

canoës
CAMINO AL MAR

Un oasis, junto al mar



canoës

camino al mar

Donde la exclusividad se *fusiona*
con la **naturaleza** y **él océano**
abraza cada espacio.

Un oasis, junto al mar

En un rincón paradisíaco donde la brisa marina acaricia la piel y el sol pinta cada día con tonalidades cálidas, surge Canoës, Camino al Mar. Este proyecto está diseñado para aquellos que buscan más que una casa; desean sumergirse en un estilo de vida que fusiona la riqueza natural de Cartagena con una oportunidad de inversión.



Ubicación



-  5 mins. | C.C. Ramblas
-  8 mins. | Centro Hospitalario SDM
-  8 mins. | Universidad de los Andes
-  15 mins. | Aeropuerto
-  30 mins. | Centro Histórico



Zona Norte de Cartagena y sus proyecciones de *unidades Inmobiliarias*



Source: Google Maps (2023). *Area resaltada en Amarillo en el mapa es el condominio de playa Altos de Guayacanes*

A través de Galería Inmobiliaria (portal de información inmobiliaria para Colombia), el inventario a entregar en los próximos años es de:

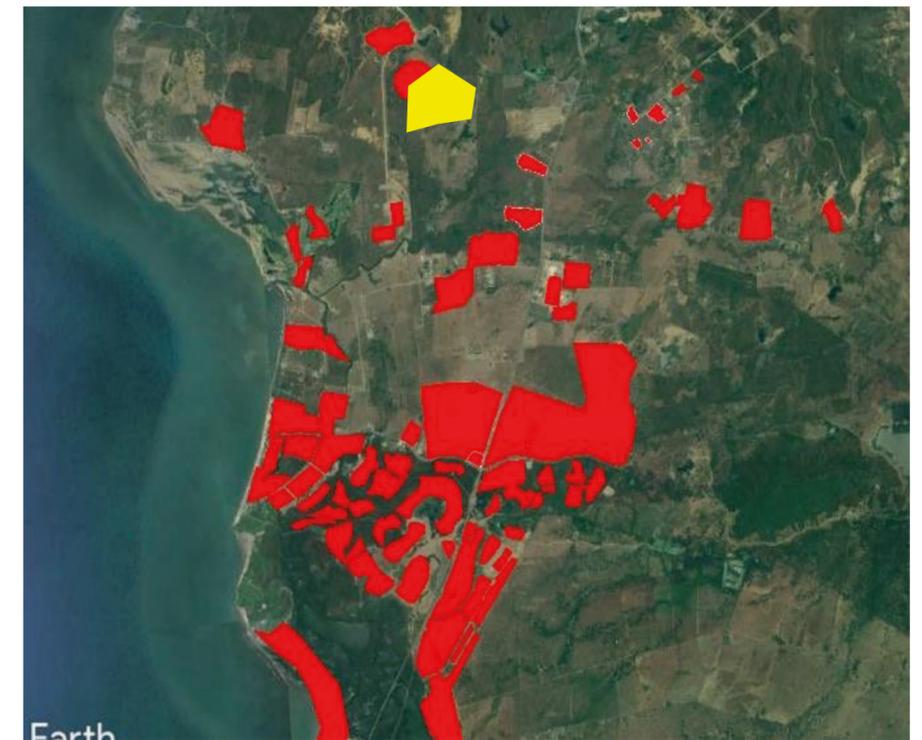
7,720 unidades habitacionales entre el rango de producto VIS y vivienda de lujo.

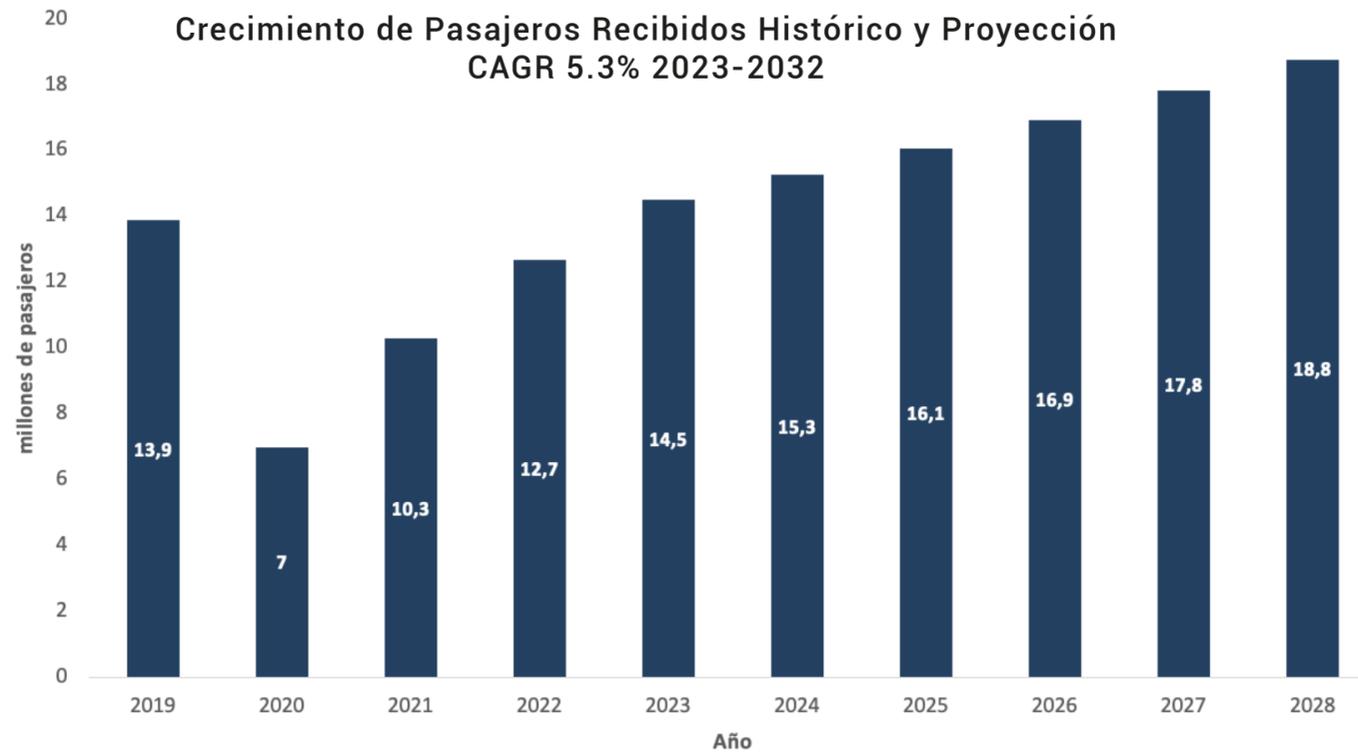
En el último año, más de han sido vendidas. Eso quiere decir que estas ventas, sumadas a las 3400 unidades pre-existentes al desarrollo de la zona norte de los últimos 7 años, tenemos un total de más de 30,000 mil personas como habitantes permanentes de esta zona.

En los próximos 10 años, se pueden esperar entregas de apartamentos en el orden de las 12,800 unidades. Con esto tendríamos una proyección para el 2032 de 180,000 personas viviendo en la zona norte de Cartagena.

La data y proyecciones, adicionalmente al gran volumen de desarrolladoras nacionales e internacionales que se perfilan en esta zona, muestran un gran valor a futuro de las inversiones inmobiliarias que se lleven a cabo hoy.

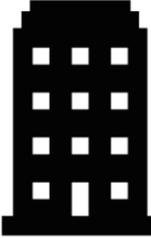
Source: *Galería Inmobiliaria (2022), KM analisis del norte de Cartagena (2023)*





Oportunidad en el Turismo – Número de visitantes vs Crecimiento de M2 Bruto de Arrendamiento

Año	Número de Visitantes (millones)	Área Bruta de Propiedades Turísticas (m2)
2022	3.21	6,618
2023	3.38	6,971
2024	3.55	7,343
2025	3.75	8,147
2026	3.95	8,581
2027	4.15	9,038
2028	4.41	9,520
2029	4.62	10,028



Ocupación Histórica

Agosto 2019: 70.22%
Agosto 2021: 59.14%
Agosto 2022: 77.69%



Origen Huespedes

Nacional
Agosto 2021: 92%
Agosto 2022: 82%

Internacional
Agosto 2021: 8%
Agosto 2022: 18%



Average Daily Rate

Agosto 2019: \$421,954
Agosto 2021: \$388,275
Agosto 2022: \$537,339



Número de Habitaciones

Agosto 2021
2684 habitaciones

Agosto 2022
2505 habitaciones





ALTOS DE
GUAYACANES
BEACH CONDOMINIUM - CARTAGENA DE INDIAS

 207 hectáreas.

 85% del condominio está dedicado a zonas verdes y lagos.

 Microclima a 50 msnm clasificado bosque tropical seco, apoyados por el Jardín Botánico de Cartagena.

 16 lagos proyectados con una capacidad de almacenamiento de 1.5 millones de metros cúbicos.

 350 metros de playa.

 14.5 km de senderos.



Km 2, *Vía Punta Canoa*
en Condominio de Playa, Altos de Guayacanes



207 hectáreas.



85% del condominio está dedicado a zonas verdes y lagos.



16 lagos proyectados con una capacidad de almacenamiento de 1.5 millones de metros cúbicos.



14.5 km de senderos.





Condominio de Playa, Altos de Guayacanes



350 metros de playa.



Condominio de Playa, Altos de Guayacanes



Microclima a 50 msnm clasificado bosque tropical seco, apoyados por el Jardín Botánico de Cartagena.



Disfruta de un
club de playa exclusivo

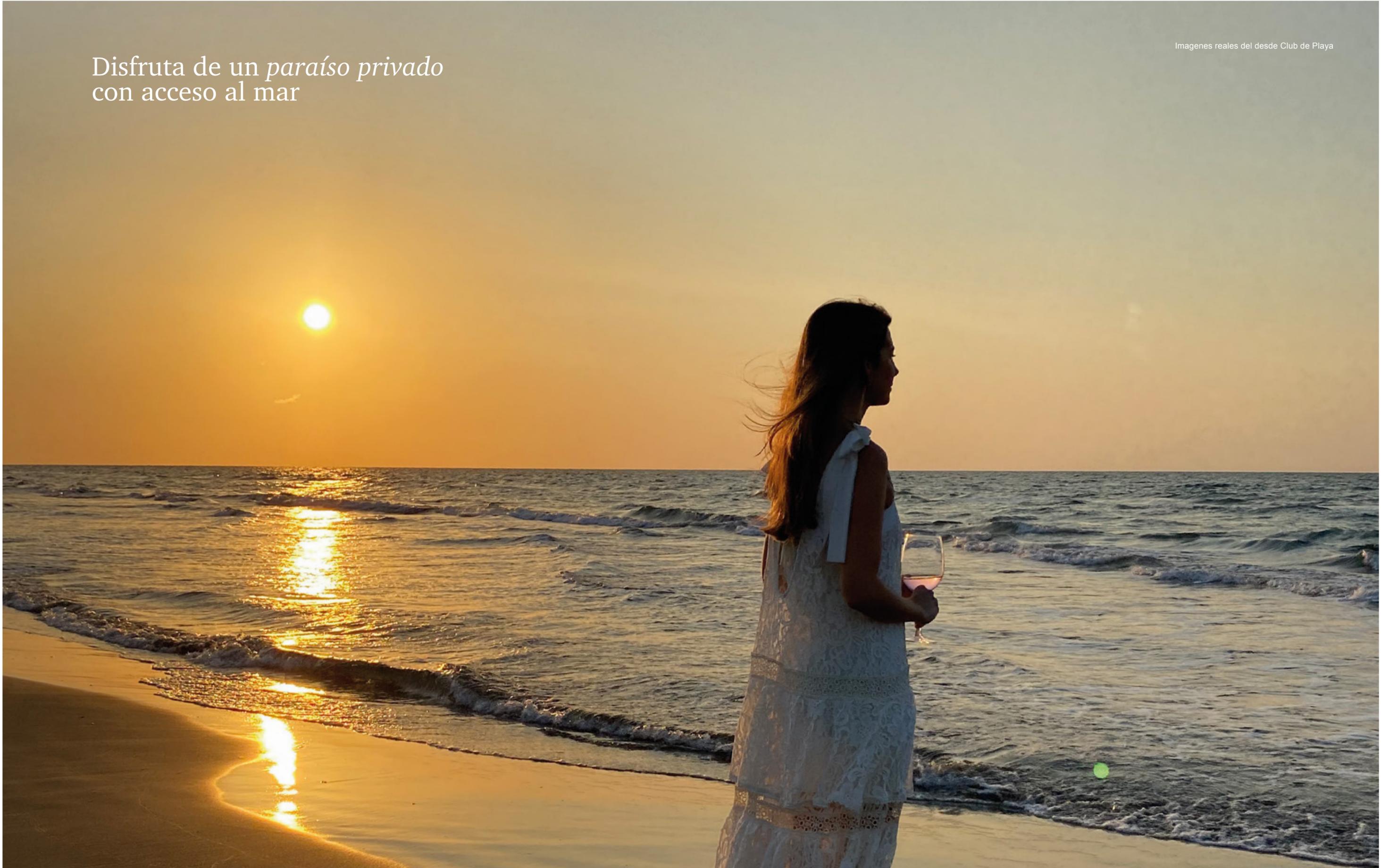
Imágenes reales del Club de Playa





Disfruta de un *paraíso privado*
con acceso al mar

Imagenes reales del desde Club de Playa



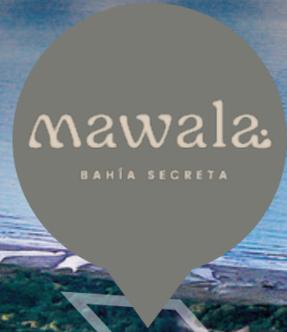


Imagenes reales del desde Club de Playa





Ubicación en Condominio



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Master Plan

1. Etapa Casas

88 casas:
24 desde 83,7 mt²
64 de 107,5 mt²

2. Club House

Piscina de Adultos, solárium, jacuzzi,
playground niños, zona de BBQ,
baño turco, espacios de recreo
acondicionados y al aire libre.

3. Wellness

Gimnasio dotado, sendero ecológico
Acceso privado a zonas verdes traseras,
Acceso privado a club de playa





Un rincón de descanso *camino al mar*

Sus inigualables zonas sociales, impresionantes vistas y ubicación, hacen de Canoës el paraíso perfecto para vivir la experiencia de disfrutar de la tranquilidad del mar, con fácil y exclusivo acceso a la Ensenada del Gato en medio de hermosas zonas verdes.

Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Áreas de entretenimiento

Canoës proporciona un *estilo de vida* completo. Áreas de entretenimiento con piscina para niños y adultos, solárium, zona de BBQ, gimnasio, baño turco y espacios para eventos se integran para satisfacer las necesidades y deseos de los residentes.



-  Piscina de adultos y jacuzzi
-  Solarium
-  Playground para niños.
-  Dos salones sociales.
-  Zona de BBQ.
-  Gimnasio dotado.
-  Baño turco.
-  Sendero ecológico.
-  Zona de Camping
-  Coworking
-  Acceso privado a zona de playa.



Solarium



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Piscina de Adultos y jacuzzi



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Playground para niños



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Club House



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Gimnasio dotado





Zona de Picnic



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Zona de BBQ





Sendero ecológico



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Coworking



Casas desde 83,7 m²
+patio multifuncional de uso exclusivo



Casas exclusivas ubicadas en el exclusivo condominio Altos de Guayacanes, un lugar donde conjugan el verde de la naturaleza, hermosos lagos y la brisa marina, con espacios ideales para descansar y vivir de unas vacaciones de lujo, disfrutando de la mejor experiencia; situado en una de las zonas de mayor desarrollo al norte de la Ciudad.

Casas de 107,5 m²
+ patio multifuncional de uso exclusivo



Casas exclusivas ubicadas en el exclusivo condominio Altos de Guayacanes, un lugar donde conjugan el verde de la naturaleza, hermosos lagos y la brisa marina, con espacios ideales para descansar y vivir de unas vacaciones de lujo, disfrutando de la mejor experiencia; situado en una de las zonas de mayor desarrollo al norte de la Ciudad.



canoës

camino al mar

Casas bajo pedido desde 184 m²
+ terraza acabada
+ patio multifuncional de uso exclusivo

Casas exclusivas ubicadas en el exclusivo condominio Altos de Guayacanes, un lugar donde conjugan el verde de la naturaleza, hermosos lagos y la brisa marina, con espacios ideales para descansar y vivir de unas vacaciones de lujo, disfrutando de la mejor experiencia; situado en una de las zonas de mayor desarrollo al norte de la Ciudad.

Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.



Vista Exterior



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.

Casas de 107,5 m²



Vista Exterior



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.

Casas de 83,7 m²



Interior Casa



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.

Casas de 107,5 m²



Interior Casa



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.

Casas de 83,7 m²



Patio Casa



Las imágenes publicadas son representaciones digitales del diseño y junto con los inmuebles exhibidos, pueden variar en su percepción y construcción final. Los datos aquí publicados pueden variar sin previo aviso. Antes de tomar su decisión de compra por favor infórmese en la sala de negocios y con su asesor comercial acerca de las condiciones y características del proyecto.

Casas de 107,5 m²



Planta Tipo

1



Área Tipo 1 | 107,5 m²*

*Área Construida

Área Lote | 130 m²

Planta 1er Piso

-  Parqueadero
-  Sala - Comedor
-  Cocina
-  Baño
-  Cuarto de Ropas
-  Terraza
-  Patio
Kit de piscina adicional



Planta Tipo

1



Planta 2do Piso

-  1 Master Bedroom
-  2 Alcobas Secundarias
-  2 Baños

Área Tipo 1 | 107,5 m²*

Área Lote | 130 m²

*Área Construida



Planta Tipo

2



Planta 1er Piso

-  2 Parquaderos
-  Sala - Comedor
-  Cocina
-  Baño
-  Cuarto de Ropas
-  Terraza
-  Patio
Kit de piscina adicional

Área Tipo 2 | 184 m²*

Área Lote | 325 m²

*Área Construida



Planta Tipo

2



Planta 2do Piso

-  1 Master Bedroom
-  2 Alcobas Secundarias
-  2 Baños
-  Sala de Estar

Área Tipo 2 | 184 m²*

Área Lote | 325 m²

*Area Construida



Planta Tipo

3



Área Tipo 3 | 83,7m²*

Área Lote | 86,65 m²

*Área Construida

Planta 1er Piso



1 Parqueadero



Sala - Comedor



Cocina



Baño



Cuarto de Ropas



Terraza



Patio

Kit de piscina adicional



Planta Tipo

3



Planta 2do Piso

-  1 Master Bedroom
-  1 Alcoba Secundaria
-  Baño

Área Tipo 3 | 83,7m²*

Área Lote | 86,65 m²

*Area Construida

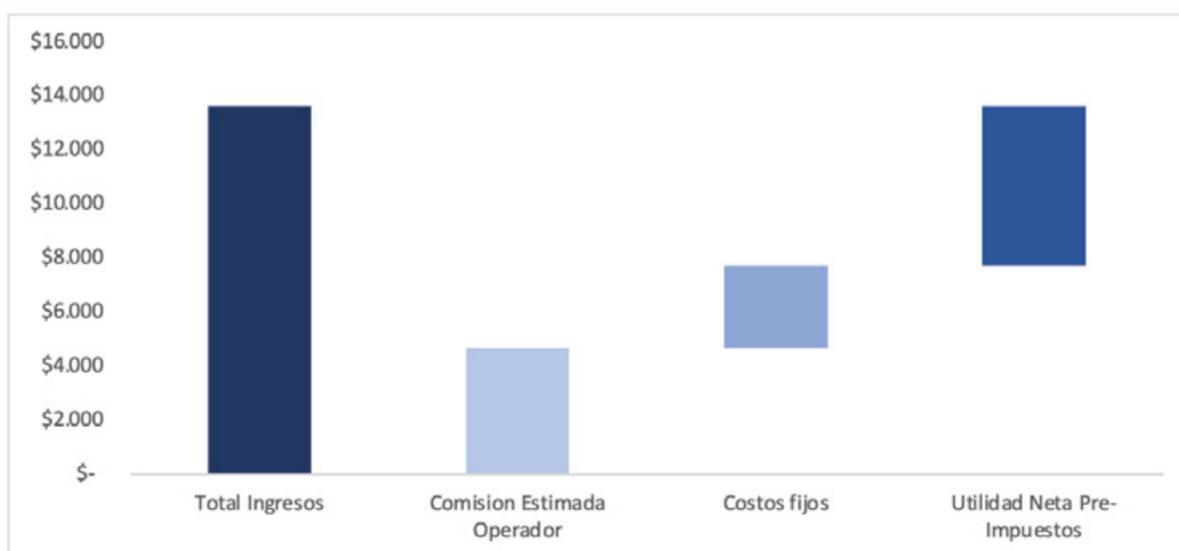


Análisis Rentas a corto Plazo - casa 107.5 m²

Valor Inversión	\$	731.000.000
M2		107,5
Meses		12
Tasa de Cambio	\$	4.000,00

Única propiedad en la zona para renta a corto plazo, vivir o segunda vivienda

		Pesimista	US\$	Conservador	US\$	Optimista	US\$
Precio por noche		440.000	\$ 110	592.000	\$ 148	720.000	\$ 180
Ocupacion (%)		55%		55%		55%	
Total Ingresos		7.260.000	\$ 1.815	9.768.000	\$ 2.442	11.880.000	\$ 2.970
Comision Operador	16%	1.161.600	\$ 290	1.562.880	\$ 391	1.900.800	\$ 475
Costos fijos		3.663.750	\$ 916	3.663.750	\$ 916	3.663.750	\$ 916
Arriendo MENSUAL		2.434.650	\$ 609	4.541.370	\$ 1.135	6.315.450	\$ 1.579
Yield On Cost		4,0%		7,5%		10,4%	
RENTA M2	\$	22.648	\$ 5,66	42.245	\$ 10,56	58.748	\$ 14,69



Yield on Cost + Valoración del Activo

- Yield on Cost es igual a 7.5% en escenario Conservador
- Valoración de activo en pesos asumiendo incrementos con inflación del 9.8% Anual
- Valoración total año 1 igual a 17,3%

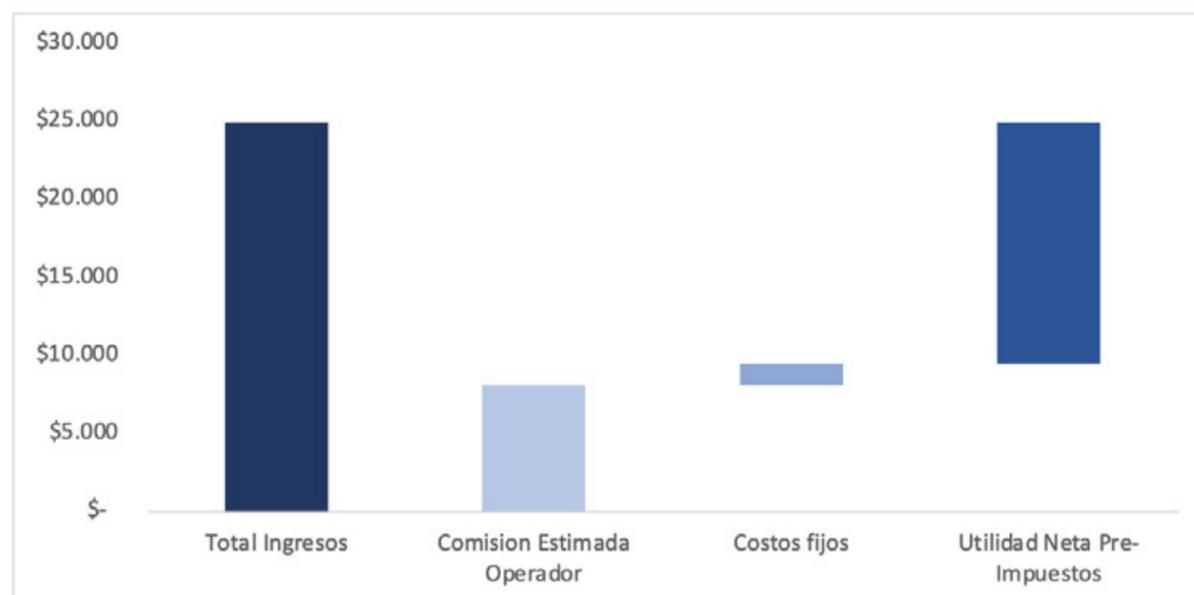


Análisis Rentas a corto Plazo - casa 184 m²

Valor Inversión	\$	1.462.000.000
M2		184
Meses		12
Tasa de Cambio	\$	4.000

Única propiedad en la zona para renta a corto plazo, vivir o segunda vivienda

		Pesimista	US\$	Conservador	US\$	Optimista	US\$
Precio por noche		760.000	\$ 190	1.020.000	\$ 255	1.160.000	\$ 290
Ocupacion (%)		55%		55%		55%	
Total Ingresos		12.540.000	\$ 3.135	16.830.000	\$ 4.208	19.140.000	\$ 4.785
Comision Operador	16%	2.006.400	\$ 502	2.692.800	\$ 673	3.062.400	\$ 766
Costos fijos		5.844.000	\$ 1.461	5.844.000	\$ 1.461	5.844.000	\$ 1.461
Arriendo MENSUAL		4.689.600	\$ 1.172	8.293.200	\$ 2.073	10.233.600	\$ 2.558
Yield On Cost		3,8%		6,8%		8,4%	
RENTA M2	\$	25.487	\$ 6,37	45.072	\$ 11,27	55.617	\$ 13,90



Yield on Cost + Valoración del Activo

- Yield on Cost es igual a 6.8% en escenario Conservador
- Valoración de activo en pesos asumiendo incrementos con inflación del 9.8% Anual
- Valoración total año 1 igual a 16.6%



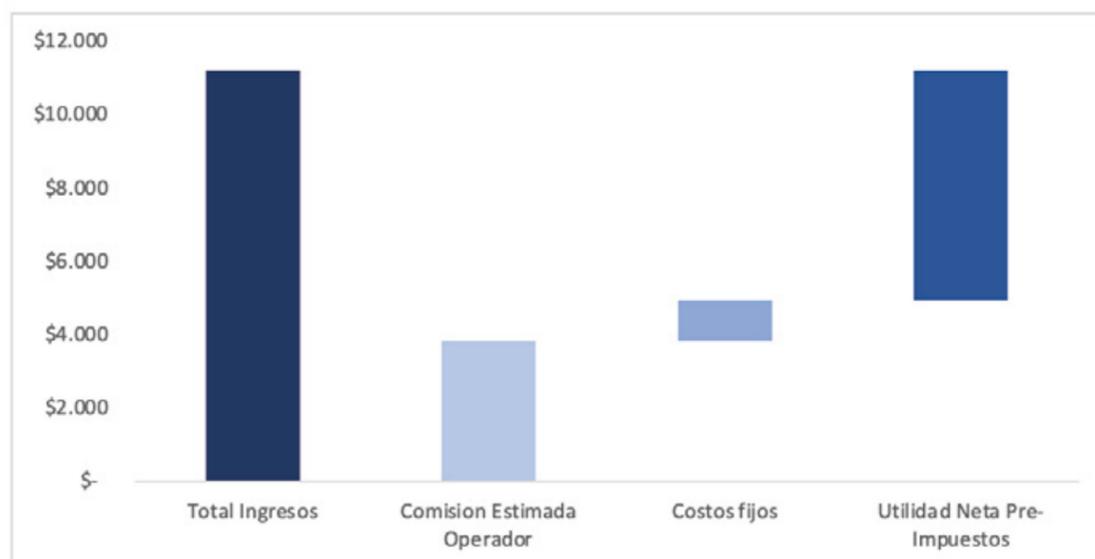
Análisis Rentas a corto Plazo - casa 83.7 m²

Valor Inversión	\$	627.750.000
M2		83,7
Meses		12
Tasa de Cambio	\$	4.000

Única propiedad en la zona para renta a corto plazo, vivir o segunda vivienda

		Pesimista	US\$	Conservador	US\$	Optimista	US\$
Precio por noche		360.000	\$ 90	480.000	\$ 120	760.000	\$ 190
Ocupacion (%)		55%		55%		55%	
Total Ingresos		5.940.000	\$ 1.485	7.920.000	\$ 1.980	12.540.000	\$ 3.135
Comision Operador	16%	950.400	\$ 238	1.267.200	\$ 317	2.006.400	\$ 502
Costos fijos		2.913.750	\$ 728	2.913.750	\$ 728	2.913.750	\$ 728
Arriendo MENSUAL		2.075.850	\$ 519	3.739.050	\$ 935	7.619.850	\$ 1.905

Yield On Cost		4,0%		7,1%		14,6%	
RENTA M2	\$	24.801	\$ 6,20	44.672	\$ 11,17	91.038	\$ 22,76



Yield on Cost + Valoración del Activo

- Yield on Cost es igual a 8.2% en escenario Conservador
- Valoración de activo en pesos asumiendo incrementos con inflación del 9.8% Anual
- Valoración total año 1 igual a 17%



Equipo Desarrollador



Gerencia y Construcción

Delta

Delta es una empresa con más de 30 años de experiencia en los sectores de desarrollo inmobiliario y construcción. Habiendo entregado más de 400 mil m2 de vivienda, sigue comprometida con el desarrollo de la ciudad de Cartagena y la costa caribe.



Gerencia y Construcción

Escosa

Estructuras de Concreto, respaldados por una trayectoria de 30 años, se desenvuelve desarrollando proyectos públicos y privados. Somos parte de un grupo empresarial enmarcado dentro de la industria de la construcción, en las áreas de promoción, gerencia, construcción y ventas de proyectos de vivienda e institucionales.



Aliados Estratégicos



de la Vega

Arquitecto

Fernando de la Vega

Arquitecto cartagenero egresado de la Universidad de los Andes, todas sus obras se caracterizan por un lenguaje contemporáneo y limpio. Dentro de sus mayores proyectos se encuentran los diseños realizados desarrollados en el norte de Cartagena de Indias, los cuales han impreso en el sector un aire de modernidad y exclusividad.



Disclaimer

Disclaimer: This information is confidential and has been prepared solely for the purpose of evaluating an investment opportunity by persons with pre-existing relations with Promotora Canoes SAS or its affiliates. No person or entity is permitted to rely upon or use this information for any purpose other than informational purpose. Under no circumstance can this information be copied, circulated or disclosed by any recipient to any person. Neither Promotora Canoes SAS and its affiliates nor their respective members, officers, employees or representatives make any representations or warranties, express or implied, concerning the accuracy of any information, which includes summaries and conclusions of reports and statements of third parties (including materials furnished by Seller described herein), none of which is guaranteed by any of Promotora Canoes SAS , its affiliates, or their respective members, officers, employees or representatives to be accurate or complete in any respect. This information is not intended to constitute and does not constitute an offer to sell or a solicitation to buy any security of any kind or type in any jurisdiction, any offering of security by Promotora Canoes SAS or an affiliate of Promotora Canoes SAS is made only pursuant to separate private placement memorandum to qualified investors in accordance with all applicable securities laws and this information does not constitute a part of any such private placement memorandum.

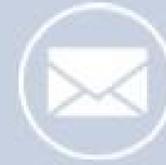


Cartagena INMUEBLES S.A.S

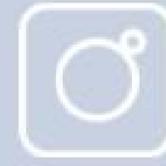
CONTACTO



TELÉFONO
+57 301 3743865



CORREO ELECTRÓNICO
Ventas1cartagenainmuebles@gmail.com



INSTAGRAM
cartagenainmuebles



PAGINA WEB
cartagenainmuebles

