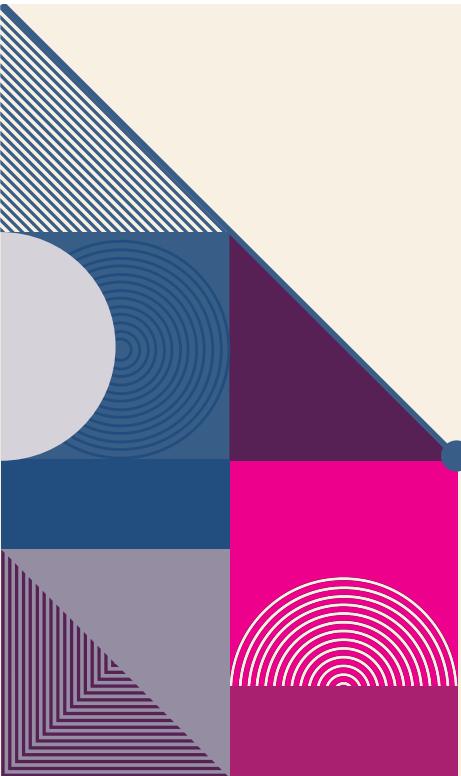




LLAMADO A INVERSIONISTAS

**FAMILIA MOSQUERA Y
CARLOS ANDRÉS PRIETO FORERO**



ORDEN DEL DÍA

- Presentación
- Problemática
- Despertar interés
- Propuesta
- Cifras
- Conclusión



PRESENTACIÓN

JOHAN SEBASTIÁN DAZA ALVIRA

Hace diez años soy profesor de física y química, del liceo francés hace dos años, tengo 34 años. Cuento con dos diplomas, una licenciatura y una maestría. Viví 8 años en Francia. Mi salario bruto, que va a aumentar en Enero 2026 por escalafón, es de **9,4 M\$**. Lo que me genera **8,2 M\$** neto. Este salario neto puede llegar también a los **12 M\$ - 15 M\$** si hay demanda de tutorías de parte mis estudiantes del liceo francés. El banco BBVA me propone un crédito hipotecario de **280 M\$** pero con tasas de interés poco interesantes.

<p>LYCÉE FRANÇAIS LOUIS PASTEUR BOGOTA - COLOMBIE</p>		ASOCIACIÓN COLOMBO FRANCESA DE ENSEÑANZA 860.006.338-1 COMPROBANTE DE PAGO			
DAZA ALVIRA JOHAN SEBASTIAN		1033737901		SALARIO	7.655.642
Escalafón: DOC18 DOC18	HORAS SEMANALES	18	HORAS PROPORCIONALES	1.275.940,00	
NOMINA A : 30/11/2025	PENSION: COLPENSIONES		SALUD: COMPENSAR ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD		
BANCO: BBVA COLOMBIA	CUENTA : 0419156591		CARGO : DOCENTE		
CONCEPTO	DESCRIPCION		NOVEDAD	DEVENGADOS	DEDUCCIONES
001050	Salario		30,00	7.655.642	
101400	Hora Proporcional valor Lf		3,00	1.275.940	
101505	Prima de Bilingüismo		30,00	536.309	
002205	Salud Empleado		30,00		378.716
002210	Pensión Empleado		30,00		378.716
002215	Fondo de Solidaridad		30,00		94.800
003300	Retención en la Fuente		6,60		329.000
202602	Aporte Sindicato		30,00		76.556
SUBTOTALS			9.467.891	1.257.788	
NETO A PAGAR:			8.210.103		
SON: OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL CIENTO TRES PESOS CON CERO CVS M/CTE.					
Base Salud: 18.935.782 Base Pensión: 18.935.782 Base ReteFte: 6.461.744,00 Mét.Ret: 1 % Ret: 6,60					

5

PROBLEMÁTICA

6

SER PROPIETARIO O ARRENDAR

Desde que volví a Colombia en el 2021 he arrendado apartamentos en el centro de Bogotá. Sin embargo, volverse propietario no resulta tampoco buena idea puesto que los intereses bancarios son elevados. Hoy día pago **~2 M\$** de arriendo. Queda entonces el ahorrar:

Mi ahorro actual para inversión en vivienda es de **40 M\$**.

7

COMPROBANTE DE PAGO DE ARRIENDO, ASÍ HACE VARIOS AÑOS



8

SIMULACIÓN CON EL BBVA

Al solicitar **200 M\$** al banco BBVA se pagaría en total **451 M\$** en un plazo de 20 años.

Lo que es... absurdo.



Simulador crédito de vivienda

Crédito hipotecario

Cuota mensual con seguros desde:

\$1.640.492

Valor de la vivienda	\$250.000.000
Couta inicial necesaria	\$50.000.000
Plazo del crédito	20 años
Incluir seguros	Si
Valor que vas a solicitar	\$ 200.000.000
Valor total intereses	\$ 251.536.446
Valor total seguro de vida	\$ 8.622.858
Valor total seguro incendio y terremoto	\$ 17.850.214
Valor total a pagar + seguros	\$ 451.536.446

9

DESPERTAR INTERÉS

10

MERCADO INMOBILIARIO EN EL CENTRO DE BOGOTÁ

La tradición de "comprar para arrendar" resulta menos atractiva porque hay poca estabilidad laboral y alta exposición al riesgo. Y porque la rentabilidad es baja. Por ejemplo, el apartamento que arriendo actualmente tiene un valor de **450 M\$**, lo que resulta entonces en rentabilidad de **0,39 %** mensual, teniendo en cuenta el costo del mantenimiento del inmueble y la administración con inmobiliaria, sin mencionar la pérdida de poder adquisitivo.

11

"GANGAS"

En los cuatro años que he vivido en el centro de Bogotá he conocido apartamentos a muy bajo precio. Dichos apartamentos no son ni siquiera publicados en internet sino que se bastan de poner un afiche de Se vende o de comentarle a los amigos. Libres de juicios de sucesión y con papeles al día en notarías, no hay una espera mayor a un año para celebrar la venta.

12

PERDIDA DE PODER ADQUISITIVO PARA EL 2025

Los datos recientemente publicados por el DANE muestran que para el 2025 el IPC (Índice de Precios al Consumidor), que mide la inflación, fue de **5,1%**. Por ejemplo : el haber guardado en el banco sin realizar inversiones un monto de **150 M\$** en el 2025, le costó a la persona **~7,2 M\$**. Por decirlo de otra manera: **150M\$** del 2025, resultan ser hoy día **142,8 M\$**.

13

VALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Reporte anual de catastro Bogotá, a consultar en el link siguiente, página 19 :

<https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/FR%20-%20Informe%20Catastro%20202023%202.pdf>

Según el DANE para el año 2025, la valorización de la vivienda fue de **6,6%**.

14



PROUESTA

15

COMPRAR-MODERNIZAR, PARA VENDER

La gentrificación del centro de Bogotá tiene los apartamentos de la zona en **12 M\$** el metro cuadrado.

Sin embargo, un apartamento publicado por inmobiliaria, que he visitado y que cuenta con papeles al día tiene el metro cuadrado en **3,5 M\$**. Adjunto video del apartamento y el link, administración en 300 mil pesos :

<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/192706075#>

16



PROPUESTA DE CAPITAL INVERTIDO

Mi propuesta es realizar la compra del apartamento con el siguiente capital

Inversionista	Capital invertido
Familia Mosquera	150 M\$
Carlos Andrés Prieto Forero	50 M\$
Johan Daza	40 M\$
Propuesta a la inmobiliaria	240 M\$

17

MODERNIZACIÓN DE ESPACIOS

Habiendo realizado la compra del apartamento, lo habitaría y estaría al frente de los trabajos de obra para realizar la modernización de los espacios: modernización de closets, modernización de bibliotecas, modernización de puertas y otros. Todo lo anterior en inversión de parte de Johan Daza.

18

A partir del primer mes vencido de la inversión, me comprometería a efectuarles una renta mensual de **1%**.

Si se adquiere el apto en 240 M\$ en febrero	
Rendimiento 1%	Mes
Familia Mosquera 1,5 M\$	1 de Marzo de 2026
Carlos Andrés Prieto 0,5 M\$	
Familia Mosquera 1,5 M\$	1 de Abril de 2026
Carlos Andrés Prieto 0,5 M\$	
...	...así hasta el día de la venta
...	

19

Se realizan trabajos bajo el capital de Johan Daza y se anexan al valor del apartamento.

Precio final del apartamento	Inversión de Johan Daza
240 M\$ + 3M\$	Cocina moderna 3 M\$
243 M\$	
243 M\$ + 2 M\$	Clósets modernos 2 M\$
245M\$	
...	...
...	

20

Se formaliza entre los inversionistas el precio final del apartamento y se publica la venta del apartamento.

Precio luego de las modernizaciones	Inversión total
Familia Mosquera 150 M\$	
Carlos Andrés Prieto 50 M\$	
Johan Daza 40 M\$	
Johan Daza Modernizaciones 30 M\$	270 M\$

21

Precio luego de las modernizaciones	Inversión total, 270 M\$ y % del apartamento correspondiente
Familia Mosquera 150 M\$	Familia Mosquera 150 M\$, 55,56% del apartamento
Carlos Andrés Prieto 50 M\$	Carlos Andrés Prieto 50M\$, 18,52% del apartamento
Johan Daza 40 M\$	Johan Daza 70 M\$, 25,92% del apartamento
Johan Daza Modernizaciones 30 M\$	

22

Tres posibles precios de venta del apartamento.

Inversión total	Possible precio, concepto
	Precio, rendimientos y probabilidad
270 M\$	Incremento según Dane 6,6%
	Precio final 287,82 M\$ Rendimientos 17,82 M\$ Probabilidad alta
	Incremento según valorización del sector, ~ 15 %
	Precio final 310,5 M\$ Rendimientos 40,5 M\$ Probabilidad media
	Incremento según venta óptima, ~ 25 %
	Precio final 337,5 M\$ Rendimientos 67,5 M\$ Probabilidad baja

23

Rendimientos por inversionista	Escenario Probabilidad alta
	Escenario Probabilidad media
	Escenario Probabilidad baja
Familia Mosquera 9,91 M\$	Prob. Alta. Venta 287,82 M\$ Rendimientos 17,82 M\$
Carlos Andrés Prieto 3,3 M\$	
Johan Daza 4,61 M\$	
Familia Mosquera 22,5 M\$	Prob. Media. Venta 310,5 M\$ Rendimientos 40,5 M\$
Carlos Andrés Prieto 7,5 M\$	
Johan Daza 10,5 M\$	
Familia Mosquera 37,5 M\$	Prob. Baja. Venta 337,5 M\$ Rendimientos 67,5 M\$
Carlos Andrés Prieto 12,5 M\$	
Johan Daza 17,5 M\$	

24

Rendimientos por inversionista	Desembolso al realizar la venta	Prob. Alta
		Prob. Media
		Prob. Baja
Familia Mosquera 9,91 M\$	$150 \text{ M\\$} + 9,91 \text{ M\\$} = 159,91 \text{ M\\$}$	Prob. Alta. Venta 287,82 M\$ Rendimientos 17,82 M\$
Carlos Andrés Prieto 3,3 M\$	$50 \text{ M\\$} + 3,3 \text{ M\\$} = 53,3 \text{ M\\$}$	
Johan Daza 4,61 M\$	$70 \text{ M\\$} + 4,61 \text{ M\\$} = 74,61 \text{ M\\$}$	
Familia Mosquera 22,5 M\$	$150 \text{ M\\$} + 22,5 \text{ M\\$} = 172,5 \text{ M\\$}$	Prob. Media. Venta 310,5 M\$ Rendimientos 40,5 M\$
Carlos Andrés Prieto 7,5 M\$	$50 \text{ M\\$} + 7,5 \text{ M\\$} = 57,5 \text{ M\\$}$	
Johan Daza 10,5 M\$	$70 \text{ M\\$} + 10,5 \text{ M\\$} = 80,5 \text{ M\\$}$	
Familia Mosquera 37,5 M\$	$150 \text{ M\\$} + 37,5 \text{ M\\$} = 187,5 \text{ M\\$}$	Prob. Baja. Venta 337,5 M\$ Rendimientos 67,5 M\$
Carlos Andrés Prieto 12,5 M\$	$50 \text{ M\\$} + 12,5 \text{ M\\$} = 62,5 \text{ M\\$}$	
Johan Daza 17,5 M\$	$70 \text{ M\\$} + 17,5 \text{ M\\$} = 87,5 \text{ M\\$}$	

25

CIFRAS

26

CIFRAS EN EL SUPUESTO DE REALIZAR LA VENTA EN DICIEMBRE 2026

Rendimiento por inversionista	Desembolso al realizar la venta	% de Rendimien. Total hasta Diciembre 2026
Familia Mosquera	150 M\$ + 9,91 M\$ = 159,91 M\$	6,6 % + 10% (10 meses del 1%) = 16,6%
Carlos Andrés Prieto	50 M\$ + 3,3 M\$ = 53,3 M\$	
Johan Daza	70 M\$ + 4,61 M\$ = 74,61 M\$	
Familia Mosquera	150 M\$ + 22,5 M\$ = 172,5 M\$	15% + 10% (10 meses del 1%) = 25%
Carlos Andrés Prieto	50 M\$ + 7,5 M\$ = 57,5 M\$	
Johan Daza	70 M\$ + 10,5 M\$ = 80,5 M\$	
Familia Mosquera	150 M\$ + 37,5 M\$ = 187,5 M\$	25% + 10% (10 meses del 1%) = 35%
Carlos Andrés Prieto	50 M\$ + 12,5 M\$ = 62,5 M\$	
Johan Daza	70 M\$ + 17,5 M\$ = 87,5 M\$	

27

TOTAL RENDIMIENTOS A DICIEMBRE DE 2026

Rendimiento por inversionista	Desembolso al realizar la venta y mensualidades	% de Rendimient. total hasta Diciembre 2026
Familia Mosquera	159,91 M\$ + 15 M\$ = 174,91 M\$	6,6 % al vender + 10% (10 meses del 1%) = 16,6%
Carlos Andrés Prieto	53,3 M\$ + 5 M\$ = 58,3 M\$	
Familia Mosquera	172,5 M\$ + 15 M\$ = 187,5 M\$	15% al vender + 10% (10 meses del 1%) = 25%
Carlos Andrés Prieto	57,5 M\$ + 5 M\$ = 62,5 M\$	
Familia Mosquera	187,5 M\$ + 15 M\$ = 202,5 M\$	25% al vender + 10% (10 meses del 1%) = 35%
Carlos Andrés Prieto	62,5 M\$ + 5 M\$ = 67,5 M\$	

28



CONCLUSIONES

29

CONCLUSIÓN I

- El rendimiento total de esta inversión en alta probabilidad es de 16,6% a 10 meses o lo que es lo mismo, **19,92% anual**. En probabilidad media de 25% a 10 meses o lo que es lo mismo, **30% anual**. Y en probabilidad baja del 35% a 10 meses o lo que es lo mismo, **42% anual**. El contraste con un CDT es notable puesto que actualmente el rendimiento neto en CDT anual es de **~10%**. Lo que cubre apenas la inflación.

30

CONCLUSIÓN II

- Tal apartamento tiene muchas personas interesadas, y por dar un dato, el apartamento dos pisos más arriba y con terminados rústicos tiene un valor de **280 M\$** no negociables.
- Al habitar yo mismo el apartamento y estar disponible a la venta, el apartamento se vuelve atractivo puesto que los apartamentos que están arrendados deben respetar el fin del canon de arrendamiento para poderse vender.

31

CONCLUSIÓN III

- Se supuso una puesta en venta en el mes de diciembre puesto que los trabajos de modernización tomarían ese plazo.
- Bien que los términos acá mencionados se escribieron en lenguaje de inversionistas, un respeto por el patrimonio de las familias es manifiesto. Asimismo, la transparencia y la buena fe.

32



GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Johan Daza

Teléfono

3202930150

WhatsApp

+33 7 67 16 77 20