

Terreno Industrial en Venta — 5.2 Hectáreas

Km 23.5 - 24 Vía a la Costa · Parroquia Tarqui, Guayaquil

Resumen Ejecutivo

Dato	Detalle
Superficie total	52.396,77 m ² (5.2 hectáreas)
Ubicación	Km 23.5 - 24 Vía a la Costa, carril izquierdo (dirección Salinas)
Referencia	Al lado de Urb. San Jerónimo, entrada a Chongón
Parroquia	Tarqui (antes Chongón), Guayaquil
Precio	\$85/m ² (negociable)
Precio total	~\$4.500.000
Zonificación	Zona Residencial con uso industrial condicionado
COS / CUS	65% / 140%
Uso permitido	Viviendas, industrias de pequeño y mediano impacto, comercio

Distribución del Terreno

Zona	Área aprox.	Estado
Parte frontal (operativa)	~15.900 m ²	Relleno, lista para operar. Incluye galpón, oficinas, infraestructura y servicios básicos. Acceso directo a la Vía a la Costa.
Parte posterior (expansión)	~36.500 m ²	Estado natural, disponible para desarrollo futuro.

Infraestructura Existente

Galpón / Nave Industrial (~2.500 m²)

- Estructura de hormigón armado + estructura metálica
- Cubierta de plancha ondulada
- Piso de cemento alisado
- Puertas metálicas
- Instalaciones eléctricas empotradas y sobrepuestas
- Muelle de carga frontal y posterior

Edificio de Oficinas (2 plantas)

- **Planta baja:** Oficinas administrativas, vestidores
- **Planta alta:** Gerencia, sala de reuniones, oficinas adicionales
- Tumbado tipo Armstrong
- Acabados medios, estado de mantenimiento muy bueno

Infraestructura Complementaria

- Cuarto de transformadores
- Cisternas de hormigón armado
- Torre de vigilancia / garita de seguridad
- Galpón taller y bodegas (secundario)
- Área de parqueos
- Área de ingreso y circulación vehicular

Servicios Disponibles

Energía eléctrica · Alumbrado público · Agua · Telefonía · Internet · Recolección de basura

Linderos

Orientación	Colindante	Medida
Norte	Vía Guayaquil - Salinas	49,91 m
Sur	Club de empleados de Autoridad Portuaria	268,15 m

Orientación	Colindante	Medida
Este	Fabricsa	575,82 m
Oeste	Comuna Casas Viejas, San Gerónimo II	342,88 m

Código Catastral: 96 - 0127 - 002 - 0 - 0 - 0

Solar: #2, Manzana 27

Distancias

Destino	Distancia
Guayaquil centro	~23 km
Puerto Marítimo	~35 km
Aeropuerto	~30 km
Vía a la Costa (principal)	Acceso directo

Contexto Comercial de la Zona (2026)

La zona del Km 22 - 24 de la Vía a la Costa está experimentando una transformación comercial acelerada:

- **Hipermarket (Corporación El Rosado):** Inició construcción en marzo 2026 en el Km 22 (urbanizaciones Ambiensa). Integrará Mi Comisariato, Ferrisariato, Mi Juguetería y Río Store. 5.000 m² de construcción sobre un terreno de 12.000 m². Apertura prevista para finales de 2026.
- **Centro Comercial "La Estación 1":** Construcción iniciada en Chongón en abril 2026. 4.500 m² de construcción en 1,2 hectáreas. Más de 40 marcas comprometidas, 87% de comercialización en apenas tres meses.
- **Marcas confirmadas en el sector:** Fybeca, Greenfrost, Pez Azul, Labra que Labra, entre otras.
- **Población proyectada:** La zona de Ambiensa ya cuenta con más de 12.000 familias y proyecta superar los 100.000 habitantes para finales de 2026, con ~4.000 familias nuevas integrándose cada año.
- **Supermaxi (Corporación Favorita):** Ya opera en el Km 13 de Vía a la Costa.

- **PROEXPO:** Procesadora de camarón que opera en el Km 23.5, vecina directa del terreno.
 - **Industrial Latina:** Empresa de materiales de construcción que ya opera en el Km 22, Comuna Casas Viejas — lindero oeste de esta propiedad.
-

¿Por Qué Esta Propiedad?

1. **Precio competitivo:** \$85/m² cuando el promedio del sector es \$175/m² según valores referenciales de mercado.
 2. **Infraestructura lista:** Galpón, oficinas, servicios — operativa desde el día uno.
 3. **Escala:** 5.2 hectáreas permiten desarrollar un proyecto comercial de gran formato con espacio para estacionamientos, locales complementarios y ampliaciones futuras.
 4. **Ubicación estratégica:** Acceso directo a la Vía a la Costa, en el epicentro del nuevo polo comercial del Km 22-24.
 5. **Plusvalía en ascenso:** El desarrollo comercial confirmado en la zona (Hipermarket, La Estación 1, +40 marcas) garantiza una revalorización acelerada del sector.
-

Contacto

Teléfono / WhatsApp: +593 987 759 314

Web: <https://terreno-en-venta.pages.dev/>

Información basada en documentación oficial, peritajes certificados y publicaciones de prensa verificadas. Precios y disponibilidad sujetos a cambios sin previo aviso.