UNIVERSIDAD DEL AZUAY | DEPARTAMENTO DE POSGRADOS | MDI

Escuela de Posgrados

Maestría en Desarrollo Inmobiliario

Evaluación integral para el desarrollo de edificios de uso mixto en el sector Misicata, Cuenca, como herramienta para promotores emergentes

Trabajo de titulación para la obtención del título de Magíster en Desarrollo Inmobiliario

Autoras

Eliana Román

Sthefany Narváez

Directora

Arq. Carla Hermida, PhD.

Cuenca, Ecuador

2026

Dedicatoria

A mis padres, Pablo y Caty, por ser mi mayor apoyo y por acompañarme con amor en cada etapa de mi vida. Gracias por creer en mí y por enseñarme a seguir adelante siempre. Este logro es también de ustedes.
A mi hermano Matías y a mis abuelitos y abuelitas, por su cariño y por estar presentes en cada momento importante.
A Sthefany, por compartir conmigo este camino, por las risas, los desvelos y todos los momentos que hicieron de esta experiencia algo especial.
Con mucho cariño, dedico este logro a quienes han estado a mi lado y han sido parte de este camino.
-Eliana Román

Dedico este logro a Dios, mi guía y fortaleza. A mis padres Trotsky y Leslie, por creer en mí y acompañarme en cada meta; este logro también es de ustedes. A mis hermanos y abuelitos, por ser mi hogar y una parte fundamental de lo que soy.
A Eli y a los amigos que me dejó la maestría, con quienes compartí tantos momentos lindos que guardaré con cariño. A mi familia y amigos, que me acompañaron con su afecto y apoyo, y que también tienen un lugar en este logro.
Y a mi perrita Laika, mi compañerita fiel, que con su cariño y su presencia hizo más bonitos mis días.
-Sthefany Narváez

Agradecimientos

Agradezco a nuestra directora de tesis, Arq. Carla Marcela Hermida Palacios, PhD, por su guía, paciencia y conocimientos, y por acompañarnos durante el desarrollo de esta investigación.

A Sthefany, por el compromiso, la responsabilidad y el esfuerzo compartido durante todo este proceso. Gracias por haber recorrido conmigo cada etapa de esta tesis.

A nuestros docentes, profesionales y a todas las personas que nos brindaron su tiempo, conocimientos y colaboración, haciendo posible el desarrollo de este trabajo.

Finalmente, agradezco a mi familia por su apoyo constante y por acompañarme durante esta etapa de formación. Cada palabra de aliento y cada gesto de cariño fueron importantes para llegar hasta aquí.

-Eliana Román.

Agradezco a Dios por darme la fortaleza y la perseverancia para culminar esta etapa de mi formación.

A mis padres, por su apoyo constante y su comprensión durante el tiempo dedicado a la maestría y a esta investigación.

A mi directora de tesis, Arq. Carla Hermida, por su tiempo, orientación y valiosos aportes durante el desarrollo de este trabajo. A los docentes de la maestría, por los conocimientos y las experiencias compartidas.

Finalmente, a Eli, mi compañera de tesis, por su paciencia, su apoyo, y los momentos bonitos que nos dejó este proceso.

-Sthefany Narváez

Resumen

La fragmentación de la información dificulta la identificación de oportunidades inmobiliarias en Misicata, Cuenca. Esta investigación evalúa las condiciones preliminares para edificios de uso mixto mediante una revisión bibliográfica, cartografía, un inventario inmobiliario y una encuesta que obtuvo 204 respuestas, de las cuales 171 se incluyeron en el análisis principal. Se evaluaron ocho zonas basándose en cuatro componentes. Debido a la cobertura desigual de los datos, la comparación se fundamentó en siete indicadores comunes. La zona oriental consolidada obtuvo una puntuación de 90,63 sobre 100 y mantuvo su posición en los diversos escenarios de ponderación examinados. Los resultados orientan la selección preliminar de ubicaciones —sujeta a restricciones específicas de cada propiedad— sin determinar la viabilidad económica.

Palabras clave: Evaluación multicriterio; desarrollo inmobiliario; uso mixto; planificación urbana; ubicación; Misicata.

Firma: Arq. Carla Hermida.

Abstract

Fragmented information hinders the identification of real estate opportunities in Misicata, Cuenca. This research assesses preliminary conditions for mixed-use buildings through document review, mapping, a property inventory and a survey with 204 responses, including 171 in the main analysis. Eight polygons were evaluated using four components. Given uneven data coverage, the comparison used seven common indicators. The consolidated eastern polygon scored 90.63 out of 100 and retained its position across the weighting scenarios examined. The result guides preliminary location selection, subject to plot-specific restrictions, without demonstrating economic feasibility.

Keywords: Multicriteria assessment; property development; mixed use; urban planning; location; Misicata.

Translation validation: Carla Hermida. Signature:

Firma: Arq. Carla Hermida.