesa cerca de 1 libra y tiene generalmente piel amarilla cuando es madura, la carne es anaranjada o rosácea brillante con las semillas negras pequeñas arracimadas en el centro.

POLÍTICA: Son normas generales que guían la acción de las personas a tomar decisiones de tal manera que éstas fijan los límites dentro de los cuales tiene que decidir.

POSICIONAMIENTO: Es entrar en la mente del consumidor.

PROYECTO: Es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver, entre una necesidad humana.

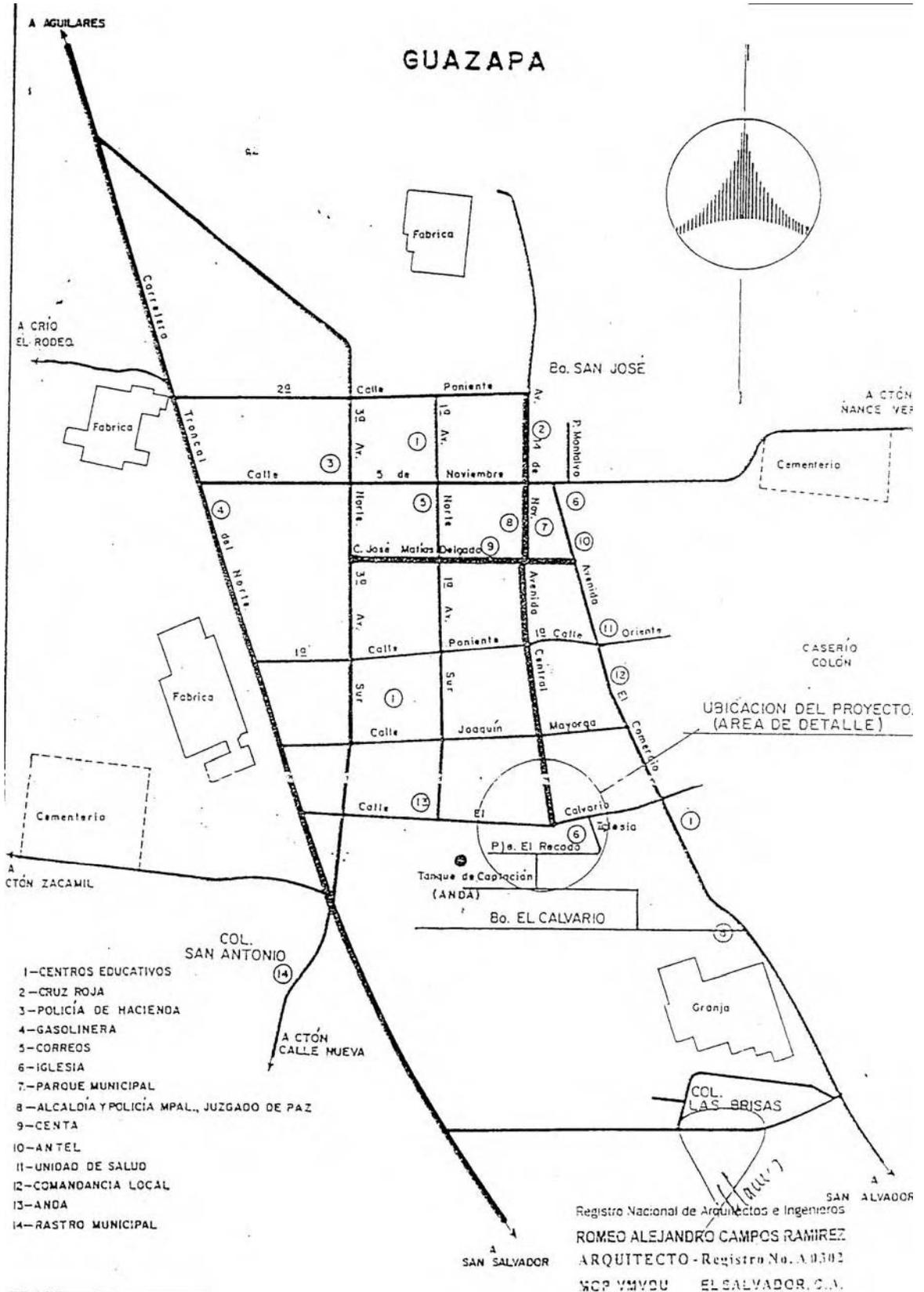
ROSA DE JAMAICA: Flor de color carmín que siempre hemos visto seca, cardoza tiene aproximadamente siete pétalos las

largas espinas que rodean la flor y tallo hacen difícil su cultivo y cosecha.

SOSTENIBILIDAD: Capacidad de los sistemas para proporcionar infraestructura, tales como fuerza laboral, establecimiento y equipos además de ser innovadores y responder a las necesidades que puedan surgir.

ANEXOS

GUAZAPA



- 1-CENTROS EDUCATIVOS
- 2-CRUZ ROJA
- 3-POLICÍA DE HACIENDA
- 4-GASOLINERA
- 5-CORREOS
- 6-IGLESIA
- 7-PARQUE MUNICIPAL
- 8-ALCALDÍA Y POLICÍA MPAL., JUZGADO DE PAZ
- 9-CENTA
- 10-ANTEL
- 11-UNIDAD DE SALUD
- 12-COMANDANCIA LOCAL
- 13-ANDA
- 14-RASTRO MUNICIPAL

Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros
ROMEO ALEJANDRO CAMPOS RAMIREZ
 ARQUITECTO - Registro No. A.0302
 WCP YMVOU EL SALVADOR, C.A.



NUMERO SESENTA Y UNO.- PARTICION.- En el municipio de Guazapa, departamento de San Salvador, a las siete horas del día veintinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve.- Ante mí, CARLOS GUILLERMO CARCAMO, Notario del domicilio de la ciudad de Santa Ana, se otorga el presente instrumento que contiene: PARTICION DE INMUEBLE: Comparecen los señores: SANTOS PINEDA LOPEZ, de veintiocho años de edad, Agricultor, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero once mil cuatrocientos noventa y tres, quien nació en Quezaltepeque, Departamento de La Libertad, el día uno de febrero de mil novecientos setenta y uno, JOSE ADAN MENJIVAR CRESPIN, de cincuenta y cinco años de edad, Comerciante en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero once mil doscientos ochenta y dos, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día once de octubre de mil novecientos cuarenta y tres, FRANCISCO RAMIREZ ORTEGA conocido por FRANCISCO RAMIREZ ARTIGA, de cincuenta y un años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero ocho mil setenta y seis, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango el día quince de mayo de mil novecientos cuarenta y ocho, RAUL PERALTA, de cuarenta y tres años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero cero cero ochenta, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango,



el día veinticinco de febrero de mil novecientos cincuenta y seis, RUMALDA GUARDADO SANTOS conocida por RUMALDA GUARDADO, de sesenta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero diez mil cuatrocientos ochenta y nueve, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día siete de febrero de mil novecientos treinta y cinco, ISABEL ABREGO VALLE, de cuarenta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero diez mil quinientos veintitrés, quien nació en Nueva Trinidad, Departamento de Chalatenango el día dos de julio de mil novecientos cincuenta, JOSE GERMAN BELLO ALVARADO conocido por JOSE GERMAN BELLOSO ALVARADO, de treinta y cuatro años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero siete mil seiscientos sesenta y dos, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día diez de julio de mil novecientos sesenta y cinco, SANTOS FABIAN HERNANDEZ HERNANDEZ, de cuarenta y dos años de edad, Agricultor, del domicilio de Aguilares, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión doce guión cero veintiún mil ochocientos once, quien nació en Agua Caliente, Departamento de Chalatenango, el día veinte de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis, FELIX CRESPIAN GUARDADO, de treinta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico



por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero once mil ochenta y seis, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día trece de enero de mil novecientos sesenta y dos, JUSTO CRESPIN MARTINEZ conocido por JULIO CRESPIN MARTINEZ, de sesenta y nueve años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero quince mil quinientos sesenta y uno, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día veintiocho de mayo de mil novecientos treinta, ANTONIO ORTEGA PERALTA, de treinta y seis años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero trece mil cuatrocientos siete, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día veinte de junio de mil novecientos sesenta y tres, BARTOLOME FUENTES PEREZ, de setenta años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero diez mil ochocientos sesenta y tres, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día veinticinco de agosto de mil novecientos veintiocho, CATALINO ALMENDAREZ conocido por CATALINO ALMENDARIZ, de cincuenta y ocho años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero seis mil setecientos noventa y cuatro, quien nació en Zacatecoluca, Departamento de La Paz, el día veintitrés de diciembre



de mil novecientos cuarenta, RAYMUNDO LEMUS conocido por RAYMUNDO LEMUS GIRON, de cincuenta y nueve años de edad, Empleado, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero cero seiscientos cincuenta y uno, quien nació en El Paisnal, Departamento de San Salvador, el día dieciocho de diciembre mil novecientos treinta y nueve, JULIAN FRANCISCO RIVAS CARBAJAL conocido por FRANCISCO RIVAS HENRIQUEZ, de setenta y un años de edad, Jornalero, del domicilio de Aguilares, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión doce guión cero cero cero nueve mil setecientos sesenta y ocho, quien nació en Tejutepeque, Departamento de Cabañas, el día veintiocho de enero de mil novecientos veintiocho, JOSE LUIS MENJIVAR ALÁS, de cuarenta años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero cero nueve mil ciento setenta, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día tres de agosto de mil novecientos cincuenta y ocho, GUILLERMO ALAS RAMIREZ, de sesenta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero once mil ciento setenta y tres, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día veinticinco de julio de mil novecientos treinta, MARIA GRACIELA DE JESUS IBÁÑEZ, de treinta y siete años de edad, Modista, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula



Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero cero nueve
treinta y tres, quien nació en Aguilares, Departamento de San Salvador, el
diecinueve de mayo de mil novecientos sesenta y dos, PEDRO FUENTES NAVARRETE, de
cuarenta años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San
Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de
Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero trece mil ciento
treinta, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día nueve de
mayo de mil novecientos cuarenta y nueve, MARIA SANTOS SERRANO, de cuarenta y dos
años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de
San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula
de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero diez mil
novecientos catorce, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día
veintitrés de febrero de mil novecientos cincuenta y siete, PEDRO ALAS ALMENDAREZ,
de cuarenta y dos años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa,
Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio
de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero
ocho mil seiscientos treinta y cinco, quien nació en Arcatao, Departamento de
Chalatenango, el día diecisiete de enero de mil novecientos cincuenta y siete, VICENTA
DOLORES HERNANDEZ VIUDA DE VILLALTA, de cuarenta y nueve años de edad, de Oficios
Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en
este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número:
cero uno guión diecisiete guión cero doce mil novecientos ochenta y cinco, quien
nació en Yoloaiquín, Departamento de Morazán, el día nueve de abril de mil
novecientos cincuenta, ROGELIO SANTAMARIA, de cuarenta y siete años de edad,



Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero doce mil ochocientos ochenta y dos, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día veintinueve de febrero de mil novecientos cincuenta y dos, NICOLAS SANCHEZ, de cincuenta y cinco años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero doce mil novecientos noventa y cinco, quien nació en Tonacatepeque, Departamento de San Salvador, el día veintidós de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro, DIEGO DE JESUS SANCHEZ, de cincuenta y un años de edad, Empleado, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero diez mil novecientos treinta y cinco, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día veinticuatro de enero de mil novecientos cuarenta y ocho, JOSE RODAS ORELLANA conocido por JESUS RODAS ORELLANA, de cincuenta y cinco años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero siete mil trescientos setenta y cuatro, quien nació en Berlín, Departamento de Usulután, el día seis de febrero de mil novecientos cuarenta y cuatro, NARCISO EDILBERTO RAMIREZ, de treinta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Sacacoyo, Departamento de La Libertad, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal Número: cuatro guión diecisiete guión cero cero dos mil seiscientos

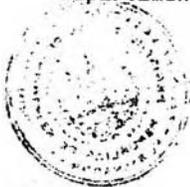


cuarenta y nueve, quien nació en Jucuarán, Departamento de Usulután, el día veintinueve de octubre de mil novecientos sesenta y uno, HAIDE PANAMEÑO MENDEZ, de cuarenta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: trece quión dos quión cero cero trece mil doce, quien nació en Tecoluca, Departamento de San Vicente, el día diez de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, ROSA BLANCA PANAMEÑO, de treinta y cinco años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno quión diecisiete quión cero cero cero nueve mil seiscientos noventa y dos, quien nació en San Vicente, Departamento de San Vicente, el día quince de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, INES DEL CARMEN PANAMEÑO, de cincuenta años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno quión diecisiete quión cero doce mil novecientos ochenta y siete, quien nació en San Vicente, Departamento de San Vicente, el día veintitrés de abril de mil novecientos cuarenta y nueve, MARTA OLIMPIA GONZALEZ, de cuarenta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Ciudad Delgado, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno quión cero dos quión cero cero veintiún mil setecientos veintidós, quien nació en San Vicente, Departamento de San Vicente, el día doce de mayo de mil novecientos cincuenta y cinco, GABRIEL ANTONIO AGUILAR ARRIOLA conocido por GABRIEL ANTONIO AGUILAR, de cincuenta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio





de Aguilares, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión doce guión cero cero cero dos mil seiscientos ochenta, quien nació en Suchitoto, Departamento de Cuscatlán, el día quince de enero de mil novecientos cuarenta y siete, GREGORIO LOPEZ, de setenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero doce mil trescientos ochenta y ocho, quien nació en Chalatenango, Departamento de Chalatenango, el día nueve de mayo de mil novecientos veintidós, ANTONIO EMILIANO NAJARRO, de sesenta y cinco años de edad, Aserrador, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero trece mil setenta y tres, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día quince de septiembre de mil novecientos treinta y tres, MIGUEL ANGEL ALMENDARES, de treinta y cuatro años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero seis mil doscientos treinta y cuatro, quien nació en Arcatao Departamento de Chalatenango, el día cuatro de abril de mil novecientos sesenta y cinco, ALEJANDRO RAMIREZ, de cuarenta y nueve años de edad, Carpintero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero diez mil setecientos ochenta y tres, quien nació en Chalatenango Departamento de Chalatenango, el día nueve de febrero de mil novecientos cincuenta,



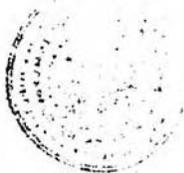


CELIA RIVAS, de treinta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero trece mil doscientos noventa y cinco, quien nació en San Esteban Catarina Departamento de San Vicente, el día uno de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, JESUS FERMIN PAZ MEDRANO, de treinta y tres años de edad, Motorista, del domicilio de Guatajiagua, Departamento de Morazán, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: doce guion cero seis guion cero cero cero ocho mil quinientos treinta y dos, quien nació en Guatajiagua, Departamento de Morazán, el día once de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, RAFAEL ANTONIO CORTEZ, de cincuenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero dos mil trescientos ochenta y nueve, quien nació en Guazapa Departamento de San Salvador, el día quince de febrero de mil novecientos cuarenta y dos, quien actúa en su carácter personal y además en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial de la ausente señora ANA GLORIA IBAÑEZ DRELLANA, mayor de edad, y de generales desconocidas, ISMAEL CUELLAR, de sesenta años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero cero ciento sesenta y ocho, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día veintiuno de noviembre de mil novecientos treinta y ocho, quien actúa en su carácter personal y además en nombre y representación, en su





calidad de Curadora Especial de la ausente señora MARIA ADELA FUENTES DE CRESPIN, mayor de edad, y de generales desconocidas, BARTOLOME SOLIZ MONGE, de cincuenta y ocho años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Aguilares, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco pero lo identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número cero uno guión doce guión cero cero veinte mil doscientos ocho, quien nació en San Luis del Carmen, Departamento de Chalatenango el día veinte de agosto de mil novecientos cuarenta, quien actúa en su carácter personal y además en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial de los ausentes señores JAVIER ELISEO SOLIS CARDOZA y SERBELIO SOLIS, ambos mayores de edad, y de generales desconocidas, MIGUEL ANGEL ROMERO RAMIREZ, de cuarenta y cuatro años de edad, Comerciante, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco pero lo identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número cero uno guión diecisiete guión cero trece mil doscientos noventa y nueve, quien nació en Jucuarán, Departamento de Usulután el día veintinueve de septiembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, quien actúa en su carácter personal y además en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial del ausente señor CARLOS SIMON CLAROS, mayor de edad, y de generales desconocidas, JOEL GUEVARA CACERES, de veintitrés años de edad, Estudiante, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco pero lo identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal numero cero uno guión diecisiete guión cero doce mil novecientos noventa, quien nació en Aguilares, Departamento de San Salvador, el día cinco de octubre de mil novecientos setenta y cinco, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial de la ausente señora MARIA CACERES, mayor de edad y de generales desconocidas,





DOÑA ESTELA IBÁÑEZ, de veintinueve años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco pero la identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número cero uno guión diecisiete guión cero cero diez mil ochenta y ocho, quien nació en Aguilares, Departamento de San Salvador, el día uno de mayo de mil novecientos setenta, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curadora Especial del ausente señor REYES SANTOS ORELLANA, mayor de edad y de generales desconocidas, JOSE LUIS MENJIVAR ALAS, de cuarenta años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero cero nueve mil ciento setenta, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día tres de agosto de mil novecientos cincuenta y ocho, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial del Ausente señor LUIS ALONSO LANDAVERDE, mayor de edad y de generales desconocidas, MARIA SOCORRO CRESPIN DE ORELLANA, de treinta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero doce mil seiscientos treinta y tres, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día quince de mayo de mil novecientos sesenta y cinco, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curadora Especial del Ausente señor JOSE ANTONIO ORELLANA, mayor de edad y de generales desconocidas, JUAN CARLOS SIBRIAN RIVERA, de veinte años de edad, Estudiante, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete



quión cero cero dieciséis mil trescientos dieciséis, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día treinta de enero de mil novecientos setenta y nueve, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial del ausente señor ISMAEL SALVADOR SIBRIAN, mayor de edad, y de generales desconocidas, SILVESTRE CHICAS, conocido por SILVIO RENE CHICAS, de cuarenta y cinco años de edad, Comerciante en Pequeño, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno quión diecisiete quión trece mil doscientos cincuenta y tres, quien nació en Torola, Departamento de Morazán, el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos cincuenta y tres, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial de la ausente señora FELICIANA VIGIL conocida por FALICIANA VIGIL, mayor de edad, y de generales desconocidas, SILVIA CRUZ, de treinta y tres años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno quión diecisiete quión cero cero quince mil doscientos ochenta y tres, quien nació en Sociedad, Departamento de Morazán, el día veintiuno de febrero de mil novecientos sesenta y seis, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial del ausente señor JOSE ANDRES MELENDEZ QUIJADA conocido por JOSE ANDRES MELENDEZ, mayor de edad, y de generales desconocidas, JERONIMO CRESPIAN conocido por JERONIMO CRESPIAN MENJIVAR, de cuarenta y cuatro años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno quión diecisiete quión cero cero cuatro mil ciento cuarenta y seis, quien nació en Arcatao,



Departamento de Chalatenango, el día uno de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial del Ausente DOLORES FUENTES DE CRESPIN conocida por DOLORES FUENTES CRESPIN, mayor de edad y de generales desconocidas, DOLORES CRESPIN MENJIVAR, de cincuenta años de edad, Jornalero, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: uno guión diecisiete guión cero cero diez mil setecientos ochenta, quien nació en Arcatao, Departamento de Chalatenango, el día veintiocho de abril de mil novecientos cuarenta y nueve, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial del Ausente MARIA SANTOS MARIN, mayor de edad y de generales desconocidas, JOSE ALONSO CUELLAR ALEGRIA, de treinta y siete años de edad, Empleado, del domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Personal número: cero uno guión diecisiete guión cero cero un mil quinientos sesenta y dos, quien nació en Guazapa, Departamento de San Salvador, el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y tres, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Curador Especial de los Ausentes SANTOS ARTEAGA LOPEZ y AMADEO ARTEAGA LOPEZ, mayores de edad y de generales desconocidas, y ME DICEN: I.- Que según Matrícula M CERO CINCO MILLONES SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE del Registro Social de Inmuebles de este Departamento, son dueños y actuales poseedores en proindivisión y por partes iguales equivalentes al UNO PUNTO SETENTA Y DOS por ciento para cada uno de ellos de un inmueble rústico situado en el Cantón Nance Verde, jurisdicción de Guazapa, Departamento de San Salvador, excepto los señores JESUS FERMIN PAZ MEDRANO y CARLOS SINDON CLAROS, quienes unicamente son dueños del CERO PUNTO OCHENTA Y OCHO POR CIENTO,



inmueble de la siguiente extensión superficial CIENTO SETENTA Y DOS HECTAREAS, CUARENTA Y SIETE AREAS VEINTISIETE PUNTO DIEZ CENTIAREAS, según Diligencias de Rectificación de Inscripción realizadas por el Arquitecto Aldo Raúl Avalos y verificada por el Departamento de Ingeniería del Programa de Seguridad Jurídica Rural que se abrevia PROSEGUIR y efectuadas de conformidad al decreto legislativo número novecientos sesenta y uno de fecha cinco de febrero de mil novecientos noventa y siete publicado en el Diario Oficial número treinta y cinco, tomo trescientos treinta y cuatro del día veintiuno del mismo mes y año. II.- Siguen manifestando los comparecientes: que teniendo la libre administración de sus bienes y no deseando que el inmueble antes descrito continúe en la indivisión en que se encuentra, de común acuerdo proceden mediante la presente escritura a efectuar la PARTICION EXTRAJUDICIAL del inmueble en referencia y para tal efecto han decidido dividirlo en ciento treinta y seis lotes de la misma naturaleza y situación del inmueble general, destinados cuarenta y nueve lotes para vivienda, ochenta y tres lotes para agricultura y cuatro lotes que permanecerán en proindivisión a favor de los otorgantes, los cuales se ADJUDICAN y DESCRIBEN así: ... 57) **Hijuela de MIGUEL ANGEL ROMERO RAMIREZ** tres lotes de la siguiente manera: Lote ciento ocho Porción uno con una superficie de dos hectáreas once áreas cuarenta y siete punto setenta y seis centiáreas o sea VEINTIUN MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, equivalente a tres manzanas doscientos cincuenta y ocho punto ochenta varas cuadradas compuesto por siete tramos así: Al NORTE, dos tramos de sesenta y dos punto veintiuno metros, veintiseis punto ochenta y uno metros, Al ORIENTE, tres tramos de: ciento dos punto noventa metros, dieciséis punto noventa y cinco metros, doscientos veintitrés punto treinta y ocho metros, Al SUR, un





Medio de: treintidós punto noventa y tres metros, Al PONIENTE, un tramo de: dos
metros noventa y siete punto quince metros, Lote ciento veintidós Porción uno
con una superficie de cero hectáreas veintiún áreas veinticuatro punto cincuenta
y cinco centiáreas o sea DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS
CUADRADOS, equivalente a cero manzanas tres mil treinta y nueve punto ochenta
y seis varas cuadradas compuesto por siete tramos así Al NORTE, dos tramos de:
cincuenta y tres punto ochenta metros, treintiuno punto sesenta y ocho metros,
Al ORIENTE, tres tramos de: nueve punto veintiseis metros, doce punto cuarenta
y cuatro metros, veintidós punto veintisiete metros, Al SUR, un tramo de: sesenta
y ocho punto diecinueve metros, Al PONIENTE, un tramo de: dieciseis punto cero
siete metros, Lote ciento treintauno Porción uno con una superficie de cero hectáreas
sesenta y un áreas setenta y seis punto sesenta y cinco centiáreas o sea, SEIS MIL
CIENTO SETENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, equivalente a cero
manzanas ocho mil ocho cientos treinta y siete punto setenta y dos varas cuadradas
compuesto por cinco tramos así Al NORTE, un tramo de: sesenta y nueve punto
veinticinco metros, Al ORIENTE, un tramo de: ochenta punto sesenta metros, Al SUR,
dos tramos de: dieciocho punto treintidós metros, sesenta y tres punto ochenta
metros, Al PONIENTE, un tramo de: ochenta y cinco punto cuarenta y ocho metros
V. III) En consecuencia los comparecientes recíprocamente se hacen la tradición
del dominio, posesión, uso y demás derechos que se transfieren, en el lote que
les corresponde a cada uno de ellos, asimismo recíprocamente aceptan la tradición
del dominio, posesión, uso y demás derechos que se transfieren en el lote que les
corresponde a cada uno de ellos, dándose por recibidos de tales derechos, y
materialmente de los mismos a partir de este momento. IV) El inmueble general objeto





de esta Partición tienen la siguiente área CIENTO SETENTA Y DOS HECTAREAS, CUARENTA Y SIETE AREAS, VEINTISIETE PUNTO DIEZ CENTIAREAS, correspondiendo CIENTO SESENTA Y OCHO HECTAREAS, SETENTA AREAS, NOVENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y UNA CENTIAREAS al área de Lotes, y el resto de TRES HECTAREAS, SETENTA Y SEIS AREAS, TREINTA Y DOS PUNTO SESENTA Y NUEVE CENTIAREAS a Calles.- En consecuencia cada uno de los comparecientes, se extienden el mas amplio finiquito por el uso en común que han hecho del inmueble objeto de esta Partición, renunciando a cualquier reclamación que tengan que hacerse por tal concepto en el futuro, quedando cada uno de ellos como propietario y poseedor exclusivo del lote o hijuela que se han adjudicado.- DOY FE: De ser legítimas y suficientes las personerías con la que comparecen los señores RAFAEL ANTONIO CORTEZ, BARTOLOME SOLIZ MONGE, MIGUEL ANGEL ROMERO RAMIREZ, el primero representado a la Ausente ANA GLORIA IBAÑEZ ORELLANA, el segundo a los Ausentes JAVIER ELISEO SOLIS CARDOZA y SERBELIO SOLIS; y el tercero a CARLOS SIMON CLAROS; los señores JOEL GUEVARA CACERES, MARIA ESTELA IBAÑEZ, JOSE LUIS MENJIVAR ALAS, MARIA SOCORRO CRESPIÑ DE ORELLANA, JUAN CARLOS SIBRIAN RIVERA, SILVESTRE CHICAS conocido por SILVIDO RENE CHICAS, SILVIA CRUZ, JERONIMO CRESPIÑ conocido por JERONIMO CRESPIÑ MENJIVAR, DOLORES CRESPIÑ MENJIVAR quienes actúan en nombre y representación como curadores especiales de los Ausentes en su orden MARIA CACERES, REYES SANTOS ORELLANA, LUIS ALFONSO LANDAVERDE, JOSE ANTONIO ORELLANA, ISMAEL SALVADOR SIBRIAN, FELICIANA VIGIL conocida por FALICIANA VIGIL, JOSE ANDRES MELENDEZ QUIJADA, DOLORES FUENTES DE CRESPIÑ conocida por DOLORES FUENTES CRESPIÑ y MARIA SANTOS MARIN, y el señor JOSE ALONSO CUELLAR ALEGRIA, actuando en nombre y representación como curador especial de los Ausentes SANTOS ARTEAGA LOPEZ y AMADEO ARTEAGA LOPEZ, todos como Curadores Especiales de ausentes, por haber tenido a

A la vista la Credencial de nombramiento de Curador Especial y discernimiento, extendida por mí, en esta ciudad, a las catorce horas del día veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y nueve, documento por medio del cual los comparecientes antes mencionados, fueron nombrados Curadores Especiales de los Ausentes, por haber tenido a la vista la Credencial de nombramiento de Curador Especial de Ausente y discernimiento, extendida por mí, en esta ciudad, a las quince horas del día veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y nueve, en donde el señor ISMAEL CUELLAR, fue nombrado Curador Especial de la Ausente MARIA ADELA FUENTES DE CRESPIN, todas de conformidad a lo prescrito por los Artículos Cuatro y Cinco de la Ley Transitoria para la Agilización de Diligencias de Partición de Inmuebles Rústicos del Programa de Transferencia de Tierras, emitida por Decreto Legislativo número novecientos sesenta y uno, de fecha cinco de febrero de mil novecientos noventa y siete, publicado en el Diario Oficial número treinta y cinco Tomo Trescientos treinta y cuatro de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y siete, por lo que están suficientemente facultados para actuar en actos como el presente. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, y leído que les fue por mí, íntegramente en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos, a excepción de JOSE ADAN MENJIVAR CRESPIN, FRANCISCO RAMIREZ ORTEGA conocido por FRANCISCO RAMIREZ ARTIGA, RAUL ALTA, RUMALDA GUARDADO SANTOS conocida por RUMALDA GUARDADO, SANTOS FABIAN HERNANDEZ HERNANDEZ; FELIX CRESPIN GUARDADO, JUSTO CRESPIN MARTINEZ conocido por JUSTO CRESPIN MARTINEZ, BARTOLOME FUENTES PEREZ, JULIAN FRANCISCO RIVAS CARBAJALES conocido por FRANCISCO RIVAS HENRIQUEZ, PEDRO FUENTES NAVARRETE, MARIA SANTOS RAND, NICOLAS SANCHEZ, HAIDE PANAMEÑO MENDEZ, ROSA BLANCA PANAMEÑO, INES DEL



CARMEN PANAMEÑO, por manifestar no saber hacerlo dejan para constancia la impresion digital de su dedo pulgar derecho y a su ruego lo hace la señorita LUZ YESENIA CORLETO, de veintitrés años de edad, Estudiante, del domicilio de Santa Ana, a quien conozco e identifico por medio de su Cédula de Identidad Persona numero: dos guión uno guión cero ciento ochenta y nueve mil seiscientos. DE TODO DOY FE.-

/////"S. L. P."/////////"I. A. V."/////////"J. G. B. ALVARADO"/////////"ANTONIO ORTEGA P."////////
/////////"CATALINO ALMENDAREZ"/////////"R. LEMUS"/////////"J. L. MJAR. A"////////
/////////"GUILLERMO ALAS"/////////"M. G. J. IBAÑES"/////////"PEDRO ALAS ALMENDAREZ"////
/////////"V. D. HERNANDEZ"/////////"ROGELIO SANTAMARIA"/////////"D. J. S."////////
/////////"J. RODAS"/////////"NARCISO EDILBERTO RAMIREZ"/////////"MARTA OLIMPIA GONZALEZ"////
/////////"G. A. AGUILAR"/////////"G. L. M."/////////"A. E. NAJARRO"/////////"M. A. A."////
/////////"ALEJANDRO RAMIREZ"/////////"M. C. R."/////////"J. F. MEDRANO"////////
/////"RAFAEL ANTONIO CORTEZ"/////"I. CUELLARS"/////"B. S. M."/////"M. A. RAMIREZ"////
/////////"J. G. CACERES"/////"M. E. IBAÑES"/////"MARIA SOCORRO CRESPI"////
/////////"J. C. S. R."/////////"S. CHICAS"/////////"S. CRUZ"////////
/////////"J. CRESPI M."/////////"DOLORES CERSPI"/////////"J. A. CUELLAR A."////////
/////////"APARECEN QUINCE IMPRESIONES DIGITALES"/////////"L. YESENIA C"////////
/////////"C. G. CARCAMO"/////////"RUBRICADAS"////////

PASO ANTE MI, del Folio CIENTO CUARENTA Y CUATRO Frente al Folio CIENTO SETENTA Y OCHO Vuelto del Libro VEINTITRES de mi Protocolo el cual caduca el día doce de julio del próximo año; y para ser entregado al señor MIGUEL ANGEL ROMERO RAMIREZ, extiendo, firmo y sello el presente Testimonio en el municipio de Guazapa, Departamento de San Salvador, a los veintinueve dias del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.-





CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION DE
ESCRITURA PUBLICA DE PARTICION EXTRAJUDICIAL

REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES, el registrador que suscribe
 esta constancia que se ha inscrito a las 11:27:47 horas del
 día 20 de Agosto de Mil Novecientos Noventa y Nueve en el
 asiento No. 0001 de la matrícula No. M06035891 la Escritura
 Pública de PARTICION EXTRAJUDICIAL a favor de (1) ROMERO
 RAMIREZ, MIGUEL ANGEL,

DIRECCION : No.108

AREA M² : 21147.76

MEDIDAS PERIMETRICAS

NORTE	SUR	ORIENTE	POLENTE
62.21	32.93	102.90	297.15
26.81	0.00	16.95	0.00
0.00	0.00	223.38	0.00

PROYECTO : HACD. LOS ANGELES (LAS BURRAS)

DEPARTAMENTO : SAN SALVADOR
 MUNICIPIO : GUAZAPA
 CANTON : NANCE VERDE

RESOLUCION

 25/08/1998 00:21

COMPETENCIA: LA ESCRITURA PUBLICA QUE ANTECEDE SE INSCRIBE
 NO OBSTANTE QUE REGISTRALMENTE CORRESPONDE AL CANTON SAN
 CARLOS Y SEGUN PLANO APROBADO EL INMUEBLE PARTIDO ESTA
 SITUADO EN CANTON NANCE VERDE.



CENTRO NACIONAL
 DE REGISTROS

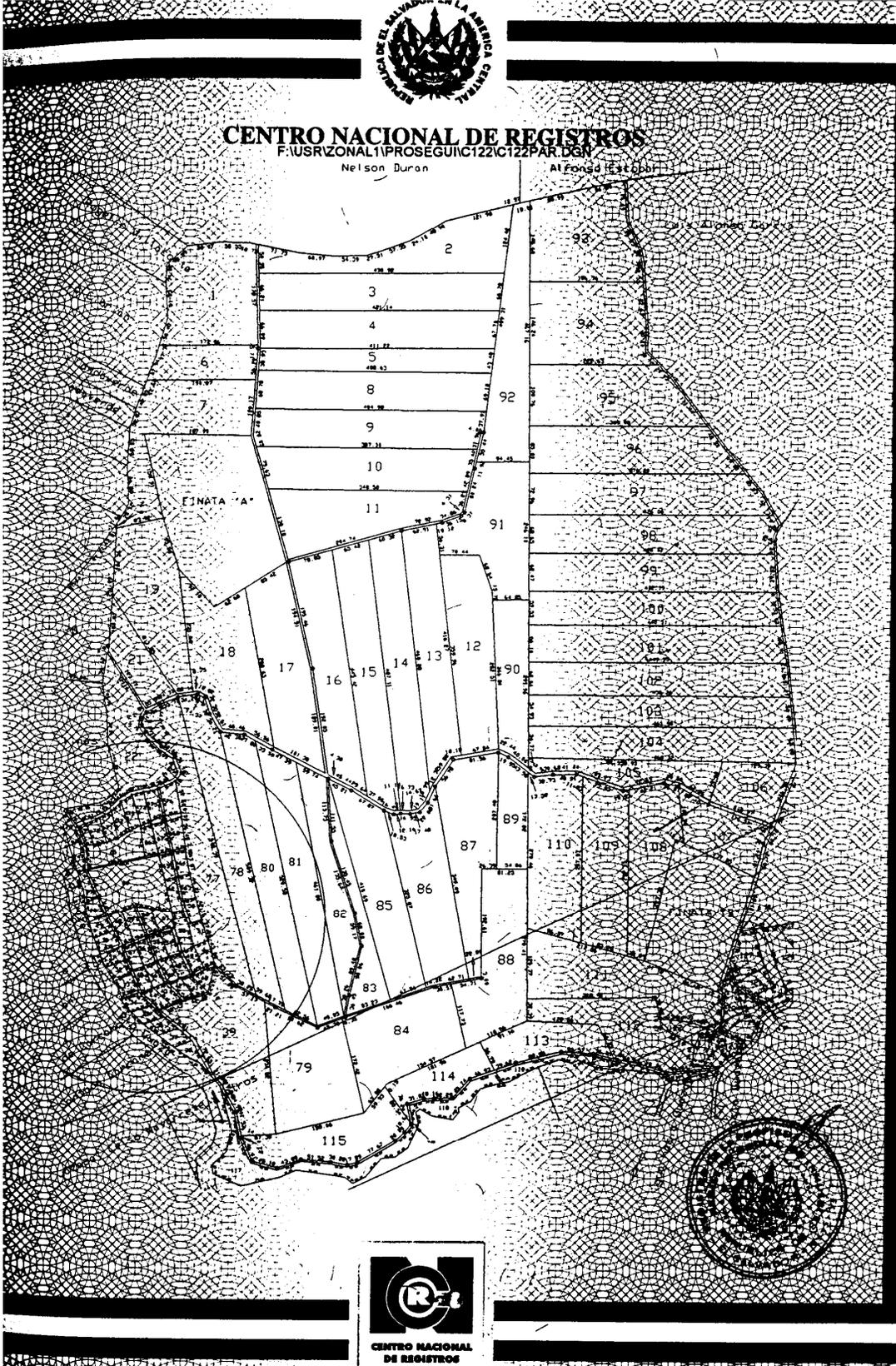


CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

F:\USR\ZONAL1\PROSEGUIC\122\IC122\PAR.DGN

Nelson Duran

Al Fondo Est. Obli



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION DE
ESCRITURA PUBLICA DE PARTICION EXTRAJUDICIAL

REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES, el registrador que suscribe esta constancia que se ha inscrito a las 11:27:47 horas, del día 20 de Agosto de Mil Novecientos Noventa y Nueve en el tomo No. 0001 de la matrícula No. M06035892 la Escritura Pública de PARTICION EXTRAJUDICIAL a favor de: (1) ROMERO RAMIREZ, MIGUEL ANGEL,

DIRECCION : No.122

AREA M² : 2124.55

MEDIDAS PERIMETRICAS

NORTE	SUR	ORIENTE	POLENTE
53.80	68.19	9.26	16.07
11.68	0.00	12.44	0.00
0.00	0.00	22.27	0.00

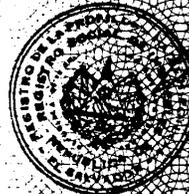
PROYECTO : HACD. LOS ANGELES (LAS BURRAS)

DEPARTAMENTO : SAN SALVADOR
 MUNICIPIO : GUAZAPA
 CANTON : NANCE VERDE

RESOLUCION :

 20/08/99 18:00:21

ADVERTENCIA: LA ESCRITURA PUBLICA QUE ANTECEDE SE INSCRIBE NO OBSTANTE QUE REGISTRALMENTE CORRESPONDE AL CANTON SAN JUAN Y SEGUN PLANO APROBADO EL INMUEBLE PARTICION ESTÁ SITUADO EN CANTON NANCE VERDE.



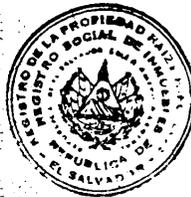
CENTRO NACIONAL
DE REGISTROS



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El instrumento que dio mérito a esta inscripción fue
presentada bajo el No. 0699032185 a las 11:27:47 horas del
16/08/99

San Salvador 23 Agosto de 1999

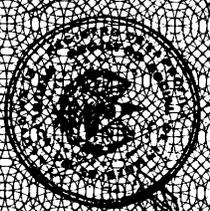
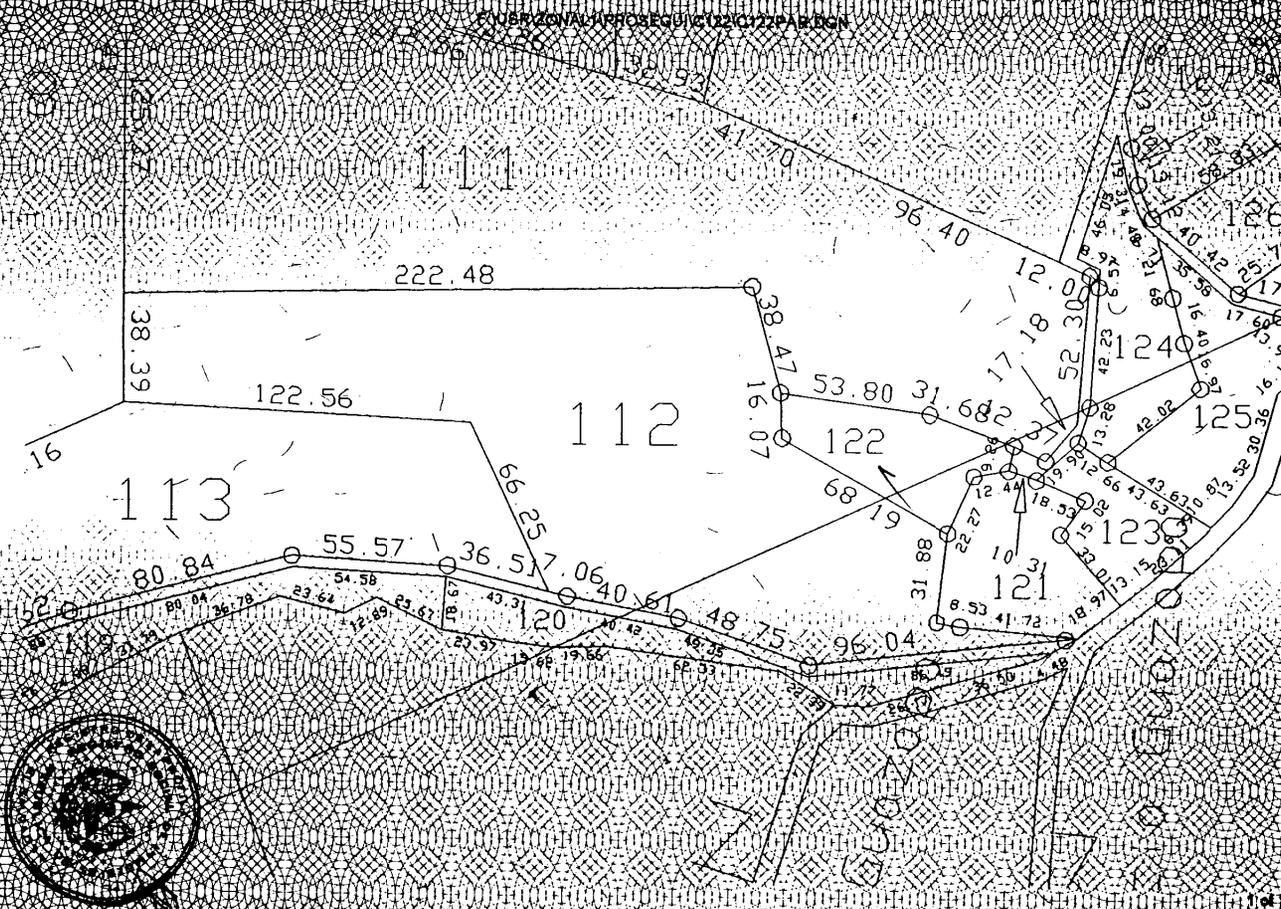


Lic. DELFA CELINA REYES ROMERO
REGISTRADOR
REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES





CENTRO NACIONAL DE REGISTROS



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION DE
ESCRITURA PUBLICA DE PARTICION EXTRAJUDICIAL

REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES, el registrador que suscribe
 de la constancia que se ha inscrito a las 11:27:47 horas, del
 día 20 de Agosto de Mil Novecientos Noventa y Nueve en el
 Libro No. 6001 de la matrícula No. M06035893 la Escritura
 Publica de PARTICION EXTRAJUDICIAL a favor de (1) ROMERO
 AMAREZ, MIGUEL ANGEL,

DIRECCION : No.131

AREA M² : 6176.65

MEDIDAS PERIMETRICAS

NORTE	SUR	ORIENTE	PONIENTE
62.25	18.32	80.60	85.48
0.00	63.80	0.00	0.00

PROYECTO : HACD. LOS ANGELES (LAS BURRAS)

DEPARTAMENTO : SAN SALVADOR

MUNICIPIO : GUAZAPA

CANTON : NANCE VERDE

RESOLUCION

 20 de Agosto 00:21

ADVERTENCIA: LA ESCRITURA PUBLICA QUE ANTECEDE SE INSCRIBE
 NO OBSTANTE QUE REGISTRALMENTE CORRESPONDE AL CANTON SAN
 FELIX, Y SEGUN PLANO APROBADO EL INMUEBLE PARTIDO ESTA
 SITUADO EN CANTON NANCE VERDE.

El instrumento que dio mérito a esta inscripción fue
 inscrita bajo el No. 0699032185 a las 11:27:47 horas del
 día 20 de Agosto de 1999.



Salvador 20 Agosto de 1999

Lc. DELFA CELINA REYES ROMERO



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El instrumento que dio mérito a esta inscripción fue
presentada bajo el No. 0699032185 a las 11:27:47 horas del
16/08/99

San Salvador 23 Agosto de 1999



Delia Reyes Romero
Lic. DELFA CELINA REYES ROMERO
REGISTRADOR
REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES



ANEXO 3



ASAMBLEA LEGISLATIVA DE EL SALVADOR

Materia y Sub-Materia

Materia	Asamblea Legislativa
Siglas	
Sub-Materias	Ratificaciones

Decretos

Título:	Ratificase El Acuerdo Relativo Al Programa Apoyo A La Reconstrucción Social Y Económica De La Zona Baja Del Cerro De Guazapa Celebrado Con El Gobierno Del Reino De Bélgica.
----------------	---

Tipo de Decreto:	L
Número:	690
Fecha de Emisión:	26/08/1999
Diario Oficial #:	
Tomo N :	345
Fecha de Publicación:	12/10/1999

Resumen	Acuerdo con el Gobierno del Reino de Bélgica.
----------------	---

Contenido del Decreto

ASAMBLEA LEGISLATIVA --- INDICE LEGISLATIVO

=====

REPUBLICA DE EL SALVADOR --- AMERICA CENTRAL

DECRETO Nº 690.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que el Acuerdo entre el Gobierno de la República de El Salvador y el Gobierno del Reino de Bélgica relativo al Programa "Apoyo a la Reconstrucción Social y Económica de la Zona Baja del Cerro de Guazapa", el cual consta de Un Preámbulo, Diez Artículos, Un Anexo 1 relativo a los Órganos de Coordinación y Administración del Programa, Un anexo 2 relativo al Uso de la Contribución Belga y Un anexo 3 concerniente a las Disposiciones relativas a la Asistencia Técnica, fue suscrito en esta ciudad el 1 de

julio del corriente año, en nombre y representación del Gobierno de la República de El Salvador por la Ministra de Relaciones Exteriores, Licenciada María Eugenia Brizuela de Avila; y, en nombre y representación del Gobierno del Reino de Bélgica, por el Embajador acreditado en el país, Don Michel Delfosse;

II.- Que el objeto del Programa es contribuir a fortalecer en la población oportunidades, capacidades y habilidades empresariales en el marco de un manejo sostenible de sus recursos naturales, para su inserción productiva y social en la sociedad salvadoreña; así como también en el aumento de la rentabilidad de las actividades agrícolas, hortícolas y pecuarias, mediante inversiones y capacitaciones en aspectos de producción, transformación y comercialización de las mismas a mediano y largo plazo; planificación de acciones que enmarcan el manejo sostenible de los recursos hídricos y forestales del Cerro de Guazapa y transformar el área del Puerto San Juan de la ciudad de Suchitoto, para que sea un lugar turístico y apta para las actividades pesqueras en el Lago de Suchitlán;

III.- Que el Acuerdo señalado fue aprobado en todas sus partes por el Organismo Ejecutivo en el Ramo de Relaciones Exteriores, por medio del Acuerdo N° 834 de fecha 10 de agosto del corriente año y no contiene ninguna disposición contraria a la Constitución, por lo que es procedente su ratificación;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Relaciones Exteriores y de conformidad al Art. 131 ordinal 7° de la Constitución, en relación con el Art. 168 ordinal 4° de la misma,

DECRETA:

Art. 1.- Ratifícase en todas sus partes el Acuerdo entre el Gobierno de la República de El Salvador y el Gobierno del Reino de Bélgica relativo al Programa "Apoyo a la

Reconstrucción Social y Económica de la Zona Baja del Cerro de Guazapa", el cual consta de Un Preámbulo, Diez Artículos, Un Anexo 1 relativo a los Órganos de Coordinación y Administración del Programa, Un anexo 2 relativo al Uso de la Contribución Belga y Un anexo 3 concerniente a las Disposiciones relativas a la Asistencia Técnica, fue suscrito en esta ciudad el 1 de julio del corriente año, en nombre y representación del Gobierno de la República de El Salvador por la Ministra de Relaciones Exteriores, Licenciada María Eugenia Brizuela de Avila; y, en nombre y representación del Gobierno del Reino de Bélgica, por el Embajador acreditado en el país, Don Michel Delfosse; aprobado por el Organo Ejecutivo en el Ramo de Relaciones Exteriores mediante Acuerdo N° 834 de fecha 10 de agosto del corriente año.

Art. 2.- El presente Decreto entrará en vigencia desde el día de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO:
San Salvador, a los veintiséis días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

ÑÉN

JUAN DUCH MARTINEZ
PRESIDENTE

GERSON MARTINEZ CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA
PRIMER VICEPRESIDENTE SEGUNDO VICEPRESIDENTE

RONAL UMAÑA NORMA FIDELIA GUEVARA DE RAMIRIOS
TERCER VICEPRESIDENTE CUARTA VICEPRESIDENTA

JULIO ANTONIO GAMERO QUINTANILLA JOSE RAFAEL
MACHUCA ZELAYA
PRIMER SECRETARIO SEGUNDO SECRETARIO

ALFONSO ARISTIDES ALVARENGA GERARDO ANTONIO
SUVILLAGA GARCIA
TERCER SECRETARIO CUARTO SECRETARIO

ELVIA VIOLETA MENJIVAR ESCALANTE JORGE ALBERTO
VILLACORTA MUÑOZ
QUINTA SECRETARIA SEXTO SECRETARIO

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta y un días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

PUBLIQUESE,

FRANCISCO GUILLERMO FLORES PEREZ,
Presidente de la República.

María Eugenia Brizuela de Avila,
Ministra de Relaciones Exteriores.

D. O. N° 189

Tomo N° 345

Fecha: 12 de octubre de 1999.

Adar.

Regresar

Imprimir



ANEXO 4

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A PROPIETARIOS DE FINCAS
DIVERSIFICADAS DEL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE
GUAZAPA**

Estimado propietario: este cuestionario forma parte de una investigación de campo de nuestro trabajo de graduación con fines académicos y queremos conocer la importancia que tiene para usted, la implementación y el desarrollo de las Fincas Diversificadas y las exigencias que éste reúne para lograr su Sostenibilidad, por lo que agradeceremos su colaboración al responder las siguientes preguntas.

Instrucciones; marcar con una X donde corresponda o contestar según el caso.

Pregunta N° 1

¿Cuántos hijos componen su Grupo Familiar?

- a) De 0 a 3__ b) 4__ c) 5__ d) más de 5__

Pregunta N° 2

¿Entre qué edades está comprendido su Grupo Familiar?

0 a 5 años _____

5 a 10 años _____

10 a 15 años _____

15 a 20 años _____

20 a más años _____

Pregunta N° 3

¿A qué actividad económica se dedica?

a)Estudia _____ b)Trabaja _____ c)Ambas _____ d)Ninguna_____

Pregunta N° 4

¿Cuántos miembros de su grupo familiar trabajan?

Pregunta N° 5

¿A cuánto asciende su Ingreso Familiar Mensual?

Menos de \$ 151.20 _____

\$151.20 a \$171.43 _____

\$171.54 a \$228.57 _____

\$228.69 a \$285.71 _____

\$285.83 a \$342.86 _____

\$ 342.97 a más _____

Pregunta N° 6

¿De qué forma se dio cuenta usted, acerca del Proyecto de Fincas Diversificadas?

Alcaldía_____

Vecino_____

Otro_____

Pregunta N° 7

¿Conoce usted sobre las Instituciones que están prestando Asistencia Técnica al Proyecto?

Si___ No___

¿Cuáles? Menciónelas:

Pregunta N° 8

¿Recibe asistencia técnica de las Instituciones anteriores?

Si ___ No ___

¿De qué forma?

Pregunta N° 9

¿Hace cuánto tiempo inició usted, el Proyecto de las Fincas Diversificadas?

Pregunta N° 10

¿Cuántas manzanas tiene destinadas para el Cultivo de Frutas?

a)De 0 a 2 Mz ___ b)3 Mz___ c)3.5 Mz___ d)Más de 3.5 Mz. ___

Pregunta N° 11

¿Cuáles de estos cultivos tiene en su Finca?

Papaya _____ Nance _____ Mango _____

Aguacate _____ Jocote _____ Jamaica _____

Limón Pérsico _____ Guayaba Tailandesa _____ Otros _____

Pregunta N° 12

De los cultivos anteriores, mencione de ¿cuáles ya ha obtenido cosecha y en cuánto tiempo?

Papaya	_____	Nance	_____	Mango	_____
Aguacate	_____	Jocote	_____	Jamaica	_____
Limón	Pérsico _____	Guayaba	Tailandesa _____	Otros	_____

Pregunta N° 13

¿Existen algunos factores que le impidan participar del funcionamiento del Proyecto de Fincas Diversificadas?

Si___ No___

¿Cuáles?

Pregunta N° 14

¿Considera usted, que está aplicando correctamente el mantenimiento al Proyecto de Fincas Diversificadas?

Si___ No___

¿Por qué?

Pregunta N° 15

¿Qué beneficios espera del Proyecto de Fincas Diversificadas?

Pregunta N° 16

¿Podría mencionar alguna información de interés adicional que complemente las preguntas anteriores?

Entrevisto: _____

Reviso: _____

Fecha de entrevista: _____



ANEXO 5
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

**GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A ASESOR TÉCNICO Y PROPIETARIO
DEL MODELO DE FINCA DIVERSIFICADA DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA**

El presente instrumento de investigación se ha diseñado con el propósito de recopilar información para realizar un estudio de factibilidad técnico-económico para la Sostenibilidad de Fincas Diversificadas Administradas por los Ex Combatientes del FMLN en el Cantón Santa Isabel del Municipio de Guazapa, departamento de San Salvador.

Su colaboración es de mucha importancia para la investigación, ya que de ella dependerá la formulación de una propuesta realista.

1. ¿En qué tipos de cultivos ha invertido en su Finca?
2. ¿Cuál ha sido la inversión inicial para implementar el proyecto de fincas diversificadas?
3. ¿Mencione el número de árboles que posee su finca por cultivo?
4. ¿Cuál es el costo de cada árbol?

5. ¿Cuál es la cantidad de manzanas de terreno que tiene destinada para los cultivos? (sin incluir el apiario, casa)
6. ¿Cuál es la distribución en planta más apropiada para sembrar cada uno de los diferentes cultivos? (separación en metros entre cada árbol)
7. ¿Qué cantidad de agua es necesaria para los cultivos?
8. ¿Cada cuánto tiempo se realiza el riego y cuál es el costo por manzana?
9. ¿Qué tipo de abono y fertilizante utiliza para cada tipo de cultivo?
10. ¿Cuál es el ingreso que ha obtenido por cosecha de cada uno de los cultivos?
 - a) De 0 a 1 año ___ b) de 2 a 3 años ___
 - c) de 3 a 4 años ___
11. ¿Cuál es el rendimiento por manzana obtenido por cada cultivo por cosecha?
12. ¿Cuáles cultivos se consideran de Corto, mediano y largo plazo?
13. ¿En cuánto tiempo considera usted, que las fincas serán auto sostenibles?

14. ¿Cuáles son las condiciones climáticas que afectan y favorecen los cultivos?
15. ¿Cuáles son las técnicas que usted implementa en su finca para evitar el deslave del terreno?
16. ¿Cómo considera usted, que el recurso agua se presentará en los próximos 10 años?
Escaso? ___ Abundante? ___ Por qué? _____
17. ¿Conoce usted, alguna institución pública o privada que otorgue apoyo financiero al desarrollo de fincas diversificadas?
18. ¿Conoce usted, alguna política gubernamental que incentive el desarrollo de fincas diversificadas?
19. ¿Considera usted, que el método de biodiversidad podrá ser aplicable en las fincas diversificadas?
20. ¿De donde surgió la idea de la implementación de fincas diversificadas y por qué el municipio de Guazapa?
21. ¿Qué sistema de riego tiene su finca?
22. ¿Qué tipo de materiales ha utilizado para el sistema de riego y con qué y inversión?

23. ¿Qué materiales ha utilizado en la adecuación y preparación del terreno y a qué costo?

24. ¿Tiene personas destinadas al mantenimiento de las tincas diversificadas?

Sí ____ No ____ ¿Cuántas? _____

25. ¿Cuál es el costo por manzana por producto en dólares?

26. ¿A cuánto asciende el salario de cada uno de ellos?

27. ¿Cómo mercadea su producción?

28. ¿Vende toda su producción?

29. ¿Cómo logra obtener buenos precios por su producción?

30. ¿Cuál es el rendimiento por manzana en dólares por producto?

31. ¿Cuál ha sido la fuente de financiamiento para preparar y cultivar la finca?

32. ¿Considera usted, que la explotación agrícola de las fincas diversificadas produce un impacto ambiental negativo?

Si ____ No ____

Explique:

33. ¿Podría mencionar alguna información adicional de utilidad que complemente las preguntas anteriores?

Fecha de entrevista: _____



ANEXO 6

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS.

**GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A AGRÓNOMO ENCARGADO DE DAR
APOYO TÉCNICO A LOS PROPIETARIOS DE FINCAS DIVERSIFICADAS
EN EL CANTÓN SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE GUAZAPA**

El presente instrumento de investigación se ha diseñado con el propósito de recopilar información para realizar un estudio de factibilidad técnico-económico para la sostenibilidad de Fincas Diversificadas Administradas por los Ex Combatientes del FMLN en el Cantón Santa Isabel, Municipio de Guazapa departamento de San Salvador.

Su colaboración es de mucha importancia para la investigación, ya que de ella dependerá la confiabilidad de la propuesta.

1. ¿Según las características del terreno, mencione usted qué tipo de cultivo son los apropiados para lograr su sostenibilidad?
2. ¿Qué volúmenes de agua son necesarios para el mantenimiento de estos cultivos específicos?
3. ¿Con qué regularidad se necesita regar y con qué Sistema de Riego?

4. ¿Qué técnicas deben implementarse para evitar deslaves y erosiones del terreno?
5. ¿Qué tipo de abono recomienda usted, para cada tipo de cultivo?
6. ¿Cada cuánto tiempo se debe realizar la poda de los cultivos?
7. ¿Cómo preparar la tierra para cada cultivo?
8. ¿Qué tipo de plaga afecta a cada uno de los cultivos y cómo combatirla?
9. ¿Qué cantidad de fertilizante y abono se necesita para optimizar cada cultivo?
10. ¿Cuáles son los cultivos de Corto, mediano y largo plazo?
11. ¿Cuáles son las condiciones climáticas que afectan y cuales favorecen los cultivos?
12. ¿Considera usted, que el recurso agua presentará escasez en los próximos 10 años?
13. ¿En qué tiempo considera usted, que las fincas serán auto sostenibles?

14. ¿Considera usted, que el método de biodiversidad podrá ser aplicable en las fincas diversificadas?

15. ¿Podría mencionar alguna información adicional que complemente las preguntas anteriores?

Fecha de entrevista: _____



ANEXO 7

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

FECHA: _____

HORA DE INICIO____:____ HORA DE FINALIZACIÓN____:_____

LUGAR: _____

OBJETIVO: _____

DATOS RECOLECTADOS.

Anexo 8

CANTIDADES DE INSUMOS POR CULTIVO

DESCRIPCIÓN	PAPAYA	JOCOTE	ANONA	LIMÓN PÉRSICO	ZAPOTE	NARANJA	MANGO	NÍSPERO
Cantidad de árboles	437	188	30	73	20	109	44	10
Agua mt ³	1.82	3.14	0.53	1.82	0.76	1.82	2.95	0,68
Abono (qq)	0.230581708	0.230581708	0.230581708	0.230581708	0.230581708	0.230581708	0.230581708	0.230581708
3?fertilizante (litros)	0.019169329	0.019169329	0.019169329	0.019169329	0.019169329	0.019169329	0.019169329	0.019169329
TOTAL0								

**PRECIOS DE INSUMOS POR CULTIVO
DÓLARES AMERICANOS**

DESCRIPCIÓN	PAPAYA	JOCOTE	ANONA	LIMÓN PÉRSICO	ZAPOTE	NARANJA	MANGO	NÍSPERO
Precio por árbol	\$ 0.70	\$ 1.00	\$ 1.50	\$ 3.00	\$ 5.00	\$ 3.00	\$ 4.50	\$ 5.00
Agua mt ³	\$ 0.26	\$ 0.26	\$ 0.26	\$ 0.26	\$ 0.26	\$ 0.26	\$ 0.26	\$ 0.26
Abono (qq)	\$ 47.00	\$ 47.00	\$ 47.00	\$ 47.00	\$ 47.00	\$ 47.00	\$ 47.00	\$ 47.00
Fertilizante (litros)	\$ 32.00	\$ 32.00	\$ 32.00	\$ 32.00	\$ 32.00	\$ 32.00	\$ 32.00	\$ 32.00

**COSTOS DE OPERACIÓN POR CULTIVO
AÑO 1
DÓLARES AMERICANOS**

DESCRIPCIÓN	PAPAYA	JOCOTE	ANONA	LIMÓN PÉRSICO	ZAPOTE	NARANJA	MANGO	NÍSPERO	TOTAL
Cantidad de árboles	\$ 305.90	\$ 188.00	\$ 45.00	\$ 219.00	\$100.00	\$ 327.00	\$198.00	\$ 50.00	\$1,432.90
Agua mt ³	\$ 206.79	\$ 153.48	\$ 4.13	\$ 34.54	\$ 3.95	\$ 51.58	\$ 33.75	\$ 1.77	\$ 490.00
Abono (qq)	\$4,735.92	\$2,037.42	\$325.12	\$ 791.13	\$216.75	\$1,181.27	\$476.84	\$108.37	\$9,872.82
Fertilizante (litros)	\$ 268.06	\$ 115.32	\$ 18.40	\$ 44.78	\$ 12.27	\$ 66.86	\$ 26.99	\$ 6.13	\$ 558.82
TOTAL	\$5,516.67	\$2,494.23	\$392.66	\$1,089.45	\$332.97	\$1,626.71	\$735.58	\$166.28	\$12,354.54

**COSTOS DE OPERACIÓN POR CULTIVO
AÑO 2
DÓLARES AMERICANOS**

DESCRIPCIÓN	PAPAYA	JOCOTE	ANONA	LIMÓN PÉRSICO	ZAPOTE	NARANJA	MANGO	NÍSPERO	TOTAL
Agua mt ³	\$ 206.79	\$ 153.48	\$ 4.13	\$ 34.54	\$ 3.95	\$ 51.58	\$ 33.75	\$ 1.77	\$ 490.00
Abono (qq)	\$4,735.92	\$2,037.42	\$ 325.12	\$ 791.13	\$ 216.75	\$1,181.27	\$ 476.84	\$ 108.37	\$ 9,672.82
Fertilizante (litros)	\$ 268.06	\$ 115.32	\$ 18.40	\$ 44.78	\$ 12.27	\$ 66.86	\$ 26.99	\$ 6.13	\$ 558.82
TOTAL	\$5,210.77	\$2,306.23	\$ 347.66	\$ 870.45	\$ 232.97	\$1,299.71	\$ 537.58	\$ 116.28	\$10,921.64

**COSTOS DE OPERACIÓN POR CULTIVO
AÑO 3
DÓLARES AMERICANOS**

DESCRIPCIÓN	PAPAYA	JOCOTE	ANONA	LIMÓN PÉRSICO	ZAPOTE	NARANJA	MANGO	NÍSPERO	TOTAL
Cantidad de árboles	\$ 305.90								\$ 305.90
Agua mt ³	\$ 206.79	\$ 153.48	\$ 4.13	\$ 34.54	\$ 3.95	\$ 51.58	\$ 33.75	\$ 1.77	\$ 490.00
Abono (qq)	\$4,735.92	\$2,037.42	\$ 325.12	\$ 791.13	\$ 216.75	\$1,181.27	\$ 476.84	\$ 108.37	\$ 9,872.82
Fertilizante (litros)	\$ 268.06	\$ 115.32	\$ 18.40	\$ 44.78	\$ 12.27	\$ 66.86	\$ 26.99	\$ 6.13	\$ 558.82
TOTAL	\$5,516.67	\$2,306.23	\$ 347.66	\$ 870.45	\$ 232.97	\$1,299.71	\$ 537.58	\$ 116.28	\$11,227.54

ANEXO 9

FUNDACION PROESA.- FIA

Proyecto " Establecimiento de 20 Fincas diversificadas en cantones Loma de Ramos y San Lucas Guazapa"

No	Nombre	Pvc1	Poliducto De ½	T de 1 + reductor	Macho de 1	Codos de 1	Alambre Libras	Pegamentos ¼ de galón	Válvulas de bola de 1	Jornales	Dreepers
1	Miguel Angel Romero	21	25	30	30	3	9	1.5	3	9	473
2	Pastora Rodríguez	18	19	22	22	2	8	1.5	1	9	327
3	Manuel Rodríguez	27	9	15	15	3	6	1	1	8	144
4	Silvestre Chicas	27	17	22	22	3	8	1	2	8	257
5	Salvador Alvarado	10	16	16	16	2	7	1	1	9	248
6	Jorge Alfredo Canizales	40	21	25	25	4	9	1.5	3	9	367
7	Francisco Torres	26	18	25	25	2	8	1	2	9	180
8	Reynaldo Fuentes	20	16	24	24	4	9	1	2	8.5	242
9	Evelio Núñez	17	15	17	17	0	8	1	2	8	256
	Total	206	156	196	196	23	72	10.5	17	77.5	2494

LIQUIDACION DE LA CONSTRUCCION DE CAJAS Y TAPADERAS

Al 31 de enero del 2004.

No	Fecha	No. de Cheque	Concepto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Totales
				Miguel Romero	Pastora Rodriguez	Manuel Rodriguez	Silvestre Chicas	Salvador Alvarado	Alfredo Canizales	Fco. Torres	Reyes Fuentes	Evelio Nuñez	
MANO DE OBRA													
1	20/10/03	0000052	Pago de Mano de Obra por la construcción de 4 cajas de válvulas (Cañizales, Torres, Reyes y Evelio.)						\$34.28	\$34.29	\$34.29	\$34.28	\$137.14
2	12/01/04	0000092	Pago de Mano de Obra por la construcción de 5 cajas de válvulas (Miguel, Pastora, Manuel, Silvestre y Salvador)	\$34.28	\$34.28	\$34.28	\$34.28	\$34.28					\$171.40
totales de Mano de Obra				\$34.28	\$34.28	\$34.28	\$34.28	\$34.28	\$34.28	\$34.29	\$34.29	\$34.28	\$308.54
MATERIALES													
1	26/09/03	0000046	1era compra de materiales						\$29.11	\$29.11	\$29.12	\$29.12	\$116.46
2	20/10/03	remesa	Remesa devolución de fondos del 1er cheque 0000046										
3	17/10/03	0000051	Compra de materiales						\$32.58	\$32.58	\$32.58	\$32.58	\$130.32
4	3/12/03	0000077	Compra de materiales	\$34.53	\$34.53			\$34.53					\$103.59
5	15/12/03	0000082	Compra de materiales			\$47.83	\$37.70						\$85.53
Totales de compra de materiales				\$34.53	\$34.53	\$47.83	\$37.70	\$34.53	\$61.69	\$61.69	\$61.70	\$61.70	\$435.90
TOTAL DE GASTOS				\$68.81	\$68.81	\$82.11	\$71.98	\$68.81	\$95.97	\$95.98	\$95.99	\$95.98	\$744.44

Fundación PROESA/FIA
 P. "Establecimiento de 20 Casas Prestadas para el Desarrollo de Familias
 Rurales en los Cantones Lomas de Barajas y San Isidro en el Municipio de
 Guacapa, San Salvador"

LIQUIDACION DE LA CONSTRUCCION DE TANQUES DE AGUA

Realizado en los Cantones de San Marcos y San Lucas en el Municipio de Guaymas, San Salvador

Al 31 de enero del 2004.

No	Fecha	No. de Cheque	Concepto	1 Miguel Romero	2 Pastora Rodriguez	3 Manuel Rodriguez	4 Silvestre Chicas	5 Salvador Alvarado	6 Alfredo Canizales	7 Fco. Torres	8 Reyes Fuentes	9 Evelio Nuñez	Totales
MANO DE OBRA													
1	1/09/03	000037	1er pago de Mano de Obra por la construcción de dos tanques suministros de agua (Fco. Torres y Reyes Fuentes).							\$277.49	\$277.49		\$554.98
2	11/09/03	0000041	Pago final de la construcción de 2 pozos de agua (Fco. Torres y Reyes Fuentes).							\$184.99	\$184.99		\$369.98
3	17/09/03	000043	1er pago de Mano de Obra por la construcción de dos tanques suministros de agua (Canizales y Evelio Nuñez)						\$231.24			\$231.24	\$462.48
4	25/09/03	000045	Pago final de Mano de Obra por la construcción de dos tanques suministros de agua (Canizales y Evelio Nuñez)						\$231.24			\$231.24	\$462.48
5	10/11/03	0000066	1er pago de Mano de Obra por la construcción de dos tanques suministros de agua (Miguel Romero y Pastora R.)	\$231.24	\$231.24								\$462.48
6	25/11/03	0000070	2do pago de Mano de Obra por la construcción de dos tanques suministros de agua (Miguel Romero y Pastora R.)	\$231.24	\$231.24								\$462.48
7	3/12/03	0000076	pago total de Mano de Obra por la construcción del tanque de Salvador y anticipo del 50% para el de Manuel Rodriguez			\$231.24		\$462.48					\$693.72
8	3/12/03	0000081	Pago del 50% final del tanque de Manuel Rodriguez del tanque de Salvador y anticipo del 50% para el de Silvestre Chic			\$231.24	\$231.24						\$462.48
9	3/12/03	0000091	Pago final de la Mano de Obra del del tanque de Silvestre Chicas				\$231.24						\$231.24
totales de Mano de Obra				\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$462.48	\$4,162.32
MATERIALES													
1	25/08/03	0000036	1era compra de materiales para la construcción de dos tanques de agua (Fco. Torres y Reyes Fuentes).							\$207.43	\$212.42		\$419.85
2	1/09/03	0000040	2da compra de materiales para la construcción de dos tanques de agua (Fco. Torres y Reyes Fuentes).									\$390.57	\$390.57
3	17/09/03	0000042	3era compra de materiales para la construcción de dos tanques de agua (Fco. Torres y Reyes Fuentes).						\$342.17				\$342.17
4	8/09/03	remesa	Remesa devolución de fondos del 1er cheque 00037										
5	3/11/03	0000056	1era compra de materiales para la construcción de dos tanques de agua (Pastora y Miguel Romero)	\$201.01	\$166.86								\$367.87
6	10/11/03	0000065	2da compra de materiales para la construcción de tanques de agua (Silvestre, Miguel, Salvador, Pastora y Manuel)	\$60.03	\$260.22	\$328.16	\$50.22	\$194.04					\$892.67
7	15/12/03	0000082	Compra de materiales			\$36.00	\$312.51						\$348.51
Totales de compra de materiales				\$261.04	\$427.08	\$364.16	\$362.73	\$194.04	\$342.17	\$207.43	\$212.42	\$390.57	\$2,761.64
TOTAL DE GASTOS				\$723.52	\$889.56	\$826.64	\$825.21	\$656.52	\$804.65	\$669.91	\$674.90	\$853.05	\$6,923.96

LIQUIDACION DE LOS GASTOS DE TUBERIA DE ENTRAMADO DE LOS SISTEMAS DE RIEGO

Al 31 de enero del 2004.

No	Fecha	No. de Cheque	Concepto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Totales
				Miguel Romero	Pastora Rodríguez	Manuel Rodríguez	Silvestre Chicas	Salvador Alvarado	Alfredo Canizalez	Francisco Torres	Reynaldo Fuentes	Servello Nuñez	
TUBERIA DE ENTRAMADO DE RIEGO													
1	20/10/03	000304	Compra de rollo de poliducto, PVC, válvulas						\$331.95	\$279.60	\$246.34	\$221.36	\$1,079.25
2	4/11/03	000357	Compra de 3,500 Drippers	\$94.60	\$65.40	\$28.80	\$51.40	\$49.60	\$73.40	\$36.00	\$48.40	\$51.20	\$498.80
3	10/11/03	000367	Para la compra de materiales para Sistemas de riego	\$386.69	\$292.39	\$224.89	\$309.96	\$229.32	\$45.51				\$1,485.76
4	10/11/03	000392	Para la compra de materiales para Sistemas por medio de caja chico						\$0.96	\$0.96	\$8.92	\$0.96	\$11.80
5	15/11/03	000368	Pago de jornales para Sistema de Riego						\$28.00	\$28.00	\$28.00	\$28.00	\$112.00
6	25/11/03	000393	Paga la compra de materiales y pago de Jornales	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$9.97	\$89.73
7	1/12/03	000373	Para la compra de materiales y pago de jornales	\$18.83	\$18.83	\$18.83	\$18.83	\$18.83					\$94.15
8	15/12/03	000380	Pago de jornales para Sistema de Riego	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$13.70	\$123.30
TOTAL DE GASTOS				\$523.79	\$400.29	\$296.19	\$403.86	\$321.42	\$503.49	\$368.23	\$355.33	\$325.19	\$3,497.79

Fecha: 15/02/04
 Hora: 10:00 AM
 Lugar:

Anexo 10

**INGRESOS POR VENTA DE PAPAYA
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	DOCENAS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
2	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
3	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
4	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
5	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
6	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
7	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
8	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
9	1,092.50	18.67	20,396.98	22.66	24,756.05	\$ 45,153.03
TOTAL	9.832.50		183,572.78		222,804.45	\$ 406,377.23

**INGRESOS POR VENTA DE JOCOTE
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	CIENTOS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1	470	1.00	470.00	2.00	940.00	\$ 1,410.00
2	1,880	1.00	1,880.00	2.00	3,760.00	\$ 5,640.00
3	2,820	1.00	2,820.00	2.00	5,640.00	\$ 8,460.00
4	3,760	1.00	3,760.00	2.00	7,520.00	\$ 11,280.00
5	5,640	1.00	5,640.00	2.00	11,280.00	\$ 16,920.00
6	7,520	1.00	7,520.00	2.00	15,040.00	\$ 22,560.00
7	7,520	1.00	7,520.00	2.00	15,040.00	\$ 22,560.00
8	7,520	1.00	7,520.00	2.00	15,040.00	\$ 22,560.00
9	7,520	1.00	7,520.00	2.00	15,040.00	\$ 22,560.00
TOTAL	44,650.00		44,650.00		89,300.00	\$ 133,950.00

**INGRESOS POR VENTA DE ANONA
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	DOCENAS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1			0.00		0.00	\$
2			0.00		0.00	\$
3	100	7.20	720.00	12.00	1,200.00	\$ 1,920.00
4	125	7.20	900.00	12.00	1,500.00	\$ 2,400.00
5	150	7.20	1,080.00	12.00	1,800.00	\$ 2,880.00
6	175	7.20	1,260.00	12.00	2,100.00	\$ 3,360.00
7	200	7.20	1,440.00	12.00	2,400.00	\$ 3,360.00
8	225	7.20	1,620.00	12.00	2,700.00	\$ 3,360.00
9	225	7.20	1,620.00	12.00	2,700.00	\$ 3,360.00
TOTAL	1,200.00		8,640.00		14,400.00	\$ 20,640.00

**INGRESOS POR VENTA DE LIMÓN PÉRSICO
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	CIENTOS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1			0.00		0.00	\$ -
2			0.00		0.00	\$ -
3			0.00		0.00	\$ -
4	511.0	4.00	2,044.00	9.66	4,936.26	\$ 6,980.26
5	876.0	4.00	3,504.00	9.66	8,462.16	\$ 11,966.16
6	1,095.0	4.00	4,380.00	9.66	10,577.70	\$ 14,957.70
7	1,204.5	4.00	4,818.00	9.66	11,635.47	\$ 14,957.70
8	1,314.0	4.00	5,256.00	9.66	12,693.24	\$ 14,957.70
9	1,314.0	4.00	5,256.00	9.66	12,693.24	\$ 14,957.70
TOTAL	6,314.50		25,258.00		60,998.07	\$ 78,777.22

**INGRESOS POR VENTA DE ZAPOTE
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	CIENTOS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1			0.00		0.00	\$ -
2			0.00		0.00	\$ -
3			0.00		0.00	\$ -
4	96	23.66	2,271.36	27.33	2,623.68	\$ 4,895.04
5	120	23.66	2,839.20	27.33	3,279.60	\$ 6,118.80
6	144	23.66	3,407.04	27.33	3,935.52	\$ 7,342.56
7	168	23.66	3,974.88	27.33	4,591.44	\$ 7,342.56
8	192	23.66	4,542.72	27.33	5,247.36	\$ 7,342.56
9	240	23.66	5,678.40	27.33	6,559.20	\$ 7,342.56
TOTAL	960.00		22,713.60		26,236.80	\$ 40,384.08

**INGRESOS POR VENTA DE NARANJA
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	CIENTOS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1			0.00		0.00	\$ -
2			0.00		0.00	\$ -
3			0.00		0.00	\$ -
4	654.0	3.43	2,243.22	4.91	3,211.14	\$ 5,454.36
5	981.0	3.43	3,364.83	4.91	4,816.71	\$ 8,181.54
6	1,090.0	3.43	3,738.70	4.91	5,351.90	\$ 9,090.60
7	1,090.0	3.43	3,738.70	4.91	5,351.90	\$ 9,090.60
8	1,090.0	3.43	3,738.70	4.91	5,351.90	\$ 9,090.60
9	1,090.0	3.43	3,738.70	4.91	5,351.90	\$ 9,090.60
TOTAL	5,995.00		20,562.85		29,435.45	\$ 49,998.30

**INGRESOS POR VENTA DE MANGO
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	CIENTOS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1			0.00		0.00	\$ -
2			0.00		0.00	\$ -
3			0.00		0.00	\$ -
4	88.0	20.00	1,760.00	60.00	5,280.00	\$ 7,040.00
5	176.0	20.00	3,520.00	60.00	10,560.00	\$ 14,080.00
6	264.0	20.00	5,280.00	60.00	15,840.00	\$ 21,120.00
7	352.0	20.00	7,040.00	60.00	21,120.00	\$ 21,120.00
8	374.0	20.00	7,480.00	60.00	22,440.00	\$ 21,120.00
9	374.0	20.00	7,480.00	60.00	22,440.00	\$ 21,120.00
TOTAL	1,628.00		32,560.00		97,680.00	\$ 105,600.00

**INGRESOS POR VENTA DE NÍSPERO
DÓLARES AMERICANOS**

AÑOS	CIENTOS	PRECIO TEMPORADA	TOTAL	PRECIO NO TEMPORADA	TOTAL	INGRESO TOTAL
1			0.00		0.00	\$ -
2			0.00		0.00	\$ -
3			0.00		0.00	\$ -
4			0.00		0.00	\$ -
5	25.0	17.00	425.00	25.00	625.00	\$ 1,050.00
6	30.0	17.00	510.00	25.00	750.00	\$ 1,260.00
7	40.0	17.00	680.00	25.00	1,000.00	\$ 1,260.00
8	50.0	17.00	850.00	25.00	1,250.00	\$ 1,260.00
9	80.0	17.00	1,360.00	25.00	2,000.00	\$ 1,260.00
TOTAL	225.00		3,825.00		5,625.00	\$ 6,090.00