



Guía Didáctica para el Comprador Novato en Vía a la Costa

Todo lo que necesitas saber sobre zonas, precios, el secreto del crédito VIP y cómo es realmente vivir en el oeste de Guayaquil.

Comprar tu primera casa es la decisión financiera más grande de tu vida. Es normal sentir ansiedad. Esta guía está diseñada para acompañarte paso a paso, sin jerga inmobiliaria, para que tomes una decisión inteligente.



El Nuevo Polo de Desarrollo: Por Qué Mirar al Oeste

Guayaquil creció, y el oeste es la respuesta natural.



El Dato: El eje de Vía a la Costa concentra el **23% de todo el suelo urbano** disponible para desarrollo formal en Guayaquil.

La Evolución: Pasó de ser una simple carretera para ir a la playa (Salinas) a convertirse en una verdadera ciudad satélite llena de servicios.

La Promesa: Un ecosistema que combina zonas residenciales, colegios de élite y futuros nodos logísticos.

El Misterio del Kilómetro 9: La Barrera del Gasoducto

¿Te has preguntado por qué aquí no hay calles tradicionales con tiendas en las aceras, sino grandes urbanizaciones cerradas?



La Frontera (Km 9): Aquí termina la ciudad tradicional (Av. del Bombero/Ceibos) y empieza un nuevo formato urbano.

La Razón Técnica: Debajo de la vía principal (del Km 9 al 22) pasa el gasoducto principal de la región. Por ley, no se pueden construir aceras comerciales ni vías de servicio encima.

El Resultado: Los constructores tuvieron que crear islas residenciales amuralladas que miran hacia adentro. Nacieron las famosas macrourbanizaciones cerradas.

Tu Mapa Mental: ¿Dónde Buscar Según tu Presupuesto?

El corredor se divide claramente en dos grandes mundos. Ubica tu perfil.



El Sector Premium (Km 9 – 18): Exclusividad y Consolidación

La zona de mayor plusvalía y proyectos de gran envergadura.



Los Clásicos y Nuevos: Desde la icónica Puerto Azul (Km 10.5) hasta propuestas modernas integradas a los cerros como Bosques de la Costa (Km 9.8).



Amenidades Nivel Resort: Proyectos disruptivos como Alba del Bosque (Km 18) ofrecen hasta 20 modelos de casas, canchas de pádel, coworking dedicado y parques para mascotas.



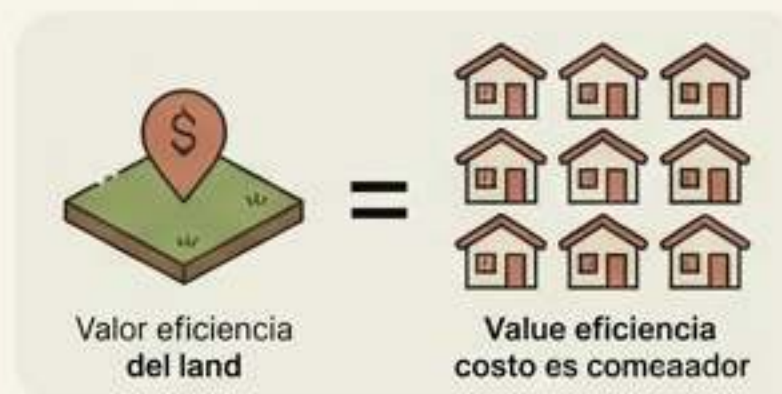
Vivienda Vertical: Los departamentos modernos están en auge (ej. Grand View, Km 11.5), ideales para parejas sin hijos o inversionistas.

El Sector de Expansión (Km 19 - 24): Tu Primera Casa

El polo de desarrollo en Chongón, diseñado estratégicamente para nuevos propietarios.

- **El Enfoque:**

Aquí el valor del suelo permite proyectos de volumen (Vivienda de Interés Público - VIP/VIS).



- **Eficiencia:**

Diseños modulares y estandarizados.

Ejemplo: Modelos Magnolia (aprox. 58 m²) de dos plantas, sismorresistentes, con patio y estacionamiento, optimizados al máximo.



- **Comunidad:**

Macro-proyectos como Ciudad Olimpo o el plan municipal Mi Casa Mi Futuro.



Esta zona es el epicentro del crédito subsidiado.

Comparativa de Mercado: ¿Cuánto Cuesta Realmente?

Una guía rápida de precios de venta y alquiler según la zona.

Tipología y Sector	Precio de Venta Estimado	Alquiler Mensual
Casas VIS/VIP (Chongón Km 22-24)	\$65,000 - USD 84.690	USD 280 - \$420
Departamentos (Km 9-15)	\$128,000 - \$170,000	\$500 - \$900
Casas Segmento Medio (Ej. Valle Alto Km 24)	\$135,000 - \$200,000	\$600 - \$950
Casas Premium (Ej. Puerto Azul Km 10.5)	\$220,000 - \$450,000+	\$1,100 - \$1,900+



El Gran Secreto Financiero: El Crédito VIP

Por qué pagar tu propia casa puede ser más barato que alquilar.

4.88%

(Tasa de interés nominal)

95%

(Financiamiento del avalúo)

25 Años

(Plazo máximo)

¿Qué es? Un crédito hipotecario altamente subsidiado por el Estado (Biess, Mutualista Pichincha, Bancos privados) exclusivo para primera vivienda nueva.

La Ventaja Real: La tasa efectiva es del 4.99% anual. Esto ha provocado un éxodo masivo de familias: matemáticamente, la cuota mensual de tu casa propia en Chongón suele ser menor a lo que gastas en alquilar a fondo perdido en el centro.

El Papeleo Sin Estrés: Requisitos Básicos

Acceder al crédito VIP es un proceso estandarizado. ¿Qué perfil tienes?



Empleados (Relación de Dependencia)

- ✓ 3 últimos roles de pago firmados.
- ✓ Mecanizado directo del IESS (se obtiene en línea).



Independientes / Emprendedores

- ✓ Certificado RUC o RIMPE.
- ✓ Declaraciones del IVA (últimos 3 a 6 meses).
- ✓ Declaración de Impuesto a la Renta del último año.
- ✓ Movimientos bancarios (últimos 6 meses).

Nota: Negocios nuevos pueden justificar con facturas de proveedores.

Estilo de Vida: La Ciudad de los 15 Minutos y el Blindaje Familiar

Hoy, la seguridad y la conveniencia dictan dónde vivir.



El Imperativo de la Seguridad: El diseño de la casa pasa a segundo plano. Compras tranquilidad. Las urbanizaciones son enclaves con doble garita, guardias 24/7 y cámaras CCTV con reconocimiento facial.



Hiperlocalidad Comercial: Ya no necesitas viajar a San Marino o Mall del Sol. A lo largo de los 24 Km tienes todo: megaproyectos abiertos como Costa Plaza (apertura 2025), Laguna Plaza, y una red masiva de supermercados y farmacias.

Zonificación Protegida: La ley prohíbe industria pesada aquí, garantizando para siempre la vocación residencial y la calidad del aire.

El Imán Educativo: Por Qué Las Familias se Mudan Aquí

Vía a la Costa es, de facto, el distrito educativo más exclusivo de Guayaquil.

El Campus Extendido: Históricamente, los mejores colegios migraron aquí buscando grandes terrenos para canchas deportivas. Los padres terminaron mudándose cerca para evitar el tráfico diario.

Educación Básica y Bachillerato: Instituciones top como Logos Academy (Km 14.5), SEK Guayaquil (Bachillerato Internacional), Montfort (Km 16) y Javier.

Educación Superior: Retención del talento joven con modernos campus universitarios como la Universidad Politécnica Salesiana (Km 19) y ECOTEC.



Transparencia Total - Lo Bueno: Tu Vecino es un Bosque

El capital natural que hace que tu inversión respire.

6,000 Hectáreas



Bosque Protector Cerro Blanco (Km 16): La joya ecológica indiscutible. Un ecosistema de bosque seco tropical invaluable.



Biodiversidad en tu patio: Alberga más de 700 especies de plantas, 320 de aves, y senderos de monos aulladores y felinos.



Valor Inmobiliario: Las urbanizaciones cercanas capitalizan este refugio natural. Es un pulmón de aire limpio y diseño biofílico infílico imposible de replicar en el centro o sur de la ciudad.

Transparencia Total - Lo Malo: Hablemos del Tráfico

La dependencia del **automóvil** y el **cuello de botella vial**.

130,000 Vehículos Diarios

USD 14,7 millones



El Problema Real: La imposibilidad de hacer calles laterales y el precario transporte público obligan al uso total del auto. En horas pico (entrada/salida de colegios), la vía principal se congestiona severamente.



Las Soluciones en Marcha: El Municipio invierte fondos millonarios en la construcción de pasos elevados vehiculares gemelos en la Av. del Bombero (23% de avance).



El Desafío a Futuro: Expertos advierten que las obras físicas deben acompañarse de mejor transporte masivo para que el crecimiento de la zona sea sostenible a largo plazo.

Visión de Futuro: Por Qué Tu Casa Valdrá Más

El Megaproyecto del Nuevo Aeropuerto de Daular.



El Proyecto (Km 23.5): El Nuevo Aeropuerto Internacional de Guayaquil (NAIG) ocupará 2,017 hectáreas. Reemplazará al actual aeropuerto.



El Efecto Multiplicador: El municipio ya invierte masivamente en vías anexas, agua potable y saneamiento en la zona de Chongón/Daular.



La Aerotrópolis: Vía a la Costa dejará de ser solo un barrio residencial para convertirse en el epicentro logístico y hotelero de Guayaquil. Comprar hoy es entrar en la base de la próxima gran curva de plusvalía urbana.



USD 120 millones

Tu Plan de Acción: Checklist para la Primera Visita

Lleva esta lista cuando visites los proyectos inmobiliarios este fin de semana.

- ☐ **Verifica el Metraje Real:** En proyectos VIP (Chongón), asegúrate de conocer el área exacta de construcción (ej. 58m² vs 90m²) y posibilidades de ampliación.
- ☐ **Pregunta por la Alícuota:** El precio de la casa es uno; el mantenimiento de la seguridad 24/7 y áreas sociales es mensual. ¡Súmalo a tu presupuesto!
- ☐ **Confirma la Calificación VIP:** Pregunta directamente al asesor comercial si el proyecto y tu perfil califican para la tasa subsidiada del 4.88%.
- ☐ **Mide los Tiempos de Tráfico:** Haz la ruta desde el proyecto hasta tu trabajo u oficina en la hora pico real, no el domingo al mediodía.
- ☐ **Revisa la Infraestructura de Lluvias:** Pregunta cómo la urbanización maneja el drenaje de aguas durante el invierno costero.