



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

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

Cartagena



Colombia

86 Mercados.

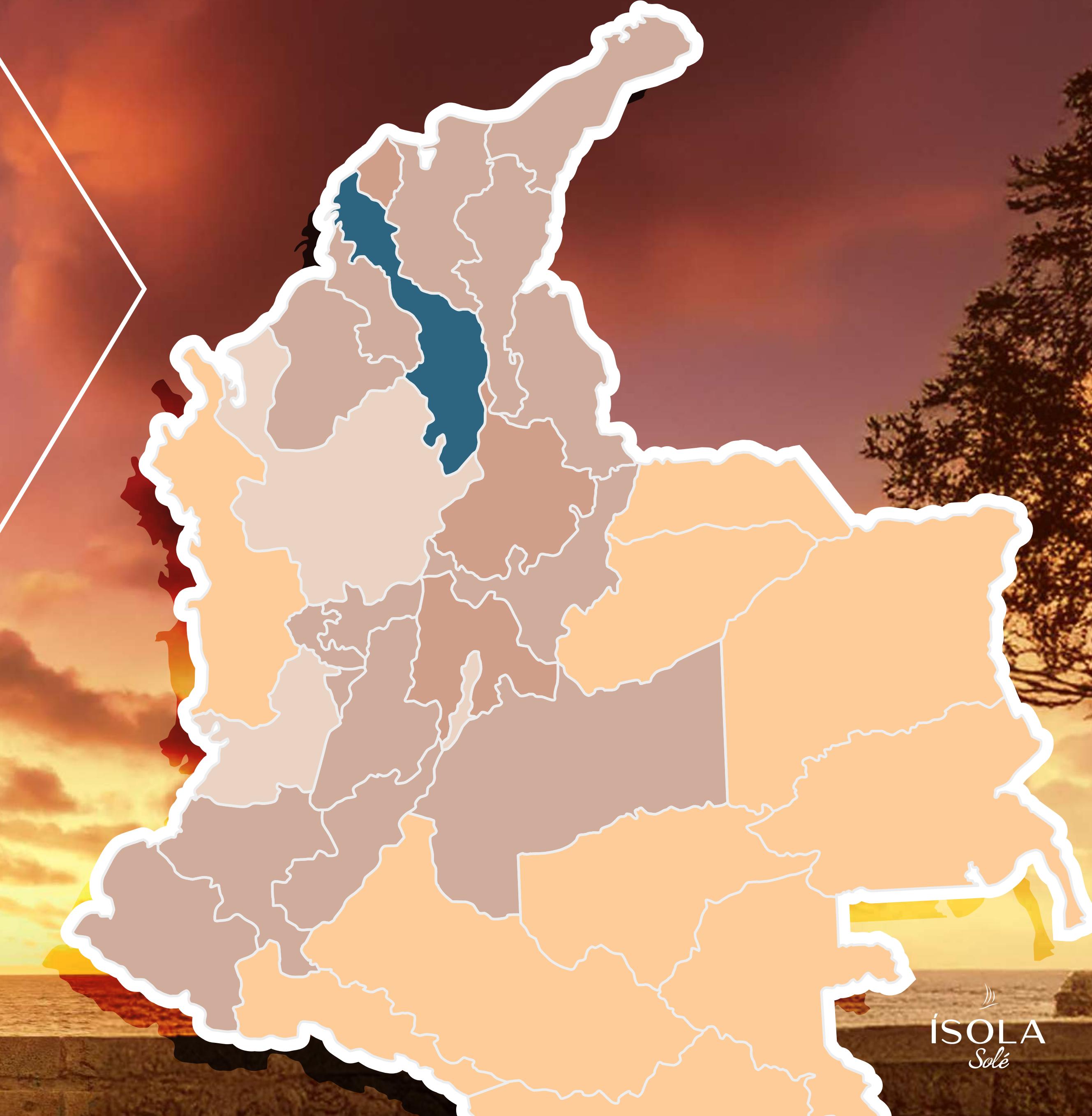
113 Submercados.

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
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

54%
OCCUPACIÓN

\$700.9 MIL
TARIFA
DIARIA



96

MEDELLÍN

76.2
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

54%
OCCUPACIÓN

\$421.3 MIL
TARIFA
DIARIA



97

ARCHIPIELAGO
DE SAN ANDRÉS

75.5
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

51%
OCCUPACIÓN

\$434.7 MIL
TARIFA
DIARIA



94

SABANETA

34
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

51%
OCCUPACIÓN

\$188.1 MIL
TARIFA
DIARIA



95

BOGOTÁ

30.6
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

49%
OCCUPACIÓN

\$180.4K
TARIFA
DIARIA



84

ENVIGADO

81
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

48%
OCCUPACIÓN

\$488.2K
TARIFA
DIARIA



95

BUCARAMANGA

26
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

47%
OCCUPACIÓN

\$147.8K
TARIFA
DIARIA



95

FLORIDABLANCA

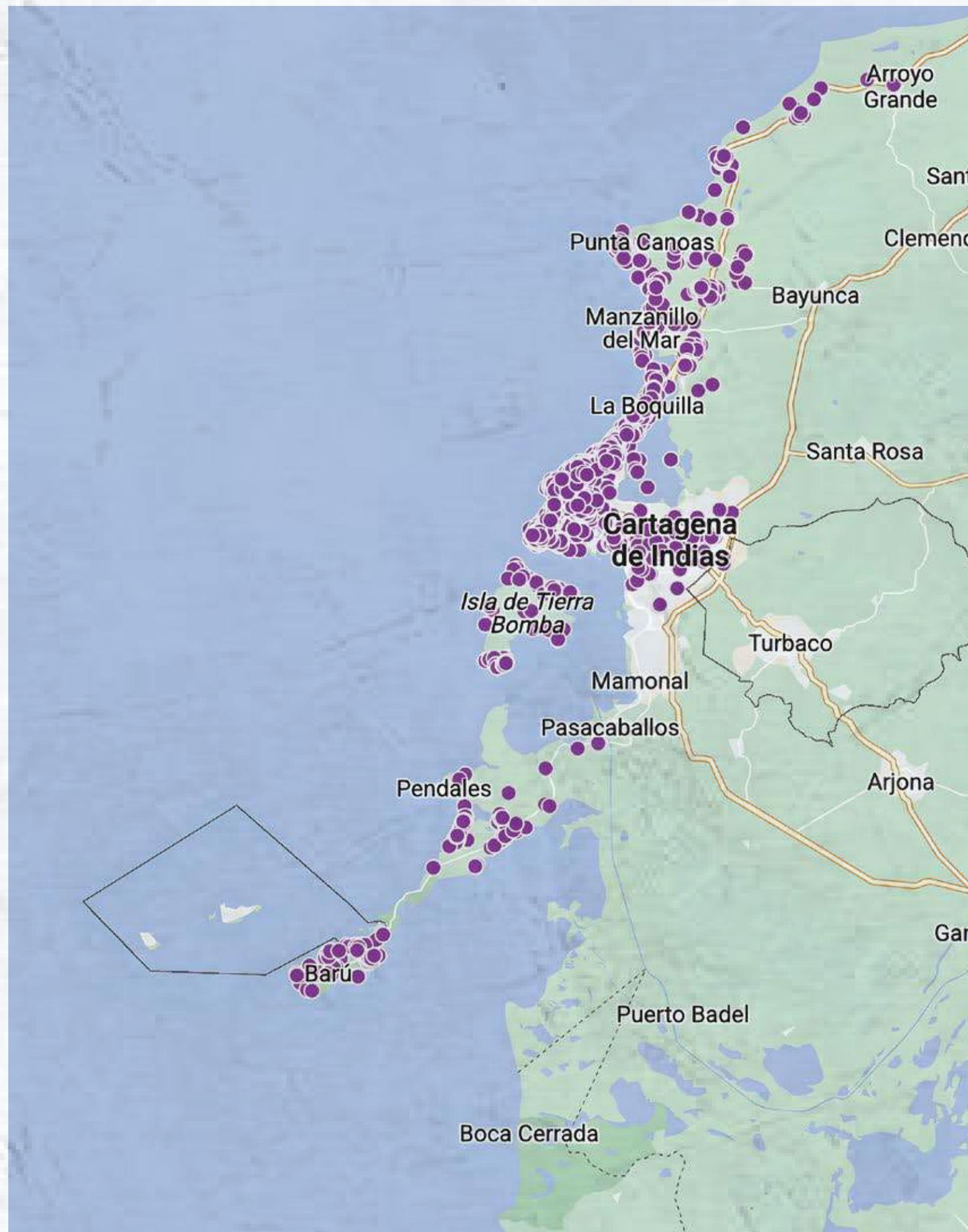
35
MILLONES
DE DÓLARES
GANANCIA

45%
OCCUPACIÓN

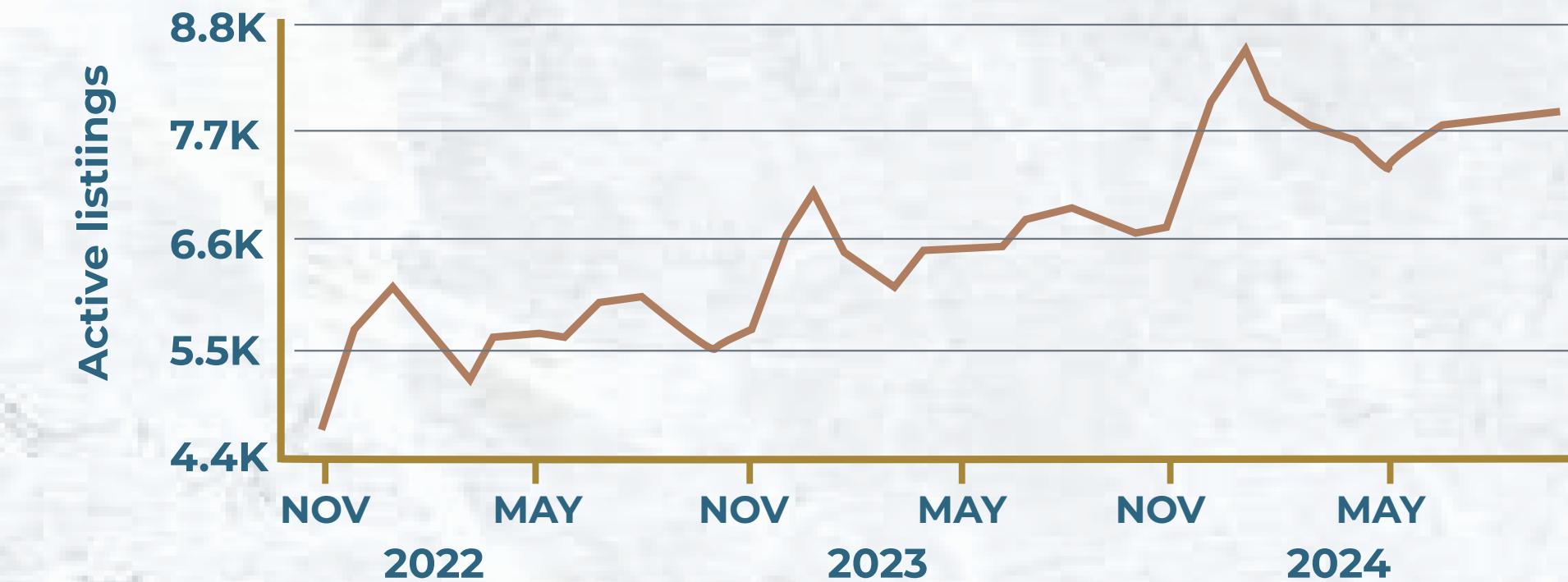
\$204.9K
TARIFA
DIARIA

COMPORTAMIENTO GENERAL

Cartagena



Crecimiento de alquileres en los últimos 3 años **+19%**

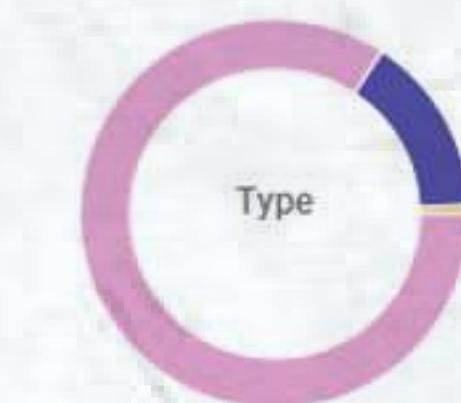


LISTADOS POR DISPONIBILIDAD ANUAL



- 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.

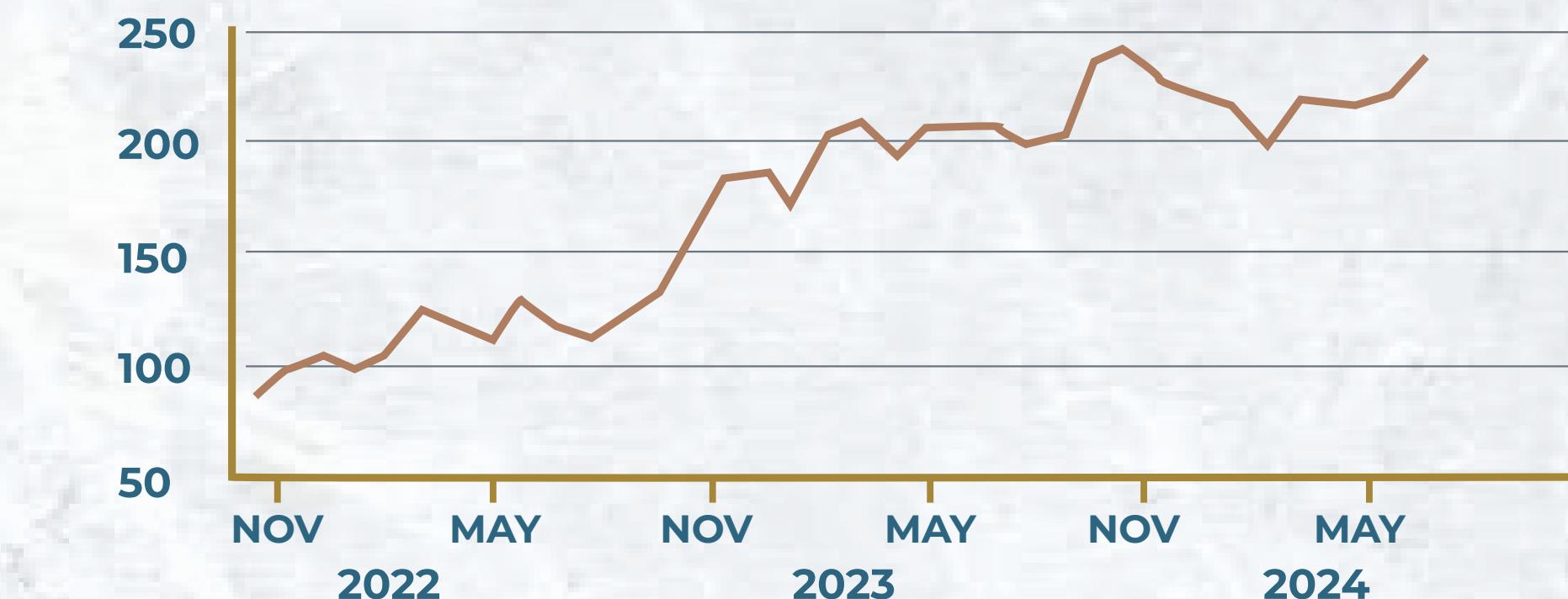
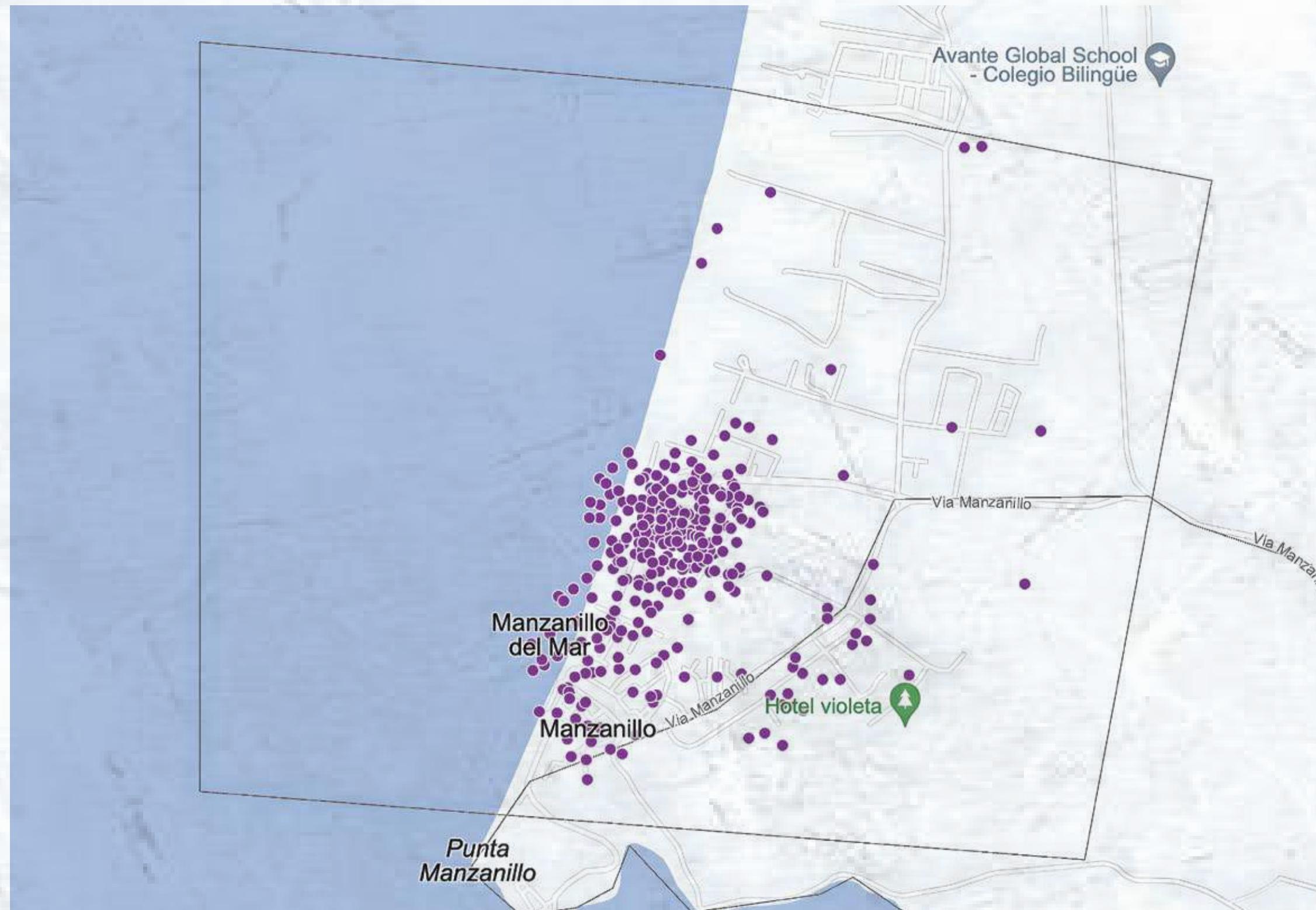
Regulación: Evalúa la facilidad de operar sin problemas legales.

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

81.3
MILLONES

Nov Jan Mar May Jul Sep

Tasa ocupación

Número de noches que se encuentra ocupado el inmueble

49%

Nov Jan Mar May Jul Sep

Tarifa diaria promedio

Promedio de renta por noche de todo el inmueble

559.2 MIL

Nov Jan Mar May Jul Sep

RevPAR

Referencia a la rentabilidad por habitación

\$260.4K

Nov Jan Mar May Jul Sep

COMPORTAMIENTO GENERAL

OCUPACIÓN



Tasa de ocupación

49 %



Duración de la estancia

4 DÍAS



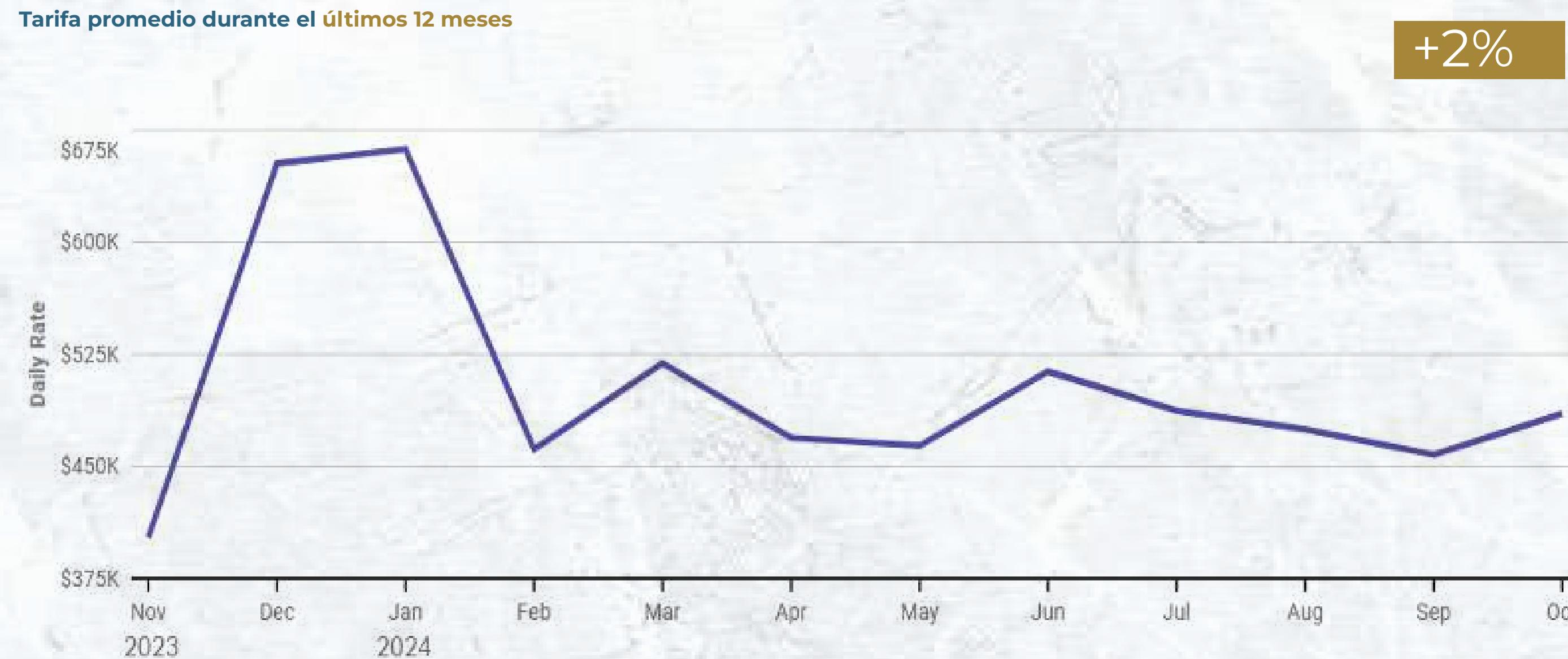
Plazo de entrega de la reserva

34 DÍAS



COMPORTAMIENTO GENERAL *Manzanillo*

TARIFAS



Tasa diaria promedio

\$559.2 MIL
por noche

Todo el lugar

\$560.4K
por noche

Lujo

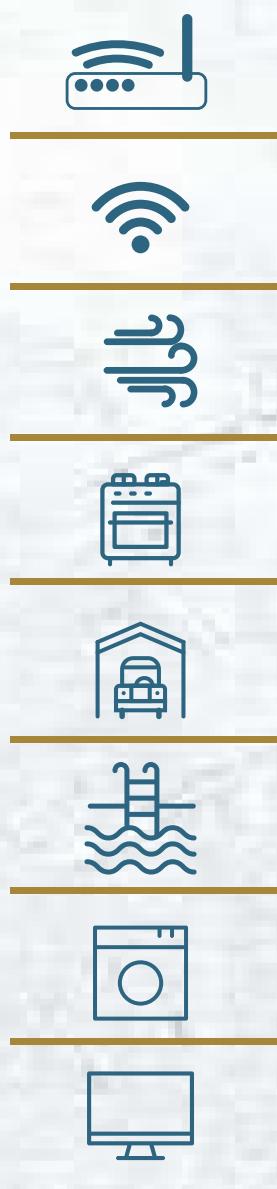
\$703.500
por noche

COMPORTAMIENTO GENERAL

Manzanillo

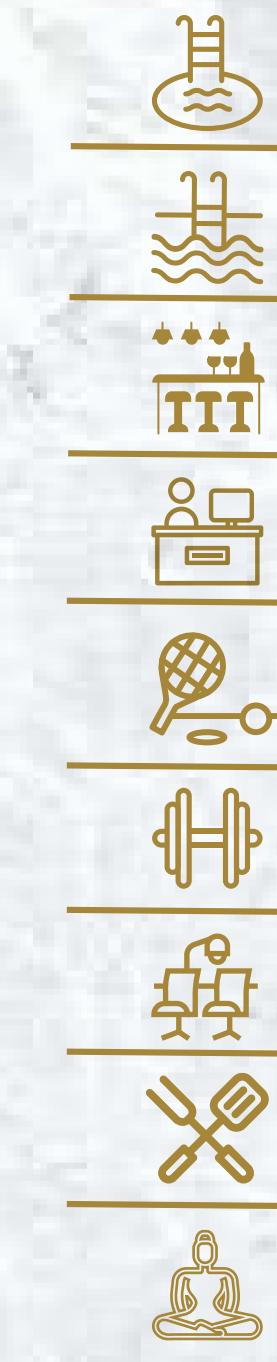
MÁS DESEABLES EN RENTAS CORTAS

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

íSOLA
Solé

íSOLA
Solé

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.

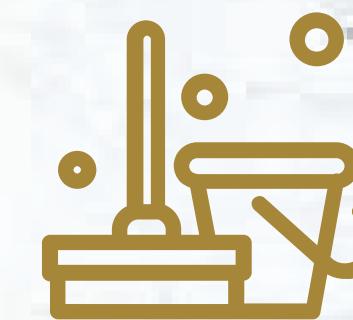
SI DESTINAS TU INMUEBLE DE ÍSOLA SOLÉ
A RENTAS CORTAS, PODRÁS OBTENER RENTABILIDADES DE INCLUSO



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(las) 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(las) 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(las) 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.

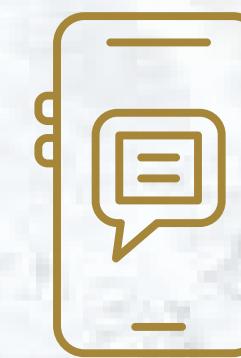


RECIBE ATENCIÓN PERSONALIZADA
CON EL SERVICIO DE CONSERJERÍA
VIRTUAL.

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(las) 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(las) 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(las) Cliente(s) por pérdidas, ingresos menores a los esperados, o cualquier impacto financiero derivado de la destinación del inmueble a vivienda turística.

CONSERVADOR		MODERADO		OPTIMISTA	
PRECIO APTO	\$480.000.000	PRECIO APTO	\$480.000.000	PRECIO APTO	\$480.000.000
% CI	20%	% CI	20%	% CI	20%
PLAZO CI	32	PLAZO CI	32	PLAZO CI	32
TASA CRÉDITO ANUAL	12%	TASA CRÉDITO ANUAL	12%	TASA CRÉDITO ANUAL	12%
CUOTA CRÉDITO	\$4.065.114	CUOTA CRÉDITO	\$4.065.114	CUOTA CRÉDITO	\$4.065.114
NOCHES TOTALES POR AÑO	340	NOCHES TOTALES POR AÑO	340	NOCHES TOTALES POR AÑO	340
VALOR POR NOCHE	\$450.000	VALOR POR NOCHE	\$450.000	VALOR POR NOCHE	\$450.000
TASA OCUPACIÓN	40%	TASA OCUPACIÓN	50%	TASA OCUPACIÓN	60%
FEE OPERADOR	12%	FEE OPERADOR	12%	FEE OPERADOR	12%
TASA VALORIZACIÓN APTO (año)	4%	TASA VALORIZACIÓN APTO (año)	4%	TASA VALORIZACIÓN APTO (año)	4%
VARIACIÓN VALOR NOCHE (año)	5%	VARIACIÓN VALOR NOCHE (año)	5%	VARIACIÓN VALOR NOCHE (año)	5%
VARIACIÓN COSTOS (año)	4%	VARIACIÓN COSTOS (año)	4%	VARIACIÓN COSTOS (año)	4%
C.O.	10%	C.O.	10%	C.O.	10%
AMOBLAMIENTO	\$30.000.000	AMOBLAMIENTO	\$30.000.000	AMOBLAMIENTO	\$30.000.000
CUOTA ADMON (mes)	\$400.000	CUOTA ADMON (mes)	\$400.000	CUOTA ADMON (mes)	\$400.000
SERVICIOS PÚBLICOS (mes)	\$1.200.000	SERVICIOS PÚBLICOS (mes)	\$1.200.000	SERVICIOS PÚBLICOS (mes)	\$1.200.000
PREDIAL (año)	\$2.500.000	PREDIAL (año)	\$2.500.000	PREDIAL (año)	\$2.500.000
INGRESOS (mes)*	\$ 7.027.602	INGRESOS (mes)*	\$ 8.784.503	INGRESOS (mes)*	\$ 10.541.404
GASTOS (mes)*	\$ 6.963.075	GASTOS (mes)*	\$ 7.170.101	GASTOS (mes)*	\$ 7.377.127
MARGEN (mes)*	\$ 64.527	MARGEN (mes)*	\$ 1.614.402	MARGEN (mes)*	\$ 3.164.276
MARGEN**	\$ 543.030.241	MARGEN**	\$ 666.580.288	MARGEN**	\$ 790.130.335
VPN**	\$ 135.259.633	VPN**	\$ 201.464.829	VPN**	\$ 267.670.024
TIR ANUAL**	20,0%	TIR ANUAL**	25,1%	TIR ANUAL**	30,4%
TIR MENSUAL**	1,53%	TIR MENSUAL**	1,89%	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(las) 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(las) 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(las) 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