

ANÁLISIS DE LA DINÁMICA INMOBILIARIA EN ÁREAS ADYACENTES DEL TRANVÍA DE CUENCA

Escuela de Arquitectura
Proyecto final de carrera previo a la obtención de título de arquitectos

AUTORES: Paula Daniela Otavalo Guachichulca
Diego Armando Rodas Barros
DIRECTOR: Arq. Carla Hermida Palacios
Cuenca, Ecuador-2025



DEDICATORIA

A mis padres, mi mayor inspiración, Pablo y Mercy.

A mi hermano, amigo incondicional, Mateo.

Bruno, fiel compañero.

Daniela Otavalo G.

DEDICATORIA

A mis queridos padres, Armando y Jenny, por su amor incondicional, su apoyo constante y por ser el pilar firme sobre el que he construido mis sueños.

A mis hermanos, Arelis y Josué, por su compañía inquebrantable y su aliento en cada etapa de este camino.

Su ejemplo y fortaleza han sido una fuente de inspiración fundamental para alcanzar esta meta.

Diego Armando Rodas Barros

AGRADECIMIENTO

A Carla Hermida, por sus recomendaciones, tiempo y dedicación hacia esta tesis.

A Natasha Cabrera y Alejandro Vanegas, por el apoyo durante el desarrollo de esta investigación.

A Daniel Moreno, por sus valiosos conocimientos sobre estadística inferencial.

A mis amigos, futuros colegas, por las experiencias compartidas.

A Diego, por su compromiso y apoyo incondicional durante este proceso.

Daniela Otavalo G.

A Daniela, por su compromiso y apoyo incondicional durante este proceso.

Diego Armando Rodas Barros

Resumen - abstract

01 INTRODUCCIÓN

Problemática y justificación	10
Pregunta de investigación e hipótesis	16
Objetivos	17

02 REVISIÓN DE LITERATURA

Teoría Económica sobre Accesibilidad	20
Método Hedónico	21
Estudios de caso en América Latina	22
Estudios de caso en Ecuador	24

03 METODOLOGÍA

Caso de estudio	28
Variables e instrumentos	30
Criterios de valoración de un inmueble	32
Recolección y análisis de datos	33

04 RESULTADOS

Descriptivos	38
Cartográficos	41
Estadística inferencial	44
Valor comercial - Valor catastral	51
Comparación 2017 - 2024	51

05 DISCUSIÓN & CONCLUSIÓN

Discusión y conclusión	58
Recomendaciones	60

06 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Referencia Bibliográficas	64
Anexos	68

RESUMEN

La implementación de sistemas de transporte inciden en las dinámicas urbanas, influyendo en el desarrollo de las ciudades. Es así que surge el propósito de determinar de qué forma ha influenciado la cercanía a cinco estaciones tranviarias, en la dinámica inmobiliaria de edificaciones adyacentes en la Avenida de las Américas, Cuenca. Los datos se levantaron en Diciembre 2024, mediante llamadas telefónicas, para su posterior análisis mediante el Método Hedónico. Los resultados demostraron que no existe una influencia directa entre la cercanía al tranvía y el valor de los inmuebles. Los resultados pueden deberse a que el tranvía no está integrado a la movilidad cotidiana.

Palabras clave:

valor del suelo, mercado inmobiliario, infraestructura de transporte, Método Hedónico, valor comercial, valor catastral

ABSTRACT

The implementation of transportation systems impacts urban dynamics, influencing the development of cities. Thus, the aim was to determine how proximity to five tram stations has influenced the real estate dynamics of adjacent buildings on Avenida de las Américas, Cuenca. Data were collected in December 2024 via telephone calls for subsequent analysis using the Hedonic Method. The results showed no direct influence between proximity to the tram and property values. These results may be due to the fact that the tram is not integrated into everyday mobility.

Keywords:

land value, real estate market, transport infrastructure, Hedonic Method, market value, cadastral value