

¿Cómo evaluar un desarrollo antes de invertir?

Guía para construcción de contenido



1. Concepto de “buen desarrollo”

¿Qué se entiende por “desarrollo sólido”?

Cuando hablamos de un **desarrollo sólido**, nos referimos a un proyecto que combina **ubicación lógica, desarrollador confiable, producto bien pensado y números que cierran** sin cuentos.

Si alguno de estos pilares falla, **ya no es sólido**, es una apuesta.

¿Cuáles son las 3–5 características mínimas que un desarrollo debe cumplir para ser considerado una **buena oportunidad para sus clientes**?

- **Desarrollador** con trayectoria comprobable
- **Ubicación** con demanda real, no “de moda”
- **Proyecto** arquitectónico coherente
- **Precio por m²** competitivo para la zona y etapa del pozo
- **Proyección** de valorización razonable

¿Qué aspectos hacen que un **desarrollo sea descartado**, aunque se encuentre en una buena zona?

- **Desarrollador** sin espalda financiera o con entregas demoradas
- **Tipologías** difíciles de alquilar
- **Precio por m²** fuera de mercado “porque la zona lo vale”





2. Ubicación, demanda y contexto

¿Qué mirar primero en la **ubicación** de un desarrollo?

Lo que primero que se ve es lo que no cambia: conectividad, normativa y tejido urbano. Después lo que **sí cambia:** comercios, movimiento del barrio, proyectos cercanos, calidad de calles e iluminación.

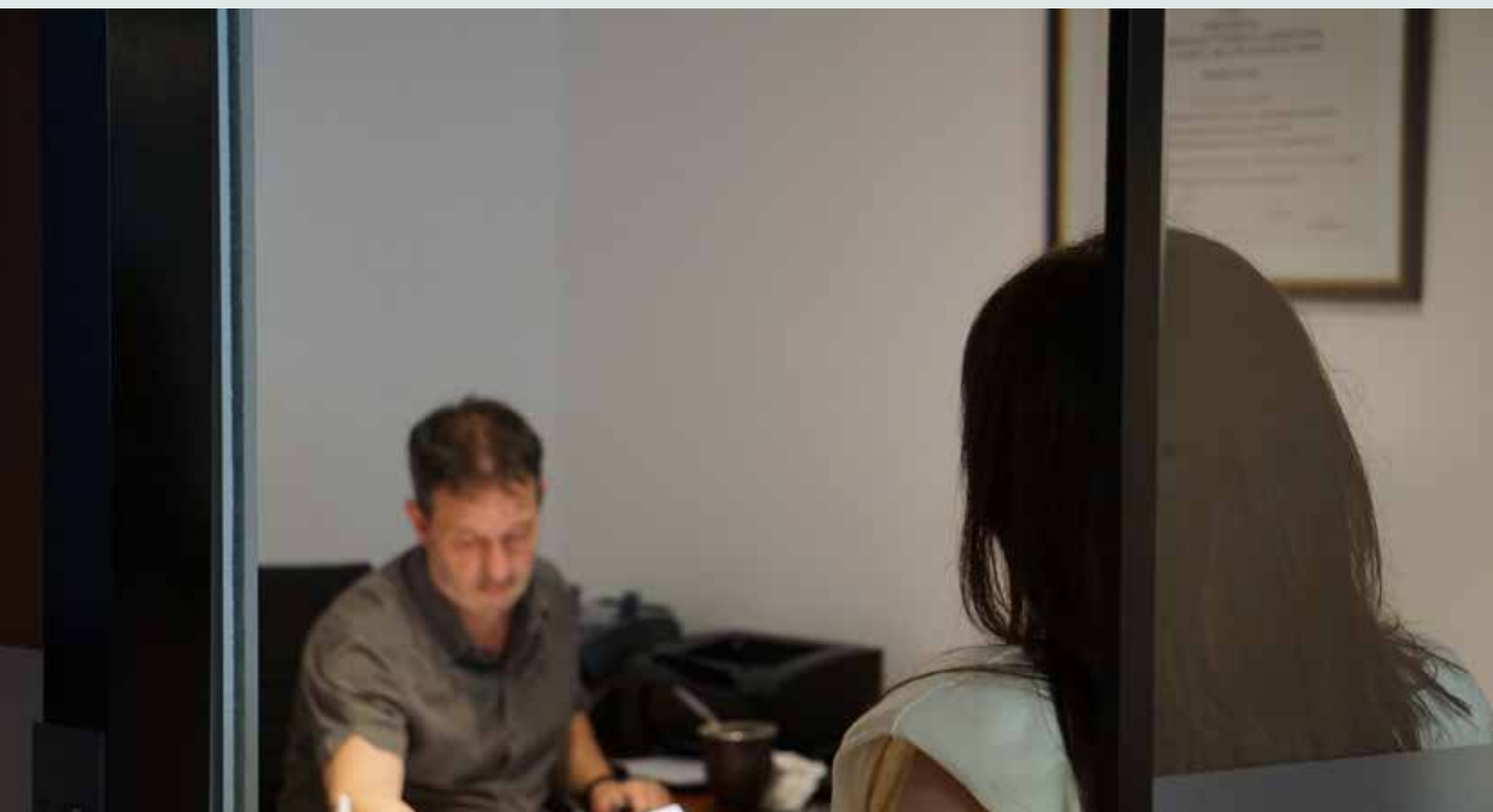
Si no tiene acceso fácil, el futuro inquilino o comprador lo va a sentir.

¿Cómo analizar si la **demanda de la zona** es sostenida o circunstancial?

- Rendimientos históricos de la zona
- Perfil del usuario real
- Vacancia promedio

¿Hay indicadores concretos que hacen pensar **“en esta zona todavía hay recorrido de valorización”**?

- Nuevas obras de calidad entrando en pozo
- Cambio de normativa que habilita usos más atractivos
- Aparición de comercios ancla (supermercados premium, cadenas, gastronomía fuerte)
- Relación **precio/m²** vs. zonas consolidadas





3. Calidad del proyecto y del desarrollador

¿Qué señales se observan para **evaluar la seriedad y trayectoria** del desarrollador?

- **Cumplió plazos** en obras anteriores
- Tiene equipo **técnico estable** y **arquitectos reconocidos**
- Muestra **memorias descriptivas claras** desde el día uno
- **Tiene postventa activa**, no desaparece después de entregar

¿Qué **aspectos técnicos del proyecto** se revisan antes de recomendarlo?

- **Planos** aprobados y respetados
- **Tipologías** que el mercado absorbe rápido (1 y 2 ambientes bien resueltos, no inventos raros)
- **Terminaciones reales**, no sólo renders
- **Amenities** y espacios comunes sostenibles y útiles
- **Calidad de instalaciones**

¿Qué **red flags (alertas)** se suelen detectar en algunos proyectos?

- **Renders** que no coinciden con planos
- **Cronogramas** demasiado optimistas
- **Falta de información** sobre proveedores
- **Proyectos** que basan su atractivo solo en amenities o marketing





4. Números de la inversión

¿Qué **indicadores económicos** se consideran para evaluar si el desarrollo es atractivo?

- Precio por m² vs. **promedio** de la zona
- **Costo de construcción** proyectado
- **Rentabilidad** por alquiler esperada
- **Plusvalía** probable al momento de la entrega
- **Gastos mensuales** estimado
- **Escalonamiento de pagos**: debe ser razonable para el inverso

Antes de comenzar a invertir recomendamos lo siguiente:

Renta neta: que supere lo bancario y esté dentro del **rango competitivo de la zona**

Plusvalía: buscamos proyectos que tengan por lo menos un **10-20% de recorrido** entre pozo y entrega





5. Perfil del inversor y tipo de unidad

Recomendaciones según el perfil del inversor:

Para vivir: ubicación práctica y calidad de terminaciones

Renta temporaria: cercanía a polos turísticos/educativos y diseño moderno

Renta tradicional: bajas expensas y tipologías clásicas

Diversificación: proyectos en distintas fases y ubicaciones

Tipologías más estratégicas dentro de un desarrollo:

- **1 ambiente grande y 2 ambientes:** los más líquidos para compra y alquiler
- **Los 3 ambientes** solo si la zona los absorbe
- **Tipologías muy grandes o muy chicas** suelen ser más difíciles de mover

Los errores que cometen los inversores principiantes al elegir un desarrollo

- **Elegir por precio** más bajo sin analizar calidad
- **Dejarse llevar por amenities** que encarecen gastos
- Comprar unidades **difíciles de alquilar o revender**
- Pensar que **“si está en pozo, siempre conviene”**





6. Enfoque Grupo Alfonso

Nuestra **diferencia clave** entre cómo analizamos un desarrollo y cómo lo hace el mercado en general

Nosotros **no vendemos "pozos"**. Vendemos **proyectos** que bancamos con la firma.

La **diferencia clave** es que evaluamos cada desarrollo **como si lo fuéramos a comprar nosotros**. No nos enamoramos del marketing: miramos datos, constructora y mercado real.

Les compartimos **2 casos** donde haber elegido bien el desarrollo marcó una diferencia para el inversor:

Proyecto donde el desarrollador entregó antes de lo previsto: los inversores ganaron plusvalía acelerada

Zona que parecía "estancada", pero la normativa cambió y los valores se dispararon: quienes entraron temprano duplicaron rentabilidad esperada

Nuestros **3 principios fundamentales** a la hora de evaluar desarrollos:



Ubicación
con demanda real



Desarrollador
que cumple



Números
que cierran para el inversor,
no solo para el desarrollador

