



ÍSOLA *Solé*

DONDE VIVE EL *Sol*

MERCADOS DE ALQUILER A CORTO PLAZO



UNA PLAYA Y UN LUGAR CONECTADO CON LO

mejor de Cartagena



ÍSOLA Solé es un proyecto NO VIS conectado con **Cartagena** y las demás ciudades del caribe, con la cercanía a **Serena del Mar** y todo lo necesario en cuanto a comercio, servicios, salud y conveniencia.

Es **vida de playa** con las ventajas de estar en un sector conocido como residencial y hotelero, para poder escaparse, pero teniendo siempre la posibilidad de la ciudad.

El estrato socioeconómico estimado es 6*. El valor estimado de la cuota de administración es de \$8.000 por m²**.

*El estrato socioeconómico puede presentar variaciones según la determinación de las entidades competentes.

**El valor de la cuota de administración corresponde a un estimativo que podrá variar en razón de los ajustes de costos y gastos proyectados o por decisiones de los órganos de administración o si el número de unidades privadas que integran el proyecto cambia.

UN LUGAR A SOLO UNOS MINUTOS DE *Cartagena*

con **diversidad de planes** y toda la frescura del Caribe colombiano.



Colombia

86 Mercados.

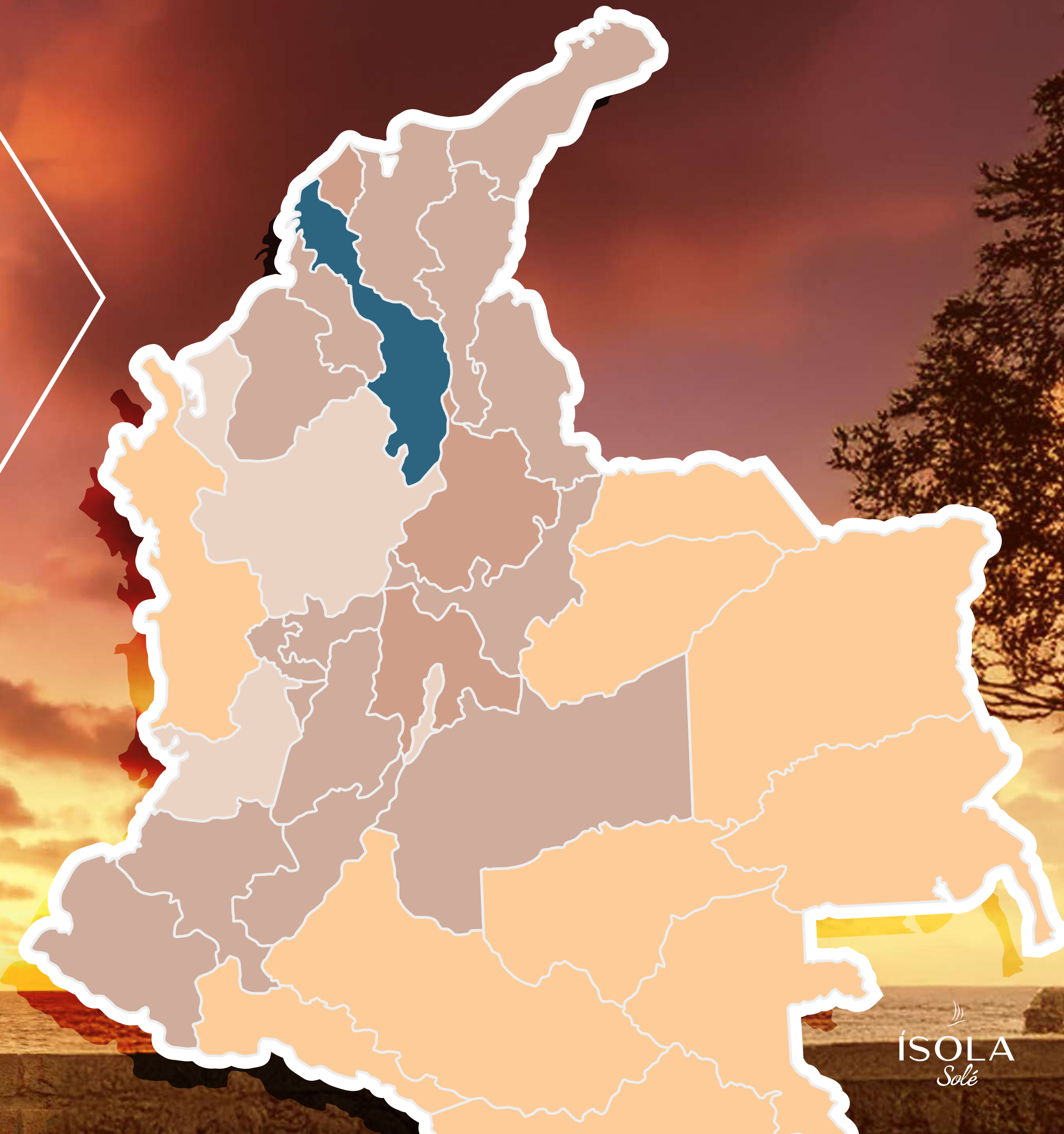
113 Submercados.

118 118 mil propiedades disponibles.

Cartagena

10 Submercados.

13 mil propiedades disponibles.



86 mercados 111 submercados 113.1mil propiedades en venta de rentas cortas



93 CARTAGENA

121,1	54%	\$700.9 MIL
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA



96 MEDELLÍN

76.2	54%	\$421.3 MIL
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA



97 ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS

75.5	51%	\$434.7 MIL
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA



94 SABANETA

34	51%	\$188.1 MIL
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA



95 BOGOTÁ

30.6	49%	\$180.4K
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA




84 ENVIGADO

81	48%	\$488.2K
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA



95 BUCARAMANGA

26	47%	\$147.8K
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA

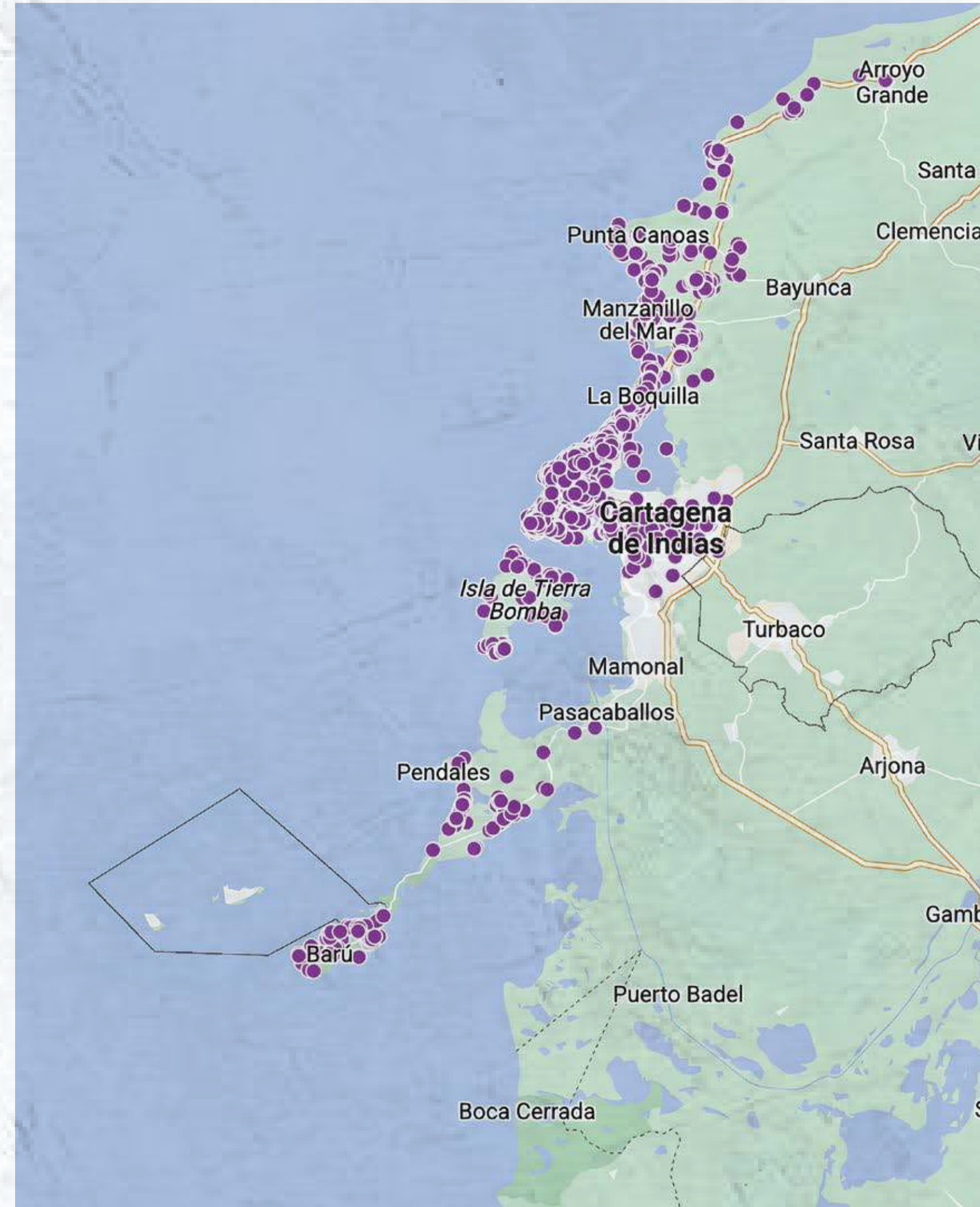


95 FLORIDABLANCA

35	45%	\$204.9K
MILLONES DE DÓLARES GANANCIA	OCUPACIÓN	TARIFA DIARIA

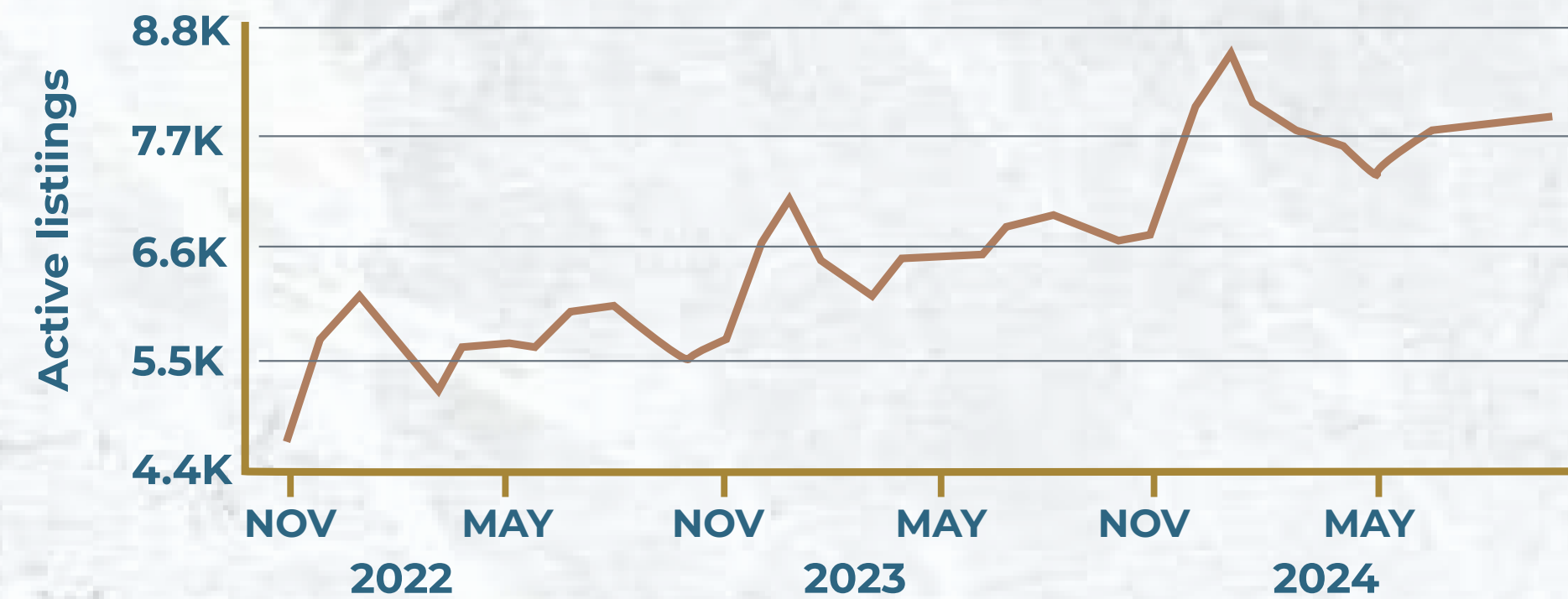
COMPORTAMIENTO GENERAL

Cartagena



Crecimiento de alquileres en los últimos 3 años

+19%

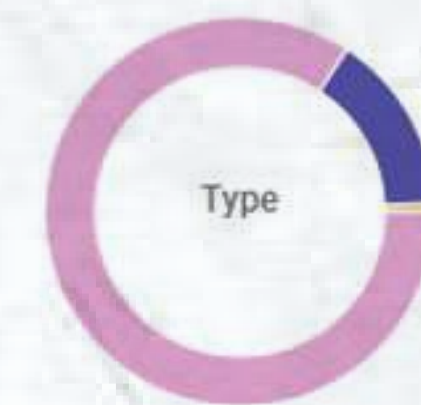


LISTADOS POR DISPONIBILIDAD ANUAL



- 1-90 noches (35 %)
- 91-180 noches (21 %)
- 181-270 noches (16 %)
- 271-365 noches (28 %)

LISTADOS POR TIPO DE ALQUILER



- Habitación compartida (1 %)
- Habitación privada (15 %)
- Toda la casa (84 %)

PUNTAJE DEL MERCADO EN *Cartagena* 93%

El puntaje del mercado se determina mediante una comparación con todos los mercados de diferentes sitios web de alquiler que tengan al menos 15 anuncios en cinco métricas:



Inversión: Compara el costo de las viviendas con los ingresos de alquiler.

Demanda Alquiler: Mide la frecuencia de las reservas.

Crecimiento de Ingresos: Compara los ingresos de este mes con los del año anterior.

Estacionalidad: Mide la variación entre temporada alta y baja.

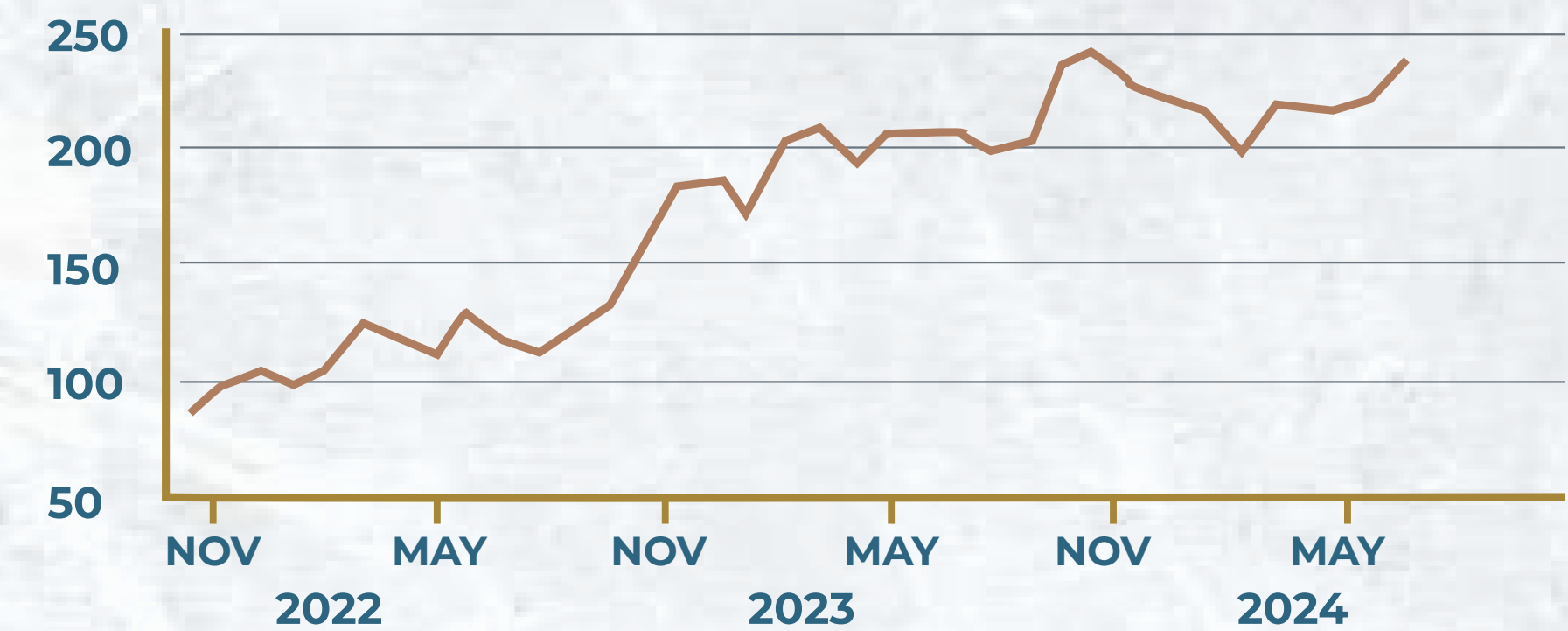
Regulación: Evalúa la facilidad de operar sin problemas legales.

MERCADO *Cartagena* MANZANILLO UNA HABITACIÓN



COMPORTAMIENTO GENERAL *Manzanillo*

Crecimiento de alquileres en los últimos 3 años **+18%**

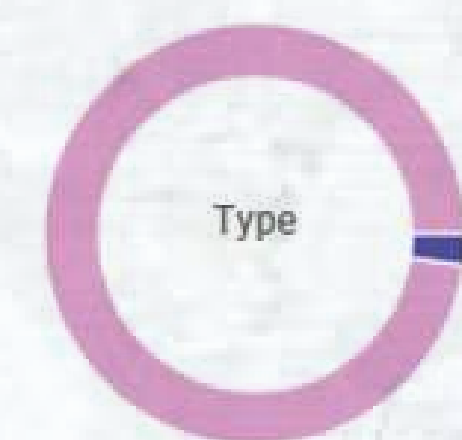


LISTADOS POR DISPONIBILIDAD ANUAL

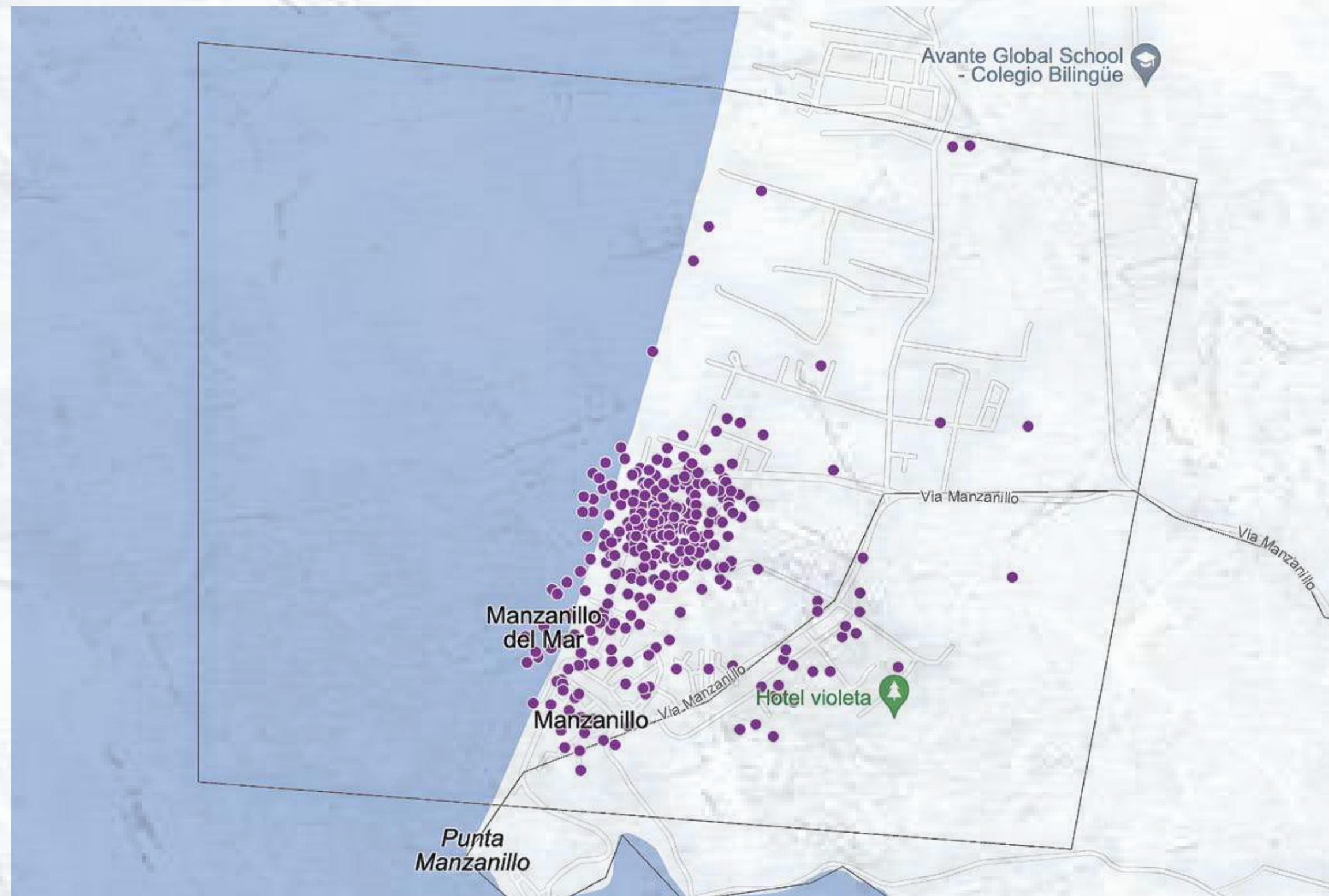


- 1-90 noches (31 %)
- 91-180 noches (18 %)
- 181-270 noches (19 %)
- 271-365 noches (32 %)

LISTADOS POR TIPO DE ALQUILER



- Toda la casa (98 %)
- Habitación privada (2 %)



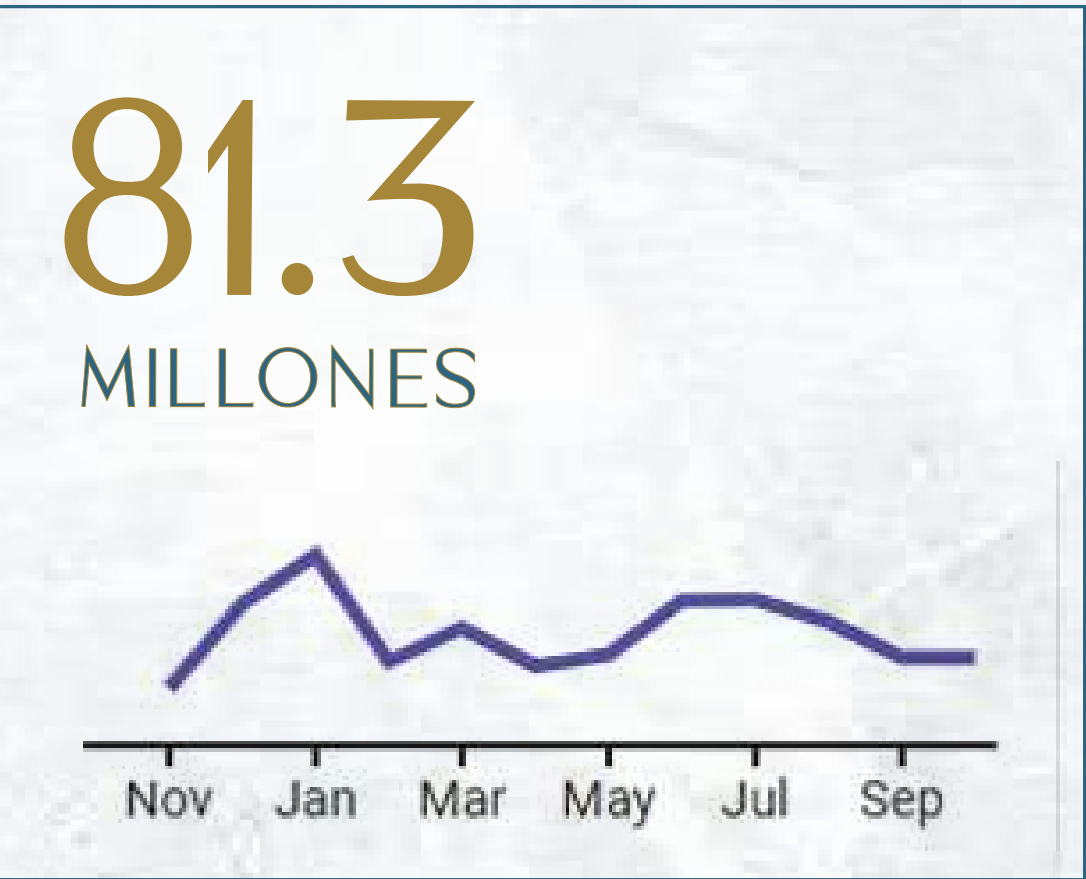
COMPORTAMIENTO GENERAL

Manzanillo



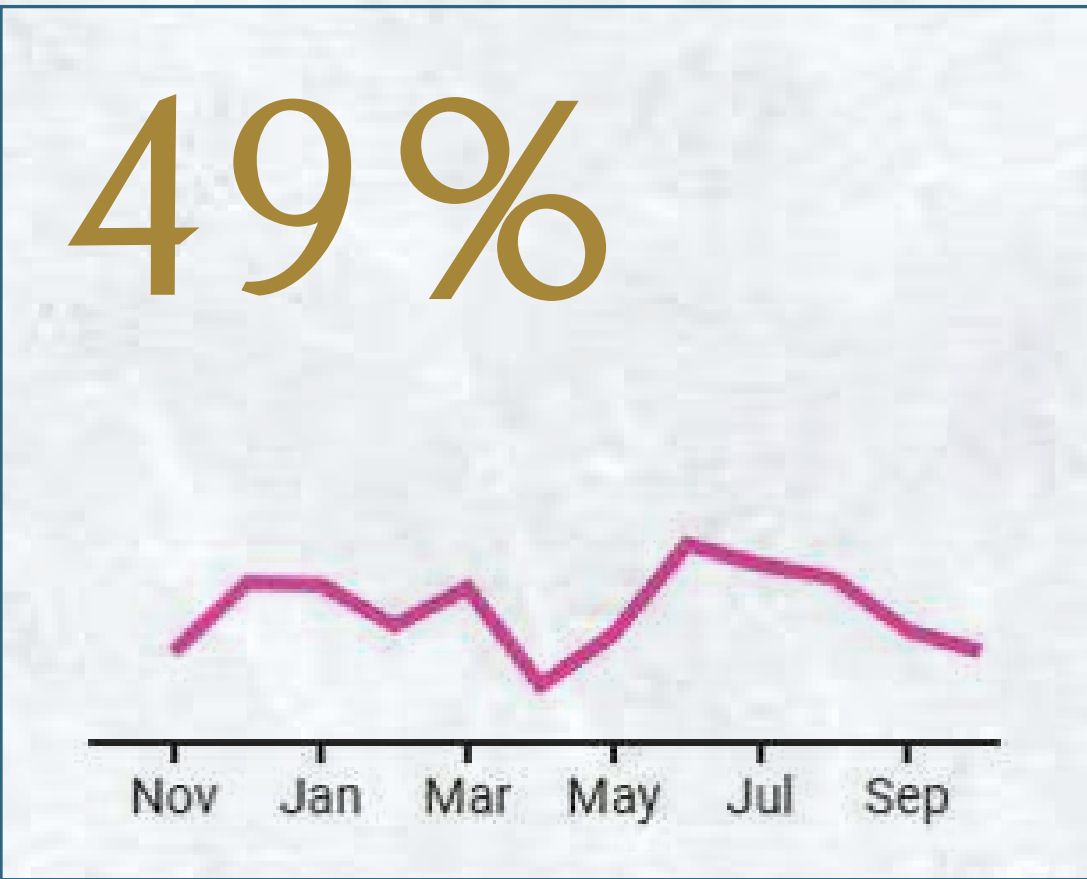
Ingresos anuales

Referente a rentas cortas en la zona de manzanillo



Tasa ocupación

Número de noches que se encuentra ocupado el inmueble



Tarifa diaria promedio

Promedio de renta por noche de todo el inmueble



RevPAR

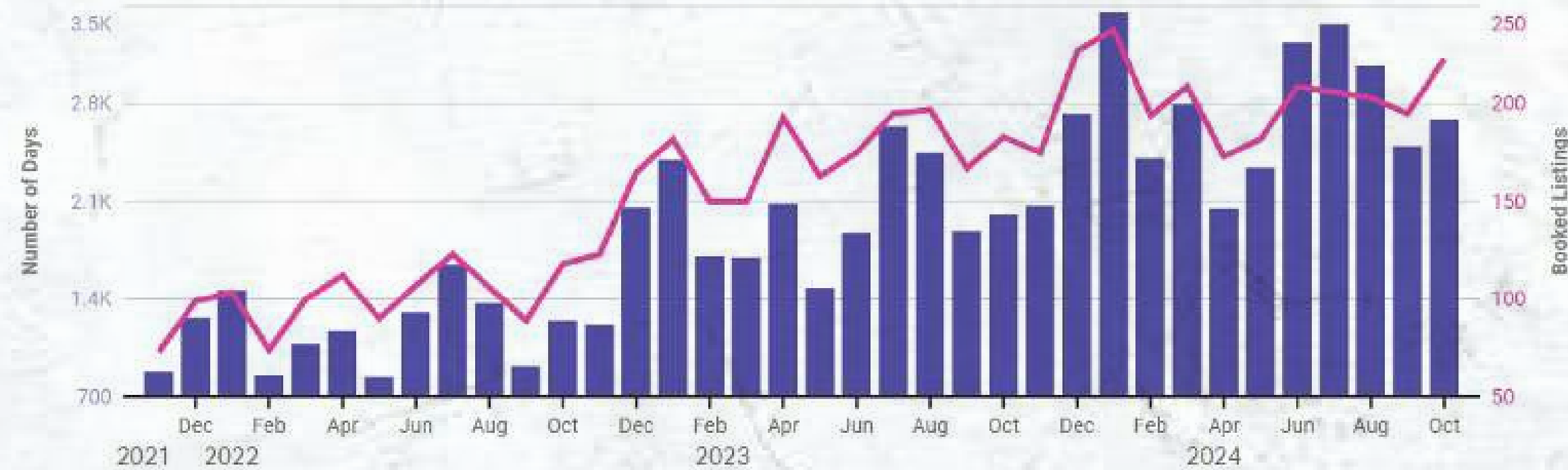
Referencia a la rentabilidad por habitación



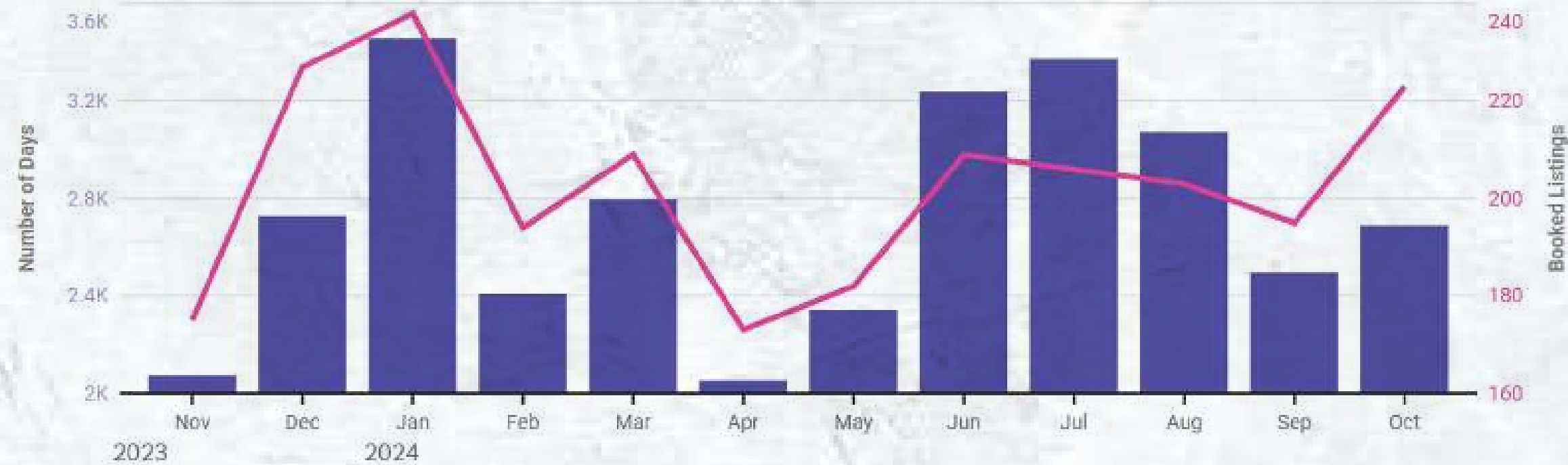
COMPORTAMIENTO GENERAL *Manzanillo*

OCUPACIÓN

Demanda de reservas durante el último 3 años

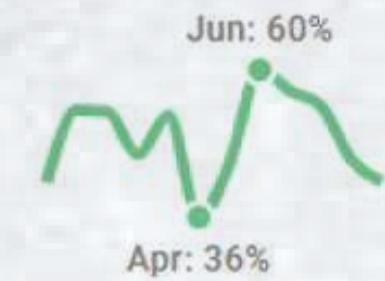


Demanda de reservas durante el últimos 12 meses



Tasa de ocupación

49%



Duración de la estancia

4 DÍAS



Plazo de entrega de la reserva

34 DÍAS



COMPORTAMIENTO GENERAL *Manzanillo*

TARIFAS

Tasa diaria promedio

\$559.2 MIL
por noche

Todo el lugar

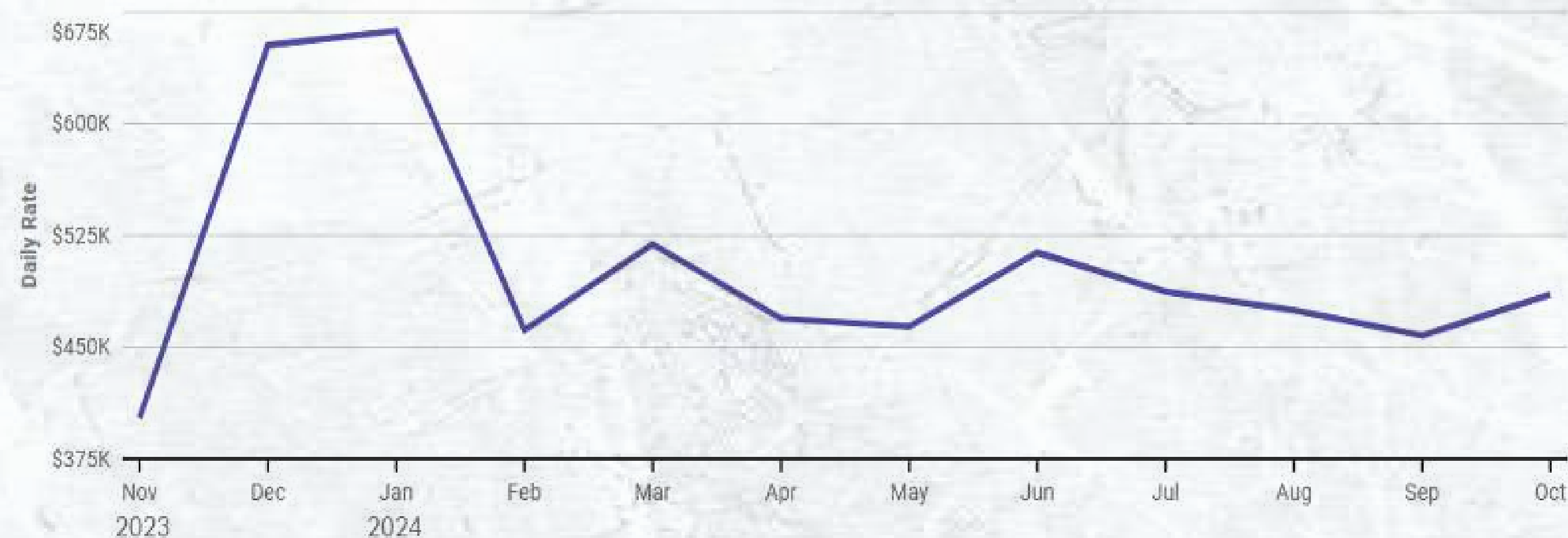
\$560.4K
por noche

Lujo

\$703.500
por noche

Tarifa promedio durante el últimos 12 meses

+2%




COMPORTAMIENTO GENERAL *Manzanillo*

MÁS DESEABLES EN RENTAS CORTAS

ÍSOLA
Solé

OTROS PROYECTOS

-  • INTERNET CON CABLE
-  • INTERNET INALÁMBRICO
-  • AIRE ACONDICIONADO
-  • COCINA
-  • PARQUEADERO
-  • PISCINA
-  • SECADORA
-  • TV

ADEMÁS

-  • PISCINA FAMILIAR .
-  • PISCINA ADULTOS .
-  • CLUB DE PLAYA.
-  • LOBBY
-  • SPORT BAR
-  • GIMNASIO
-  • COWORKING
-  • BBQ
-  • ZONA DE YOGA

CONCLUSIONES



MERCADO *Cartagena* UNA HABITACIÓN

Crecimiento Sostenido:

El mercado de arriendo en Manzanillo ha mostrado un crecimiento constante, impulsado por una mayor demanda de propiedades y mejoras en las tarifas de alquiler.

Ventajas Competitivas:

Manzanillo se destaca por sus propiedades con comodidades atractivas (aire acondicionado, cocina, internet, etc.), lo que lo posiciona como un submercado competitivo dentro de Cartagena.

Tendencias Positivas de Ocupación y Ganancias:

Las tendencias de ocupación y tarifas son favorables, sugiriendo un entorno rentable y con potencial de estabilidad, especialmente en temporadas de alta demanda.

Potencial de Inversión:

La expansión del mercado de arriendo en Manzanillo indica buenas oportunidades de inversión, destacándose frente a otros submercados en términos de rentabilidad y demanda sostenida.

SI DESTINAS TU INMUEBLE DE ÍSOLA SOLÉ A RENTAS CORTAS, PODRÁS OBTENER RENTABILIDADES DE INCLUSO



20%
ó
30%
ANUAL

* En el marco de la promoción comercial del Proyecto, La Constructora puede haber presentado proyecciones de rentabilidad estimadas que los inmuebles podrían generar en caso de ser destinados a rentas cortas. Estas proyecciones se han basado en estudios de mercado, tendencias actuales y supuestos razonables, cuyas fuentes fueron debidamente informadas, por tanto, en ningún caso constituyen una garantía ofrecida a los compradores, compromiso o promesa de resultados futuros. El(los) Cliente(s) entiende(n) y acepta(n) que cualquier proyección sobre rentabilidad que se le haya dado a conocer no ha sido ofrecida directamente por La Constructora, que ha sido tomada de fuentes confiables expresamente informadas y que en cualquier caso, depende de múltiples factores externos fuera del control de La Constructora, tales como demanda del mercado, tarifas establecidas, gestión realizada por El(los) Cliente(s), costos operativos, regulaciones locales, condiciones económicas generales, entre otros múltiples factores que puedan llegar a influir. Por lo tanto, La Constructora no será responsable bajo ninguna circunstancia por diferencias entre las proyecciones de rentabilidad y los resultados efectivamente obtenidos, ni estará obligada a compensar a El(los) Cliente(s) por pérdidas, ingresos menores a los esperados, o cualquier impacto financiero derivado de la destinación del inmueble a vivienda turística.

APROVECHA LOS EXCLUSIVOS BENEFICIOS DE DISFRUTAR EN



DEJA EN MANOS DE UN OPERADOR ESPECIALIZADO.

la limpieza y fumigación de tu apto, para que lo encuentres en las mejores condiciones.



RECIBE ATENCIÓN PERSONALIZADA CON EL SERVICIO DE CONSERJERÍA VIRTUAL.

disponible las 24 horas al día los 7 días de la semana.



ASESÓRATE CON UNA AGENCIA DE TURISMO.

que te ayuda a programar tus viajes y recorridos turísticos.



COMPARTE CONSEJOS Y RESEÑAS CON TUS VECINOS EN LA PLATAFORMA DE INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS.

entérate de las últimas noticias en el proyecto.

Adicionalmente:



GUARDERÍA PARA MASCOTAS.

a través de nuestros aliados.



MANTENIMIENTO.

Servicios generales, de plomería y eléctricos.



SERVICIO DE LAVANDERÍA Y PLANCHADO.

a través de nuestros aliados.

- * Los servicios del proyecto son operados por un operador especializado los primeros 24 meses y posteriormente el operador podrá cambiar.
- * La prestación y continuidad de los servicios está sujeta a la demanda que genere el proyecto y la oferta local para la prestación del servicio.
- * Los servicios ofrecidos son propuestas que podrán presentar cambios o variaciones antes de la entrega de las viviendas.

En el marco de la promoción comercial del Proyecto, La Constructora puede haber presentado proyecciones de rentabilidad estimadas que los inmuebles podrían generar en caso de ser destinados a rentas cortas. Estas proyecciones se han basado en estudios de mercado, tendencias actuales y supuestos razonables, cuyas fuentes fueron debidamente informadas, por tanto, en ningún caso constituyen una garantía ofrecida a los compradores, compromiso o promesa de resultados futuros. El(los) Cliente(s) entiende(n) y acepta(n) que cualquier proyección sobre rentabilidad que se le haya dado a conocer no ha sido ofrecida directamente por La Constructora, que ha sido tomada de fuentes confiables expresamente informadas y que en cualquier caso, depende de múltiples factores externos fuera del control de La Constructora, tales como demanda del mercado, tarifas establecidas, gestión realizada por El(los) Cliente(s), costos operativos, regulaciones locales, condiciones económicas generales, entre otros múltiples factores que puedan llegar a influir. Por lo tanto, La Constructora no será responsable bajo ninguna circunstancia por diferencias entre las proyecciones de rentabilidad y los resultados efectivamente obtenidos, ni estará obligada a compensar a El(los) Cliente(s) por pérdidas, ingresos menores a los esperados, o cualquier impacto financiero derivado de la destinación del inmueble a vivienda turística.

CONSERVADOR	
PRECIO APTO	\$480.000.000
% CI	20%
PLAZO CI	32
TASA CRÉDITO ANUAL	12%
CUOTA CRÉDITO	\$4.065.114
NOCHES TOTALES POR AÑO	340
VALOR POR NOCHE	\$450.000
TASA OCUPACIÓN	40%
FEE OPERADOR	12%
TASA VALORIZACIÓN APTO (año)	4%
VARIACIÓN VALOR NOCHE (año)	5%
VARIACIÓN COSTOS (año)	4%
C.O.	10%
AMOBLAMIENTO	\$ 30.000.000
CUOTA ADMON (mes)	\$ 400.000
SERVICIOS PÚBLICOS (mes)	\$ 1.200.000
PREDIAL (año)	\$ 2.500.000
INGRESOS (mes)*	\$ 7.027.602
GASTOS (mes)*	\$ 6.963.075
MARGEN (mes)*	\$ 64.527
MARGEN**	\$ 543.030.241
VPN**	\$ 135.259.633
TIR ANUAL**	20,0%
TIR MENSUAL**	1,53%

MODERADO	
PRECIO APTO	\$480.000.000
% CI	20%
PLAZO CI	32
TASA CRÉDITO ANUAL	12%
CUOTA CRÉDITO	\$ 4.065.114
NOCHES TOTALES POR AÑO	340
VALOR POR NOCHE	\$450.000
TASA OCUPACIÓN	50%
FEE OPERADOR	12%
TASA VALORIZACIÓN APTO (año)	4%
VARIACIÓN VALOR NOCHE (año)	5%
VARIACIÓN COSTOS (año)	4%
C.O.	10%
AMOBLAMIENTO	\$ 30.000.000
CUOTA ADMON (mes)	\$ 400.000
SERVICIOS PÚBLICOS (mes)	\$ 1.200.000
PREDIAL (año)	\$ 2.500.000
INGRESOS (mes)*	\$ 8.784.503
GASTOS (mes)*	\$ 7.170.101
MARGEN (mes)*	\$ 1.614.402
MARGEN**	\$ 666.580.288
VPN**	\$ 201.464.829
TIR ANUAL**	25,1%
TIR MENSUAL**	1,89%

OPTIMISTA	
PRECIO APTO	\$480.000.000
% CI	20%
PLAZO CI	32
TASA CRÉDITO ANUAL	12%
CUOTA CRÉDITO	\$ 4.065.114
NOCHES TOTALES POR AÑO	340
VALOR POR NOCHE	\$ 450.000
TASA OCUPACIÓN	60%
FEE OPERADOR	12%
TASA VALORIZACIÓN APTO (año)	4%
VARIACIÓN VALOR NOCHE (año)	5%
VARIACIÓN COSTOS (año)	4%
C.O.	10%
AMOBLAMIENTO	\$ 30.000.000
CUOTA ADMON (mes)	\$ 400.000
SERVICIOS PÚBLICOS (mes)	\$ 1.200.000
PREDIAL (año)	\$ 2.500.000
INGRESOS (mes)*	\$ 10.541.404
GASTOS (mes)*	\$ 7.377.127
MARGEN (mes)*	\$ 3.164.276
MARGEN**	\$ 790.130.335
VPN**	\$ 267.670.024
TIR ANUAL**	30,4%
TIR MENSUAL**	2,24%

*Promedio de ingresos, gastos y margen por mes de los primeros 6 años de operación del inmueble. Los gastos incluyen el pago de la hipoteca o leasing.

**Los indicadores financieros fueron calculados con base en una proyección del negocio en un horizonte temporal de 10 años, que culmina con la venta del inmueble.

En el marco de la promoción comercial del Proyecto, La Constructora puede haber presentado proyecciones de rentabilidad estimadas que los inmuebles podrían generar en caso de ser destinados a rentas cortas. Estas proyecciones se han basado en estudios de mercado, tendencias actuales y supuestos razonables, cuyas fuentes fueron debidamente informadas, por tanto, en ningún caso constituyen una garantía ofrecida a los compradores, compromiso o promesa de resultados futuros. El(los) Cliente(s) entiende(n) y acepta(n) que cualquier proyección sobre rentabilidad que se le haya dado a conocer no ha sido ofrecida directamente por La Constructora, que ha sido tomada de fuentes confiables expresamente informadas y que en cualquier caso, depende de múltiples factores externos fuera del control de La Constructora, tales como demanda del mercado, tarifas establecidas, gestión realizada por El(los) Cliente(s), costos operativos, regulaciones locales, condiciones económicas generales, entre otros múltiples factores que puedan llegar a influir. Por lo tanto, La Constructora no será responsable bajo ninguna circunstancia por diferencias entre las proyecciones de rentabilidad y los resultados efectivamente obtenidos, ni estará obligada a compensar a El(los) Cliente(s) por pérdidas, ingresos menores a los esperados, o cualquier impacto financiero derivado de la destinación del inmueble a vivienda turística.

SALA DE *Ventas*



CENTRO COMERCIAL LAS RAMBLAS

Domingo a domingo
(Incluido festivos) 9:00 am - 5:00 pm
Línea Nacional 01 8000 18 0899 - (+57) 322 949 5193

www.constructorabolivar.com

    Constructora Bolívar