UNIVERSIDAD DEL AZUAY

ESCUELA DE POSGRADOS

MAESTRÍA EN DESARROLLO INMOBILIARIO

Análisis de prefactibilidad técnica, económica y comercial para el desarrollo de un centro comercial en la ciudad de Macas como instrumento de dinamización económica y desarrollo urbano, año 2026

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

Autor: Franklin Alejandro Galarza Guzmán

Directora: Dra. Carla Hermida

Modalidad: Proyecto Inmobiliario Completo

Cuenca, Ecuador — 2026

Índice de contenidos

Dedicatoria

A mi madre, Ibelia Guzmán, por su amor incondicional y por enseñarme con su ejemplo el valor del trabajo, la honestidad y la perseverancia.

A mi esposa, Doris Carvajal, compañera de vida, por su paciencia, su comprensión y su apoyo constante en cada etapa de este camino.

A mi familia y a mis amigos, por su cariño, sus palabras de aliento y su presencia en los momentos en que más los necesité.

Y, de manera muy especial, a mis hijos, Frank, Aldo y Alejandra, mi mayor orgullo y la razón de cada esfuerzo, con la esperanza de que encuentren en este trabajo la prueba de que los sueños se alcanzan con dedicación, constancia y fe.

Agradecimientos

Expreso mi sincero agradecimiento a la Universidad del Azuay (UDA), a sus autoridades y a la Escuela de Posgrados, por la oportunidad de formarme en la Maestría en Desarrollo Inmobiliario.

Al Arq. Carlos Contreras, Mgtr., director de la maestría, por su gestión, su acompañamiento permanente y su compromiso con los maestrantes a lo largo de todo el programa.

A la Dra. Carla Hermida, directora de este trabajo de titulación, por su orientación académica, que contribuyó de forma decisiva en esta investigación.

Al personal docente de la maestría, que compartió con generosidad sus conocimientos y su experiencia profesional.

A mis compañeros maestrantes, por las experiencias, los debates y el apoyo mutuo que enriquecieron este proceso de formación.

Al equipo de la empresa Galar Real Estate, por su respaldo y comprensión.

Agradezco también, de manera muy especial, a mi esposa, Doris, que me ha acompañado durante todo este trayecto con paciencia, ánimo y amor.

Índice

Dedicatoria 2

Agradecimientos 3

Índice de tablas 13

Índice de figuras 16

Resumen 18

Abstract 19

Introducción 20

Capítulo 1. Introducción 22

1.1 Planteamiento del problema 22

1.2 Justificación de la investigación 24

1.3 Objetivos 26

1.3.1 Objetivo general 26

1.3.2 Objetivos específicos 26

1.4 Alcance y nivel del estudio 26

1.5 Declaración sobre la relación del autor con el predio analizado 28

Capítulo 2. Marco teórico y estado del arte 29

2.1 Marco teórico 29

2.1.1 Desarrollo inmobiliario y evaluación de proyectos 29

2.1.2 Teoría económica de la localización comercial 32
2.1.3 Centros comerciales como nuevas centralidades urbanas 34
2.1.4 Comportamiento del consumidor y demanda comercial 35
2.1.5 Impacto económico de los centros comerciales 37
2.1.6 Impacto urbano y transformación territorial 37
2.2 Estado del arte 38
2.2.1 Estudios internacionales sobre centros comerciales 38
2.2.2 Estudios latinoamericanos 39
2.2.3 Estudios en Ecuador 39
2.3 Marco normativo y de planificación territorial 42
2.4 Ciudades intermedias y desarrollo inmobiliario en la Amazonía ecuatoriana 43
2.5 Particularidades del desarrollo urbano en Macas 44
2.6 Síntesis y brechas identificadas 44
Capítulo 3. Metodología 45
3.1 Enfoque de investigación 45
Cuantitativo - cualitativo 45
3.2 Nivel de investigación 45
Descriptivo - exploratorio 45
3.3 Diseño de investigación 46
No experimental y tipo transversal 46

3.4 Tipo de estudio 46
Documental - De campo 46
3.5 Población y planificación, selección y cálculo del tamaño de la muestra 46
3.6 Métodos, técnicas e instrumentos de investigación 47
Métodos- Inductivo 47
3.7 Técnicas 47
Encuestas 47
3.8 Cuestionario 48
3.9 Trabajo de campo 48
3.10 Análisis de localización del proyecto 48
3.10.1 Alcance y método 48
3.10.2 Marco normativo aplicable a la localización 49
3.10.3 Descripción de las alternativas 50
3.10.4 Evidencia de tránsito vehicular 53
3.10.5 Matriz de evaluación multicriterio 54
3.10.6 Alternativa recomendada 58
3.10.7 El predio seleccionado dentro del corredor 59
3.10.8 Descripción de los predios 61
3.10.9 Régimen urbanístico aplicable 66
3.10.10 La franja de afectación vial y sus consecuencias 67

Capítulo 4. Análisis del estudio de mercado y viabilidad comercial del proyecto 69

4.1 Delimitación del área de influencia 69

4.1.1 Base poblacional provincial 69

4.1.2 Efecto de la reorganización territorial de 2024 71

4.1.3 Definición de los anillos de influencia 71

4.1.4 Área de influencia inmediata del emplazamiento 73

4.1.5 Proyección de la población al horizonte del proyecto 74

4.2 Diseño y ejecución del estudio de mercado 75

4.2.1 Componentes de la investigación 75

4.2.2 Prueba de concepto 76

4.2.3 Limitaciones del instrumento aplicado 76

4.2.4 Encuesta complementaria requerida 78

4.2.5 Matriz de operacionalización de variables 78

4.2.6 Plan de tabulación y análisis 79

4.2.7 Plan de trabajo de campo 80

4.3 Análisis de la demanda 81

4.3.1 Perfil del consumidor del área de influencia 81

4.3.2 Preferencia de formato e intención de uso 82

4.3.3 Estimación del gasto potencial en comercio minorista 84

4.3.4 La fuga de consumo: estado de la evidencia 86

4.3.5 Proyección de la demanda al horizonte del proyecto 87

4.4 Análisis de la oferta 88

4.4.1 Inventario de la oferta comercial existente 88

4.4.2 El déficit de servicios: la brecha real 90

4.4.3 Estructura de rentas del mercado local 91

4.4.4 Evidencia desfavorable al proyecto 92

4.4.5 Disposición de la oferta a incorporarse al proyecto 93

4.4.6 Brecha entre oferta y demanda y superficie arrendable sustentable 94

4.4.7 Análisis del catastro de patentes comerciales 95

4.5 Propuesta comercial y dimensionamiento 100

4.5.1 Programa maestro y relación con la demanda estimada 100

4.5.2 Mix comercial y régimen de tenencia 102

4.5.3 Estrategia de comercialización y absorción 103

4.6 Viabilidad legal y normativa 104

4.6.1 Condiciones urbanísticas del emplazamiento 104

4.6.2 Afectación vial y accesos 105

4.7 Viabilidad técnica conceptual 105

4.7.1 Configuración arquitectónica 105

4.7.2 Infraestructura y servicio 105

Capítulo 5. Marco propositivo 107

5.1 Estudio de mercado 107
5.1.1 Objetivo 107
5.1.2 Estudio de mercado 107
5.1.3 Demanda actual 107
5.1.4 Análisis de la demanda 108
5.1.5 Cálculo de la población objetivo 109
5.1.6 Cálculo de consumo per cápita 110
5.1.7 Demanda proyectada 110
5.1.8 Análisis de la oferta 111
5.1.9 Oferta actual 111
5.1.10 Oferta proyectada 113
5.1.11 Determinación de la demanda insatisfecha 113
5.1.12 Análisis de precios canon 114
5.2 Estudio técnico 114
5.2.1 Tamaño del proyecto 114
5.2.2 Localización del proyecto 115
5.2.3 El predio seleccionado 116
5.2.4 Estructura del centro comercial 117
5.2.5 Cuadro de áreas 119
5.2.6 Planos 121

Plantas arquitectónicas....121
5.2.6 Ingeniería del proyecto....128
5.2.7 Obras civiles....131
5.2.8 Estudio legal....132
5.3 Estudio administrativo....133
5.3.1 Descripción de la empresa....133
5.3.2 Misión....133
5.3.3 Visión....133
5.3.4 Objetivo general....134
5.3.5 Objetivos específicos....134
5.3.6 Condiciones contractuales referenciales de arrendamiento....134
5.3.7 Valores....135
5.3.8 Organigrama....135
5.3.9 Logotipo y eslogan....137
Figura 24 Logotipo y eslogan....137
5.3.10 Matriz FODA....138
5.4 Estudio financiero....138
5.4.1 Supuestos principales....139
5.4.2 Inversión inicial....141
5.4.3 Estructura de financiamiento....143

5.4.4 Mix comercial y régimen tarifario 145

5.4.5 Presupuesto de gastos operativos 147

5.4.6 Proyección de ingresos 149

5.4.7 Flujo de caja 151

5.4.8 Servicio de la deuda 153

5.4.9 Indicadores de evaluación 154

5.4.10 Análisis de sensibilidad 156

5.5 Análisis del impacto social y económico de la construcción de Sangay Mall en Macas 159

5.5.1 Impacto económico 159

5.5.2 Generación de empleo directo 159

5.5.3 Empleo indirecto e inducido 159

Capítulo 6. Conclusiones y recomendaciones 160

6.1 Conclusiones 160

6.1.1 Sobre la fundamentación teórica y conceptual 160

6.1.2 Sobre el diagnóstico del mercado comercial y de servicios 161

6.1.3 Sobre la prefactibilidad técnica y comercial 162

6.1.4 Sobre el impacto económico, financiero y social 164

6.1.5 Conclusión general 165

6.2 Recomendaciones 166

6.2.1 Estudios definitivos requeridos 166

6.2.2 Ampliación del estudio de demanda 167

6.2.3 Negociación anticipada de los operadores ancla 167

6.2.4 Resolución de la franja de afectación vial y del régimen urbanístico 168

6.2.5 Estructura societaria, jurídica y financiera 168

6.2.6 Recomendaciones a la administración municipal 169

6.2.7 Líneas de investigación futura 169

Referencias 171

Anexos 178

Anexo A. Control de cambios respecto de la versión del 4 de agosto de 2026 178

Anexo B. Cuestionario dirigido a consumidores 184

Anexo C. Guion de entrevista semiestructurada 191

C.1 Guion para comerciantes y propietarios de locales 191

C.2 Guion para funcionarios del gobierno municipal 192

Anexo D. Ficha de observación de la oferta comercial 193

Anexo E. Matriz de operacionalización de variables 195

Anexo F. Instrumento complementario propuesto 197

Anexo G. Modelo económico-financiero 198

Anexo H. Diccionario de clasificación del catastro de patentes 199

Índice de tablas

Tabla 1 Localización y ubicación del proyecto inmobiliario a evaluar *.....34*

Tabla 2 *Admisibilidad del uso COM-9 según el polígono de intervención territorial 49*

Tabla 3 Aforo vehicular clasificado en las salidas de la ciudad de Macas *.....54*

Tabla 4 *Criterios de evaluación, pesos y justificación de la ponderación 55*

Tabla 5 *Matriz de evaluación multicriterio de las alternativas de corredor 56*

Tabla 6 *Sensibilidad del resultado ante esquemas alternativos de ponderación 57*

Tabla 7 *Superficies y linderos de los predios que conforman el emplazamiento 64*

Tabla 8 *Determinaciones del polígono de intervención territorial PITU-RB-02 .....66*

Tabla 9 *Población de los cantones de Morona Santiago según el Censo de 2022 .....70*

Tabla 10 *Delimitación del área de influencia del proyecto 72*

Tabla 11 *Área de influencia inmediata del emplazamiento 73*

Tabla 12 *Proyección de la población del área de influencia 74*

Tabla 13 *Componentes del estudio de mercado 75*

Tabla 14 *Estructura de la operacionalización de variables 78*

Tabla 15 *Categorías comerciales visitadas con mayor frecuencia en la situación actual 81*

Tabla 16 *Categorías de negocio que el encuestado visitaría con mayor frecuencia en el equipamiento propuesto 83*

Tabla 17 *Cadena de estimación del gasto potencial y de las ventas captables 84*

Tabla 18 *Proyección de las ventas potenciales del equipamiento 87*

Tabla 19 *Caracterización de la oferta comercial de Macas 88*

Tabla 20 *Dotación de servicios en las plazas y edificios comerciales de Macas 90*

Tabla 21 *Rentas observadas en la oferta comercial de Macas* *91*

Tabla 22 *Determinación de la superficie bruta arrendable sustentable* *94*

Tabla 23 *Densidad de patentes comerciales por ámbito territorial* *95*

Tabla 24 *Composición del tejido comercial formal por rama de actividad* *97*

Tabla 25 *Restricciones que determinan la escala del proyecto* *101*

Tabla 26 *Régimen comercial y canon de referencia* *102*

Tabla 27 *Delimitación del área de influencia del proyecto* *108*

Tabla 28 *Cadena de estimación del gasto potencial y de las ventas captables* *109*

Tabla 29 *Proyección de la demanda al horizonte del proyecto* *110*

Tabla 30 *Oferta comercial instalada en Macas y renta media observada* *112*

Tabla 31 *Determinación de la superficie bruta arrendable sustentable por la demanda* *113*

Tabla 32 *Resultado de la matriz de evaluación multicriterio de corredores* *116*

Tabla 33 *Emplazamiento del proyecto sobre la vía Macas–Sucúa* *117*

Tabla 34 *Cuadro de áreas del anteproyecto arquitectónico* *119*

Tabla 35 *Ruta de trámite del proyecto* *132*

Tabla 36 *Condiciones contractuales referenciales de arrendamiento* *134*

Tabla 37 *Matriz FODA* *138*

Tabla 38 *Parámetros de entrada del modelo económico-financiero* *139*

Tabla 39 *Estructura de la inversión inicial* *142*

Tabla 40 *Fuentes y usos de la inversión* *144*

Tabla 41 *Mix comercial, superficie, canon y derecho de integración* *145*

Tabla 42 *Nómina del operador, primer ejercicio* *147*

Tabla 43 *Gastos de operación, comercialización y mantenimiento del primer ejercicio* *148*

Tabla 44 *Proyección de ingresos por fuente, ejercicios seleccionados* *150*

Tabla 45 *Flujo de caja del proyecto, ejercicios seleccionados* *151*

Tabla 46 *Tabla de amortización de la deuda* *153*

Tabla 47 *Indicadores de evaluación del proyecto por horizonte* *154*

Tabla 48 *Factores que definen cada escenario 156*

Tabla 49 *Resultados del modelo por escenario 157*

Tabla 50 *Control de cambios 178*

Tabla 51 *Estructura de la ficha de observación 193*

Tabla 52 *Operacionalización de variables del cuestionario dirigido a consumidores 195*

Tabla 53 *Estructura del modelo económico-financiero 198*

Tabla 54 *Diccionario de clasificación del catastro de patentes 199*

Índice de figuras

Figura 1 *Alternativa A. Corredor norte, vía Macas–Puyo (E45)* *51*

Figura 2 *Alternativa B. Corredor sur, vía Macas–Sucúa (E45)* *51*

Figura 3 *Alternativa C. Corredor noroccidental, vía Macas–Riobamba (E46)* *53*

Figura 4 *Emplazamiento del proyecto. Urbanización Jardines del Rocío y vía Cuenca–Macas* *59*

Figura 5 *Contexto ampliado del emplazamiento sobre la troncal amazónica E45* *60*

Figura 6 *Levantamiento planimétrico del predio 1* *61*

Figura 7 *Levantamiento planimétrico del predio 2, contiguo* *62*

Figura 8 *Levantamiento planimétrico de dos predios unidos* *62*

Figura 9 *Mapa político del cantón Morona* *115*

Figura 10 *Estructura del centro comercial* *118*

Figura 11 *Planta de subsuelo* *121*

Figura 12 *Primera planta alta* *122*

Figura 13 *Segunda planta alta* *123*

Figura 14 *Tercera planta alta* *124*

Figura 15 *Elevación frontal* *125*

Figura 16 *Elevación posterior* *126*

Figura 17 *Elevación lateral derecha* *126*

Figura 18 *Elevación lateral izquierda* *126*

Figura 19 *Render de la fachada frontal* *127*

Figura 20 *Renders de perspectivas arquitectónicas* *127*

Figura 21 *Diagrama de proceso de arrendamiento del local comercial* *129*

Figura 22 *Diagrama de proceso de administración de edificio comercial* *130*

Figura 23 *Organigrama* *136*

Figura 24 Logotipo y eslogan *137*

Resumen

Este trabajo evalúa la prefactibilidad de un centro comercial moderno en Macas, Morona Santiago, ante la creciente demanda y la insatisfacción con la oferta actual. Mediante un enfoque mixto, se identificó que el 64,5 % de los consumidores prefiere un formato cerrado y climatizado. La propuesta abarca 5.136,67 m² de área arrendable con una inversión total de 8.014.318,18 dólares. Evaluado a quince años, el proyecto arroja un valor actual neto de 923.242,79 dólares y una TIR del 12,17 %. Se concluye que es prefactible bajo condiciones conservadoras, condicionado a estudios definitivos y a la captación anticipada de operadores ancla.

Palabras clave: prefactibilidad, desarrollo urbano, centro comercial, estudio de mercado, evaluación financiera, Macas.

Abstract

This study assesses the pre-feasibility of a modern shopping center in Macas, Ecuador, addressing unmet demand and dissatisfaction with current commercial infrastructure. Using a mixed-methods approach, research revealed a 64.5% consumer preference for an enclosed, air-conditioned format. The proposal includes 5,136.67 m² of leasable area with a total investment of USD 8,014,318.18. Evaluated over fifteen years, the project yields a net present value of USD 923,242.79 and an IRR of 12.17%. The development is pre-feasible under conservative conditions, contingent upon definitive engineering studies and securing anchor tenants.

Keywords: pre-feasibility, urban development, shopping center, market study, financial evaluation, Macas.