UNIVERSIDAD DEL AZUAY | DEPARTAMENTO DE POSGRADOS | MDI

Escuela de Posgrados

Evaluación de la viabilidad financiera, la integración urbana y la replicabilidad de un modelo inmobiliario turístico tipo Airbnb en edificaciones patrimoniales del centro histórico de Cuenca: Estudio de caso

Magíster en Desarrollo Inmobiliario

Juan Andres Pozo Espinoza

Director: Pablo Esteban Ochoa

Cuenca, Ecuador

2026

DEDICATORIA

Este documento y toda la Maestría la dedico a mis padres por ser el pilar de mi vida, a mi novia por impulsarme a seguir esta maestría y motivarme para ser mejor todos los días en todos los ámbitos.

AGRADECIMIENTOS

Primero a Dios por permitirme cursar esta maestría, a la Universidad del Azuay por ser mi segundo hogar todo este año, al Departamento de Posgrados, a la Maestría en Desarrollo Inmobiliario, a mi director, Pablo Esteban Ochoa, por la orientación académica brindada. Además, agradezco a los amigos compañeros profesionales, que este año me han acompañado y tienen la misma pasión por el desarrollo inmobiliario, y a las personas que me brindaron el apoyo para tener la información necesaria amigos, clientes y demás personas que han participado en la realización y desarrollo de esta investigación, que espero sea una ayuda y guía para personas o empresas que busquen incursionar en el mundo del desarrollo inmobiliario.

RESUMEN

La presente investigación analiza la viabilidad de un modelo de desarrollo inmobiliario turístico basado en alojamiento temporal tipo Airbnb aplicado a edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca. El estudio surge como respuesta al creciente interés por la rehabilitación de inmuebles históricos y su incorporación a nuevas dinámicas económicas vinculadas al turismo urbano y cultural.

La investigación tiene como objetivo evaluar la viabilidad financiera, la integración urbana y la replicabilidad de un proyecto inmobiliario turístico desarrollado en una edificación patrimonial del Centro Histórico de Cuenca. Para ello, se realizó una revisión bibliográfica y normativa relacionada con el patrimonio arquitectónico, el uso del suelo, la actividad turística y la evaluación financiera de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente, se analizaron seis casos de estudio localizados en el Centro Histórico, mediante fichas de caracterización arquitectónica, urbana y financiera que permitieron identificar las principales variables asociadas a este tipo de desarrollos.

La metodología se estructuró en tres fases: análisis urbano y normativo, caracterización arquitectónica y técnica de los casos de estudio, y evaluación financiera y georeferenciada . Los resultados obtenidos permitieron establecer indicadores relacionados con la accesibilidad, integración urbana, compatibilidad de usos, potencial turístico, costos de intervención, rentabilidad y posibilidades de replicación del modelo en otros inmuebles patrimoniales.

Como aplicación práctica de la investigación, se evaluó el proyecto Suite Central 2, una propuesta de rehabilitación patrimonial destinada a alojamiento turístico temporal. El análisis financiero incluyó indicadores como Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Retorno sobre la Inversión (ROI), Cap Rate y período de recuperación de la inversión (Payback). Paralelamente, se desarrolló una matriz multicriterio que integró variables financieras, urbanas y de replicabilidad para determinar la factibilidad general del proyecto.

Los resultados evidencian que la rehabilitación de edificaciones patrimoniales mediante modelos de alojamiento temporal puede constituir una alternativa viable para la conservación del patrimonio edificado, la dinamización económica del Centro Histórico y la generación de nuevas oportunidades de inversión inmobiliaria, siempre que exista compatibilidad normativa, adecuada integración urbana y una estructura financiera sostenible.

Palabras clave: desarrollo inmobiliario, patrimonio arquitectónico, Airbnb, Centro Histórico de Cuenca, rehabilitación patrimonial, viabilidad financiera, integración urbana, replicabilidad.

ABSTRACT

This research analyzes the feasibility of a tourism-oriented real estate development model based on short-term Airbnb accommodation applied to heritage buildings in the Historic Center of Cuenca. The study responds to the growing interest in the rehabilitation of historic properties and their incorporation into new economic dynamics associated with urban and cultural tourism.

The objective of the research is to evaluate the financial feasibility, urban integration, and replicability of a tourism-oriented real estate project developed in a heritage building in the Historic Center of Cuenca. To this end, a literature and regulatory review was conducted regarding architectural heritage, land use, tourism activity, and the financial evaluation of real estate projects. Additionally, six case studies located within the Historic Center were analyzed through architectural, urban, and financial characterization sheets, which made it possible to identify the main variables associated with this type of development.

The methodology was structured into three phases: urban and regulatory analysis, architectural and technical characterization of the case studies, and financial and georeferenced analysis. The results made it possible to establish indicators related to accessibility, urban integration, land-use compatibility, tourism potential, intervention costs, profitability, and the potential for replicating the model in other heritage properties.

As a practical application of the research, the Suite Central 2 project was evaluated as a heritage rehabilitation proposal intended for short-term tourist accommodation. The financial analysis included indicators such as Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Return on Investment (ROI), Capitalization Rate (Cap Rate), and Payback Period. In parallel, a multi-criteria matrix integrating financial, urban, and replicability variables was developed to determine the overall feasibility of the project.

The results indicate that the rehabilitation of heritage buildings through short-term accommodation models can represent a viable alternative for the conservation of built heritage, the economic revitalization of the Historic Center, and the creation of new real estate investment opportunities, provided that regulatory compatibility, adequate urban integration, and a sustainable financial structure are ensured.

Keywords: real estate development; architectural heritage; Airbnb; Historic Center of Cuenca; heritage rehabilitation; financial feasibility; urban integration; replicability.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
PABLO ESTEBAN OCHOA PESANTEZ

Director: Pablo Esteban Ochoa

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 1
1.1 Planteamiento del problema 1
1.2 Justificación de la investigación 2
1.3 Objetivos de la investigación 2
1.3.1 Objetivo general 2
1.3.2 Objetivos específicos 3
1.4 Pregunta de investigación 3
1.5 Hipótesis de trabajo 3
2. REVISIÓN DE LITERATURA (MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE) 3
2.1 Turistificación y dinámicas urbanas 3
2.2 Plataformas digitales de alojamiento temporal 6
2.2.1 Economía colaborativa y plataformas digitales 6
2.2.2 Airbnb como modelo de alojamiento turístico 7
2.2.3 Airbnb en ciudades patrimoniales 8
2.2.4 Airbnb en Cuenca 9
2.3 Uso del suelo y transformación urbana 10
2.3.1 Uso del suelo y conservación patrimonial 10
2.3.2 Transformaciones del uso del suelo asociadas al turismo 11
2.3.3 Uso del suelo y alojamiento temporal en centros históricos 12
2.4 Desarrollo inmobiliario en contextos patrimoniales 13
2.4.1 Reutilización adaptativa de edificaciones patrimoniales 14
2.4.2 Inversión inmobiliaria en centros históricos 15
2.4.3 Alojamiento turístico como estrategia de reutilización patrimonial 15
2.4.4 Desarrollo inmobiliario sostenible en contextos patrimoniales 16
2.5 Evaluación financiera de proyectos inmobiliarios 16
2.5.1 Flujo de caja en proyectos inmobiliarios 17
2.5.2 Valor Actual Neto (VAN) 17
2.5.3 Tasa Interna de Retorno (TIR) 18
2.5.4 Período de recuperación de la inversión (Payback) 18
2.5.5 Tasa de descuento y costo de capital 18
2.5.6 Aplicación a proyectos de alojamiento turístico 19
2.6 Estado del arte 19
3. MATERIALES Y MÉTODOS 22
3.1 Tipo y enfoque de investigación 22
3.2 Diseño de la investigación 22

3.3 Análisis de los alojamientos turísticos tipo Airbnb 23
3.4 Técnicas de recolección de datos 24
3.5 Métodos de análisis 25
3.6 Metodología urbana y normativa 25
3.7 Caracterización arquitectónica y técnica 26
3.8 Metodología para la evaluación financiera y la replicabilidad del modelo 26
3.9 Selección de la muestra 27
3.10 Técnicas e instrumentos 28
4. RESULTADOS 30
4.1 Delimitación del área de estudio 30
4.2 Selección y caracterización de casos de estudio 31
4.3 Clasificación y selección de los casos de análisis 36
4.4 Análisis arquitectónico, urbano y financiero de los casos seleccionados 38
4.5 Análisis comparativo de los casos seleccionados 50
4.5.1 Comparación de los resultados financieros..... 51
4.6 Evaluación de la integración urbana y replicabilidad del modelo 52
4.6.1 Evaluación de la integración urbana 52
4.6.2 Evaluación de la replicabilidad 53
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 55
5.1 Conclusiones 55
5.2 Recomendaciones 57
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 59
7. ANEXOS 60

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. [Evolución y expansión global de Airbnb] 5
Figura 2. Modelo de funcionamiento de Airbnb 8
Figura 3. Relación entre patrimonio, turismo y alojamiento temporal 9
Figura 4. Uso mixto del suelo en centros históricos patrimoniales 11
Figura 5. Relación conceptual entre conservación patrimonial, regulación del uso del suelo y alojamiento temporal 13
Figura 6. [Proceso de reutilización adaptativa en edificaciones patrimoniales] 21

Figura 7. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera para el análisis de proyectos inmobiliarios patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca 29
Figura 8. Muestra de la matriz del catastro georreferenciado de alojamientos turísticos tipo Airbnb del Centro Histórico de Cuenca 30
Figura 9. Delimitación del área de estudio 30
Figura 10. Resumen descriptivo del catastro georreferenciado de alojamientos turísticos tipo Airbnb 33
Figura 11. Distribución de la muestra según tipología arquitectónica 34
Figura 12. Distribución de tarifas por noche de los alojamientos analizados 35
Figura 13. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A002 Suite Central 39
Figura 14. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A003 Suite con vista a la Catedral 41
Figura 15. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A016 Suite Piano con vistas a la Catedral 42
Figura 16. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A023 Casa 621 44
Figura 17. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A024 Guillerminas 46
Figura 18. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A025 Casa Victoria 48

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Criterios para la clasificación y selección de los casos de análisis 37
Tabla 2. Casos seleccionados para el análisis arquitectónico, urbano y financiero 38
Tabla 3. Comparación de las características arquitectónicas y urbanas de los casos seleccionados 50
Tabla 4. Comparación financiera de los casos seleccionados 51
Tabla 5. Síntesis de la evaluación de integración urbana y replicabilidad 54

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Durante las últimas dos décadas, el crecimiento del turismo urbano ha generado transformaciones significativas en los centros históricos de diversas ciudades patrimoniales alrededor del mundo. La aparición de plataformas digitales de alojamiento temporal, particularmente Airbnb, ha modificado las dinámicas tradicionales del mercado turístico, permitiendo que inmuebles residenciales sean incorporados a esquemas de alojamiento de corta estancia. Este fenómeno ha impulsado nuevas oportunidades de inversión inmobiliaria, especialmente en sectores urbanos con alto valor patrimonial y atractivo turístico (Guttentag, 2015; Sans & Domínguez, 2016).

La ciudad de Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, constituye uno de los principales destinos turísticos del Ecuador. Su centro histórico concentra una importante cantidad de edificaciones patrimoniales que representan un valor arquitectónico, cultural e histórico relevante para la ciudad. En los últimos años, estas edificaciones han comenzado a experimentar procesos de reconversión hacia usos turísticos, impulsados por el incremento de la demanda de alojamiento temporal y por la expansión de plataformas digitales como Airbnb (Espinoza & Freire, 2017).

Esta transformación ha generado nuevas alternativas para la rehabilitación y aprovechamiento económico de inmuebles patrimoniales que anteriormente presentaban problemas de subutilización, deterioro o baja rentabilidad. Sin embargo, también ha planteado interrogantes relacionadas con los efectos urbanos y sociales de este fenómeno, particularmente en aspectos vinculados a la compatibilidad de usos, la presión sobre el mercado inmobiliario, la turistificación y los procesos de gentrificación (Smith, 1996; Lees et al., 2008).

A pesar del crecimiento observado en la oferta de alojamiento temporal dentro del Centro histórico de Cuenca, existe una limitada producción académica que analice de manera integral la viabilidad financiera de estos proyectos, su integración con el entorno urbano y su potencial de replicabilidad en otros inmuebles patrimoniales. La mayor parte de los estudios existentes se han enfocado en la evolución de la oferta turística o en los impactos generales del turismo, sin abordar simultáneamente las dimensiones económicas, urbanas y técnicas que intervienen en el desarrollo inmobiliario de este tipo de proyectos (Gutiérrez et al., 2020; Navarrete & Pineda, 2022).

En este contexto, surge la necesidad de desarrollar una investigación que permita evaluar de forma objetiva si los proyectos inmobiliarios turísticos tipo Airbnb constituyen una alternativa viable para la rehabilitación y aprovechamiento de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca. Asimismo, resulta relevante determinar bajo qué condiciones estos

proyectos pueden integrarse adecuadamente al entorno urbano y si poseen características que permitan su aplicación en otros inmuebles con condiciones similares (Mohamed et al., 2023).

La presente investigación busca aportar evidencia aplicada sobre un fenómeno de creciente relevancia para el desarrollo inmobiliario local, contribuyendo a la generación de criterios técnicos que faciliten la toma de decisiones por parte de inversionistas, promotores inmobiliarios y organismos de planificación urbana.

.

1.2 Justificación de la investigación

La importancia de esta investigación radica en la necesidad de comprender las oportunidades y desafíos que representa la incorporación de modelos de alojamiento turístico de corta estancia en edificaciones patrimoniales ubicadas dentro del Centro Histórico de Cuenca.

Desde una perspectiva económica, el estudio permitirá evaluar la rentabilidad de este tipo de proyectos mediante herramientas financieras ampliamente utilizadas en el análisis inmobiliario. Los resultados obtenidos proporcionarán información relevante para inversionistas y desarrolladores interesados en la rehabilitación de inmuebles patrimoniales con fines turísticos.

Desde el ámbito urbano, la investigación permitirá analizar la compatibilidad de estos proyectos con la estructura física, funcional y normativa del Centro Histórico. Esto resulta especialmente importante debido a la necesidad de equilibrar el desarrollo económico con la conservación patrimonial y el mantenimiento de la calidad urbana de los sectores históricos.

Desde una perspectiva social, el estudio contribuirá a comprender las implicaciones que estos modelos pueden generar sobre la dinámica residencial, la actividad económica local y los procesos de transformación urbana asociados al turismo.

Finalmente, desde el ámbito académico, la investigación aporta evidencia aplicada en un contexto local poco estudiado, ampliando el conocimiento existente sobre el desarrollo inmobiliario turístico en ciudades patrimoniales latinoamericanas.

.

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Evaluar la viabilidad financiera, la integración urbana y la replicabilidad de un proyecto inmobiliario turístico tipo Airbnb desarrollado en una edificación patrimonial del Centro Histórico de Cuenca.

1.3.2 Objetivos específicos

1. Analizar el contexto urbano y normativo del Centro Histórico de Cuenca en relación con el uso turístico de edificaciones patrimoniales.
2. Evaluar las características técnicas y arquitectónicas del proyecto inmobiliario desarrollado en la edificación patrimonial seleccionada.
3. Determinar el desempeño financiero del proyecto mediante el análisis de inversión, costos, ingresos y rentabilidad.
4. Analizar la posibilidad de replicar el modelo inmobiliario en un conjunto delimitado de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca, mediante la evaluación comparativa de sus condiciones urbanas, técnicas y financieras.

- **1.4 Pregunta de investigación**

¿En qué medida los proyectos de alojamiento turístico tipo Airbnb en edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca son financieramente viables, urbanamente compatibles y replicables como modelo de desarrollo inmobiliario?

1.5 Hipótesis de trabajo

Se plantea que los proyectos de alojamiento turístico tipo Airbnb en edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca son financieramente viables y pueden integrarse adecuadamente al entorno urbano, constituyéndose en un modelo replicable de desarrollo inmobiliario, siempre que se consideren criterios técnicos, normativos y de gestión adecuados.

CAPITULO 2.

2. REVISIÓN DE LITERATURA (MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE)

2.1 Turistificación y dinámicas urbanas

El turismo se ha consolidado como una de las actividades económicas más importantes a nivel mundial debido a su capacidad para generar empleo, dinamizar economías locales y promover intercambios culturales entre territorios. Dentro de las distintas modalidades turísticas, el turismo urbano ha experimentado un crecimiento significativo durante las últimas décadas, impulsado por el interés de los visitantes en acceder a experiencias relacionadas con el patrimonio cultural, la arquitectura, la gastronomía, los eventos y la vida cotidiana de las ciudades (Richards, 2018).

De acuerdo con la Organización Mundial del Turismo (OMT, 2019), las ciudades se han convertido en algunos de los principales destinos turísticos del mundo debido a la concentración de servicios, equipamientos, infraestructura de transporte y recursos culturales. Esta tendencia ha favorecido el desarrollo de nuevas formas de consumo turístico centradas en la experiencia urbana y en la interacción directa con los espacios donde se desarrolla la vida local.

El turismo urbano puede definirse como el conjunto de actividades turísticas que se desarrollan dentro de áreas urbanas y que tienen como principal motivación el disfrute de recursos culturales, históricos, arquitectónicos, comerciales y recreativos presentes en la ciudad (Ashworth & Page, 2011). A diferencia de otras modalidades turísticas, el turismo urbano se caracteriza por desarrollarse en espacios multifuncionales donde conviven actividades residenciales, comerciales, administrativas y turísticas, generando una interacción constante entre visitantes y residentes.

Las ciudades históricas y patrimoniales han adquirido una relevancia particular dentro de este fenómeno. Según Ashworth y Tunbridge (2000), los centros históricos constituyen uno de los principales recursos turísticos urbanos debido a la concentración de bienes patrimoniales, monumentos, espacios públicos y manifestaciones culturales capaces de atraer visitantes nacionales e internacionales. En este contexto, el patrimonio cultural se transforma en un recurso estratégico para el desarrollo económico local, generando oportunidades de inversión y revitalización urbana.

La relación entre turismo y patrimonio ha sido ampliamente estudiada en la literatura académica. Diversos autores sostienen que la actividad turística puede contribuir a la conservación y valorización del patrimonio mediante la generación de recursos económicos destinados al mantenimiento de edificios históricos, espacios públicos y actividades culturales (Timothy & Boyd, 2003). Sin embargo, también se reconoce que el crecimiento descontrolado del turismo puede generar efectos negativos sobre la estructura urbana, incrementando la presión sobre los servicios, modificando los usos tradicionales del suelo y alterando las dinámicas sociales de los sectores patrimoniales.

Durante las últimas décadas, el crecimiento de las tecnologías digitales ha transformado significativamente la forma en que se organiza y consume la actividad turística. La aparición de plataformas digitales de alojamiento, transporte y comercialización de experiencias ha modificado la estructura tradicional del sector, permitiendo una mayor participación de actores privados y facilitando el acceso de los visitantes a una amplia variedad de servicios. Entre estas plataformas, Airbnb ha desempeñado un papel fundamental en la transformación de los mercados de alojamiento urbano, especialmente en ciudades con alta demanda turística y patrimonio cultural consolidado (Guttentag, 2015).

En América Latina, numerosas ciudades patrimoniales han experimentado un crecimiento sostenido del turismo urbano durante las últimas décadas. Este fenómeno ha impulsado procesos de rehabilitación de inmuebles históricos, incremento de inversiones vinculadas al sector turístico y cambios en la estructura económica de los centros históricos. No obstante, también ha generado nuevas tensiones relacionadas con la ocupación del espacio urbano, el acceso a la vivienda y la transformación de actividades tradicionales hacia usos orientados al visitante (Milano, 2017).

En el caso de Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO en 1999 fortaleció el posicionamiento de la ciudad como destino turístico cultural, incrementando progresivamente la afluencia de visitantes nacionales e internacionales. Como consecuencia, el Centro Histórico ha consolidado su papel como principal espacio de concentración de actividades turísticas, comerciales y culturales, generando nuevas oportunidades para el desarrollo inmobiliario vinculado al turismo. Este contexto constituye el punto de partida para comprender procesos más recientes asociados a la turistificación y a las transformaciones urbanas derivadas del crecimiento del alojamiento temporal en áreas patrimoniales.

2.2 Plataformas de alojamiento turístico: Airbnb

La transformación digital ha generado cambios significativos en múltiples sectores económicos, incluyendo el turismo. Uno de los fenómenos más relevantes de las últimas décadas ha sido el surgimiento de la denominada economía colaborativa (*sharing economy*), entendida como un sistema basado en el intercambio de bienes y servicios mediante plataformas digitales que conectan directamente a oferentes y demandantes (Botsman & Rogers, 2010).

La economía colaborativa se caracteriza por el uso intensivo de tecnologías de la información y comunicación, las cuales permiten optimizar recursos infrautilizados mediante modelos de intercambio entre particulares. Según Belk (2014), este fenómeno ha modificado los patrones tradicionales de consumo al facilitar el acceso temporal a bienes y servicios sin necesidad de propiedad permanente. Dentro de este contexto surgieron plataformas digitales especializadas en transporte, alojamiento, comercio y prestación de servicios, transformando la estructura de numerosos mercados.

En el sector turístico, la digitalización permitió el desarrollo de nuevas formas de intermediación entre viajeros y prestadores de servicios. Las plataformas digitales redujeron costos de transacción, ampliaron la oferta disponible y facilitaron el acceso a mercados globales. Como consecuencia, millones de usuarios comenzaron a utilizar aplicaciones y sitios web para reservar alojamiento, transporte y actividades turísticas de manera directa, generando cambios importantes en la industria tradicional del turismo (Guttentag, 2015).

La expansión de estas plataformas modificó la relación entre oferta y demanda, permitiendo que personas particulares participaran en mercados previamente dominados por empresas especializadas. Esta tendencia favoreció el surgimiento de nuevos modelos de negocio que combinan innovación tecnológica, flexibilidad operativa y aprovechamiento de recursos existentes, configurando un nuevo escenario para el desarrollo de actividades turísticas a escala global.

2.2.1 Origen y evolución de Airbnb

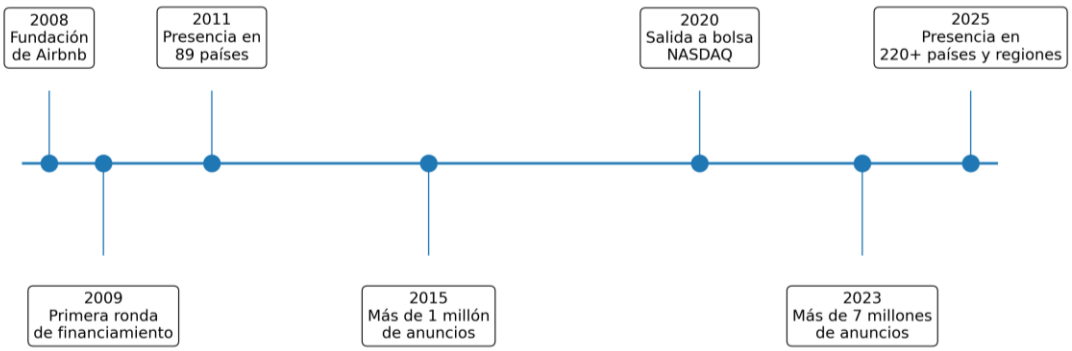
Airbnb fue fundada en la ciudad de San Francisco en 2008 por Brian Chesky, Joe Gebbia y Nathan Blecharczyk, con el objetivo inicial de ofrecer alojamiento temporal mediante el arrendamiento de espacios disponibles dentro de viviendas particulares. Lo que comenzó como una solución temporal para alojar visitantes durante un evento local se transformó rápidamente en una de las plataformas de alojamiento más importantes del mundo (Guttentag, 2015).

El crecimiento de Airbnb estuvo impulsado por la combinación de tecnología digital, facilidad de acceso al mercado y cambios en las preferencias de los viajeros. A diferencia de los establecimientos hoteleros tradicionales, la plataforma permite que cualquier propietario o arrendatario autorizado oferte espacios de alojamiento de corta estancia a través de una interfaz digital accesible desde cualquier lugar del mundo.

Según Guttentag (2015), Airbnb introdujo una innovación disruptiva dentro de la industria turística al ampliar significativamente la oferta de alojamiento disponible y ofrecer experiencias consideradas más auténticas por los usuarios. Este modelo permitió diversificar las opciones de hospedaje, incorporando departamentos, habitaciones privadas, viviendas completas y otros tipos de inmuebles que anteriormente no participaban en el mercado turístico formal.

Durante la última década, Airbnb experimentó una expansión global acelerada. La plataforma opera actualmente en más de 220 países y regiones, acumulando millones de anuncios activos y cientos de millones de huéspedes registrados. Este crecimiento ha convertido a Airbnb en uno de los principales actores del sector turístico mundial y en una referencia obligatoria para el análisis de las transformaciones contemporáneas del alojamiento turístico.

Figura 1. Evolución y expansión global de Airbnb (2008-2025)



Fuente: Información corporativa de Airbnb y Guttentag (2015).

Elaboración: Propia

2.2.2 Airbnb y el turismo urbano

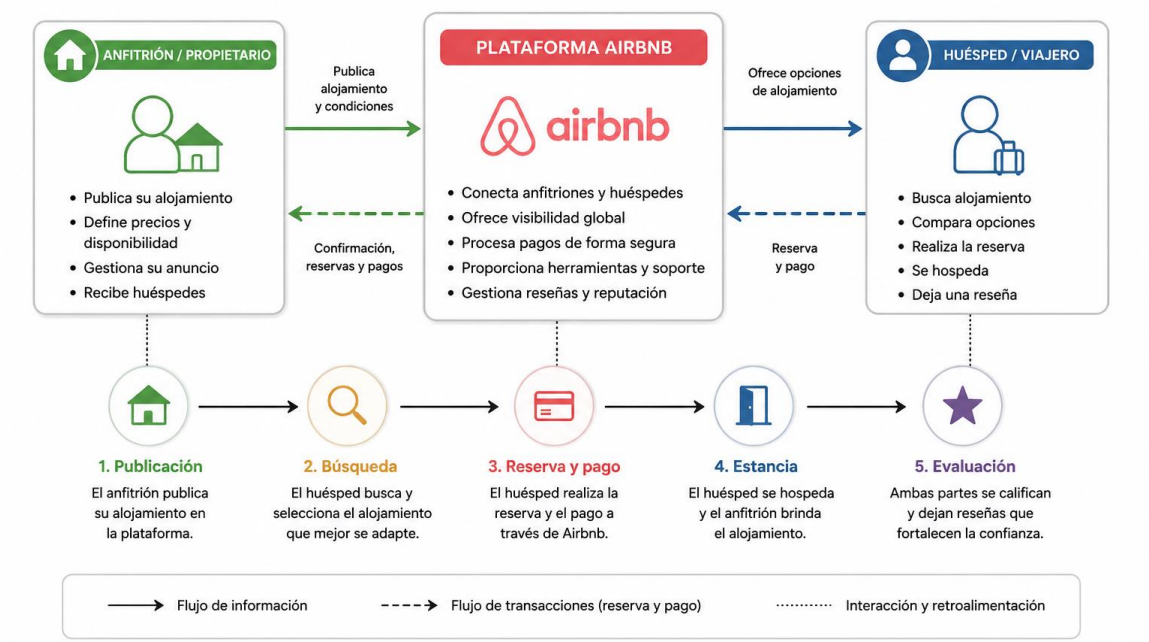
El crecimiento de Airbnb ha tenido una incidencia particularmente importante en las ciudades. La concentración de atractivos culturales, infraestructura turística y servicios urbanos ha favorecido la expansión de la plataforma en áreas centrales, centros históricos y barrios con alto valor patrimonial.

Diversos estudios han demostrado que Airbnb tiende a localizarse en sectores urbanos consolidados donde existe una elevada demanda turística y una amplia disponibilidad de inmuebles susceptibles de ser adaptados para alojamiento temporal (Gutiérrez et al., 2020). Esta concentración espacial ha generado transformaciones significativas en los mercados inmobiliarios urbanos, especialmente en ciudades con fuerte actividad turística.

Desde la perspectiva de los visitantes, Airbnb ofrece ventajas asociadas a precios competitivos, mayor flexibilidad y experiencias más vinculadas al entorno local. Sin embargo, desde la perspectiva urbana, el crecimiento de la plataforma ha generado debates relacionados con el acceso a la vivienda, el incremento de rentas, la sustitución de usos residenciales y la transformación de barrios tradicionales hacia actividades orientadas al turismo (Cócola-Gant, 2016).

Según Guttentag (2015), la principal diferencia entre Airbnb y los modelos tradicionales de alojamiento radica en que la plataforma permite incorporar al mercado turístico una gran cantidad de inmuebles previamente destinados a uso residencial. Esta situación incrementa la oferta disponible, pero también puede alterar las dinámicas urbanas cuando la actividad turística alcanza niveles elevados de concentración territorial.

Figura 2. Modelo de funcionamiento de Airbnb



Fuente: Guttentag (2015).

Elaboración: Propia con apoyo de Gemini (Google, 2026).

2.2.3 Airbnb en ciudades patrimoniales

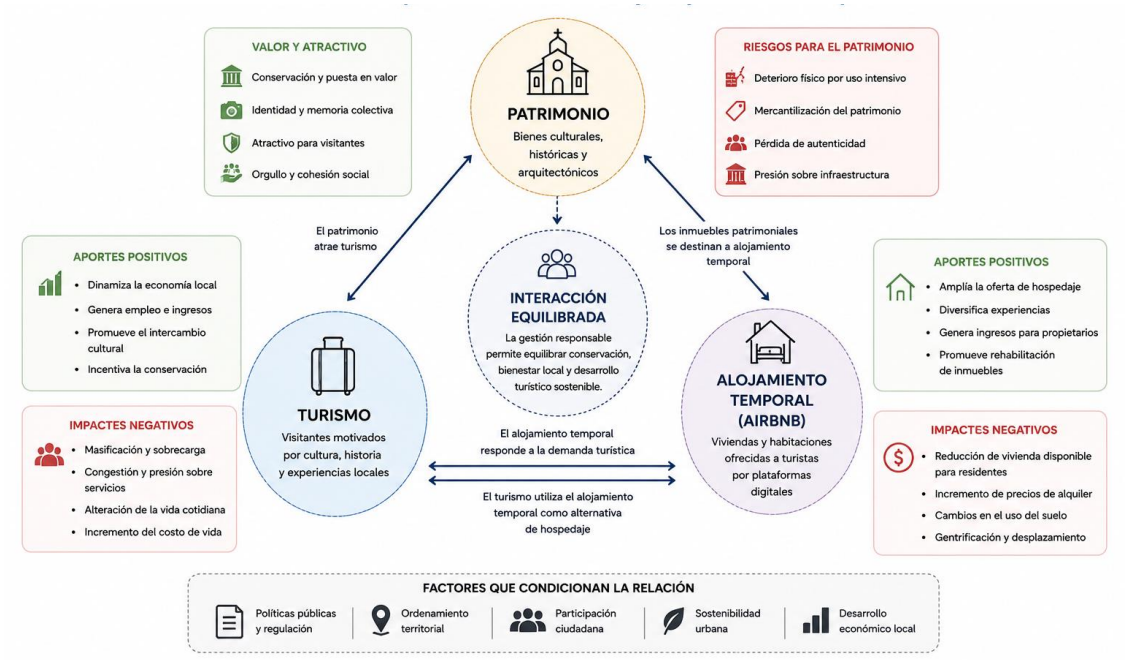
Las ciudades patrimoniales representan uno de los contextos donde Airbnb ha tenido mayor crecimiento durante los últimos años. La combinación entre valor histórico, atractivo cultural y demanda turística convierte a los centros históricos en espacios especialmente atractivos para el desarrollo de alojamiento temporal.

Gutiérrez et al. (2020), mediante un análisis espacial desarrollado en diversas ciudades patrimoniales, identificaron una fuerte relación entre la localización de inmuebles patrimoniales y la concentración de alojamientos de corta estancia. Los autores concluyen que las áreas históricas presentan condiciones particularmente favorables para este tipo de actividad debido a la existencia de atractivos culturales, infraestructura turística y altos niveles de visitación.

No obstante, la expansión de Airbnb en contextos patrimoniales también ha generado preocupaciones relacionadas con la conservación urbana y la sostenibilidad social. Diversos estudios han señalado que la creciente orientación de inmuebles históricos hacia actividades turísticas puede generar procesos de turistificación y gentrificación, caracterizados por el desplazamiento progresivo de residentes permanentes, el incremento del valor del suelo y la transformación de actividades tradicionales (Sans & Domínguez, 2016; Smith, 1996).

Autores como Navarrete y Pineda (2022) sostienen que la expansión del alojamiento turístico en áreas patrimoniales debe ser analizada desde una perspectiva integral que considere simultáneamente variables económicas, sociales, urbanas y culturales. Bajo este enfoque, la viabilidad financiera de los proyectos debe complementarse con criterios relacionados con la conservación patrimonial, la compatibilidad urbana y el bienestar de la población residente.

Figura 3 Relación entre patrimonio, turismo y alojamiento temporal



Fuente: Guttentag (2015), Cócola-Gant (2016) y Smith (1996).

Elaboración: Propia con apoyo de Gemini (Google, 2026).

2.2.4 Airbnb en Cuenca

En Ecuador, el crecimiento de Airbnb ha sido especialmente visible en ciudades con vocación turística y patrimonial. En el caso de Cuenca, la plataforma ha experimentado una expansión sostenida durante los últimos años, impulsada por el atractivo turístico del Centro Histórico y por la creciente demanda de alojamiento alternativo.

Espinoza y Freire (2017), es uno de los primeros estudios realizados sobre Airbnb en Cuenca, identificaron una concentración significativa de la oferta en sectores cercanos al Centro Histórico, evidenciando la estrecha relación entre patrimonio urbano y alojamiento temporal. Los autores concluyen que la localización de los anuncios responde principalmente a factores asociados con accesibilidad, cercanía a atractivos turísticos y disponibilidad de inmuebles adaptables al uso turístico.

La presencia de edificaciones patrimoniales con potencial de rehabilitación ha generado oportunidades para el desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados al alojamiento temporal. Este fenómeno ha permitido diversificar la oferta turística y promover nuevas alternativas de aprovechamiento económico de inmuebles históricos. Sin embargo, también plantea interrogantes relacionadas con la conservación patrimonial, la regulación urbana y los efectos que este tipo de actividades puede generar sobre la estructura residencial del Centro Histórico.

En este contexto, Airbnb constituye un caso de estudio relevante para analizar la interacción entre turismo, patrimonio y desarrollo inmobiliario. Su crecimiento dentro del Centro Histórico de Cuenca permite evaluar las oportunidades y desafíos que enfrentan los proyectos de alojamiento temporal en contextos urbanos patrimoniales, constituyendo un antecedente fundamental para la presente investigación.

2.3 Uso del suelo en centros históricos

El uso del suelo constituye uno de los principales instrumentos de planificación urbana, ya que permite organizar espacialmente las actividades económicas, sociales, culturales y residenciales que se desarrollan dentro de una ciudad. Según Cullingworth y Caves (2014), el uso del suelo puede definirse como la forma en que el territorio es ocupado y aprovechado por diferentes actividades humanas, constituyendo un elemento fundamental para la gestión del crecimiento urbano y la sostenibilidad territorial.

Desde la perspectiva de la planificación urbana, la regulación del uso del suelo busca garantizar la compatibilidad entre actividades, evitar conflictos funcionales y promover un desarrollo equilibrado del territorio. En este contexto, los gobiernos locales establecen normativas específicas que determinan los usos permitidos, condicionados o restringidos dentro de cada sector urbano, considerando factores como densidad poblacional, movilidad, patrimonio cultural, servicios públicos y calidad de vida de los habitantes (Lynch, 1960).

En los centros históricos, la regulación del uso del suelo adquiere una importancia particular debido a la coexistencia de actividades residenciales, comerciales, administrativas, culturales y turísticas dentro de un espacio urbano con alto valor patrimonial. Esta complejidad funcional exige mecanismos de planificación capaces de equilibrar la conservación del patrimonio con las necesidades de desarrollo económico y social de la ciudad.

2.3.1 Uso del suelo y conservación patrimonial

Los centros históricos constituyen espacios urbanos caracterizados por la presencia de edificaciones patrimoniales, trazados urbanos tradicionales y valores culturales acumulados a lo largo del tiempo. Según la UNESCO (2011), la conservación de estos espacios requiere una

gestión integral que considere simultáneamente aspectos físicos, sociales, económicos y ambientales.

Diversos estudios sostienen que la permanencia de usos compatibles constituye uno de los principales factores para garantizar la sostenibilidad de los centros históricos. Cuando las actividades desarrolladas en los inmuebles patrimoniales mantienen una relación adecuada con las características arquitectónicas y urbanas del entorno, se favorece la conservación del patrimonio y se fortalece la vitalidad económica del sector (Bandarin & Van Oers, 2012).

Por el contrario, la sustitución indiscriminada de usos tradicionales puede generar procesos de degradación urbana, pérdida de identidad cultural y desplazamiento de población residente. Estas transformaciones suelen observarse en ciudades donde la presión inmobiliaria y turística modifica progresivamente la estructura funcional de los centros históricos.

Figura 4 Uso mixto del suelo en centros históricos Patrimoniales.



Fuente: Unesco (2011), Bandarin y Van Oers (2012) y Ashworth y Tunbridge (2000).

Elaboración: Propia con apoyo de Gemini (Google, 2026).

2.3.2 Transformaciones del uso del suelo asociadas al turismo

El crecimiento del turismo urbano ha generado importantes transformaciones en la estructura funcional de numerosos centros históricos alrededor del mundo. Diversos autores señalan que el incremento de actividades turísticas puede provocar cambios progresivos en los patrones tradicionales de ocupación del suelo, favoreciendo la aparición de nuevos usos vinculados al alojamiento, la gastronomía, el comercio turístico y los servicios recreativos (Ashworth & Tunbridge, 2000).

La expansión de plataformas digitales de alojamiento temporal, como Airbnb, ha intensificado estos procesos al facilitar la incorporación de viviendas residenciales al mercado turístico. Según

Cócola-Gant (2016), este fenómeno puede generar una reducción de la oferta habitacional permanente y un aumento de la especialización turística de determinados sectores urbanos.

En ciudades patrimoniales, estos cambios suelen concentrarse en áreas próximas a los principales atractivos culturales y turísticos. Como consecuencia, se producen modificaciones en la estructura económica local, incrementos en el valor del suelo y transformaciones en la composición social de la población residente.

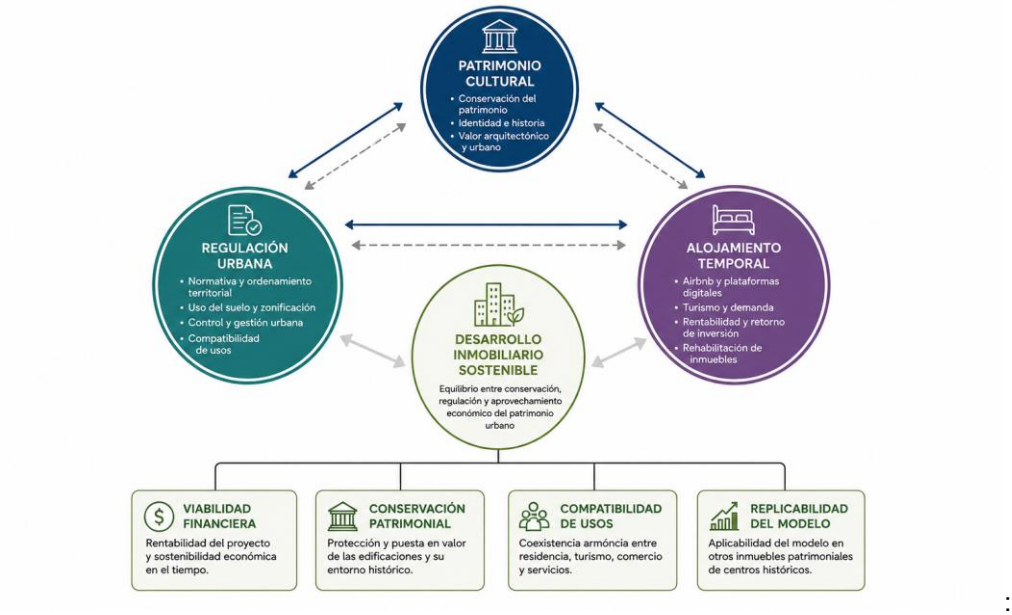
2.3.3 Uso del suelo y alojamiento temporal en centros históricos

La aparición de plataformas de alojamiento temporal ha generado nuevos debates sobre la regulación urbana y la compatibilidad de usos dentro de los centros históricos. Mientras algunos autores destacan los beneficios económicos asociados al turismo y la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, otros advierten sobre posibles impactos relacionados con la pérdida de vivienda permanente y la alteración de las dinámicas comunitarias (Sans & Domínguez, 2016).

En este contexto, diversos municipios han desarrollado mecanismos regulatorios destinados a controlar la localización y funcionamiento de alojamientos turísticos de corta estancia. Estas regulaciones buscan garantizar un equilibrio entre el aprovechamiento económico del patrimonio y la preservación de la función residencial de los centros históricos.

En el caso de Cuenca, la coexistencia entre actividades residenciales, comerciales y turísticas dentro del Centro Histórico plantea la necesidad de analizar cuidadosamente la compatibilidad de los proyectos inmobiliarios destinados al alojamiento temporal. Esta evaluación resulta especialmente relevante cuando los inmuebles se encuentran dentro de áreas patrimoniales sujetas a normativas específicas de conservación y uso del suelo.

Figura 5: Relación conceptual entre conservación patrimonial, regulación del uso del suelo y alojamiento temporal.



:

Fuente: Unesco (2011), Bandarin y Van Oers (2012) y Cócola-Gant (2016).

Elaboración: Propia con apoyo de Gemini (Google, 2026).

2.4 Desarrollo inmobiliario en contextos patrimoniales

El desarrollo inmobiliario constituye el proceso mediante el cual un terreno o inmueble es transformado para generar valor económico, social y urbano mediante la incorporación de nuevas funciones, edificaciones o actividades productivas. Según Peiser y Hamilton (2012), el desarrollo inmobiliario comprende una secuencia de etapas que incluyen la identificación de oportunidades, análisis de mercado, planificación, diseño, financiamiento, construcción, comercialización y operación de un proyecto.

Desde una perspectiva económica, el desarrollo inmobiliario busca maximizar el valor de los activos mediante la generación de rentabilidad y la respuesta a necesidades específicas del mercado. Sin embargo, además de los objetivos financieros, los proyectos inmobiliarios contemporáneos incorporan criterios relacionados con sostenibilidad, integración urbana y preservación del entorno construido, especialmente cuando se desarrollan en áreas de alto valor histórico y cultural.

En este contexto, el desarrollo inmobiliario trasciende la simple construcción de nuevas edificaciones y se convierte en una herramienta de transformación urbana capaz de influir en la estructura económica, social y territorial de las ciudades (Miles, Berens & Weiss, 2015).

2.4.1 Desarrollo inmobiliario y patrimonio cultural

Las áreas patrimoniales presentan características particulares que condicionan el desarrollo inmobiliario. La existencia de edificaciones históricas, normativas de conservación y restricciones urbanísticas obliga a que los proyectos incorporen criterios de protección patrimonial desde las etapas iniciales de planificación.

Según Bandarin y Van Oers (2012), la conservación del patrimonio no debe entenderse como un obstáculo para el desarrollo económico, sino como una oportunidad para generar procesos de revitalización urbana capaces de fortalecer la identidad local y mejorar la competitividad territorial. Bajo esta perspectiva, los inmuebles patrimoniales pueden convertirse en activos estratégicos que generan valor económico mediante usos compatibles con sus características históricas y arquitectónicas.

La reutilización adaptativa (*adaptive reuse*) constituye una de las estrategias más utilizadas en este tipo de contextos. Este enfoque consiste en rehabilitar edificaciones históricas para incorporar nuevos usos que permitan garantizar su sostenibilidad económica sin comprometer sus valores patrimoniales. Diversos estudios han demostrado que la reutilización adaptativa contribuye simultáneamente a la conservación del patrimonio, la regeneración urbana y la dinamización económica de los centros históricos (Bullen & Love, 2011).

Figura 6: Proceso de reutilización adaptativa en edificaciones patrimoniales.



Fuente: Bullen y Love (2011) y Bandarin y Van Oers (2012).

Elaboración: Propia con apoyo de Gemini (Google, 2026).

2.4.2 Inversión inmobiliaria en centros históricos

Durante las últimas décadas, los centros históricos han experimentado un renovado interés por parte de inversionistas públicos y privados debido a su potencial turístico, cultural y comercial. La concentración de patrimonio arquitectónico, espacios públicos de calidad y actividades culturales convierte a estos sectores en áreas atractivas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados a vivienda, comercio, hotelería y alojamiento temporal.

Ashworth y Tunbridge (2000) señalan que la valorización económica del patrimonio constituye uno de los principales motores de inversión en ciudades históricas. La recuperación de edificaciones antiguas permite incrementar el valor inmobiliario de los sectores intervenidos, generar empleo y fortalecer la actividad económica local.

No obstante, el desarrollo inmobiliario en contextos patrimoniales también implica desafíos relacionados con costos de rehabilitación, exigencias normativas y limitaciones constructivas. La necesidad de preservar elementos arquitectónicos originales puede incrementar significativamente los costos de intervención en comparación con proyectos desarrollados en edificaciones convencionales (Rypkema, 2005).

Por esta razón, la evaluación financiera adquiere un papel fundamental en la toma de decisiones de inversión dentro de áreas patrimoniales, permitiendo determinar la viabilidad económica de los proyectos y estimar los retornos esperados.

2.4.3 Alojamiento turístico como estrategia de reutilización patrimonial

Uno de los usos más frecuentes para la rehabilitación de inmuebles históricos es el alojamiento turístico. Hoteles boutique, hostales patrimoniales, suites turísticas y alojamientos temporales representan alternativas que permiten generar ingresos suficientes para financiar la conservación de edificaciones patrimoniales.

Según Mohamed et al. (2023), los proyectos de alojamiento turístico desarrollados en inmuebles históricos presentan ventajas asociadas a la diferenciación del producto, el atractivo cultural y la experiencia auténtica ofrecida a los visitantes. Estas características permiten captar segmentos específicos del mercado turístico dispuestos a valorar espacios con identidad patrimonial.

La expansión de plataformas digitales como Airbnb ha ampliado las posibilidades de aprovechamiento económico de inmuebles históricos, facilitando el acceso de pequeños propietarios al mercado turístico. En muchos casos, esta modalidad ha permitido recuperar edificaciones deterioradas mediante inversiones relativamente moderadas orientadas a la adaptación funcional de los espacios.

Sin embargo, diversos autores advierten que la expansión del alojamiento temporal debe gestionarse adecuadamente para evitar procesos de turistificación excesiva, pérdida de función residencial y alteraciones en la estructura social de los centros históricos (Sans & Domínguez, 2016).

2.4.4 Desarrollo inmobiliario sostenible en contextos patrimoniales

La tendencia actual en materia de planificación urbana promueve modelos de desarrollo inmobiliario capaces de equilibrar objetivos económicos, sociales y ambientales. En el caso de los centros históricos, este enfoque incorpora además la dimensión patrimonial como un elemento esencial para la sostenibilidad del proyecto.

La UNESCO (2011) sostiene que la gestión sostenible de áreas históricas requiere integrar conservación patrimonial, desarrollo económico y bienestar social dentro de una misma estrategia de intervención. Bajo este enfoque, los proyectos inmobiliarios no deben limitarse a generar rentabilidad financiera, sino contribuir también a la preservación del patrimonio y a la mejora de la calidad urbana.

En consecuencia, la viabilidad de un proyecto desarrollado en un inmueble patrimonial debe evaluarse considerando simultáneamente criterios económicos, urbanos y culturales. Esta perspectiva resulta especialmente relevante para proyectos de alojamiento temporal en centros históricos, donde la compatibilidad entre uso turístico, conservación patrimonial y regulación urbana constituye un factor determinante para el éxito de la intervención.

2.5 Evaluación financiera de proyectos inmobiliarios

La evaluación financiera constituye una herramienta fundamental para determinar la viabilidad económica de un proyecto inmobiliario. Su principal objetivo consiste en analizar la capacidad de una inversión para generar beneficios económicos suficientes que justifiquen la utilización de recursos financieros durante un período determinado (Brigham & Ehrhardt, 2017).

En el ámbito inmobiliario, la evaluación financiera permite estimar costos, ingresos, riesgos y rentabilidad esperada antes de ejecutar una inversión. Esta información facilita la toma de decisiones y contribuye a reducir la incertidumbre asociada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, especialmente cuando involucran procesos de rehabilitación patrimonial o cambios de uso del inmueble.

Según Peiser y Hamilton (2012), la evaluación financiera debe realizarse desde las primeras etapas de planificación, ya que permite identificar oportunidades de inversión, analizar escenarios alternativos y determinar la factibilidad económica de un proyecto antes de comprometer recursos significativos.

2.5.1 Flujo de caja en proyectos inmobiliarios

El flujo de caja constituye la base de cualquier análisis financiero. Representa el movimiento de ingresos y egresos generados por un proyecto durante un horizonte temporal determinado.

En proyectos inmobiliarios, los principales componentes del flujo de caja incluyen:

- Inversión inicial.
- Costos de rehabilitación o construcción.
- Gastos operativos.
- Ingresos por arrendamiento o explotación.
- Valor residual del inmueble.

El análisis del flujo de caja permite visualizar el comportamiento financiero del proyecto y constituye el insumo principal para el cálculo de indicadores de rentabilidad como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) (Ross, Westerfield & Jordan, 2019).

2.5.2 Valor Actual Neto (VAN)

El Valor Actual Neto (VAN) es uno de los indicadores más utilizados en la evaluación financiera de proyectos de inversión. Este indicador mide la diferencia entre el valor presente de los ingresos futuros esperados y el valor presente de los costos asociados a la inversión.

Un VAN positivo indica que el proyecto genera valor económico superior al rendimiento mínimo exigido por el inversionista, mientras que un VAN negativo sugiere que la inversión no resulta financieramente atractiva (Brealey, Myers & Allen, 2020).

Fórmula.

Donde:

- VAN = Valor Actual Neto.
- FC = Flujo de caja.
- i = Tasa de descuento.
- n = Horizonte de evaluación.
- I_0 = Inversión inicial.

En proyectos inmobiliarios, el VAN permite determinar si los ingresos futuros generados por ventas compensan adecuadamente la inversión realizada.

2.5.3 Tasa Interna de Retorno (TIR)

La Tasa Interna de Retorno (TIR) representa la tasa de descuento que hace que el Valor Actual Neto sea igual a cero.

La TIR constituye un indicador ampliamente utilizado para comparar alternativas de inversión y determinar la rentabilidad potencial de un proyecto. Cuando la TIR es superior al costo de oportunidad del capital o a la tasa mínima requerida por el inversionista, la inversión se considera financieramente viable (Brigham & Ehrhardt, 2017).

La principal ventaja de la TIR radica en que expresa la rentabilidad en términos porcentuales, facilitando la comparación entre diferentes oportunidades de inversión.

2.5.4 Período de recuperación de la inversión (Payback)

El período de recuperación o *Payback* corresponde al tiempo requerido para recuperar la inversión inicial mediante los flujos de efectivo generados por el proyecto.

Este indicador permite evaluar la liquidez de una inversión y estimar el tiempo necesario para recuperar el capital invertido. Aunque no considera el valor temporal del dinero, continúa siendo una herramienta ampliamente utilizada como criterio complementario de análisis financiero (Ross et al., 2019).

En proyectos inmobiliarios destinados al alojamiento temporal, el período de recuperación resulta especialmente relevante debido a los costos asociados con la rehabilitación de inmuebles patrimoniales.

2.5.5 Tasa de descuento y costo de capital

La tasa de descuento representa el rendimiento mínimo exigido por el inversionista para compensar el riesgo asumido. Su determinación constituye uno de los aspectos más importantes dentro de la evaluación financiera, ya que influye directamente sobre los resultados obtenidos mediante el VAN y otros indicadores de rentabilidad.

Según Damodaran (2012), la tasa de descuento debe reflejar el riesgo específico del proyecto y las condiciones del mercado. En proyectos inmobiliarios patrimoniales, factores como restricciones normativas, costos de rehabilitación y variabilidad de la demanda turística pueden incrementar el nivel de riesgo percibido por los inversionistas.

En la práctica, la tasa de descuento suele estimarse mediante metodologías como:

- Weighted Average Cost of Capital (WACC).

- Capital Asset Pricing Model (CAPM).
- Tasas de mercado comparables.

Para la evaluación financiera de los proyectos inmobiliarios analizados se adoptó una tasa de descuento anual del 19 %, establecida a partir de evidencia empírica del sector de la construcción en Ecuador. Orellana-Osorio et al. (2024), en su investigación titulada *Riesgo de mercado y evaluación financiera de las empresas del subsector F41 de construcción de edificios del Ecuador*, analizaron información financiera de empresas constructoras correspondiente al período 2013–2022, utilizando una adaptación del modelo de valoración de activos financieros (CAPM) basada en información contable y ajustada a las características del mercado ecuatoriano.

Los autores determinaron que el rendimiento requerido para el subsector de construcción de edificios (F41), considerando su exposición al riesgo de mercado, alcanza el 19,26 % anual. Este resultado constituye una referencia sectorial relevante para establecer una tasa mínima de rendimiento en proyectos vinculados con el desarrollo inmobiliario, particularmente en contextos donde existen riesgos asociados a la inversión, los costos de construcción y las condiciones del mercado (Orellana-Osorio et al., 2024).

En consecuencia, para la presente investigación se adoptó una tasa de descuento anual del 19 %, aproximando el rendimiento requerido identificado en el estudio citado. Esta tasa se utilizó como supuesto metodológico uniforme para calcular el Valor Actual Neto (VAN) de los seis casos de estudio, tanto en el escenario de desarrollo y venta como en el escenario de explotación mediante alojamiento turístico temporal tipo Airbnb. Su aplicación permite comparar los resultados financieros bajo un mismo criterio de rendimiento mínimo requerido, considerando que el indicador sectorial constituye una referencia y no una estimación específica del costo de capital de cada inmueble patrimonial.

2.5.6 Aplicación a proyectos de alojamiento turístico

Los proyectos inmobiliarios orientados al alojamiento turístico presentan características particulares que influyen en su evaluación financiera. A diferencia de los arrendamientos tradicionales, los ingresos dependen de variables como ocupación, tarifa promedio diaria, estacionalidad y demanda turística.

Autores como Guttentag (2015) señalan que las plataformas digitales de alojamiento temporal han modificado significativamente los modelos tradicionales de rentabilidad inmobiliaria, permitiendo generar ingresos potencialmente superiores a los obtenidos mediante alquileres residenciales convencionales.

En consecuencia, la evaluación financiera de proyectos Airbnb debe considerar variables específicas relacionadas con:

- Tasa de ocupación.
- Tarifa promedio diaria.

- Gastos operativos.
- Comisiones de plataforma.
- Mantenimiento del inmueble.
- Reposición de equipamiento.

Estas variables serán incorporadas posteriormente en el análisis financiero del caso de estudio desarrollado en la presente investigación.

2.6 Estado del arte

El estudio de las plataformas de alojamiento temporal en ciudades patrimoniales ha adquirido creciente relevancia dentro de la literatura urbana, turística e inmobiliaria. Diversas investigaciones han abordado el impacto de Airbnb sobre la estructura urbana, la oferta turística, los procesos de turistificación y la transformación de usos del suelo en áreas centrales e históricas. Sin embargo, la mayoría de estos estudios se ha concentrado en el análisis espacial de la oferta o en los efectos sociales del alojamiento temporal, dejando un vacío en torno a la evaluación financiera e inmobiliaria aplicada a edificaciones patrimoniales.

Guttentag (2015) analiza el surgimiento de Airbnb como una innovación disruptiva dentro del sector turístico, señalando que la plataforma modificó la estructura tradicional de alojamiento al permitir que viviendas y departamentos particulares ingresen al mercado turístico. Este estudio resulta relevante porque permite comprender el origen del fenómeno y su capacidad para transformar los modelos convencionales de hospedaje.

En el contexto urbano, Sans y Domínguez (2016) estudian la relación entre Airbnb y los procesos de turistificación en barrios de Barcelona. Los autores sostienen que el crecimiento del alojamiento turístico puede modificar progresivamente la función residencial de determinados sectores urbanos, especialmente cuando la demanda turística se concentra en áreas centrales con alto atractivo cultural. Este aporte es importante para la presente investigación, ya que permite entender cómo la expansión de plataformas digitales puede incidir en la dinámica urbana de centros históricos.

Desde una perspectiva espacial, Gutiérrez, García-Palomares, Romanillos y Salas-Olmedo (2020) identifican la relación entre recursos patrimoniales y alojamientos de corta estancia mediante herramientas de análisis geográfico. Su investigación evidencia que los alojamientos tipo Airbnb tienden a concentrarse cerca de bienes patrimoniales y atractivos turísticos, generando una relación directa entre patrimonio construido y oferta de alojamiento temporal. Este estudio aporta una base metodológica importante para analizar la localización de alojamientos turísticos en áreas patrimoniales.

En ciudades patrimoniales latinoamericanas, Gremium (2024) analiza el caso del Centro Histórico de Guanajuato y advierte que la expansión de Airbnb puede generar conflictos entre el derecho a la ciudad, la vivienda permanente y el aprovechamiento turístico del patrimonio. El estudio señala que la conversión de inmuebles residenciales hacia alojamiento temporal puede provocar cambios en la estructura social y funcional de los centros históricos, especialmente cuando no existen mecanismos adecuados de regulación urbana.

Navarrete y Pineda (2022) también abordan críticamente el impacto del alojamiento turístico en zonas patrimoniales, destacando efectos como el incremento del valor del suelo, la pérdida de vivienda permanente y la transformación de la identidad urbana. Su aporte resulta relevante porque plantea la necesidad de evaluar Airbnb no solo como una oportunidad económica, sino también como un fenómeno urbano que requiere regulación, planificación y criterios de compatibilidad territorial.

En el caso específico de Cuenca, Espinoza Figueroa y Freire Chaglla (2017) desarrollan uno de los estudios más directamente relacionados con esta investigación, al analizar las características y evolución de la oferta de Airbnb en una ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad. Los autores identifican una concentración importante de alojamientos en el Centro Histórico y sectores próximos, evidenciando la relación entre localización patrimonial, atractivo turístico y oferta de alojamiento temporal. Este antecedente constituye una base fundamental para el presente trabajo, ya que permite situar el fenómeno dentro del contexto local cuencano.

Por otra parte, Mohamed et al. (2023) analizan la adaptabilidad de edificaciones históricas para nuevos usos, destacando que la reutilización de inmuebles patrimoniales puede ser viable siempre que se consideren criterios técnicos, funcionales y de sostenibilidad. Esta investigación es relevante para el presente estudio porque vincula la conservación patrimonial con la posibilidad de incorporar usos contemporáneos compatibles, como el alojamiento turístico.

En conjunto, los estudios revisados permiten identificar tres líneas principales de investigación. La primera se relaciona con Airbnb como innovación dentro del mercado turístico. La segunda aborda sus impactos urbanos, especialmente en términos de turistificación, gentrificación y transformación del uso del suelo. La tercera se vincula con la reutilización adaptativa de edificaciones patrimoniales y su potencial para nuevos usos económicos.

No obstante, se evidencia un vacío de investigación en torno al análisis integral de proyectos inmobiliarios turísticos tipo Airbnb en edificaciones patrimoniales, particularmente desde una perspectiva que combine simultáneamente viabilidad financiera, integración urbana y replicabilidad. En el caso de Cuenca, aunque existen antecedentes sobre la evolución de la oferta Airbnb, aún resulta necesario evaluar si este tipo de proyectos puede constituir un modelo inmobiliario viable, compatible con el entorno urbano y aplicable a otros inmuebles patrimoniales del Centro Histórico.

Por lo tanto, la presente investigación busca aportar a este vacío mediante el análisis de un caso de estudio real, incorporando herramientas de evaluación financiera, criterios de compatibilidad urbana y variables de replicabilidad. De esta manera, el trabajo contribuye al campo del desarrollo inmobiliario en contextos patrimoniales, ofreciendo una aproximación aplicada que articula rentabilidad económica, conservación del patrimonio y planificación urbana.

3. MATERIALES Y MÉTODOS

3.1 Tipo y enfoque de investigación

La presente investigación se desarrolla bajo un enfoque mixto, debido a que integra procedimientos de carácter cualitativo y cuantitativo para evaluar la viabilidad de un modelo de desarrollo inmobiliario turístico aplicado a edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

El componente cualitativo se fundamenta en el análisis arquitectónico, urbano y normativo de los inmuebles patrimoniales, considerando aspectos relacionados con su tipología, estado de conservación, integración urbana, compatibilidad de usos y potencial de rehabilitación.

El componente cuantitativo comprende la evaluación financiera del proyecto mediante indicadores económicos como el Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), el Retorno sobre la Inversión (ROI), el Cap Rate y el período de recuperación de la inversión (Payback), así como la aplicación de una matriz multicriterio para valorar la factibilidad integral de los casos analizados.

Por su finalidad, la investigación es aplicada, ya que busca desarrollar una metodología de evaluación que pueda emplearse en futuros proyectos de rehabilitación patrimonial con fines de alojamiento turístico.

Asimismo, presenta un alcance descriptivo, analítico y propositivo, debido a que caracteriza los casos de estudio, analiza sus condiciones arquitectónicas, urbanas y financieras, y finalmente propone un modelo de replicabilidad para nuevos proyectos en el centro histórico.

3.2 Diseño de la investigación

La investigación adopta la metodología de estudio de caso como estrategia principal de análisis, tomando como referencia proyectos de Airbnb en el centro histórico de cuenca.

Con el propósito de contextualizar el proyecto y garantizar la objetividad en la selección de los casos comparables, previamente se elaboró un catastro georreferenciado de los alojamientos turísticos tipo Airbnb localizados dentro del polígono del Centro Histórico inscrito por la UNESCO.

Este catastro permitió identificar el universo de alojamientos turísticos existentes, registrar sus principales características físicas, arquitectónicas y funcionales, y posteriormente seleccionar aquellos inmuebles con condiciones comparables al proyecto objeto de estudio.

La delimitación espacial de la investigación corresponde al polígono oficial del Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO.

Posteriormente, los inmuebles fueron clasificados según su tipología arquitectónica, características funcionales y potencial de rehabilitación patrimonial.

3 Análisis de los alojamientos turísticos tipo Airbnb

El análisis se desarrolló sobre los alojamientos turísticos tipo Airbnb ubicados dentro del polígono del Centro Histórico de Cuenca, previamente delimitado mediante el área de protección patrimonial reconocida por la UNESCO. Con el propósito de garantizar un procedimiento sistemático y objetivo, se realizó un catastro georreferenciado de los alojamientos identificados, registrando información física, arquitectónica, urbana y turística de cada inmueble.

Posteriormente, los alojamientos fueron caracterizados y clasificados con base en variables que permitieron identificar aquellos inmuebles con condiciones comparables al proyecto Suite Central 2, objeto principal de esta investigación. Finalmente, los casos seleccionados fueron sometidos a un análisis arquitectónico, urbano y financiero para evaluar la viabilidad y la posibilidad de replicar el modelo propuesto en otras edificaciones patrimoniales del Centro Histórico.

El análisis considera las siguientes variables:

- Ubicación del inmueble dentro del polígono UNESCO.
- Clave catastral.
- Área del terreno.
- Área construida.
- Tipología arquitectónica.

- Tipo de alojamiento.
- Estado de conservación.
- Número de pisos.
- Número de habitaciones.
- Capacidad de huéspedes.
- Tarifa promedio por noche.
- Calificación de los usuarios.
- Número de reseñas.
- Condición de Superhost.
- Distancia al Parque Calderón.
- Integración urbana.
- Compatibilidad del uso del suelo.
- Potencial turístico.
- Potencial de rehabilitación.
- Factibilidad financiera.
- Potencial de replicabilidad.

La información fue obtenida mediante la plataforma Airbnb, el Visor GIS del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, Google Maps, documentación técnica, normativa urbana y patrimonial vigente, así como observación directa de las características físicas y arquitectónicas de los inmuebles.

3.4 Técnicas de recolección de datos

La recolección de información se realizó mediante la integración de fuentes primarias y secundarias.

Las fuentes primarias comprendieron el levantamiento de información de los alojamientos publicados en la plataforma Airbnb, complementado con la consulta del Visor GIS del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca para la obtención de información catastral de los predios.

Las fuentes secundarias incluyeron la revisión de normativa patrimonial, planes urbanos, literatura científica, documentos oficiales y antecedentes relacionados con el desarrollo inmobiliario turístico y la conservación del patrimonio arquitectónico.

Como instrumento de investigación se diseñó una Ficha de Catastro Georreferenciado, en la cual se registraron variables relacionadas con:

- localización;
- características arquitectónicas;
- información catastral;
- características turísticas;
- variables urbanas.

Posteriormente se elaboraron fichas individuales para los casos seleccionados

3.5 Métodos de análisis

Para el desarrollo de la investigación se establecieron cuatro dimensiones de análisis: arquitectónica, urbana, financiera y de replicabilidad. Cada una integra un conjunto de variables que permitieron caracterizar los alojamientos turísticos, evaluar el desempeño del proyecto y determinar su potencial de aplicación en otras edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

3.6 Metodología urbana y normativa

Analizar el contexto urbano y normativo del Centro Histórico de Cuenca en relación con el uso turístico de edificaciones patrimoniales.

Se realizará una revisión documental de la normativa urbana y patrimonial vigente, incluyendo:

- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).
- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- Ordenanzas del Centro Histórico de Cuenca.
- Regulaciones patrimoniales nacionales y municipales.
- Documentación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Asimismo, se analizarán las características urbanas del entorno inmediato del proyecto mediante indicadores de:

- Accesibilidad peatonal.
- Accesibilidad vehicular.
- Cercanía a atractivos turísticos.
- Relación con el espacio público.
- Compatibilidad del uso del suelo.
- Integración urbana.

La información será sistematizada mediante matrices de caracterización urbana.

3.7 Caracterización arquitectónica y técnica

Evaluar las características técnicas y arquitectónicas del proyecto inmobiliario desarrollado en la edificación patrimonial seleccionada.

Se elaborará una ficha de caracterización integral del caso de estudio que incluirá:

- Información general del inmueble.
- Categoría patrimonial.
- Tipología arquitectónica.
- Estado de conservación.
- Sistema estructural.
- Sistema constructivo.
- Área de terreno.
- Área construida.
- Número de unidades habitacionales.
- Intervenciones y procesos de rehabilitación.

Adicionalmente, se realizará un análisis comparativo con otros proyectos ubicados en el Centro Histórico de Cuenca mediante matrices de caracterización arquitectónica y patrimonial.

3.8 Metodología para la evaluación financiera y la replicabilidad del modelo

Una vez identificados y seleccionados los casos de estudio mediante el procedimiento metodológico descrito en los apartados anteriores, se desarrollará la evaluación financiera y el análisis de replicabilidad del modelo inmobiliario propuesto. Esta etapa tiene como finalidad determinar la viabilidad económica del proyecto Suite Central 2 y evaluar la posibilidad de aplicar

este modelo de desarrollo turístico en otras edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

Para ello, se elaborará un modelo financiero que considere la totalidad de los costos de inversión, rehabilitación y operación del proyecto, así como los ingresos estimados generados por el alojamiento turístico temporal tipo Airbnb. El modelo permitirá proyectar el comportamiento económico del proyecto durante el horizonte de evaluación y determinar su rentabilidad.

El análisis financiero comprenderá las siguientes variables:

- Inversión inicial.
- Costo de adquisición del inmueble.
- Costos de rehabilitación y adecuación.
- Costos de equipamiento.
- Ingresos proyectados por alojamiento turístico temporal.
- Gastos operativos y administrativos.
- Flujo de caja proyectado.

A partir del flujo de caja se calcularán los principales indicadores financieros empleados en la evaluación de proyectos inmobiliarios:

- Valor Actual Neto (VAN).
- Tasa Interna de Retorno (TIR).
- Retorno sobre la Inversión (ROI).
- Tasa de Capitalización (Cap Rate).
- Período de Recuperación de la Inversión (Payback).

Posteriormente, se desarrollará una matriz multicriterio que integrará los resultados obtenidos en las diferentes dimensiones de análisis con el propósito de evaluar de forma integral la factibilidad del proyecto.

La evaluación considerará tres dimensiones principales:

- Viabilidad financiera, determinada mediante los indicadores económicos obtenidos del modelo financiero.
- Integración urbana, evaluada a partir de indicadores relacionados con la accesibilidad, la compatibilidad del uso del suelo, la relación con el espacio público, la cercanía a equipamientos urbanos y el potencial turístico del entorno.

- Replicabilidad del modelo, analizada considerando las características arquitectónicas, urbanas, normativas y financieras que permitan aplicar el modelo propuesto en otras edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

Finalmente, la integración de estas dimensiones permitirá determinar la factibilidad general del proyecto y establecer su potencial de aplicación en otros inmuebles patrimoniales con características similares.

3.9 Selección de la muestra

Debido a que la investigación no pretende realizar un censo de la totalidad de alojamientos turísticos publicados en Airbnb dentro del Centro Histórico de Cuenca ni efectuar inferencias estadísticas sobre la totalidad de esta población, se adoptó un muestreo no probabilístico intencional por criterios. Este tipo de muestreo permite seleccionar unidades que aportan información relevante en función de los objetivos específicos de una investigación. Palinkas et al. (2015) señalan que el muestreo intencional permite identificar y seleccionar casos ricos en información relacionados con el fenómeno de interés, siendo la selección mediante criterios una de las estrategias utilizadas dentro de este enfoque.

Para la presente investigación se estableció una muestra de 30 alojamientos turísticos tipo Airbnb localizados dentro del polígono definido como área de estudio. Los criterios de inclusión fueron: a) localización dentro del área delimitada; b) publicación activa o disponible en Airbnb durante el período de levantamiento; c) disponibilidad de información suficiente para registrar las principales variables turísticas; d) posibilidad de identificar espacialmente el inmueble; y e) disponibilidad de características arquitectónicas y urbanas susceptibles de ser incorporadas al catastro georreferenciado.

La determinación del tamaño de la muestra respondió a un criterio de suficiencia analítica y diversidad de casos, y no a un cálculo de representatividad estadística. En investigaciones con muestreo intencional, la suficiencia de la información constituye un criterio relevante para determinar el alcance del levantamiento; Guest et al. (2006) relacionan la adecuación de muestras no probabilísticas con el concepto de saturación, entendido como el momento en que la incorporación de nuevas unidades deja de aportar información sustancialmente nueva. En el presente estudio, las 30 unidades permitieron incorporar diversidad en términos de localización, configuración arquitectónica, capacidad de alojamiento, tarifa y características físicas de los inmuebles, proporcionando una base suficiente para realizar la caracterización exploratoria y aplicar posteriormente los criterios de selección de los casos de análisis detallado.

En consecuencia, los resultados descriptivos obtenidos corresponden específicamente a los 30 alojamientos analizados y no pretenden generalizar estadísticamente sus proporciones a la totalidad de la oferta Airbnb existente en el Centro Histórico de Cuenca. La muestra constituye

una base de caracterización destinada a identificar patrones y seleccionar inmuebles con características pertinentes para los objetivos arquitectónicos, urbanos, patrimoniales y financieros de la investigación.

3.10 Técnicas e instrumentos

Las técnicas e instrumentos de investigación que se emplearán en este caso de estudio son herramientas que aportarán para recolectar, analizar y presentar datos.

Figura7. Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera para el análisis de proyectos inmobiliarios patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA											
FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION		1. INFORMACIÓN GENERAL									
		Ubicación del Inmueble									
		Nombre del proyecto									
		Dirección									
		Clave catastral									
		Categoría del inmueble									
		Año de construcción									
		Tipología									
		Uso original									
		Uso actual									
2. CARACTERIZACIÓN URBANA		Estado de conservación									
Distancia Parque Calderón											
Cercanía atractivos turísticos											
Accesibilidad peatonal											
Accesibilidad vehicular											
Compatibilidad uso del suelo											
Relación con espacio público											
Integración urbana											
4. CARACTERIZACIÓN FINANCIERA		5.EVALUACION MULTICRITERIO									
Inversión total (USD)		Dimension urbana				Dimensión financiera				Dimensión de replicabilidad	
Costo terreno (USD)											
Área terreno (m^2)											
Valor adquisicióndel inueble USD/m^2											
Costo construcción restauracion(USD)											
Costo construcción USD/m^2											
Tiempo construcción (meses)											
Número unidades habitacionales											
Numero de locales comerciales											
Valor por unidad habitacional											
Tarifa promedio por noche											
Ocupación (%)											
Ingresos anuales por renta Airbnb											
Gastos operativos 30%											
Costo corredores bienes raíces ventas											
Utilidad neta		Escala									
VAN		1		2		3		4		5	
TIR		Muy baja		Baja		Media		Alta		Muy alta	
Cap Rate		Proyecto		Financiera (1-5)		Urbana (1-5)		Replicabilidad (1-5)		Total ponderacion	
ROI											
Payback											

Fuente: Elaboración propia (2026).

Elaboración: Elaboración propia,2026

Figura 8. Muestra de la matriz del catastro georreferenciado de alojamientos turísticos tipo Airbnb del centro histórico de Cuenca

MATRIZ DE CATASTRO GEORREFERENCIADO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS TIPO AIRBNB DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

CÓDIGO	NOMBRE DEL ALOJAMIENTO	LINK AIRBNB	DIRECCIÓN APROXIMADA	CLAVE CATASTRAL	DENTRO DEL POLÍGONO	TIPO DE ALOJAMIENTO	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NÚMERO DE PISOS	NÁBEDS	HAB.	HUÉSPEDES	BAÑOS	TARIFA PROM. (USD)	CALIFICACIÓN	N° RESEÑAS	FOTOGRAFÍA

Fuente: Elaboración propia

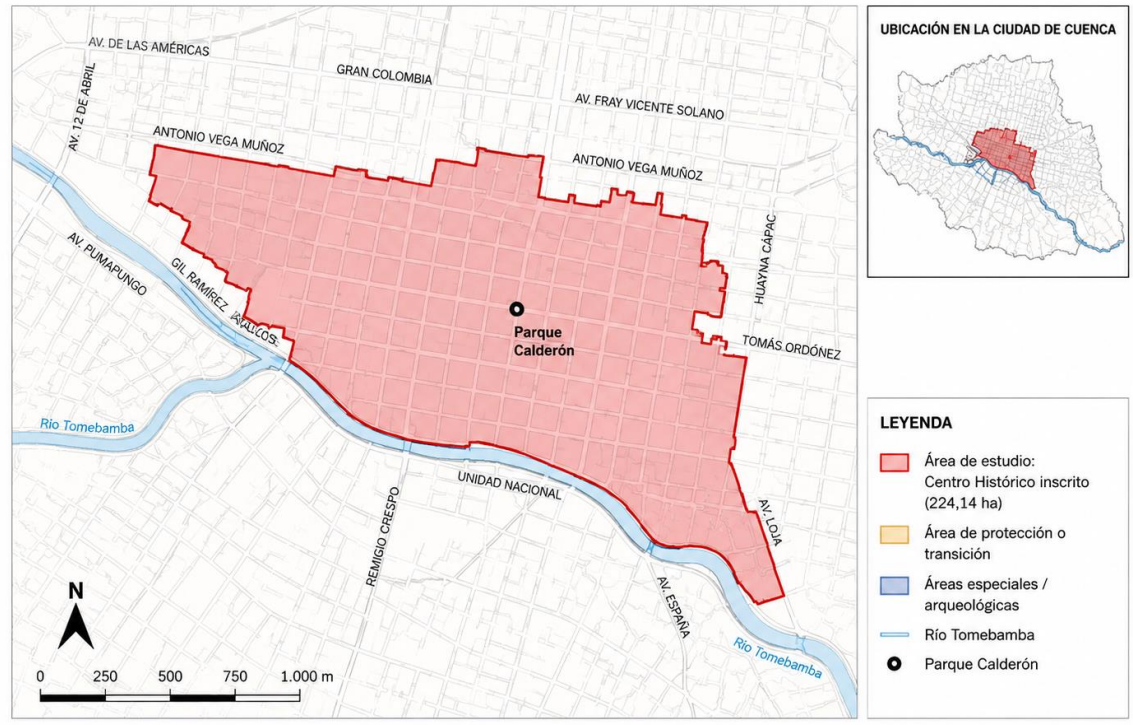
Elaboración: Elaboración propia,2026

CAPITULO 4

4.1 Delimitación del área de estudio

El área de estudio corresponde al polígono del Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca inscrito como Patrimonio Mundial por la UNESCO. Esta delimitación fue adoptada como criterio espacial para identificar la totalidad de los alojamientos turísticos tipo Airbnb incluidos en la investigación, garantizando que el levantamiento de información se realizara exclusivamente dentro del núcleo patrimonial oficialmente reconocido. La Figura 9 presenta la delimitación utilizada como base para el desarrollo de la investigación.

Figura 9: Delimitación del área de estudio.



Fuente: Elaboración propia

Elaboración: Elaboración propia, 2026

4.2 Selección y caracterización de casos de estudio

Como resultado de la aplicación del procedimiento de muestreo intencional descrito en el Capítulo 3, se realizó el levantamiento y caracterización de 30 alojamientos turísticos tipo Airbnb localizados dentro del área de estudio correspondiente al Centro Histórico de Cuenca. La muestra constituye una base de caracterización exploratoria destinada a identificar patrones arquitectónicos, urbanos y turísticos y, posteriormente, seleccionar los inmuebles que presentan condiciones pertinentes para un análisis de mayor profundidad.

La información recopilada fue sistematizada mediante la Matriz de Catastro Georreferenciado de Alojamientos Turísticos Tipo Airbnb, instrumento presentado en el capítulo metodológico. La matriz completa correspondiente a los 30 registros analizados se incorpora en el Anexo A de la presente investigación.

Los alojamientos fueron identificados mediante la plataforma Airbnb y posteriormente contrastados espacialmente con el polígono definido como área de estudio. La información publicada en la plataforma permitió registrar variables relacionadas con el tipo de alojamiento, capacidad, número de habitaciones y baños, tarifa publicada, calificación y número de reseñas. Esta información fue complementada mediante el Visor GIS del GAD Municipal de Cuenca para la identificación de variables prediales y catastrales, así como mediante herramientas

cartográficas digitales para la verificación de la localización y las distancias consideradas en la investigación.

Debido al carácter dinámico de las plataformas de alojamiento temporal, los datos corresponden a las condiciones observadas durante el período de levantamiento realizado en septiembre de 2026. Por tanto, las tarifas, calificaciones, número de reseñas y disponibilidad de los establecimientos deben interpretarse como una representación del momento en el cual se efectuó la recopilación de información.

En relación con la tipología arquitectónica, dentro de la muestra se identificó un predominio de edificaciones entre medianeras. De los 30 alojamientos analizados, 17 corresponden a esta configuración, representando aproximadamente el 56,7 % de la muestra, mientras que 7 inmuebles (23,3 %) corresponden a edificaciones esquineras. Adicionalmente, se identificaron edificaciones de uso mixto y otras configuraciones particulares. La predominancia de edificaciones entre medianeras guarda relación con la configuración urbana continua característica de las manzanas consolidadas del área central estudiada.

En cuanto al estado de conservación, la mayor parte de los registros con información disponible presenta condiciones favorables. Las categorías “Muy bueno” y “Bueno” concentran una proporción importante de las observaciones realizadas. Esta condición resulta relevante para la investigación debido a que permite identificar inmuebles que mantienen características físicas compatibles con su utilización como alojamiento turístico y que posteriormente pueden ser contrastados con las condiciones requeridas para proyectos de rehabilitación patrimonial.

Respecto a las características económicas de la oferta turística, se obtuvo información tarifaria para 29 de los 30 alojamientos. La tarifa promedio observada fue de aproximadamente USD 66,24 por noche, registrándose valores comprendidos entre USD 18 y USD 290. La amplitud existente entre los valores mínimos y máximos evidencia una oferta heterogénea, relacionada con diferencias en la capacidad del alojamiento, ubicación, características físicas del inmueble y modalidad de hospedaje.

En relación con la percepción de los usuarios de la plataforma, 27 alojamientos contaban con una calificación disponible, obteniéndose un promedio aproximado de 4,86 sobre 5. Asimismo, para los establecimientos que disponían de información se registró un promedio aproximado de 67 reseñas, con valores comprendidos entre 1 y 311. Esta variación evidencia diferentes niveles de trayectoria y actividad dentro de la plataforma entre los alojamientos analizados.

La localización constituye otra variable relevante dentro del estudio. Para los 29 registros que disponían de información de distancia al Parque Calderón, se obtuvo una distancia promedio aproximada de 299 m. La proximidad observada permite reconocer una concentración importante

de los alojamientos analizados alrededor del núcleo turístico, comercial y patrimonial del Centro Histórico.

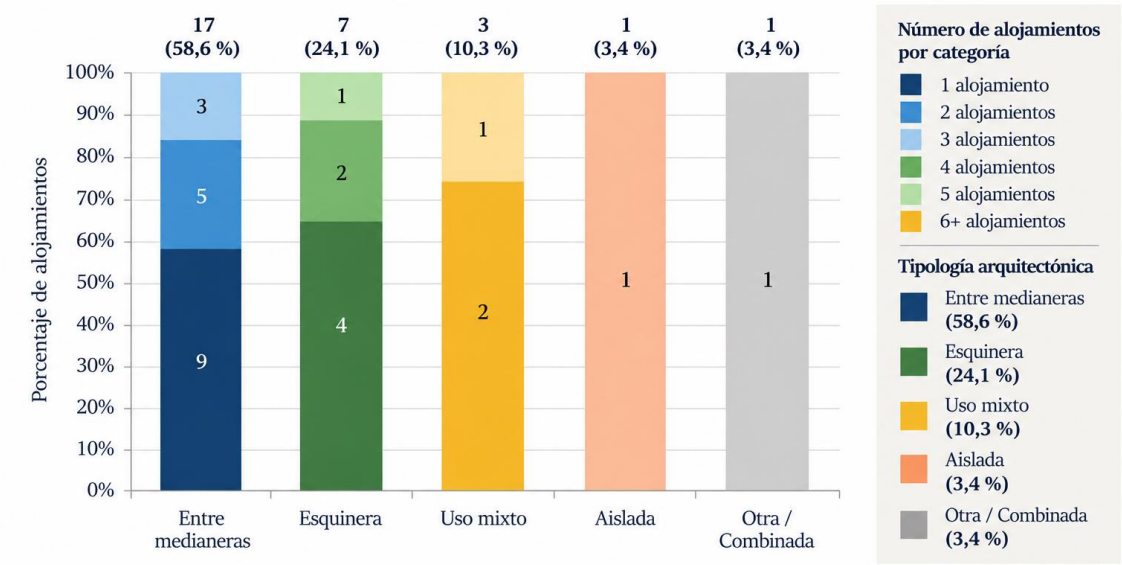
Figura10 Resumen descriptivo del catastro georreferenciado de alojamientos turísticos tipo Airbnb

Indicador	Resultado	Observaciones
Alojamientos analizados	**30**	Total de registros incluidos en el catastro.
Edificaciones entre medianeras	**17 (56,7 %)**	Predominancia dentro de la muestra.
Edificaciones esquineras	**7 (23,3 %)**	Segunda tipología más frecuente.
Edificaciones de uso mixto	**3 (10,0 %)**	Incluye inmuebles con uso comercial y residencial.
Otras tipologías	**3 (10,0 %)**	Incluye tipologías particulares o combinadas.
Registros con tarifa disponible	**29**	1 registro sin información de tarifa.
Tarifa promedio por noche	**USD 66,24**	Valor promedio de los 29 registros con información.
Tarifa mínima por noche	**USD 18**	Valor mínimo registrado.
Tarifa máxima por noche	**USD 290**	Valor máximo registrado.
Registros con calificación disponible	**27**	3 registros sin calificación.
Calificación promedio (Airbnb)	**4,86 / 5**	Valor promedio de los 27 registros con información.
Promedio de reseñas	**67,07**	Rango registrado: 1 – 311 (27 registros).
Distancia promedio al Parque Calderón	**299 m**	Calculado para los 29 registros con información disponible.

Fuente: Matriz de catastro georreferenciado de alojamientos turísticos tipo Airbnb (2026).

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Figura11 Distribución de la muestra según tipología arquitectónica

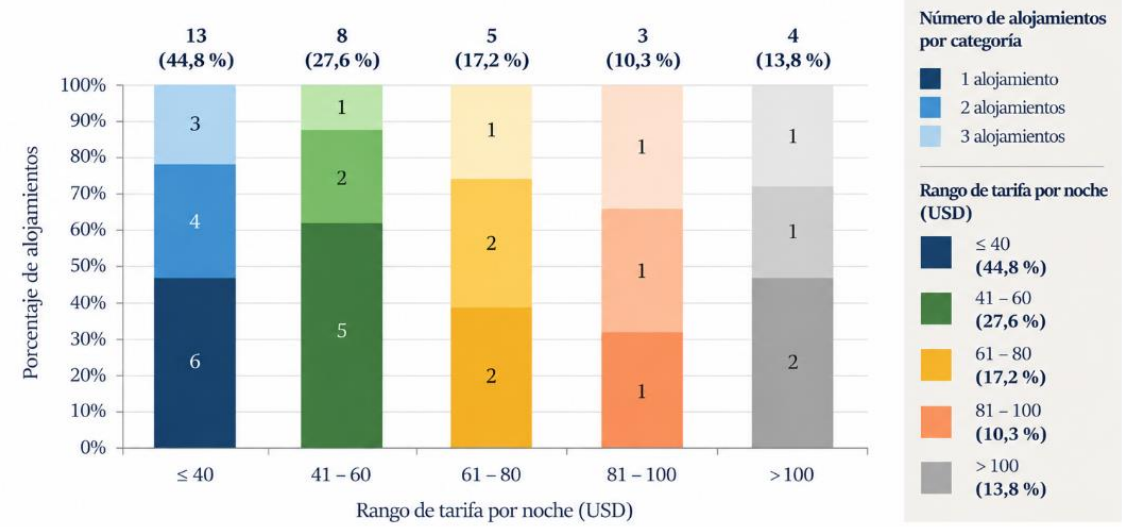


Fuente: Elaboración propia

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Los resultados evidencian un claro predominio de la edificación entre medianeras, identificada en 17 de los 30 registros con información disponible sobre tipología arquitectónica, equivalente al 58,6 %. En segundo lugar, se encuentran las edificaciones esquineras, con 7 casos (24,1 %). Las restantes configuraciones presentan una frecuencia considerablemente menor. Esta distribución evidencia que la oferta de alojamiento temporal analizada se inserta principalmente en edificaciones que forman parte de la estructura continua de las manzanas consolidadas del Centro Histórico. Este resultado adquiere especial relevancia para la investigación, ya que permite reconocer una configuración arquitectónica recurrente que posteriormente puede ser considerada dentro de los criterios de selección de los casos comparables.

Figura12 Distribución de tarifas por noche de los alojamientos analizados



Fuente: Elaboración propia

Elaboración: Elaboración propia, 2026

La distribución tarifaria muestra una concentración de la oferta en los segmentos de menor precio. De los 30 alojamientos con información disponible, 13 casos (44,8 %) presentan tarifas de hasta USD 40 por noche, mientras que 8 casos (27,6 %) se encuentran entre USD 41 y USD 60. En conjunto, aproximadamente el 72,4 % de los alojamientos analizados registra tarifas iguales o inferiores a USD 60 por noche. Por otra parte, únicamente 4 establecimientos (13,8 %) superan los USD 100 por noche. Estos resultados evidencian la existencia de diferentes segmentos dentro de la oferta turística analizada y permiten contextualizar posteriormente la tarifa propuesta para el caso de aplicación dentro del comportamiento observado en el área de estudio.

En conjunto, los resultados obtenidos mediante el catastro georreferenciado permiten establecer una primera caracterización de la oferta de alojamiento turístico tipo Airbnb localizada dentro del área de estudio. Los datos evidencian una predominancia de edificaciones entre medianeras, configuración que representa la tipología arquitectónica más frecuente dentro de la muestra analizada. De manera complementaria, el análisis de las tarifas permite identificar una oferta heterogénea, aunque con una concentración importante en los rangos de menor precio, considerando que el 72,4 % de los alojamientos con información disponible presenta tarifas iguales o inferiores a USD 60 por noche. Estos resultados permiten reconocer patrones iniciales relacionados tanto con las características físicas de los inmuebles como con el comportamiento de la oferta turística existente en el Centro Histórico de Cuenca.

Sin embargo, la presencia de un alojamiento dentro del área de estudio no implica necesariamente que el inmueble reúna las condiciones arquitectónicas, patrimoniales y urbanas requeridas para los objetivos de esta investigación. En consecuencia, el catastro constituye una base inicial de análisis sobre la cual se aplica posteriormente un proceso de clasificación y filtrado de los alojamientos, mediante criterios previamente establecidos. Este procedimiento permite reducir progresivamente la muestra inicial, identificar los casos que presentan mayor correspondencia con el modelo inmobiliario turístico objeto de estudio y generar una base comparativa para la posterior aplicación y evaluación del modelo en el caso Suite Central 2.

4.3 Clasificación y selección de los casos de análisis

A partir de los resultados obtenidos mediante el catastro georreferenciado, se desarrolló una segunda etapa orientada a la clasificación y selección de los alojamientos con mayor pertinencia para los objetivos de la investigación. Mientras que el apartado anterior permitió caracterizar una muestra inicial de 30 alojamientos turísticos tipo Airbnb, esta etapa busca identificar aquellos inmuebles cuyas características arquitectónicas, patrimoniales y urbanas permiten desarrollar un análisis de mayor profundidad.

La selección de los casos no se realizó a partir de la tarifa, calificación o número de reseñas como criterios determinantes, debido a que estas variables describen el comportamiento turístico de los alojamientos, pero no establecen por sí mismas su correspondencia con el modelo inmobiliario estudiado. En consecuencia, se estableció un procedimiento de filtrado progresivo mediante criterios de inclusión, con el propósito de reducir la arbitrariedad en la selección y mantener una relación directa entre los casos seleccionados y los objetivos de la investigación.

El procedimiento parte de los 30 registros incorporados al catastro y considera progresivamente la posibilidad de identificar físicamente el inmueble, su configuración arquitectónica, la existencia de una condición patrimonial verificable y la disponibilidad de información suficiente para realizar el análisis posterior. De esta manera, la selección final se fundamenta en el cumplimiento de condiciones previamente establecidas y no únicamente en la elección individual de determinados alojamientos.

Los criterios utilizados para desarrollar este proceso de clasificación y selección se presentan en la Tabla 1. Su aplicación se realizó de manera progresiva, de modo que el incumplimiento de las condiciones fundamentales redujera sucesivamente el conjunto inicial de alojamientos hasta obtener los casos con mayor pertinencia para el análisis.

Tabla 1. Criterios para la clasificación y de los casos de análisis

Etapa	Criterio de selección	Condición considerada	Finalidad
1	**Localización e identificación**	Inmueble localizado dentro del área de estudio y con posibilidad de identificación física.	Garantizar la correspondencia entre el alojamiento publicado en Airbnb, el inmueble y su contexto urbano.
2	**Configuración arquitectónica**	Tipología arquitectónica identificable a partir de la información recopilada.	Permitir el reconocimiento y análisis de las características físicas y arquitectónicas del inmueble.
3	**Condición patrimonial**	Existencia de una condición o valor patrimonial verificable mediante fuentes oficiales.	Vincular los casos seleccionados con el componente patrimonial que constituye uno de los ejes de la investigación.
4	**Disponibilidad de información**	Existencia de información arquitectónica, urbana, turística y catastral suficiente para desarrollar el análisis.	Garantizar una base de información comparable entre los diferentes casos.
5	**Comparabilidad con el modelo de estudio**	Presencia de características arquitectónicas, urbanas y funcionales pertinentes para su comparación con el modelo inmobiliario turístico analizado.	Seleccionar los casos que permitan establecer una base comparativa para la posterior aplicación y evaluación en Suite Central 2.

Fuente: Elaboración propia

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Una vez aplicada la clasificación patrimonial a los inmuebles incorporados en el catastro, se procedió a la selección de los casos destinados al análisis arquitectónico y urbano detallado. De los 30 registros iniciales, se excluyó el código A022 debido a la ausencia de información suficiente para su caracterización, obteniéndose 29 alojamientos con información utilizable.

Posteriormente, se priorizaron los inmuebles correspondientes a las categorías Valor Arquitectónico A (VAR A) y Valor Arquitectónico B (VAR B), debido a que estas categorías permiten analizar de manera directa la relación entre la conservación del patrimonio edificado y su adaptación funcional al alojamiento turístico temporal. La condición patrimonial no constituyó, sin embargo, el único criterio de selección. Dentro de este grupo se consideraron adicionalmente la disponibilidad de información arquitectónica y urbana, la escala del inmueble, su configuración arquitectónica, el uso actual, la capacidad de alojamiento y su comparabilidad con el modelo inmobiliario objeto de estudio.

Como resultado de este procedimiento se seleccionaron seis casos para el análisis detallado: A002 Suite Central, A003 Suite con vista a la Catedral, A016 Suite Piano con vistas a la Catedral, A023 Casa 621, A024 Guillerminas y A025 Casa Victoria. Los casos seleccionados comprenden

edificaciones correspondientes a las categorías VAR A y VAR B y presentan diferentes escalas, capacidades y modalidades de adaptación al alojamiento turístico, permitiendo establecer una base comparativa para el posterior análisis del caso de aplicación.

Tabla 2. Casos seleccionados para el análisis arquitectónico, urbano y financiero.

Código	Alojamiento	Categoría de valoración patrimonial	Tipología arquitectónica	Uso actual	Distancia al Parque Calderón (m)	Criterio principal de selección
A002	Suite Central	VAR B	Edificación entre medianeras	Suite	86	Ubicación central, condición patrimonial y escala pertinente para el modelo turístico.
A003	Suite con vista a la Catedral	VAR A	Edificación entre medianeras	Vivienda	150	Alta valoración patrimonial y proximidad al núcleo central.
A016	Suite Piano con vistas a la Catedral	VAR A	Edificación entre medianeras	Comercial-residencial	140	Valor patrimonial, escala edificada y uso mixto compatible con actividad turística.
A023	Casa 621	VAR B	Edificación de uso mixto	Comercial-residencial	200	Escala, capacidad de alojamiento y configuración comparable con el modelo estudiado.
A024	Guillerminas	VAR A	Edificación entre medianeras	Comercial-residencial	160	Valor patrimonial, localización y disponibilidad de información para análisis comparativo.
A025	Casa Victoria	VAR B	Edificación entre medianeras	Comercial-residencial	210	Escala del inmueble, capacidad turística y alta comparabilidad con el modelo inmobiliario estudiado.

Fuente: Elaboración propia a partir del catastro georreferenciado desarrollado para la investigación (2026).

Elaboración: Elaboración propia, 2026

La categorización patrimonial de los inmuebles seleccionados fue contrastada con la cartografía de valoración utilizada por Tacuri Uzhca (2026), elaborada a partir de información de los grupos de investigación CPM y PREIT-tour. En aquellos casos en los que la correspondencia predial no pudo establecerse de manera inequívoca, la valoración fue considerada referencial y sujeta a contrastación con el inventario patrimonial municipal.

A partir de este procedimiento se obtuvo una selección de seis inmuebles que presentan condiciones adecuadas para desarrollar un análisis arquitectónico, urbano y financiero de mayor profundidad. Estos casos constituyen la base comparativa para identificar características comunes, diferencias en su adaptación al alojamiento turístico y elementos que posteriormente permitan evaluar el caso de aplicación Suite Central 2.

4.4 Análisis arquitectónico, urbano y financiero de los casos seleccionados

Una vez definidos los seis casos de estudio mediante el procedimiento de selección desarrollado en el apartado anterior, se realizó su caracterización individual a partir de tres dimensiones principales: arquitectónica-urbana, financiera y de replicabilidad. Para este propósito se utilizó una matriz de caracterización que integra información general del inmueble, variables relacionadas con su configuración arquitectónica e inserción urbana, indicadores de desempeño financiero y criterios asociados con la posibilidad de replicar el modelo de alojamiento turístico en otras edificaciones del Centro Histórico de Cuenca.

La dimensión arquitectónica y urbana considera aspectos como la tipología del inmueble, uso original y actual, estado de conservación, proximidad al Parque Calderón, accesibilidad, compatibilidad de uso del suelo, relación con el espacio público e integración con la trama urbana. La dimensión financiera incorpora variables de inversión, costos de adquisición y adecuación, capacidad de alojamiento, tarifa, ocupación, ingresos, gastos operativos y los principales indicadores de rentabilidad establecidos en la metodología. Finalmente, la dimensión de replicabilidad analiza las condiciones que podrían facilitar o limitar la implementación de modelos similares en otros inmuebles del área de estudio.

La aplicación homogénea de esta matriz a los seis casos seleccionados permite realizar posteriormente una comparación transversal de sus características, identificando patrones, diferencias y condiciones relevantes para la evaluación del modelo inmobiliario turístico y su posterior aplicación al caso Suite Central 2.

Figura13 Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A002 Suite Central

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA

NOMBRE DEL PROYECTO	
SUITE CENTRAL	
2. CARACTERIZACIÓN URBANA	
Distancia Parque Calderón	50m
Cercanía atractivos turísticos	Muy alta
Accesibilidad peatonal	Muy alta
Accesibilidad vehicular	Media
Compatibilidad uso del suelo	Alta
Relación con espacio público	Muy alta
Integración urbana	Muy alta

1. UBICACIÓN DEL INMUBLE



3 A. ESCENARIO FINANCIERO DESARROLLO Y VENTA	
Inversión total (USD)	1560232.2751$
Costo terreno (USD)	800000$
Área terreno (m²)	392m2
N.º de pisos	4
Area construida (m²)	2539m2
Area de construccion intervenida	743m2
Valor adquisiciondel inmueble (USD/m²)	2041$
Costo construcción (USD)	601584.609$
Costo construcción USD/m²	809.28$
Tiempo construcción (meses)	12
Número unidades habitacionales	15
Numero de locales comerciales	2
Valor por unidad habitacional	90000$
Valor local comercial 1	280000$
Valor local comercial 2	280000$
Costo corredores bienes raíces(incluido inversion t	56572.74$
Utilidad neta	349767,72
Margen sobre ventas	18.31%
Tasa de descuento anual	19%
VAN	$44809,74
TIR	22,42%
ROI	22%

3 B. ESCENARIO FINANCIERO MANEJO AIRBNB	
Inversión inicial	$1.560.232,28
Tarifa promedio/noche	$70
Ocupación promedio	70%
Ingreso bruto anual	$268.275,00
Gastos operativos	$80.482,50
NOI anual	$187.792,50
Horizonte de evaluacion	10 años
Valorizacion anual del inmueble	1%
Valor residual año 10	$1.723.467,09
VAN	–$442.767,93
TIR	12,61%
ROI	12,04%
Cap Rate	12,04%
Payback	8,31 años

1. INFORMACIÓN GENERAL	
Nombre del proyecto	Suite central
Dirección	Simon Bolivar Y Benigno Malo
Clave catastral	10202400801
Tipología	Edificacion entre medianeras
Año de construccion	Primera mitad del siglo VAR B
Uso original	Vivienda
Uso actual	Comercio y alojamiento tempor
Estado de conservación	Bueno

FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION



Fuente: Elaboración propia (2026).

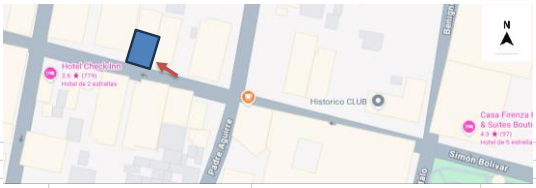
Elaboración: Elaboración propia, 2026

Los resultados financieros evidencian diferencias entre las dos estrategias evaluadas para el inmueble. En el escenario de desarrollo y venta, una inversión total de USD 1.560.232,28 genera ingresos estimados por USD 1.910.000, alcanzando una utilidad de USD 349.767,72 y un ROI del 22,42%. Considerando un horizonte de 12 meses y una tasa de descuento anual del 19%, el escenario presenta un VAN positivo de USD 44.809,74 y una TIR del 22,42%.

En el escenario de explotación mediante Airbnb, la operación de las 15 unidades con una tarifa promedio de USD 70 por noche y una ocupación del 70% genera ingresos brutos estimados de USD 268.275 anuales. Descontando gastos operativos equivalentes al 30%, se obtiene un NOI anual de USD 187.792,50, un Cap Rate del 12,04% y un período simple de recuperación de 8,31 años. Para un horizonte de diez años, una valorización inmobiliaria del 1% anual y una tasa de descuento del 19%, el escenario presenta una TIR del 12,61% y un VAN negativo de USD 442.767,93.

Los resultados muestran que, bajo los supuestos establecidos, el escenario de desarrollo y venta supera la tasa mínima de rendimiento considerada, mientras que la explotación mediante Airbnb genera un flujo operativo positivo y permite conservar el activo inmobiliario, aunque no alcanza la tasa de descuento del 19% durante el horizonte evaluado.

Figura14 Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A003 Suite con vista a la catedral.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA					
NOMBRE DEL PROYECTO		**1. UBICACIÓN DEL INMUBLE**			
SUITE CON VISTA A LA CATEDRAL					
2. CARACTERIZACIÓN URBANA					
Distancia Parque Calderón	150m				
Cercanía atractivos turísticos	Muy alta				
Accesibilidad peatonal	Muy alta				
Accesibilidad vehicular	Media				
Compatibilidad uso del suelo	Alta				
Relación con espacio público	Muy alta				
Integración urbana	Muy alta				
3 A. ESCENARIO FINANCIERO DESARROLLO Y VENTA		**3 B. ESCENARIO FINANCIERO MANEJO AIRBNB**		**1. INFORMACIÓN GENERAL**	
Inversión total (USD)	$680,000	Inversión inicial	$680,000	Nombre del proyecto	Suite con vista a la catedral
Costo terreno (USD)	520000$	Tarifa promedio/noche	$47	Dirección	Padre Aguirre y Simon Bolivar
Área terreno (m²)	346m2	Ocupación promedio	55%	Clave catastral	102034008000.00
N.º de pisos	2	Ingreso bruto anual	56611.5	Tipología	Edificacion entre medianeras
Area construida (m²)	m2	Gastos operativos	16983	Categoria Patrimonial	Valor arquitectonico A
Area de construccion intervenida	230m2	NOI anual	39628,05	Año de construccion	Primera mitad del siglo xx
Valor adquisicion del inmueble (USD/m²)	$1502,89	Horizonte de evaluacion	10 años	Uso original	Vivienda
Costo estimado de rehabilitacion y adecuacion (US	$160,000	Valorizacion anual del inmueble	1%	Uso actual	Comercio y alojamiento tempor
Costo de rehabilitacion y adecuacion USD/m²	695,95	Valor residual año 10	751.143,05	Estado de conservación	Bueno, con deteriodos visibles
Tiempo construcción restauracion(meses)	8	VAN	–$376.153,97		
Número unidades habitacionales	6	TIR	6,60%		
Numero de locales comerciales	1	ROI	5,83%		
Valor por unidad habitacional	$85,000	Cap Rate	5,83%		
Valor local comercial 1	$210,000	Payback	17,16 años		
Costo corredores bienes raíces(incluido inversion t	$21,900.00	**FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION**			
Utilidad neta	$50.000,00				
Margen sobre ventas	7%				
Tasa de descuento anual	19%				
VAN	–$29.800.%				
TIR	11%				
ROI	7.35%				

Fuente: Elaboración propia (2026).

Elaboración: Elaboración propia, 2026

El caso A003 corresponde a una edificación patrimonial adaptada para uso comercial y alojamiento turístico temporal. Su configuración entre medianeras, localización dentro del Centro Histórico y categoría de valoración patrimonial VAR A permiten analizar la adaptación de una edificación preexistente a una actividad turística, manteniendo su relación con el contexto urbano y patrimonial.

Desde la perspectiva financiera, el escenario de desarrollo y venta considera una inversión total estimada de USD 680.000. Bajo los supuestos establecidos de comercialización de seis unidades habitacionales a USD 85.000 cada una y un local comercial en USD 220.000, se obtienen ingresos totales estimados de USD 730.000 y una utilidad de USD 50.000. El escenario presenta un ROI del 7,35% y un margen sobre ventas del 6,85%. Al considerar el período de intervención

establecido y una tasa de descuento anual del 19%, la rentabilidad obtenida se mantiene por debajo de la tasa mínima considerada para la evaluación.

En el escenario de explotación mediante Airbnb, la operación de seis unidades con una tarifa promedio de USD 47 por noche y una ocupación estimada del 55% genera ingresos brutos anuales de USD 56.611,50. Considerando gastos operativos equivalentes al 30%, se obtiene un NOI anual de USD 39.628,05 y un Cap Rate aproximado del 5,83%. Los resultados muestran que, bajo los supuestos considerados, el caso presenta capacidad para generar ingresos mediante alojamiento turístico, aunque su desempeño financiero es inferior al observado en el caso A002.

Figura15 Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A016 Suite con vista a la catedral.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA					
NOMBRE DEL PROYECTO		**1. UBICACIÓN DEL INMUBLE**			
SUITE PIANO CON VISTAS A LA CATEDRAL					
2. CARACTERIZACIÓN URBANA					
Distancia Parque Calderón	140m				
Cercanía atractivos turísticos	Muy alta				
Accesibilidad peatonal	Muy alta				
Accesibilidad vehicular	Media				
Compatibilidad uso del suelo	Alta				
Relación con espacio público	Muy alta				
Integración urbana	Muy alta				
3 A. ESCENARIO FINANCIERO DESARROLLO Y VENTA		**3 B. ESCENARIO FINANCIERO MANEJO AIRBNB**		**1. INFORMACIÓN GENERAL**	
Inversión total (USD)	$919,400	Inversión inicial	$919,400.00	Nombre del proyecto	Suite Piano con vistas a la catedral
Valor adquisicion del bien (USD)	$650,000	Tarifa promedio/noche	$72	Dirección	Simon Bolivar 10-23
Área terreno (m²)	450m2	Ocupación promedio	60%	Clave catastral	102025008000.00
N.º de pisos	2	Ingreso bruto anual	$63.07	Tipología	Edificacion entre medianeras
Area construida (m²)	1116m2	Gastos operativos	$18.921,60	Categoria Patrimonial	Valor arquitectonico A
Area de construccion intervenida	300m2	NOI anual	$44.150,40	Año de construccion	Primera mitad del siglo xx
Valor adquisicionde l inmueble (USD/m²)	$1444,44	Horizonte de evaluacion	10 años	Uso original	Vivienda, Edificacion residenci
Costo estimado de rehabilitacion y adecuacion (US	$240,000	Valorizacion anual del inmueble	1%	Uso actual	Comercio y alojamiento tempor
Costo de rehabilitacion y adecuacion USD/m²	$ 800.00	Valor residual año 10	$1.015.600	Estado de conservación	Muy bueno
Tiempo construcción restauracion(meses)	10 meses	VAN	–$549.500	Propietarios	Armando Vega
Número unidades habitacionales	4	TIR	5,6%	Referencia historica	Ampliacion Fachada 1926
Numero de locales comerciales	1	ROI	4,80%		
Valor por unidad habitacional	$120,000	Cap Rate	4,80%		
Valor local comercial 1	$500,000	Payback	20,82 años		
Costo corredores bienes raíces(incluido inversion t	$21,900.00	**FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION**			
Utilidad neta	$60,600.00				
Margen sobre ventas	6%				
Tasa de descuento anual	19%				
VAN	–$71.645				
TIR	8%				
ROI	6.59%				

Fuente: Elaboración propia (2026).

Elaboración: Elaboración propia, 2026

El caso A016 corresponde a una edificación patrimonial de categoría VAR A, actualmente rehabilitada e incorporada a una dinámica de uso mixto, combinando actividad comercial con alojamiento turístico temporal. El inmueble cuenta con 450 m² de terreno y 1.116 m² de construcción, de los cuales se considera para el escenario de evaluación un área aproximada de intervención de 300 m² destinada a la adecuación de cuatro unidades de alojamiento. Debido a la ausencia de información pública sobre los costos históricos de adquisición y rehabilitación, se construyó un escenario financiero estimado considerando un valor de adquisición de USD 650.000 y un costo de rehabilitación y adecuación de USD 800/m².

En el escenario de desarrollo y venta se considera una inversión total estimada de USD 919.400, incluyendo los costos de comercialización. La venta de cuatro unidades habitacionales a USD 120.000 cada una y un local comercial por USD 500.000 genera ingresos estimados de USD 980.000 y una utilidad de USD 60.600. El escenario alcanza un ROI del 6,59% y un margen sobre ventas del 6,18%. Considerando un período de intervención de diez meses y una tasa de descuento anual del 19%, los indicadores financieros muestran que la rentabilidad estimada se mantiene por debajo de la tasa mínima considerada para la evaluación.

En el escenario de explotación mediante Airbnb se considera la operación de cuatro unidades, con una tarifa promedio de USD 72 por noche y una ocupación del 60%. Bajo estos supuestos se generan ingresos brutos estimados de USD 63.072 anuales. Al descontar gastos operativos equivalentes al 30%, se obtiene un NOI anual de USD 44.150,40 y un Cap Rate aproximado del 4,80%. Para un horizonte de diez años, una valorización inmobiliaria del 1% anual y una tasa de descuento del 19%, el escenario presenta una TIR aproximada del 5,6% y un VAN negativo, mientras que el período simple de recuperación alcanza aproximadamente 20,82 años.

Los resultados obtenidos a partir de la información recopilada y de la evaluación financiera realizada evidencian que la adaptación del inmueble permite generar ingresos recurrentes mediante alojamiento turístico y conservar el activo patrimonial. Sin embargo, la explotación de únicamente cuatro unidades representa una proporción reducida de la capacidad construida total del inmueble, lo que incide directamente en el rendimiento de la inversión. Este aspecto resulta relevante para el análisis comparativo posterior, al evidenciar la relación entre el grado de aprovechamiento del inmueble y la viabilidad financiera del modelo.

Figura16 Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A023 Casa 621.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA

NOMBRE DEL PROYECTO	
CASA 621	
2. CARACTERIZACIÓN URBANA	
Distancia Parque Calderón	180m
Cercanía atractivos turísticos	Alta
Accesibilidad peatonal	Muy alta
Accesibilidad vehicular	Media
Compatibilidad uso del suelo	Alta
Relación con espacio público	Muy alta
Integración urbana	Alta

1. UBICACIÓN DEL INMUBLE



3 A. ESCENARIO FINANCIERO DESARROLLO Y VENTA	
Inversión total (USD)	$620,000
Valor adquisicion del bien (USD)	$400,000
Área terreno (m^2)	430m2
N.º de pisos	2
Area construida (m^2)	765m2
Area de construccion intervenida	395.5
Valor adquisicion del inmueble (USD/m^2)	$930
Costo estimado de rehabilitacion y adecuacion (US	$197,000
Costo de rehabilitacion y adecuacion USD/m^2	$ 500.00
Tiempo construcción restauracion(meses)	8 meses
Número unidades habitacionales	6
Numero de locales comerciales	1
Valor por unidad habitacional	$75,000
Valor local comercial 1	$365,000
Costo corredores bienes raíces(incluido	$22,260.00
Utilidad neta	122000.00
Margen sobre ventas	16%
Tasa de descuento anual	19%
VAN	41000
TIR	31%
ROI	19.68%

3 B. ESCENARIO FINANCIERO MANEJO AIRBNB	
Inversión inicial	$620,000
Tarifa promedio/noche	$55
Ocupación promedio	55%
Ingreso bruto anual	$55.206,25
Gastos operativos	$16.561,88
NOI anual	$38.644,38
Horizonte de evaluacion	10 años
Valorizacion anual del inmueble	1%
Valor residual año 10	$684.865,72
VAN	–$332.060,53
TIR	6,99%
ROI	6,23%
Cap Rate	6,23%
Payback	**16,04 años**

1. INFORMACIÓN GENERAL	
Nombre del proyecto	CASA 621
Dirección	Benigno Malo y Juan Jaramillo
Clave catastral	102050015000.00
Tipología	Edificacion entre medianeras
Categoria Patrimonial	Valor arquitectonico B
Año de construccion	Primera mitad del siglo xx
Uso original	Vivienda, Edificacion residenci
Uso actual	Comercio y alojamiento tempor
Estado de conservación	Muy bueno
Propietarios	Gustavo Maldonado

FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION



Fuente: Elaboración propia (2026).

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Casa 621 constituye un caso de reutilización adaptativa de una edificación patrimonial localizada en la intersección de las calles Benigno Malo y Juan Jaramillo, dentro del Centro Histórico de Cuenca. El inmueble, categorizado como Valor Arquitectónico B (VAR B), ha sido rehabilitado para incorporar alojamiento turístico temporal, manteniendo componentes relevantes de su configuración arquitectónica preexistente.

De acuerdo con la información publicada en la plataforma Airbnb, el alojamiento conserva elementos de la configuración original del inmueble, entre ellos el patio central, las escaleras, corredores y pasillos tradicionales. El programa turístico se organiza alrededor de estos espacios y comprende cinco suites privadas con baño independiente, complementadas por un área social y cocina de uso común (Airbnb, 2026).

La organización espacial observada evidencia un proceso de adaptación en el que el nuevo uso turístico se incorpora dentro de la estructura arquitectónica existente. En este sentido, el caso

permite analizar la relación entre conservación patrimonial y transformación funcional, debido a que los espacios tradicionales de circulación y articulación de la vivienda continúan formando parte del funcionamiento actual del alojamiento.

Para la evaluación financiera se consideró una inversión total de USD 620.000, integrada por la adquisición del inmueble, los trabajos de rehabilitación y adecuación y los costos asociados a su comercialización. En el escenario de desarrollo y venta, la comercialización de cinco unidades habitacionales y un local comercial genera ingresos estimados de USD 742.000 y una utilidad de USD 122.000. Esto representa un margen sobre ventas del 16,44% y un ROI del 19,68%. Considerando un período de intervención de ocho meses y una tasa de descuento anual del 19%, el escenario presenta un VAN positivo aproximado de USD 41.000 y una TIR anualizada cercana al 31%, evidenciando un rendimiento superior a la tasa mínima considerada para la evaluación.

En el escenario de explotación mediante Airbnb, con base en la información obtenida y los parámetros establecidos para la evaluación financiera, se considera una tarifa promedio de USD 55 por noche y una ocupación promedio del 55%. La operación de las cinco unidades genera ingresos brutos estimados de USD 55.206,25 anuales. Al considerar gastos operativos equivalentes al 30% de los ingresos, se obtiene un NOI anual de USD 38.644,38, equivalente a un ROI anual y Cap Rate aproximados del 6,23%. El período simple de recuperación de la inversión alcanza aproximadamente 16,04 años.

Para un horizonte de evaluación de diez años, una valorización inmobiliaria del 1% anual y una tasa de descuento del 19%, el modelo de explotación turística presenta una TIR aproximada del 6,99% y un VAN negativo. Si bien el flujo operativo generado por Airbnb es positivo, su rendimiento financiero se mantiene por debajo de la tasa mínima considerada para la evaluación durante el horizonte analizado.

En conjunto, Casa 621 evidencia la posibilidad de compatibilizar la conservación de una edificación patrimonial con nuevos usos turísticos y comerciales. La incorporación de cinco unidades de alojamiento, espacios comunes y actividad comercial permite diversificar funcionalmente el inmueble y aprovechar su configuración arquitectónica preexistente. Estas características convierten al caso en un referente relevante para el posterior análisis comparativo de integración urbana y replicabilidad del modelo de alojamiento turístico en edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

Figura17 Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A024 Guillerminas.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA

NOMBRE DEL PROYECTO	
Las Guillerminas	
2. CARACTERIZACIÓN URBANA	
Distancia Parque Calderón	160m
Cercanía atractivos turísticos	Alta
Accesibilidad peatonal	Muy alta
Accesibilidad vehicular	Media
Compatibilidad uso del suelo	Alta
Relación con espacio público	Muy alta
Integración urbana	Alta

1. UBICACIÓN DEL INMUBLE



3 A. ESCENARIO FINANCIERO DESARROLLO Y VENTA	
Inversión total (USD)	$540,000
Valor adquisicion del bien (USD)	$350,000
Área terreno (m²)	198
N.º de pisos	3
Area construida (m²)	429
Area de construccion intervenida	295
Valor adquisiciondel inmueble (USD/m²)	1.767,68
Costo estimado de rehabilitacion y adecuacion (USD)	167000
Costo de rehabilitacion y adecuacion USD/m²	566,78
Tiempo construcción restauracion(meses)	8 MESES
Número unidades habitacionales	5
Numero de locales comerciales	2
Valor por unidad habitacional	70000
Valor local comercial 1	150000
Valor local comercial 2	150000
Costo corredores bienes raíces(incluido	19500
Utilidad neta	110000
Margen sobre ventas	16.92%
Tasa de descuento anual	19%
VAN	39
TIR	32,0%
ROI	**20.37%**

3 B. ESCENARIO FINANCIERO MANEJO AIRBNB	
Inversión inicial	$540,000
Tarifa promedio/noche	$125
Ocupación promedio	40%
Ingreso bruto anual	$91,250.00
Gastos operativos	27375
NOI anual	$63.88
Horizonte de evaluacion	10 años
Valorizacion anual del inmueble	1%
Valor residual año 10	$596.49
VAN	$158,000.00
TIR	12,4%
ROI	11,83%
Cap Rate	11,83%
Payback	**8,45 años**

1. INFORMACIÓN GENERAL	
Nombre del proyecto	Las Guillerminas
Dirección	Benigno Malo y Gran Colombia
Clave catastral	1020220150000.00
Tipología	Edificacion entre medianeras
Categoria Patrimonial	Valor arquitectonico A
Año de construccion	Primera mitad del siglo xx
Uso original	Vivienda, Edificacion residenci
Uso actual	Comercio y alojamiento tempor
Estado de conservación	Muy bueno
Propietarios	

FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION



Fuente: Elaboración propia (2026), con información obtenida de Airbnb y Hostelworld.

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Guillerminas constituye un caso de reutilización de una edificación patrimonial ubicada en la intersección de las calles Benigno Malo y Gran Colombia, dentro del Centro Histórico de Cuenca. El inmueble se encuentra categorizado como Valor Arquitectónico A (VAR A) y presenta una edificación de tres niveles, con una superficie de terreno de 198 m² y aproximadamente 429 m² de área construida. Su localización dentro del núcleo central de la ciudad y su proximidad al Parque Calderón y al sistema tranviario favorecen su accesibilidad y vinculación con los principales atractivos turísticos y servicios del Centro Histórico.

Actualmente, el inmueble funciona bajo el concepto de Guillerminas Hostel Boutique, orientado al alojamiento turístico mediante habitaciones privadas y compartidas. Las plataformas de alojamiento consultadas evidencian diferentes configuraciones y capacidades de hospedaje, además de espacios comunes destinados a la interacción de los huéspedes (Airbnb, 2026; Hostelworld, 2026). Para efectos de la presente investigación se identificaron cinco unidades de

alojamiento, mientras que la planta baja mantiene actividad comercial mediante dos locales, configurando un esquema de uso mixto entre alojamiento turístico y comercio.

Desde el punto de vista arquitectónico, la adaptación del inmueble permite incorporar el uso turístico manteniendo la lectura general de la edificación patrimonial y su relación directa con el espacio público. La coexistencia de actividades comerciales en planta baja y alojamiento en los niveles superiores constituye un aspecto relevante para el análisis de integración urbana, debido a que permite mantener actividad económica y turística dentro de una edificación existente del Centro Histórico.

Para la evaluación financiera se estableció un escenario de inversión total de USD 540.000, compuesto por un valor estimado de adquisición de USD 350.000, los trabajos de rehabilitación y adecuación y los costos asociados a la comercialización. Se consideró un área aproximada de intervención de 295 m² y un período de rehabilitación de ocho meses. En el escenario de desarrollo y venta, la comercialización de cinco unidades por USD 70.000 cada una y dos locales comerciales por USD 150.000 cada uno genera ingresos totales estimados de USD 650.000 y una utilidad de USD 110.000. Esto representa un margen sobre ventas del 16,92% y un ROI del 20,37%. Considerando una tasa de descuento anual del 19% y un período de ocho meses, el escenario presenta un VAN positivo aproximado de USD 39.000 y una TIR anualizada cercana al 32%.

Para el escenario de explotación mediante alojamiento turístico se mantiene una inversión inicial de USD 540.000 y se considera la operación de cinco unidades, con una tarifa promedio estimada de USD 125 por noche y una ocupación promedio del 40%. Bajo estos parámetros, se obtienen ingresos brutos estimados de USD 91.250 anuales. Al considerar gastos operativos equivalentes al 30% de los ingresos, el NOI alcanza aproximadamente USD 63.875 anuales, equivalente a un ROI anual y Cap Rate del 11,83%. El período simple de recuperación de la inversión se estima en aproximadamente 8,45 años.

Para un horizonte de evaluación de diez años, una valorización inmobiliaria del 1% anual y una tasa de descuento del 19%, el valor residual estimado del inmueble alcanza aproximadamente USD 596.487. Bajo estas condiciones, el escenario de explotación turística presenta una TIR aproximada del 12,4% y un VAN negativo cercano a USD 158.000. Aunque la generación operativa de ingresos es positiva, la rentabilidad descontada se mantiene por debajo de la tasa del 19% establecida para la evaluación.

Los resultados permiten observar que Guillerminas presenta una utilización relativamente intensiva de una edificación patrimonial de dimensiones reducidas, combinando alojamiento turístico y actividad comercial. La existencia de cinco unidades de alojamiento dentro de 429 m² construidos, junto con dos locales comerciales y su localización central, favorece la diversificación funcional del inmueble. El caso resulta especialmente relevante para el análisis comparativo

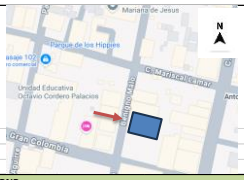
posterior, al mostrar cómo una edificación patrimonial puede incorporar un modelo de alojamiento turístico de mayor densidad sin eliminar completamente su relación comercial y urbana con el Centro Histórico.

Figura18 Matriz de caracterización arquitectónica, urbana y financiera del caso A025 Casa Victoria.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN ARQUITECTONICA,URBANA Y FINANCIERA

NOMBRE DEL PROYECTO	
Casa Victoria	
2. CARACTERIZACIÓN URBANA	
Distancia Parque Calderón	100m
Cercanía atractivos turísticos	Alta
Accesibilidad peatonal	Muy alta
Accesibilidad vehicular	Media
Compatibilidad uso del suelo	Alta
Relación con espacio público	Muy alta
Integración urbana	Alta

1. UBICACIÓN DEL INMUBLE



3 A. ESCENARIO FINANCIERO DESARROLLO Y VENTA	
Inversión total (USD)	850000$
Valor adquisicion del bien (USD)	650000$
Area terreno (m²)	700
N.º de pisos	3
Area construida (m²)	723
Area de construccion intervenida	295
Valor adquisicióndel inmueble (USD/m²)	$928
Costo estimado de rehabilitacion y adecuacion (USD)	200000$
Costo de rehabilitacion y adecuacion por intervenido USD/m²	677.97$
Tiempo construcción restauracion(meses)	13 MESES
Número unidades habitacionales	11
Numero de locales comerciales	4
Valor por unidad habitacional	73630$
Valor local comercial 1	55076$
Valor local comercial 2	55076$
Valor local comercial 3	55076$
Valor local comercial 4	55076$
Costo corredores bienes raíces(incluido	33681$
Utilidad neta	180235.68$
Margen sobre ventas	17.49%
Tasa de descuento anual	19%
VAN	172841.43$
TIR	15%
ROI	21%

3 B. ESCENARIO FINANCIERO MANEJO AIRBNB	
Inversión inicial	$850,000
Tarifa promedio/noche	60$
Ocupación promedio	60%
Ingreso bruto anual	$144,540.00
Gastos operativos	43362
NOI anual	$101.18
Horizonte de evaluacion	10 años
Valorizacion anual del inmueble	1%
Valor residual año 10	938.928,81
VAN	–$246.117,12
TIR	12,49%
ROI	11,90%
Cap Rate	11,90%
Payback	**8,40 años**

1. INFORMACIÓN GENERAL	
Nombre del proyecto	Casa Victoria
Dirección	Benigno Malo y Mariscal Lamar
Clave catastral	1020220190
Tipología	Edificacion entre medianeras
Categoria Patrimonial	Valor arquitectonico B
Año de construccion	Primera mitad del siglo xx
Uso original	Vivienda, Edificacion residenci
Uso actual	Comercio y alojamiento tempor
Estado de conservación	Muy bueno
Propietarios	Inmobiliaria multicasa

FOTOGRAFIA GENERAL DE LA EDIFICACION



Fuente: Elaboración propia (2026).

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Casa Victoria constituye un caso de reutilización adaptativa de una edificación patrimonial localizada en el Centro Histórico de Cuenca. El inmueble se encuentra categorizado como Valor Arquitectónico B (VAR B) y presenta una superficie de terreno de aproximadamente 700 m², 723 m² de área construida y tres niveles. Su configuración y dimensiones permiten incorporar un programa de alojamiento turístico de mayor escala que varios de los casos analizados anteriormente, complementado con actividades comerciales.

Para el análisis se considera la adecuación del inmueble mediante la incorporación de 11 unidades de alojamiento y cuatro locales comerciales, configurando un modelo de uso mixto. Esta combinación permite mantener actividad comercial vinculada directamente con el espacio urbano y, simultáneamente, destinar una parte importante de la edificación al alojamiento turístico. La incorporación de diferentes usos dentro del mismo inmueble constituye un aspecto relevante para

evaluar su integración urbana y el aprovechamiento de edificaciones existentes del Centro Histórico.

Para la evaluación financiera se consideró una inversión total de USD 850.000, incluyendo un valor de adquisición estimado de USD 650.000 y los costos correspondientes a rehabilitación y adecuación del inmueble. En el escenario de desarrollo y venta, la comercialización de las unidades habitacionales y los locales comerciales genera ingresos estimados de USD 1.030.235,68, obteniéndose una utilidad aproximada de USD 180.235,68. Esto representa un margen sobre ventas del 17,49% y un ROI del 21,20%. Estos resultados permiten observar una relación positiva entre la inversión realizada y el valor potencial generado mediante la rehabilitación y posterior comercialización del inmueble.

En el escenario de explotación mediante alojamiento turístico se mantiene una inversión inicial de USD 850.000 y se considera la operación de 11 unidades, con una tarifa promedio estimada de USD 60 por noche y una ocupación promedio del 60%. Bajo estos parámetros se obtienen ingresos brutos estimados de USD 144.540 anuales. Al considerar gastos operativos equivalentes al 30% de los ingresos, el NOI alcanza aproximadamente USD 101.178 anuales, equivalente a un ROI anual y un Cap Rate del 11,90%. El período simple de recuperación de la inversión se estima en aproximadamente 8,40 años.

Para un horizonte de evaluación de diez años, una valorización inmobiliaria del 1% anual y una tasa de descuento del 19%, el valor residual estimado del inmueble al final del período alcanza aproximadamente USD 938.929. Bajo estas condiciones, el escenario presenta una TIR aproximada del 12,49% y un VAN de –USD 246.117. Aunque el flujo operativo generado por el alojamiento turístico es positivo, la TIR se mantiene por debajo de la tasa de descuento establecida para la investigación, lo que explica el resultado negativo del VAN.

En conjunto, Casa Victoria evidencia el potencial de una edificación patrimonial de mayor superficie para incorporar un programa diversificado de alojamiento turístico y actividad comercial. La presencia de once unidades de alojamiento y cuatro locales permite un aprovechamiento intensivo del inmueble y una diversificación de sus fuentes potenciales de ingreso. El caso resulta particularmente relevante para el análisis comparativo debido a su escala, configuración de uso mixto y capacidad de adaptación, elementos que posteriormente permiten contrastarlo con los demás casos seleccionados y evaluar las condiciones de replicabilidad del modelo en otras edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

4.5 Análisis comparativo de los casos seleccionados

Este apartado presenta el análisis comparativo de los seis casos seleccionados, con el propósito de identificar similitudes y diferencias en sus características arquitectónicas, urbanas y financieras. A diferencia del apartado anterior, en el que cada inmueble fue analizado individualmente, esta sección integra los resultados obtenidos para determinar qué variables inciden en el desempeño de los modelos de reutilización de edificaciones patrimoniales destinadas al alojamiento turístico temporal.

La comparación considera las características físicas de los inmuebles, su categoría patrimonial, superficie construida, número de unidades de alojamiento, presencia de usos comerciales y nivel de aprovechamiento de la edificación. Desde la dimensión financiera se contrastan los resultados correspondientes tanto al escenario de desarrollo y comercialización como al escenario de conservación y explotación mediante alojamiento turístico. Para este último se analizan indicadores como ingreso operativo neto (NOI), ROI, Cap Rate, VAN, TIR y período de recuperación de la inversión.

El análisis conjunto permite establecer relaciones entre la escala de los proyectos, el número de unidades generadoras de ingreso, la inversión requerida y el rendimiento financiero obtenido. Asimismo, permite identificar las características que favorecen la integración del alojamiento turístico dentro de edificaciones patrimoniales y establecer posteriormente criterios para evaluar la replicabilidad del modelo en otros inmuebles del Centro Histórico de Cuenca.

Tabla 3. Comparación de las características arquitectónicas y urbanas de los casos seleccionados.

Código	Caso	Categoría patrimonial	Área terreno (m²)	Área construida (m²)	Pisos	Unidades de alojamiento	Locales comerciales	Configuración / uso actual
A002	Suite Central	VAR B	392	2.539	4	15	2	Uso mixto: alojamiento y comercio
A003	Suite con vista a la Catedral	VAR A	346	311	2	6	1	Uso mixto: alojamiento y comercio
A016	Suite Piano con vistas a la Catedral	VAR A	450	1.116	3	4	1	Alojamiento turístico y comercio
A023	Casa 621	VAR B	430	765	2	5	1	Suites turísticas, espacios comunes y comercio
A024	Guillerminas	VAR A	198	429	3	5	2	Hostel boutique y comercio
A025	Casa Victoria	VAR B	700	723	3	11	4	Uso mixto: alojamiento turístico y comercio

Nota. Elaboración propia (2026) a partir del catastro georreferenciado, las fichas de caracterización de los casos seleccionados y la información recopilada durante la investigación. N/D = información no disponible.

Fuente: Elaboración propia (2026) a partir del catastro georreferenciado, las fichas de caracterización de los casos seleccionados y la información recopilada duran la investigación. investigación.

Elaboración: Elaboración propia, 2026

Tabla 4. Comparación financiera de los casos seleccionados.

Código	Caso	Escenario de desarrollo y venta							Escenario de explotación turística (Airbnb)									
		Inversión total (USD)	Utilidad neta (USD)	Margen sobre ventas (%)	Tasa de descuento (%)	VAN (USD)	TIR (%)	ROI (%)	Inversión inicial (USD)	Tarifa promedio (USD/noche)	Ocupación promedio (%)	Ingreso bruto anual (%)	Gastos operativos (USD)	NOI anual (USD)	VAN (USD)	TIR (%)	ROI / Cap Rate (%)	Payback (años)
A002	Suite Central	1.560.232	349.642	16,00%	19%	44.809,74	16%	18%	1.560.232	70	70%	187.793		N/D	-616.142	16%	12,04%	8,3
A003	Suite con vista a la Catedral	680.000	49.998	7,00%	19%	-29.800	11%	7,35%	680.000	47	55%	56.611,5	16.983,45	39.628,05	-376.154	6,60%	5,83%	17,16
A016	Suite Piano con vistas a la Catedral	919.400	60.644	6,00%	19%	-71.645	8%	6,59%	919.400	72	60%	63.070	18.921,60	44.150	-549.500	5,60%	4,80%	20,82
A023	Casa 621	620.000	122.048	16,00%	19%	41.000	31%	19,68%	620.000	55	55%	55.206,25	16.561,88	38.644,38	-332.061	6,99%	6,23%	16,04
A024	Guillerminas	540.000	109.998	16,92%	19%	39.000	32,0%	20,37%	540.000	125	40%	91.250	27.375	63.875	-158.000	12,40%	11,83%	8,45
A025	Casa Victoria	850.000	180.236	17,49%	19%	172.841	15%	21%	850.000	60	60%	144.540,00	43.362	101.178	-246.117,12	12,49%	11,90%	8,40

Fuente: Elaboración propia (2026) a partir de las matrices de caracterización arquitectónica, urbana, financiera de los seis casos seleccionados. Los indicadores correspondientes a la explotación turística consideran un horizonte de evaluación de diez años, gastos operativos equivalentes al 30% de los ingresos, valorización inmobiliaria anual del 1% y una tasa de descuento del 19%. Los valores de tarifa y ocupación corresponden a los parámetros establecidos para cada escenario de evaluación

Elaboración: Elaboración propia, 2026

4.5.1 Comparación de los resultados financieros

El análisis comparativo evidencia diferencias significativas en el desempeño financiero de los seis casos. En el escenario de desarrollo y venta, los mayores retornos sobre la inversión se presentan en Suite Central, Casa Victoria, Guillerminas y Casa 621, cuyos ROI se sitúan aproximadamente entre el 19,68% y el 22,42%. En contraste, Suite con vista a la Catedral y Suite Piano presentan retornos inferiores, con ROI del 7,35% y 6,59%, respectivamente. Los resultados muestran que el desempeño no depende exclusivamente del valor de adquisición del inmueble, sino también de la capacidad de generar unidades comercializables y aprovechar económicamente la superficie intervenida.

En el escenario de explotación mediante alojamiento turístico se observa una tendencia similar. Suite Central, Guillerminas y Casa Victoria presentan los mayores rendimientos operativos, con Cap Rates aproximados del 12,04%, 11,83% y 11,90%, respectivamente. Estos casos también presentan períodos simples de recuperación cercanos a ocho años. En cambio, Suite Piano registra un Cap Rate del 4,80% y un Payback de 20,82 años, mientras que Suite con vista a la Catedral y Casa 621 presentan períodos de recuperación de 17,16 y 16,04 años.

La comparación evidencia particularmente la importancia del número de unidades generadoras de ingreso y del nivel de aprovechamiento del inmueble. Suite Central y Casa Victoria combinan una mayor cantidad de unidades con una explotación turística relativamente intensiva. Guillerminas, pese a contar con una superficie construida menor, alcanza un rendimiento

operativo elevado dentro del escenario analizado debido a su configuración como hostel boutique y al valor promedio considerado para la explotación de sus unidades. Por el contrario, Suite Piano dispone de una superficie construida considerable frente a únicamente cuatro unidades de alojamiento, reduciendo el rendimiento generado respecto de la inversión total.

Finalmente, los seis escenarios de explotación turística presentan VAN negativos al aplicar una tasa de descuento del 19%. Las TIR obtenidas se encuentran por debajo de dicha tasa, oscilando aproximadamente entre el 5,60% y el 12,61%. Esto indica que, bajo los parámetros financieros establecidos y considerando exclusivamente los flujos evaluados, los modelos generan ingresos operativos positivos, pero no alcanzan la rentabilidad mínima exigida por la tasa de descuento adoptada durante el horizonte de diez años.

4.6 Evaluación de la integración urbana y replicabilidad del modelo

A partir de los resultados obtenidos en los seis casos seleccionados, se evaluaron las condiciones de integración urbana y replicabilidad del modelo de alojamiento turístico temporal en edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca. El análisis considera que la viabilidad del modelo no depende únicamente de su rendimiento financiero, sino también de la capacidad del inmueble para incorporar un nuevo uso sin perder su relación funcional con el entorno urbano y de la posibilidad de reproducir esta estrategia en edificaciones con características similares.

La integración urbana se analizó mediante las variables establecidas en las matrices de caracterización: cercanía a atractivos turísticos, accesibilidad peatonal, accesibilidad vehicular, compatibilidad del uso del suelo, relación con el espacio público e integración urbana. Por su parte, la replicabilidad se evaluó considerando la capacidad de adaptación de la configuración arquitectónica, la posibilidad de incorporar unidades generadoras de ingreso, la coexistencia de usos comerciales y turísticos y los resultados financieros obtenidos en los escenarios analizados.

4.6.1 Evaluación de la integración urbana

Los seis casos analizados presentan una localización favorable dentro del Centro Histórico de Cuenca y mantienen una relación directa con áreas de concentración de actividades turísticas, comerciales y de servicios. Las distancias registradas respecto al Parque Calderón se encuentran entre aproximadamente 50 y 180 metros, lo que evidencia una elevada centralidad de los inmuebles seleccionados. Esta condición favorece el desplazamiento peatonal y reduce la dependencia del vehículo privado para acceder a los principales atractivos del área histórica.

Las matrices evidencian además niveles altos o muy altos de accesibilidad peatonal y cercanía a atractivos turísticos. En contraste, la accesibilidad vehicular presenta principalmente una valoración media, característica relacionada con las condiciones propias de movilidad del tejido consolidado del Centro Histórico. Sin embargo, esta limitación no impide el funcionamiento de los

alojamientos analizados, debido a que su ubicación permite acceder caminando a una parte importante de los servicios y atractivos urbanos.

Otro elemento recurrente es la presencia de usos mixtos. Suite Central, Suite con vista a la Catedral, Suite Piano, Casa 621, Guillerminas y Casa Victoria combinan, en diferentes proporciones, alojamiento turístico con actividades comerciales. La permanencia de locales comerciales, particularmente en planta baja, contribuye a mantener una relación activa entre los inmuebles y el espacio público, evitando que la adaptación turística implique necesariamente la especialización completa de la edificación en un único uso.

En conjunto, los resultados muestran que la inserción del alojamiento turístico dentro de estos inmuebles resulta compatible con la dinámica funcional del sector analizado. La centralidad, accesibilidad peatonal, proximidad a atractivos y coexistencia con actividades comerciales constituyen las principales condiciones urbanas que favorecen la incorporación de este tipo de alojamiento en edificaciones patrimoniales.

4.6.2 Evaluación de la replicabilidad

La comparación de los casos demuestra que el modelo puede implementarse en edificaciones de diferente escala, superficie y configuración arquitectónica. La muestra comprende inmuebles desde 198 m² de terreno, como Guillerminas, hasta 700 m², como Casa Victoria, así como proyectos con configuraciones que varían entre cuatro y quince unidades de alojamiento. Esta diversidad evidencia que la adaptación al alojamiento turístico no requiere una única tipología edificatoria.

No obstante, los resultados financieros muestran que la replicabilidad se encuentra condicionada por el nivel de aprovechamiento del inmueble. Los casos con una mayor relación entre unidades generadoras de ingreso e inversión presentan mejores indicadores operativos. Suite Central, Guillerminas y Casa Victoria alcanzan Cap Rates cercanos al 12%, mientras que Suite Piano, con cuatro unidades dentro de una superficie construida considerable, presenta un Cap Rate del 4,80% y un Payback superior a veinte años. Por tanto, disponer de una edificación patrimonial susceptible de adaptación no garantiza por sí solo un desempeño financiero favorable.

La posibilidad de incorporar usos complementarios constituye otra condición relevante. La presencia de locales comerciales permite diversificar el aprovechamiento económico de los inmuebles y mantener actividad vinculada con el espacio público. Los casos estudiados muestran diferentes combinaciones entre alojamiento, comercio y espacios comunes, lo que evidencia que el modelo puede adaptarse a distintas configuraciones funcionales sin depender exclusivamente de los ingresos derivados del hospedaje.

Asimismo, los resultados indican que la replicabilidad debe analizarse conjuntamente con el costo de adquisición y rehabilitación. Una inversión elevada acompañada de un número reducido de

unidades puede prolongar significativamente el período de recuperación. Por el contrario, una configuración que permita distribuir la inversión entre un mayor número de unidades y usos complementarios puede mejorar el rendimiento operativo del inmueble.

Por consiguiente, la replicabilidad del modelo se encuentra condicionada por cuatro aspectos principales: localización y accesibilidad urbana; capacidad de adaptación arquitectónica; intensidad de aprovechamiento mediante unidades generadoras de ingreso; y relación entre inversión, rehabilitación e ingresos potenciales. La combinación favorable de estas condiciones permite que la reutilización turística constituya una alternativa aplicable a otros inmuebles patrimoniales del Centro Histórico, siempre que cada proyecto sea evaluado individualmente según sus características físicas, patrimoniales y financieras.

Tabla 5. Síntesis de la evaluación de integración urbana y replicabilidad.

Dimensión	Resultado del análisis	Implicación para el modelo
Localización	Alta centralidad y proximidad a atractivos turísticos.	Favorece la implementación del alojamiento turístico.
Accesibilidad peatonal	Alta / muy alta en todos los casos.	Reduce la dependencia del vehículo privado y facilita el acceso de los huéspedes.
Accesibilidad vehicular	Principalmente media.	No constituye una condición determinante para el funcionamiento del modelo.
Relación con espacio público	Alta / muy alta.	Favorece la integración urbana y mantiene una relación activa con el entorno.
Uso mixto	Presente en los casos analizados (alojamiento + comercio).	Diversifica la actividad e incrementa el potencial de ingresos del inmueble.
Adaptabilidad arquitectónica	Evidenciada en diferentes escalas y configuraciones.	Permite replicar el modelo en distintas tipologías de edificaciones patrimoniales.
Número de unidades	Variable entre 2 y 15 unidades.	Influye directamente en el rendimiento económico.
Rendimiento Airbnb	Heterogéneo entre los casos (Cap Rate entre 4,80% y 12,04%).	Requiere evaluación caso por caso, según inversión y nivel de aprovechamiento.
Inversión y rehabilitación	Variable según el inmueble.	Condiciona el retorno de la inversión y el período de recuperación.
Replicabilidad general	**Condicionada.**	**Viable cuando existe equilibrio urbano, arquitectónico y financiero.**

Fuente: Elaboración propia (2026) a partir del análisis comparativo de los seis casos seleccionados.

Elaboración: Elaboración propia, 2026

En síntesis, los casos estudiados evidencian que el modelo de alojamiento turístico temporal presenta condiciones favorables de integración dentro del tejido urbano del Centro Histórico de Cuenca; sin embargo, su replicabilidad no debe entenderse como una aplicación automática a cualquier inmueble patrimonial. Los resultados muestran que su implementación depende de la combinación entre localización, accesibilidad, capacidad de adaptación arquitectónica, intensidad de aprovechamiento y estructura financiera. En consecuencia, la reutilización turística puede constituir una estrategia de aprovechamiento de edificaciones patrimoniales cuando la intervención logra equilibrar la conservación del inmueble, su relación con la dinámica urbana y la generación de ingresos suficientes para sostener la inversión.

CAPITULO 5

5.1 Conclusiones

La presente investigación permitió evaluar la viabilidad financiera, la integración urbana y las condiciones de replicabilidad de un modelo de alojamiento turístico temporal tipo Airbnb aplicado a edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca. A partir de la delimitación del área de estudio, la construcción de un catastro georreferenciado y el análisis detallado de seis casos seleccionados, se identificaron las principales condiciones arquitectónicas, urbanas y financieras que intervienen en la adaptación de estos inmuebles hacia nuevos usos turísticos.

En relación con el contexto urbano, los resultados evidencian que la localización constituye una de las principales fortalezas del modelo. Los casos analizados se encuentran dentro del área central del Centro Histórico y presentan proximidad a atractivos turísticos, elevada accesibilidad peatonal y una relación directa con actividades comerciales y de servicios. Las distancias registradas respecto al Parque Calderón, entre aproximadamente 50 y 180 metros, confirman el alto nivel de centralidad de la muestra analizada. La accesibilidad vehicular presenta condiciones principalmente medias; sin embargo, esta característica no constituye necesariamente una limitación determinante debido a la posibilidad de desplazamiento peatonal hacia los principales puntos de interés.

Desde la dimensión arquitectónica, el análisis demuestra que las edificaciones patrimoniales estudiadas presentan capacidad para incorporar nuevos usos turísticos mediante procesos de rehabilitación y reutilización adaptativa. Los casos seleccionados comprenden inmuebles categorizados como Valor Arquitectónico A (VAR A) y Valor Arquitectónico B (VAR B), con diferentes superficies, escalas y configuraciones. Esta diversidad evidencia que el modelo no depende de una única tipología arquitectónica, sino de la capacidad particular de cada inmueble para incorporar unidades de alojamiento y espacios complementarios dentro de su configuración existente.

La presencia de usos mixtos constituye un elemento recurrente y relevante. Los casos analizados combinan, en diferentes proporciones, alojamiento turístico y actividad comercial. La permanencia de locales comerciales, especialmente en planta baja, permite diversificar el aprovechamiento económico de las edificaciones y mantener una relación activa con el espacio público. De esta manera, la adaptación turística no implica necesariamente transformar la totalidad del inmueble hacia una función exclusivamente hotelera o residencial temporal.

Los resultados financieros muestran diferencias importantes entre los casos. En el escenario de desarrollo y venta, los resultados dependen de la relación entre el costo de adquisición, la inversión destinada a rehabilitación, el número de unidades generadas y el valor potencial de comercialización. Los casos con mayor aprovechamiento de la superficie y una distribución más eficiente de la inversión presentan mejores indicadores de rentabilidad, mientras que aquellos con inversiones elevadas y menor cantidad de unidades muestran retornos más limitados.

En el escenario de explotación mediante alojamiento turístico, todos los casos analizados generan flujos operativos positivos, aunque con diferencias significativas en su rendimiento. Los Cap Rates obtenidos se encuentran aproximadamente entre el 4,80% y el 12,04%, mientras que los períodos simples de recuperación presentan variaciones considerables. Los casos con mayor intensidad de aprovechamiento, como Suite Central, Guillerminas y Casa Victoria, presentan mejores indicadores operativos que aquellos en los que existe una menor relación entre superficie construida y unidades generadoras de ingreso.

La evaluación mediante VAN y TIR evidencia además la importancia de diferenciar entre la capacidad de un proyecto para generar flujo operativo y su rentabilidad frente a una tasa de descuento determinada. Bajo el horizonte y los parámetros establecidos para la investigación, varios escenarios de explotación turística presentan VAN negativos y TIR inferiores a la tasa de descuento del 19%. Esto indica que la existencia de ingresos recurrentes y un Cap Rate positivo no garantiza por sí sola que una inversión cumpla con una rentabilidad mínima exigida elevada, particularmente cuando los costos iniciales de adquisición y rehabilitación son significativos.

La comparación de los casos permite concluir que el número de unidades generadoras de ingreso y el nivel de aprovechamiento de la edificación son variables determinantes. Un inmueble de gran superficie no presenta necesariamente mejores resultados financieros si una proporción limitada de su área genera es la que genera ingresos. Por el contrario, edificaciones de menor escala pueden alcanzar rendimientos competitivos cuando su configuración permite una utilización eficiente y una adecuada relación entre inversión y capacidad operativa.

En cuanto a la integración urbana, los resultados muestran condiciones favorables para la incorporación de alojamiento turístico temporal en los inmuebles estudiados. La centralidad, accesibilidad peatonal, proximidad a atractivos turísticos, compatibilidad funcional y relación con el espacio público permiten que estos modelos se integren dentro de la dinámica existente del

Centro Histórico. No obstante, dicha integración debe considerar las particularidades patrimoniales y funcionales de cada inmueble para evitar intervenciones incompatibles con sus características arquitectónicas.

Respecto a la replicabilidad, se concluye que el modelo presenta un potencial de aplicación condicionado, y no una replicabilidad automática. Su implementación en otros inmuebles patrimoniales depende de la combinación favorable de cuatro factores principales: localización y accesibilidad urbana, capacidad de adaptación arquitectónica, intensidad de aprovechamiento mediante unidades generadoras de ingreso y equilibrio entre inversión inicial, costos de rehabilitación e ingresos potenciales.

En consecuencia, la reutilización de edificaciones patrimoniales para alojamiento turístico temporal puede constituir una alternativa para activar económicamente inmuebles existentes y generar nuevos usos compatibles con la dinámica turística del Centro Histórico. Sin embargo, cada proyecto requiere una evaluación previa e individual de sus condiciones arquitectónicas, urbanas y financieras. La conservación patrimonial y la rentabilidad económica no deben analizarse como variables independientes, sino como componentes de una estrategia integral de reutilización adaptativa.

Finalmente, la investigación permite concluir que la viabilidad del modelo no depende exclusivamente de alcanzar una determinada tarifa u ocupación turística. El desempeño resulta de la interacción entre el costo del inmueble, el alcance de la rehabilitación, la cantidad de unidades explotables, la posibilidad de incorporar actividades complementarias y las características urbanas de su localización. Por tanto, el modelo presenta mejores condiciones de aplicación cuando existe un equilibrio entre conservación patrimonial, integración urbana y eficiencia financiera.

5.2 Recomendaciones.

A partir de los resultados obtenidos, se recomienda que cualquier proyecto orientado a implementar alojamiento turístico temporal en edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca inicie con una evaluación integral del inmueble. Esta evaluación debe considerar simultáneamente su categoría patrimonial, estado de conservación, configuración arquitectónica, normativa aplicable, localización, accesibilidad, potencial turístico y estructura financiera.

Desde la perspectiva arquitectónica, se recomienda priorizar estrategias de reutilización adaptativa que aprovechen la configuración existente del inmueble y reduzcan intervenciones innecesarias sobre sus componentes patrimoniales. La incorporación de nuevas unidades de alojamiento debe responder a las posibilidades reales de la edificación y no únicamente al objetivo de maximizar el número de habitaciones o departamentos.

En términos urbanos, resulta conveniente priorizar inmuebles con buena accesibilidad peatonal, proximidad a atractivos turísticos y vinculación con actividades comerciales y de servicios. Asimismo, se recomienda conservar o incorporar usos complementarios en planta baja cuando las características del inmueble y la normativa lo permitan, debido a que estos contribuyen a mantener una relación activa entre la edificación y el espacio público.

Desde la perspectiva financiera, se recomienda evaluar conjuntamente el costo de adquisición y rehabilitación antes de definir el número y características de las unidades turísticas. Los resultados de la investigación muestran que una inversión elevada no necesariamente produce mejores retornos cuando la capacidad de generación de ingresos del inmueble es limitada. Por ello, deben analizarse indicadores como VAN, TIR, ROI, Cap Rate y período de recuperación antes de ejecutar la inversión.

También se recomienda desarrollar análisis de sensibilidad para futuros proyectos, modificando variables como tarifa promedio, ocupación, costos de rehabilitación, gastos operativos y valor de adquisición. Esto permitiría determinar los niveles mínimos de operación necesarios para alcanzar diferentes objetivos de rentabilidad y evaluar el comportamiento financiero del proyecto frente a cambios en las condiciones del mercado.

Asimismo, se recomienda profundizar en el análisis del impacto que el crecimiento del alojamiento turístico temporal puede generar sobre la dinámica residencial del Centro Histórico. Variables como permanencia de residentes, transformación de usos, actividad comercial y conservación de inmuebles podrían incorporarse en investigaciones posteriores para evaluar los efectos del modelo desde una perspectiva urbana de mayor alcance.

Finalmente, se recomienda que la aplicación del modelo no sea entendida únicamente como una estrategia de rentabilidad inmobiliaria, sino como una oportunidad para vincular conservación patrimonial, reutilización de edificaciones existentes y actividad económica. La implementación adecuada de estos proyectos requiere encontrar un equilibrio entre la protección de los valores arquitectónicos del Centro Histórico, su funcionamiento urbano y la sostenibilidad financiera de las intervenciones.

Referencias Bibliográficas.

Airbnb. (2026). *Alojamientos vacacionales en Cuenca, Ecuador*. Airbnb.

Ashworth, G. J., & Tunbridge, J. E. (2000). *The tourist-historic city: Retrospect and prospect of managing the heritage city*. Pergamon.

Bandarin, F., & van Oers, R. (2012). *The historic urban landscape: Managing heritage in an urban century*. Wiley-Blackwell. https://doi.org/10.1002/9781119968115

Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2020). *Principles of corporate finance* (13th ed.). McGraw-Hill Education.

Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2017). *Financial management: Theory & practice* (15th ed.). Cengage Learning.

Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey, 29*(5), 411–421. https://doi.org/10.1108/02630801111182439

Cócola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online, 21*(3), 112–120. https://doi.org/10.5153/sro.4071

Damodaran, A. (2012). *Investment valuation: Tools and techniques for determining the value of any asset* (3rd ed.). John Wiley & Sons.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*. GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. (2024). *Borrador de la Ordenanza del Plan de Gestión del Patrimonio Cultural del Centro Histórico de Cuenca*. GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. (s. f.). *Geoportal del cantón Cuenca* [Sistema de información geográfica]. GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. (s. f.). *Normas de arquitectura*. GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Guest, G., Bunce, A., & Johnson, L. (2006). How many interviews are enough? An experiment with data saturation and variability. *Field Methods, 18*(1), 59–82. https://doi.org/10.1177/1525822X05279903

Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism, 18*(12), 1192–1217. https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.

Lynch, K. (1960). *The image of the city*. MIT Press.

Orellana-Osorio, I., Cevallos-Rodríguez, E., Reyes-Clavijo, M., Tonon-Ordóñez, L., Moscoso-Serrano, X., & Pinos-Luzuriaga, L. (2024). Riesgo de mercado y evaluación financiera de las empresas del subsector F41 de construcción de edificios del Ecuador. *Observatorio Empresarial*, (7), 99–118.

Palinkas, L. A., Horwitz, S. M., Green, C. A., Wisdom, J. P., Duan, N., & Hoagwood, K. (2015). Purposeful sampling for qualitative data collection and analysis in mixed method implementation research. *Administration and Policy in Mental Health and Mental Health Services Research, 42*(5), 533–544. https://doi.org/10.1007/s10488-013-0528-y

Peiser, R. B., & Hamilton, D. (2012). *Professional real estate development: The ULI guide to the business* (3rd ed.). Urban Land Institute.

Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2019). *Fundamentals of corporate finance*. McGraw-Hill Education.

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

Tacuri Uzhca, E. M. (2026). *Airbnb y su relación con edificios patrimoniales dentro del Centro Histórico de Cuenca, Ecuador* [Trabajo de titulación, Universidad de Cuenca]. Universidad de Cuenca.

UNESCO. (2011). *Recommendation on the Historic Urban Landscape, including a glossary of definitions*. UNESCO.

UNESCO World Heritage Centre. (1999). *Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca*. UNESCO.

ANEXOS

Anexo A. Matriz del catastro georreferenciado de alojamientos turísticos tipo Airbnb del centro histórico de cuenca.

El presente anexo contiene la matriz utilizada para el levantamiento y sistematización de los alojamientos turísticos analizados dentro del área de estudio. Para facilitar su lectura, la información se presenta en tres bloques: identificación y caracterización arquitectónica, características de la oferta turística e información catastral y urbana.
Fuente: Elaboración propia (2026).

ANEXO A.1 — Identificación y caracterización arquitectónica

CODIGO	NOMBRE DEL ALOJAMIENTO	LINK AIR BNB	DIRECCION APROXIMADA	CLAVE CATASTRAL	DENTRO DEL POLIGONO	TIPO DE ALOJAMIENTO	TIPOLOGIA ARQUITECTONICA	ESTADO DE CONSERVACION	NUMERO DE PISOS
A001	DEPARTAMENTO "NUESTRO HOGAR EN CUENCA 5"	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1437586608846075253	MARISCAL SUCRE Y PRESIDENTE BORRERO	1.02037E+12	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	N/A	N/A
A002	SUITE CENTRAL	https://www.airbnb.com.ec/rooms/132873	SIMON BOLIVAR Y BENIGNO MALO	1.02024E+11	SI	SUITE	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	4
A003	SUITE CON VISTA A LA CATEDRAL	https://www.airbnb.com.ec/rooms/	PADRE AGUIRRE Y SIMON BOLIVAR	1.02034E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	N/A
A004	DEPARTAMENTO AMPLIO TOTALMENTE AMOBLADO	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1039918	SIMON BOLIVAR Y GENERAL TORRES	1.02033E+11	SI	USO MIXTO	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	BUENO	2
A005	SUITE DE LUJO EN EL CENTRO HISTORICO	https://www.airbnb.com.ec/rooms/	SIMON BOLIVAR Y TARQUI	1.02033E+11	SI	USO MIXTO	EDIFICACION ESQUINERA	BUENO	2
A006	SUITE 11 TARQUI	https://www.airbnb.com.ec/rooms	TARQUI Y SIMON BOLIVAR	1.02026E+11	SI	N/A	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS		N/A
A007	GM PALACE	https://www.airbnb.com.ec/rooms/330082	TARQUI Y GRAN COLOMBIA	1.02027E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	3
A008	LA ROSA 1	https://www.airbnb.com.ec/rooms/	TARQUI Y GRAN COLOMBIA	1.02027E+11	SI	DEPARTAMENTO	EDIFICACION DE USO MIXTO	BUENO	3
A009	CB5	https://www.airbnb.com.ec/rooms/909715	JUAN MONTALVO Y GRAN COLOMBIA	1.02028E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	BUENO	2
A010	SUIT MODERNA CENTRO HISTORICO MAS PARQUEADERO	https://www.airbnb.com.ec/rooms/	MIGUEL VELEZ Y MARISCAL LAMAR	7.02037E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICION MULTIFAMILIAR	MUY BUENO	3
A011	SUITE JARDIN CENTRO CIUDAD	https://www.airbnb.com.ec/rooms/	GRAN COLOMBIA Y MIGUEL VELEZ	7.02037E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MU YBUENO	1
A012	SUITES FLOR AZUL CUENCA	https://www.airbnb.com.ec/rooms/	GRAN COLOMBIA Y MIGUEL HEREDIA	7.02037E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	1
A013	SUITE COLONIAL	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1809159	BENIGNO MALO Y MARISCAL LAMAR	1.02022E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	3
A014	MODERNO 4 DORMITORIOS	https://www.airbnb.com.ec/r	PADRE AGUIRRE Y GASTAR SANGURIMA	1.0201E+11	SI	MIXTO-COMERCIAL-RESIDENCIAL	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	BUENO	2
A015	VILLA RITA DEPARTAMENTO2	https://www.airbnb.com.ec/rooms/28cd5e58f4cf	BENIGNO MALO Y RAFAEL MARIA ARIZAGA	1.01021E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	2
A016	ESTUDIO SUITE COLONIAL	https://www.airbnb.com.ec/rooms	MARISACAL SUCRE Y PRESIDENTE BORRERO	2.02042E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ESQUINERA	BUENO	4
A017	DEPARTAMENTO COLONIAL CENTRO HISTORICO	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1770	HERMANO MIGUEL Y GRAN COLOMBIA	2.02026E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION DE USO MIXTO	BUENO	3
A018	BELLA SUITE EN EL CORAZON DE CUENCA	https://www.airbnb.	JUAN JARAMILLO Y HERMANO MIGUEL	2.03003E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ESQUINERA	BUENO	3
A019	SUITE COLONIAL SUPERIOR CATEDRAL	https://www.airbnb.com.ec/rooms/15259470d794acf	BENIGNO MALO Y JUAN JARAMILLO	1.02053E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ESQUINERA	MUY BUENO	4
A020	ALOJAMIENTO CENTRO HISTORICO DE CUENCA	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1608	BENIGNO MALO Y JUAN JARAMILLO	1.02053E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ESQUINERA	BUENO	N/A
A021	CASA DEL HUERTO	https://www.airbnb.com.ec/rooms/120732bc58b44050	BENIGNO MALO Y CALLE LARGA	1.02053E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS DE USO MIXTO	MUY BUENO	3
A022									
A023	CASA 621	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1288	BENIGNO MALO Y PRESIDENTE CORDOVA	1.0205E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION DE USO MIXTO	MUY BUENO	2
A024	GUILLERMINAS	https://www.airbnb.com.ec/rooms/5159	BENIGNO MALO Y MARISCAL LAMAR	1.02022E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	BUENO	3
A025	CASA VICTORIA		BENIGNO MALO Y MARISCAL LAMAR	10202201 90	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	3
A026	CASA ELSA MARIA	https://www.airbnb.com.ec/rooms/12999974?c=34689412756	MARISCAL LAMAR 9-33 Y BENIGNO MALO	1.02021E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	2
A027	LATINA HABITACION	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1435	BENIGNO MALO Y GASPAR DE SANGURIMA	1.0200PE+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	2
A028	MANSION ZOILA HORTENCIA	https://www.airbnb.-3462914569ef	HERMANO MIGUEL Y MARISCAL LAMAR	2.02016E+11	SI	VIVIENDA	EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	MUY BUENO	2
A029	A 4 CUADRAS DE LA CATEDRAL	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1497	GRAN COLOMBIA Y MARIANO CUEVA	2.02025E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ESQUINERA	MUY BUENO	2
A030	II PALAZZO CUENCANO	https://www.airbnb.com.ec/rooms/1400f7cbacc6b1b9	MARISCAL SUCRE Y PRESIDENTE BORRERO	2.02042E+11	SI	COMERCIAL RESIDENCIAL	EDIFICACION ESQUINERA	BUENO	3

Anexo A2.

ANEXO A.2 — Características de la oferta turística Airbnb

CODIGO	NOMBRE DEL ALOJAMIENTO	HABITACIONES	HUESPEDES	BAÑOS	TARIFA PROMEDIO	CALIFICACION AIRBNB	NUMERO RESEÑAS
A001	DEPARTAMENTO "NUESTRO HOGAR EN CUENCA 5"	5	12	2	99	4.5	40
A002	SUITE CENTRAL	12	4	2	55	4.9	83
A003	SUITE CON VISTA A LA CATEDRAL	1	3	1	47	4.93	141
A004	DEPARTAMENTO AMPLIO TOTALMENTE AMOBLADO	2	5	1	39	4.94	88
A005	SUITE DE LUJO EN EL CENTRO HISTORICO	1	3	1	24	4.85	311
A006	SUITE 11 TARQUI	1	3	1	30	4.83	N/A
A007	GM PALACE	1	3	1.5	290	4.96	23
A008	LA ROSA 1	3	6	1	42	4.94	
A009	CB5	1	3	2	40	4.93	111
A010	SUIT MODERNA CENTRO HISTORICO MAS PARQUEADERO	2	4	1.5	50	5	5
A011	SUITE JARDIN CENTRO CIUDAD	1	3	1	32	4.71	48
A012	SUITES FLOR AZUL CUENCA	1	4	1	47	5	17
A013	SUITE COLONIAL	1	4	1	46	4.93	27
A014	MODERNO 4 DORMITORIOS	4	12	3	191	4.92	120
A015	VILLA RITA DEPARTAMENTO2	1	2	1	78	4.94	80
A016	ESTUDIO SUITE COLONIAL	1	3	1	32	4.64	169
A017	DEPARTAMENTO COLONIAL CENTRO HISTORICO	1	4	1	20	N/A	1
A018	BELLA SUITE EN EL CORAZON DE CUENCA	1	2	1	23	4.96	24
A019	SUITE COLONIAL SUPERIOR CATEDRAL	2	1	1	33	4.67	22
A020	ALOJAMIENTO CENTRO HISTORICO DE CUENCA	1	4	1	37	N/A	2
A021	CASA DEL HUERTO	1	4	2	49	5	23
A022							
A023	CASA 621	5	14	6	197	4.92	72
A024	GUILLERMINAS	2	6	2	125	4.55	11
A025	CASA VICTORIA	11	3	1	90	4.7	16
A026	CASA ELSA MARIA	1	6	1	37	4.87	172
A027	LATINA HABITACION	2	3	2	18	5	2
A028	MANSION ZOILA HORTENCIA	4	10	2	55	4.97	76
A029	A 4 CUADRAS DE LA CATEDRAL	3	6	2	65	4.87	53
A030	II PALAZZO CUENCANO	2	6	1	30	4.68	74

Anexo A3

	A	B	C	D	E	F
1	ANEXO A.3 — Información catastral y urbana					
2						
3	CODIGO	NOMBRE DEL ALOJAMIENTO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	DISTANCIA PARQUE CALDERON	OBSERVACIONES
4	A001	DEPARTAMENTO "NUESTRO HOGAR EN CUENCA 5"	757.3M2	1938M2	35M	N/A
5	A002	SUITE CENTRAL	671.97	2539.2	86M	FACHADA RESTAURADA
6	A003	SUITE CON VISTA A LA CATEDRAL	346M2	311	150M	N/A
7	A004	DEPARTAMENTO AMPLIO TOTALMENTE AMOBLADO	313M2	645	250M	FACHADA BUEN ESTADO
8	A005	SUITE DE LUJO EN EL CENTRO HISTORICO	603	1317	300M	FACHADA RESTAURADA
9	A006	SUITE 11 TARQUI	149.6	450	350M	N/A
10	A007	GM PALACE	310	392	420M	FACHADA RESTAURADA
11	A008	LA ROSA 1	446	486.8	540M	N/A
12	A009	CB5	77.1	136	580M	FACHADA RESTAURADA
13	A010	SUIT MODERNA CENTRO HISTORICO MAS PARQUEADERO	115	117	930M	CATEGORIA PATRIMONIAL POR VERIFICAR
14	A011	SUITE JARDIN CENTRO CIUDAD	33.9	30	1KM	FACHADA RESTAURADA
15	A012	SUITES FLOR AZUL CUENCA	42.86	40	1.1KM	FACHADA RESTAURADA
16	A013	SUITE COLONIAL	202.03	429	170M	FACHADA BUEN ESTADO
17	A014	MODERNO 4 DORMITORIOS	91	364	400M	FACADA BUEN ESTADO
18	A015	VILLA RITA DEPARTAMENTO2	1139.6	608	630M	FACHADA RESTAURADA
19	A016	ESTUDIO SUITE COLONIAL	149	535	130 M	FACHADA BUEN ESTADO
20	A017	DEPARTAMENTO COLONIAL CENTRO HISTORICO	656	1389	300M	FACHADA SIN RESTAURAR
21	A018	BELLA SUITE EN EL CORAZON DE CUENCA	85	184	450M	FACHADA BUEN ESTADO
22	A019	SUITE COLONIAL SUPERIOR CATEDRAL	271	1144	240M	FACHADA RESTAURADA
23	A020	ALOJAMIENTO CENTRO HISTORICO DE CUENCA	333	262	240M	FACHADA BUEN ESTADO
24	A021	CASA DEL HUERTO	831	2406	300M	FACHADA EN BUEN ESTADO
25	A022					
26	A023	CASA 621	267	765	200 M	FACHADA RESTAURADA
27	A024	GUILLERMINAS	198	429	160M	FACHADA EN BUEN ESTADO
28	A025	CASA VICTORIA	273	723	210M	FACHADA RESTAURADA
29	A026	CASA ELSA MARIA	179	348	270 M	FACHADA BUEN ESTADO
30	A027	LATINA HABITACION	234.9	187	320M	FACHADA RESTAURADA
31	A028	MANSION ZOILA HORTENCIA	384.58	399	430M	FACHADA RESTAURADA
32	A029	A 4 CUADRAS DE LA CATEDRAL	286	727	450M	FACHADA BUEN ESTADO
33	A030	II PALAZZO CUENCANO	149	535	130	FACHADA BUEN ESTADO