LOTE RURAL EN VENTA

VILLANUEVA, BOLÍVAR

alaviva.com
PROPIEDADES NATURALES



Fotografía real del entorno, sobre la carretera Villanueva-Arenal.

Lote Mirador 5

Sector: Loma Alegre

306 m sobre la carretera Villanueva-Arenal

Villanueva, Bolívar · Piedemonte I · Referencia PDM-05

13.011 m²
Área aproximada

A tan solo 45 minutos de Cartagena

Perfecto para uso turístico o finca de recreo

$260 millones

Financiación directa con el dueño

PRECIO DEL LOTE SOLAMENTE

$19.984 / m²
precio por metro cuadrado

OPORTUNIDAD ÚNICA Precio válido por 30 días, hasta el 1 de diciembre de 2026

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.

Un lote con 306 metros sobre la carretera y una vista espectacular

Ref. PDM-05 · Sector: Loma Alegre · carretera Villanueva-Arenal, Villanueva, Bolívar

USOS: RESIDENCIAL · ECOTURÍSTICO*

13.011 m²	306 m	79 m
ÁREA APROXIMADA	FRENTE SOBRE LA CARRETERA	FONDO MÁXIMO APROX.



— Lindero del lote — Frente sobre la carretera ▯ Sitio sugerido para la casa (plataforma sin muros)



Campo, a un paso de la ciudad

Cartagena → Santa Rosa → Villanueva → Lote Mirador 5

60 min desde el centro · 45 min desde la terminal. Tiempos orientativos del propietario.

Lote independiente, con matrícula propia

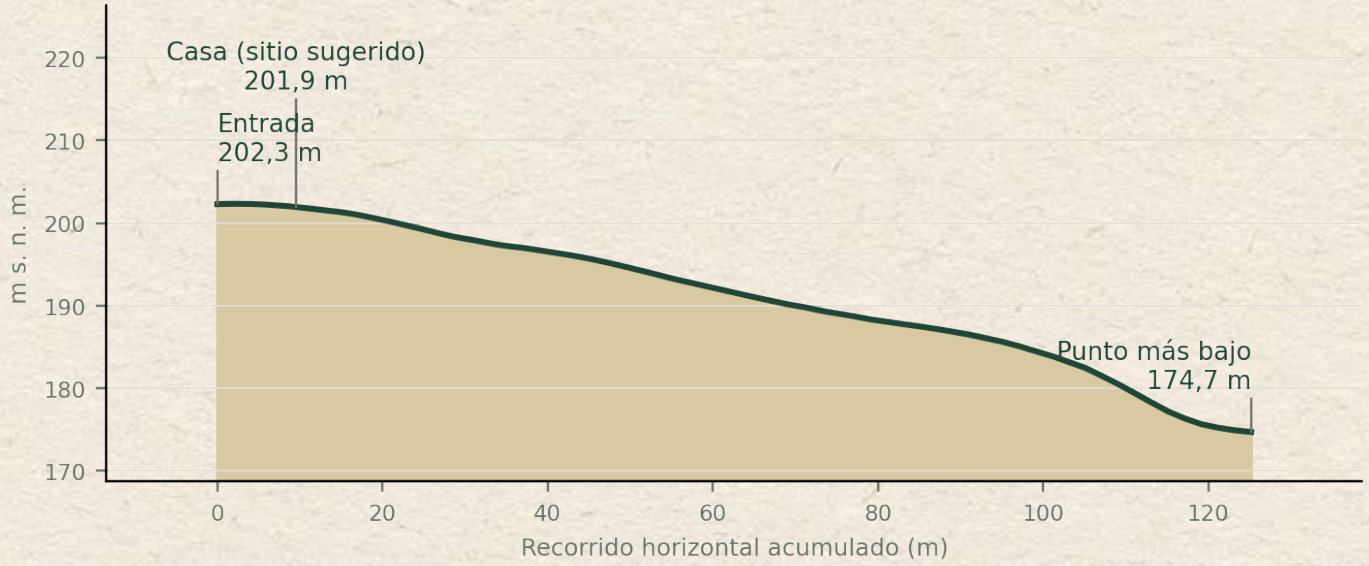
No pertenece a un condominio ni a una parcelación, a menos que en el futuro decidas asociarte con tus vecinos. Se entrega con matrícula propia (en proceso de desenglobe).

* Usos informados por el propietario, sujetos a verificación urbanística y ambiental. Medidas aproximadas del modelo del loteo (anteproyecto); no es un levantamiento topográfico ni un deslinde. Vías: trazado del proyecto; la carretera fuera del lote, © OpenStreetMap (ruta OSRM).

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.

Perfil del lote

Entre 175 y 207 m s. n. m. · pendiente mediana del lote ≈ 25 %



¿Qué podrías hacer en cada sector del lote?

Según su pendiente, cada parte del terreno se presta para algo distinto. Así se reparte el lote:

Pendiente 0–12 %
2.210 m²
17 % del lote

Casa principal, recepción y parqueaderos

La parte más plana: para lo que necesita piso firme y acceso fácil.

Pendiente 12–25 %
4.290 m²
33 % del lote

Chalets y miradores

Pendiente moderada, con vista: para construcciones pequeñas escalonadas.

Pendiente 25–35 %
3.560 m²
27 % del lote

Bosque comestible · tu despensa viva

Autonomía alimentaria: de tu tierra a tu mesa. Mango, guanábana, guayaba, papaya, zapote, cereza, ciruela, mamoncillo y jobo.

Pendiente más de 35 %
2.950 m²
23 % del lote

Protección y conservación

Árboles nativos como macondo, ceiba y jobo, que sostienen el suelo y dan sombra.

Usos recomendados por el propietario, sujetos a la norma urbanística y a los permisos ambientales. m² aproximados (redondeados a 10 m²). Pendientes medidas sobre el terreno sin árboles del modelo de dron (malla de 2 m, suavizada a unos 6 m), El sitio de la casa es la plataforma de 12,5 × 20 m que propone el modelo del loteo, sin muros de contención. Cotas aproximadas: no reemplazan un levantamiento topográfico.

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.

Un proyecto de cabañas ecoturísticas

Eco-hotel, glamping o cabañas para visitantes: una posibilidad para Lote Mirador 5.



Imagen conceptual: no representa construcciones existentes, un diseño aprobado ni una licencia.

Aves

Más de 200 especies de aves registradas en la zona.*

Fauna de Los Loros

Cerca del bosque de la Fundación Loros, con monos aulladores, monos tití cabeciblanco, perezosos, hormigueros, guacamayos, tucanes y más.

Vistas

Vistas espectaculares hacia las ciénagas de Soplaviento.

Conectividad

A 45 minutos de Cartagena* y cerca de donde se evalúa el posible aeropuerto de Bayunca.

Una posibilidad, no un proyecto aprobado. El hospedaje turístico depende de los usos del suelo que permita el EOT de Villanueva, de los permisos ambientales y del Registro Nacional de Turismo. El aeropuerto de Bayunca está en evaluación de factibilidad y puede no materializarse. * Datos del propietario.

Lo que podrás hacer en 13.011 m²

Imagina un proyecto familiar a tu medida, entre el huerto, el paisaje y la vida de campo.



Tus propias frutas

Mango, mamoncillo, zapote, guanábana, cereza y ciruela costeñas, y pomelo: un huerto para cosechar y compartir.



Del huerto a la mesa

Yuca, maíz, ñame y plátano en curvas de nivel. Gallinas, pollitos y la alegría de recoger tus propios huevos.



Tu café con leche

Imagina ordeñar tu vaca y desayunar en el corredor, con fruta del huerto. Un ritmo de vida más cercano al campo.



Paseos y tus animales

Paseos a caballo y un corral con refugio. Su alimentación y cuidado requieren planificación.

Posibilidades ilustrativas, no mejoras incluidas. Se vende la tierra cruda. Casa, piscina, cultivos y animales son ejemplos de un proyecto futuro, sujeto a permisos, condiciones del terreno y manejo adecuado.

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.

Tiempo para disfrutar y compartir

Descanso, encuentros y naturaleza: posibilidades para construir tus propios momentos.



Una pausa en la biopiscina

Una pequeña biopiscina entre piedras y vegetación: un rincón para refrescarte y disfrutar en familia.



Barbecue con los tuyos

Parrilla, mesas, sillones y hamacas para reuniones con amigos. Jardines y espacio abierto para que los niños jueguen.



Atardeceres en hamaca

El paisaje del bosque seco y amaneceres acompañados por el canto de las aves.



Una salida a Los Loros

Paseos al bosque de Los Loros, entre senderos y aves: guacamayas bandera (Ara macao) y azulamarillas (Ara ararauna).

Posibilidades ilustrativas, no mejoras incluidas. Se vende la tierra cruda. Casa, piscina, cultivos y animales son ejemplos de un proyecto futuro, sujeto a permisos, condiciones del terreno y manejo adecuado.

Potencial de valorización

Infraestructura, naturaleza y una región que sigue transformándose.

Informe basado en investigación realizada en octubre de 2026.

La consolidación del entorno puede hacer más atractivo vivir e invertir en el corredor. Estos factores ayudan a entender su potencial; su efecto sobre Lote Mirador 5 dependerá de las condiciones del lote y de la demanda.

01 Uso ecoturístico · vistas y cercanía a Cartagena

Por sus vistas y su cercanía a Cartagena, Lote Mirador 5 es perfecto para uso ecoturístico: cabañas, glamping o un pequeño eco-hotel, sujetos a los usos autorizados. Dato del propietario.

02 Lagos de Mozambique · Ruta 90

El crecimiento residencial, comercial y recreativo de la zona norte de Cartagena amplía la actividad regional. Lagos de Mozambique es una referencia de esa expansión y de nuevas experiencias para las familias. [1]

03 El posible aeropuerto de Bayunca

La ANI ha documentado la evaluación de factibilidad de la Ciudadela Aeroportuaria. Si se materializa, podría impulsar la conectividad y la actividad económica regional. Depende de viabilidad, aprobaciones y ejecución. [2]

04 Nuevo acueducto de La Línea

Santa Rosa de Lima, Villanueva y Arenal (San Estanislao): nuevas obras de abastecimiento y optimización del sistema regional buscan mejorar el servicio. Una infraestructura más sólida puede favorecer el desarrollo del corredor; la conexión de este lote está por confirmar. [3]

05 Fundación Loros · naturaleza cercana

La Fundación Loros, en Villanueva, trabaja con la fauna silvestre y ofrece experiencias de senderismo y observación de aves. Este entorno natural puede reforzar el atractivo de Lote Mirador 5 para vivienda campestre y proyectos de naturaleza, sujetos a los usos autorizados. [4]

Agua: Empresa Intermunicipal de Servicios Públicos Domiciliarios, E.I.S.P.D. S.A. E.S.P. Electricidad: Afinia. Datos del propietario. La venta es de tierra cruda: no incluye conexión eléctrica ni punto de agua. Deben solicitarse a estas empresas; disponibilidad y condiciones por confirmar.

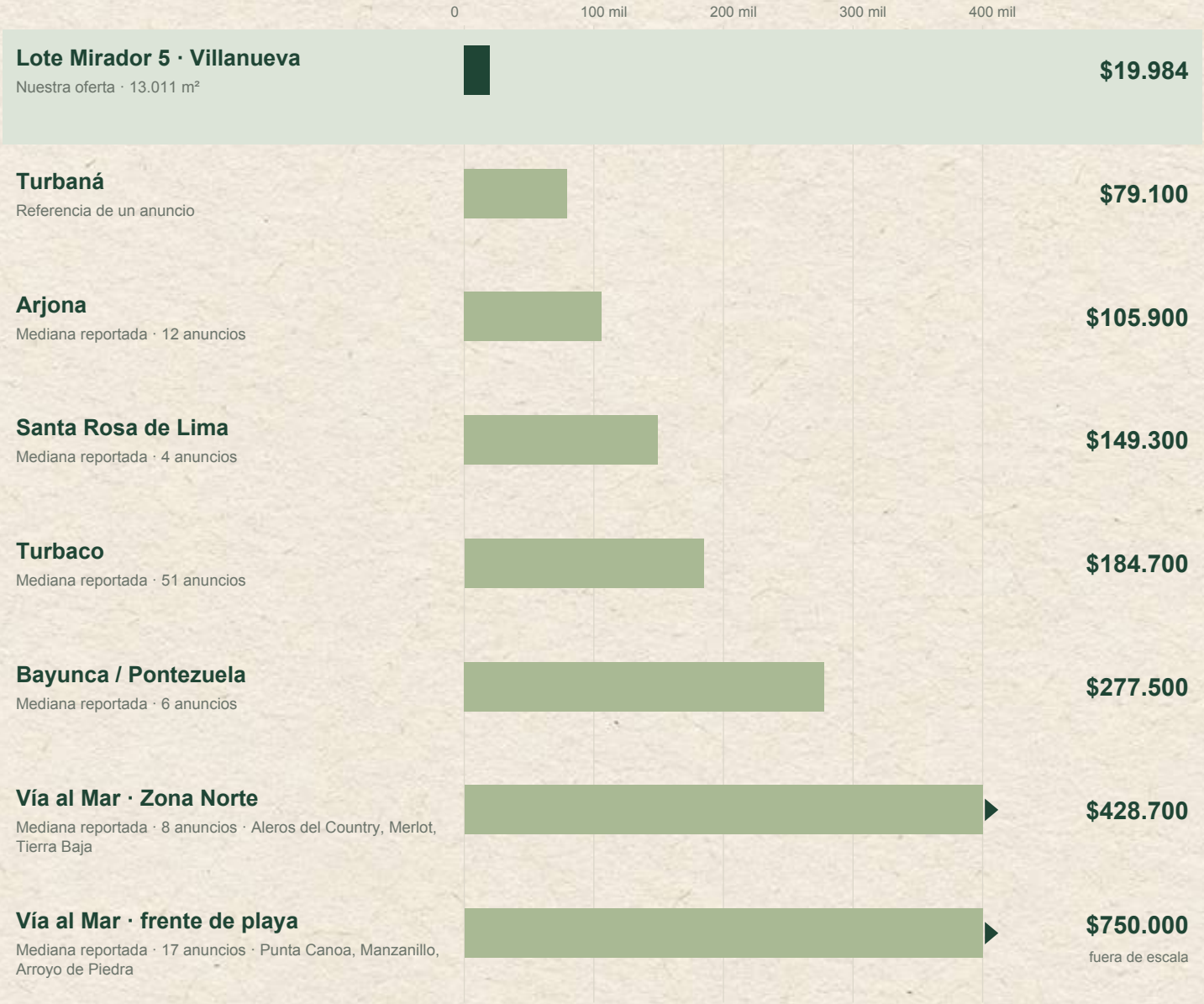
Potencial, sin rentabilidad prometida. No se estima una tasa anual ni un precio futuro. Son factores de atractivo regional, no una garantía de valorización del predio.

[1] El Universal · Lagos de Mozambique / Ruta 90 · 19/06/2026.
[2] ANI · Precisiones sobre Ciudadela Aeroportuaria Cartagena de Indias · 2025.
[3] El Universal · Nuevo acueducto Santa Rosa-Villanueva · 03/08/2025 y 03/05/2026.
[4] Fundación Loros · loros.org.

El precio por m² en la región

Municipios y sectores · lotes de 1.000 a 10.000 m² · COP por m² total

Informe basado en investigación realizada entre el 20 de octubre y el 1 de noviembre de 2026 · 333 anuncios en total.



Escala lineal desde cero hasta $400.000 · las barras con punta de flecha exceden la escala · sin ajustar por servicios ni topografía

Nuestra oferta no es una mediana de Villanueva

Lote Mirador 5: $260 millones / 13.011 m² = aprox. $19.984/m². El estudio no encontró anuncios públicos de terceros de lotes en Villanueva; el único dato del municipio es una finca de 1 ha con casa sobre la misma carretera a $23.600/m². Turbaná es una referencia individual, no una mediana de mercado.

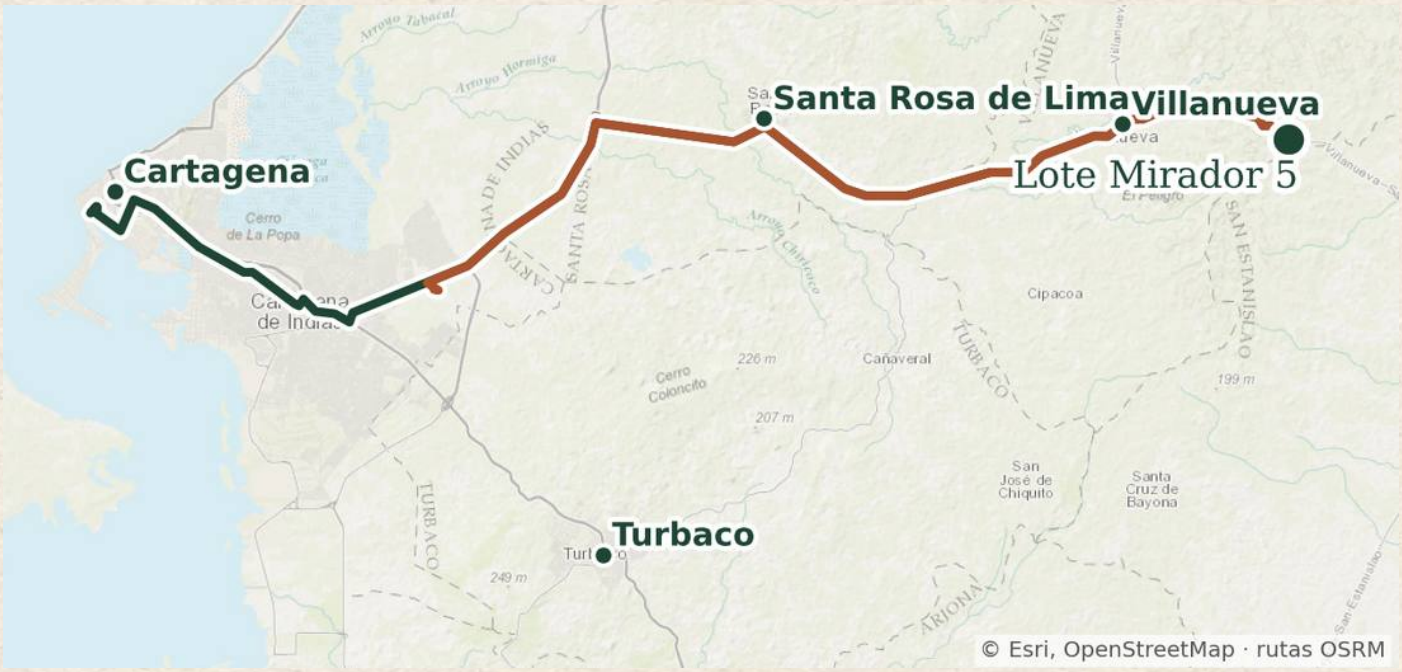
Las demás ubicaciones son medianas de precios de lista de lotes de 1.000 a 10.000 m² sin construcciones, calculadas sobre 333 anuncios recopilados en portales inmobiliarios y páginas de proyectos. Vía al Mar se separa en dos: los condominios interiores de la Zona Norte y los lotes con frente o acceso a playa, que son un mercado de segunda vivienda con otro comprador. Son precios de oferta; no ventas cerradas, avalúos ni predicciones de valorización.

Fuente: Compilación propia, 20-oct a 1-nov de 2026, a partir de Fincaraíz, Puntopropiedad, Mitula, Trovit, Properati, Ciencuadras, Megalotes, Construye Bolívar y páginas de proyectos. Se excluyen lotes comerciales e industriales, lotes con casa y anuncios con ubicación o precio dudoso. Los predios difieren en localización, servicios, títulos, tamaño y aprovechamiento. Comparación orientativa por área total.

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.

Así llegas a Lote Mirador 5

Cartagena · Santa Rosa · Villanueva · Lote Mirador 5



— Desde el Centro Histórico

— Desde la terminal de buses

1 hora

Desde el centro de Cartagena

Aprox. 43,1 km por carretera*

45 minutos

Desde la terminal de Cartagena

Aprox. 30,5 km por carretera*

Tiempos orientativos del propietario. Los kilómetros son de la ruta por carretera calculada con OSRM (OpenStreetMap), sin tráfico; varían según el estado de la vía.

Ubicación del lote

* Distancias orientativas. Mapa: teselas © Esri y datos © OpenStreetMap contributors. Las vías y restricciones pueden cambiar.

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.

Ven a conocer Lote Mirador 5

Tu oportunidad de crear una vida en la naturaleza.



Fotografía aérea real del entorno. El contorno del lote es aproximado, trazado sobre la foto.

Recorre el lote. Descubre el lugar.

Conoce el acceso, camina hasta el lugar propuesto para la casa y recorre el terreno. Solicita la información del predio y evalúa cómo se adapta a tu proyecto.

$260 millones

Financiación directa con el dueño

$19.984 / m²

precio por metro cuadrado

OPORTUNIDAD ÚNICA Precio válido por 30 días, hasta el 1 de diciembre de 2026

Agenda tu visita

319 228 5755 **Llamar** **WhatsApp**

Llámanos o escríbenos para coordinar una visita y conocer las condiciones de compra.

alaviva.com · Propiedades naturales

WhatsApp

Cómo llegar

TIERRA CRUDA: sin electricidad ni punto de agua. Las mejoras ilustradas no están incluidas. · ANTEPROYECTO: precios y condiciones pueden cambiar en cualquier momento.