



De semanas a minutos: IA en estructuración y análisis de activos inmobiliarios

Juan Carlos Peláez

CEO y Cofundador Asetia

Asetia 



Sector construcción: USD 15 billones (millones de millones) al año que se manejan con tecnología de los 90s

01

Tech del siglo pasado

Sector intensivo en recursos y capital humano, pero con bajo uso de tecnología de punta en sus operaciones diarias.

02

Datos no estructurados

La información de los proyectos está repartida en Excel, emails, pdfs, WhatsApps. No hay una fuente única de información.

03

Procesos manuales

La mayoría de los procesos son “manuales con computador”: buscar un correo que tiene un pdf para sacar un dato que se debe incluir en una tabla de Excel.

La mayoría de los proyectos de construcción en el mundo se gestionan con Excel, Pdfs, emails y WhatsApp



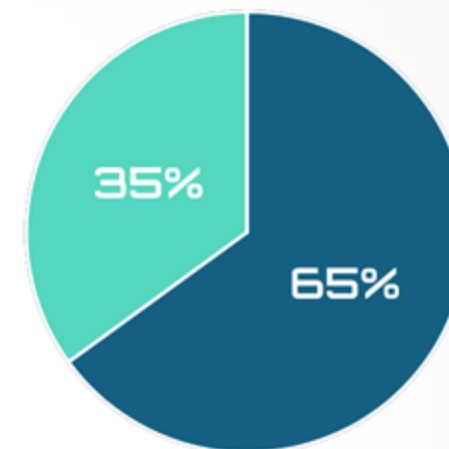
Los ingenieros gastan el 35% del tiempo en tareas no esenciales

35%

Tiempo "perdido"

65%

Tiempo dedicado a actividades que generan valor



■ Genera valor ■ No genera valor

14 horas perdidas por persona, cada semana, que podrían dedicarse a actividades prioritarias.

5.5

horas/semana

Buscando datos e información del proyecto

4.7

horas/semana

Resolución de conflictos y coordinación

3.9

horas/semana

Errores y retrabajos

11.2

horas/semana

Ejecución y coordinación del proyecto

8.2

horas/semana

Comunicación con las partes interesadas

7

horas/semana

Organización del sitio de obra

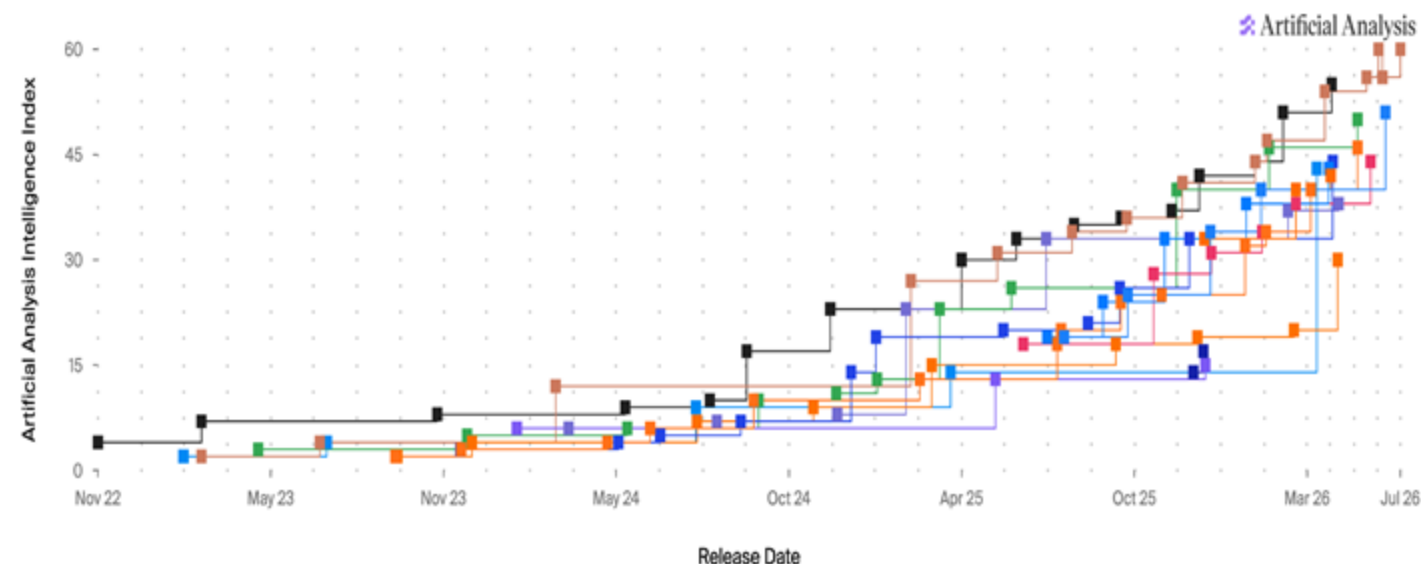
Oportunidad de maximizar el tiempo dedicado a actividades de mayor valor.

La IA ya tiene inteligencia de PhD y sigue aprendiendo

Frontier Language Model Intelligence, Over Time

Artificial Analysis Intelligence Index v4.1 incorporates 9 evaluations: GDPval-AA v2, τ^3 -Banking, Terminal-Bench v2.1, SciCode, Humanity's Last Exam, GPQA Diamond, CritPt, AA-Omniscience, AA-LCR

● OpenAI ● xAI ● Meta ● Google ● Anthropic ● Mistral ● DeepSeek ● Upstage ● MiniMax ● Alibaba ● Kimi ● Xiaomi
● MBZUAI Institute of Foundation Models ● Z AI



General Agents

All maxed out on thinking effort: max or xhigh.

GDPval-AA v2 Elo

Fable 5	1768.0
GPT-5.6 Sol	1748.0
Kimi K3	1608.0
Opus-4.8	1600.0
GLM-5.2	1514.0
GPT-5.5	1494.0

AA-Briefcase Elo

Fable 5	1583.0
Kimi K3	1548.0
GPT-5.6 Sol	1495.0
Opus-4.8	1354.0
GLM-5.2	1269.0
GPT-5.5	1159.0

Automation Bench

Kimi K3	39.8
GPT-5.6 Sol	29.7
Fable 5	29.1
Opus-4.8	27.2
GPT-5.5	22.7
GLM-5.2	12.9

Visual Agents

All maxed out on thinking effort: max or xhigh.

CharXiv (RQ) w/ tool

Fable 5	91.5
Kimi K3	91.3
Opus-4.8	89.9
GPT-5.6 Sol	89.1
GPT-5.5	89.0

JobBench

Fable 5	57.4
Kimi K3	52.9
Opus-4.8	48.8
GPT-5.6 Sol	46.5
GLM-5.2	43.4
GPT-5.5	38.3

SpreadsheetBench 2

Kimi K3	34.8
Fable 5	34.7
GPT-5.6 Sol	32.4
Opus-4.8	31.6
GPT-5.5	29.1
GLM-5.2	28.1

BrowseComp

Kimi K3	91.2
GPT-5.6 Sol	90.4
Fable 5	89.6
GPT-5.5	84.4
Opus-4.8	84.3

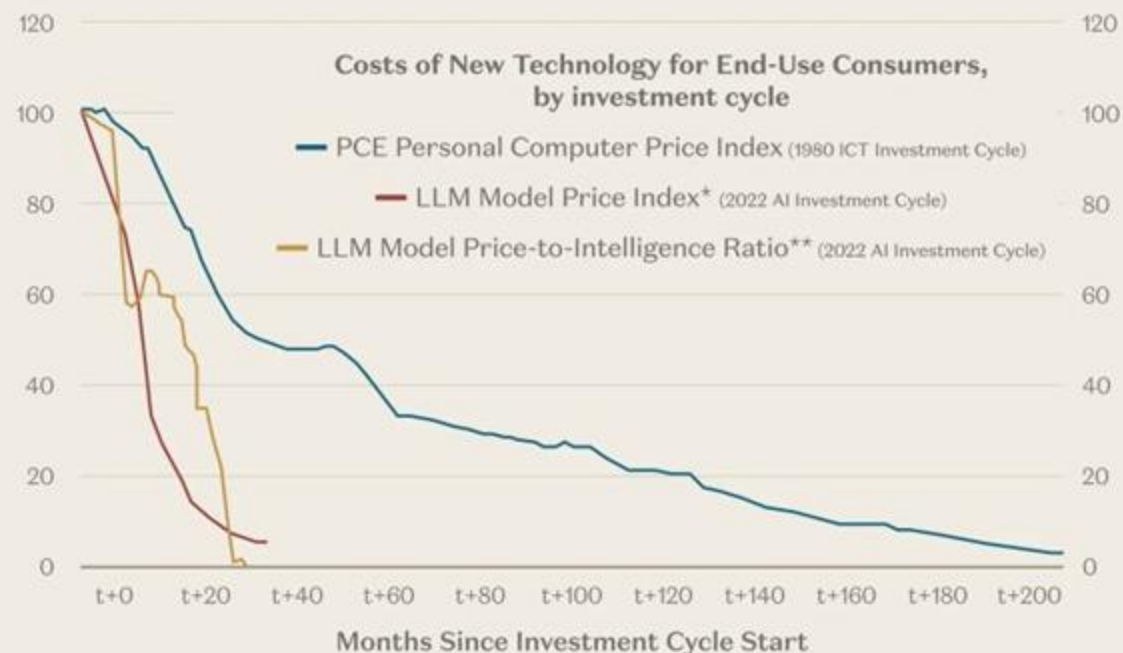
ZeroBench w/ tool (Pass@5)

Fable 5	46.0
Kimi K3	41.0
GPT-5.5	41.0
GPT-5.6 Sol	35.8
Opus-4.8	34.0

A un costo para el usuario cada vez menor

The Price of Intelligence Is Falling Quickly

Cost of AI has deflated as much in ~3 years, as PCs deflated in ~1.5 decades



Notes: *Price per million tokens averaged across difference LLM models, indexed to March 2023; **Quality-adjusted LLM model price index from Demirer, Fradkin, Tadelis, and Peng, 2025

Source: Goldman Sachs Global Investment Research, Department of Commerce (July 10, 2026)

El costo de la inteligencia artificial ha caído 5X más rápido que los computadores personales.

La caída del costo de IA en 3 años es equivalente a la caída del costo de PCs en 15 años

Estamos en la etapa inicial de una revolución industrial sin precedentes

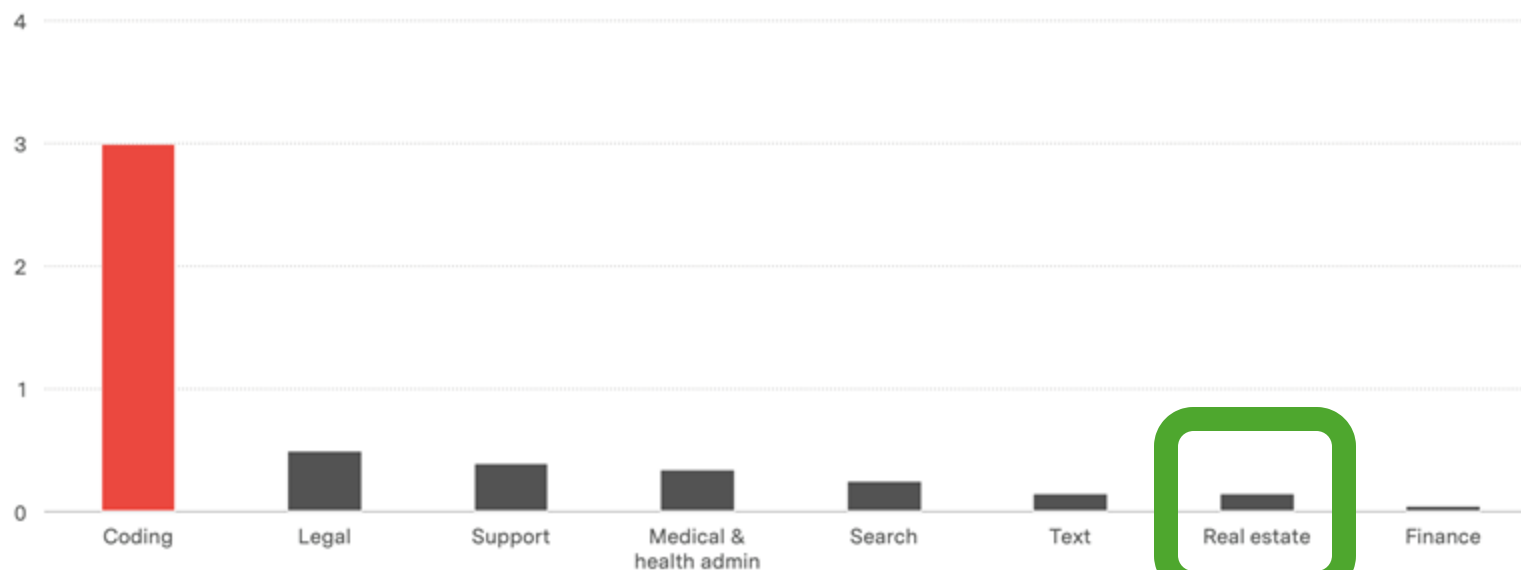
More and More Households are Paying for AI

Share of US Households with paid AI subscriptions



Fuente: PNC Research

Annualised enterprise AI spending, March 2026 (\$bn)

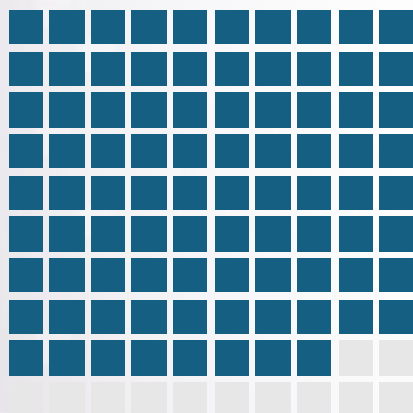


Fuente: a16z / presentación Benedict Evans "AI is eating the world"

Por ahora muchos pilotos, pocos resultados medibles

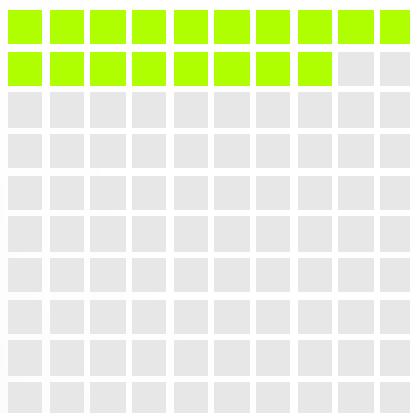
Adopción vs. impacto real

88%



Inician pilotos de IA

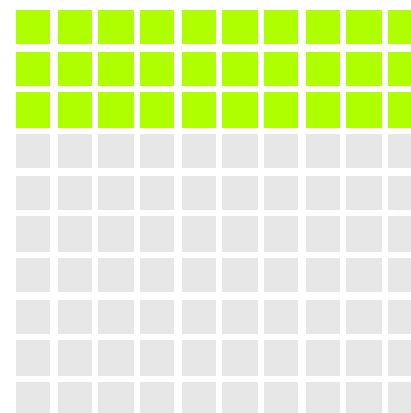
<20%



Implementan con ROI medible en P&L

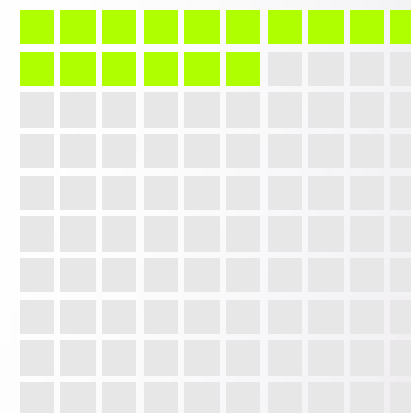
Confianza en IA autónoma (cae al doble de adopción)

30%



Confianza en IA autónoma — 2025

16%



Confianza en IA autónoma — 2026

Hay mucho por hacer con IA en tareas “manuales con computador”

Factibilidad

Análisis de norma,
predial y riesgos

Cierre financiero

Modelos financieros,
escenarios,
revisiones
contractuales,
verificación punto
equilibrio

Seguimiento Proyecto

Seguimiento en
tiempo real, curva S,
flujo de caja
actualizado

Ventas y Escrituración

Atención al cliente,
personalización de
la atención,
producción
documentos

Complejo Cultural y Deportivo El Campín

Estado consolidado de la concesión. La plataforma lee toda la documentación del proyecto, sigue las obligaciones del contrato y anticipa cada vencimiento e hito de forma automática.

\$ Inversión total

2.327.148MM

CAPEX \$1.013.447 MM · precios 2021

Avance de obra

34%

fase de construcción · UF1-UF4

Obligaciones seguidas

148

extraídas del contrato y apéndices

Alertas próximas(30d)

5

2 requieren acción

Curva S — avance del proyecto

Avance acumulado planificado vs. ejecutado

Ejecutado --- Planificado



Panel de control 360°

Toda la concesión —inversión, avance y riesgo— en una sola vista

Asetia

WORKSPACE - APP EL CAMPIN

PROYECTO - EL CAMPIN

Resumen

Unidades funcionales

GESTIÓN CONTRACTUAL

Obligaciones y riesgos

Revisión de documentos

Modelo financiero

DOCUMENTACIÓN IA

Cuarto de datos

Copiloto documental

DC Dirección de Concesión
APP CDEC S.A.S.

\$ Inversión total

2.327.148 MM

CAPEX \$1.013.447 MM - precios 2021

Avance de obra

34%

fase de construcción - UF1-UF4

Obligaciones seguidas

148

extraídas del contrato y apéndices

Alertas próximas (30d)

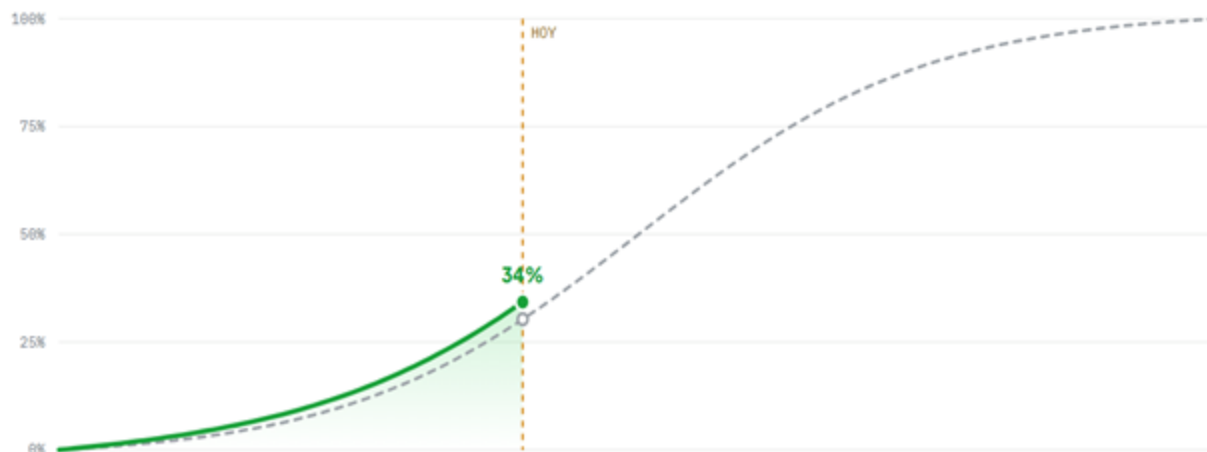
5

2 requieren acción

Curva S — avance del proyecto

Avance acumulado planificado vs. ejecutado

Ejecutado --- Planificado



Avance físico acumulado de la concesión a lo largo del contrato. La curva muestra datos de ejemplo para ilustrar el seguimiento: las etapas y el plazo del

Todo el contrato, leído por la IA

148 obligaciones extraídas automáticamente del contrato y sus apéndices, sin captura manual.

Alertas antes de cada vencimiento

El sistema anticipa pólizas, entregables y pagos con semanas de anticipación.

Avance de obra en contexto

Curva S y exposición de riesgo por dimensión, cruzadas con la documentación oficial.

Modelo financiero

CAPEX, OPEX y flujo de caja, leídos de los apéndices financieros

Asetia ^

WORKSPACE - APP EL CAMPÍN

PROYECTO - EL CAMPÍN

Resumen

Unidades funcionales

SECCIÓN CONTRACTUAL

Obligaciones y riesgos

Revisión de documentos

Modelo financiero

DOCUMENTACIÓN ZA

Cuarto de datos

Copiloto documental

DC Dirección de Concesión
APP CDEC S.A.S.

CAPEX - inversión inicial

1.013.447 MM

precios constantes 2021

OPEX - operación y mant.

1.313.701 MM

a lo largo de la concesión

Inversión total

2.327.148 MM

sin recursos públicos

Plazo de concesión

350 meses

29 años y 2 meses

Flujo de caja del proyecto — curva J

Flujo de caja acumulado proyectado, en billones COP



Curva J automática

El flujo de caja acumulado y el punto de equilibrio se recalculan con cada actualización del modelo.

Contraprestación al detalle

Del 2,84% al 24,33% de los ingresos, con el desglose exacto de cada subcuenta del contrato.

Beneficios en especie cuantificados

Oficinas, entradas, parqueaderos y publicidad valorados automáticamente a precios contractuales.

Obligaciones y riesgos

Cada obligación y riesgo del contrato, consolidado y priorizado

GESTIÓN CONTRACTUAL · MÓDULO 1

Seguimiento de obligaciones y riesgos

La plataforma extrae del contrato de concesión y sus apéndices cada obligación, garantía y fecha límite, las consolida en un panel de control y alerta al equipo antes de cada vencimiento.

Obligaciones activas

148

contrato + 12 apéndices

Vencen en 30 días

5

2 críticas

Garantías por renovar

1

acción requerida

Cumplimiento al día

96%

+3 pp

Dashboard de obligaciones

Estado por responsable y vencimiento

OBLIGACIÓN	FUENTE	VENCE	ESTADO
Renovación garantía única Amazo de cumplimiento	Ap. Financiero 4	22 Jul	● Por vencer
Diseños definitivos UP9 Preconstrucción	Ap. Técnico 1	05 Ago	● Próxima
Pago contraprestación IDR2 Trimestral · 1%	Minuta cl. económica	18 Ago	● Próxima
Reporte de indicadores de obra Seguimiento mensual	Ap. Técnico 3	10 Sep	● Al día
Plan de gestión social Frente comunidades	Ap. Técnico 8	28 Sep	● Al día

Alertas configuradas

Anticipación personalizable

Vencimiento de garantías y pólizas

Avisar 30 y 10 días antes · correo + panel

Activa

Entregables por unidad funcional

Avisar 15 días antes de cada hito

Activa

Pagos de contraprestación al IDR2

Avisar al inicio de cada trimestre

Activa

Reportes de indicadores de obra

Avisar 7 días antes del corte mensual

Programada

148 obligaciones bajo control

Extraídas del contrato y 12 apéndices, con fuente y fecha de vencimiento.

Matriz de riesgo viva

Score y exposición por dimensión — predial, construcción, financiero— actualizados con cada documento nuevo.

Alertas configurables

El equipo define la anticipación por tipo de obligación; la plataforma avisa sin revisar el contrato a mano.

Asetia

WORKSPACE · APP EL CAMPÍN

PROYECTO · EL CAMPÍN

Resumen

Unidades funcionales

GESTIÓN CONTRACTUAL

Obligaciones y riesgos

Revisión de documentos

Modelo financiero

DOCUMENTACIÓN IA

Cuarto de datos

Copiloto documental

DC Dirección de Concesión
APP CODEC S.A.S.

Copiloto documental

Pregunta en lenguaje natural sobre el contrato y sus 75 documentos

Copiloto documental

Pregunta en lenguaje natural sobre el contrato de concesión y sus 75 documentos. El copiloto responde con cifras, plazos y cláusulas, citando siempre la fuente.

Ficha del proyecto - APP-IP-051-2023

Concesión vigente

Complejo Cultural y Deportivo El Campín

DATOS ECONÓMICOS

Inversión total	CAPEX	Plazo
\$2.327.148 MM	\$1.013.447 MM	350 meses

DATOS CLAVE

- APP de Iniciativa Privada sin recursos públicos (Ley 1508 de 2012). Concedente: IDRD.
- Predio de 167.000 m²; área de intervención de 184.387 m² sobre la Cra. 30 con Calle 53b Bis.
- Parqueadero soterrado de -81.500 m²: +1.300 autos, +700 motos y +600 bicicletas.
- Adjudicado mediante Resolución No. 1791 del 29 de diciembre de 2023.

EXPOSICIÓN DE RIESGO AGREGADA

Predial/regulatorio		76
Construcción		68
Financiero		44

Copiloto documental

Pregunta sobre el contrato

Leí los 75 documentos del proceso APP-IP-051-2023 de El Campín. Puedo consultarte cifras, plazos, obligaciones o cláusulas del contrato. ¿Qué necesitas revisar?

¿Cuánto dura la concesión?

La concesión tiene un plazo de 350 meses (29 años y 2 meses), distribuidos en: preconstrucción 12 meses, construcción 42 meses, operación y mantenimiento 296 meses y reversión 6 meses. No incluye el plazo de liquidación del contrato.

Fuente: Minuta del Contrato de Concesión

¿Cuáles la inversión total?

¿Cuánto dura la concesión?

Contraprestación al IDRD

Capacidad del parqueadero

Escribe tu pregunta...

Enviar

Respuestas con cita a la fuente

Cada respuesta referencia el documento, apéndice o cláusula exacta de donde salió el dato.

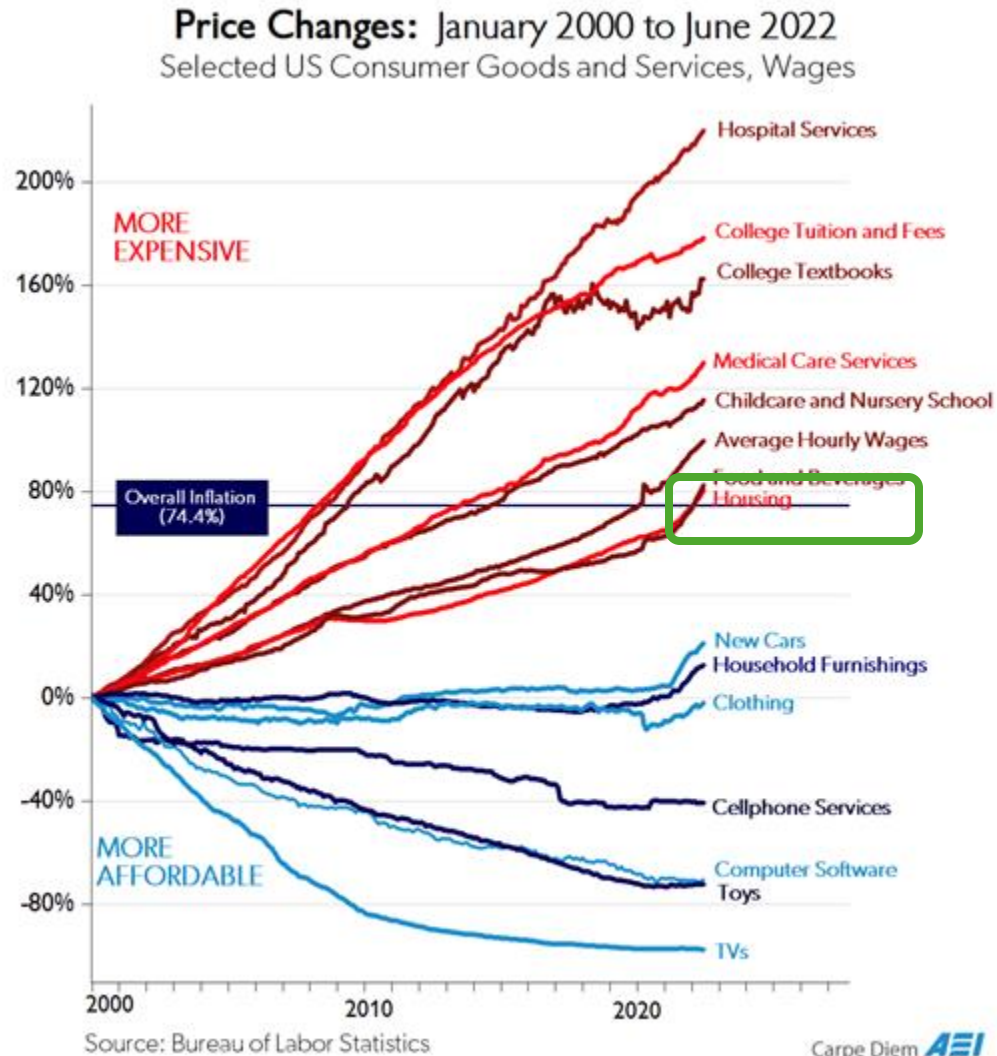
75 documentos, una sola conversación

Contrato, apéndices técnicos y financieros, y matrices de riesgo, todo consultable al instante.

De horas de lectura a segundos

Lo que antes tomaba revisar cientos de páginas, ahora es una pregunta directa.

Conclusión: Momento de cambio estructural



IA en el sector inmobiliario: la oportunidad para tomar mejores decisiones, más rápido y a menor costo

iGracias!

Asetia 

21A
CUMBRE

IA EL NUEVO MATERIAL DEL SECTOR