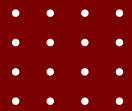


BUCANEROS CRISTAL HOME



Civil work
ingenieros civiles



Grupo de Inversión Civil Work &
Investment Company S.A.S.

CIVIL WORK

Somos una empresa de ingeniería civil con corazón cartagenero, enfocada en transformar ideas en proyectos que generan impacto real. Nos especializamos en diseñar, construir y gestionar obras de infraestructura y edificaciones con innovación, calidad y compromiso.

Nuestro propósito es claro: construir de manera segura, sostenible y rentable, impulsando el desarrollo económico y social del territorio. Detrás de cada proyecto hay un equipo profesional que se apasiona por encontrar soluciones creativas, eficientes y responsables.

En Civil Work no solo levantamos obras, construimos confianza y valor a largo plazo. Queremos ser tu socio estratégico para hacer realidad proyectos que trasciendan.



Código del
certificado



Código del
certificado



BUCANEROS CRISTAL HOME

Bucaneros Cristal Home es un innovador proyecto inmobiliario ubicado en Cartagena de Indias, diseñado bajo principios de sostenibilidad, autosuficiencia y bienestar integral. Se proyecta como una comunidad pensada para el retiro, conformada por villas residenciales ecológicas en un entorno natural con acceso directo a cuerpos de agua y una infraestructura desarrollada bajo estándares internacionales de sostenibilidad como LEED y BREEAM.

El proyecto está orientado a atraer tanto a inversionistas como a personas interesadas en un estilo de vida tranquilo, saludable y respetuoso con el medio ambiente. Bucaneros Cristal Home representa una oportunidad estratégica de inversión y una valorización sostenida gracias a la creciente demanda de proyectos habitacionales sostenibles en destinos turísticos de alto valor como Cartagena.



Bucaneros Cristal Home nace con el propósito de transformar la manera en que se conciben los espacios residenciales para el retiro, integrando diseño arquitectónico contemporáneo, confort climático, tecnologías limpias y armonía con el entorno. Nuestra visión es posicionar el proyecto como referente en Latinoamérica de comunidades ecológicas sostenibles con alto estándar de vida.

El proyecto se desarrolla en un área semiurbana de Cartagena, con conectividad rápida a zonas turísticas, centros hospitalarios, aeropuerto internacional y servicios esenciales. La ubicación ofrece privacidad, acceso a la naturaleza y cercanía a la ciudad, lo que optimiza la calidad de vida y la valorización del inmueble.

Más que viviendas: un proyecto que integra innovación, responsabilidad ambiental y valor comunitario

Bucaneros Cristal Home es un proyecto inmobiliario ubicado en la zona norte de Cartagena, a solo 3 km del futuro Kristal Mall y colindante con Serena del Mar, uno de los desarrollos más importantes del Caribe. El proyecto contempla un conjunto exclusivo de 14 villas de lujo en lotes entre 980 y 3.000 m², dirigido a inversionistas que buscan alto retorno, plusvalía y un activo premium en el sector de mayor crecimiento de la ciudad.



PROPUESTA DE VALOR PARA INVERSIONISTAS

Bucaneros ofrece una entrada estratégica al mercado con un precio de adquisición del suelo significativamente por debajo del promedio de la zona, lo que permite capturar una plusvalía inmediata y un crecimiento sostenido a mediano plazo. El proyecto se desarrolla en lotes mucho más amplios que los de los competidores directos, elevando la exclusividad del producto y aumentando el valor percibido por el comprador final.

Su ubicación —en el corredor de mayor expansión de Cartagena, rodeado por Serena del Mar, Kristal Mall y nuevos resorts— garantiza una demanda creciente y un entorno de valorización constante. El modelo financiero proyecta una IRR del 18–20% y un payback entre 3.5 y 4 años, respaldado por una estructura sólida y escenarios conservadores. A esto se suma un enfoque sostenible basado en diseño eco-friendly, economía verde e integración con aliados ambientales, lo que fortalece el posicionamiento del proyecto ante mercados globales de turismo responsable. Además, el inversionista obtiene participación accionaria en la empresa promotora, accediendo a todos sus activos y alianzas estratégicas.

En un contexto de alta demanda por vivienda vacacional premium y renta turística, Bucaneros se consolida como una oportunidad de inversión segura, rentable y con potencial de expansión.

UBICACIÓN ESTRATEGICA

Bucaneros Cristal Home se ubica en el corazón del corredor de expansión norte de Cartagena, rodeado de desarrollos de alto impacto que impulsan la valorización del área. A un lado está Serena del Mar, un mega-proyecto con hospital, universidad y múltiples zonas residenciales y comerciales; al otro, a menos de 1 km, el futuro Kristal Mall, proyectado como el centro comercial más grande de Latinoamérica. Esta combinación asegura acceso inmediato a servicios de primer nivel y un flujo constante de residentes, turismo y comercio. Además, Bucaneros colinda con proyectos premium consolidados como Barcelona de Indias, lo que refuerza su posicionamiento y estabilidad de mercado. En conjunto, este ecosistema urbano crea un efecto derrame positivo que garantiza alta demanda y plusvalía sostenida, ubicando a Bucaneros dentro del núcleo de mayor crecimiento y desarrollo de Cartagena.



10°31'57.2"N 75°26'25.9"W

ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO

- Terreno: 14.200 m², ubicado a 3 km de Kristal Mall.
- Estudios económicos, análisis de mercado y proyecciones financieras listos.
- Modelo de negocio estructurado: CAPEX, flujo de caja a 4 años e IRR proyectada.
- Alianzas estratégicas activas con empresas de ingeniería, economía verde, fundaciones y comercializadoras.
- Precio de adquisición negociado: COP 225.000/m² (muy por debajo del mercado).

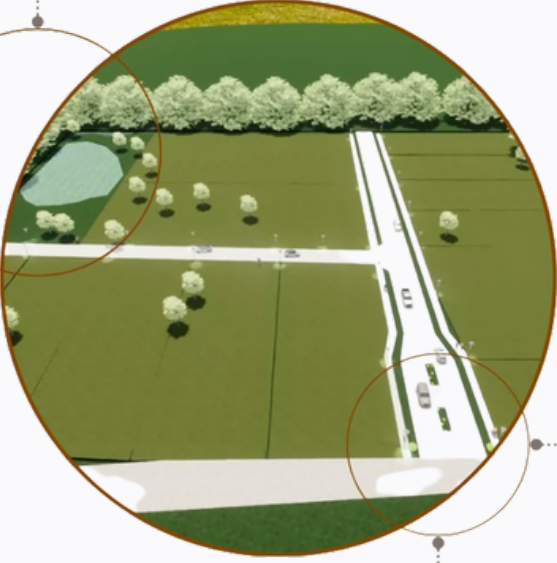
Fase actual: Estructuración y levantamiento de capital para iniciar urbanismo y preventas fiduciarias.

DISTRIBUCIÓN DE LOTES



AMENIDADES INCLUIDAS

Lago

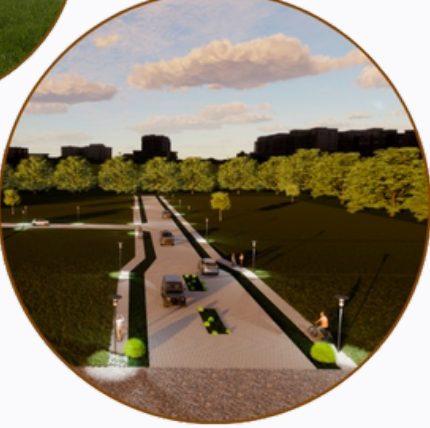


Entrada principal



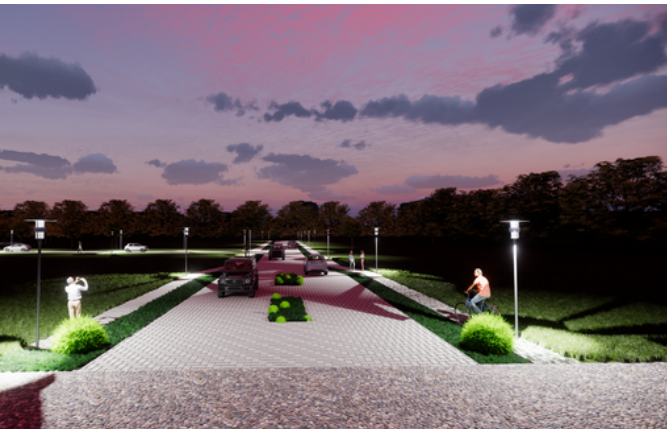
Ubicación:
Pontezuela - Zona Norte

Lotes de:
1000 - 3000 m2



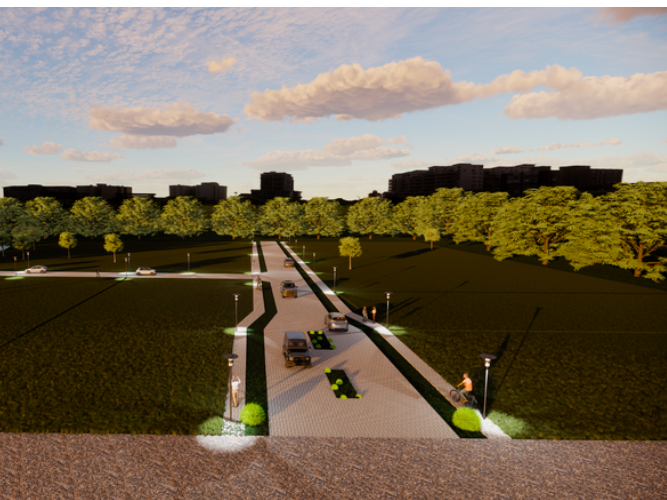
LOTE

AMENIDADES INCLUIDAS



Vías de Acceso

El proyecto se entrega con las vías de acceso y se realizará constante mantenimiento.



Iluminación con paneles solares

Las vías contarán con líneas de postes solares

Cercamiento natural

Cercamiento con alambre de púas y limoncillo

Corredor de árboles productivos

Siembra de árboles productivos de rápido crecimiento como: mango, papaya, limones, entre otros.

Lago natural

El proyecto cuenta con un lago natural al cual todos los propietarios tendrán acceso. Además, se cuenta con un sistema de abastecimiento y bomba de succión para distribución primaria (no apta para consumo humano)



Sistema de video vigilancia

Todos los propietarios tendrán acceso a cámaras de vigilancia.



El proyecto Bucaneros se concibe como un desarrollo inmobiliario integral que combina tecnología, sostenibilidad y bienestar social. La innovación tecnológica aplicada en las villas busca alcanzar la certificación LEED, gestionada a través de la membresía de Civil Work en el **Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS)**, lo que garantiza eficiencia energética, uso responsable de recursos y un menor impacto ambiental bajo estándares internacionales. Este compromiso con la sostenibilidad se complementa con la alianza estratégica con **BizDiversity**, red internacional que promueve la inclusión y la diversidad en los negocios, asegurando que Bucaneros no solo sea un proyecto inmobiliario, sino también un espacio donde la diversidad cultural y empresarial aporte valor. Finalmente, a través de **Ecosustento Lab**, se fortalecen las prácticas de sostenibilidad y economía circular, generando impacto positivo en las comunidades locales y potenciando el bienestar social como eje transversal del proyecto.

ECOSUSTENTO LAB

es el laboratorio de investigación y desarrollo agropecuario creado por Green Economy Co y Civil Work & Investment Company S.A.S., diseñado para garantizar la autosuficiencia alimentaria de los residentes de Bucaneros Cristal Home.

Su propósito es integrar innovación agrícola sostenible en comunidades habitacionales, asegurando que cada familia pueda producir al menos el 70% de sus alimentos básicos en un espacio reducido de 25–35 m².



BIZDIVERSITY

Bucaneros aplica la DEI asegurando que cada etapa del proyecto —desde el diseño, pasando por la construcción hasta la gestión social— sea participativa, justa e inclusiva, fortaleciendo el tejido social y empresarial en torno al desarrollo inmobiliario



CONSEJO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

es un estándar internacional que reconoce a los proyectos que cumplen con altos criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y responsabilidad ambiental.



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Bucaneros Cristal Home es un proyecto de villas ecológicas de lujo ubicado en la zona norte de Cartagena, concebido como una comunidad para retiro sostenible. Ofrece a inversionistas y residentes un alto valor agregado en términos de plusvalía, rentabilidad financiera y calidad de vida.

El proyecto contempla 14.200 m² con 10 villas base en lotes de 1.000 m² y 4 villas premium en lotes de 3.000 m². Se ejecutará en tres fases: urbanismo inicial, construcción en dos años y ventas mediante preventas fiduciarias. Con un CAPEX de 22.395 millones y ventas proyectadas por 26.200 millones, el proyecto alcanza una utilidad de más de 3.300 millones, una IRR del 18–20% y un payback de 3.5 a 4 años, además de una plusvalía de terreno entre 30% y 50% a cinco años

- Zona norte con +160% de valorización en 10 años.
- Proyección a 5 años: +30% a +50% en terreno.
- Terreno Bucaneros adquirido a COP 225.000/m² vs. mercado a 400.000–1.000.000/m².
- Demanda creciente de segunda vivienda, villas y propiedades tipo Airbnb cerca de Serena del Mar.

Dimensión del Proyecto

- Área total: 14.200 m²
- 10 Villas Base – 150 m² – Lotes de ~1.000 m²
- 4 Villas Premium – 220–250 m² – Lotes de 3.000 m²

Fases del Proyecto

1. Adquisición del terreno y urbanismo base
2. Construcción progresiva en 24 meses
3. Comercialización escalonada con pre-ventas fiduciarias

Datos Financieros Clave

- CAPEX total: COP 22.395 MM
- Ingresos esperados: COP 26.200 MM
- Utilidad: + 3.305 MM
- IRR proyectada: 18–20%
- Payback: 3.5–4 años
- Plusvalía del terreno: +30% a 50% en 5 años (independiente del negocio)



ANÁLISIS FINANCIERO Y POTENCIAL DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO

VALOR ESTRATÉGICO DEL PRECIO DEL SUELO

Bucaneros ingresa al mercado con una de las ventajas competitivas más fuertes del proyecto: **un costo de tierra excepcionalmente bajo**. El terreno fue adquirido a COP \$225.000 por m², muy por debajo del promedio actual de la zona norte (COP \$400.000–\$1.000.000/m²). Esto significa que el proyecto inicia con un “descuento” natural del 50% al 75% frente al valor real del suelo circundante, generando plusvalía inmediata desde el día uno. Para el inversionista, esto representa la oportunidad de entrar a un proyecto donde la valorización ya está incorporada en el precio inicial, creando un colchón de seguridad y una ventaja de rentabilidad difícil de encontrar en otros desarrollos del sector.

Adicionalmente, Bucaneros urbaniza lotes significativamente más grandes que los proyectos vecinos —aprox. 1.000 m² en las villas base y hasta 3.000 m² en las premium— incrementando la exclusividad, la privacidad y el valor percibido del producto final. Esta combinación de suelo adquirido a precio de oportunidad + lotes amplios + propuesta premium permite ofrecer un **producto de alta gama a un costo relativo más competitivo**, fortaleciendo tanto la demanda final como el atractivo del proyecto para capital privado. **Bucaneros no solo se posiciona con un precio de entrada imbatible, sino que crea un marco ideal para maximizar la rentabilidad del inversionista.**

PROYECCIÓN DE VALORIZACIÓN A 5–10 AÑOS

La zona norte de Cartagena es uno de los mercados de mayor crecimiento del país, con una valorización histórica cercana al **+160% en la última década**. Las proyecciones indican un aumento adicional del 30% al 50% en los próximos 5 años, impulsado por nuevos megaproyectos, expansión urbana y el fortalecimiento del turismo premium. Bucaneros, ubicado en este corredor estratégico y con enfoque sostenible, se beneficia directamente de esta tendencia, combinando ubicación, turismo y sostenibilidad para asegurar una **plusvalía sólida y sostenida a mediano y largo plazo**. Invertir hoy ofrece un potencial claro de apreciación del activo, complementado por los retornos derivados de renta o explotación turística.

RETORNOS FINANCIEROS PROYECTADOS VS. BENCHMARKS DE MERCADO

Bucaneros presenta un desempeño financiero superior al promedio del sector. El proyecto proyecta una **TIR del 18–20% y un payback de 3.5–4 años**, cifras que superan ampliamente los benchmarks de proyectos inmobiliarios en Colombia, donde la TIR suele ubicarse entre 12–15% y los períodos de recuperación superan los 5 años. Con ingresos estimados en \$26.200 millones frente a un CAPEX de \$22.395 millones, el proyecto genera **utilidades superiores a \$3.300 millones bajo supuestos conservadores**. Además, la plusvalía del terreno —estimada entre 30% y 50% en cinco años— añade una capa adicional de seguridad y crecimiento de capital.



VENTAJAS FINANCIERAS Y ESTRATÉGICAS DEL PROYECTO

CRECIMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA ECOLÓGICA Y DE RETIRO

En Colombia está aumentando la demanda por viviendas ecológicas y orientadas al retiro, especialmente en ciudades turísticas y de alta calidad de vida como Cartagena, Santa Marta y el Eje Cafetero. Estos destinos encabezan los rankings preferidos por jubilados, colombianos en el exterior e inversionistas internacionales que buscan propiedades sostenibles, de baja densidad y con entornos naturales. Cartagena destaca por combinar turismo internacional, infraestructura en expansión y áreas ideales para proyectos eco-friendly. En este contexto, Bucaneros Cristal Home se alinea plenamente con esta tendencia al ofrecer villas ecológicas pensadas para retiro, bienestar y sostenibilidad, integrando estándares internacionales como LEED y BREEAM. Esto lo posiciona como una propuesta atractiva para un segmento de mercado en crecimiento que busca inversiones con valor ambiental y estilo de vida saludable.

PERFIL DEL COMPRADOR OBJETIVO

El comprador objetivo de Bucaneros es un inversionista de alto poder adquisitivo, generalmente adulto entre 45 y 70 años, que busca una segunda vivienda sostenible, un retiro de lujo o una propiedad vacacional rentable. Proviene principalmente de ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, junto con un creciente grupo de compradores extranjeros (EE. UU., Canadá y Europa), quienes hoy representan más del 7% de las adquisiciones inmobiliarias en Colombia. Este público tiene capacidad de inversión elevada, interés en diversificar su portafolio y una fuerte preferencia por proyectos premium que combinen plusvalía y renta turística. Valoran la seguridad jurídica, la transparencia y el respaldo fiduciario, además de un estilo de vida tranquilo, saludable y ecológico. En este sentido, Bucaneros —con su enfoque sostenible, amplias zonas verdes y diseño premium— encaja perfectamente con las expectativas de un comprador informado, exigente y orientado a calidad de vida y valorización futura.

Respaldo por cifras, tendencias y un concepto diferenciador, Bucaneros se perfila como un referente en comunidades ecológicas de alto estándar de vida en Latinoamérica. Para quienes decidan sumarse, el proyecto ofrece un argumento contundente: un triángulo de valor donde convergen rentabilidad, un mercado en crecimiento y un propósito sostenible.



Red de Colaboración Activa



Propietario de los lotes en la zona norte de Cartagena, aporta la base estratégica del proyecto: un terreno con alto potencial de valorización en una de las áreas de mayor crecimiento de la ciudad. Esta alianza garantiza no solo la solidez técnica y financiera del proyecto, sino también su diferenciación en el mercado inmobiliario de la región.



Nuestro aliado estratégico en sostenibilidad e innovación. Su equipo multidisciplinario integra finanzas, arquitectura, biología y desarrollo comunitario para dar vida a proyectos de impacto positivo y duradero. Compartimos su visión de que la rentabilidad puede ir de la mano con la regeneración ambiental y el bienestar social. A través de procesos de co-creación con comunidades y futuros residentes, Green Economy Co impulsa espacios que fortalecen la conexión con la naturaleza y promueven comunidades prósperas y conscientes.



Es una red empresarial internacional enfocada en promover la diversidad, equidad e inclusión en los negocios. Conecta a empresas, emprendedores y organizaciones que buscan fortalecer su competitividad a través de entornos más inclusivos y colaborativos.

- Ofrece espacios de networking, capacitación y visibilidad, creando oportunidades para que los miembros amplíen sus mercados, generen alianzas estratégicas y fortalezcan sus capacidades empresariales.
- Impulsa el intercambio cultural y la construcción de comunidades empresariales diversas, donde la innovación y la sostenibilidad son pilares fundamentales.