



Cayetana

VILLAS

CIERRA LOS OJOS_

01

CARTAGE

Imagina despertar donde
el tiempo no apura; se detiene.
Donde el sonido del agua
marca el ritmo del día
y la luz entra suave,
sin pedir permiso.

Imagina un lugar donde el mar dio
origen y la calma decidió quedarse.

Ese lugar existe.
Y no muchos saben llegar.

Bienvenidos a...



Cayetana



CONCEPTO DEL PROYECTO

02

CARTAGE

—
Entre el mar abierto y la quietud de la ciénaga.

La Ciénaga de los Vásquez

no es un destino común. Es un refugio.

Un paisaje intacto donde la vida fluye lento
y cada amanecer se siente como un privilegio.

Aquí, la exclusividad no se construye:
se hereda del entorno.

54

Villas Residenciales en Barú, entre
la ciénaga, mar, playa y naturaleza.



CARTAGENA DE INDIAS



10°15'48'' N - 75°35'53''E

UBICACIÓN



- 35 minutos en transporte marítimo
- 60 minutos en transporte terrestre
- Fauna y flora nativa
- Playas paradisíacas
- Cerca a la ciudad amurallada, Cartagena
- Gran oferta gastronómica
- Aeropuerto y múltiples puertos
- Puestos de salud y hospitales

UN PARAISO QUE LO TIENE TODO CERCA

Entre playas, naturaleza, cultura,

lujo, historia y sabor...

Lo mejor del caribe en un solo lugar.

CERCANÍA



CIÉNAGA — DE LOS VASQUÉZ

¿Por qué esta ubicación es única?

La Ciénaga de los Vásquez es un paraíso de Barú. Rodeada de playas naturales, arenas blancas y una costa tropical, esta zona tiene un encanto salvaje, playero auténtico.

El escenario perfecto para un condominio de Villas de campo, lujo sereno, donde la conexión con la naturaleza coexisten en armonía.

05

CARTAGE



DESARROLLO EN LA ZONA

PUNTA NATIVA

- 1.094 hectáreas
- 47% zonas de desarrollo
- 52% zonas de cesión pública
- Arrecifescoralinos
- Buceo y marina
- Golf y ciclovias
- Playas y manglares
- Parques y bosqués
- Deportes náuticos

FOUR
SEASONS

FOUR
SEASONS

CIENAGA DE LOS VASQUÉZ

SOFITEL

CALA BLANCA

Cayetana

DECAMERON BARÚ

06

CARTAGE

ZONA EXCLUSIVA



- C A Y E T A N A -

“LO QUE NACE DEL AGUA Y SE PROTEGE EN LA CALMA”

- R E S E R V E -

La arquitectura de Cayetana
dialoga con el entorno.

Líneas limpias.

Materiales nobles.

Espacios abiertos que permiten
que la luz, el aire y el paisaje entren.

Aquí, la arquitectura no compite
con la naturaleza. La acompaña.

L I F E S T Y L E & E X P E R I E N C E

BARÚ

ARQUITECTURA



Materialidad principal: Muro en acabado revoque rustico. Pisos en porcelanatos piedra coralina y superficies, piedra natural en detalles estructurales y jardinería, madera orgánica (natural o tratada) en pérgolas y acabados, mobiliario fijo en mampostería integrada.

Sensaciones: Silencio visual, calma, atemporalidad, conexión con la naturaleza, mediterranean lifestyle.



DISEÑO E INSPIRACIÓN

ELEMENTOS CLAVE:

- Piscinas tipo plunge con bordes esculturales
- Solárium y terrazas chill-out integradas al diseño
- Ventanales de piso a techo que favorecen ventilación cruzada
- Vegetación tropical en jardineras y espacios interiores
- Iluminación natural controlada y texturas neutras.

ZONAS COMÚNES



TIPOLOGÍA

11

CONSTRUCTIVA

- Villas unifamiliares boutique
- 1 o 2 plantas + solárium,
- Distribución abierta,
- Ejes visuales hacia agua,
- Patios o jardines laterales.





- OCEAN VIEW
- GOLD RANGE
- MUELLE
- SPA WELLNESS
- ZONA DE NIÑOS
- SENDERO SECO
- PADEL
- WATER SPORTS
- GYM
- LOUNGE CAFÉ
- TENNIS COURT
- SEGURIDAD 24/7

AMENITIES

12

CARTAGE



PLANO DEL PROYECTO

BARÚ



OPORTUNIDAD

14

UNA INVERSIÓN EXCLUSIVA

DESDE

\$1'519.570.000

C O P

- 111m² + 173m²
- ESCRITURA INMEDIATA
- PAGO DEL 30% - 50%
- PLAZO & FINANCIACIÓN

FORMA DE PAGO



CAYETANA SAVINA

1 1 1 m ² + 1 7 3 m ²

Villa de 1 planta + rooftop con BBQ.
2 habitaciones con baño + baño social.
Cocina abierta integrada a sala comedor.
Terraza exterior con piscina infinita y vista a la
ciénaga. 2 parqueaderos dobles semicubiertos.
Jardinería con especies nativas. Ideal como
segunda vivienda o inversión boutique.

DESDE

\$1.519.570.000



CAYETANA EIVISSA

1 6 1 m ² + 2 5 0 m ²

Villa de 2 plantas con 3 habitaciones con baño, baño
social y alcoba de servicio.
Cocina con isla y tepanyaki integrada a área social.
Terraza con pérgola, piscina infinita y deck.
Espejos de agua en el ingreso y 4 parqueaderos dobles.
Diseño mediterráneo y paisajismo nativo.
Perfecta para segunda residencia o inversión.

DESDE

\$2.249.760.000



CAYETANA MACARELLA

2 0 5 m ² + 2 5 0 m ²

Villa de 2 plantas con vista exclusiva al mar.
3 habitaciones con baño, principal con walk-in closet y
terrazza elevada. Cocina con isla y jacuzzi interior. Piscina
con deck y tumbonas bajo pérgola. Ingreso con espejos
de agua y 4 parqueaderos dobles. Diseño mediterráneo y
paisajismo nativo. Alta valorización para inversión.

DESDE

\$2.620.646.000



VILLAS	SAVINA	EIVISSA	MACARELLA
TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS	111 m² + 173 m²	161 m² + 250 m²	205 m² + 250 m²
\$ Inversión de Villa + Predio COP	COP1.519.570.000	COP2.249.760.000	COP2.620.646.000
\$ Inversión de Villa + Predio USD*	USD 379.893	USD 562.440	USD 655.162
Tarifa por noche	COP2.300.000	COP3.350.000	COP3.900.000
Días Mes	30	30	30
Ocupación Estimada	65%	65%	65%
Días MES Alquilados	20	20	20
Días AÑO Alquilados	234	234	234
INGRESOS BRUTOS POR MES	COP44.850.000	COP65.325.000	COP76.050.000
EGRESOS BRUTOS POR MES	-COP18.864.916	-COP26.540.633	-COP30.879.835
Plataformas MES (15%)	COP6.727.500	COP9.798.750	COP11.407.500
Administración MES	COP975.000	COP1.412.523	COP1.675.875
Servicios Públicos MES (Agua, Electricidad, etc)	COP3.100.000	COP3.565.000	COP4.099.750
Operador Turístico MES - SOY LOCAL	COP6.279.000	COP9.145.500	COP10.647.000
Mantenimiento MES	COP897.000	COP1.306.500	COP1.521.000
Predial MES	COP886.416	COP1.312.360	COP1.528.710
CASH FLOW NETO MES APROX	COP25.985.084	COP38.784.367	COP45.170.165
MARGEN OPERATIVO MES APROX	58%	59%	59%
RENTABILIDAD MENSUAL	1,7%	1,7%	1,7%
ROI ANUAL	21%	21%	21%
RENTABILIDAD EA%	23%	23%	23%

Invertir en Cayetana Villas® supera por mucho las opciones tradicionales. Con una rentabilidad efectiva anual del 22% al 24%, márgenes operativos del 51% y un payback de 4,9 años, las villas duplican o triplican el retorno de un CDT, finca raíz tradicional o leasing. Es una inversión con alta liquidez, excelente flujo mensual y fuerte valorización en el sector turístico de lujo.* Estas proyecciones económicas se basan en las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Cartagena de Indias y pueden fluctuar dependiendo de la coyuntura económica nacional e internacional. Así mismo, el precio de la villa y el amoblamiento pueden sufrir variaciones en función de la lista de precios al momento de la compra.

MÁS QUE UNA

INVERSIÓN EXCLUSIVA

ES LA OPORTUNIDAD

DE PERTENECER A UN...

17

CARTAGE

Cayetana
Villas

ESTILO DE VIDA

ESPACIOS ENCANTADORES





QUE ESPERAS PARA
VIVIR LA EXPERIENCIA





Cayetana

VILLAS



RITZY
INTERNATIONAL REAL ESTATE

 CH2
GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN

FIGO
INVESTMENT GROUP

 JLI
ARQUITECTURA