

MILENKO SURATI
Habitat Realty Group

AUDITORÍA INMOBILIARIA SIN CENSURA

PUERTO SANTA ANA

Como nadie te lo ha contado. Auditoría inmobiliaria sin censura
para el comprador exigente.

Aviso Legal y Contexto

DATOS DE AUDITORÍA



HABITAT REALTY GROUP

Investigación y Redacción

Milenko Surati

Zona de Estudio

Puerto Santa Ana / Las Peñas

Periodo de Datos

2025-2026

Aviso de Responsabilidad

Este documento es un análisis táctico basado en condiciones actuales de mercado. Los costos de alícuotas, tasas de ocupación y regulaciones internas pueden variar. No constituye asesoramiento legal vinculante.

CAPÍTULO 0

Por qué ahora: La Burbuja del M²

Puerto Santa Ana tiene el metro cuadrado más costoso de Guayaquil (~\$2,350), pero es una burbuja financiera y de seguridad que requiere precisión quirúrgica.

1 La brecha de precios es brutal

Diferencia de \$800/m² solo por la vista. City View (\$1,676) vs Premium (\$2,600).

2 Seguridad "de puertas adentro"

El complejo es una isla segura. Cruzar la calle al centro de noche cambia el entorno drásticamente.

3 No es un barrio escolar

Cero colegios cerca. Si tienes hijos, prepárate para el tráfico hacia Samborondón.



DATO CLAVE

~\$2,350 / m² prom

El Semáforo del Comprador

Familia con Hijos

Piénsalo dos veces. Logística compleja escolar.

NO RECOMENDADO

Inversor Airbnb

Ocupación real 45%. Requiere gestión profesional.

PRECAUCIÓN

Ejecutivo / Renta

Demanda altísima y estable. Renta en dólares.

COMPRA

CAPÍTULO 1

Antes de buscar: Define tu Juego

Los precios de lista mienten

Listados a \$250k+ cierran en \$220k. El efectivo es poder.

Airbnb: Permitido pero vigilado

Reglas estrictas en piscina y biometría. No es un hotel sin ley.

Costo "Lifestyle"

Alícuota ~\$2.50/m². Un depa de 100m² paga \$250 fijos de por vida.

Checklist Pre-Visita

- ✓ ¿Pre-calificación bancaria >\$200k?
- ✓ ¿Reservas (\$20k) para parqueo extra?
- ✓ ¿Aceptas el costo fijo de alícuota?

DECISIÓN

*"Si buscas retorno pasivo sin dolores de cabeza, la **renta tradicional** (~6% bruto) es la apuesta más segura."*

Vista Ciudad

~\$1,700 – \$1,900 /m²

- 30% de Descuento vs Río
- Mismas áreas sociales
- Mejor rentabilidad % sobre capital

DECISIÓN INTELIGENTE

Inversión Pura. Menor ticket de entrada.

Vista Río

~\$2,400 – \$2,600 /m²

- Estatus Premium
- Compra por placer/lujo
- Inquilino no siempre paga el doble

DECISIÓN ESTILO DE VIDA

Si te sobra presupuesto, paga por el placer.

CAPÍTULO 3: UBICACIÓN

Ruido y Entorno

Vivir en el punto turístico tiene un costo acústico. Pisos bajos (1-6) sufren picos de **75db**.

Consejo:

Busca del Piso 10 hacia arriba o exige vidrios antiruido.

NIVEL

IMPACTO RUIDO

Pisos 10+

• Silencioso

Pisos 7-9

• Moderado

Pisos 1-6

•• **ALTO (75db)**

Entorno:

Calle Numa Pompilio Llona sin regeneración planificada. Parqueos públicos saturados.

¿ESTATUS O RENTABILIDAD?

En Puerto Santa Ana muchos pagan el "costo de la inexperiencia".
En Habitat Realty Group auditamos tu inversión.



Filtro de Ruido

Sabemos qué torres vibran.



Auditoría Airbnb

Reglas reales de cada edificio.



Precio Justo

Negociamos cierres, no listas.



WhatsApp Directo: 09964102437

Inspección Técnica y Costos Ocultos

La humedad salina no perdona. El mantenimiento es agresivo.

1

Alícuota Mensual

Bellini: ~\$2.2 - 2.4 /m²

Riverfront: ~\$2.5 - 3.0 /m²

Impacta directo a tu rentabilidad neta.

2

El Parqueo de \$20k

La mayoría incluye solo 1 parqueo.
El segundo cuesta **\$18k-\$20k** o
\$150/mes en renta.

Costo oculto crítico para familias.

3

Aire Central & Humedad

Revisar bitácoras de A/C. La
humedad genera moho en closets
si no hay ventilación.

*Reparaciones mayores son muy
costosas.*



Exige ver el último recibo de expensas para confirmar cuotas extraordinarias.

CAPÍTULO 5

Errores Caros (Top 5)

- ✗ Pagar precio de "Río" por vista lateral.
- ✗ Ignorar el ruido de piso bajo (3) viernes noche.
- ✗ Proyección Airbnb irreal (90% vs real 45%).
- ✗ Tener 2 autos y solo 1 parqueo asignado.
- ✗ No negociar (margen saludable con liquidez).

ANEXOS ÚTILES

A1. CALCULADORA CASH INICIAL

CASH = (Entrada 30%) + (Parqueo Extra \$20k) + (Legal ~3%)

A2. PREGUNTAS DE ORO

"¿El precio incluye todo el mobiliario?"

"¿Huéspedes temporales pueden usar la piscina el finde?"

"¿Hay derrama planificada para fachada?"