UNIVERSIDAD DEL AZUAY | DEPARTAMENTO DE POSGRADOS | MDI

ESCUELA DE POSGRADOS

Incidencia del costo del suelo urbano en la viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Público (VIP) en Cuenca, Ecuador, período 2024–2026.

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
Magíster en Desarrollo Inmobiliario

Autor:
Pablo Paredes

Directora del trabajo:
Arq. Ph D. Carla Hermida

Cuenca, Ecuador
2026

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi familia, por su apoyo constante, paciencia y confianza a lo largo de este proceso académico y profesional. A quienes han acompañado cada etapa de mi formación y han sido parte fundamental de los objetivos alcanzados.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad del Azuay y a la Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la formación recibida durante este proceso. A la Arq. Ph.D. Carla Hermida, directora de este trabajo, por su acompañamiento académico, observaciones y orientación en el desarrollo de la investigación. A ARQIA, por facilitar información técnica y económica referencial del Condominio Sevilla para fines académicos. Al Arq. Agustín Santiago Vanegas Peña, Ph.D., director general de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Cuenca, por la entrevista institucional y por aportar criterios sobre los instrumentos municipales de gestión del suelo relacionados con la vivienda de interés social y público. Finalmente, agradezco a todas las personas que, de manera directa o indirecta, contribuyeron a la culminación de este trabajo.

RESUMEN

Esta investigación analiza la incidencia del costo del suelo urbano en la viabilidad financiera de proyectos de Vivienda de Interés Público en Cuenca durante 2024–2026. Mediante un enfoque mixto, se integraron revisión documental, diagnóstico territorial, entrevista institucional y modelación financiera del Condominio Sevilla. El costo histórico del suelo fue de 189,61 dólares por metro cuadrado, frente a referencias actuales de 250–300. El análisis de sensibilidad evidenció una relación inversa entre valor del suelo, Valor Actual Neto y Tasa Interna de Retorno. Los resultados resaltan la importancia de la gestión del suelo, edificabilidad y financiamiento para mejorar la viabilidad.

Palabras clave: suelo urbano; vivienda VIP; social; desarrollo inmobiliario; análisis financiero; Cuenca.

ABSTRACT

This research analyzes the impact of urban land costs on the financial viability of Public Interest Housing projects in Cuenca during 2024–2026. Using a mixed-methods approach, the study integrated documentary review, territorial diagnosis, an institutional interview, and financial modeling of the Sevilla Condominium. The historical land cost was USD 189.61 per square meter, compared with current references of USD 250–300. Sensitivity analysis showed an inverse relationship between land value, Net Present Value, and Internal Rate of Return. The results highlight the importance of land management, buildability, and financing in improving project viability.

Keywords: urban land; VIP housing; social; property development; financial analysis; Cuenca.