

*Una ciudad  
en el centro del  
continente*





# Conexiones aéreas con Cartagena

Fuente Aeropuertocartagena



# COLOMBIA Y CARTAGENA

Cartagena aporta  
al PIB nacional



PIB creció  
en el 2022



Fuente Cámara de comercio de Cartagena



El turismo aportó



de la economía de Bolívar



Se crearon **9.000**  
empresas en el 2022  
en Cartagena

Fuente Cámara de comercio de Cartagena

# *Cartagena* ciudad premiada

---

Declarada en **1984** como patrimonio histórico de la humanidad por **UNESCO**, hoy es reconocida como:



# Infraestructura Aeroportuaria



El tráfico de Cartagena se ha triplicado en 10 años por encima de la media de Colombia.



El aeropuerto Internacional Rafael Núñez tiene capacidad para 5,5 millones de pasajeros



Expansión del nuevo aeropuerto Internacional Rafael Núñez, el cual pasará a tener una capacidad de 8,5 millones de pasajeros

Fuente Aeropuertocartagena

## Frecuencia área Internacional 2022



Fuente SACSA, elaborado por Invest In Cartagena

## Aerolíneas

Avianca Airlines

DELTA

LATAM AIRLINES

jetBlue AIRWAYS

spirit airlines

AIR CANADA

POLISH AIRLINES LOT

Copa Airlines

interjet

PLUSULTRA LINEAS AEREAS

Air transat

wingo

KLM

edelweiss



# Nuevo Aeropuerto en estructuración

Se va ubicar en el corregimiento de Bayunca - Vía la cordialidad

22 km ciudad amarullada

7 km del aeropuerto

Fuente Reportur.com

Tendrá capacidad para recibir anualmente 11 millones de pasajeros

Fuente Invest in Cartagena



## Se construirán



Nuevo edificio internacional



5 muelles de abordaje



Ampliación de la plataforma comercial.

Fuente Invest in Cartagena

## Capacidad

Fuente Reportur.com



654 hectáreas



40 aviones por hora.

# Conectividad marítima



**34**  
líneas de cruceros  
**219**  
embarcaciones  
llegando a la costa  
**345.285**  
pasajeros



Aumentaron  
**106%**  
Turistas en el 2023  
frente a la temporada  
2022  
Además el arribó de  
pasajeros subió un  
**346%**

Fuente El Colombiano.com

## Cruceros



## Terminal de cruceros

Esta localizado a **3.2** km  
del centro histórico



Atiende **34**  
líneas de cruceros



Recibe el **97%**  
de los pasajeros.



Inyecta **60millUSD**  
a la economía de la ciudad

Fuente PuertoCartagena.com



# Conectividad vial

Cartagena cuenta con **4 vías** de entrada y salida que la conectan con el norte y el interior del país.

Variante  
Mamonal - Gambote

CTG - Ruta 25



.....

01

Troncal  
de Occidente

CTG - Ruta 25

.....

02

.....

Vías de la  
Cordialidad

BLLA - Ruta 90

03

Troncal  
de Occidente

CTG - Ruta 25

.....

04

Vía al mar

BLLA - Ruta 90

.....



# Cartagena, *más que turismo*





**1º**

Productor y exportador de productos petroquímicos.

Sede de la refinería más moderna de Latinoamérica.  
Productora del:



de la gasolina que se consume en el país.



del Diésel que se consume en el país.



# Industria Cartagenera



**1º**

Ciudad industrial del Caribe.

Cuenta con el parque industrial del Mamonal, un conjunto de 3 zonas francas públicas que ofrecen ventajas para el sector manufactura y el almacenamiento de carga



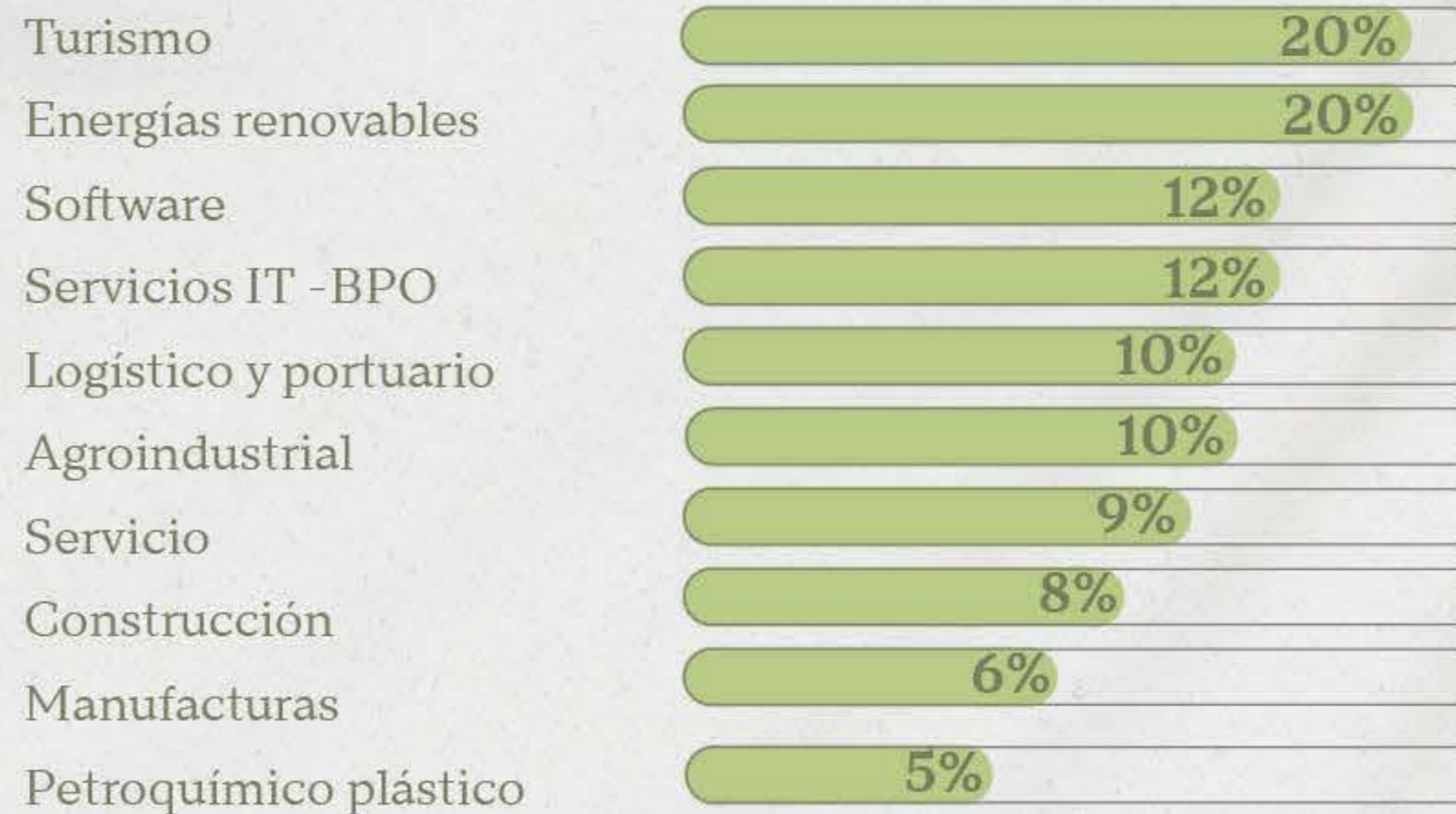
Sede del principal astillero de Colombia.

ASTIVIK

# Inversión en Cartagena



## Sectores de interés



# 24

Proyectos tomarán la decisión de instalarse o expandirse en Cartagena y Bolívar.



Origen de las inversiones

**35%**  
Colombia

**24%**  
Europa

**16%**  
América del norte

**11%**  
Asia

# Cartagena: *negocios,* diversión y sabores exquisitos



# Un lugar para *eventos inolvidables*



Cartagena representa el

## 27%

del total de las reuniones internacionales que se realizan en el país



## #1

La ciudad no capital número uno de Latinoamérica



Subió

## 16 puestos

con respecto al 2018 en el ranking mundial.



La ciudad con mayor cantidad de asistencia en Colombia.

## Eventos importantes



# Lugares top en Cartagena

Es una réplica de un galeón Español del siglo XVII, cuenta con Café - Bar y souvenirs.



Barco Phantom

LATIN AMERICAS  
**50**  
BEST RESTAURANTS

#19  
The world best restaurants



Celele

THE WORLD'S  
**50**  
BEST BARS

#10  
The world best bars



Alquímico

THE WORLD'S  
**50**  
BEST BARS

#66  
The world best bars



El Barón



*Descubre*  
un entorno  
*lleno de vida*

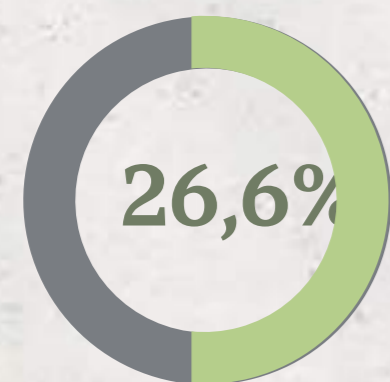
# ¿Quiénes visitan Cartagena?



**5,8 mill**

No residentes  
llegaron al país  
durante el **2023**

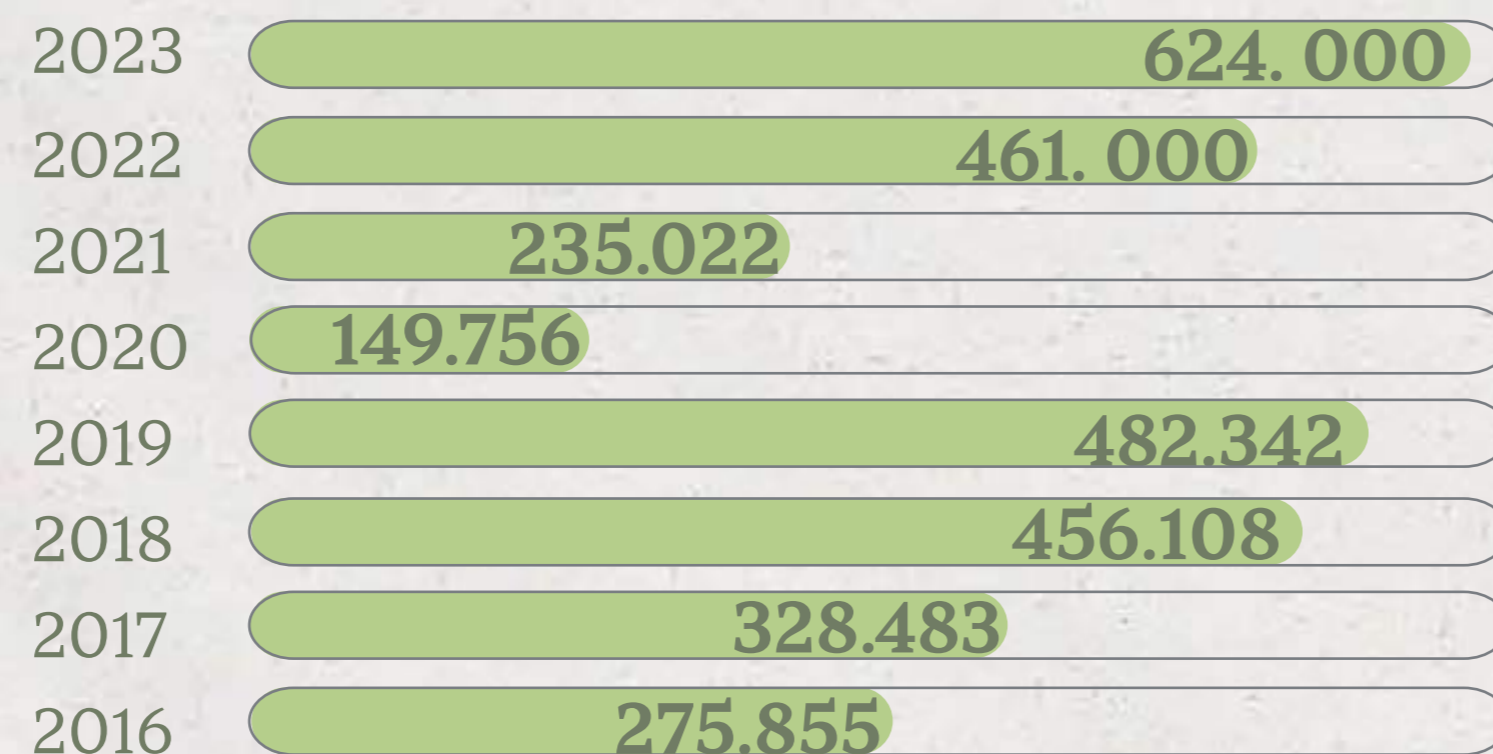
Esto representa un  
crecimiento del



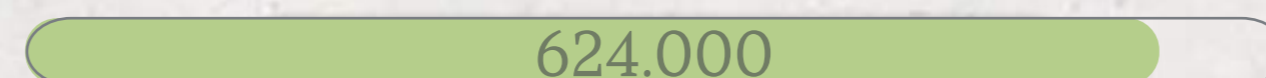
respecto al año  
**2022.**

Fuente La República.

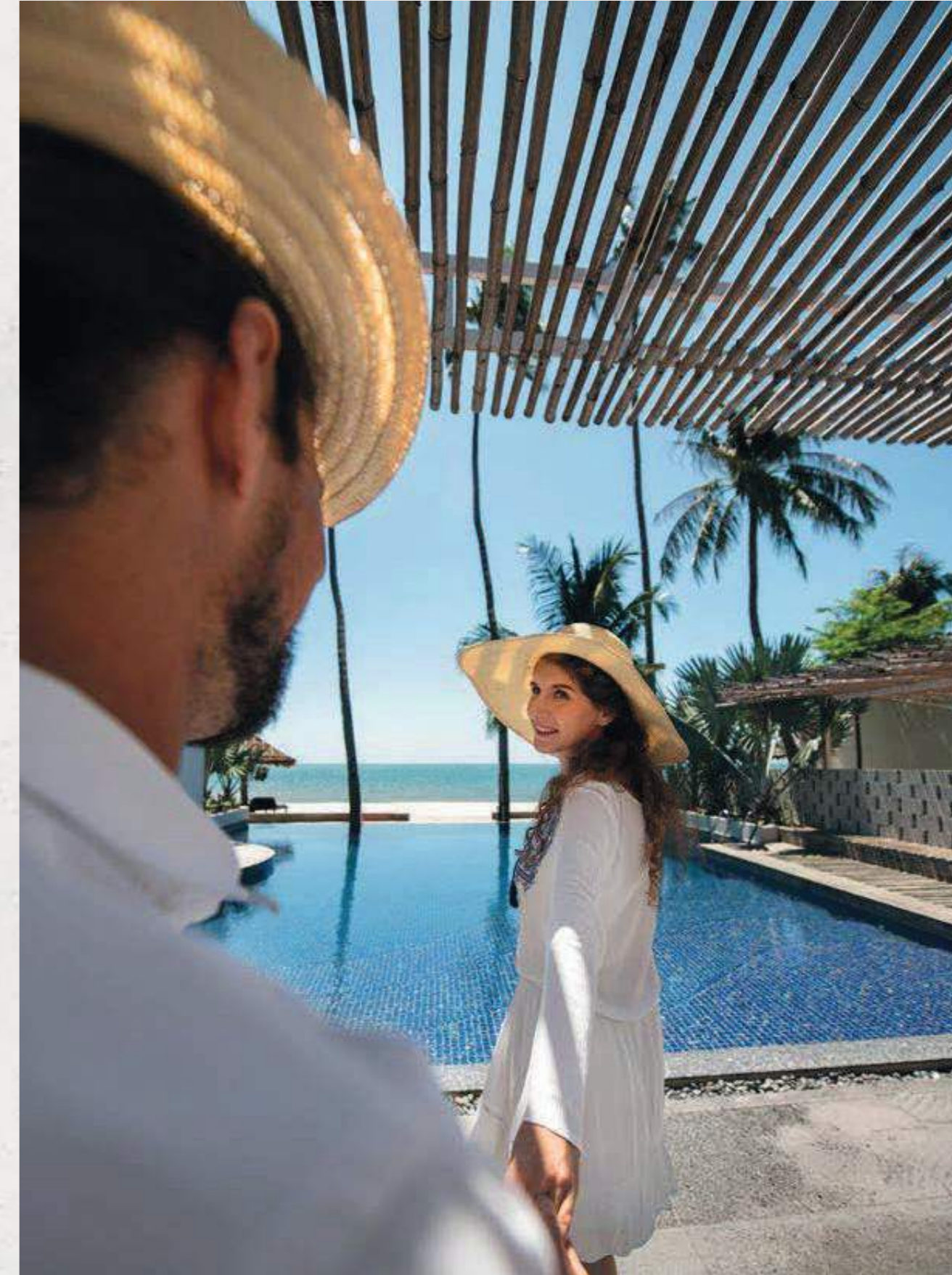
## Llegadas internacionales 2016- 2023



Los arribos de turistas internacionales fueron de



Fuente El Tiempo.



En 10 años, el turismo extranjero  
ha aumentado un

**+164,7 %**



# Ocupación Hotelerá

**5.8M**

de extranjeros llegaron  
al país en el de 2023

**116**

eventos (congresos, convenciones  
y ferias) se realizaron en  
**Cartagena** durante el 2023.

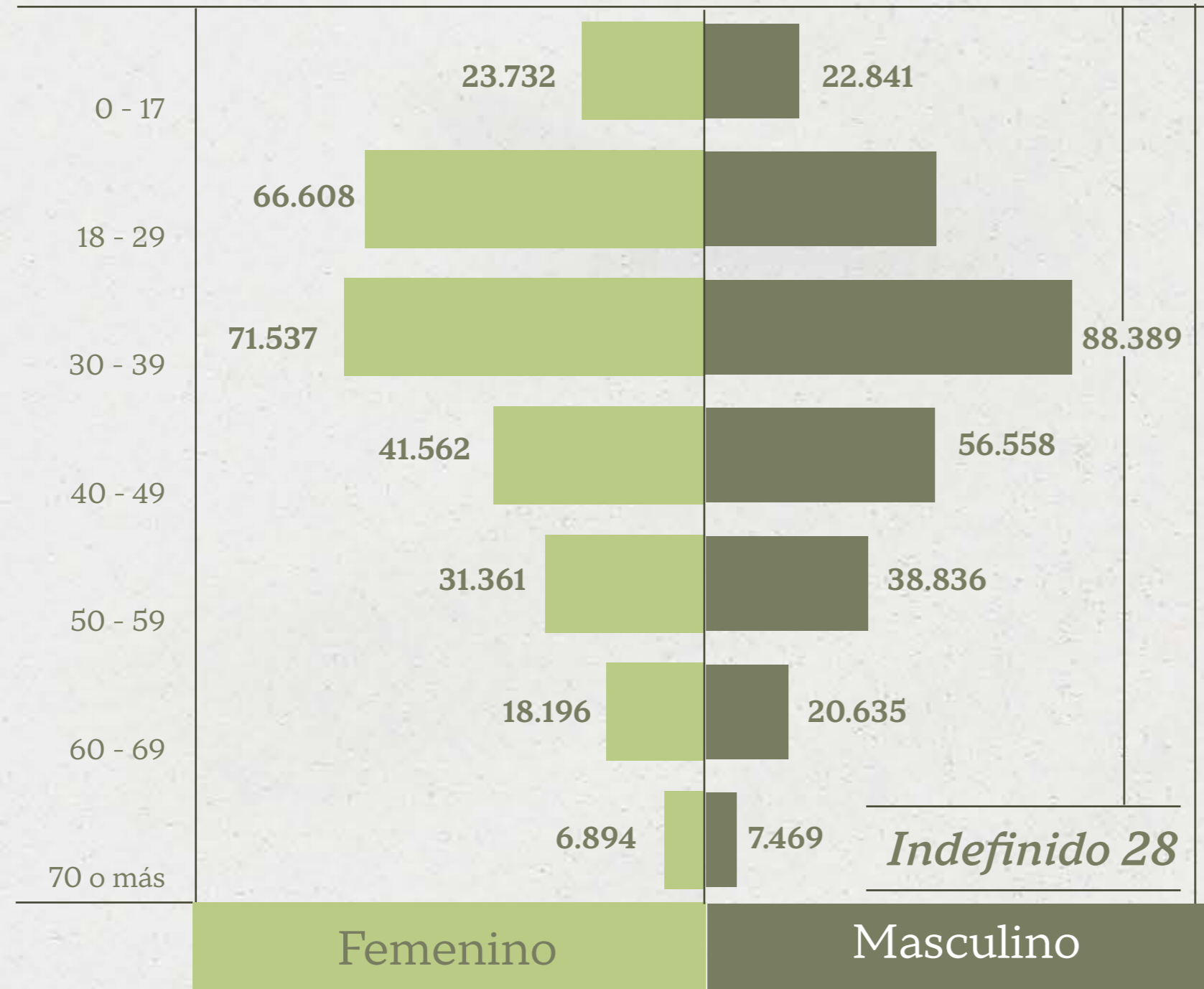
**70%**

fue la ocupación hotelera en  
**Cartagena** durante primer  
trimestre de 2023.

Fuente El Tiempo.



## Pirámide poblacional



Fuente Migración Colombia

Primer trimestre del 2023, el turismo femenino en Cartagena aumentó un **58,5%** en comparación al 2022

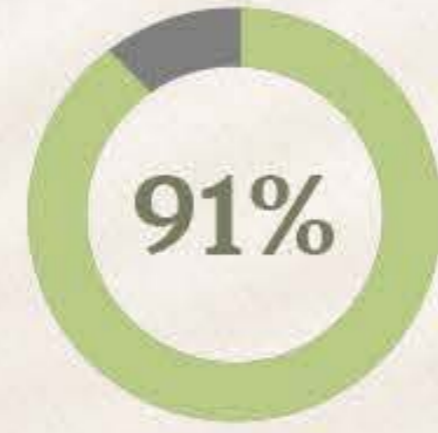


## Origen



de los viajeros extranjeros que llegaron a Cartagena provienen de Estados Unidos.

## Motivo de viaje



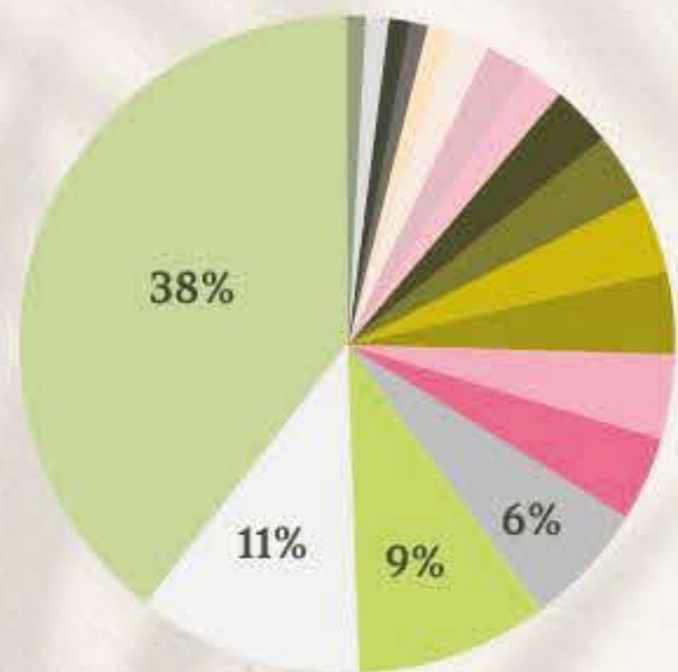
de los viajes se dieron por turismo.

## Cartagena



De los viajes extranjeros tuvieron como destino Cartagena.

## Países de origen



38%	Estados Unidos	5%	Chile	3%	Venezuela
11%	Ecuador	4%	Argentina	3%	Panamá
9%	Perú	4%	Brasil	2%	Canadá
6%	México	4%	Costa Rica	2%	España
2%	Países bajos	1%	Alemania	1%	Francia
1%	Guatemala	1%	República Dominicana	1%	Reino Unido

Fuente Migración Colombia



*Una buena* Inversión  
*un buen* retorno



Una nueva cara de la ciudad,

*abierta al mundo*



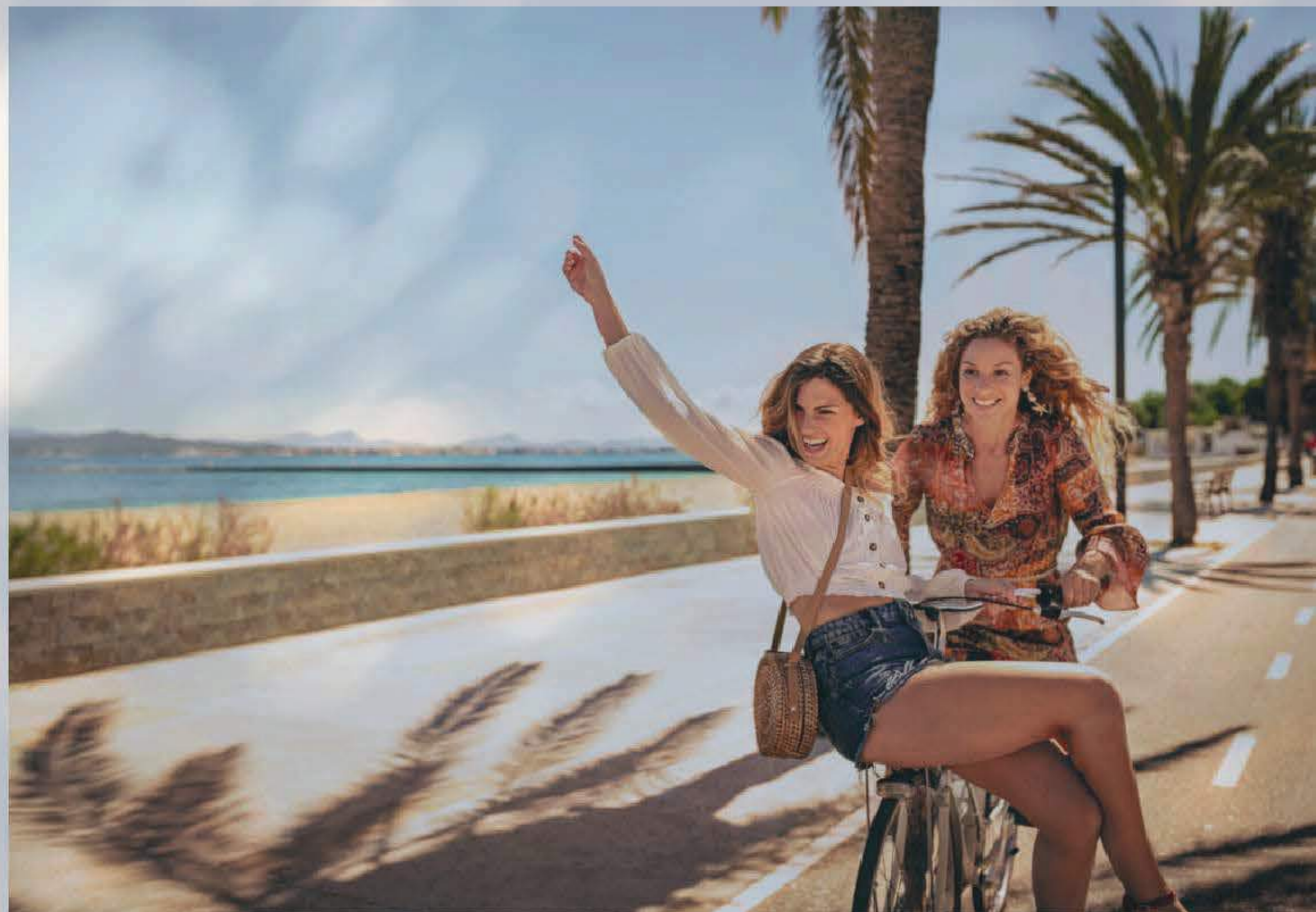
# ***La Cartagena*** **del futuro**

+ vanguardista + privada

Cartagena es uno de los destinos turísticos más importantes de Colombia cuenta con una impresionante proyección a futuro gracias a novedosos proyectos que atraerán no solo inversión extranjera y turismo.

## ***El Norte de Cartagena***

Es la nueva zona IN que la reposicionará como potencia, no solo turística, también con una oferta superior, en terminos como, salud, vivienda, hotelería, comercio, entre otros.



# Colombia y el mundo le apuestan al **desarrollo del norte de cartagena.**

Más empresas reconocidas invierten en esta zona.



**Hospital #1** en Cartagena según la revista Newsweek, es operado por la **fundación Santa Fé de Bogotá.**

Cuenta con unidad de obstetricia, cuidado intensivo y neonatal. También ofrece radioterapia y quimioterapia.



**1º Shopping Resort de América Latina**



El proyecto contará con más de **200** marcas vinculadas

Busca ser el **principal centro cultural, de entretenimiento, gastronomía y compras** para los habitantes de Cartagena.



En esta zona se encontrará el **nuevo Aeropuerto**



FOTO REAL  
/ PROYECTO EN PROCESO

ALTOS DE  
GUAYACANES  
REALTY CONDOMINIUM • CARTAGENA DE INDIAS

AQUÍ SE CONSTRUIRÁ  
*MAWALA - BAHÍA SECRETA*

Un proyecto urbanístico único  
en el norte de *Cartagena*  
compuesto por 207 hectáreas,  
con 17 condominios, 2 hoteles  
y una zona comercial.

LUGARES DE INTERÉS

CARTAGENA  
MÁS ALLÁ DE LAS MURALLAS

- |  |  |
|--|--|
|  Aeropuerto Rafael Nuñez            |  Colegio Jorge Washington       |
|  Ciudad Amurallada                  |  Gimnasio Cartagena             |
|  Bocagrande                         |  Karibana                       |
|  La Boquilla                        |  Laguna Club                    |
|  Centro Hospitalario Serena del Mar |  Universidad Jorge Tadeo Lozano |
|  CC. Las Ramblas Carulla            |  Universidad de los Andes       |
|  Puerta de Las Américas             |  Serena del mar                 |
|  Barcelona de Indias                |  Bahía Cristal                  |
|  Manzanillo del Mar                 |  Azul de arenas                 |
|  Barceloneta de indias            |  |

mar caribe

Aquí se construye un proyecto para los que buscan, *olas magia y privacidad.*

ALTOS DE  
GUAYACANES  
BEACH CONDOMINIUM + CARRACERA DE INDIAS





# ALTOS DE GUAYACANES

BEACH CONDOMINIUM • CARTAGENA DE INDIAS

*Su desarrollo se basa en la conservación  
y renovación de la flora y fauna nativa de la zona.*



**A TAN SOLO 20 MINUTOS  
DE CARTAGENA**



En una zona de  
Bosque tropical  
seco *protegido*

***Eco  
friendly***



**85%**  
en áreas verdes y lagos



**9  
kms**  
de playa



**14.5  
kms**  
de senderos

*Con el apoyo de*



**JARDÍN BOTÁNICO  
Guillermo Piñeres**

Un proyecto con  
**85% DE ÁREA  
NATURAL**  
*protegida*

**mawala**

BAHÍA SECRETA

mar caribe

Casas

Athenea  
Villas mediterraneas

Apartamentos

Casas

**INGRESO**  
Altos de Guayacanes

ALTOS DE  
**GUAYACANES**  
BEACH FRONTIER • CARTAGENA DE INDIAS

Un proyecto  
con lotes  
para distintos  
desarrollos

**mawala**

BAHÍA SECRETA



**POLO  
HOUSE**



**POLO  
CLUB**

- Casas
- Apartamentos
- Athenea  
Villas mediterraneas



CTG **Mawala** COL

BAHÍA SECRETA

Redefinimos la experiencia de Hospitalidad

*Integración Perfecta de Exclusividad,  
Naturaleza y Rentabilidad*

**85%**  
**DE ÁREA**  
**NATURAL**  
**PROTEGIDA**



Todos disfrutan la belleza  
*del gigante azul*



# CONCEPTO:

7%

*Crecerá el ecoturismo*  
anual entre 2022 y 2027.

Lujo consciente como segmento de mercado por explorar.

60,9%

Son los turistas que pagarían más por hospedarse en instalaciones respetuosas con el medio ambiente.



# ¿Qué nos hace especiales?

## *Aventuras personalizadas*



- Excursiones y senderismo
- Retiros temáticos exclusivos

## *Interacción cultural genuina*



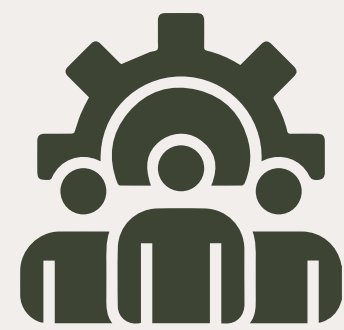
- Ingredientes y gastronomía local

## *Arquitectura y diseño*



- Integración con el paisaje
- Espacios abiertos y luz natural

## *Prácticas operativas sostenibles*



- Gestión de recursos
- Reducción de residuos
- Capacitación personal

## *Inmersión completa*

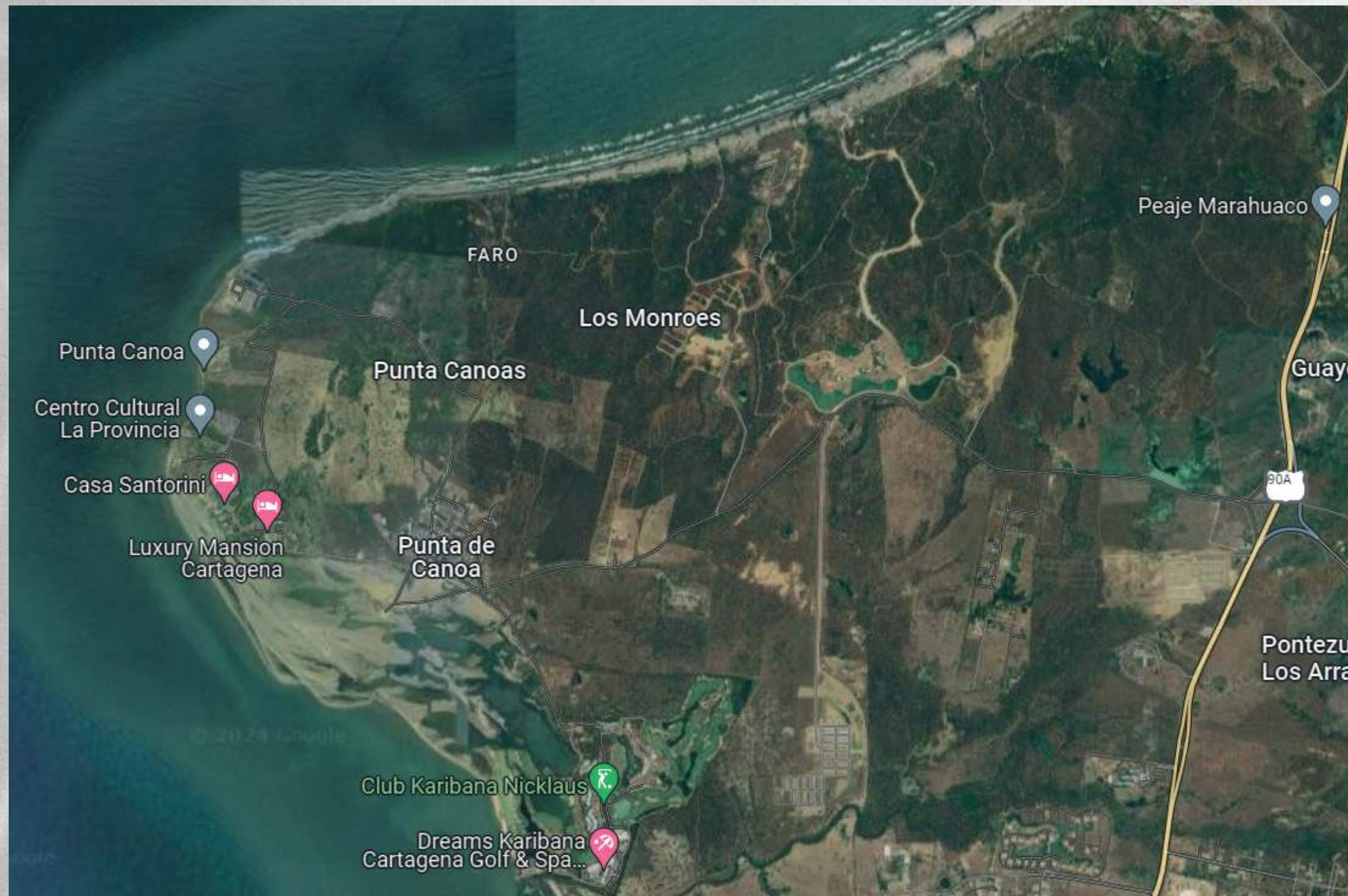


- Eco-Aventuras
- Arquitectura integrada con el entorno



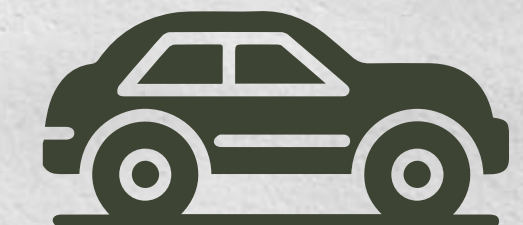
# Ubicación:

En Punta Canoa, Cartagena de Indias. Una playa escondida rodeada de misticismo y una belleza especial, una reserva en donde la privacidad protege nuestros momentos más valiosos.



- Aeropuerto Rafael Núñez **16 min**
- Centro histórico **22 min**
- La Boquilla **16 min**
- Centro de convenciones **29 min**
- Puerto de cruceros **36 min**

*Distancia en automóvil*



# Mawala.

BAHÍA SECRETA

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artifice y no comprometen a la sociedad promotora.



*Resort con ubicación privilegiada en Altos de Guayacanes un proyecto urbanístico en el norte de Cartagena con proyección de valorización en una zona de alta demanda y proyección de mayores desarrollos urbanísticos. Retorno de inversión bajo matrícula individual de la propiedad, con renta colectiva de todo el hotel.*



**153**  
habitaciones

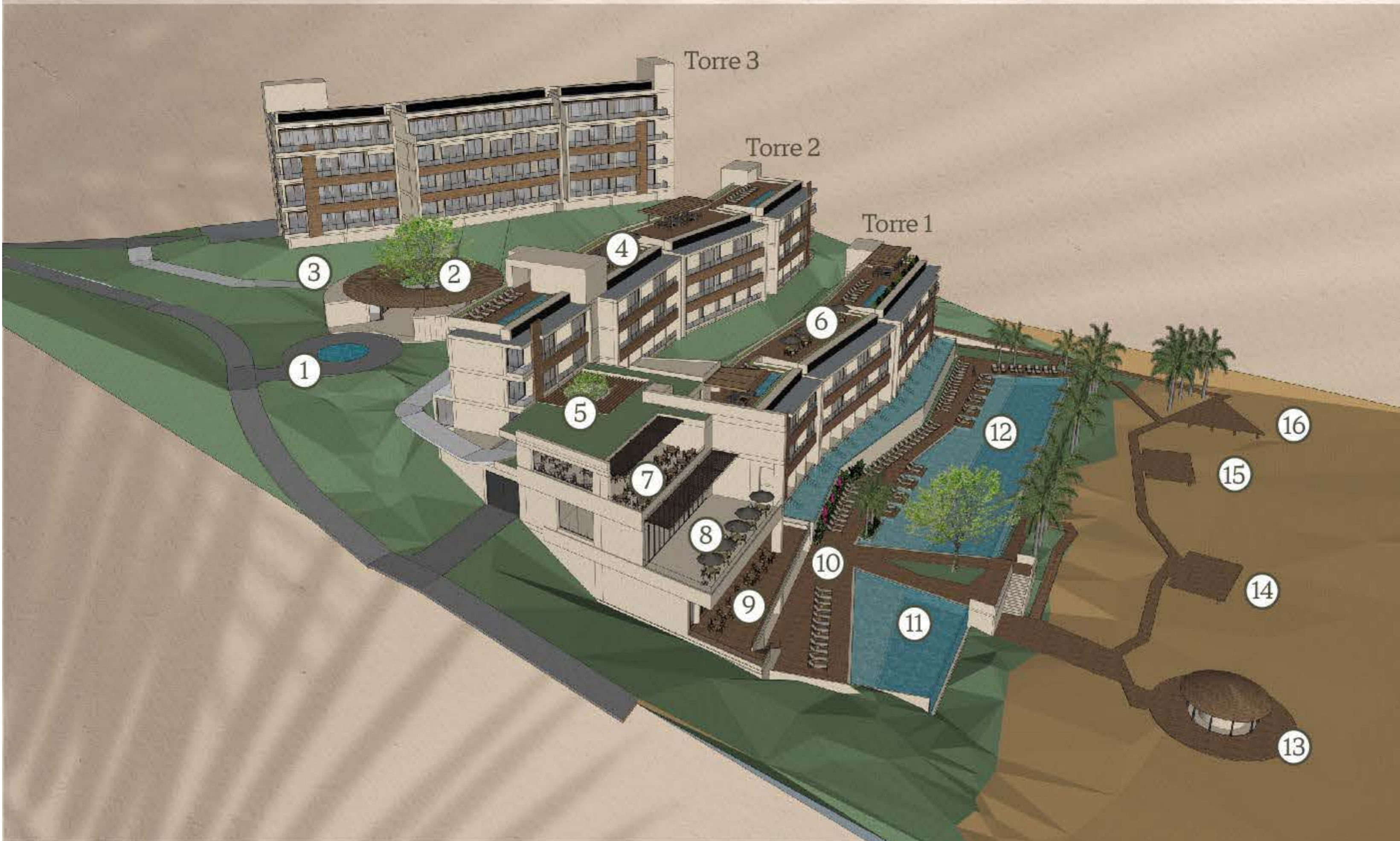
**2 torres de 3 pisos**  
con vista al mar

**1 torres de 4 pisos**  
con vista al mar

**9 km de Playa**  
(100m ancho)

# 16 Zonas comunes

Espacios para crear recuerdos *significativos todos los días*



- |                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| 1. Car Lobby                          | 7. Bar              |
| 2. Recepción                          | 8. Gym y coworking  |
| 3. Tiendas                            | 9. Restaurante      |
| 4. Solarium y espejo de agua          | 10. Baños - Vestier |
| 5. Plazoleta de llegada y Mini market | 11. Piscina         |
| 6. Solarium y espejo de agua          | 12. Piscina         |
|                                       | 13. Bar de playa    |
|                                       | 14. Estancia        |
|                                       | 15. Estancia        |
|                                       | 16. Estancia        |

La construcción de mawala es especial ya que aprovecha la topografía para entregar **vista al mar en todas sus habitaciones.**

ZONAS COMUNES / LOBBY + TIENDAS



*Ana bienvenida*  
inolvidable

## **LOBBY + TIENDAS**

Un área de bienvenida moderna, fresca e imponente con locales comerciales, creando un ambiente acogedor y atractivo para todos.



# 2 PISCINAS INFINITAS CON VISTA DIRECTA AL MAR

+ Acceso a las Estancias Costeras y al Bar Secreto.

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen a la sociedad promotora.



# *BAR SECRETO*

Sumérgete entre ritmos caribeños  
y experiencias sensoriales  
únicas y memorables.



ZONAS COMUNES / TROPIC BAR

## ACTIVIDADES / PLAYA - MAR



## *DEPORTES COSTEROS*

Con el viento a tu favor disfruta de deportes como el kitesurf, el paddling, entre otros.

ZONAS COMUNES / COWORKING



# COWORKING

Cuentas con espacios son diseñados para aumentar la productividad y que puedas seguir disfrutando de un paisaje imperdible.



Nuestra playa no solo será reconocida por su privacidad, también por las experiencias excepcionales que la rodean.

*Cada segundo*  
cuenta una historia







# 9 kilómetros de paraíso costero secreto.

*Vive deportes, fiestas,  
ceremonias y un sinfín  
de memorías tropicales.*



# Habitaciones

Tipología		Número de habitaciones
A • Mediterránea	King	92
B • Ártica	Piscina	17
C • Índica	Jacuzzi	30
D • Atlántica	Bañera	7
E • Pacífica	Cocina	7





**MEDITERRÁNEA** • King  • 32.85mt<sup>2</sup>

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artifice y no comprometen a la sociedad promotora.



**MEDITERRÁNEA** • King  • 32.85mt<sup>2</sup>

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artifice y no comprometen a la sociedad promotora.



*MEDITERRÁNEA DOBLE* •   • 32.85mt<sup>2</sup>

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen a la sociedad promotora.



*MEDITERRÁNEA DOBLE* •   • 32.85m<sup>2</sup>

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones, además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen a la sociedad promotora.



**MEDITERRÁNEA • King**  /ESQUINA • 32.85m<sup>2</sup>

Las imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artifice y no comprometen a la sociedad promotora.



***PLANTAS***

**TORRE 2**





# TORRE 2

## PISO 1



# TORRE 2

# PISO 2



# TORRE 2

# PISO 3

CTG

Mawala.

COL

BAHÍA SECRETA

# MODELO DE NEGOCIO

## SUPUESTOS

Ocupación	60%
Gastos y Costos Operativos	45%
Administración operador	15%
Valorización	6%



	COEFICIENTE	VALOR TOTAL	TARIFA	INGRESO/ TIPO DE UNIDAD
Suite Mediterránea	0,52%	\$ 686.551.087	\$ 1.000.000	\$ 1.656.000.000
Suite Ártica (Torre 1)	0,54%	\$ 700.424.000	\$ 1.100.000	\$ 336.600.000
Suite Índica	0,59%	\$ 735.992.000	\$ 1.100.000	\$ 594.000.000
Suite Atlántica	0,65%	\$ 793.576.000	\$ 1.200.000	\$ 151.200.000
Suite Pacífica (Torre 3)	0,83%	\$ 983.420.000	\$ 1.500.000	\$ 189.000.000
COMERCIO	14,95%	\$ 17.000.000.000	\$ 80.000	\$ 84.793.600

**Ingreso Bruto \$ 3.011.593.600**

## PYG MAWALA

○ Ingreso Bruto	\$ 3.011.593.600
○ Gasto Operativo	\$ 1.355.217.120
○ Utilidad Operativa	\$ 1.656.376.480
○ Administración Hotelera	\$ 248.456.472
○ Utilidad antes de impuestos	\$ 1.407.920.008

Las proyecciones financieras correspondientes a la operación hotelera y su rentabilidad final al inversionista son estimaciones según los estudios de factibilidad y de mercado. Estas podrán variar positiva o negativamente, según el comportamiento de diversos riesgos que se puedan presentar en el sector turístico, macroeconómico, oferta y demanda de habitaciones hoteleras legales e ilegales, casos de fuerza mayor y/o de la naturaleza, nuevas regulaciones de cualquier orden, entre otras. Por lo tanto, el promotor hotelero realizará su mejor esfuerzo en la búsqueda de los resultados esperados, sin comprometerse en un resultado. Este modelo tiene como objetivo la rentabilidad planteada, alcanzar este número es un proceso o curva de desarrollo de la operación, así mismo, la industria tiene estacionalidades que hacen que todos los meses varíe la rentabilidad. Es importante tener en consideración que este modelo se basa en supuestos y diferentes variables propios del sector, la economía, los costos entre otras.

# MODELO DE NEGOCIO



RENTA LIBRE	RENTABILIDAD M.V.	RENTABILIDAD E.A	RENTABILIDAD + VAL E.A
\$ 7.321.184	1,07%	13,57%	20,39%
\$ 7.602.768	1,09%	13,83%	20,66%
\$ 8.292.649	1,13%	14,39%	21,25%
\$ 9.151.480	1,15%	14,75%	21,64%
\$ 11.685.736	1,19%	15,23%	22,14%
\$ 210.484.041	1,24%	15,91%	22,87%

Las proyecciones financieras correspondientes a la operación hotelera y su rentabilidad final al inversionista son estimaciones según los estudios de factibilidad y de mercado. Estas podrán variar positiva o negativamente, según el comportamiento de diversos riesgos que se puedan presentar en el sector turístico, macroeconómico, oferta y demanda de habitaciones hoteleras legales e ilegales, casos de fuerza mayor y/o de la naturaleza, nuevas regulaciones de cualquier orden, entre otras. Por lo tanto, el promotor hotelero realizará su mejor esfuerzo en la búsqueda de los resultados esperados, sin comprometerse en un resultado. Este modelo tiene como objetivo la rentabilidad planteada, alcanzar este número es un proceso o curva de desarrollo de la operación, así mismo, la industria tiene estacionalidades que hacen que todos los meses varíe la rentabilidad. Es importante tener en consideración que este modelo se basa en supuestos y diferentes variables propios del sector, la economía, los costos entre otras.

Invierte en olas,  
*sonrisas y recuerdos para siempre*

CTG

# Mawala.

COL

BAHÍA SECRETA

*kilometro 2 Punta Canoas* • Cartagena de Indias, Colombia •

[WWW.MAWALAHOTEL.COM](http://WWW.MAWALAHOTEL.COM)

 312 788 6742 / +(604) 204 45 24

FIDUCIA

ARQUITECTURA

UN PROYECTO DE

ALTOS DE  
GUAYACANES  
BEACH CONDOMINIUM • CARTAGENA DE INDIAS

 Alianza

  
ESPAÑOSA  
ARQUITECTOS

  
ayda  
arquitectos

  
trazosurbanos