UNIVERSIDAD DEL AZUAY | ESCUELA DE POSGRADOS | MDI

Departamento de Posgrados

Evaluación técnico–financiera de proyectos de vivienda multifamiliar destinados a renta corta y su competitividad frente a los rendimientos de depósitos a plazo fijo del sistema financiero ecuatoriano en la ciudad de Cuenca

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

Autor:
Edison Gonzalo Caisán Velásquez

Director:
Luis Gabriel Pinos Luzuruaga

Cuenca, Ecuador
2026

RESUMEN

La investigación evalúa la viabilidad técnico–financiera de un proyecto de vivienda multifamiliar destinado a renta corta en Cuenca y su competitividad frente a los depósitos a plazo fijo. Con un enfoque cuantitativo, se analizaron datos de plataformas digitales, la normativa urbanística y turística vigente y un modelo de flujo de caja descontado a quince años. La tasa interna de retorno varió entre −3,3 % y 5,0 %, inferior a la tasa pasiva referencial de 5,54 %. Se concluye que, en las condiciones actuales del mercado, construir para renta corta no supera la rentabilidad de los depósitos a plazo.

Palabras clave: inversión inmobiliaria, renta corta, vivienda multifamiliar, rentabilidad, depósitos a plazo fijo, flujo de caja descontado, Cuenca.

ABSTRACT

This study assesses the technical and financial feasibility of a multifamily housing project intended for short-term rental in Cuenca and its competitiveness against fixed-term deposits. Using a quantitative approach, it analyzed digital platform data, current urban planning and tourism regulations, and a fifteen-year discounted cash flow model with scenarios and sensitivity analysis. The internal rate of return ranged from −3.3% to 5.0%, always below the 5.54% reference deposit rate. The study concludes that, under current market conditions, building for short-term rental does not outperform the return on fixed-term deposits.

Keywords: real estate investment, short-term rental, multifamily housing, profitability, fixed-term deposits, discounted cash flow, Cuenca.