



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA**

INSTITUTO DE POSTGRADO

TÍTULO DEL ARTÍCULO

**FACTIBILIDAD DE INVERSIÓN EN PROYECTO INMOBILIARIO
SOSTENIBLE EN EL SECTOR CARBO VITERI, SALINAS, ECUADOR**

AUTOR:

Ing. Yépez Cárdenas Enrique Sebastián

**TRABAJO DE TITULACIÓN EN MODALIDAD DE ARTÍCULO
PROFESIONAL DE ALTO NIVEL**

**Previo a la obtención del grado académico en
MAGÍSTER EN INGENIERIA CIVIL CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE
LA CONSTRUCCIÓN**

TUTOR:

PhD. Guevara Robalino Jorge Javier

La Libertad, Ecuador

2026



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

**PhD. Roxana Álvarez Acosta
COORDINADORA(E) DEL
PROGRAMA**

**PhD. Jorge Guevara Robalino
TUTOR**

**PhD. Luis Contreras Vásquez
DOCENTE ESPECIALISTA**

**PhD. José Villegas Salabarría
DOCENTE ESPECIALISTA**

**Ab. María Rivera González, Mgtr.
SECRETARIA GENERAL
UPSE**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

CERTIFICACIÓN

Certifico que luego de haber dirigido científica y técnicamente el desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académicos, razón por el cual apruebo en todas sus partes el presente trabajo de titulación que fue realizado en su totalidad por ING. ENRIQUE SEBASTIÁN YÉPEZ CÁRDENAS, como requerimiento para la obtención del título de Magíster en Ingeniería Civil con Mención en Gestión de la Construcción.

TUTOR

PhD. Jorge Javier Guevara Robalino

22 días del mes de abril del año 2026



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ing. Enrique Sebastián Yépez Cárdenas

DECLARO QUE:

El trabajo de Titulación, “Factibilidad de Inversión en Proyecto Inmobiliario Sostenible en el Sector Carbo Viteri, Salinas, Ecuador”; previo a la obtención del título en Magíster en Ingeniería Civil con Mención en Gestión de la Construcción, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

La Libertad, a los 22 días del mes de abril del año 2026

EL AUTOR

Ing. Enrique Sebastián Yépez Cárdenas



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE POSTGRADO**

AUTORIZACIÓN

Yo, Ing. Enrique Sebastián Yépez Cárdenas

Autorizo a la Universidad Estatal Península de Santa Elena, para que haga de este trabajo de titulación o parte de él, un documento disponible para su lectura consulta y procesos de investigación, según las normas de la Institución.

Cedo los derechos en línea patrimoniales de artículo profesional de alto nivel con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de este artículo académico dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autor.

La Libertad, a los 22 días del mes de abril del año 2026

EL AUTOR

Ing. Enrique Sebastián Yépez Cárdenas

RESUMEN

El crecimiento de la población mundial ha impulsado la expansión del sector de la construcción, consolidando la inversión en infraestructura como un indicador esencial del progreso económico. Se observa una tendencia creciente en las nuevas generaciones hacia inversiones sostenibles, priorizando viviendas asequibles que integren espacios naturales y eficiencia energética. El presente artículo analiza la factibilidad de un proyecto inmobiliario sostenible de tres plantas en el sector Carbo Viteri en la ciudad de Salinas, Ecuador. Esta zona, de alta relevancia turística, ha experimentado un auge inmobiliario impulsado por perfiles demográficos modernos. La investigación propone un estudio de mercado para identificar la oferta y demanda actual, seguido de un diseño arquitectónico alineado con la Norma Ecuatoriana de Construcción y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, garantizando finalmente la rentabilidad. Los principales resultados del estudio de mercado fueron que la población urbana de las provincias de Santa Elena, Azuay, Guayas y Pichincha; tienen preferencia por los departamentos con dos dormitorios, que posean un rango de precios de venta entre \$80.000 y \$100.000. Con base a estas características se realizó el diseño del proyecto inmobiliario sostenible. Los criterios de sostenibilidad adoptados en el diseño del proyecto inmobiliario fueron la optimización del consumo de agua, la eficiencia energética, y la selección de materiales con sellos verdes. El proyecto inmobiliario resulta financieramente factible, ya que presenta indicadores de rentabilidad favorables. En particular, se obtiene una rentabilidad del 21,47 %, un Valor Actual Neto (VAN) positivo de USD 66.625,76 y una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 3,37 %.

Palabras clave: Inversión, Factibilidad, Rentabilidad, Sostenibilidad, Proyecto Inmobiliario.

ABSTRACT

Global population growth has fueled the expansion of the construction sector, solidifying infrastructure investment as a key indicator of economic progress. A growing trend among younger generations is toward sustainable investments, prioritizing affordable housing that integrates natural spaces and energy efficiency. This article analyzes the feasibility of a three-story sustainable real estate project in the Carbo Viteri sector of Salinas, Ecuador. This area, a major tourist destination, has experienced a real estate boom driven by modern demographic profiles. The research proposes a market study to identify current supply and demand, followed by an architectural design aligned with Ecuadorian Construction Standards and the Sustainable Development Goals, ultimately ensuring profitability. The main findings of the market study indicated that the urban population of the provinces of Santa Elena, Azuay, Guayas, and Pichincha prefers two-bedroom apartments with a price range of \$80,000 to \$100,000. Based on these characteristics, the sustainable real estate project was designed. The sustainability criteria adopted in the design of the real estate project included optimizing water consumption, energy efficiency, and selecting materials with green certifications. The real estate project is financially viable, as it presents favorable profitability indicators. Specifically, it achieves a return of 21.47%, a positive Net Present Value (NPV) of USD 66,625.76, and an Internal Rate of Return (IRR) of 3.37%.

Keywords: Investment, Feasibility, Profitability, Sustainability, Real Estate Project.

- **CERTIFICADO DE ACEPTACIÓN PARA PUBLICACIÓN**

Revista Estudios Generales REG



Fecha: 21-04-2026

Revista de Estudios Generales (REG) código ISSN: 3073-1259, *hace constar que:*

El artículo científico:

**Factibilidad de inversión en proyecto inmobiliario sostenible en el sector Carbo Viteri,
Salinas, Ecuador**

De autoría:

Enrique Sebastián Yépez Cárdenas, Jorge Javier Guevara Robalino.

Habiéndose procedido a su revisión y analizados los criterios de evaluación realizados por lectores pares expertos (externos) vinculados al área de experticia del artículo presentado, ajustándose el mismo a las normas que comprenden el proceso editorial, se da por aceptado la publicación en el **Vol. 5 (Nº. 2). abril - junio 2026**, de la revista REG, con ISSN 3073-1259.

Y para que así conste, firmo la presente en la ciudad La Concordia, a los 21 días de abril del año 2026.

RAMIRO
ENRIQUE
GUAMAN
CHAVEZ
Firmado digitalmente por
RAMIRO ENRIQUE
GUAMAN
CHAVEZ
Dr. Ramiro Guaman
12/10/2026 05:00
EDITOR DE LA REVISTA REG

Dirección: La Concordia – Ecuador

Teléfono: 0994735813

Email: revistamultidisciplinarreg@gmail.com

<https://revistareg.com>



CC BY-NC-ND 4.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Nombre de la revista	Revista multidisciplinar de estudios generales (REG) https://revistareg.com/index.php/1/article/view/556
----------------------	---