

¿Lotes Campestres, Apartamentos en Morros o *Mega Resort Frente al Mar?*

Guía técnica de inversión para comparar objetivamente retornos, costos ocultos, plusvalía y modelos de renta corta en el corredor de mayor valorización de Cartagena de Indias.



Muestreo: **4 Tipologías de Activos**



Criterio Clave: **Acceso Peatonal a Playa**



Proyección Cap Rate: **Hasta 16.2% E.A.**



Eje de Crecimiento: **Nuevo Aeropuerto 2033**

ANÁLISIS DEL MERCADO

El mercado inmobiliario de Cartagena vende miles de lotes bajo la promesa de descanso, pero la mayoría oculta trampas operativas y vacíos jurídicos que liquidan la inversión.



1. El Mito de la "Cercanía al Mar"

Muchos proyectos se anuncian como **"a 5 minutos del mar"**, pero la realidad es que están al otro lado de la autopista rápida **Vía al Mar**. Para pisar la playa, un huésped debe cruzar una vía de 100 km/h o subirse a un carro. Esto **reduce hasta en un 50% las tarifas por noche en Airbnb**.



2. Lote Pelado vs. Urbanismo Resort

Una parcelación común te entrega tierra y te deja solo. No hay piscinas de autor, ni club de playa, ni restaurantes, ni amenidades. En cambio, un **Mega Resort** ofrece un ecosistema turístico integral que garantiza ocupación los 365 días del año con tarifas de clase mundial.



3. Los Costos Fantasma de los Apartamentos

Comprar un apartamento en Morros o Bocagrande implica pagar desde **\$12 a \$16 millones por metro cuadrado** y cuotas de administración mensual que superan los \$1.500.000 COP, comiéndose gran parte del flujo de caja de las rentas cortas.



4. La Regla DIMAR y Terrenos de Baja Mar

En Colombia, las playas y los **terrenos de baja mar** son bienes de uso público regulados por el Estado a través de la **Dirección General Marítima (DIMAR)**. Si un proyecto promete salida al mar, **exige siempre ver el concepto técnico, documentación, viabilidad y autorización de la DIMAR** para el acceso y uso de la playa. En **Loom Luxury Residence** tu patrimonio cuenta con el respaldo de la DIMAR, marco legal blindado y fiducia constituida.

Contraste directo entre los 4 modelos de inversión disponibles actualmente en la Zona Norte y Cartagena.

★ MATRIZ OFICIAL DE VALORACIÓN DE RIESGO Y RENTABILIDAD PATRIMOFY 2026				
PARÁMETRO DE INVERSIÓN	LOOM LUXURY RESIDENCE Mega Resort Frente al Mar	LOTE CAMPESTRE / URBANIZADO Turbaco / Bayunca / Arjona	LOTE ZONA NORTE (NO MAR) Al otro lado de la Vía al Mar	APARTAMENTO EN MORROS Edificio tradicional La Boquilla
Acceso a Playa	✓ Peatonal Directo (Frente al Mar) Salida al Mar Caribe sin cruzar vías	✗ Sin Playa (A 40-60 min)	⚠ Cruzando Vía Rápida Requiere vehículo o cruce peligroso	✓ Acceso Directo Playa pública con alta afluencia
Autorización DIMAR (Baja Mar)	✓ Viabilidad y Concepto DIMAR Autorización formal de uso de playa y baja mar + Fiducia	✗ No Aplica (Tierra interior)	✗ Sin Concepto DIMAR No tienen salida legal ni autorización de playa	⚠ Playa Pública No Concesionada Restricciones distritales y vendedores masivos
Club de Playa Privado	✓ Alma Beach Club Operado dentro del desarrollo	✗ No disponible	⚠ En convenio con terceros Sujeto a pagos y disponibilidad externa	✗ No cuenta con Beach Club Solo carpas en playa pública

PARÁMETRO DE INVERSIÓN	LOOM LUXURY RESIDENCE Mega Resort Frente al Mar	LOTE CAMPESTRE / URBANIZADO Turbaco / Bayunca / Arjona	LOTE ZONA NORTE (NO MAR) Al otro lado de la Vía al Mar	APARTAMENTO EN MORROS Edificio tradicional La Boquilla
Precio de Entrada m²	\$990.000 COP / m² Precio Lista Cero Preventa	\$350.000 - \$600.000 COP Tierra sin valor turístico	\$850.000 - \$1.400.000 COP Lotes campestres estándar	\$12.000.000+ COP / m² Precio tope de mercado
Esquema de Financiación	✓ 48 Meses Directos al 0% Sin bancos ni intereses usurarios	⚠ 24 - 36 meses	⚠ 36 meses bancarios	✗ Crédito Hipotecario (Tasa 14%+)
Potencial Renta Corta (Airbnb)	✓ Ultra Lujo (ADR \$1.8M - \$3.5M+) Tarifa por noche en villa con piscina privada	✗ Casi nula demanda turística	⚠ Demanda media / estacional	⚠ Alta saturación (\$450K - \$800K/noche) Compite contra cientos de aptos idénticos
Cap Rate Neto Proyectado	Hasta 16.2% E.A. Optimizando terreno + villa	4% - 6% E.A.	7% - 9% E.A.	6% - 8.5% E.A. Castigado por alta administración

PARÁMETRO DE INVERSIÓN	LOOM LUXURY RESIDENCE Mega Resort Frente al Mar	LOTE CAMPESTRE / URBANIZADO Turbaco / Bayunca / Arjona	LOTE ZONA NORTE (NO MAR) Al otro lado de la Vía al Mar	APARTAMENTO EN MORROS Edificio tradicional La Boquilla
Proyección Plusvalía a 2029	Superior a +40% Impulsado por Nuevo Aeropuerto 2033	+15% a +20%	+25% a +30%	+10% a +15% Mercado maduro con poco margen

RECURSO EXCLUSIVO PARA INVERSIONISTAS

Descarga el E-Book Completo en PDF

Obtén el dossier financiero de 24 páginas con el modelo de rentabilidad detallado, despiece de costos de construcción por m², estudio de títulos jurídicos, concepto de viabilidad DIMAR sobre terrenos de baja mar, y el Masterplan en alta definición de Loom Luxury Residence.

- ✓ Certificación de viabilidad y marco regulatorio DIMAR sobre franja de baja mar
- ✓ Plan de pagos a 48 meses al 0% con cuota inicial y saldo contra entrega
- ✓ Planos arquitectónicos de los modelos LUXURY (353 m²) y GARDEN (274 m²)
- ✓ Acceso preferencial para reservar lotes en Lista Cero

 [Ver Masterplan 3D en Vivo](#)

 [Asesoría WhatsApp Directa](#)

© 2026 Loom Luxury Residence & Patrimofy Real Estate S.A.S (NIT 901882662-8). Todos los derechos reservados.

Vía al Mar Km 23, Arroyo de Piedra, Zona Norte de Cartagena de Indias, Colombia.