

Sabaneta

The Yard

El proyecto definitivo
para **inversionistas**

DESARROLLA





01

Tendencias
de vivienda

02

El desarrollo
de Sabaneta

03

Invierte en
the yard

04

Modelo de
negocio

01



Apuesta por el **coliving**

Rentabilidad constante y una comunidad dinámica.

- El consumidor actual busca más que un simple techo; desea experiencias únicas. El mercado inmobiliario se ha adaptado para atraer a viajeros, emprendedores, creadores de contenido, teletrabajadores y solteros profesionales que valoran la flexibilidad.

Ofrecemos espacios personales que generan creatividad y comunidad, proporcionando ingresos pasivos a los inversores. Este enfoque abarca modelos como el Multifamily, Ownership, Eco-Lodges y **Coliving**.

A continuación, te mostraremos por qué estas opciones son tan populares y cómo puedes aprovechar esta innovadora estrategia para una inversión segura.



¿Qué es Coliving?

El coliving es un concepto de **vivienda compartida** que ha ganado popularidad en los últimos años, especialmente entre los jóvenes profesionales, viajeros, estudiantes y personas que buscan una forma de vida más comunitaria y flexible. Este modelo de vivienda no es tradicional en el sentido de que no se enfoca en la propiedad familiar, sino en la **renta de espacios de mediano a largo plazo** y la **creación de una comunidad**.

The Yard





Características del Coliving

• Espacios compartidos

Los residentes comparten áreas comunes como cocinas, salas de estar u oficinas. Sin embargo, también tienen su propio espacio privado, generalmente una habitación.

• Servicios incluido

El alquiler en un coliving suele incluir servicios como internet, limpieza, mantenimiento, zonas comunes y mobiliario. Esto facilita la vida de los residentes al eliminar la necesidad de gestionar estos aspectos por separado.

• Flexibilidad

Los contratos de alquiler suelen ser más flexibles que en los modelos tradicionales, permitiendo estancias de mediano a largo plazo. Además muchas propiedades de coliving están situadas en áreas urbanas céntricas, lo que facilita el acceso a lugares de trabajo, ocio y transporte.

• Comunidad

Una de las mayores ventajas del coliving es la oportunidad de formar parte de una comunidad con un mismo propósito. Esto puede ser especialmente atractivo para personas que se mudan a una nueva ciudad y desean socializar y crear redes de contactos rápidamente.

Coliving

No es un hotel,
no es vivienda tradicional,
es estilo de vida.

The Yard

Aspectos	Coliving	Hoteles	Vivienda tradicional
Concepto	Comunidad y estilo de vida	Alojamiento temporal	Residencia a largo plazo
Interacción social	Alta / cercana Fomenta la colaboración y la convivencia	Baja / formal Interacción principalmente con el personal	Variable / casual Depende de los vecinos
Espacios comunes	Abundantes Diseñados para compartir, trabajar y divertirse	Limitados Áreas muy específicas	Básicas Generalmente reducidos a la vivienda propia
Estancia	Flexible Duración media a larga	Cortas Generalmente estancias por días	Largas Contratos de arrendamiento por periodos de un año
Gestión	Completa y digital Servicios integrales, gestionados por terceros	Hotelera Limpieza diaria y administración	Directa Autogestionado por el propietario o una agencia
Costo	Competitivo Justificado por la cantidad de servicios y experiencias	Altos Puede incluir tarifas adicionales	Variable Según la ubicación y el tamaño
Privacidad	Moderada Equilibrio entre privado y compartido	Alta Habitaciones privadas	Alta espacios completamente privados
Servicios adicionales	Actividades comunitarias, eventos, coworking, networking, cafés y tiendas.	Servicios estándar, recepción y restaurante	No incluye servicios, depende del arrendatario
Usuarios	Viajeros, emprendedores creadores de contenido, jóvenes profesionales, teletrabajadores y estudiantes.	Turistas, negocios y fechas especiales	Familias, individuos de todas las edades, normalmente viven de 2 a 3 personas.



Beneficios para

Inversionistas

El coliving ofrece múltiples beneficios para los inversionistas, incluyendo **ingresos pasivos regulares** y, a menudo, más altos que los alquileres a largo plazo, al destinar las propiedades a la renta turística. La **gestión simplificada** es otra ventaja, ya que muchas empresas de coliving proporcionan servicios completos de atención al cliente, mantenimiento y gestión de reservas. La **alta demanda**, impulsada por el teletrabajo, creadores de contenido, emprendedores, estudiantes y viajeros, asegura una ocupación constante de estos espacios. Además, los **servicios adicionales** y la **creación de una comunidad** vibrante permiten justificar precios de alquiler más altos en comparación con las viviendas tradicionales.

The Yard



Características de vivienda

Las características que busca el público objetivo en su mayoría son:

1. Mejor localización posible

2. Economía Relación tamaño/precio

3. Espacios amplios y útiles

The Yard

Puntos claves

- Zonas comunes funcionales
- Comodidad e inmediatez
- Cerca de supermercados
- Vías de acceso

Nuevos modelos

- Coliving
- Eco-vivienda
- Casas inteligentes
- Multifamily

Reducción del número de **personas por hogar**

Mayor número de hogares unipersonales, como tendencia local y mundial.

Área	2019	2020	2021	2022	2023
Toral nacional Personas por hogar	3,10	3,08	3,00	2,95	2,90

2,9

Personas que conforman el hogar promedio en Colombia 2023

Para el 2023, de los 18 millones de hogares identificados, **3,4 millones son de una sola persona.**

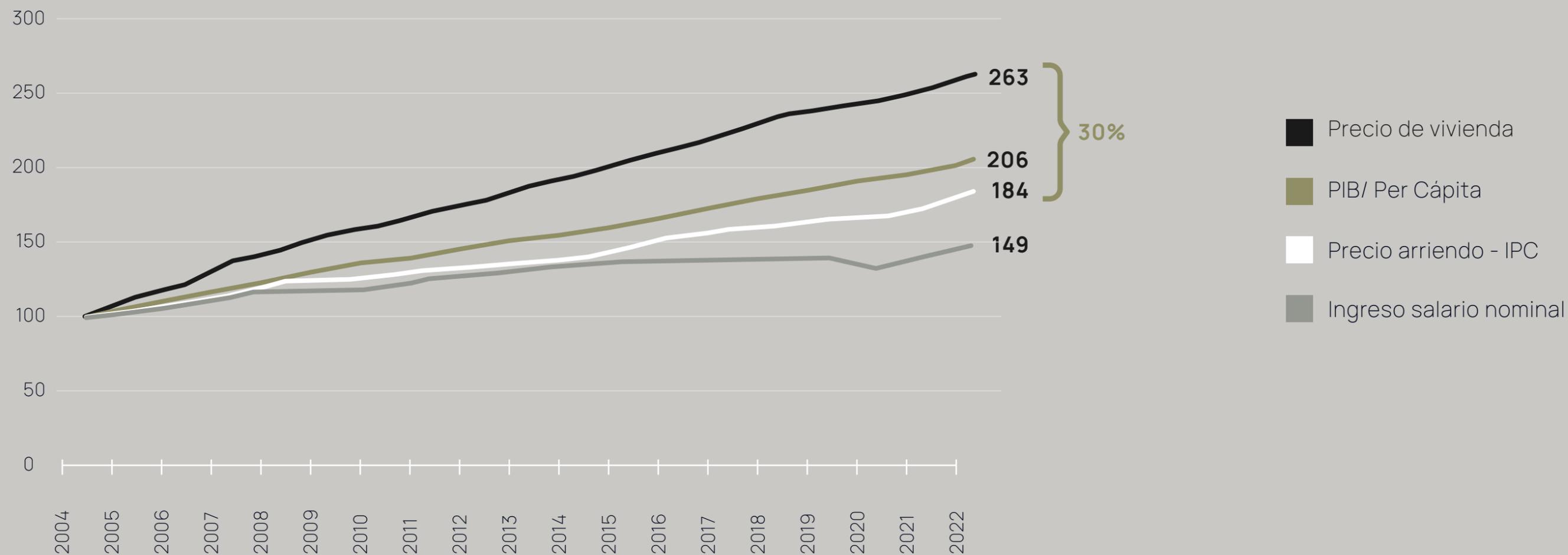
Paralelamente, **se observa una inclinación hacia el arrendamiento por encima de la propiedad de viviendas**

Vivienda	2019	2020	2021	2022	2023
Propietario Totalmente pagada	41,6	37,3	34,7	34,9	35,4
En arriendo o subarriendo	35,7	36,9	38,6	40,2	40,3

De esta manera, por segundo año consecutivo el tipo de ocupación que predomina en el país es el arriendo.



Mayor **valor de los inmuebles** VS incremento de los salarios.



La Soledad

Nuevos estilos de vida y trabajo

Bajo la pregunta ¿Cuán solo te sientes?

24%

De las personas mayores de 15 años declararon sentirse bastante o muy solas

27%

Jóvenes de entre 19 y 29 años declararon sentirse bastante o muy solos.

17%

De las personas de 65 años o más declararon sentirse solas.

Medellín, cada vez más atractiva para empresas tecnológicas y **nómadas digitales**

Sigue en aumento el número de extranjeros que llegan a vivir y trabajar a la capital antioqueña.

Un estudio de la firma Breakthrough reveló que a Medellín están ingresando cerca de **8.300 nómadas digitales** al mes, lo que evidencia el crecimiento de esta tendencia en los últimos años, en especial en postpandemia. Dicho informe, revela que la llegadas de nómadas digitales por mes en Medellín por cada 100 mil habitantes es de 252 personas, superando a ciudades como Barcelona y Madrid.

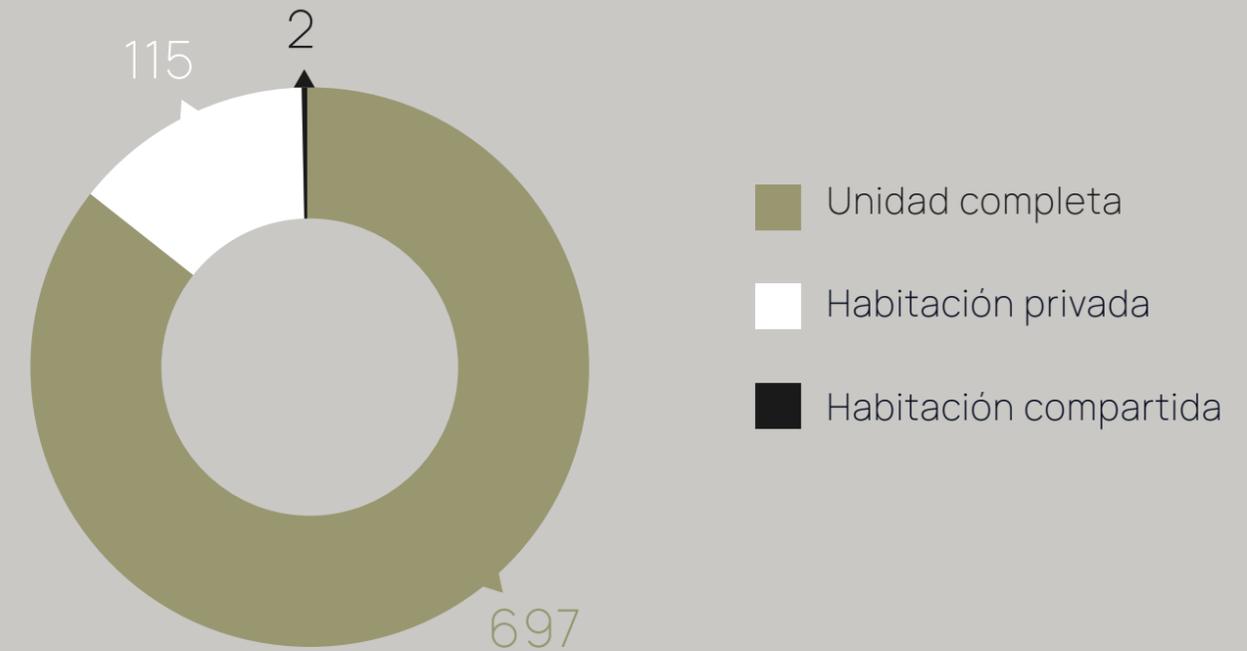
Nómadas digitales

- 20% de la población mundial hace teletrabajo.
- Los nómadas digitales serán 1.000 MM para 2035.
- Los nómadas digitales tienen ingresos superiores a 100.000 USD anuales.
- Están en la búsqueda de comunidad y ecosistemas profesionales.

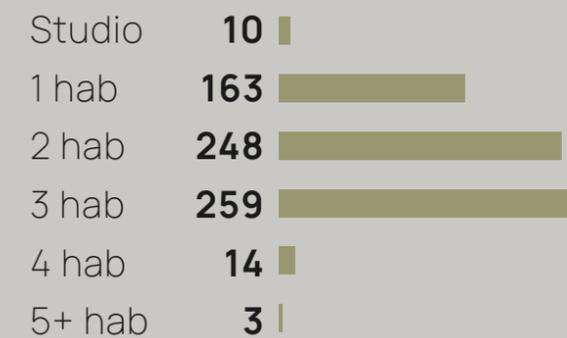
Análisis de datos de vivienda turística en Sabaneta 2023

Antes de empezar este análisis de datos, es fundamental que consideremos que Sabaneta no es para nada un destino turístico en si, por ello la infraestructura de vivienda turística es inexistente, la misma situación para los hoteles (Sólo 6 hoteles y uno para tener de referencia).

Configuración de la vivienda turística

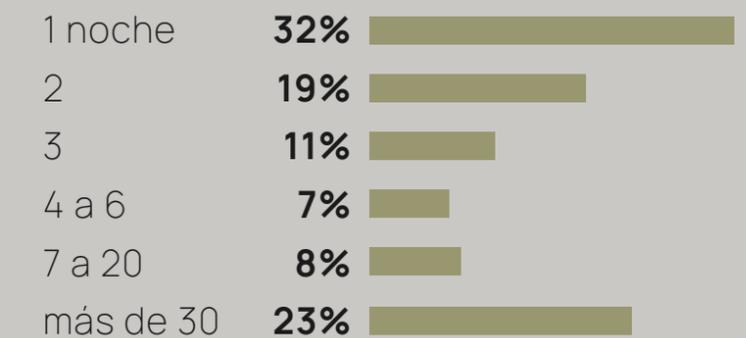


Configuración de la unidad completa



697 en total

Estadía promedio por noche

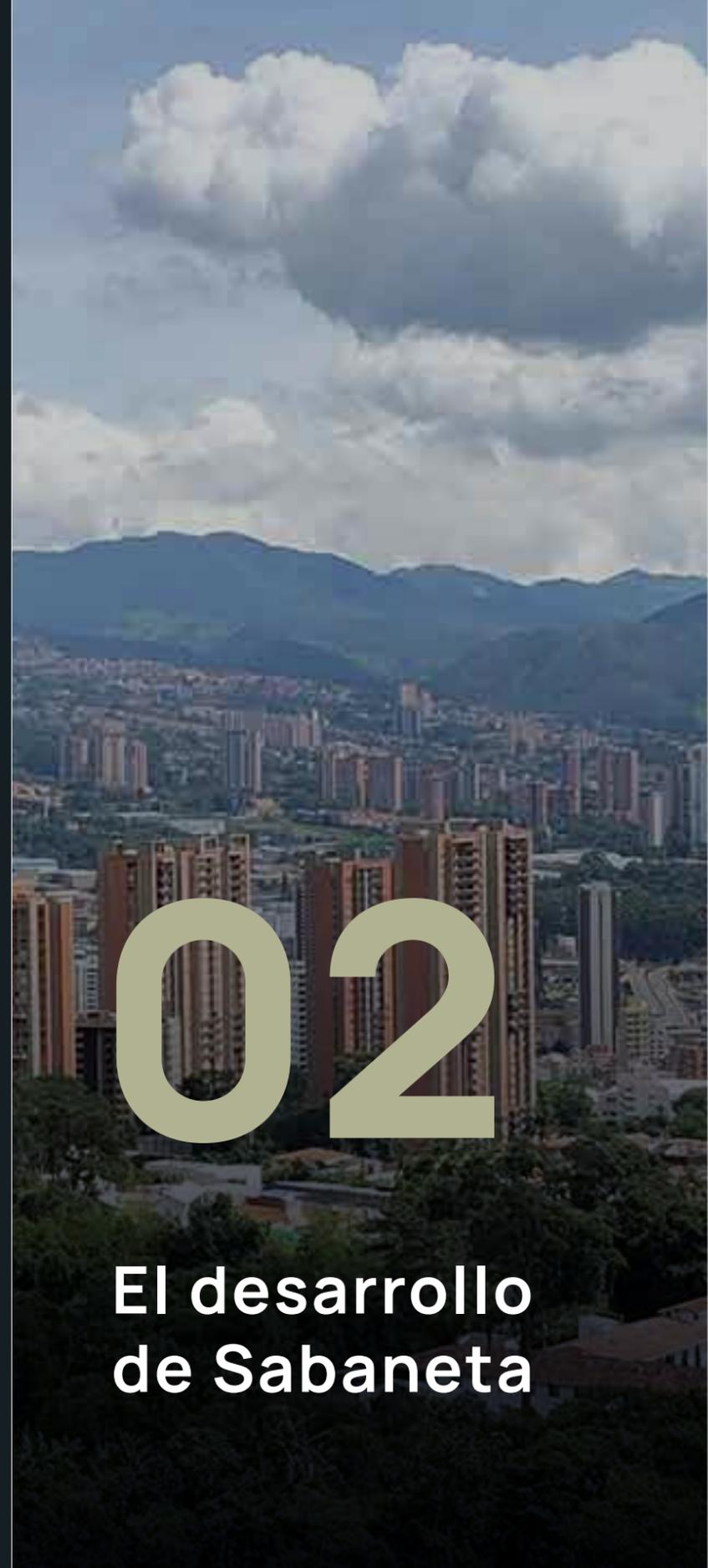


A photograph of a modern kitchen with brick walls. In the foreground, a woman with brown hair tied back, wearing a red sleeveless top, sits at a white table. She is focused on her work, looking at a laptop screen. On the table are a laptop, a green mug, a white mug, a plate with a tomato slice, and a bowl of cereal. In the background, a man in a yellow t-shirt and white pants stands at a wooden counter, holding a white bowl and a spoon. To his left, a woman with long black hair, wearing a white long-sleeved shirt and white pants, sits on the counter, holding a glass of green smoothie. The kitchen has a brick wall, a window with a vase of white flowers, and a wooden countertop. A white circular graphic element is visible on the right side of the image.

Sabaneta carece de espacios que promuevan la comunidad, predominando los apartamentos tradicionales. Las personas están dispuestas a pagar más por un estilo de vida y experiencias únicas, creando una oportunidad significativa para los modelos de coliving.

01

Tendencias
de vivienda



02

**El desarrollo
de Sabaneta**

03

Invierte en
the yard

04

Modelo de
negocio

02

Sabaneta

Rentabilidad, sostenibilidad y desarrollo.

The Yard





Por qué Invertir en Sabaneta

- Sabaneta está a solo 15 minutos de Medellín y cuenta con acceso a importantes vías regionales: Avenida Las Vegas, El Poblado y Avenida Regional. Además cuenta con su propia estación del Metro.
- Sabaneta cuenta con una excelente oferta educativa superior: Unisabaneta, Ceipa, Fundación Universitaria San Martín y una sede del CES.
- Sabaneta es un destino ideal para vivir e invertir, según el "Observatorio Cómo vamos", Sabaneta es el segundo municipio en calidad de vida en Antioquia, ofreciendo comodidades urbanas y un entorno acogedor.
- Con un crecimiento económico y urbanístico sostenido, Sabaneta ofrece una excelente oportunidad de desarrollo. El 95.95% de sus habitantes lo confirman.



Parque Principal de Sabaneta
Gastronomía Local

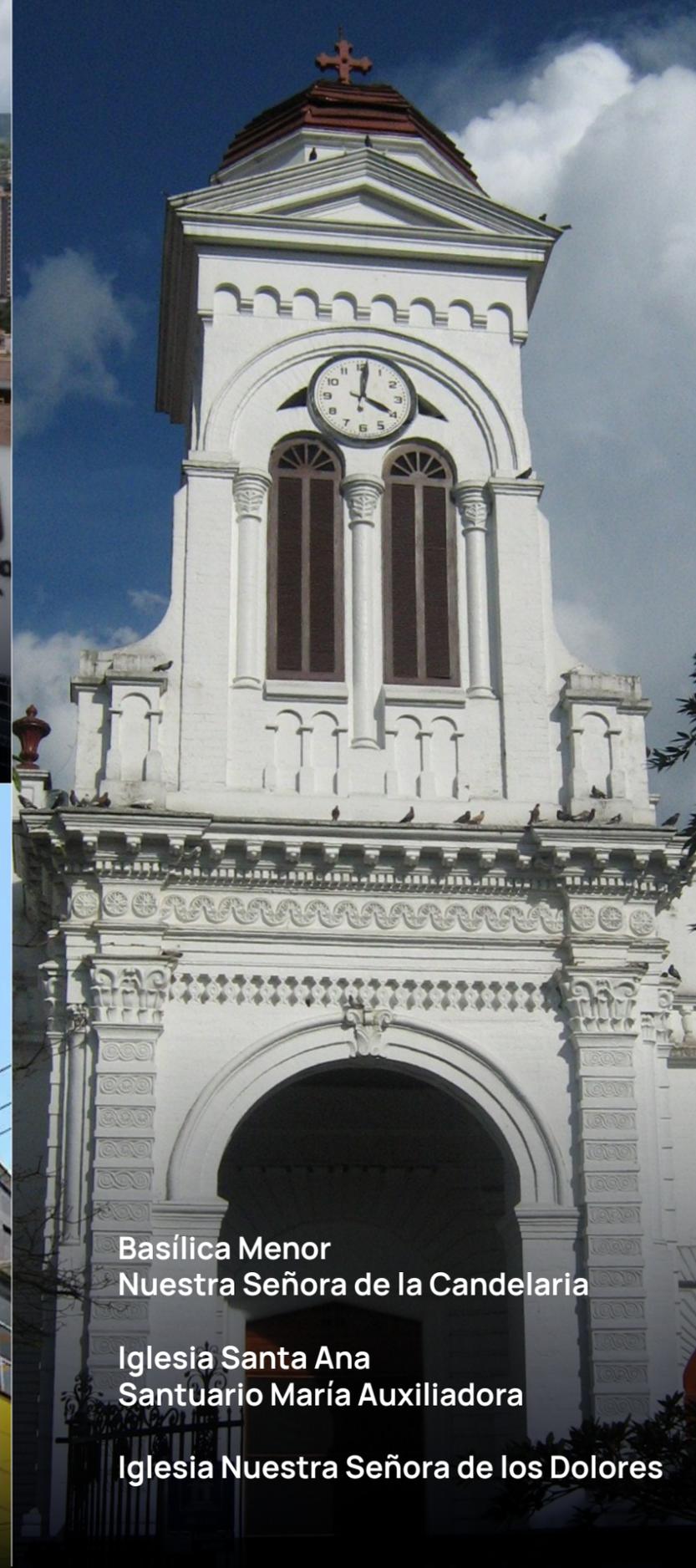
En 2015, Sabaneta fue nombrada uno de los "mejores viveros del país" por el Departamento Nacional de Planeación.



Centro Comercial Mayorca
uno de los centros comerciales más grandes del país



Centro Comercial Aves María y almacén Éxito



Basilica Menor Nuestra Señora de la Candelaria
Iglesia Santa Ana
Santuario María Auxiliadora
Iglesia Nuestra Señora de los Dolores



Parque ecológico Reserva La Romera

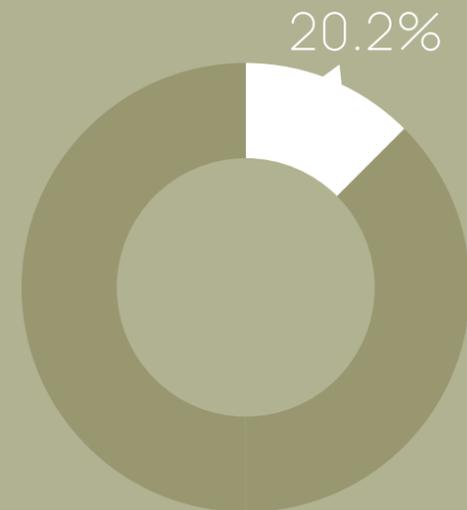
Plan de desarrollo vial

Sabaneta está experimentando un importante desarrollo vial y urbano, consolidado en su Plan de Desarrollo 2024-2027, denominado "**Sabaneta, una ciudad al siguiente nivel**". Este plan incluye la ampliación de vías principales y secundarias, la creación de ciclovías, y la implementación de sistemas inteligentes de gestión del tráfico. Estas mejoras están diseñadas para aliviar la congestión vehicular y fomentar el uso de transporte alternativo, mejorando significativamente la movilidad y la calidad de vida de los residentes.

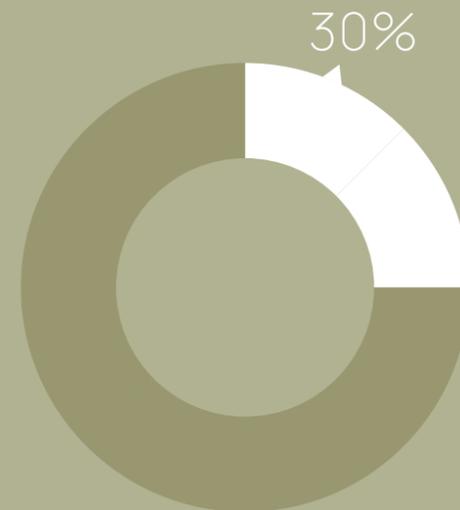
The Yard



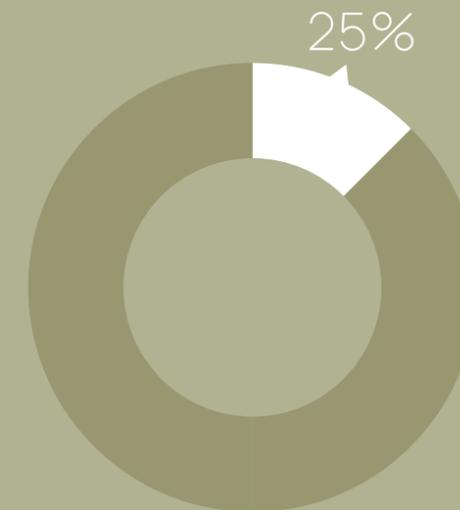
Fortalezas del municipio



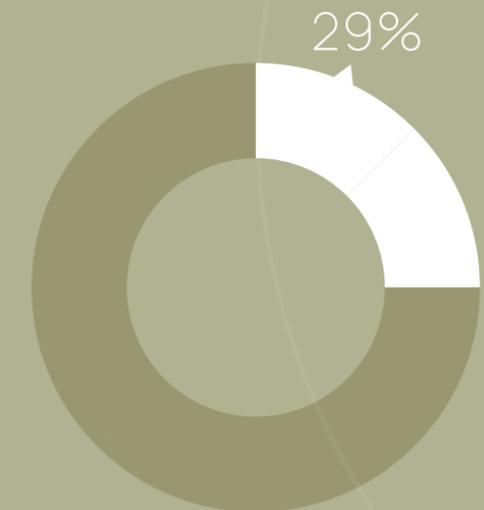
Las actividades económicas relacionadas con el turismo aportaron el 20.2% de la economía de Antioquia.



El crecimiento del sector de nómadas digitales en Colombia ha sido del 30% anual.



Medellín y su área metropolitana han visto un aumento del 25% en la demanda de espacios de coworking.



La oferta universitaria en Sabaneta es un atractivo clave, con un aumento superior del 29%

01

Tendencias
de vivienda

02

El desarrollo
de Sabaneta

03

**Invierte en
The Yard**

04

Modelo de
negocio



03



The Yard

Un innovador proyecto de vivienda turística en Sabaneta, diseñado para quienes buscan una experiencia de vida única y moderna. Conformado por tres torres, con una ubicación privilegiada situado estratégicamente cerca de todos los servicios y con fácil acceso a pie o en bicicleta, y una variedad de zonas comunes que fomentan la comunidad y las conexiones, un entorno donde se puede vivir, trabajar y divertirse.

DESARROLLA





The Yard

El Mejor Café De
Colombia
tómate la vida
DIVERSA

HOTEL
The Yard





1

Polifan

MULTIFAMILY **Exito en ventas**

2

Tempora

COLIVING **En lanzamiento**

3

Aticca

Futuro desarrollo

Juntos conforman una microciudad, diseñados para ser un espacio dinámico y conectado, cuenta con zona comercial, coworking y eventos.



Por qué invertir en The Yard

Ubicación ideal

The Yard se encuentra estratégicamente en Sabaneta, un municipio muy deseado para vivir e invertir, con un gran desarrollo en crecimiento.

Desarrollado por



Expertos en vivienda turística y hotelería, especializados en crear comunidades y ciudades de 15 minutos.

Zonas comunes

The Yard ofrece zonas de experiencia de alto nivel, ideales para teletrabajadores, residentes de intercambio que buscan nuevas relaciones, y aquellos que buscan diversión o emprender.

Estilo de Vida

Moderno, dinámico y flexible. **LOS YARDIES** valoran la conexión humana, la innovación y las experiencias auténticas, pudiendo elegir su tiempo de estancia y disfrutar de tener todo cerca.

Modelo de Renta

Escrituración Individual y Renta Colectiva. Administración completa por un **BE HAPPY** operador experto, asegurando una inversión segura y rentable con ingresos pasivos constantes.

Tu inversión
en manos de **expertos**



Trazos Urbanos es un **desarrollador inmobiliario**, líder en el sector con una sólida trayectoria de más de 10 años, **enfocado en proyectos de alto valor**. Con un enfoque innovador, **crea comunidades y productos que apuntan a nichos**: microciudades funcionales, modernas, estéticas, sostenibles y flexibles, que se adaptan y evolucionan con el tiempo. Su experiencia y éxito en múltiples proyectos a nivel nacional los posicionan como un **socio confiable** y experto en el mercado inmobiliario, **garantizando inversiones seguras y rentables**.





SOMOS YARDIES, SOMOS COLIVING

Tempora

Conecta, vive y disfruta.

The Yard



1	Parque de Sabaneta	3	8
2	Estación Metro La Estrella	4	10
3	CC Aves María - Éxito	1	3
4	Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya	1	3
5	Mall Vegas Plaza - Euro	3	8
6	Indesa (Centro Recreación y Deporte)	3	6
7	Iglesia Santa Ana Santuario María Auxiliadora	3	8
8	Iglesia Nuestra Señora de los Dolores	3	6
10	Hospital Venancio Díaz	3	6
10	Colegio Rafael J. Mejía	4	10
11	Universidad CEIPA	4	10
12	UniSabaneta	6	17
13	Universidad San Martín	7	20

Conecta, vive y disfruta.

Urbans

The Yard

Son personas creativas que valoran la autenticidad y buscan experiencias que trasciendan los estándares convencionales. Son profesionales jóvenes, creadores de contenido y emprendedores, que encuentran en The Yard un lugar donde pueden conectar, crear y vivir plenamente en comunidad.

Tempora

Apartamentos de

48 a 67 m²

Incluyen mobiliario y acabados de lujo
+ parqueadero

The Yard



114

Apartamentos

19 Independientes

1 alcoba

95 Lock-off

2 alcobas

- Roomies M
- Roomies L

The Yard



**TIPO
INDEPENDIENTE**

03 48.97m²

Apartamentos Lock-off

El concepto de apartamento **lock-off** ofrece una solución versátil y rentable para propietarios e inversionistas. Este diseño permite dividir la unidad en dos espacios independientes, lo cual es ideal para maximizar la rentabilidad a través de alquileres individuales sobre la misma matrícula.



TIPO ROOMIE

06 66.22m²

Versatilidad

Cada propietario tiene la opción de dividir el apartamento o mantenerlo como uno solo con dos alcobas, según sus necesidades y preferencias.

Privacidad

Cada sección cuenta con su propia entrada, garantizando privacidad y comodidad para los inquilinos.



Planta típica

Zonas de **experiencia**

Politan

- Zona de lectura
- Salón de Yoga
- Spa de mascotas
- Salón social
- Coworking (Exclusivo para Politan)
- Firepit
- Juegos para adultos
Exteriores Ping Pong - Kball - BBQ

Tempora

- Piscina
- Sauna turco
- Gimnasio
- Lobby
- Rooftop

Aticca

- Social kitchen
- Laundry
- Play room
- Podcast & streaming
- Night club - Disco

Las zonas de experiencia en The Yard son una extensión de la buena vida, diseñadas para el desarrollo social, la diversión y el trabajo. Entregadas por etapas y conectadas entre las tres torres, creando comunidad y experiencias únicas.

Más que simples áreas comunes, son lugares donde se construyen relaciones y se disfrutan momentos memorables.



Politan

29 PISOS

Tempora

26 PISOS

Aticca

23 PISOS

Rooftop

P 29
P 28
P 27
P 26
P 25
P 24
P 23
P 22
P 21
P 20
P 19
P 18
P 17
P 16
P 15
P 14
P 13
P 12
P 11
P 10
P 9
P 8
P 7
P 6
P 5
P 4
P 3
P 2
P 1
S 1

Zonas de experiencia

Oficinas

Parqueadero propietarios

Comercio / Locales

Parqueadero visitantes



Zonas de experiencia
16 zonas comunes
+ Rooftop



Oficinas
+ 38 en Tempora
+ 58 en Aticca



En Tempora
+ 82 celdas
+ 14 minibodegas



En Tempora
+ 5 locales
+ 2 burbujas



En Tempora
+ 40 celdas



The Yard

Piscina



IMPOSSIBLE
IS
NOTHING

The Yard

Gimnasio

Salón de lectura



The Yard



Salón de yoga



The Yard

35/45

Lobby

Social Kitch



The Yard

36/45



Play Room



The Yard

37/45

Rooftop

Podcast & Streaming



The Yard





GOURMET FOOD

Coffee

ARTÍPIC

SAJ

The Yard

Zona Comercial

01

Tendencias
de vivienda

02

El desarrollo
de Sabaneta

03

Invierte en
the yard

04

**Modelo de
negocio**



04



Ingresos totales de **tu inversión**

Al invertir en Tempora by The Yard, no solo recibes ingresos de la renta de tu apartamento. Nuestro innovador modelo de renta te permite beneficiarte también de las membresías, coworking, locales comerciales y eventos. Este enfoque integral **maximiza tus retornos** y **asegura ingresos constantes**, diversificados y rentables, ofreciendo una oportunidad de inversión sólida y confiable.



Modelo de Renta



Invierte

Invierte en Tempora y recibe un título de propiedad sobre tu unidad.



Operación

Nuestro operador de confianza, **Be Happy**, se encargará de comercializar y administrar los costos de manera eficiente.



Utilidad

Recibe ingresos sobre todos los negocios de Tempora by The Yard, beneficiándote de una renta colectiva.



BE HAPPY

BE FREE

La mejor parte es que no necesitas preocuparte por la gestión, ya que un operador experto se encargará de atraer clientes, gestionar rentas y administrar los ingresos y costos de manera eficiente. **Tu inversión se convierte en un motor de crecimiento sin complicaciones ni preocupaciones.**

Escrituración Individual y Renta Colectiva

Con una escritura individual y una renta colectiva, nuestro modelo permite la monopolización del edificio, asegurando una gestión unificada y eficiente a través de **BE HAPPY**, nuestro operador de confianza. Esto fortalece la operación de **Tempora** y asegura ingresos estables y constantes.

Modelo de Renta

Inmueble	Valor inmueble	Cuota separación	Cuota mensual	Última cuota
Yardies L	\$ 647'765.334	\$ 8'000.000	\$ 4'903.411	\$ 453'435.734
Yardies L+	\$ 663'942.001	\$ 8'000.000	\$ 5'031.121	\$ 464'759.401

Dotación (incluye IVA)	Valor total
\$ 48'000.000	\$ 695'765.334
\$ 49'000.000	\$ 712'942.001

* Prima de altura de \$ 500.000 por piso

The Yard



The Yard

Politan | Tempora | Aticca

DESARROLLA



CON EL RESPANDE DE



📞 304 574 8192
trazosurbanos.com.co