

PLAN DE REGULARIZACION DE USO DE SUELO, CLASIFICACION Y VALORACION DE LA ZONA DE PARQUEO DE LA ZONA NO CONCESIONADA SUJETAS A CANON DE ARRENDAMIENTO.

CENTRO DE ATENCIÓN LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE (CALT)

PROPIETARIO: AUTORIDAD PORTUARIA DE GUAYAQUIL

UBICADO: CANTON GUAYAQUIL,

AV. DE LA MARINALO

CODIGO CATASTRAL: 91-2015-002



ENERO - 2023

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

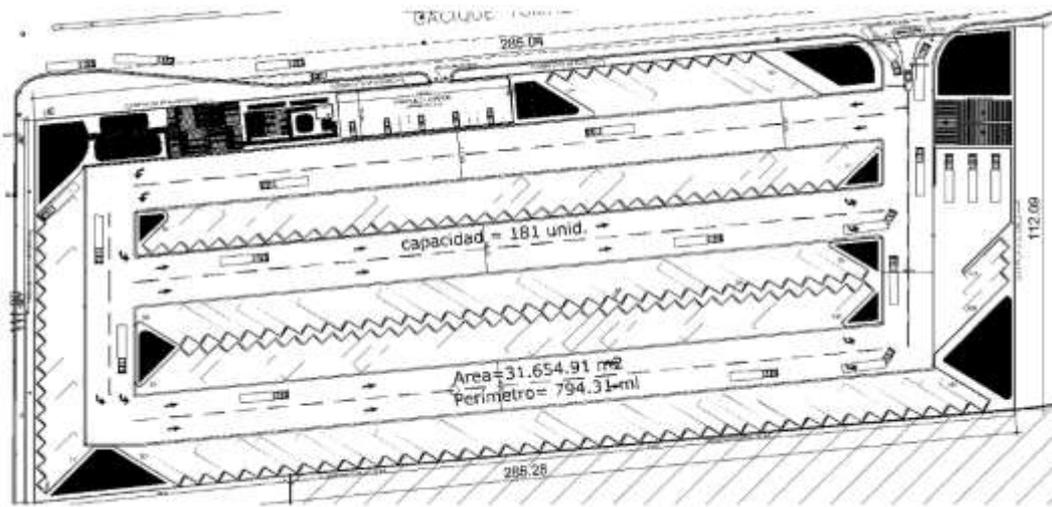
www.puertodeguayaquil.gob.ec



República
del Ecuador

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	3
a.- Dirección:	4
b.- Clase de inmueble:	4
c.- Código catastral:	4
d.- Ubicación:	4
e.- Croquis de ubicación:	4
f.- Clasificación del área de parqueo de APG:	5
g.- Área de parqueos.....	5
2.-MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ZONA.....	5
a.- Entorno del sector:	6
b.- Clasificación y estrato del sector:	6
c.- Infraestructura Urbana del sector:	6
d.- Equipamiento urbano del sector:	7
e.- Vías de acceso a la zona:	7
f.- Transporte:	7
a.- Linderos y dimensiones del área de aparcamiento:	8
b.- Topografía del sector:	9
c.- Cuadro de Áreas	9
4.- ASPECTO ECONOMICO	9
5.- METODOS APLICADOS	10
6.- CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS	10
a.- Aspectos Positivos.....	10
b.- Aspectos negativos.....	11
c.- Bases para la estimación del área de aparcamientos.....	11
d.- Criterios de estimación.....	12
7.- RESUMEN DEL AVALUO	13
8.- OBSERVACIONES:	14
9.- OTRAS CONSIDERACIONES:	14
10.-Anexo	16
10.1. Registro Fotográfico.....	16
10.2. Planos.....	17
.....	17



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS

Autoridad Portuaria de Guayaquil, posee un área destinada a los aparcamientos de vehículos pesados de índole particular. Dichas áreas se encuentran actualmente en uso y son manejadas por la entidad.

Las áreas de aparcamientos se encuentran ubicados en la intersección de las calles Av. 25 de Julio y Av. Cacique Tomalá, frente a las instalaciones de la Armada Nacional y de las Bodegas de la Aduana.

Determinando su clasificación real, con base a su ubicación y su infraestructura instalada se puede determinar los valores reales del canon de arrendamiento de acuerdo a la situación del mercado actual, para lo cual servirá para definir los costos reales que determine la entidad, para luego ser enviados a INMOBILIAR para su revisión y aprobación.

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



a.- Dirección:

Av. 25 de Julio y Av. Cacique Tomalá.

b.- Clase de inmueble:

Edificación de 1 nivel

c.- Código catastral:

91-2015-002

d.- Ubicación:

Cantón: Guayaquil

Provincia: Guayas

Parroquia: Ximena

e.- Croquis de ubicación:



Mapa 1: Imagen Satelital de la ubicación del área de estacionamiento de vehículos pesados (CALT)

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



f.- Clasificación del área de parqueo de APG:

Para determinar la clasificación del área de parqueos de vehículos pesados, se recopiló información en sitio, relevamientos y estudio de mercado, del cual se definió la siguiente clasificación:

- A.- Parqueos de uso privado.
- B.- Parqueos de uso institucional.
- C.- Parqueos de vehículos pesados

g.- Área de parqueos

El área de aparcamientos, de acuerdo a la verificación y ubicación, se determinaron que estaría con la clasificación C, es decir, con los siguientes servicios de infraestructura:

- Agua Potable
- Aguas Servidas
- Aguas Lluvias
- Energía Eléctrica
- Red Telefónica

El área de parqueos de vehículos pesados tendrá además servicios de seguridad y guardianía en todo el inmueble, de esta manera se estará garantizando la estabilidad de los usuarios.

2.-MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ZONA

El área de aparcamientos se encuentra ubicada en el sur de Guayaquil, sector del área de expansión portuaria, específicamente en los terrenos de propiedad de Autoridad Portuaria de Guayaquil, denominada como Ex Zofragua.

a.- Entorno del sector:

Residencial, Comercial Industrial y portuario.



Map

a 2: Entorno del sector, sur de Guayaquil.

b.- Clasificación y estrato del sector:

Los inmuebles del sector pertenecen a la clasificación media y estrato bajo como son el Guasmo Sur.

c.- Infraestructura Urbana del sector:

El sector cuenta con los siguientes servicios básicos de infraestructura:

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



República
del Ecuador

- Red de agua potable.
- Red Telefónica.
- Vías pavimentadas.
- Señalización de Tránsito
- Red de alcantarillado y aguas lluvias.
- Aceras, cunetas y bordillos de hormigón.

d.- Equipamiento urbano del sector:

El sector donde se encuentra el área de parqueos de vehículos pesados cuenta con el siguiente equipamiento urbano:

- Edificios SENA E
- Hospital del Sur del Ministerio de Salud Pública
- Paradero de Transporte Público (Buses urbanos y Metrovía)
- CONTECON
- ANDIPUERTO
- Armada del Ecuador
- Autoridad de Tránsito Municipal
- Bomberos de Guayaquil

e.- Vías de acceso a la zona:

Se puede llegar a través de las vías principales como Av. 25 de Julio, Av. Cacique Tómalá, las mismas que se conectan al centro de la ciudad, ofreciendo facilidades de acceso en pocos minutos al ingreso del recinto portuario.

f.- Transporte:

El área de parqueos de vehículos pesados tiene vías de acceso mediante las cuales se puede circular de manera directa al sector. Posee delimitaciones físicas sin embargo su circulación es libre.

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



3.- DETERMINACION FISICA DEL ÁREA DE APARCAMIENTOS

a.- Linderos y dimensiones del área de aparcamiento:

Área de parqueos de vehículos pesados comprendidos dentro de los terrenos de la zona de expansión portuaria, se encuentra debidamente delimitada por un cerramiento de bloques de hormigón, cuyos linderos y mensuras son los siguientes:



Mapa 3: Sector de parqueos de vehiculos pesados

ÁREA DE PARQUEOS DE VEHÍCULOS PESADOS

NORTE: Av. Cacique Tomalá

SUR: Terrenos de APG e instalaciones de Bomberos de Guayaquil

ESTE: Bodegas del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador

OESTE: Av. 25 de Julio

Superficie Útil: 31.654,91 m²

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



b.- Topografía del sector:

Forma Geométrica: Irregular

Relieve: Plano

Ubicación: Exterior - esquinero

c.- Cuadro de Áreas

Área estimada según levantamiento planimétrico:

Ubicación	Área
Área de parqueos de vehículos pesados	31.654,91 m ²

4.- ASPECTO ECONOMICO

- Utilización económica actual del área de aparcamientos de APG:

En la actualidad el área de parqueos de vehículos pesados de propiedad de APG se encuentran en operatividad a cargo de la entidad y en normal funcionamiento.

- Actualidad edificadora del entorno del sector:

El entorno inmediato del área de parqueos de vehículos pesados de APG, existen edificaciones donde funcionan las dependencias del SENA, CONTECON, ANDIPUERTO, Bomberos de Guayaquil, Autoridad de Tránsito Municipal y su densidad es media. El área de parqueos de vehículos pesados está ubicada de manera estratégica y cumple con el dimensionamiento necesario para el tipo de actividades que se desarrollan y en compatibilidad del uso de suelo en el sector.

- Comportamiento de la Oferta y Demanda en el Sector:

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec

De acuerdo a sondeos realizados se pudo comprobar que en la actualidad la oferta y demanda para este tipo de áreas de estacionamientos, específicamente en el sector Sur de la ciudad es casi nula, sin embargo, por cuestiones de análisis técnico-económico realizado, se puede establecer que sería de clase media con tendencia al alta, esto por cuestiones de uso de suelo y ubicación.

5.- METODOS APLICADOS

El método aplicado para esta evaluación es:

- Clasificación de usos de suelo y tendencia comparativa de mercado.

El Método por clasificación de uso de suelo y tendencia comparativa de mercado: Se aplica para el área de parqueos de vehículos pesados de propiedad de Autoridad Portuaria de Guayaquil, con las características del bien, se clasifica por uso de suelo, tomando en consideración los valores comparativos de mercado, los datos fueron tomados mediante un relevamiento planimétrico, fotos y avalúo catastral municipal de los bienes. De la información obtenida se seleccionaron únicamente las más relevantes que servirán para el cálculo del presente estudio.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

Para determinar el valor del m² del bien arrendamiento, se consideraron también sus características particulares como:

a.- Aspectos Positivos

La ubicación del área de parqueos de vehículos pesados, corresponde a un sector destinado a las actividades portuarias, al comercio informal y a las actividades industriales, esta área de influencia se mezcla con la población del sector Sur de la ciudad de Guayaquil que es de estrato medio bajo y de mediana consolidación urbana (Av. 25 de Julio, Av. Cacique Tomalá).

El tamaño y tipo de la construcción, sus especificaciones técnicas y la calidad de los materiales empleados, determinan un sitio estratégico para

los habitantes del sector, al poseer todos los servicios que demandan una ciudad en la actualidad.

b.- Aspectos negativos

El momento actual de crisis que se encuentra la economía del país, así como la actual recesión del sector de arrendamiento y de los bienes inmuebles en general y el desempleo, en parte determinan un peso en el momento de escoger un espacio determinado. Esto sumado a la crisis generada por la pandemia del COVID-19.

c.- Bases para la estimación del área de aparcamientos

Para determinar el valor comercial del arriendo objeto de esta valoración o diagnóstico se aplica el siguiente método: El Método de clasificación de usos de suelo y tendencia comparativa de Mercado.

Factores de Homogeneización

La clasificación de usos de suelo y tendencia comparativa de mercado se homogeneiza las diferentes ofertas o transacciones seleccionadas del estudio de mercado y se clasifica de acuerdo a las regulaciones de uso de suelo que se consideran de acuerdo a datos históricos y de investigación de campo.

Factor Fuente:

Se aplica a las diferentes ofertas o transacciones seleccionadas del estudio de mercado o datos históricos y si son precios de oferta con posibilidades de descuento se emplea un factor menor que 1 y si son: transacciones se usa un factor igual a 1.

Factor tamaño:

Se aplica de acuerdo al tamaño del solar. En casos especiales se deberá realizar un análisis pormenorizado del tema, que a va a depender del área de intervención.

Factor Forma:

Se aplica de acuerdo a la forma que tiene el inmueble, si su forma es irregular se utiliza un factor igual a 1 y si no es irregular el factor que se usa es menor que 1 o proporcional.

Factor Adecuación:

Se aplica de acuerdo al uso que tiene el inmueble, si esta adecuado para uso de Servicios Públicos, se utiliza un factor igual que a 1 y si está adecuado para otro uso el factor que se usa es mayor a 1.

Factor Ubicación:

Se aplica de acuerdo a la ubicación del inmueble del estudio de mercado con respecto al predio de referencia, si la ubicación es similar el factor que se utiliza es igual a 1 y si es inferior el factor es mayor que 1.

d.- Criterios de estimación

El método de clasificación de usos de suelo y la tendencia comparativa de Mercado se entiende en lo siguiente:

- **Inmueble (aparcamiento de vehículos pesados).** - Las ofertas de arriendo de área de aparcamientos específicamente de vehículos pesados en el sector, no existen, sin embargo, en relación a los costos de aparcamientos de vehículos livianos varían entre US \$1,00 y US \$5,00 por metro cuadrado, de acuerdo a la clasificación de APG (A, B,

y C) siendo su valor promedio homegenizado para área de aparcamientos con clasificación A= \$ 5,00 para clasificación B= \$ 2,50 clasificación C= US \$ 1,00 por cada metro cuadrado. Cabe indicar que el Puerto Marítimo al ser una zona considerada como especial, por el tipo de actividades que se desarrollan dentro del mismo, se considera una plusvalía muy importante a considerar.

- El avalúo del canon de arrendamiento real será considerado por la entidad de acuerdo a las demandas que existan en el sector y en inmuebles de similares características de acuerdo a su uso y ubicación. Si bien es cierto no existe inmueble comparable al Puerto Marítimo de Guayaquil, se puede determinar un estimativo por cuestiones de aplicabilidad para la metodología de valoración.
- Estos valores pueden variar conforme se esté presentando en el Mercado la oferta y la demanda. Se tendrá que tener en consideración.

La estimación del costo de arriendo de este equipamiento, tomando como referencia su clasificación, ubicación, debe ser analizada de otra manera, ya que así lo amerita el caso, y esto va de la mano con relación de la ley de la oferta y la demanda. **El valor promedio de ingresos que generó este inmueble en el año 2022 fue de \$1.379,74 mensuales** de acuerdo a lo informado por la Dirección Financiera. El horario de atención es las 24 horas y el mes corrido, actualmente se cobra una tarifa por vehículo de \$0,50, diarios, lo cual pudiera ser mejorado por parte de la empresa y/o persona natural que logre acordar el tema del arriendo. Con base a estos antecedentes se ha procedido a analizar el tema del costo del arriendo por la totalidad del área que comprenden los parqueos de vehículos pesados, por un **valor de \$5.000,00** donde no se incluirá el costo por el consumo de los servicios básico tanto de agua potable como de energía eléctrica, estos costos estarán a cargo del arrendatario.

7.- RESUMEN DEL AVALUO

Ubicación	Clasificación	Valor x Unidad	Área Útil
Parqueo de vehículos pesados	-	\$5.000,00	31.654,91 m ²

Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



8.- OBSERVACIONES:

Los linderos y mensuras del área de aparcamientos de APG para este presente estudio fueron tomados de las mediciones realizadas en campo confrontadas con los planos que reposan en el archivo digital de la Dirección de Gestión Técnica de la entidad.

9.- OTRAS CONSIDERACIONES:

Las edificaciones de APG, se encuentran con un solo código no fraccionado (91-2015-002), que se deberán realizar la consulta previa de sub-división de solar y ser aprobados por la municipalidad de Guayaquil, a fin de establecer los avalúos catastrales de cada predio ocupado por todos los inmuebles que ocupan el área concesionada y no concesionada del Puerto Marítimo de Guayaquil, para que puedan establecer los usos de suelo de acuerdo a su actividad y puedan gestionar los permisos correspondientes por las entidades que regulan las autorizaciones del caso.

Estas estimaciones han sido elaboradas de acuerdo a un proceso de regularización de usos de suelo portuario que está llevando la entidad para poder establecer los valores reales, racionalizar los espacios, clasificar sus usos de suelo, ubicación e infraestructura instalada y tendencia en el mercado actual, que conllevaría a presentarse variaciones importantes, los resultados de la valoración están sujetos a modificación. La estimación practicada corresponde a valores determinados por m² de área útil, expresado en dinero; entendiéndose por valor por canon de arrendamiento aquel que un arrendador y un arrendatario estarían dispuestos a pagar y recibir de contado mensualmente por un Local o área de usos varios, en un mercado en condiciones normales: defino como condiciones , el hecho de que un inmueble se alquile con plena libertad, sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonables y con disponibilidad inmediata; es decir, en una economía que al tener flujo de

efectivo permita desarrollar suficientes transacciones para definir un precio de arrendamiento normal.

Cabe indicar que la propuesta fue elaborada en base a estudios de mercado tratando de alinearse a las intenciones de arriendo, las cuales fueron ajustadas ya que, el mercado inmobiliario actualmente se encuentra a la baja, por la situación económica que vive el país, esto puede ser comprobado por los índices de inflación que se reportan en los cuadros que presenta el INEC mensualmente.

En atención a disposiciones por parte de la Gerencia de Autoridad Portuaria de Guayaquil, se realiza el ajuste correspondiente al cálculo desarrollado por la Dirección de Gestión Técnica, con la finalidad de dar viabilidad técnica, económica, legal y administrativa de que se consolide el proceso de arrendamiento de este equipamiento, de esta manera precautelando los intereses institucionales y salva guardando la parte financiera y económica de los bienes que son de propiedad exclusiva del Estado.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de sub-contratos de arrendamientos o de otro género, desechando evaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

Fecha de elaboración: 19/01/2023

Elaborado: Arq. Tony García Tapia Técnico en Obras y Proyectos	Revisado: Ing. Luis Alfredo Ordoñez Aguilar Director de Gestión Técnica
---	--

10.-Anexo

10.1. Registro Fotográfico

Foto 1: Área de parqueos de vehículos pesados



Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

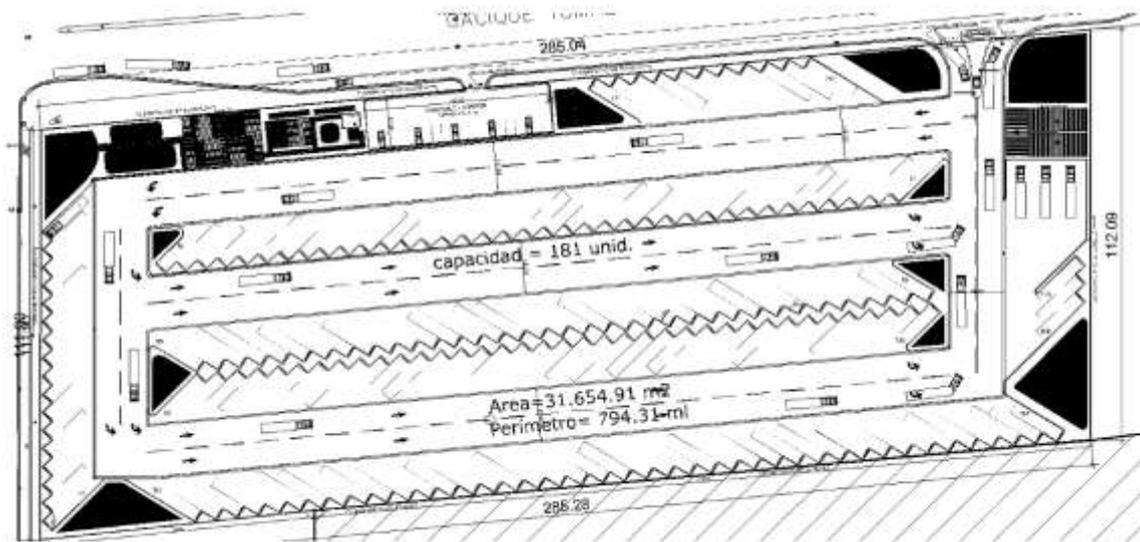
Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



República
del Ecuador

10.2. Planos



Autoridad Portuaria de Guayaquil

Dirección: Av. de La Marina vía Puerto Marítimo.

Código postal: 090105 / Guayaquil-Ecuador

Teléfono: 593-4-2012000

www.puertodeguayaquil.gob.ec



República
del Ecuador