

EL ÉXITO NO COMIENZA CON EL CONCRETO. COMIENZA EN EL ESCRITORIO.

El éxito de un proyecto inmobiliario en Colombia **no se define el día que se funde** la primera placa, sino **meses (o años) antes, durante su estructuración.**

La diferencia entre alta **rentabilidad** $\uparrow\downarrow$ y **pérdida total** radica en dominar tres variables: **la norma**, **el mercado** y **el modelo financiero.**



la **norma**



el **mercado**



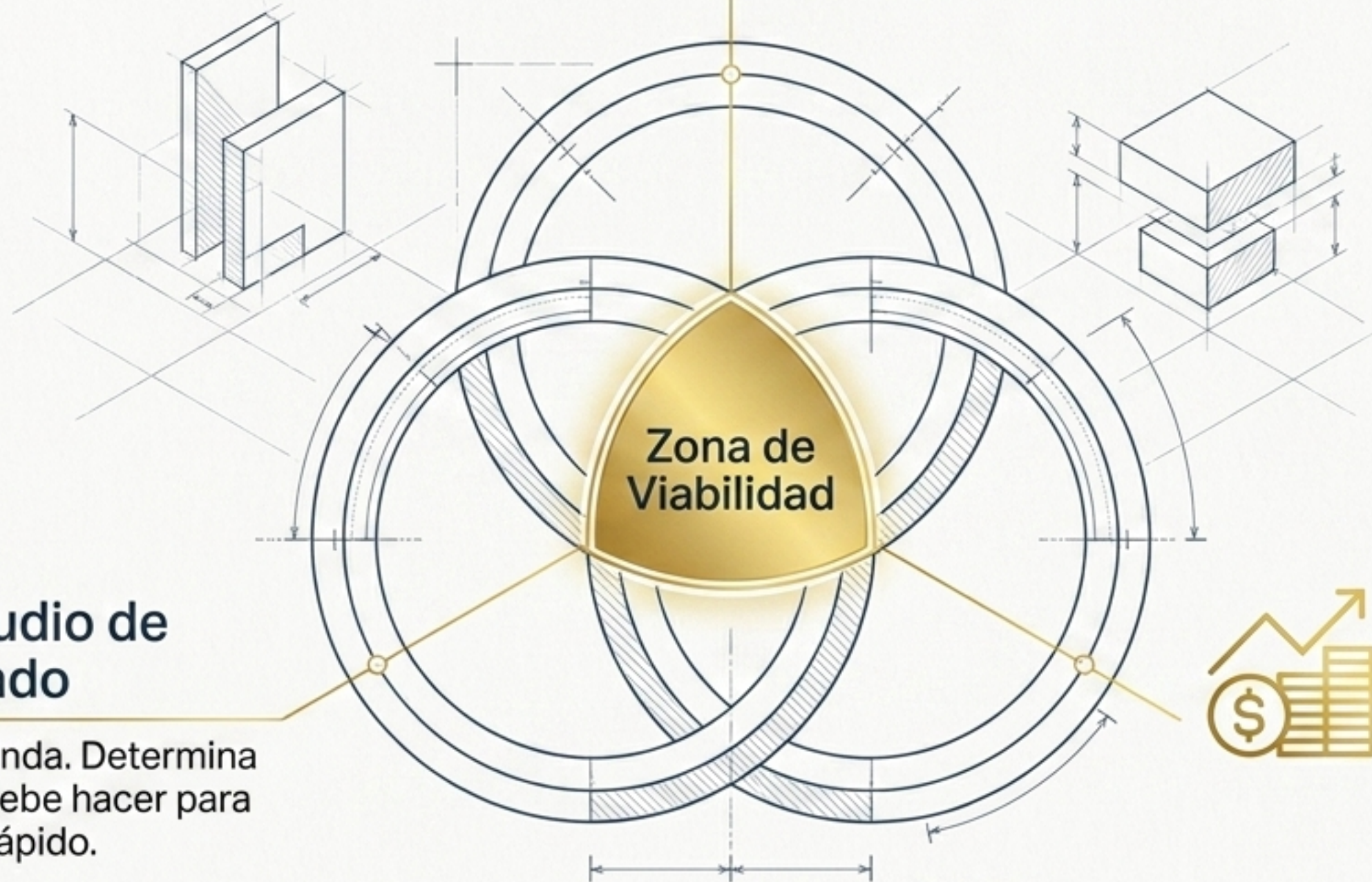
el **modelo financiero.**

Los 3 Pilares de la Estructuración Avittat



1. Derecho Urbano

La regla del juego. Determina qué se puede hacer.



2. Estudio de Mercado

La demanda. Determina qué se debe hacer para vender rápido.

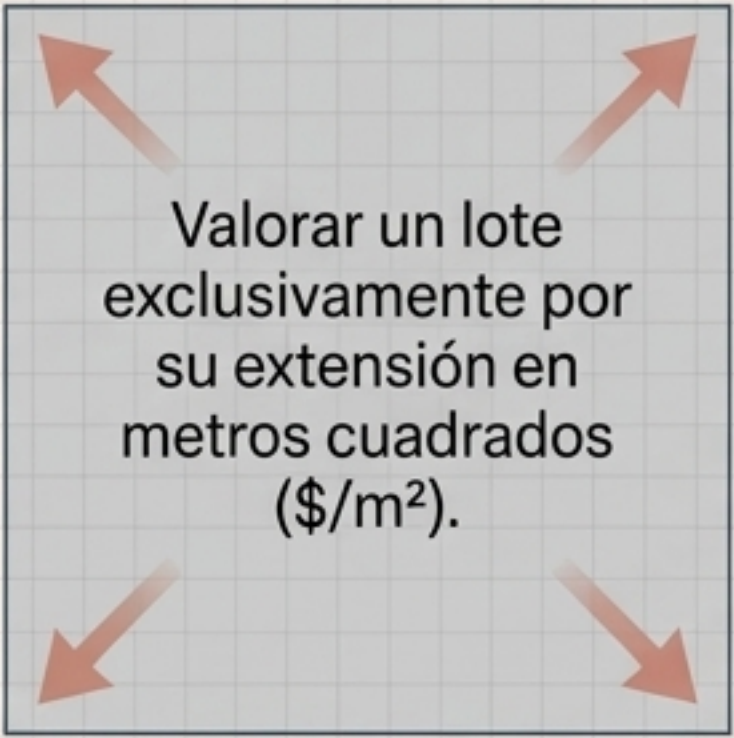


3. Estructura Financiera

El negocio. Determina si vale la pena hacerlo.

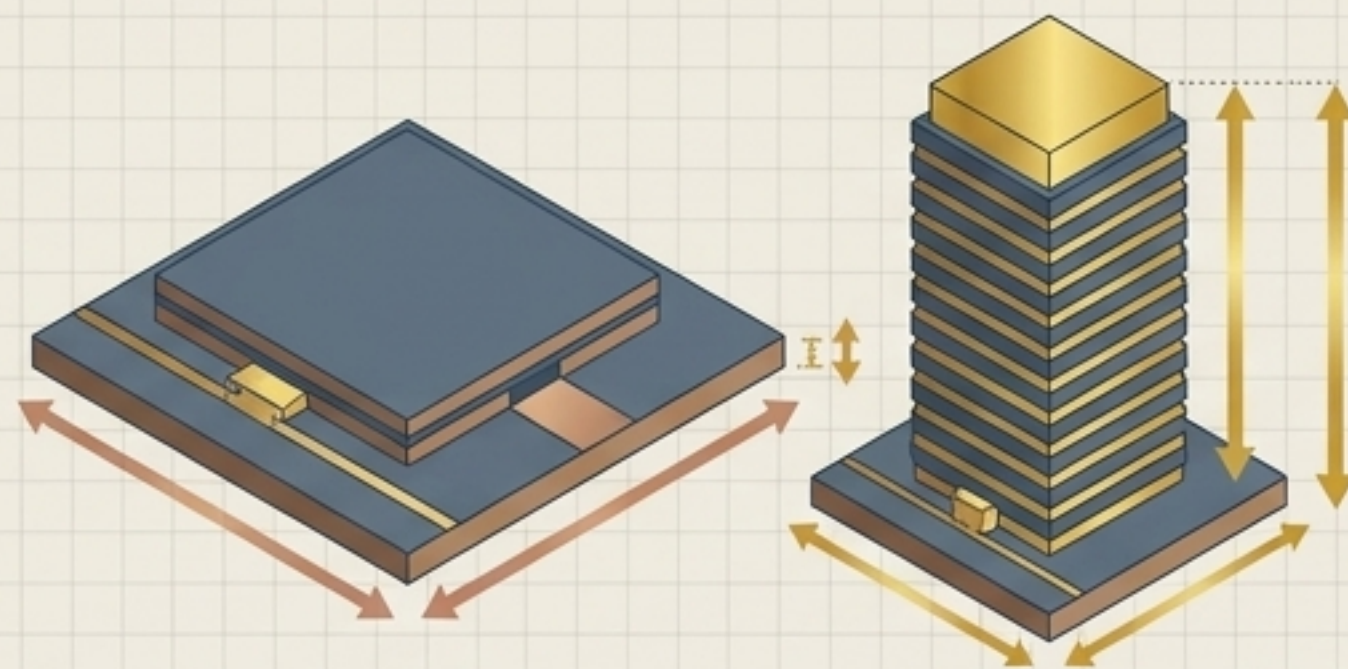
El error del metro cuadrado: La norma dicta el precio, no el tamaño.

El Mito



Valorar un lote exclusivamente por su extensión en metros cuadrados ($\$/m^2$).

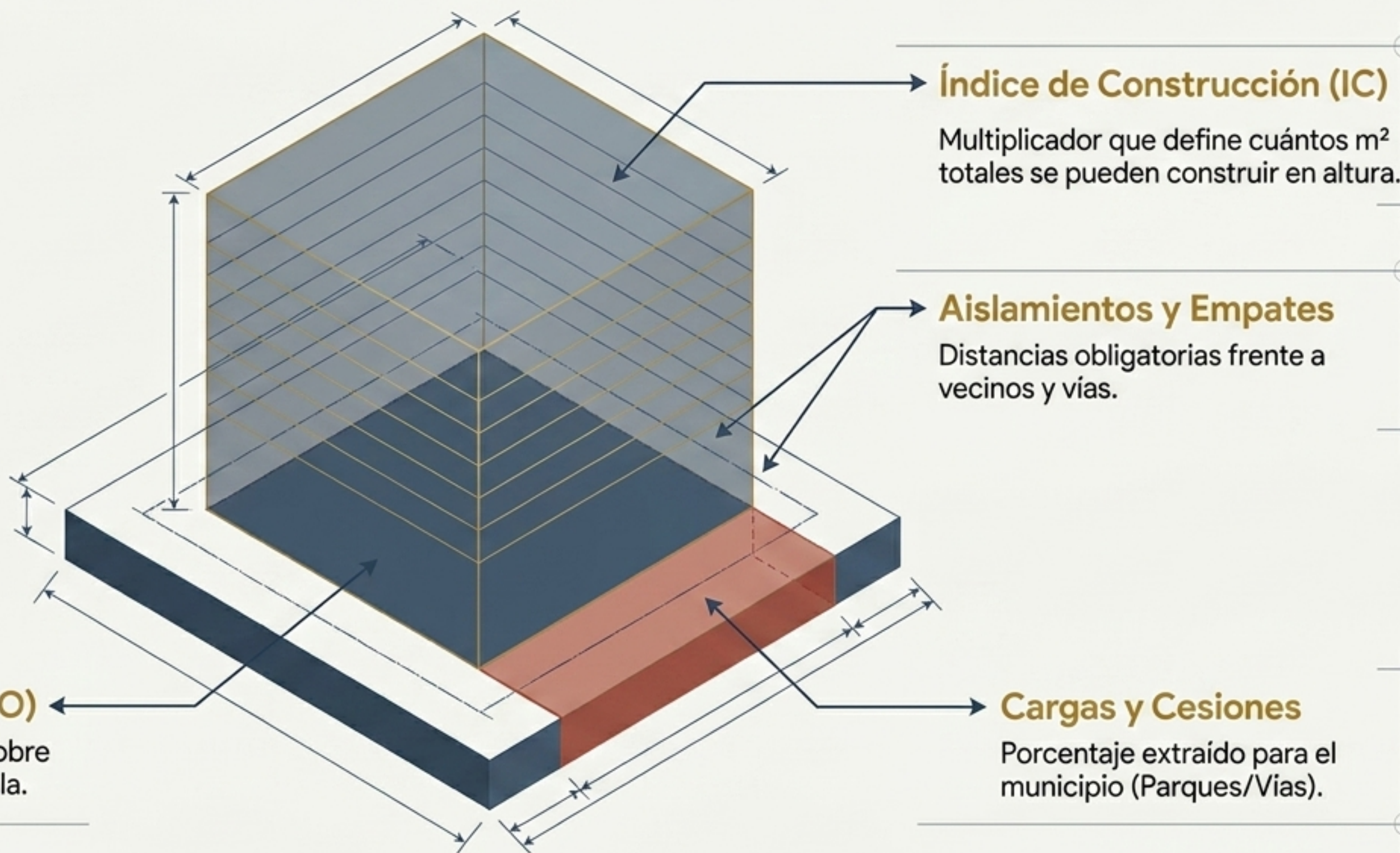
El Dato Senior



Un lote de $1,000 m^2$ (IC 2.0 = $2,000 m^2$ construidos) vale financieramente menos que un lote de $600 m^2$ (IC 5.0 = $3,000 m^2$ construidos).

En la estructuración profesional, **el valor de la tierra** es dictaminado por su **potencial de desarrollo**.

Anatomía de la Norma Urbana (POT)



El Método Residual Dinámico: ¿Cuánto pagar por el lote?

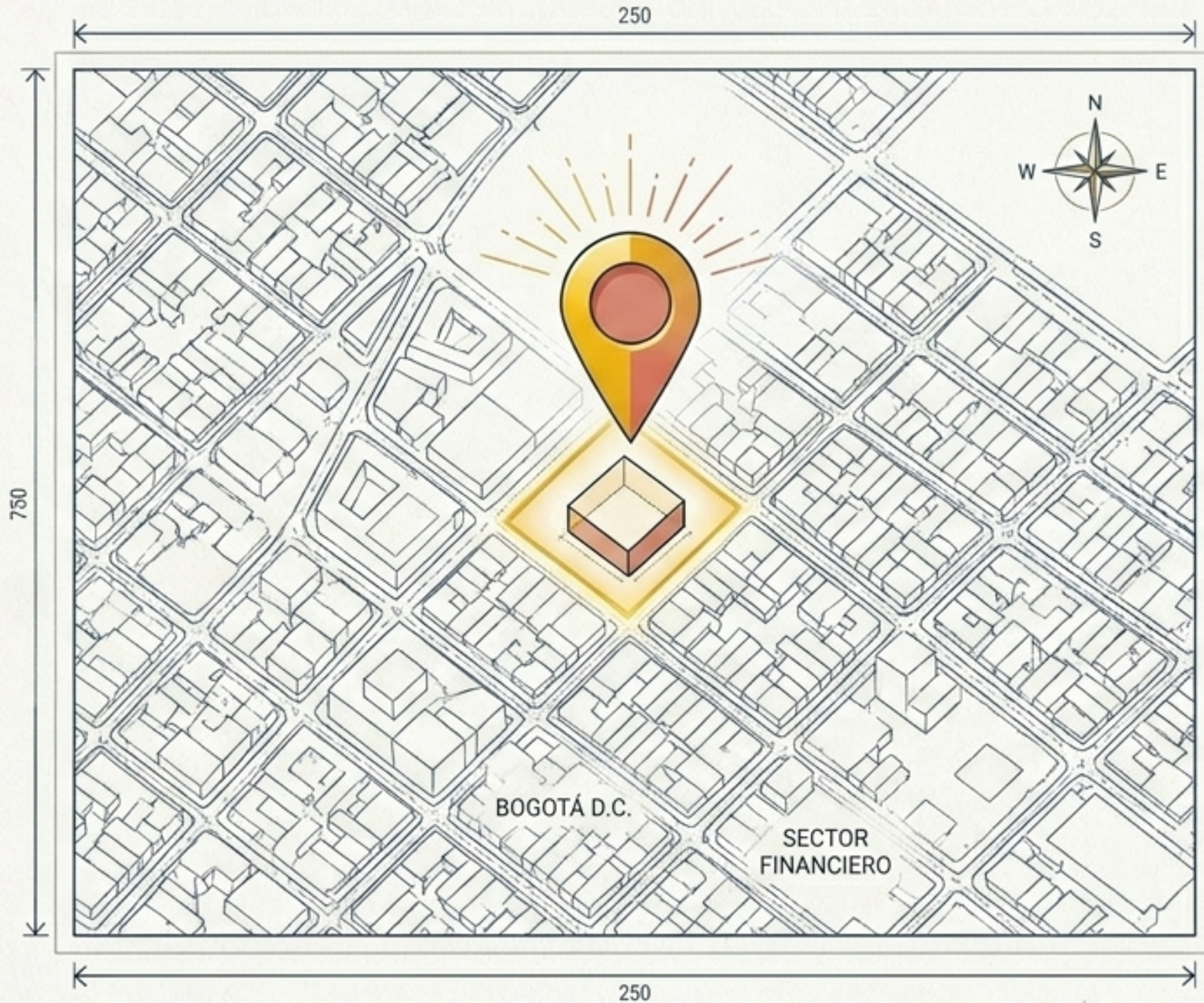
La herramienta financiera de la alta gerencia y las Proptech. No sumamos costos; proyectamos ventas.



Los 3 Semáforos de la Viabilidad Bancaria



Caso de Estudio: El impacto de la estructuración



250

310

Ubicación: Bogotá D.C.

Tamaño del Lote: 1,000 m²
(Idéntico para ambos escenarios).




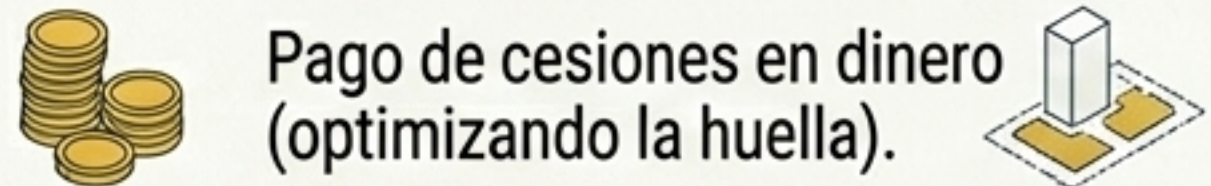
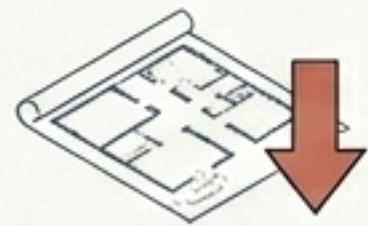
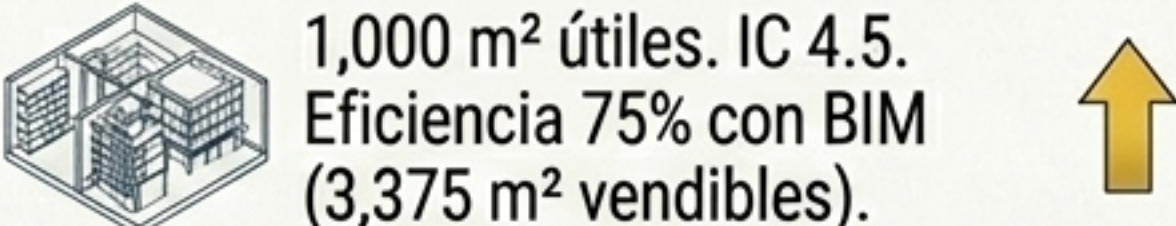


Precio Base del Lote:
\$2.000 Millones COP.

250

150

¿Cómo el planteamiento inicial puede destruir o multiplicar el valor exacto de la misma porción de tierra?

La Destrucción vs. La Creación de Valor

	Escenario A (Novato)	Escenario B (Avittat)
La Estrategia	<p>Copia a los vecinos (Tienen 6 pisos). Sin estudio normativo.</p> 	<p>Debida diligencia profunda. Descubre decreto de englobe y bonus por comercio.</p> 
Realidad Urbana	<p>Restricción de conservación y 20% en cesiones de suelo.</p> 	<p>Pago de cesiones en dinero (optimizando la huella).</p> 
Área Útil & Eficiencia	<p>800 m² útiles. IC 3.0. Eficiencia 70% (1,680 m² vendibles).</p> 	<p>1,000 m² útiles. IC 4.5. Eficiencia 75% con BIM (3,375 m² vendibles).</p> 
El Resultado Financiero	<p>Ventas \$13.440 M. Utilidad Final: 5% (Alta incidencia del lote).</p> 	<p>Ventas \$28.687 M. Utilidad Final: 22% (Incidencia diluida, alta rentabilidad).</p> 

+ \$15.000
Millones COP



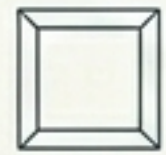
El diferencial de ventas.

El terreno era el mismo. El precio inicial era el mismo. La diferencia abismal en ventas y utilidad fue producto exclusivo de una estructuración normativa, arquitectónica y financiera superior.

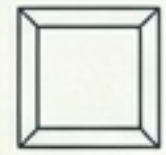
La gerencia previa (Big Data + Rigor legal) no es un gasto, es la **inversión más rentable** del proyecto.

Check-List de Viabilidad: Antes de invertir

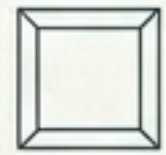
El mercado inmobiliario no perdona la improvisación. Responda con certeza:



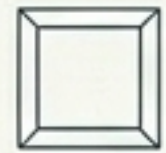
¿Tiene un concepto de norma urbana actualizado (Curaduría o Planeación)?



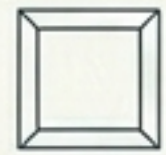
¿Conoce la diferencia exacta entre su área útil y su área bruta?



¿Ha calculado las cargas urbanísticas, plusvalías o impuestos de delineación?

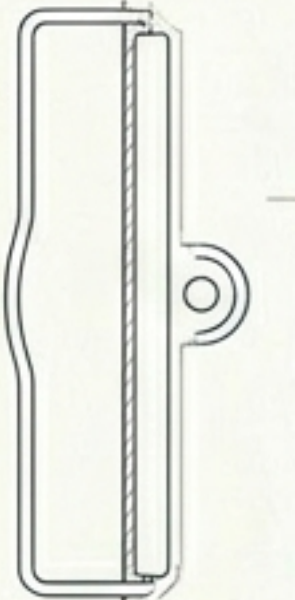
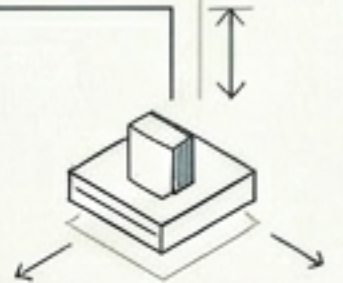


¿Su modelo financiero tiene un flujo de caja mensual proyectado a 36 meses?



¿Su estudio de mercado justifica con datos el precio por m² de su Excel?

Si hay un solo No en su lista, su capital está en riesgo absoluto.



91

No inicie su inversión a ciegas.

Transformamos su lote en un modelo financiero exacto y en un proyecto arquitectónico viable.

¿Tiene un predio o una idea de proyecto?
Hablemos de Ingeniería de Valor.

Envíenos la matrícula inmobiliaria de su lote y nuestro equipo senior
realizará un diagnóstico preliminar de potencialidad.

avittatsas@gmail.com
www.avittat.com.co
Bogotá D.C., Colombia

