

Informe Inmobiliario

Tus sueños nuestra meta

WWW.INFORMEINMOBILIARIO.COM

Propiedades usadas **página 86**

📍 La Estrella, sector Cielo Sur

La Antigua Club Residencial

Único proyecto de **LOTES URBANIZADOS Y APARTAMENTOS**



Con más de 20 zonas comunes y moderna cancha de pádel

Nuevo proyecto



Lotes urbanizados de **84m²**

Próximamente apartamentos



Gran lanzamiento 20 de abril de 2024

📞 **315 836 6737**



La Antigua Club Residencial

www.centrosur.co



Con el respaldo de:



ESPECIAL

RENTAS CORTAS

¡La importancia del
**operador
hotelero**



en proyectos de turismo
y rentas cortas!

En ediciones pasadas hemos abordado el tema de **rentas cortas desde lo legal y la perspectiva del desarrollador y promotor inmobiliario**; esta vez hablamos con **Blackroom, operador turístico** en Colombia.

RENTAS

Hoy hablamos con Blackroom, un operador hotelero de marca blanca que busca ser el más disruptivo de Colombia con un modelo de negocio que se diferencia de otros en el mercado.

“

...Tienen más de 15 años de experiencia y además de ser operadores son dueños e inversionistas de activos hoteleros...



Los socios tienen más de 15 años de experiencia y además de ser operadores son dueños e inversionistas de activos hoteleros, por lo que entienden a la perfección que la búsqueda de rentabilidad no es el único uso que los inversionistas le dan a sus inmuebles.

Son una filial de MACCA Desarrollo Inmobiliario, lo que es una ventaja porque conocen muy bien la arquitectura, construcción y desarrollo de modelo de negocio de los hoteles, lo que les permite aportar en todas las áreas, desde la planeación como proyecto, arquitectura y construcción hasta una futura venta o *exit* del activo.

Para ampliar nuestro conocimiento sobre operadores y este modelo de negocio los invitamos a resolver las siguientes inquietudes:



Alejandro González (izquierda)
Gerente general y director creativo

Camilo González (derecha)
Director de expansión y nuevos negocios

CORTAS

1. ¿Qué quiere decir que es una marca blanca y por qué es diferente a otros operadores en el mercado?

Normalmente las empresas operadoras buscan convertirse en cadenas, nosotros no buscamos hacer las cosas de la misma manera que ellos, ya que perderíamos en un juego desigual, en cambio, decidimos crecer tras bambalinas, sin necesidad de imponer nuestra marca a los desarrollos hoteleros nuevos ni mucho menos a hoteles que ya están en operación.

Este diferencial nos ha llevado a aprender que no hay una sola forma de llevar un hotel, por el contrario, existen mil soluciones y poder ajustarnos a ellas para hacer más rentables los hoteles, nos ha hecho un jugador de rápido crecimiento en el mercado.

Urbit Garden Social Lofts
Laureles, Medellín





Proyecto Blues Suites
El Poblado, Medellín

2. ¿El operador trabaja con plataformas como AIRBNB o Booking? ¿Cómo funciona?

Trabajamos con muchas plataformas, existen más de 300 y nosotros estamos con las 15 mejores, de las cuales 6 son multiplicadoras que te ayudan a llegar a las demás. La idea es estar en todas, medirlas y trabajar en estrategias de mediano y largo plazo para posicionar cada vez más la venta directa de los hoteles y así evitar el pago de comisiones a estas plataformas y encontrar eficiencias en costos mejorando la rentabilidad del activo.

3. ¿Qué datos sobre Medellín y la ocupación hotelera respaldan, según ustedes, la inversión en proyectos hoteleros o de rentas cortas?

Medellín viene en crecimiento 1.2 millones de turistas, pero este crecimiento es controlado y descontrolado; controlado desde el lado del desarrollo hotelero y proyectos Airbnb y descontrolado en el tema de apartamentos para Airbnb en lugares donde no es permitido.

En el primero los datos son claros, año a año se abren nuevos hoteles y las ocupaciones se ven poco o nada afectadas y las tarifas vienen los últimos 2 años al alza y apenas ahora se estabilizan. En el segundo caso, los apartamentos en Airbnb, la ocupación cayó 8%, pero la oferta (apts nuevos en la plataforma) creció un 50% en el mismo tiempo, eso solo demuestra que el turismo crece así la oferta de habitaciones crezca descontroladamente.

También hay que agregar que la política de la nueva administración de regular, vigilar y sellar apartamentos de rentas cortas donde no es permitido, si se aplica bien, va a enviar a una buena cantidad de turistas al ecosistema hotelero o de proyectos de rentas cortas, mejorando las ocupaciones y las tarifas.

Por último, está el tema de la segunda terminal del aeropuerto que aumentaría hasta en un 50% la capacidad de recibir vuelos del José María Córdova, lo cual impactaría enormemente el turismo en la

ciudad, estamos a la expectativa de cómo se desarrolla ese tema.

4. ¿Qué concepto tiene de la ley de vivienda turística? ¿Considera que la regulación actual es suficiente?

La regulación en realidad es sensata, ya que se trata de zonificar el turismo y de encontrar acuerdos entre privados en este caso las PH de los edificios. Cuando hay acuerdos las cosas funcionan mejor. Lo importante va a ser como se le hace seguimiento a la norma, ya que la normativa es vieja y anteriormente no hubo iniciativa para hacerla cumplir.

5. ¿Cuáles consideran son las variables de éxito en un proyecto de inversión colaborativa, hotelero o de rentas cortas?

Para nosotros existen 3 variables muy importantes, recordemos que estos proyectos son comerciales y su finalidad es producir dinero en base a ventas de hospedaje. ¿Cuáles son esas 3 variables?

La primera sería la ubicación, pero ojo, no cualquier ubicación que se crea que es buena para desarrollo inmobiliario, es buena para turismo, nuestra regla de oro es “para un turista todos los días son sábados, si no tiene nada para hacer en la noche a pasos de distancia o si en la noche es oscuro o inseguro... Ahí no es”.

La segunda es la oferta de valor, si crees que la gente va a decidir quedarse en un proyecto únicamente porque es bonito, más te vale pensarlo dos veces antes de invertir, la competencia es dura, hay muy buenos proyectos y todos competimos por huéspedes en plataformas que no controlamos, si no tenemos nada que nos diferencie, vamos a terminar compitiendo por precio y eso solo hace daño.

Y la tercera sería el operador. La hotelería y rentas cortas son un negocio híper-sofisticado, que no te quepa la menor duda que un operador hotelero serio tiene un conocimiento que alguien que apenas está empezando ni se imagina que existe, la forma como se posiciona un hotel en plataformas, como se mueve la tarifa hora a hora, como se hace para aumentar las preventas, esto es muy importante, por ejemplo el booking window (tiempo de anticipación promedio en el que un huésped

reserva) de Medellín es de 30 días el nuestro es de 60 días, eso quiere decir que nosotros de hoy a dos meses ya podemos tener el hotel con 30% o 40% de ocupación y para un mes esas pre-ventas pueden estar en el 55% - 65% y eso hace toda la diferencia en el manejo de tarifas y búsqueda de utilidades.

6. ¿Por qué es importante para el propietario de un inmueble contratar los servicios de un operador?

Porque el costo de aprendizaje es muy alto, la competencia es dura y además la operación es una actividad, desgastante, demandante de tiempo y con muchos riesgos y responsabilidades.

7. ¿Cómo elegir correctamente un operador?

Es muy importante siempre cotizar con varios para tener un mejor panorama, este operador debe tener un récord de activos rentables, una experiencia demostrable y sobre todo debe estar en capacidad de adquirir nuevas operaciones.

A la hora de una negociación es importante que la mayoría del cobro de la operación sea sobre las utilidades y que el contrato esté sujeto tanto a resultados económicos como a tener una buena calificación en reviews,

este último punto no se tiene mucho en cuenta, pero como inversionistas o dueños de activos, la reputación en general del proyecto impactan directamente la tarifa y también el valor del activo en sí, y a la hora de una venta o un *exit*, esta mala reputación puede hacer que posibles inversionistas no quieran comprar o castiguen mucho el precio de entrada al proyecto.

8. ¿Qué visión tiene del turismo y el sector hotelero en la ciudad y la región?

Estamos 100% seguros que el turismo llegó a Medellín para quedarse, de lo que también estamos seguros es que como en cualquier otro sector económico en crecimiento, va a llegar un punto en algunos años donde ese crecimiento se va a desacelerar y aunque vamos a tener buen turismo, la competencia se va a poner cada vez mejor y de ahí viene el que nos enfoquemos en tener los mejores proyectos, ya que los que lo hagan bien siempre tendrán un buen flujo de huéspedes y aquellos proyectos de más baja calidad, servicio y ubicación serán quienes no tendrán tan buenos resultados.

BlackRoom[®]
OPERADOR HOTELERO



Proyecto Haltio Hotel
El Peñón, Cali

Encuentra aquí los proyectos de RENTAS CORTAS Y VIVIENDA TURÍSTICA

BeLive
Poblado, Patio Bonito
DESDE \$102.690.000
PÁGINA 22

Cityn SUITES
Medellín, Belén
DESDE \$201.015.000
PÁGINA 19

Bit Plus
Laureles, Conquistadores
DESDE \$226.000.000
PÁGINA 34

Like rooms
Medellín, Centro
DESDE \$230.563.000
PÁGINA 15

URBIT Garden
SOCIAL LOFTS
Medellín, Laureles
DESDE \$274.308.000
PÁGINA 15

GLANZ Living
Sector Quirama, Vía la Ceja
DESDE \$296.850.000
PÁGINA 38

CASSIA
Laureles, Sector Bulerías
DESDE \$319.000.000
PÁGINA 15

L.MORÉ ESTUDIOS
Sabaneta, Antioquia
DESDE \$373.067.448
PÁGINA 15 y 54

MIRADOR ALDEA APARTAMENTOS
La Estrella, Sector La Aldea
DESDE \$374.225.000
PÁGINA 58

Park City LIVE WORK AND PLAY
Rionegro, El Porvenir
DESDE \$447.000.000
PÁGINA 16

Ryo53 STUDIO SUITES
Medellín, La Aguacatala
DESDE \$473.763.000
PÁGINA 18

BeLive
Poblado, Patio Bonito
DESDE \$478.176.000
PÁGINA 18

GAITA Living
Sabaneta, La Doctora
DESDE \$479.000.000
PÁGINA 75

THE CORNER VIVIENDA TURÍSTICA
Medellín, La Aguacatala
DESDE \$562.952.000
PÁGINA 18

TERRAVERT
Envigado, Transv. Montaña
DESDE \$567.558.000
PÁGINA 73

Kosmos Park Living
Sabaneta, Av. Las Vegas
DESDE \$570.500.000
PÁGINA 17 y 75

M-LIVING
Poblado, Sector Lalinde
DESDE \$741.842.263
PÁGINA 2

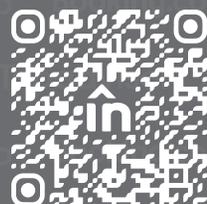
TERRAMONTE ESTANCIA CAMPESTRE
Rionegro, Llanogrande
DESDE \$747.319.000
PÁGINA 80

GIN Espacios de autor
Poblado, Sta María de los Ángeles
DESDE \$1.300.000.000
PÁGINA 17 y 75

mit natural living
Rionegro, Barro blanco
PRÓXIMAMENTE
PÁGINA 3



Si necesitas asesoría sobre esta modalidad y como invertir en ella.



Visita el especial en nuestro sitio web y conoce más sobre los proyectos.

Lorena Caro
Líder de Servicio al Cliente





OFERTA COMERCIAL

DESDE
\$230'563.000

HASTA
\$562'952.000

¿Buscas una oficina
o local comercial?

Escríbele a nuestros asesores de LINA.



Like
rooms

CENTRO (Suites)
Sector Nuevo Centro

Un **hotel**
en una ubicación privilegiada

Foto real suite modelo de 28 m². Incluye acabados. No incluye amoblamiento.

DESDE \$ 230.563.000*

Modelo **multi-operador**
ideal para inversión

Suites de **28m²**
Áreas construidas

Éxito
en ventas

320 942 73 71
www.indika.com.co @Indikainmobiliaria

INGENIERIA INGENIERIA INGENIERIA INGENIERIA INGENIERIA
Mensura FCR INDICA

URBIT
Garden
SOCIAL LOFTS

LAURELES (Suites)
Medellín - Avenida Jardín

DESDE \$ 274.308.000

83 Suites
RENDA CORTA
de operador único

MACCA www.macca.com.co
DESARROLLO INMOBILIARIO 300 492 3337

RENTABILIDAD ESTIMADA *Basada en proyecciones de mercado, ocupación y tarifas
18,3% e.a.
*Incluye valorización del 7% anual

MÁS INFO

Construye: CUBICO | TRES-E | BlackRoom | Respaldos: Alianza

CASSIA

LAURELES (hotel)
Sector Bulerías

Operado por:
STANDOUT
SHORT / LONG STAYS & REAL ESTATE

Imagen de referencia

DESDE \$ 319.000.000*

*Se incluye mobiliario

56 suites
19 hasta 51 m²*
*Áreas construidas

Rentabilidad esperada entre el
0,8% y el 1,02%*
mensual

*Sujeto a cambios según comportamiento del mercado

Conoce más:
310 225 1651
CASSIA.coM.co

@albertoalvarezproyectos

LAVORÉ
ESTUDIOS

ABURRÁ SUR (aptos)
Sabaneta

¿SABES QUÉ SON LAS RENTAS CORTAS?
CONOCE EL ESTUDIO MODELO

EN CONSTRUCCIÓN

DESDE \$ 373.067.448

TU ESTUDIO
AHORA CON ALEXA*

ÁREAS DESDE **44,25m²** hasta 41,29m²
ÁREA PASADA

@lavore_estudios
3015139397 3042415648
www.lavore.co - ventas@lavore.co

EXCELENTE UBICACIÓN
FRENTE AL BARRIO DE SABANETA
CALLE 77 SUR BARRIO "EL REY" LAS VEGAS
ANTERIORMENTE LA MAYORA

Ryo53

STUDIO SUITES

Poblado (Suites)
Medellín - Aguacatala



DESDE \$ 473.763.000

46 Suites
RENTA CORTA
de operador único

MACCA DESARROLLO INMOBILIARIO
www.macca.com.co
300 492 3337

RENTABILIDAD ESTIMADA Basada en proyecciones de mercado, ocupación y tarifa
17,5% e.a.
*Incluye valorización del 5% anual

2 Locales comerciales
Rooftop solarium
Zonas húmedas
Coworking
Restaurante



MÁS INFO

Construye: **SANTANA** | **BlackRoom**
Opera: **Alianza**
Responde: **Alianza**

Torre Médica
COMEDAL

POBLADO
Consultorios en Ciudad del Río - Medellín

DESCUENTO de hasta
\$ 10 MILLONES*

*Credenciales limitadas - Aplicar términos y condiciones. Quiérame.com.co/2024



DESDE \$ 505.501.000

PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN

Áreas de
36 a 42m²
áreas totales construidas

De 31,28 a 37,26 m²
área privada construida
Incluye parqueadero
por consultorio

Para conocer los términos y condiciones de este proyecto ingresa a coninsa.co/legal-comedal, Abril 2024.

Separa con **\$10 millones**

CÓMODO, EXCLUSIVO Y
UBICADO EN EL CORAZÓN DE MEDELLÍN

324 623 2689

Gerencia: **INUBERCO**
Diseño, construye y vende: **coninsa**
Construimos bienestar

THE CORNER
VIVIENDA TURÍSTICA

ABURRÁ SUR (aptos)
Sector La Aguacatala

Rentas cortas
Cuota inicial
22 meses



*Render ilustrativo

DESDE \$ 562.952.000*

SUITES DESDE 34.26 M²
Desde \$562'952.000*
Incluye acabados

APTOS. DESDE 77.94 M²
Desde \$818'716.000*
En obra gris / No incluye parqueadero



The
Corner

Visita nuestra sala de negocios

304 297 6947

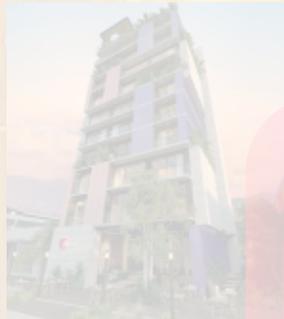
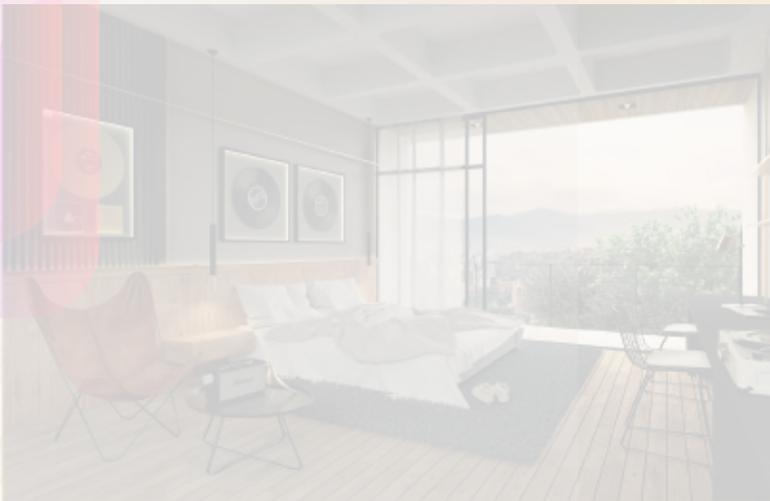
¿Necesitas ayuda
para encontrar
tu vivienda usada?



Escríbenos
y en menos de
24 HORAS
te enviaremos
algunas opciones
ideales PARA TI.



contáctanos



Vive la música, **invierte** en

Be Live

Un proyecto de **renta turística**
en el sector más exclusivo de Medellín.
Patio Bonito- El Poblado

Invierte desde

\$ 478.176.000
+Amoblamiento

Últimas suites disponibles
desde **33.45m²**.



Escanea este
código Qr
y conoce más
sobre Be Live



Escanea este
código Qr
y obtén información
inmediata

Gerencia: **api** | Construye: **Prinza** | Opera: **WELLCOME** | **Alianza** Fiduciaria
Hecho para mejorar

3160175200 | www.arpis.com.co | @arpicolombia

Suites para renta, con
excelente rentabilidad del
1%* mensual + valorización

City *m* SUITES

RENTA DE CORTA ESTADÍA

Precio desde
\$201.015.000

Medellín, Belén La Palma,
Antiguo Consumo La 80



Las imágenes son ilustrativas y corresponden a una interpretación del artista que no comprometen al promotor.

desde
14,89m²
área construida

Últimas unidades **Plan 50/50**

¡Contáctanos!

 **(310) 505 5620**

MACCA



www.citym.com.co