

PROYECTO DE INVERSIÓN EN RENTA



ITERA
ZÚÑIGA

INVERTIR INTELIGENTE ES DEJAR QUE TU
CAPITAL TRABAJE COMO UNA EMPRESA.

Construimos *bienestar*

transformándonos en un ecosistema que brinda soluciones integrales para el hábitat



+13
millones de m²
construidos en diferentes
sectores



+460
proyectos
diseñados a nivel
nacional



+26.000
vivienda vendidas
y entregadas en todo el país



+5.800
empleos generados
entre directos e indirectos



+6.000
activos en renta
diseñados



+23.000
Clientes han hecho
uso de nuestros servicios
de arrendamiento





Economía circular

Uso eficiente del agua y la energía, aprovechamiento de residuos, compras de materiales sostenibles.



Biodiversidad

Protección de la fauna silvestre y doméstica, cuidado de la flora y siembra de individuos arbóreos.



Construcción sostenible

Certificaciones en construcción sostenible EDGE, LEED y CASA Colombia.



Acción climática

Medición de huella de carbono e implementación de estrategias de reducción, mitigación y adaptación.

DURANTE EL
2024 ▶



Aprovechamos **3.990 m³ de agua**, contribuyendo a la sostenibilidad hídrica.



Reincorporamos **223.846 toneladas** de residuos al ciclo productivo, reduciendo nuestro impacto ambiental.



Contamos con dos proyectos **certificados EDGE y 17 en proceso** de certificación, impulsando la sostenibilidad en la construcción. Además, tenemos 1 en proceso de certificación CASA Colombia, promoviendo la eficiencia en nuestras edificaciones.



Redujimos nuestras emisiones en **6.284 toneladas de CO₂ eq**, combatiendo el cambio climático.



Logramos la recertificación **ISO 14001:2015** obtenida por el **Sistema de Gestión Ambiental**, destacando nuestro compromiso con el medio ambiente.



Cuidamos la biodiversidad con la **siembra de 1.187 árboles**, fortaleciendo nuestros ecosistemas.



Recibimos 2 reconocimientos regionales y 1 nacional por nuestras excelentes prácticas ambientales.



ITERA

ZÚÑIGA

Itera es un modelo de inversión abierta administrado profesionalmente, en un mercado con alta ocupación y arrendatarios estables.

Itera está pensado para inversionistas que buscan seguridad en cada metro cuadrado.



01.

Nuestro público.

02.

Nuestra ubicación.

03.

Nuestro modelo de negocio.

04.

Nuestro proyecto.



ITERA SE CONSOLIDA COMO UNA EXCELENTE **OPORTUNIDAD PARA EL INVERSIONISTA**

DEMANDA DE ARRENDATARIOS

El éxito y la rentabilidad del proyecto radican en su capacidad para atraer a una mezcla única de públicos:



Silver Living

usuarios con intereses particulares y alto poder adquisitivo.



Nómadas/Expat

sector en pleno crecimiento global que busca flexibilidad y conexión.



El Cliente Tradicional

garantiza estabilidad y ocupación constante.



**PARA LAS NUEVAS
FAMILIAS, NUEVOS
TIPOS DE ESPACIOS.**



ITERA ENTIENDE LAS NUEVAS FORMAS DE HABITAR

La **Silver Economy** representa uno de los segmentos de **mayor crecimiento en Colombia**: adultos activos, independientes, con capacidad de pago, nuevas dinámicas familiares y expectativas distintas frente al habitar.

SILVER LIVING

Silver ~~no es Senior,~~ es
el rediseño de la vida

- Redefinición de la familia y trabajo
- Calidad sobre cantidad
- Menos urgencia más intención
- Menos validación externa, más coherencia interna
- El cuerpo es un proyecto personal de cuidado funcional
- Del patrimonio a la libertad



NUESTRO PÚBLICO OBJETIVO
3 NANONICHOS

RESET URBANO

Buscan reinventarse ligeros de equipaje.
Quieren anonimato urbano, caminar la
ciudad y cero mantenimiento.





FRIENDS

Profundamente sociales. Le temen a la soledad y su red de apoyo son sus amigos. Quieren espacios grandes para recibir, jugar y celebrar juntos.





BASICS

Prácticos y racionales. Solo quieren que las cosas funcionen, sin lujos ni comunidades forzadas.





LA VIVIENDA COMO SERVICIO (VIDA SIN FRICCIÓN)



La expectativa de vida aumentó, pero sobre todo aumentó la expectativa de vida deseada.



Aquí nace el concepto de vida como servicio, no como carga.



Menos promesas más experiencias reales.

MERCADO COMPLEMENTARIO NÓMADAS /EXPAT

Se inclinan por un estilo de vida sin anclajes materiales, donde consumen menos cosas, pero mejores. Buscan espacios que ofrezcan un formato similar a vivir en un hotel pero en renta mediana o larga.

INSIGHT DEL MERCADO



18%
Nómadas



3%
Extranjeros



40%
Son solteros



LA GENERACIÓN X

30%

En Envigado

25%

En Medellín



LOS MILLENNIALS

25%

(ambos municipios)

MERCADO COMPLEMENTARIO

NÓMADAS/EXPAT

MERCADO

LLEGADAS MENSUALES

8K - 8.3K

PICOS

12K - 15K

RANKING



TOP 15 De destinos globales según plataforma Nomad List.2

ESTANCIAS



MEDIANO PLAZO

35-40%

LARGO PLAZO

10-15%

PERFIL



GASTO TOTAL

\$2.5K USD

GASTO EN VIVIENDA

\$1.3K USD

NACIONALIDADES

- USA
- CANADA
- ALEMANIA
- ESPAÑA

PRODUCTO



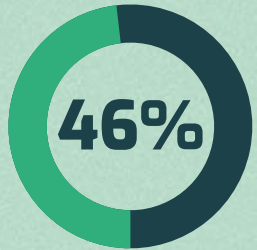
CONECTIVIDAD
NO NEGOCIABLE

COMUNIDAD
ZONAS COMUNES

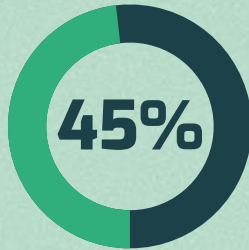


APTOS HÍBRIDOS
CON ZONA DE OFICINA

ALTA DEMANDA DE ARRIENDOS



Son **hogares**
de 1 y 2 personas



En **Antioquia**
Están en arriendo

CLIENTE TRADICIONAL

DÉFICIT HABITACIONAL

TOTAL HOGARES 2025
18.9 MILLONES

HOGARES QUE VIVEN EN ARRIENDO
7.7 MILLONES

HOGARES
NUEVOS AL AÑO
470K

DESARROLLO
DE VIVIENDA
175K

01.

Nuestro público.

02.

Nuestra ubicación.

03.

Nuestro modelo de negocio.

04.

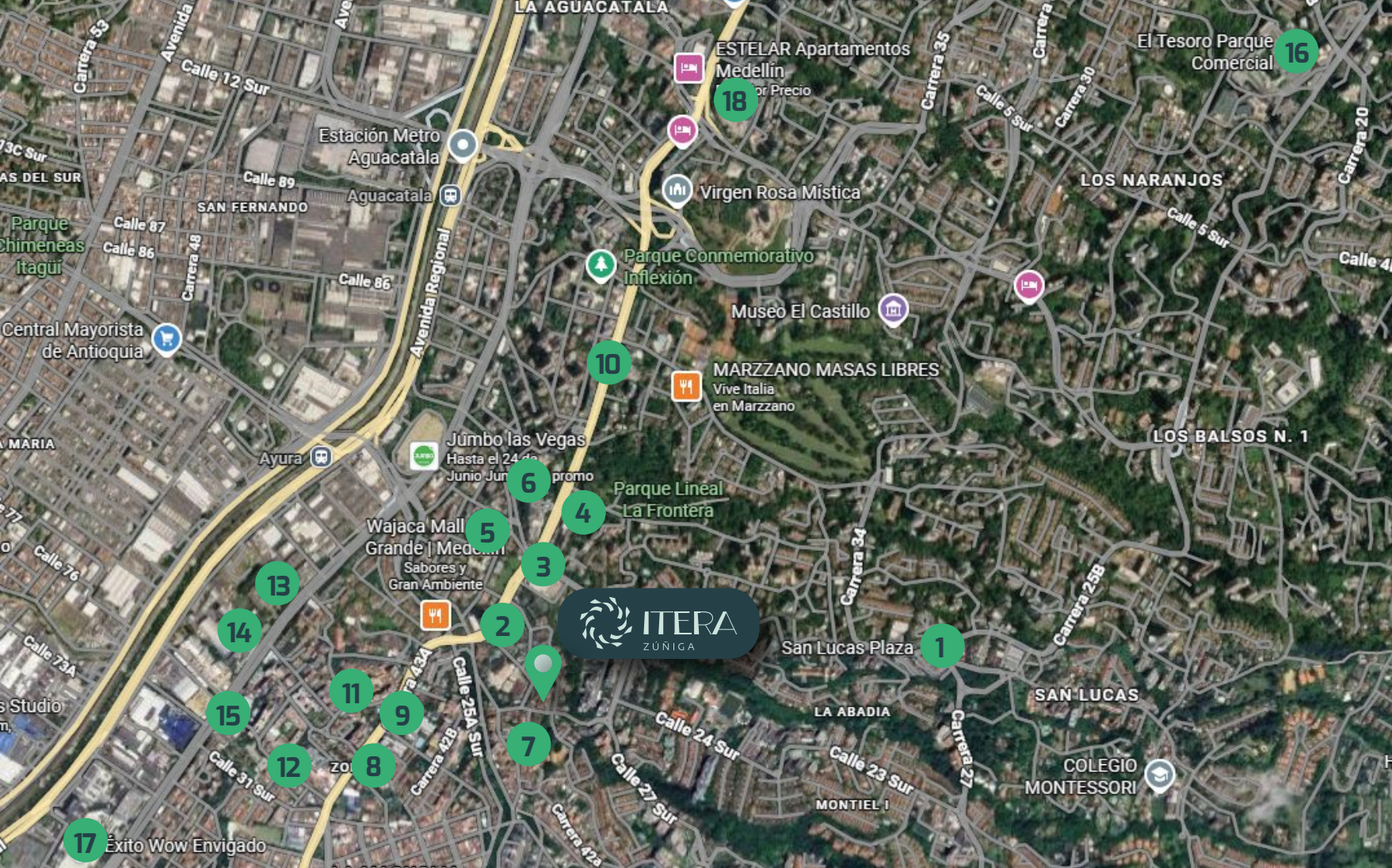
Nuestro proyecto.



ITERA ESTÁ EN EL LUGAR DONDE TODOS QUIEREN ESTAR

Un entorno conectado, seguro y con todo al alcance.

Su ubicación estratégica se complementa con amenities diseñados para el bienestar y la comunidad.



1	Mall San Lucas	minutos	20	5
2	Tienda D1	minutos	3	2
3	Supermercado El Euro	minutos	6	2
4	Mall La Frontera	minutos	3	9
5	Parroquia La Niña María	minutos	8	3
6	Sao Paulo Plaza	minutos	8	8
7	Universidad EIA	minutos	2	1
8	Mall Villa Grande	minutos	6	4
9	Clínica las Américas sede Sur	minutos	11	5
10	Av. Poblado	minutos	3	2
11	Museo Otraparte	minutos	10	5
12	Calle de la Buena Mesa	minutos	16	7
13	Los Contenedores Las Vegas	minutos	17	8
14	Señor Gol	minutos	16	7
15	MC Las Vegas	minutos	18	7
16	El Tesoro	minutos	40	17
17	Viva Envigado	minutos	27	9
18	CC SantaFe	minutos	30	5



UBICACIÓN
LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS

01.

Nuestro público.

02.

Nuestra ubicación.

03.

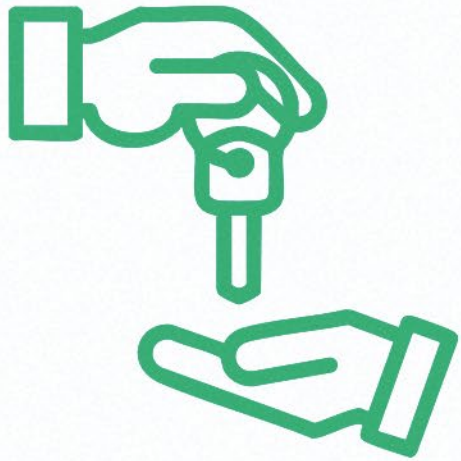
Nuestro modelo de negocio.

04.

Nuestro proyecto.



HABLAMOS DE INVERSIÓN INTELIGENTE



87% de las personas consideran arrendar por mediano o **largo plazo**.

Fuente: Estudio de mercado 4s Real Estate Foresight



Esto confirma que **la demanda prefiere estabilidad**.



Perfecto para un **Modelo Multifamily**, con **rentas seguras y ocupación constante**.



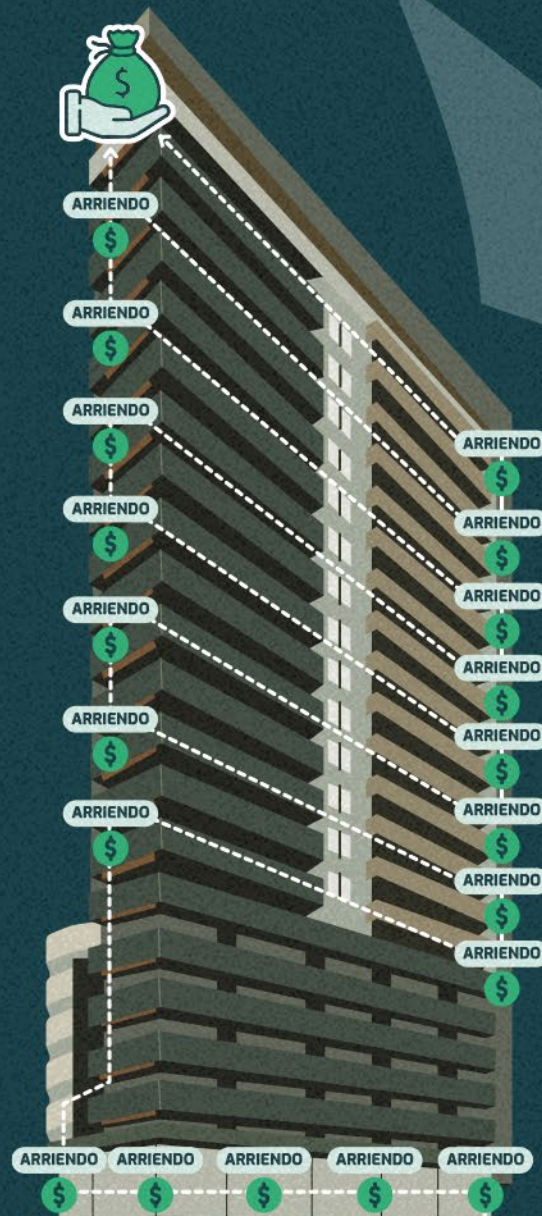
El negocio está en la **permanencia**.



Ittera responde a ese perfil, **una inversión sólida, pensada para durar**.

MODELO DE OPERACIÓN EN BOLSA

*Renta global: los ingresos de todo el edificio se suman para potenciar la rentabilidad, dando así mayor seguridad y mejores resultados.



INGRESOS



GASTOS



COMISIONES

RENTA TOTAL

**TODOS LOS
INVERSIONISTAS**

Mientras unos proyectos venden apartamentos, Itera crea un ecosistema de ingresos.

El multifamily combina la estabilidad del arriendo tradicional con la eficiencia de la gestión operativa.

1.



Rentabilidad constante.

2.



Alta demanda y ocupación
(+95% en modelos similares).

3.



Inversión segura y sostenible a largo plazo.

Y COMO SI FUERA POCO...

¡MÁS BENEFICIOS PARA TI!



Contarás con un local comercial rentando para ti.



20 aptos dotados (para maximizar los ingresos de quienes estén en la bolsa).



2 meses de gestión anticipada a la entrega, para optimizar la ocupación.



Vivit es un operador especializado en la **gerencia, comercialización y operación** de activos de vivienda en renta **multifamily**.

Es un creador de **experiencias** que simplifican el día a día de las personas, **conectando** con su estilo de vida y generando **bienestar**.

El **modelo de operación** está enfocado en la generación de mayor valor para los **inversionistas y residentes**.

INVERSIÓN SEGURA Y RENTABLE CON CONINSA Y VIV·IT

Tu inversión trabaja por ti
sin preocupaciones, sin
tramites, solo beneficios.



**Adquiere tu inmueble
con CONINSA**



**Delega tu inversión
a Vivi·it**



Recibe utilidades

MODELO FINANCIERO

TIR* Estimada	BASE	OPTIMISTA
	16%	20%
	VALORIZACIÓN 7%	VALORIZACIÓN 8.5%

*Cuota inicial 20%, financiación 80%, plazo CI 31 meses, gastos de operación, gastos notariales e impuesto predial ocupación 95%.

RENTA BRUTA ANUAL Estimada	BASE	OPTIMISTA
	10%	11.5%
		INCR. INGRESOS 10%

*Año 2030, incluye ingresos de arriendos, local comercial, aptos amoblados y adicionales.

01.

Nuestro público.

02.

Nuestra ubicación.

03.

Nuestro modelo de negocio.

04.

Nuestro proyecto.





ITERA
ZÚÑIGA

NUEVO PROYECTO DE INVERSIÓN EN RENTA

Con apartamentos diseñados para el bienestar, zonas comunes que invitan a la comunidad y una ubicación estratégica.

Itera une lo mejor del diseño, la rentabilidad y la gestión profesional.

- 10 LOFT OFICINAS

- 75 APARTAMENTOS
- *LOCK OFF

*1 matrícula inmobiliaria,
2 inmuebles en renta.

- 6 NIVELES DE
PARQUEADEROS

- 1 ÁREA COMERCIAL

*IMAGEN ILUSTRATIVA Y AMBIENTADA.

NUESTRAS ZONAS COMUNES

MÁS DE 15 ZONAS COMUNES



PET
CORNER.



LAUNDRY.



ENERGY HUB
& GYM.



COWORKING.



STREAMING
ROOM.



SCREENING
ROOM.



WELLNESS ZONE
JACUZZI, SAUNA
& TURCO.



FLEX
ZONE.



SOCIAL
TERRACE.



FIRE
PIT.



YOGA.



LOBBY.

COWORKING



*Imagen ilustrativa y ambientada.

COWORKING



*Imagen ilustrativa y ambientada.

COWORKING



SPACE
TO CREATE



FIRE PIT



SCREENING ROOM



*Imagen ilustrativa y ambientada.

LOBBY



*Imagen ilustrativa y ambientada.

LOBBY



*Imagen ilustrativa y ambientada.

SOCIAL TERRACE



*Imagen ilustrativa y ambientada.

SOCIAL TERRACE



*Imagen ilustrativa y ambientada.

APARTAMENTOS *LOCK OFF

1 matrícula inmobiliaria,
2 inmuebles en renta.



RENTABILIDAD

Máxima rentabilidad: Rente cada espacio por separado para obtener DOS FLUJOS DE CAJA en una misma inversión.

FLEXIBILIDAD

Permite rentar de forma separada o mantenerla como un solo apartamento

PRIVACIDAD

Cada sección tiene su propia entrada, garantizando total privacidad para cada huésped o inquilino.

*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

PLANTA TÍPICA

PISO DEL 9 AL 15



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

PLANTA TÍPICA

PISO DEL 16 AL 21



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

PLANTA TÍPICA

PISO 22



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

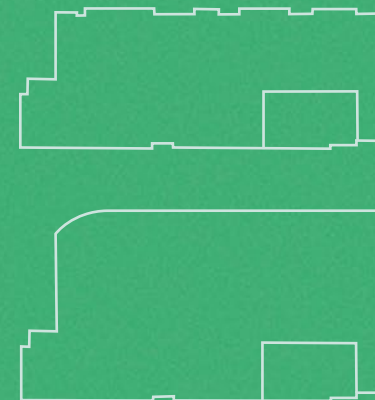
APTO 73,21 M2

(PISOS DEL 8 AL 15)



36.42 M2

36.79 M2



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 72,72 M2

(PISOS DEL 8 AL 15)



36.37 M2

36.35 M2

*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 72,72 M²

(PISOS DEL 8 AL 15)



36.76 M²

36.40 M²

*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 120,57 M2

(PISOS DEL 9 AL 21)

72.11 M2

48.46 M2



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 117,11 M²

(PISOS DEL 9 AL 21)

46.14 M²

70.97 M²



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 93,05 M2

(PISOS DEL 9 AL 21)



*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 111,61 M2

(PISOS DEL 16 AL 21)



37.53 M2

74.08 M2

*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

APTO 111,80 M2

(PISOS DEL 16 AL 21)



74.30 M2

37.50 M2

*Este es un plano ilustrativo, el cual constituye una referencia de los espacios. Sus dimensiones fueron tomadas sin incluir acabados. Su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente

VENTAJAS **COMPETITIVAS**





En un mundo que busca estabilidad y sentido, Itera es la nueva forma de invertir con inteligencia.

HORARIOS DE ATENCIÓN

LUNES A JUEVES

DE 9:30 A.M. A 5:30 P.M.

VIERNES A DOMINGOS

DE 9:30 A.M. A 5:00 P.M.



CL. 24 SUR #42-47
LA FRONTERA, ENVIGADO

 **310 266 8212**

coninsa