



Cayetana

VILLAS



Cartagena

Donde el legado se encuentra con el futuro

Cartagena de Indias no es solo un destino; es un epicentro de valorización y sofisticación que hoy vive su momento más glorioso.

Reconocida como el "Mejor Destino Turístico de Colombia 2026" por los World Travel Awards, la ciudad ha trascendido su historia para convertirse en el refugio predilecto del lujo global.

Aquí, la arquitectura colonial y las gestas navales son el marco de un estilo de vida sin comparativos. Con una proyección de 1.6 millones de visitantes anuales,

Cartagena no solo ofrece un paisaje,

Ofrece la seguridad de un activo que crece con el tiempo.



Un destino que el mundo reconoce

Cartagena no es solo una ciudad; es el punto de encuentro de las miradas más selectas. Con más de 400 frecuencias mensuales y el respaldo de las aerolíneas más importantes del mundo, la distancia entre las capitales del mundo y este refugio se acorta cada día.





El puerto de entrada al lujo global...

52.9 MDD: Impacto económico proyectado y 180 recaladas para 2026.

60% de Retorno: Seis de cada diez visitantes eligen regresar al destino.

34 Líneas de Élite: Puerto predilecto de Disney, Princess y Royal Caribbean.

414,204 Visitantes: Una afluencia masiva de perfil internacional y alto consumo.

427 Frecuencias: Conexión aérea mensual que garantiza valorización constante.

Mientras el mundo llega a la puerta de Cartagena, existe un camino reservado solo para unos pocos. Un trayecto donde la energía vibrante de la ciudad evoluciona hacia la calma absoluta del santuario.

Donde la afluencia se convierte en privacidad,
y el valor del mercado encuentra su expresión más pura en el origen...



Respira

Hay mañanas que no tienen prisa. Mañanas donde el agua habla primero, donde la luz llega sin avisar y el aire huele a algo que no tiene nombre pero que reconoces de inmediato.

Hay lugares donde el tiempo no pasa, simplemente es. Donde el mar no es el fondo del paisaje, sino el origen de todo. Pocos los conocen. Menos aún los habitan.

Bienvenido a...
Cayetana
VILLAS





54 Villas



Mar, Playa y Ciénaga



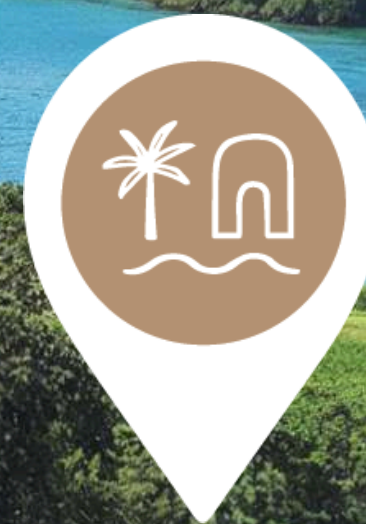
Naturaleza

Diseñado como un refugio en el corazón del **Caribe Colombiano**.

Cayetana integra arquitectura atemporal, materiales naturales y espacios que se funden con el paisaje para crear una experiencia auténtica, sofisticada y profundamente conectada con su entorno.

Ubicación

Bahía De Los Vásquez

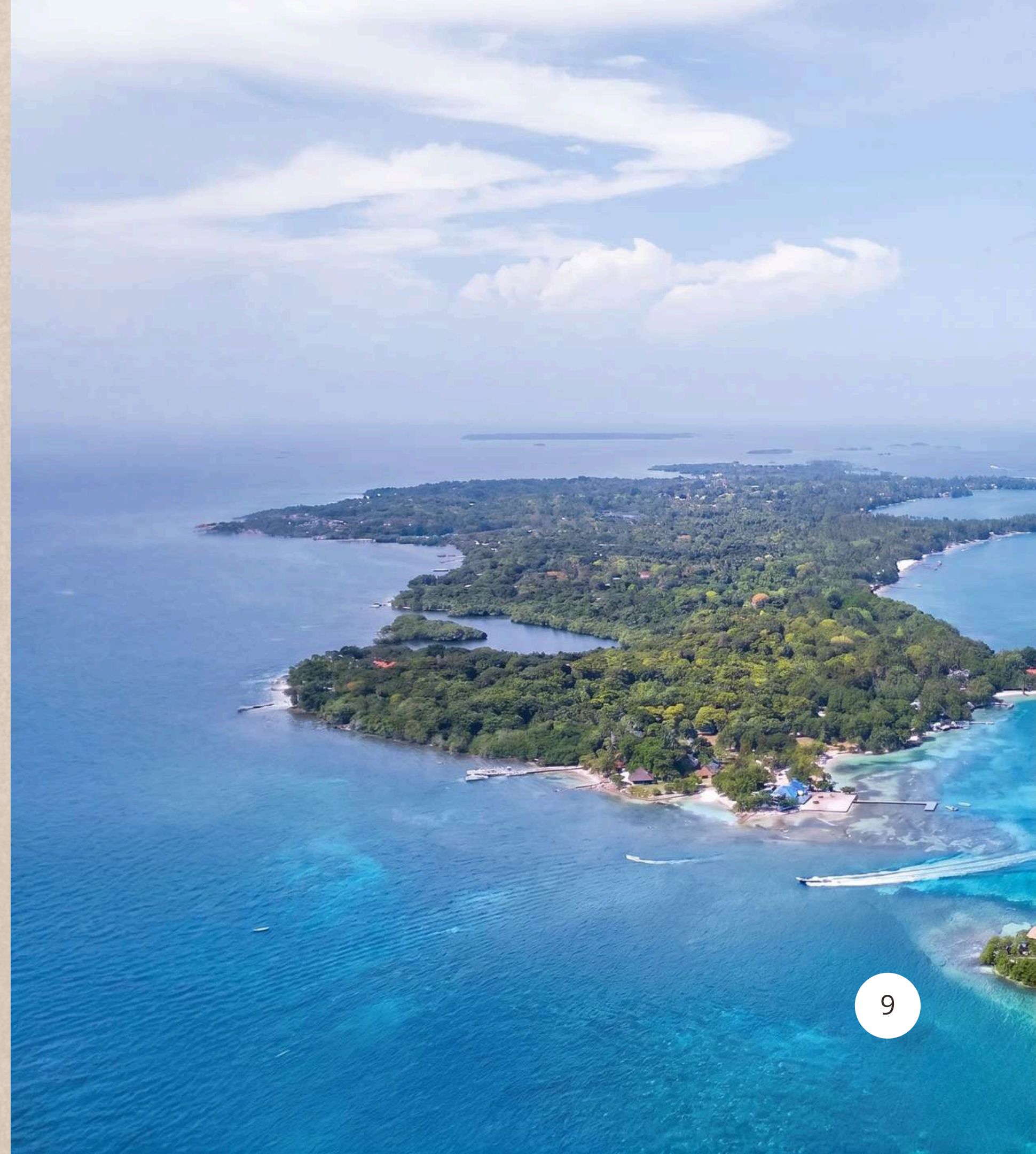


~ Bienvenido

Más que un destino, es un lugar que se siente. Un paisaje donde la naturaleza permanece intacta y el tiempo parece detenerse.

Rodeado de playas naturales, arenas blancas y una costa tropical aún preservada, este enclave guarda un encanto salvaje y auténtico que pocos lugares en el mundo pueden ofrecer.

Aquí, el lujo no compite con la naturaleza:
nace de ella.



10°15'48" N - 75°35'53" E

Four Seasons

Four Seasons

Ciénaga de los Vásquez

Sofitel

Cala Blanca



Islas del rosario

Cartagena



Una ubicación en evolución, con visión de futuro...

Punta Nativa se consolida como uno de los desarrollos más relevantes del Caribe colombiano, con más de 1.094 hectáreas donde naturaleza y planeación conviven en equilibrio.

Arrecifes coralinos, marina, golf, playas, manglares y deportes náuticos, definen un entorno donde la naturaleza y el estilo de vida se encuentran.

Una zona exclusiva en el corazón de Barú, rodeada por referentes internacionales y un entorno único.



● El nuevo corazón de Barú

● El sector más organizado y visionario de la isla

● +400 hectáreas de naturaleza y zonas verdes

● Playas, paisajismo y urbanismo en perfecta armonía

● Una ciudad de playa dentro del Caribe Colombiano

● Diseñado para vivir, disfrutar y desconectarse



La tranquilidad de Barú y la energía de Cartagena,
Dos mundos que eliges cuándo vivir.





 35 MIN  60 MIN

Desde Cartagena





Baru

Donde todo vuelve a lo esencial

Naturaleza intacta.
Playas abiertas.
Silencio, espacio y tiempo.

Aquí, el lujo no se impone...
nace de lo natural.



FAUNA



FLORA



PLAYAS

Cartagena

Donde todo está a tu alcance

Cultura vibrante.
Gastronomía sin pausa.
Historia, energía y vida.

Aquí, todo sucede...
cuando decides volver.



CIUDAD VIEJA



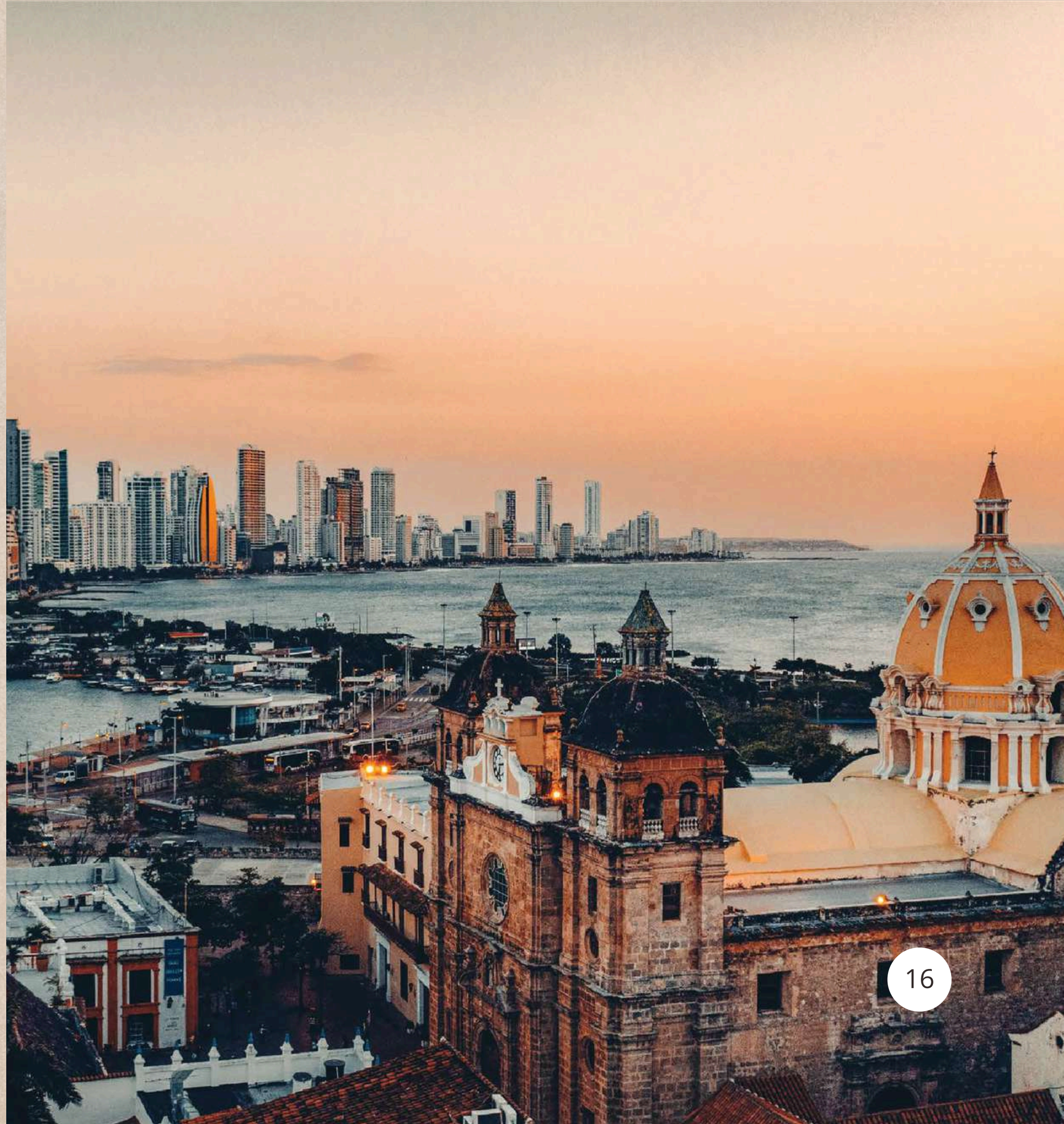
GASTRONOMÍA



VUELOS



SALUD



Y en medio de este paisaje...

toma forma una nueva manera de vivir.



Cayetana
VILLAS

Plano Del Proyecto



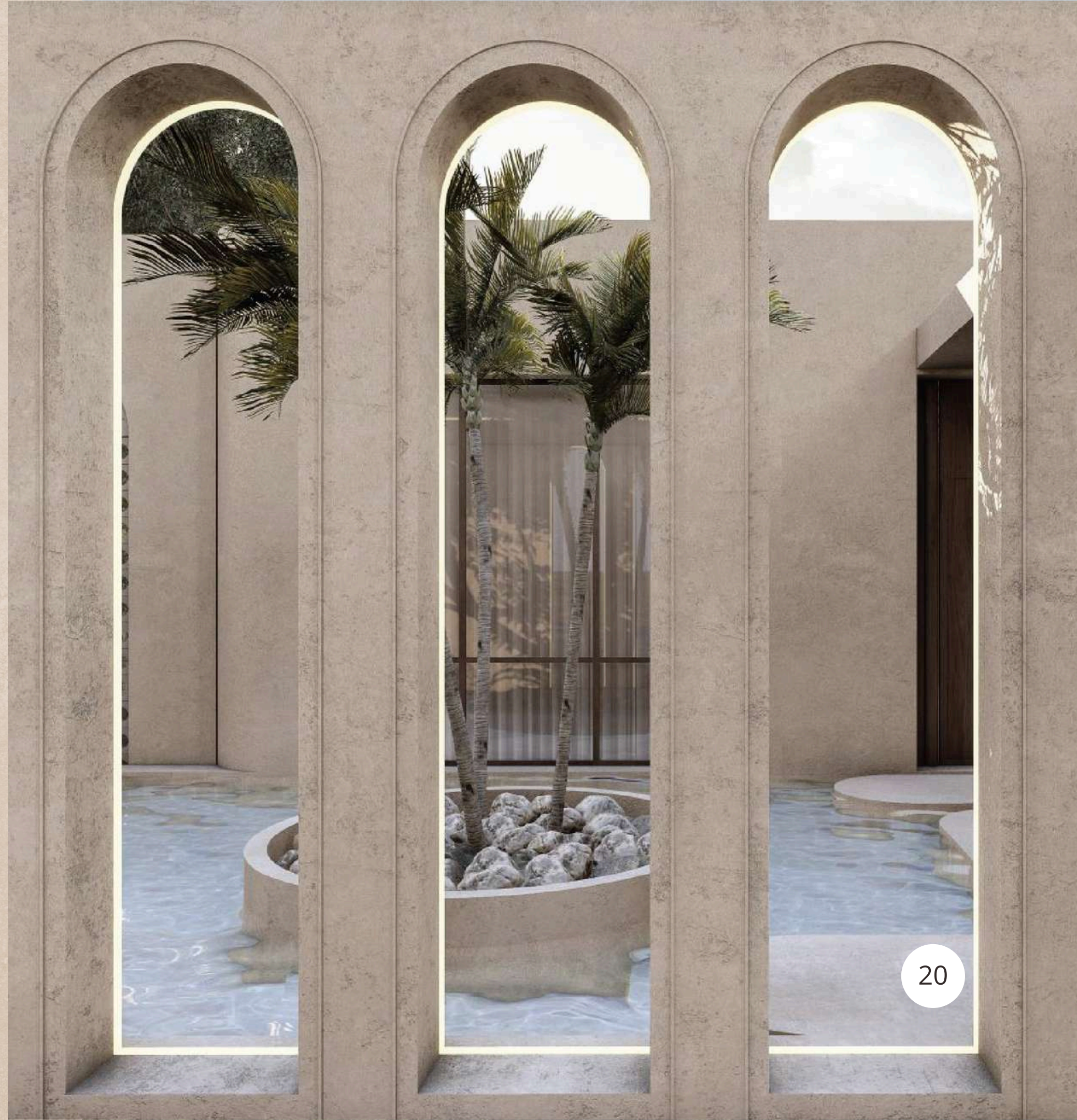


Arquitectura

Estilo

Arquitectura contemporánea con inspiración mediterránea reinterpretada desde el Caribe.

Un lenguaje arquitectónico sereno, emocional y atemporal que dialoga con el paisaje natural de Barú y redefine el concepto de lujo discreto.





Concepto & Diseño

Una fusión equilibrada entre rusticidad y minimalismo, donde interior y exterior se integran de manera fluida para crear una experiencia espacial abierta, natural y profundamente sensorial.

Materialidad

Revoques rústicos, piedra coralina, piedra natural en elementos estructurales y paisajísticos, y maderas orgánicas en pérgolas y detalles arquitectónicos. Materiales nobles que envejecen con elegancia y se integran naturalmente al entorno tropical.

Elementos Arquitectónicos

Piscinas de diseño contemporáneo, terrazas y solárium integrados, ventanales de piso a techo, jardineras tropicales y texturas neutras que capturan la luz y potencian una sensación de calma permanente.

Cada elemento arquitectónico ha sido concebido para reflejar la visión de una zona organizada, armónica y pensada para elevar tanto la experiencia de disfrute como su valor en el tiempo.





Sensación Espacial

Silencio visual, calma y equilibrio. Un estilo de vida mediterráneo reinterpretado en el Caribe.

Tipología

Villas boutique unifamiliares de 1 o 2 niveles con solárium, distribución abierta y ejes visuales hacia el agua, patios o jardines privados.



Cayetana
Villas







Un día en Cayetana...

Despiertas con la luz filtrándose
entre las palmas.

Caminas descalzo.

El café sabe distinto.

El tiempo deja de importar.

Juegas tenis bajo el sol.


Te encuentras en un café sin prisa.

El mar siempre está cerca.

Tus hijos corren libres.

Tú, por fin, **respiras.**





Aquí es donde nacen los recuerdos
que duran para siempre.

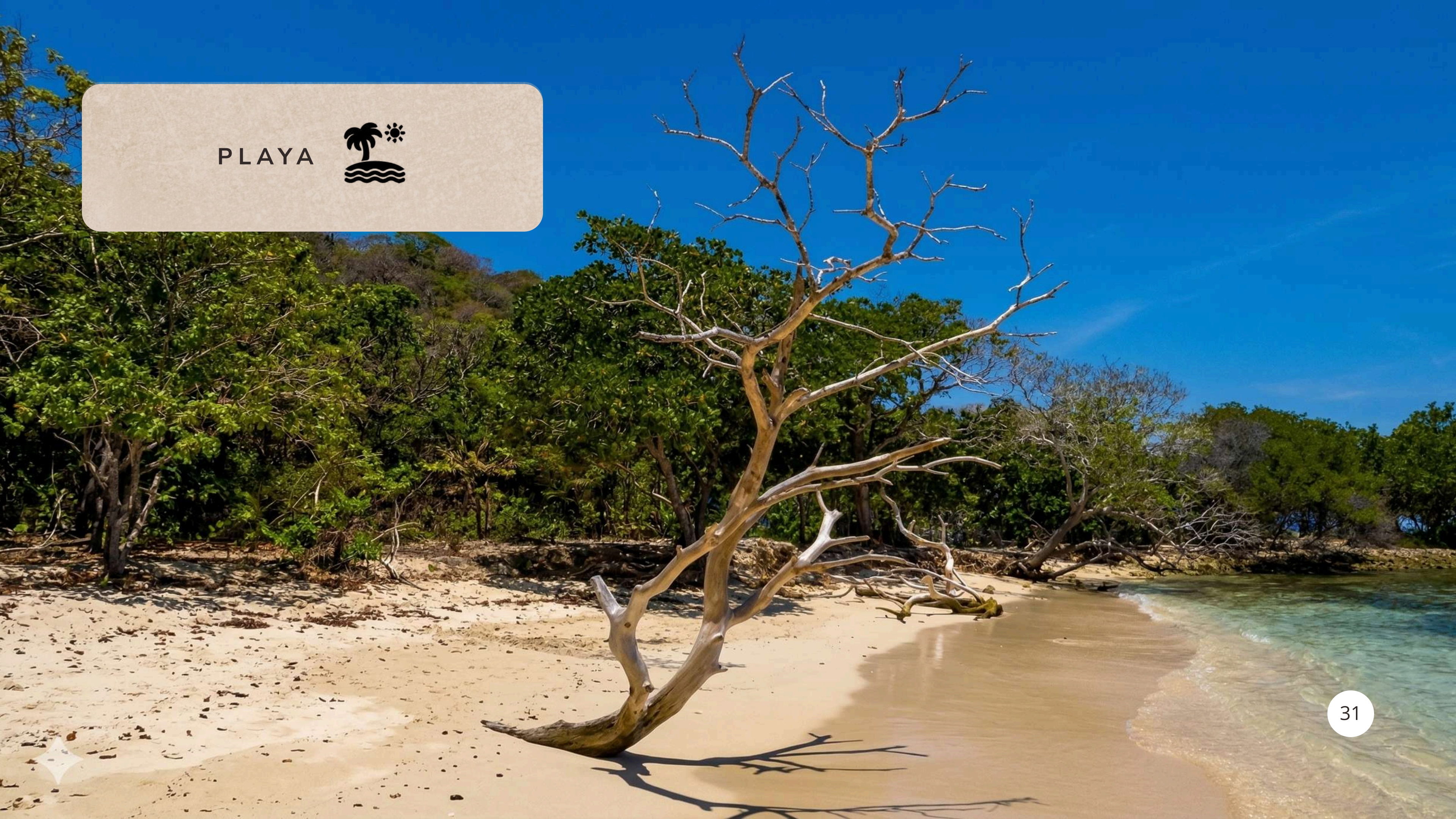




Más que amenidades, experiencias que se viven

- | | | | |
|--------------|--|----------------|--|
| PLAYA | | BUCEO | |
| OCEAN VIEW | | PADEL | |
| GOLF CAGE | | WATERSPORTS | |
| MUELLE | | GYM | |
| ZONA NIÑOS | | LOUNGE CAFÉ | |
| SPA WELLNESS | | TENNIS COURT | |
| SENDEROS ECO | | SEGURIDAD 24/7 | |

PLAYA



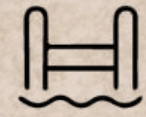
OCEAN VIEW



GOLF CAGE



MUELLE



ZONA NIÑOS



SPA WELLNESS



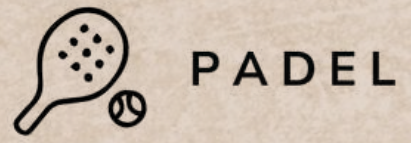
SENDEROS ECO





BUCEO





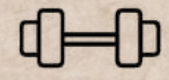


WATERSPORTS







 GYM





LOUNGE CAFÉ





TENNIS COURT

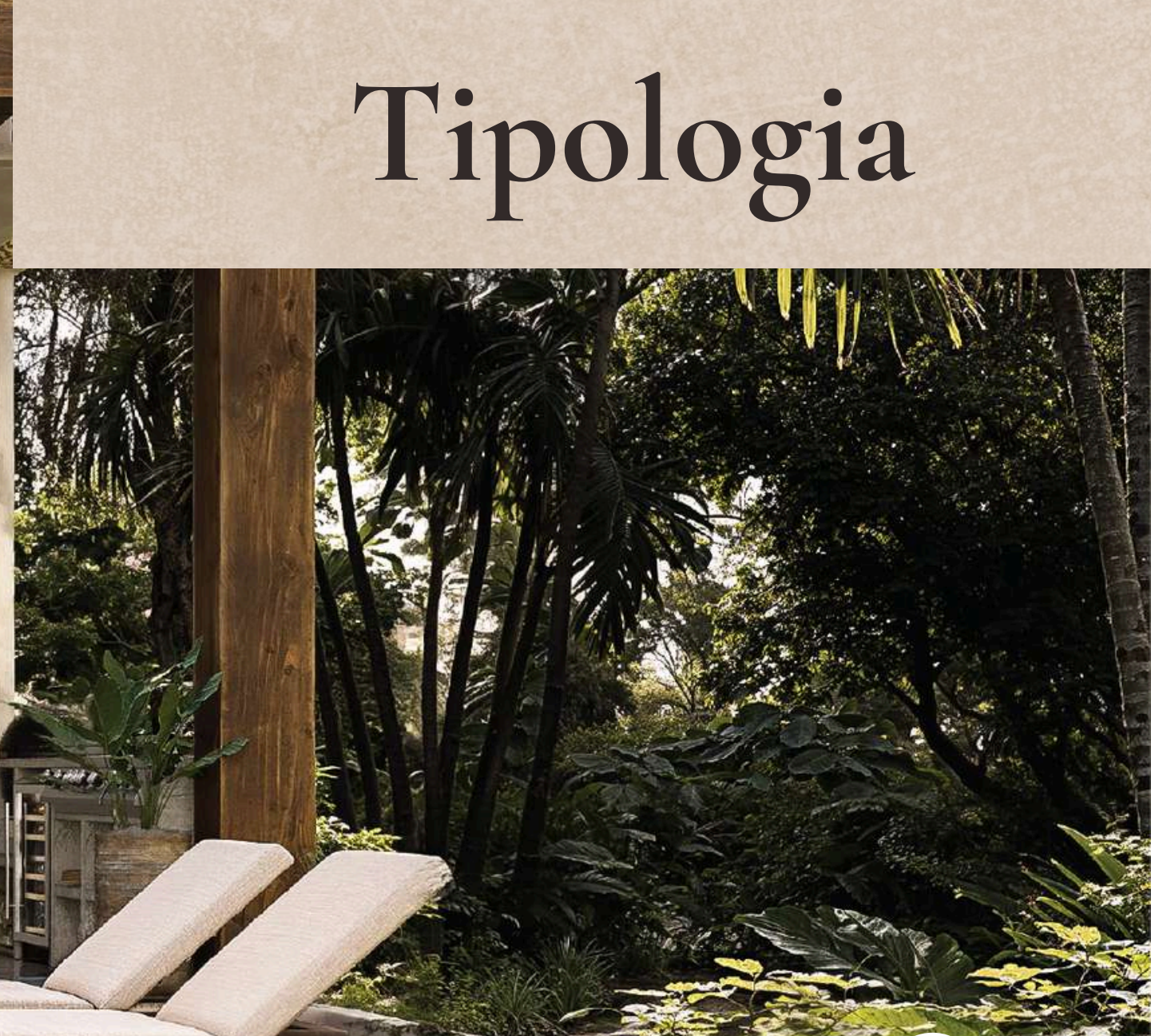


Donde todo se detiene...
y cobra sentido.





Tipologia





Tres formas de vivir Cayetana

VILLAS

Tres maneras de habitar el Caribe.
Tres ritmos, tres experiencias...
una misma esencia.

Desde lo íntimo y esencial,
hasta lo amplio y extraordinario.

Cayetana no se adapta a una forma de
vida, se adapta a la tuya.

Cayetana Savina

110 m² + 116 m²

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 COP \$1.519.570.000





Cayetana Eivissa

168 m² + 228 m²

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 COP \$2.249.760.000



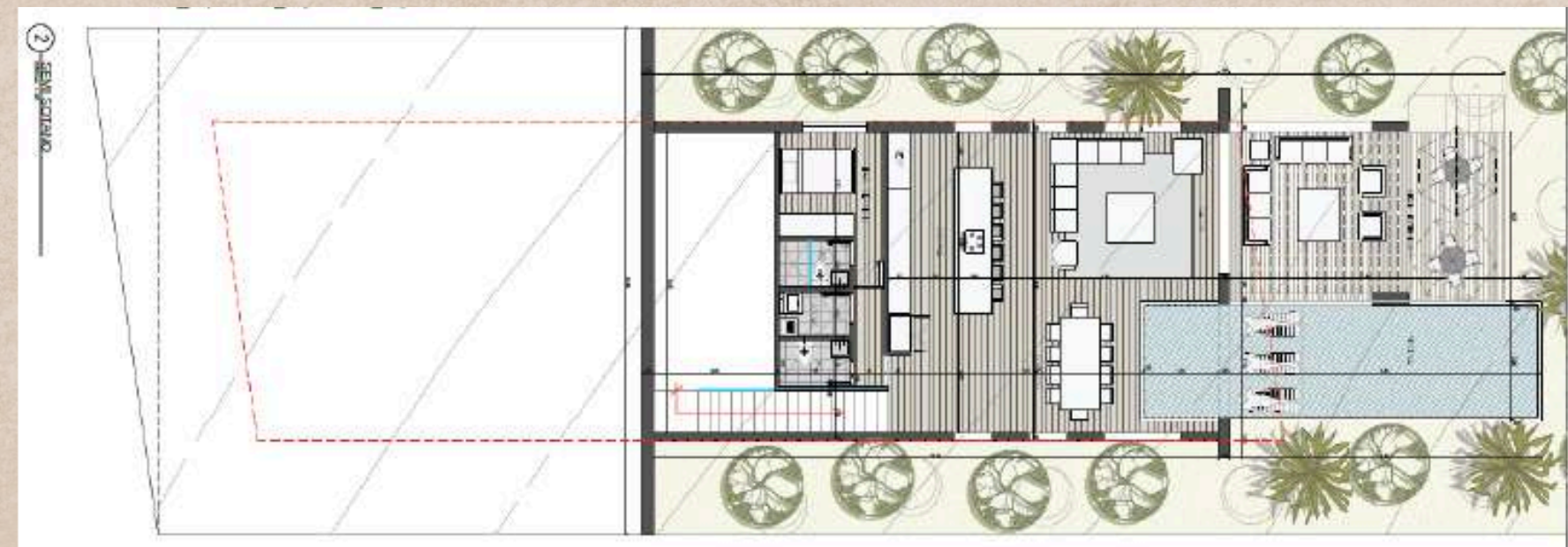


Cayetana Macarella

233 m² + 300 m²

Villa de 2 plantas con vista premium al mar/ciénaga. 3 habitaciones con baño, principal con walk-in closet y terraza 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 COP \$2.620.646.000









TIPO	SAVINA	EIVISSA	MACARELLA
Área	110 m ² + 116 m ²	168 m ² + 228 m ²	233 m ² + 300 m ²
Inversión COP	COP \$1,519,570	COP \$2,280,896,000	COP \$2,934,880,000
Inversión USD	USD \$379,893	USD \$570,224	USD \$733,720
Tarifa por noche	COP \$2,240,000	COP \$3,300,000	COP \$3,950,000
Días mes	30	30	30
Ocupación	65%	65%	65%
Días mes alquilados	20	20	20
INGRESOS BRUTOS MES	COP \$43,680,000	COP \$64,350,000	COP \$77,025,000
EGRESOS BRUTOS MES	-COP -18.085,416	-COP -25,559,410	-COP -30,406,395
Plataformas (15%)	COP \$6,552,000	COP \$9.652,500	COP \$11,553,750
Administración	COP \$975,000	COP \$1,578,237	COP \$2,160,432
Servicios	COP \$3,700,000	COP \$5,470,000	COP \$6,300,000
Operador turístico	COP \$5,673,400	COP \$8,635,500	COP \$10,013,250
Mantenimiento	COP \$879,600	COP \$1,222,630	COP \$1,712,013
Predial mes	COP \$986,416	COP \$1,330,523	COP \$1,712,013
CASH ON CASH NETO MES	COP \$25,614,584	COP \$38,790,590	COP \$46,618,605
Margen operativo	59%	60%	61%
Rentabilidad mensual	1.7%	1.7%	1,6%
ROI anual	20%	20%	19%
Rentabilidad EA	22%	22%	21%



Invertir en Cayetana Villas® representa una alternativa superior frente a las opciones tradicionales. Con una rentabilidad efectiva anual estimada entre el 22% y el 24%, márgenes operativos cercanos al 51% y un payback aproximado de 4,9 años, estas villas pueden duplicar o incluso triplicar el retorno de instrumentos como CDT, finca raíz tradicional o leasing. Se trata de una inversión con alta liquidez, flujo de caja mensual sólido y una proyección de valorización destacada dentro del sector turístico de lujo. Las proyecciones económicas se fundamentan en las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Cartagena e Islas, y pueden presentar variaciones según la coyuntura económica nacional e internacional. Asimismo, los valores de la villa y su amoblamiento están sujetos a cambios conforme a la lista de precios vigente al momento de la compra.



Un refugio, una inversión,
una forma de vida.



Contáctanos ahora



 +57 301 3743865

 ventas1cartagenainmuebles@gmail.com

 [cartagenainmuebles](https://www.instagram.com/cartagenainmuebles)

 www.cartagenainmuebles.com.co