

# YOUR

INVESTMENT, EXPERIENCE, FUTURE



# INTRODUCCIÓN

EL MERCADO RESIDENCIAL DE ARRIENDOS ESTÁ SIENDO IMPULSADO POR LOS JÓVENES Y EL TURISMO, EN ESTE ESCENARIO SE OPTA POR UNA OPCIÓN DE NEGOCIO PARA HABILITAR ESPACIOS Y DESPUÉS PONERLOS EN ARRIENDO, EN ALGUNOS CASOS SE PLANTEA LA DUDA DE EXPLOTARLOS COMO ALQUILER RESIDENCIAL O TURÍSTICO.

## VIVIENDA TURÍSTICA EN COLOMBIA

LA VIVIENDA TURÍSTICA EN COLOMBIA ESTA NORMADA POR EL DECRETO 2590 DEL 2009, LA LEY 300 DE 1996, LA LEY 1101 DEL 2006 Y LA LEY 1558 DEL 2012 EN ELLAS SE ESTIPULA TODOS LOS REQUERIMIENTOS Y CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE QUIERAN DAR EN ARRENDAMIENTO SUS INMUEBLES EN UN PLAZO MENOS A 30 DÍAS, A CONTINUACIÓN SE PRESENTA UN RESUMEN DE LO DICTADO EN LAS LEYES ANTERIORMENTE MENCIONADAS. TODA PERSONA QUE QUIERA DAR EN ARRIENDO UN BIEN INMUEBLE A UNA O MÁS PERSONAS EN UN LAPSO MENOR A 30 DÍAS DEBERÁ ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO, ESTE REGISTRO DEBE SER PREVIO Y OBLIGATORIO PARA QUE EL INMUEBLE PUEDA SER USADO COMO VIVIENDA TURÍSTICA.



# COWORKING

ES UNA NUEVA METODOLOGÍA DE TRABAJO EN DONDE PEQUEÑOS EMPRESARIOS O PYMES PUEDEN COMPARTIR ESPACIOS PARA FOMENTAR EL TRABAJO JUNTO O DESARROLLAR NUEVOS PROYECTOS EN CONJUNTO.

EN UN ESPACIO DE COWORKING SE CARACTERIZA POR UNA INFRAESTRUCTURA MUCHO MÁS COMPETITIVA, EN ESTE ESPACIO SE DISPONEN DE SALAS DE JUNTAS Y REUNIÓN DONDE RECIBIR A LOS CLIENTES, UN LUGAR DONDE SEPARAR LA VIDA LABORAL Y PERSONAL.

## ESPACIOS DE COWORKING EN BOGOTÁ

NOMBRE	DIRECCIÓN	PRECIO	BENEFICIOS
CALLE 93	CALLE 93 CON 19B	\$ 682.500	OFICINAS AMOBLADAS
		ESPACIOS DE COWORKING	SALAS DE REUNIONES
			SALÓN
			INTERNET DE FIBRA ÓPTICA
AC CALLE	CALLE 101 CON 12	\$ 630.000	SALAS DE REUNIONES
			WIFI
			SECRETARIA
		ESPACIOS DE COWORKING	24 HORAS
			SOPORTE IT
CALLE 95	CALLE 95 CON 13	\$ 380.000	GERENCIA LOCAL
		ESPACIOS DE COWORKING	OFICINAS AMOBLADAS
			AIRE ACONDICIONADO
			SALAS DE CONFERENCIAS
STREET 93	CALLE 93A CON 11	\$ 979.000	SERVICIOS BANCARIOS
			COCINA
			OFICINA VIRTUAL
		ESPACIOS DE COWORKING	ESTACIÓN DE TRABAJO
			24 HORAS

# COLIVING

EL COLIVING ES UNA EXTENSIÓN O EVOLUCIÓN DEL COWORKING EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA, QUE DOTA DE ESPACIOS EN LOS RESIDENTES, GENERALMENTE PROFESIONALES AFINES, QUE ADemás DE COMPARTIR UN LUGAR DE TRABAJO, COMPARTEN UNA CASA DONDE PUEDEN SEGUIR INTERCAMBIANDO EXPERIENCIAS, LABORALES Y VITALES.

ESTE MODELO ESTÁ DISEÑADO PARA QUE LAS PERSONAS INTERACTÚEN CON LOS DEMÁS, DOTÁNDOLOS DE ZONAS COMUNES TALES COMO SALA DE CINE, SALA DE JUEGOS, BIBLIOTECA, COMEDORES QUE PUEDES RESERVAR PARA HACER UNA CENA PRIVADA CON AMIGOS, GIMNASIO, RESTAURANTE. AL FINAL TODO ESTÁ PENSADO Y CONSTRUIDO PARA COMPARTIR EXPERIENCIAS DENTRO DE UNA COMUNIDAD

## ESPACIOS DE COLIVING EN BOGOTÁ

NOMBRE	DIRECCIÓN	PRECIO	IMAGEN
DLOFT CHAPINERO	CARRERA 5 CON 58	MENSUAL	
		\$850,000 - \$950,000	
DLOFT TEUSAQUILLO	DIAGONAL 40 CON 16	MENSUAL	
		\$695,000 - \$900,000	
COLIVING 46	CALLE 46 CON 6	MENSUAL	
		1'300,000 - 2'300,000	

EN PAÍSES DONDE ESTE TIPO DE PROYECTO SE HA IMPLEMENTADO SE HA DEMOSTRADO QUE LA RENTABILIDAD DE ESTE MODELO DE NEGOCIO ES DEL 7% Y EL 8%, 3 PUNTOS

POR ENCIMA DE LA RENTABILIDAD QUE SE OBTIENE POR UN ARRENDAMIENTO TRADICIONAL



FIGURA # GANANCIAS WEWORK

# BYHOURS

LOS HOTELES QUE HAN ENTRADO DENTRO DE ESTA DINÁMICA DE ARREDRAMIENTO DE CUARTOS POR HORAS HAN AUMENTADO EL NÚMERO DE VISITANTES.

# UBICACIÓN DEL PROYECTO

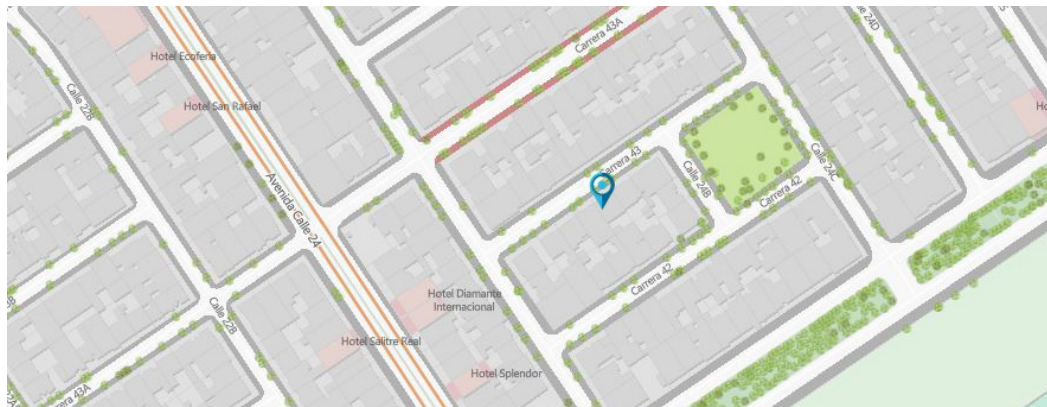


FIGURA #. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 04



UNIVERSIDAD  
NACIONAL DE  
COLOMBIA



EMBAYADA DE LOS  
ESTADOS UNIDOS DE  
AMERICA

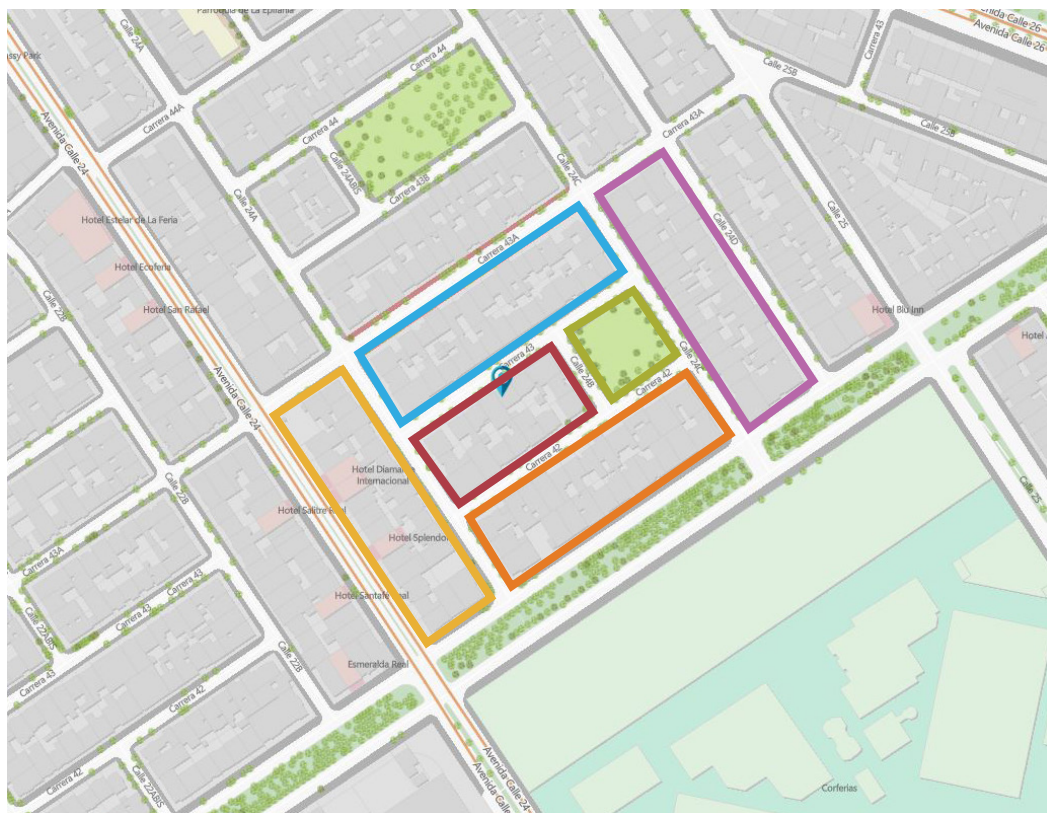


CORPORACIÓN DE  
FERIAS Y EXPOSICIONES  
- CORFERIAS



ÁGORA - CENTRO DE  
CONVENCIONES





- MANZANA 1
- MANZANA 2
- MANZANA 3

- MANZANA 4
- MANZANA PROYECTO
- PARQUE

FIGURA #. MANZANAS RECORRIDO - ESTUDIO DE MERCADO





TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	VENTA	ARRIENDO
CASA FAMILIAR	71	2	2
HOTEL	12		
EDIFICIOS VIVIENDA (5 PISOS)	12		
EDIFICIOS VIVIENDA (2 PISOS)	1		
JARDÍN INFANTIL	4		
ODONTOLOGÍA	2		
LIBRERÍA	1		
ALMACÉN ARTESANÍAS	1		
IPS	1		
OFICINAS	7		
GIMNASIO	2		
BANCO	1		
RESTAURANTE	7		
PAPELERÍA	1		
PARQUEADERO	1		
EPS	1		
MENSAJERÍA	1		

Tabla #. Resume estudio de mercado



# NICHO DEL MERCADO

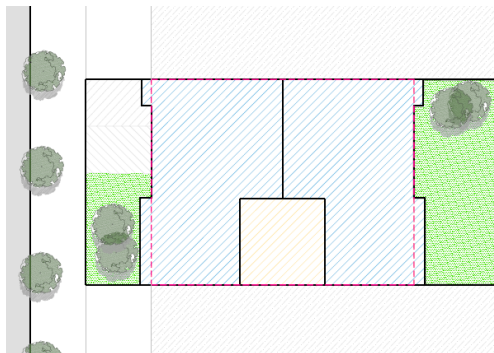
LA IDEA SURGE, A RAÍZ DEL GRAN FLUJO DE PERSONAS CERCA AL SECTOR, INTERESADAS EN UN ALOJAMIENTO CONTIGUO A CORFERIAS, DADAS SUS DIFERENTES ACTIVIDADES A LO LARGO DEL AÑO. AUNQUE LA ZONA POSEE GRAN CANTIDAD DE HOTELES, NO EXISTE EN ELLA UNA PROPUESTA COMO LA QUE SE PLANTEA, DE TAL FORMA QUE LAS PERSONAS PUEDAN LLEGAR PREVIAMENTE A SU ALOJAMIENTO CON UNA TARIFA MENOR QUE LAS QUE OFRECEN LOS HOTELES, SIN PERDER DE VISTA SU COMODIDAD Y CALIDAD EN EL SERVICIO.

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ TRES DÍAS HÁBILES, PARA PODER LLEVAR A CABO DICHA DILIGENCIA.

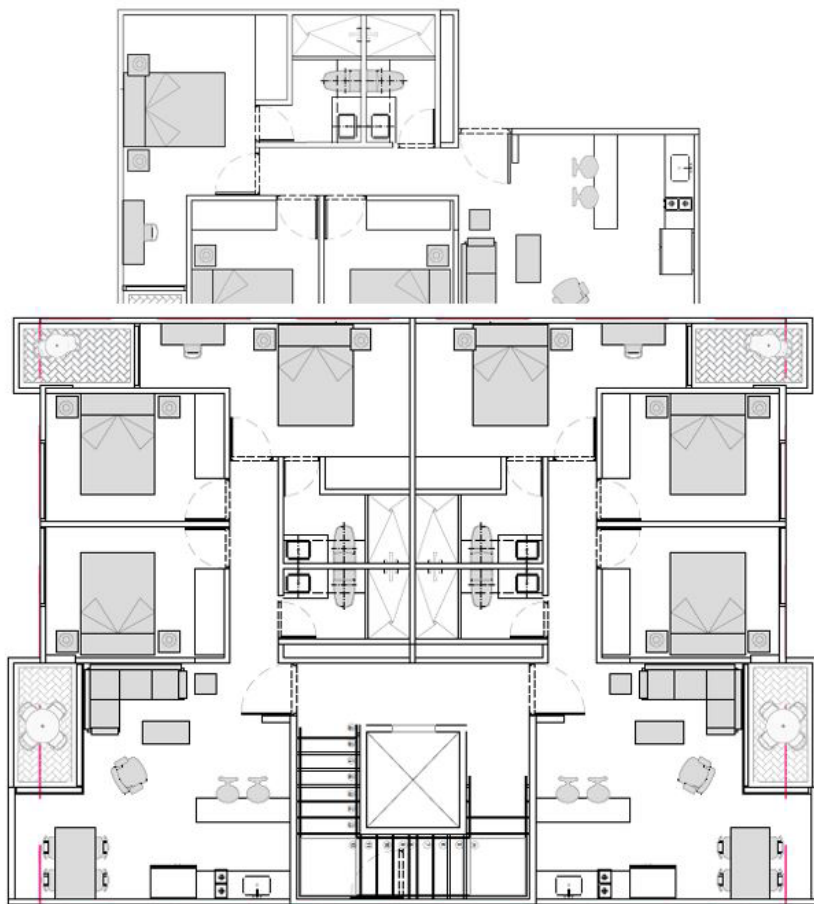
## PRE — DISEÑO ARQUITECTÓNICO

### ESQUEMA BÁSICO

- SE PLANTEA UN EDIFICIO DE 5 PISOS CON UNA PLANTA SEMI LIBRE EN EL PRIMER NIVEL JUSTO PARA PODER TENER UNAS SALAS DE REUNIONES (APTO TIPO 3) EN LAS ZONAS COMUNES, UN PATIO DESCUBIERTO.
- SON 4 PISOS DE DOS APARTAMENTOS Y UN PRIMER NIVEL CON UN APTO GRANDE Y UNO QUE PODRÍA TRANSFORMARSE EN ZONAS COMUNES.
- CUENTA CON TRES TIPOS DE APARTAMENTOS, TIPO 1 DE 70,40M<sup>2</sup>, TIPO 2 DE 70,25M<sup>2</sup> Y TIPO 3 DE 55,10M<sup>2</sup>.



APARTAMENTOS DE 70M2 CON TRES HABITACIONES, UNA PRINCIPAL CON BAÑO Y TERRAZA PRIVADA, DOS HABITACIONES AMPLIAS CON CLOSET, BAÑO SOCIAL, SALA, COMEDOR, COCINA Y TERRAZA.



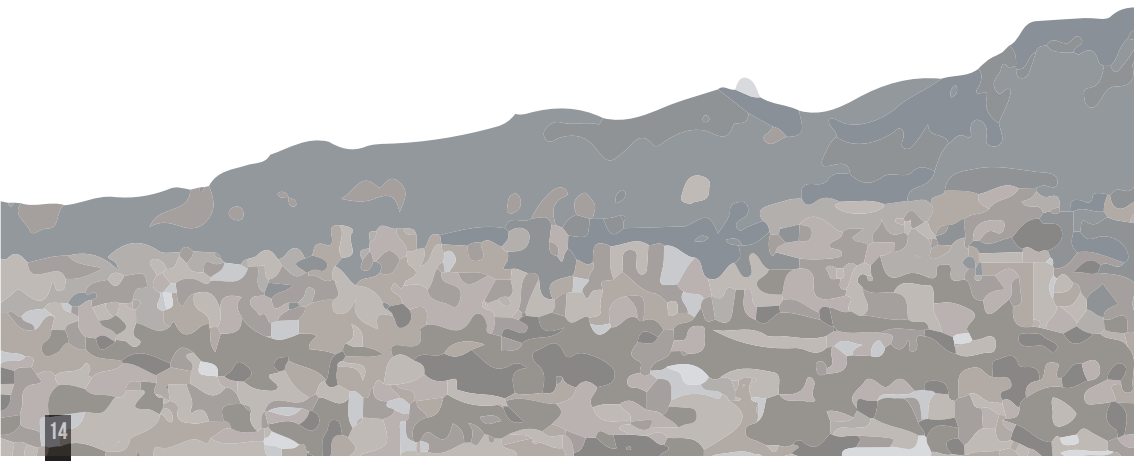
EL EDIFICIO OFRECE UNA SOLUCIÓN EN VIVIENDA CONFORTABLE Y EFICIENTE, EMPLAZÁNDOSE EN UN ENTORNO DINÁMICO DEBIDO A SU CERCANÍA AL CENTRO INTERNACIONAL CORPORACIÓN DE FERIAS Y EXPOSICIONES – CORFERIAS, AL CENTRO DE CONVENCIONES ÁGORA, LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA Y LA EMBAJADA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, ADEMÁS DE CONTAR CON UNA VARIEDAD DE COMERCIOS Y SERVICIOS ALREDEDOR.

EL PROYECTO, GRACIAS A ESTAR CONSTRUÍDO EN SISTEMA LIVIANO EN SECO, CUENTA CON GRAN CAPACIDAD DE ADAPTABILIDAD DE LOS ESPACIOS Y FLEXIBILIDAD PARA FUTURAS MODIFICACIONES O MODIFICACIONES DURANTE LAS PREVENTAS. EL DISEÑO DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA PERMITE CONSIDERAR A FUTURO LA POSIBILIDAD DE FUNCIONAR CON TODA DESTREZA COMO PARTE DE LA NUEVA POSIBILIDAD DE NEGOCIO DE VIVIENDA TURÍSTICA, DONDE

UN APARTAMENTO PUEDE SER RENTADO A VARIAS PERSONAS SIMULTÁNEAMENTE DURANTE PERIODOS CORTOS DE TIEMPO, COMO ES EL CASO DE AIRBNB, UNA ALTERNATIVA QUE DÍA A DÍA SE FORTALECE EN TODO EL MUNDO Y CUYA DEMANDA, GRACIAS AL ENTORNO EN QUE SE ENCUENTRA EL PROYECTO, PUEDE SER ALTA.

DE IGUAL MANERA, EL SISTEMA CONSTRUCTIVO Y DISEÑO PERMITE QUE A FUTURO LAS UNIDADES FUNCIONEN COMO ESPACIOS DE TRABAJO COLABORATIVO, OFICINAS O ALGÚN OTRO SERVICIO QUE RESPONDA A LAS DEMANDAS DEL ENTORNO.

POR ÚLTIMO, YA QUE EL PROYECTO CONTARÁ CERTIFICACIÓN EDGE (EXCELLENCE IN DESIGN FOR GREATER EFFICIENCIES) DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL (IFI), LA CUAL GARANTIZA LA DISMINUCIÓN DE RECURSOS UTILIZADOS TANTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO COMO DURANTE SU





VIDA ÚTIL, OFRECE A FUTURO A LOS PROPIETARIOS LA OPTIMIZACIÓN DE SUS COSTOS POR USO DE SERVICIOS COMO ELECTRICIDAD Y AGUA POTABLE. ESTO GRACIAS A LA IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE REUTILIZACIÓN DE AGUAS SERVIDAS O AGUAS LLUVIAS, PERO EN ESPECIAL AL AHORRO DE ENERGÍA, AGUA Y MATERIALES. TODO ESTO AYUDA A QUE EL PROYECTO TENGA UNA PUBLICIDAD MÁS LLAMATIVA TANTO PARA EL USUARIO POR SU RESPONSABILIDAD CON EL MEDIO AMBIENTE PERO ESPECIALMENTE POR LOS AHORROS QUE TENDRÁN EN LA UTILIZACIÓN DE LOS DIFERENTES RECURSOS EN EL DÍA A DÍA AL HABITAR EN ESTE EDIFICIO

# YOUR

---

INVESTMENT, EXPERIENCE, FUTURE

