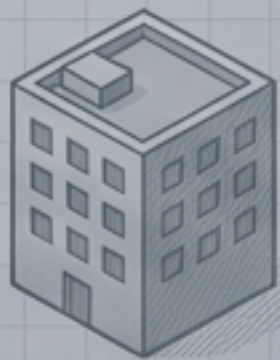


La Máquina de Flujo de Caja en el Corazón de Cali.

Oportunidad de inversión institucional en el micro-ecosistema comercial más resistente y rentable de la ciudad.

KPI Belt

Activo	Cap Rate Proyectado	Modelo	Operación
Edificio Belleza Plaza	~9.57%	Micro-Retail	100%
Calle 15 #3-20	Año 1	Especializado	Delegada

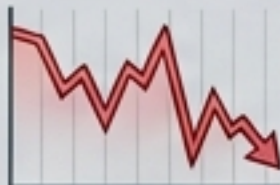


Real Estate Tradicional

Rentabilidades residenciales y comerciales estancadas (4-5% anual).



Alta sensibilidad a crisis económicas y variaciones del mercado.



Riesgo concentrado en pocos inquilinos de grandes superficies.



El Futuro: Micro-Retail Urbano

¿Por qué conformarse con un 5% cuando puede doblar su Yield?



Rentabilidad del ~10% mediante la fragmentación estratégica del espacio.



Inquilinos hiper-especializados en un ecosistema cautivo.

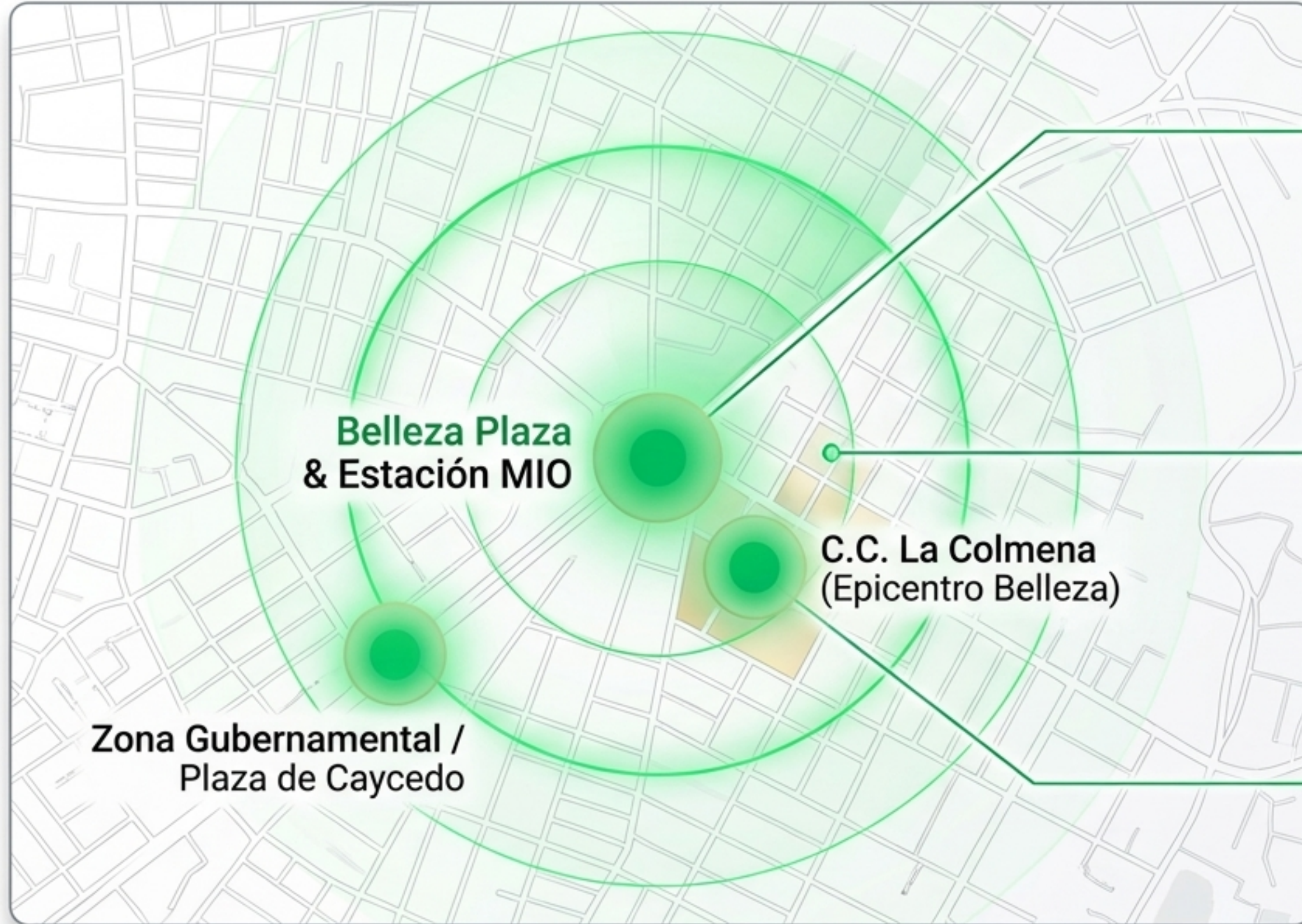


Riesgo atómicamente distribuido. Vacancia estructural cercana a cero.



El verdadero valor no está en los metros cuadrados, está en la **densidad de las transacciones** por metro cuadrado.

Radar de Ubicación: Barrio San Pedro



Tráfico Asegurado



Frente exacto a la Estación del MIO San Pedro. Flujo peatonal masivo y constante desde primera hora del día.

Infraestructura Optimizada



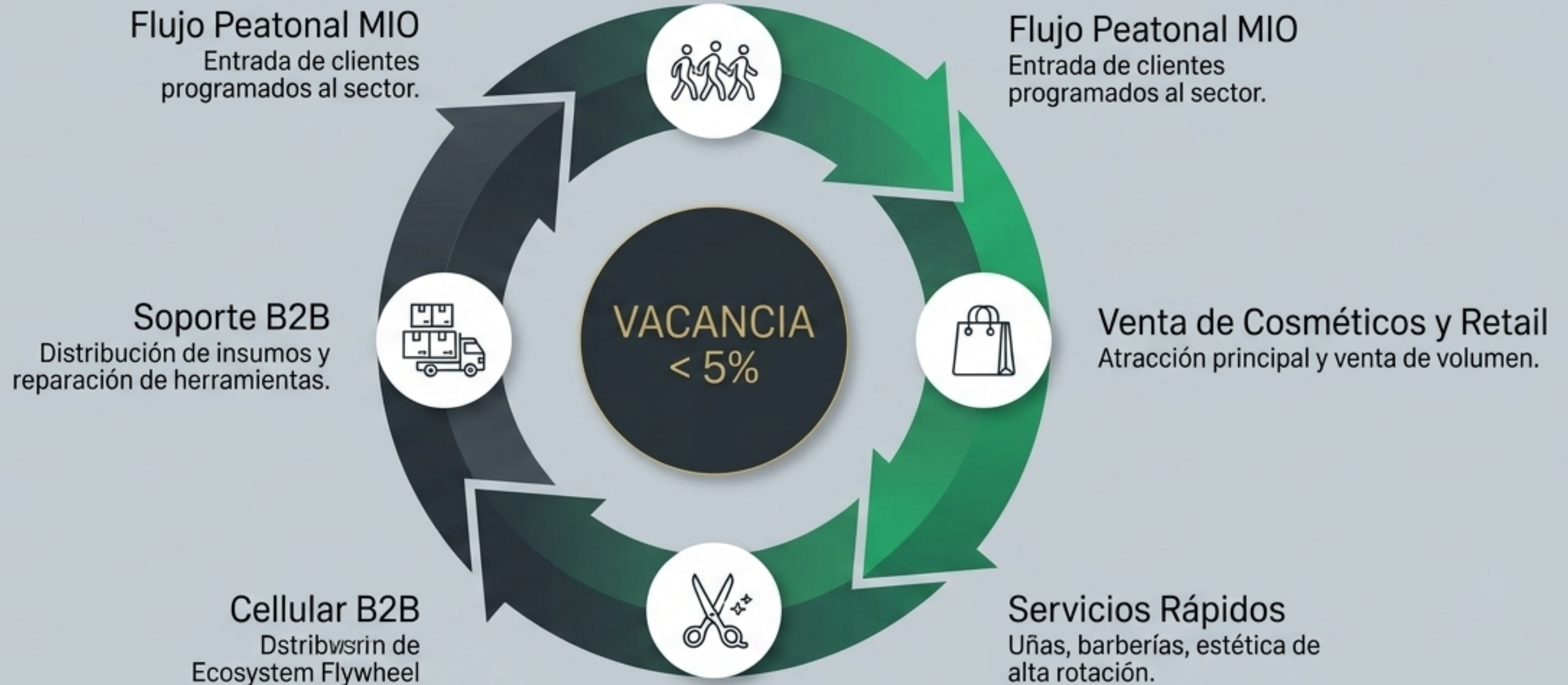
Zona recientemente semi-peatonalizada por la Alcaldía. Maximiza la exposición de vitrina con 10 metros de frente comercial.

Ecosistema Comercial



Epicentro del comercio mayorista e institucional de Cali. Clientes cautivos con alta intención de compra.

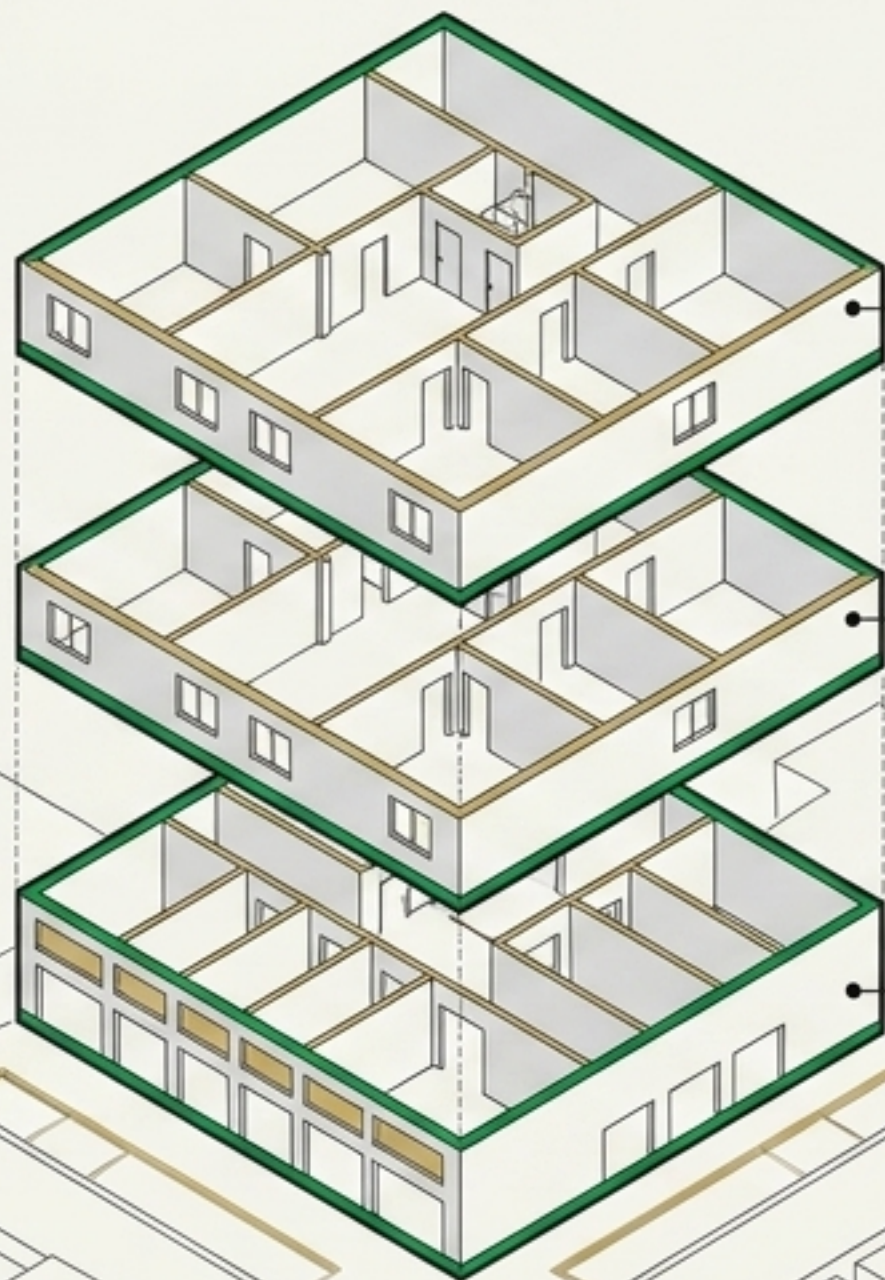
El Foso Defensivo: Un Clúster Impermeable a la Desocupación



Los clientes no pasan por accidente; llegan programados para comprar.
El ecosistema se alimenta a sí mismo.

Anatomía de la Máquina: 3 Niveles de Monetización

JAIME ALBERTO VALDÉS C.
VALDES & ASOCIADOS CONSULTORES S.A.S.



Área del Lote:
339.50 m²

Edad Estructural:
58 Años
(Sólida cimentación puntual)

Piso 3: 5 Oficinas / Bodegas.

Soporte logístico B2B y almacenamiento para el clúster.



Piso 2: 5 Oficinas / Bodegas.

Alta retención, ideales para distribución y administración.

Piso 1: 17 Locales Comerciales.

Microespacios de alta rotación tipo pasaje con frente de 10 metros sobre la vía principal.



La Ventaja Asimétrica: Microespacios vs. Retail Tradicional

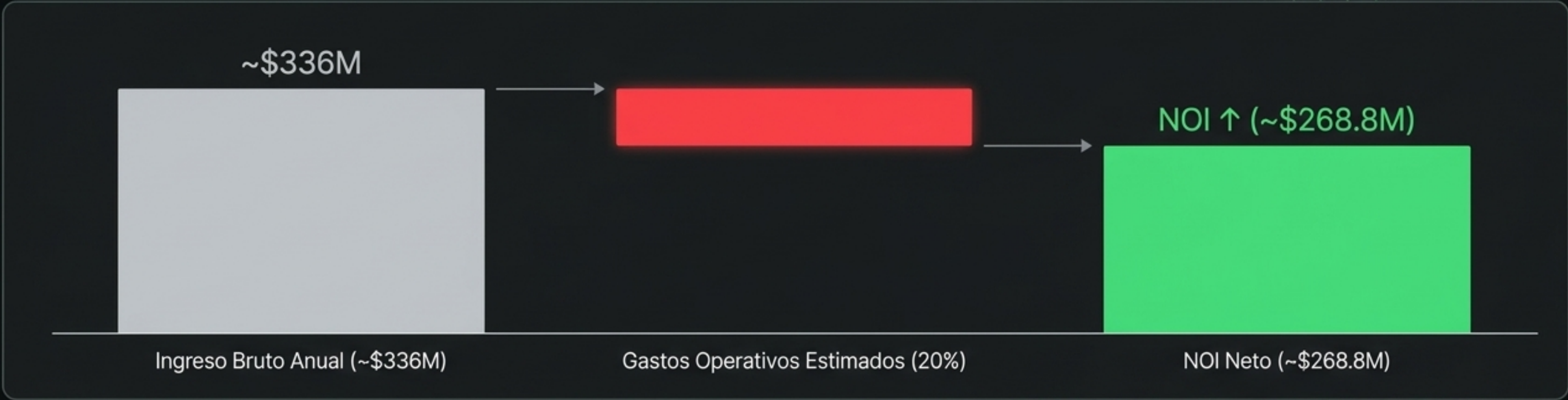
Métrica de Evaluación	Microespacios (3.5 - 10 m ²)	Local Tradicional (>20 m ²)
Ingreso Mensual Promedio por Local	\$600K - \$1.2M (Muy alto por m ²) ✓	\$2M - \$4M (Bajo por m ²)
Riesgo de Vacancia	Estructuralmente Bajo (<5%) ✓	Alto (Dependencia absoluta de 1 inquilino) ✗
Tiempo de Ocupación	Inmediato (Listas de espera frecuentes) ✓	Variable / Lento (Requiere anclas)
Costos Operativos para Inquilino (OPEX)	Mínimos (Asumidos por el modelo fragmentado) ✓	Altos (Servicios y adecuaciones costosas)
Flexibilidad Contractual	Alta (Contratos dinámicos y rotación ágil) ✓	Rígida (Contratos a largo plazo bloqueados)

Nota Estratégica: Al dividir el espacio físico, se multiplica exponencialmente el Cap Rate del activo.

Desempeño Financiero: Retorno Inmediato

Un rendimiento excepcional que supera la media del mercado inmobiliario corporativo de la región.

1	2	3	4
Ingreso Bruto Mensual (Proy.)	Ingreso Bruto Anual	NOI (Flujo Neto Operativo)	Cap Rate (Yield Año 1)
~\$28.000.000 COP	~\$336.000.000 COP	~\$268.800.000 COP	~9.57%



Potencial de Apreciación: El Upside Oculto

Trayectoria de Valor



El Multiplicador Normativo



El flujo de caja actual es sobresaliente, pero el terreno posee un valor latente inmenso para densificación futura, blindando su patrimonio contra la inflación.

Transparencia Técnica y Mitigación de Riesgos



Riesgo Físico
(Edad del activo:
58 años)



Mitigación: Infraestructura sólida en ferroconcreto con vida útil de 100 años. Solo requiere CAPEX estético inicial menor (techos/pintura), el cual ya está modelado en las proyecciones de retorno.



Riesgo Comercial
(Sobreoferta en el
sector)



Mitigación: Riesgo neutralizado por la hiper-especialización del clúster de belleza y el modelo de microespacios irrepetibles frente a la estación masiva.



Riesgo Operativo
(Seguridad en zona
céntrica)



Mitigación: Vigilancia física continua, circuito cerrado 24/7 y la reciente semi-peatonalización de la vía por parte de la Alcaldía que incrementó la seguridad pasiva.

Operación Impecable: Usted Compra, Nosotros Ejecutamos



Gestor Experto: **INMWEBLES S.A.S.**

- Garantizamos ocupación inmediata mediante estrategias de mercadeo agresivas (descuentos estratégicos de entrada).
- Gestión integral sin fricciones: cobros, mantenimiento y atención al inquilino.
- Administración de contratos flexibles y rotación dinámica para maximizar el yield.



Respaldado por certificaciones A.N.A. para avalúos y gestión técnica rigurosa.

El Reto: Un inversionista de capital no debe lidiar con goteras ni inquilinos. Su único trabajo es revisar el dashboard mensual de rendimientos.

La Tormenta Perfecta de Inversión



En la intersección de estos cuatro ejes se encuentra una inversión inmejorable. Oportunidades con este perfil asimétrico de riesgo/retorno rara vez permanecen en el mercado abierto.

El Momento de Ejecutar es Ahora.

Activos con yields del ~10% en zonas de Renovación Urbana R3 se transan fuera del mercado (off-market). Belleza Plaza está disponible por una ventana de tiempo estrictamente limitada.

Agende su visita técnica y revisión del data room financiero:

Gestor: Inmuebles en la Red (INMWEBLES S.A.S.)

Correo: iwgerencia@gmail.com

Teléfonos: +57 602 8818717 / +57 315 2563700

Ubicación: Calle 15 #3-20, Oficina 305, Cali, Colombia.

**Contactar por
WhatsApp**



**Descargar Data
Room Financiero**

