

REPORTE ESTRATÉGICO 2025-2026

VÍA A SALITRE: INTELIGENCIA DE MERCADO

Análisis técnico de precios, riesgos y oportunidades para una compra segura.

PREPARADO POR
Milenko Surati
Habitat Realty Group

FECHA DE CORTE
Enero 2026
Guayaquil, Ecuador

Este no es un brochure de ventas. Es un documento de inteligencia diseñado para responder cuatro preguntas críticas antes de comprometer su patrimonio en el sector de mayor crecimiento de Guayas.

La Promesa del Reporte

"Descodificamos el mercado para minimizar riesgos ocultos (tráfico/agua) y maximizar su capacidad financiera real."



1. Valuación Real

Precios de cierre vs. Precios de lista. Nuevas vs. Usadas.



2. Gestión de Riesgos

La verdad técnica sobre "La T", movilidad y drenajes.



3. Ingeniería Financiera

Estrategias BIESS vs. Banca Privada y costos ocultos.

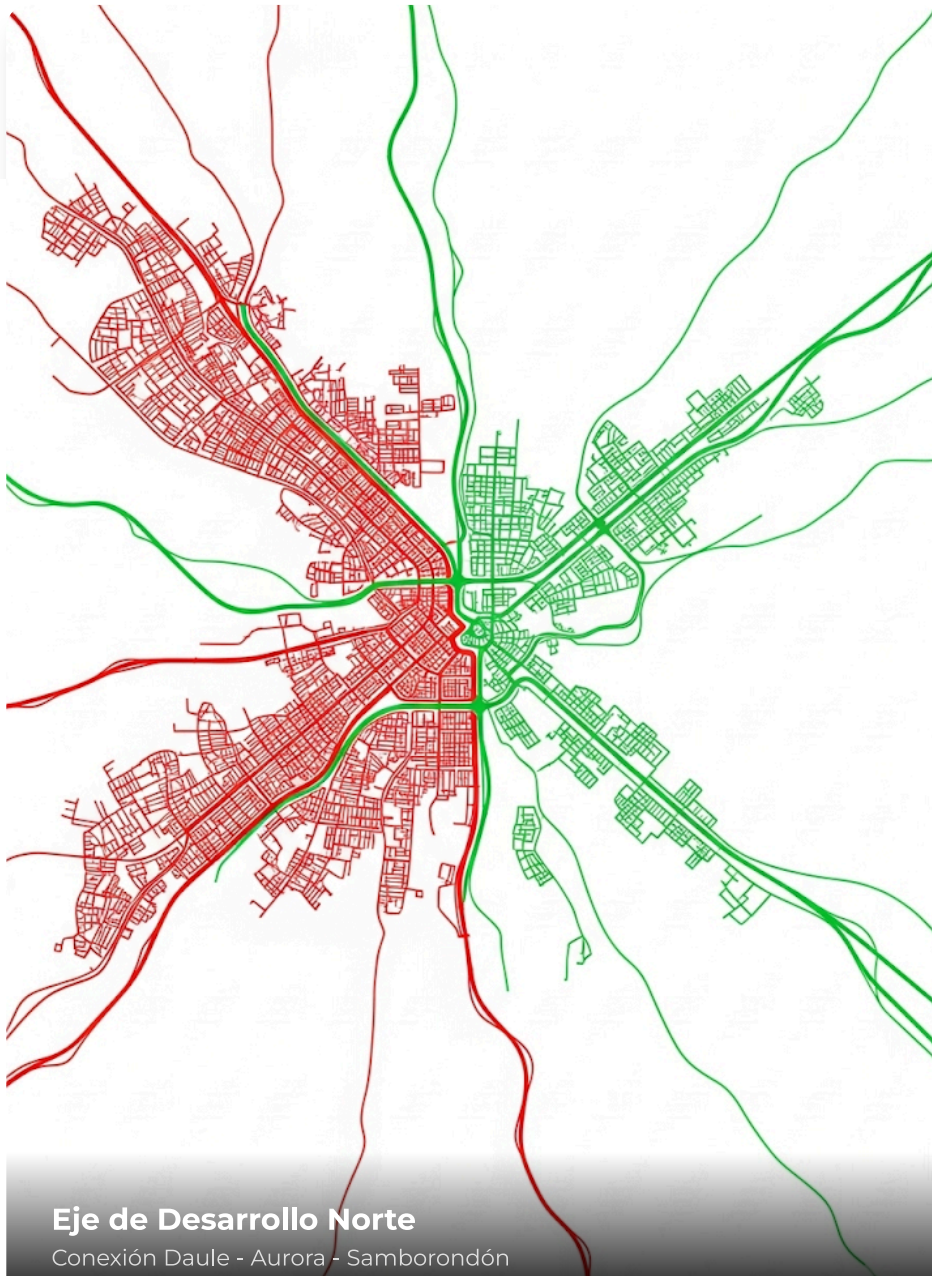


4. El Veredicto

Recomendaciones finales de compra por perfil.

¿Por qué Vía a Salitre? Drivers 2025

Crecimiento +15% Anual



Arbitraje de Precio

Comparado con productos similares en Vía a la Costa o Samborondón, Salitre ofrece:

-20%

Precio / m²

+15%

Área
Terreno

Autosuficiencia Comercial

Ya no es una "ciudad dormitorio". La consolidación de plazas como El Dorado y nuevos strip malls reduce la necesidad de viajar a Guayaquil.

- Oferta Educativa Completa (Colegios/Universidades)
- Servicios de Salud de Primer Nivel
- Gastronomía y Entretenimiento

Obras Viales Confirmadas

Proyección de ampliación de carriles y nuevos retornos técnicos validados por la Prefectura para 2026.

El Perfil del Éxito

Quién debería (y quién no) comprar aquí.



Capacidad Financiera

INGRESO FAMILIAR SUGERIDO

\$1,800 - \$3,500

AHORRO LÍQUIDO (ENTRADA)

\$5,000 - \$15,000

Objetivo de Compra

 **Primer Patrimonio**

 **Inversión (Renta)**

No recomendado para flipping a corto
plazo (< 2 años) por tiempos de reventa.

Tolerancia Logística

COMMUTE PROMEDIO

45 - 60 Minutos

Hacia Centro/Norte GYE en Hora Pico

 Vehículo propio indispensable.



Insight del Asesor

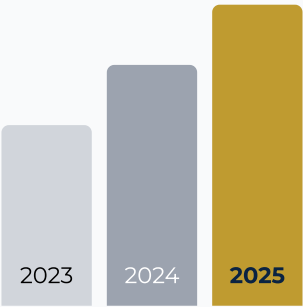
"Esta zona es ideal para familias jóvenes que buscan maximizar metros cuadrados por dólar, sacrificando tiempo de traslado por calidad de vida dentro de urbanización cerrada."

Mercado Primario: Obra Nueva (2025)

Análisis de precios actuales en proyectos de venta en planos y construcción.

SEGMENTO	RANGO DE PRECIO	ENTRADA PROMEDIO	DISPONIBILIDAD
VIP (Interés Público)	\$65,000 - \$80,000	5% (\$3,500+)	Muy Baja (Sold Out)
Interés Social (VIS)	\$80,000 - \$105,000	5% - 10%	Media
Residencial Medio	\$110,000 - \$150,000	20% - 30%	Alta
Residencial Alto	\$160,000+	30%	Alta

Dinámica de Plusvalía



Los precios de lista han subido un 8-12% anual debido al costo de materiales, no necesariamente por demanda orgánica.

Alerta de Comprador

Al comprar en planos, verificar cláusulas de "Ajuste de Precios" por inflación de materiales de construcción.

Mercado Secundario: La Oportunidad

Dónde encontrar el valor real en propiedades de re-venta (5-10 años antigüedad).

Comparativa Caso Real

Propiedad Nueva (120m²)	\$125,000
Entrega	18 Meses
Adicionales	Ninguno (Obra Gris)

Propiedad Usada (125m²)

Precio Cierre	\$110,000
Entrega	Inmediata (30-60 días)
Adicionales Incluidos	Aires, Cortinas, Patio con Cerámica, Anaqueles extra

📉 Factor de Depreciación vs. Mejoras

En Vía a Salitre, las casas usadas suelen venderse por un **10-15% menos** que las nuevas del mismo metraje, pero incluyen un valor estimado de **\$5,000 - \$8,000** en mejoras ya instaladas que el comprador de obra nueva debe gastar aparte.

El "Impuesto" Privado: Alícuotas

La alícuota no es solo mantenimiento; es un costo fijo que afecta su capacidad de endeudamiento bancario. Los bancos deducen este valor de su ingreso neto disponible.

Gama Media (La Joya, Villa Club)

\$45 - \$60 / mes

Incluye: Garita, recolección basura interna, parques básicos.

Gama Alta (Matices, La Rioja)

\$80 - \$140 / mes

Incluye: Club privado, Gym, piscinas múltiples, doble seguridad.



Liquidez (Days on Market)

6 - 9 Meses

Tiempo promedio para vender una casa usada en 2024-2025.

Implicación: Si compra hoy, sepa que este activo no es "líquido". En caso de emergencia, vender rápido requiere castigar el precio hasta un 20%.

Factor Crítico: Movilidad y "La T"



Horas Pico Reales (2025)

Mañana (Salida):	06:15 AM - 08:30 AM
Tarde (Retorno):	05:30 PM - 08:00 PM

**Tiempo agregado al viaje: +45 mins promedio.*

Impacto por Ubicación

- Zona Pre-T (Bajo Impacto):**
La Aurora, Matices, Estancias. (Salida directa).
- Zona Post-T (Alto Impacto):**
Villa Club, La Joya (etapas profundas), Villas del Rey.

Resiliencia y Seguridad

Factor Hidrológico



- ✓ **Cota de Relleno**
Verifique que el nivel de la casa esté al menos 40cm sobre la calle.
- ✓ **Drenaje Pluvial**
Solicite historial de inundaciones a la administración. Algunas etapas antiguas sufren anegaciones.

TIP: Visite la urbanización 1 hora después de una lluvia fuerte.

Protocolos de Seguridad



La seguridad es el amenity #1. Las familias priorizan urbanizaciones con:

Doble Garita de Control	Indispensable
Tag / App Digital	Estándar
Cerco Eléctrico Perimetral	Revisar Estado

Ingeniería Financiera 2025

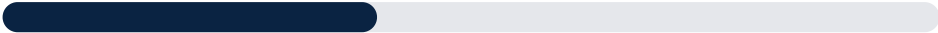
Comparativa de costos de crédito actualizada.

Institución	Tasa Interés	Entrada Mínima	Ventaja Principal
BIESS (Vivienda)	5.99% - 7.50%	0% - 10%	Financia el 100% (hasta \$130k).
Banca Privada (VIP)	4.88% - 4.99%	5%	Tasa Subsidiada (Primera vivienda <\$105k).
Banca Privada (Normal)	8.50% - 10.50%	20% - 30%	Agilidad (30 días) y Pre-calificación real.

El Mito del BIESS

Aunque el BIESS ofrece financiar el 100%, el trámite puede tomar 3-5 meses. Muchos vendedores prefieren compradores con Banca Privada por la rapidez del desembolso, lo que le da a usted **poder de negociación** si tiene crédito bancario aprobado.

Capacidad de Pago



Su cuota no debe exceder el 40% de sus ingresos netos.

La "Letra Chica": Gastos de Cierre



Lo que nadie le dice que guarde

Aparte de la entrada, usted necesita liquidez inmediata (no crédito) para firmar las escrituras. Si no tiene esto, el negocio se cae.

EJEMPLO PARA CASA DE \$120,000

Gastos Legales & Abogado	\$600
Notaría	\$450
Registro de la Propiedad	\$800
Tasas Bancarias / Avalúo	\$450
Impuesto Alcabalas/Consejo (si aplica)	\$Variable

TOTAL APROXIMADO **\$3,500 - \$4,500**

Proteja su Inversión

La data nos dice dónde comprar. La experiencia nos dice cómo negociar.

PRÓXIMOS PASOS

- ✓ Pre-Calificación Bancaria
- ✓ Tour de Riesgos (Tráfico)
- ✓ Oferta Técnica

Habitat Realty Group

Milenko Surati

+593 99 123 4567

@habitatrealtygroup