



**SAIL CITY CARTAGENA**

**DESARROLLO DE MASTER PLAN BASE NAVAL DE LA ARMADA NACIONAL  
EN CARTAGENA**

**NANCY PAOLA RIAÑO CARDENAS**

**JUAN FELIPE CONDE RODRIGUEZ**

**DIEGO FERNANDO HERNANDEZ QUINTERO**

**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**BOGOTÁ, COLOMBIA**

**2016**

**SAIL CITY CARTAGENA**

**DESARROLLO DE MASTER PLAN BASE NAVAL DE LA ARMADA NACIONAL  
EN CARTAGENA**

**NANCY PAOLA RIAÑO CARDENAS  
JUAN FELIPE CONDE RODRIGUEZ  
DIEGO FERNANDO HERNANDEZ QUINTERO**

**TESIS O TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADA(O)  
COMO REQUISITO PARCIAL PARA OPTAR AL TÍTULO DE:  
ARQUITECTO(A)**

**DIRECTOR (A):  
ARQUITECTO MG, CESAR AUGUSTO HENAO TRUJILLO**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:  
DISEÑO Y GESTIÓN DEL HÁBITAT TERRITORIAL**

**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
BOGOTÁ, COLOMBIA**

***Dedicatorias***

*Dedicado a Dios por ser mi guía y fortaleza en cada  
paso de mi vida, a mis padres y Novio por el  
esfuerzo y apoyo para hacer posible este sueño  
anhelado.*

*Nancy Paola Riaño Cárdenas*

*Dedico este gran logro a mis padres, novia, tía  
quienes fueron mi motor en mi vida para cumplir  
todos mis sueños.*

*Juan Felipe Conde Rodríguez*

*Dedico este logro a mis padres esposa e hija. Por  
haberme apoyado en todo momento, por sus  
consejos, sus valores, por la motivación constante  
que me ha permitido ser una persona de bien, pero  
más que nada, por su amor.*

*Diego Fernando Hernández Quintero*

## **AGRADECIMIENTOS**

*A Dios por ser mi guía y fortaleza en cada paso de mi vida, a mis padres por ser el pilar fundamental en todo lo que soy, en toda mi educación, tanto académica, como de la vida, por su incondicional apoyo perfectamente mantenido a través del tiempo A mi novio por el tiempo y dedicación de uno de nuestros logros juntos.*

*Nancy Paola Riaño Cárdenas*

*A Dios, por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer en tiempo de dificultad e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.*

*Juan Felipe Conde Rodríguez*

*A todas y cada una de las personas que, de alguna u otra manera, contribuyeron a que lograra esta meta que me propuse en la vida, y que me ha permitido crecer intelectualmente como persona y como ser humano*

*Diego Fernando Hernández Quintero*

## ***Resumen***

A partir de la estrategia nacional de trasladar la Base Naval de Cartagena a la isla de Tierra Bomba, se propone diseñar un Master plan en la Base Naval.

Se buscara una identidad urbana y una ciudad direccionada al turismo que promuevan ingresos económicos para la ciudad de Cartagena Entre otras cosas debe contemplarse equipamientos urbanos públicos, mejoras del sistema vial para el acceso y movilidad fluida del sector espacios de esparcimiento, servicios al turismo y proyectos inmobiliarios habitacionales.

Teniendo en cuenta todo este master plan se diseña con base a la normativa respectiva del PEMP (Plan Estratégico de Manejo y Protección) donde se debe tener en cuenta la visual hacia el centro histórico alturas permitidas y porcentajes de áreas de construcción

**PALABRAS CLAVES:** Master plan, Base Naval, turismo, desarrollo urbano, espacio publico

## *Abstract*

From the National Strategy to move the Naval Base of Cartagena Tierra Bomba Island , it aims to design the master plan of the UN at the Naval Base .

An urban identity and a city directed to tourism To promote income for the city of Cartagena Among Other Things should be considered Public Urban Equipment , Upgrades road system for access and seamless mobility spaces for recreation, tourism services sector, access is sought and Estate housing projects .

Considering 's all you masterplan is designed with using the respective regulations MTSP (Strategic Management and Protection Plan ) Where must take into account the visual to the historic center and percentages heights permitted construction áreas.

**KEYWORDS:** Master plan, Naval Base, tourism, urban development, public space.

## Contenido

<i>Resumen</i> .....	5
<i>Abstract</i> .....	6
<i>Introducción</i> .....	9
<i>Antecedentes</i> .....	13
<i>Formulación del problema</i> .....	14
<i>Justificación</i> .....	15
<i>Hipótesis</i> .....	16
<i>Objetivo General</i> .....	16
<i>Objetivos Específicos</i> .....	16
<i>Marco referencial</i> .....	17
<i>Metodología</i> .....	18
Capítulo 1: Colombia turismo y sus puertos .....	19
<b>1.1 Turismo Región Caribe</b> .....	19
<b>1.2 Turismo Región pacífica</b> .....	21
<b>1.4 Principales puertos Marítimos de Colombia.</b> .....	22
<b>1.4 Puerto de Barranquilla</b> .....	22
<b>1.4.1 Puerto de Buenaventura</b> .....	23
<b>1.4.2 Puerto de Cartagena</b> .....	24
Capítulo 2 Puerto, fortaleza y conjunto monumental de Cartagena .....	25
<b>2.1 Cartagena Turística</b> .....	27
<b>2.2 Turismo Extranjero</b> .....	29
<b>2.3 Cruceros en Cartagena</b> .....	30

Capítulo 3 Concepto – Objeto.....	36
3.1 Criterios de Diseño .....	36
3.1.1 Concepto –Objeto .....	36
3.1.2 Traza Urbana del Centro Histórico .....	37
3.2 Referentes .....	38
Capítulo 4 Propuesta Urbanística Sail City Cartagena.....	39
4.1 Zona De Intervención .....	40
4.2 Normatividad.....	40
4.3 Modelos del desarrollo .....	41
4.3.1 Vela Mayor .....	42
4.3.2 Mástil y Botavara.....	42
4.3.3Proa y Popa .....	43
4.3.4 Foque.....	43
4.3.5 Sable y casco.....	44
4.4 Sistemas de la Propuesta .....	45
4.4.1 Sistema vial y de transporte.....	45
4.4.2 Sistema de Espacio Público .....	45
4.4.3 Sistema de Equipamientos.....	46
4.4.4 Comercio .....	47
4.3.5 Uso Mixto .....	47
Capítulo 5 Presupuesto y gestión del Proyecto .....	48
5.1 Cuadro de áreas urbanístico .....	49
5.2 Prefactibilidad del proyecto .....	49
Conclusión.....	51
Bibliografía .....	51



## *Ilustraciones*

Ilustración 1 Playas más bonitas del mundo-Cartagena-2015 Tomada de: El universal 20 abril 2016.	20
Ilustración 2 Bahía Solano-2015 Tomada de: <a href="http://www.colombia.com/turismo/sitios-turisticos/pacifico/atractivos/sdi467/79324/bahia-solano">http://www.colombia.com/turismo/sitios-turisticos/pacifico/atractivos/sdi467/79324/bahia-solano</a> 20 abril 2016.	21
Ilustración 3 Puerto Barranquilla 2015 Tomada de: <a href="http://www.puertodebarranquilla.com">http://www.puertodebarranquilla.com</a> 21 abril 2016.	23
Ilustración 4 Puerto Buenaventura 2015 Tomada de: <a href="http://www.cioh.org.co/pruebaderrotero/paginas/buenaventura">http://www.cioh.org.co/pruebaderrotero/paginas/buenaventura</a> 21 abril 2016.	24
Ilustración 5 Puerto Cartagena 2016 Tomada de: Sociedad portuaria de Cartagena <a href="http://cisne.puertocartagena.com/21">http://cisne.puertocartagena.com/21</a> abril 2016.	25
Ilustración 6 Llegadas de pasajeros totales por aeropuerto en Colombia 2012-2015 Tomado de: Aero civil, Elaboración Corpoturismo 20 abril 2016.	27
Ilustración 7 Estacionalidades llegadas pasajeros en vuelos nacionales aeropuerto Rafael Núñez 2011-2015 Tomada de: SITCAR – Corpoturismo 20 abril 2016.	28
Ilustración 8 Estacionalidad llegada de pasajeros vuelos internacionales Aeropuerto Rafael Núñez 2011-2015 Tomada de: SACSA. Elaboración Corpoturismo.	28
Ilustración 9 Viajeros extranjeros que reportan a Cartagena como destino principal de Colombia 2009-2015 Fuente: Precolombina Tomada de: Corpoturismo 20 abril 2016.	29
Ilustración 10 Comparativo crecimiento turístico extranjero en Colombia y en Cartagena 2010-2015 Fuente: Precolombina Tomada de: Corpoturismo 20 abril 2016.	30
Ilustración 11 Pasajeros de cruceros en Cartagena	31
Ilustración 12 Recaladas de cruceros en Cartagena.	31
Ilustración 13 Oferta de Alojamiento y hospedaje por participación de habitaciones por zona. Fuente: SITCAR (2015). Corpoturismo.	32
Ilustración 14 Proyección habitaciones totales 2013-2017. Fuente: Corporación Turismo Cartagena de Indias, según proyectos identificados y en desarrollo a junio de 2015, con fecha de apertura prevista hasta 2017.	33

Ilustración 15 % Motivo de viaje2015 (Ene- Jun) Fuente: Precolombina. Según motivo de viaje declarando por los viajeros extranjeros a su entrada al país. Elaboración Corpoturismo. ....	34
Ilustración 16 conceptos de implantación .....	37
Ilustración 17 Trama del centro Histórico Sobre puesta En el área de Intervenir.....	38
Ilustración 18 Borde de Aarhus en Dinamarca.....	38
Ilustración 19 Borde de Aarhus en Dinamarca.....	39
Ilustración 20 Plano de Cartagena .....	40
Ilustración 21 Fotografía Base Naval.....	40
Ilustración 22 Plano Base Naval y porcentaje de alturas .....	41
Ilustración 23 Plano Base Naval y porcentaje construcción.....	41
Ilustración 24 Proyección de la vela mayor.....	42
Ilustración 25 Proyección del mástil y la botavara.....	43
Ilustración 26 Proyecciones de la proa y popa.....	43
Ilustración 27 Proyección del foque.....	44
Ilustración 28 Proyección del foque.....	44
Ilustración 29 Plano Base Naval Vías Existentes y propuestas.....	45
Ilustración 30 Plano Base Naval y sistema de espacio público .....	46
Ilustración 31 Plano Base Naval y sistema de Equipamientos .....	46
Ilustración 32Plano Base Naval y Zona Comercial.....	47
Ilustración 33 Plano Base Naval y uso mixto.....	48
Ilustración 34 Plano Base Naval y uso mixto.....	48
Ilustración 35 cuadro de Áreas.....	49
Ilustración 36 cuadro de Prefactibilidad .....	50
Ilustración 37 Plano urbanístico A.....	53
Ilustración 38 Plano urbanístico B.....	53
Ilustración 39 Plano urbanístico Zona verde.....	54

Ilustración 40 Plano urbanístico Equipamientos.....	55
Ilustración 41 Plano urbanístico Vías .....	55
Ilustración 42 Panel 1 .....	56
Ilustración 43 Panel 2 .....	57
Ilustración 44 Panel 3 .....	58
Ilustración 45 Panel 4.....	59
Ilustración 46 Sail City 1 .....	60
Ilustración 47 Sail City 2 .....	60
Ilustración 48 Sail City 3 .....	61
Ilustración 49 Sail City 4 .....	61
Ilustración 50 Sail City 5 .....	62
Ilustración 51 Sail City 6 .....	62
Ilustración 52 Sail City 7 .....	63
Ilustración 53 Sail City 8 .....	63
Ilustración 54 Sail City 9 .....	64
Ilustración 55 Sail City 10 .....	64

## ***Introducción***

Cartagena de Indias es una de las ciudades hispanoamericanas que mejor conserva el pasado colonial.

La situación privilegiada de la bahía donde se encuentra, favoreció su desarrollo y la convirtió en uno de los principales puertos de enlace entre España y sus colonias americanas.

Protegida por sus monumentales murallas, Cartagena de Indias fue consolidando una variada cultura, enriquecida en sus primeros años por el mestizaje inevitable entre españoles e indígenas, y después por la presencia de los africanos esclavizados, y por comerciantes de otras latitudes, como los árabes conocidos como turcos

*Según el POT El Distrito Cultural y Turístico de Cartagena de Indias, fue erigido como tal mediante el Acto Legislativo N° 1 de 1987. Dos años antes, en 1985, había sido declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. La delimitación del ente territorial, municipio de Cartagena, capital del Departamento de Bolívar, tuvo su origen en 1923, cuando se hizo la distribución del departamento en provincias. En esta ocasión a Cartagena se le asignan sus agregaciones pero no se le definen sus límites.*

*El Distrito de Cartagena tiene una extensión de 609.1 Km<sup>2</sup>, de los cuales 551.1 Km., que representan el 91.14% del territorio, corresponden al área rural y los restantes 54 Km<sup>2</sup>, equivalentes al 8.86 %, conforman el área urbana. Contrariamente, de su población, estimada en 902.005 habitantes para el año 2000, solo se encuentra el 8%, 72.529 habitantes, en el área rural, mientras que 92%, es decir 829.476 se localizan en el área urbana. Esta situación indica que el espacio urbano se constituye en el ámbito territorial que genera mayor intensidad en las relaciones de movilidad de sus pobladores.*

## ***Antecedentes***

El Distrito de Cartagena de Indias está localizado al norte de Colombia, sobre el Mar Caribe dentro de las coordenadas 10° 26' de latitud norte y 75° 33' de longitud oeste y es la capital del Departamento de Bolívar. El puerto de Cartagena fue el primer puerto en América y en la actualidad es el puerto más importante de Colombia, con 690 recaladas de embarcación en lo que lleva del año 2016 según SPRC.

*Según (Sociedad Portuaria Regional de Cartagena) “(...) Gracias a su atractivo histórico, valor paisajístico y riqueza cultural, Cartagena de Indias constituye uno de los puertos más significativos del Caribe y América para la industria mundial de cruceros “(...) Debido a su crecimiento anual esta ciudad genera mayor demanda de servicios y oportunidad de inversión en proyectos direccionados hacia el turismo.*

*Según (El Universal 2013) “(...) El presidente Juan Manuel Santos firmó el decreto que declara de “interés nacional la construcción de la nueva Base Naval del Caribe en la Isla de Tierrabomba”, zona insular del Distrito de Cartagena. Con ese decreto, identificado con el número 2731 del 23 de noviembre de 2013, se da otro paso en el proyecto que desde hace décadas se habla en Cartagena: el traslado de la Base Naval de la entrada del sector turístico de la ciudad. “(...).*

El traslado de la Base Naval ARC Bolívar, con un área aproximada de 32 Ha. se podría convertir en la estrategia para hallar una solución a las limitaciones de movilidad de Boca grande y abriría alternativas para un ambicioso plan de renovación urbana.

## ***Formulación del problema***

*La (Alcaldía de Cartagena)“(…) El 18 de enero de 1950 el gobierno Nacional expidió un decreto a través del cual destinó una parte de los terrenos que la nación posee en la isla de Tierrabomba (Cartagena) para la construcción de la Base Naval que hoy se encuentra en el barrio de Boca grande, a orillas de la bahía. “(…).*

Han pasado 64 años desde cuando el gobierno consideró estratégico y oportuno construir la Base Naval en una zona rural como es Tierra bomba, pero sólo en el 2012 el presidente Juan Manuel Santos ordenó a la Armada Nacional que iniciara los estudios para realizar el traslado. El proyecto, por donde se mire, es conveniente para el desarrollo de Cartagena.

*El (Ministerio de Cultura, 2014)“(…) Para conservar este reconocimiento, la Unesco exige que la alcaldía implemente un Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMP) que sea aprobado por el Ministerio de Cultura. Al día de hoy, dicho plan no está en firme. El PEMP es la carta de navegación para proteger en entorno urbano y todo el Centro Histórico, entonces sí es bastante preocupante que Cartagena no cuente con él “(…).*

Por último en encuestas realizadas por el grupo de diseño de Sail City, la gran mayoría de Cartageneros reitera la gran importancia de mantener una zona verde que puedan disfrutar, ya que, debido al clima, los pocos parques que tiene Cartagena no están diseñados para soportar la intensidad del sol. Las características del cartagenero es disfrutar en mayor porcentaje de una zona verde que la playa, esperan un lugar donde puedan caminar tranquilamente, sentarse a leer un libro o jugar con sus hijos sin la necesidad de esconderse del sol.

*¿Cómo y con qué instrumento se puede hacer una intervención que cumpla todas las exigencias tales como las del PEMP( visuales , alturas, y porcentajes ) que comprende este lugar, teniendo en cuenta el equilibrio entre lo normativo, lo histórico cultural y lo moderno de la zona, además de la controversia existente entre rentabilidad económica vs. Espacios públicos?*

## ***Justificación***

La Armada tiene 864 hectáreas en Tierra bomba y otras 54 hectáreas en el sur de la isla según el almirante Jairo Augusto Falla, a cargo del proyecto de traslado de la Base Naval. Los argumentos para trasladar la base naval de la armada nacional en Cartagena son estratégicos, pues desde el punto de vista militar no es lógico tener a las corbetas, fragatas y submarinos dentro de la ciudad, en una bahía que tiene una sola entrada y salida. Algo que, frente a un ataque o un accidente militar, también traería serias consecuencias sobre la población civil.

*“(...) La Armada Nacional comenzó a cumplir el fallo 72944 del 22 de abril del 2014, que ordena hacer consulta previa en las comunidades de Tierrabomba, Caño del Oro, Bocachica y Punta Arena para avanzar en el proyecto de traslado de la Base Naval. “(...). (Juliana de Ávila Romero. Artículo Periódico Universal, 2014).*

Hoy en día la demanda de servicios generada por el aumento en turismo de cada año a nivel tanto nacional como internacional tiene a Cartagena con una gran preocupación Hoy los barrios de Bocagrande, Castillo Grande y El Laguito, enfrentan un grave problema de movilidad por insuficiencia de vías, que se agudiza en las temporadas turísticas cuando colapsa el tráfico. A esto se suman riesgos de seguridad.

Lo anterior demuestra el porqué de la necesidad de realizar un proyecto de gran envergadura que pueda tener la cobertura en todos los niveles de diseño, respetando normativa que convenga a centro histórico como es el PEMP, y respondiendo a la ciudad con beneficios tales como generación de empleo y crecimiento organizado y planificado de Cartagena.

## ***Hipótesis***

El concepto básico de la propuesta plantea un nuevo espacio urbano público para Cartagena, a modo de una intervención que resuelva de la manera más precisa las circulaciones de todo tipo y su accesibilidad plena desde la ciudad y sobre un nuevo parque equipado que sea un balcón sobre la ciudad, con la mejor orientación resuelto alrededor de un sistema diversificado de movilidad peatonal que va generando diferentes situaciones de plazas desde las que se percibe el paisaje urbano lejano y también que ofrezca múltiples alternativas de nuevos usos públicos.

## ***Objetivo General***

Diseñar en el área de la misma Base Naval un Master plan que permita densificar el desarrollo urbano sostenible para el entorno social y ambiental de la ciudad de Cartagena de Indias.

## ***Objetivos Específicos***

1. Realizar una investigación recaudando los datos acerca del turismo y puertos nacionales con la intención de identificar los principales destinos turísticos y principales puertos de Colombia
2. Indicar y estudiar el uso que se refleja en la zona moderna de Cartagena, que va de acuerdo al aumento anual de turismo tanto nacional como internacional y la demanda de servicios que este turismo exige.
3. Proponer un espacio público para cualquier persona en Cartagena generando vías que permitan el fácil acceso a las vías de Cartagena además de ampliar la zona hotelera de Bocagrande.



## ***Marco referencial***

*El (Artículo Periódico Universal, 2013). (...) Según La industria turística colombiana ha avanzado mucho y le llegó el momento de pensar más en su complementariedad, que en la competencia interna entre los destinos. Un país con una oferta turística diversa es mucho más fuerte que uno limitado a una sola, y la fortaleza colectiva permite una fuerza individual mucho mayor. El Caribe colombiano necesita desarrollar una mejor estrategia turística regional para que sus distintos atractivos se enlacen de manera mutuamente beneficiosa entre sí y con los del resto del país. “(...).*

El Distrito de Cartagena hace parte del servicio turístico que viene emergiendo globalmente y tiene como núcleo bipolar a la Florida y al Caribe Insular, por su cercanía geográfica y sus atributos, que se constituye en un importante polo de distribución y abastecimiento de los mercados estadounidenses, del polo de atracciones y de incidencia, Cartagena estaría en la posibilidad de incorporarse a este flujo de productos y servicios y aprovechar convenientemente las oportunidades que para esta área brinda la apertura internacional.

- El Ámbito Regional: el Caribe Colombiano.
- El Ámbito Departamental: el Departamento de Bolívar
- El Área Metropolitana.: Sail City

Las Dimensiones del desarrollo reflejan la ciudad como un fenómeno social complejo para generar su espacio y desarrollo físico. A ellas no solo se incorporan aquellos componentes de la producción de la ciudad que tienen una expresión directa en el espacio urbano construido, sino también aquellos que inciden, condicionan y pueden determinar el desarrollo de la ciudad, como unidad socio espacial.

En algunos casos la relación con el espacio construido es indirecta y está sujeta a una serie de intermediaciones que no permiten ver claramente su impacto, pero son relevantes para la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a la construcción de la imagen Objetivo

del mismo de manera integral y desde cada dimensión, así como de los requerimientos físicos y relaciones espaciales de cada una de ellas en el territorio.

## ***Metodología***

La metodología que se seguirá en esta propuesta se describirá a continuación:

- a) Se investiga los Planes de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
- b) Se determina el impacto ambiental que se puede desarrollar en la base naval
- c) Se analiza y se determina el impacto de rescatar, recuperar elementos que conformen una estructura del espacio público con el objeto de reordenar el espacio urbano existente.
- d) se indaga la posibilidad de inaugurar un modo alternativo de desarrollo de proyectos urbanos de carácter mixto público-privado
- e) Se determina conformación de una malla de espacios públicos de encuentro: Calles, plazas, plazoletas, parques que, como ejes estructurantes, organizan los sectores definiendo ejes de actividad y recorridos urbanos para turistas y habitantes.

## **Capítulo 1: Colombia turismo y sus puertos**

Para comenzar podemos traer los datos del Ministerio de Industria y Turismo donde nos dice que una de las principales actividades económicas del país es el turismo, asimismo el gobierno ha designado dentro del ordenamiento territorial del país distritos turísticos como Santa Marta, Cartagena el archipiélago de San Andrés y Providencia.

Por consiguiente sabemos que Colombia no es un país que solo vive del turismo, pero si un lugar donde se destacan muchos paisajes. Cartagena es una de esos paisajes siendo el destino colombiano de mayor predilección para el turismo interno, el principal a nivel internacional y el segundo receptor de turistas internacionales en el país. “(...) *La ciudad constituye un destino estratégico para la dinámica industria de los cruceros, por ser uno de los puertos más modernos de América del Sur, rico en historia y atractivos turísticos que le permite a la industria de cruceros atraer cada vez más turistas a este puerto. (...)*”

### ***1.1 Turismo Región Caribe***

El turismo es uno de sus principales factores económicos de la región gracias a la generación de empleo, el aporte de divisas y su contribución al desarrollo regional. En el país la región caribe se consolidado como una de las principales regiones a nivel de turismo dados a sus atractivos turísticos pero a pesar de esto faltan muchas cosas para llegar a alcanzar el desarrollo que tienes otros países. Revisando la importancia del turismo debemos utilizarlo como estrategia para el desarrollo de la región con el objetivo de encontrar las falencias y así encontrar la manera de lograr una estrategia de desarrollo regional más productiva. “(...) *Se concluye que el turismo es una oportunidad para que el Caribe colombiano actúe de manera conjunta en la creación de una instancia regional que lidere la ejecución de los planes maestro de turismo existentes, en*

*la puesta en marcha de un Centro de Innovación de Turismo y en el diseño e implementación de un sistema de información turístico(...)*".<sup>1</sup>

Por otro lado vemos que la gente de la región se identifica por ser espontánea, gozosa, amante de la música y del baile. En la región caribe la música que caracteriza y se siente de alguna forma gracias a la influencia de los ritmos africanos. Su ritmo musical más destacado es La Cumbia, que identifica a Colombia a nivel mundial.

Gracias a la inmensidad de sus costas la Región Caribe se caracteriza por sus hermosas playas donde los amantes del sol pueden encontrar variedad de sitios para disfrutar sus vacaciones como Barranquilla Santa marta y Cartagena (Ver ilustración 1) cada cual con características distintas que las hacen únicas.



**Ilustración 1 Playas más bonitas del mundo-Cartagena-2015 Tomada de: El universal 20 abril 2016.**

---

<sup>1</sup> <http://www.banrep.gov.co/es/contenidos/publicacion/turismo-y-desarrollo-caribe-colombiano>

## ***1.2 Turismo Región pacífica***

Es una región con mayor riqueza ecológica del país donde se encuentran los principales parques naturales del país como el parque Nacional Nuqui siendo considerada una de las regiones de mayor biodiversidad y pluviosidad del planeta según el Ministerio de Minas y Energía de Colombia.

El Pacífico colombiano es una de las regiones más biodiversas del planeta. Tiene altos niveles de endemismo es decir la tendencia de algunas plantas y animales a limitarse de manera natural a una zona determinada y una de las proporciones más altas del mundo en número de especies por metro cuadrado. Es la principal tierra de la cultura afrocolombiana y de numerosas comunidades indígenas, entre las que se cuentan los Embera y los wounan. “(...)La región alberga siete parques naturales, un santuario de flora y fauna, y dos jardines botánicos de iniciativa privada. Todos los años, entre julio y noviembre, las ballenas jorobadas llegan al Pacífico colombiano en su migración anual desde el sur del continente, y es posible hacer avistamientos (...)”.<sup>2</sup>

A propósito sus principales destinos turísticos son Bahía Solano(Ver ilustración 2), en el Chocó, donde se encuentra el Parque Nacional Natural de los Nuqui , La Isla Gorgona en el Cauca, el Parque Nacional Natural Ensenada y La Isla Malpelo, que es un santuario de flora y fauna.



**Ilustración 2 Bahía Solano-2015 Tomada de: <http://www.colombia.com/turismo/sitios-turisticos/pacifico/atractivos/sdi467/79324/bahia-solano> 20 abril 2016.**

---

<sup>2</sup> [http://www.ecoturismo-colombia.com/region\\_pacifica/](http://www.ecoturismo-colombia.com/region_pacifica/)

### ***1.3 Principales puertos Marítimos de Colombia.***

Los puertos marítimos tienen un papel fundamental en el desarrollo de las operaciones comerciales de Colombia. Actualmente, más del 90% de las exportaciones e importaciones que realiza el país se efectúan por esta vía según el Ministerio de Minas y Energía de Colombia.

*“(…) Colombia cuenta con nueve zonas portuarias, siete de ellas en la Costa Caribe: la Guajira, Santa Marta, Ciénaga, Barranquilla, Cartagena, Golfo de Morrosquillo, Urabá y San Andrés, y dos en el Pacífico: Buenaventura y Tumaco; Cartagena, Barranquilla y Santa Marta, principales puertos del Caribe colombiano, conforman una oferta diversificada tanto en terminales públicos como en privados que compiten entre sí y con otros de la región(…)”.*<sup>3</sup>

Por otro lado en el Pacífico el puerto de Buenaventura se ha consolidado como el principal del país, epicentro de buena parte de las exportaciones e importaciones de productos no tradicionales.

### ***1.4 Puerto de Barranquilla***

Siendo este uno de los puertos marítimos y fluviales más importantes de Colombia, y el principal centro comercial, industrial, cultural y educativo de la Región Caribe colombiana (ver ilustración 3).“ *(…)El puerto es, por extensión, aquel espacio destinado y orientado especialmente al flujo de mercancías, personas, información o a dar abrigo y seguridad a aquellas embarcaciones o naves encargadas de llevar a cabo dichas tareas(…)”*<sup>4</sup>. En de los puertos marítimos se pueden diferenciar aquellos orientados a la carga y descarga de contenedores; de mercancías de distinto tipo, especialmente los pesqueros; al depósito de embarcaciones de recreo (puertos deportivos) u otros.

---

<sup>3</sup> [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/construccion/AFOC/5\\_Puertos\\_%20Maritimos.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/construccion/AFOC/5_Puertos_%20Maritimos.pdf)

<sup>44</sup> [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/construccion/AFOC/5\\_Puertos\\_%20Maritimos.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/construccion/AFOC/5_Puertos_%20Maritimos.pdf)



**Ilustración 3 Puerto Barranquilla 2015 Tomada de: <http://www.puertodebarranquilla.com> 21 abril 2016**

### ***1.4.1 Puerto de Buenaventura***

El puerto de Buenaventura (Ver ilustración 4) está localizado en la Costa Pacífica al sur-occidente de la República de Colombia, constituyéndose en uno de los más importantes puertos naturales del país siendo el puerto marítimo más importante de Colombia por el volumen de carga del país. “(...)Aparte de esto, es la ciudad más grande en toda la región del Pacífico y el municipio de mayor extensión del departamento del Valle del Cauca y está localizado al norte de la Isla de Cascajal, en Latitud  $03^{\circ} 53' 35''$  Norte y Longitud  $77^{\circ} 04' 45''$  Oeste(...)”.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> [http://www.cioh.org.co/pruebaderrotero/paginas/buenaventura/localiza\\_geo.html](http://www.cioh.org.co/pruebaderrotero/paginas/buenaventura/localiza_geo.html)



**Ilustración 4 Puerto Buenaventura 2015 Tomada de:**  
<http://www.cioh.org.co/pruebaderrotero/paginas/buenaventura> 21 abril 2016

### ***1.4.3 Puerto de Cartagena***

El puerto de Cartagena (ver ilustración 5) se encuentra estratégicamente ubicado, siendo este el centro portuario más importante de Colombia donde se encuentran terminales importantes de uso público como la Sociedad Portuaria de Cartagena “(CONTECAR), Muelles “(...)El Bosque y el puerto de Mamonal. Estos tres principales terminales manejan el 20% de la carga total movilizada mientras que el resto se maneja en más de 50 muelles de las empresas privadas ubicadas a lo largo de la zona industrial de la bahía de Cartagena de Indias(…)”<sup>6</sup> Este se ha consolidado como un gran puerto logístico y de transbordo internacional especializado en el comercio de contenedores., La otra actividad a la que se dedica el puerto de Cartagena es al turismo de cruceros donde llegan aproximadamente 150 cruceros anuales.

---

<sup>6</sup> <http://cisne.puertocartagena.com/>





Ilustración 5 Puerto Cartagena 2016 Tomada de: Sociedad portuaria de Cartagena  
<http://cisne.puertocartagena.com/>21 abril 2016.

## **Capítulo 2 Puerto, fortaleza y conjunto monumental de Cartagena**

Al pasar los siglos Cartagena se ha convertido en un semillero de cultura artística, histórica y literaria. Fundada en 1533, “(...) *los españoles dotaron a Cartagena de Indias del sistema de fortificaciones defensivas más extenso e imponente del Nuevo Mundo, además, uno de los conjuntos arquitectónicos más representativos del período colonial (...)*”. Esta

arquitectura se refleja al caminar por diferentes calles y plazas acompañadas de sus respectivas iglesias, claustros<sup>7</sup> y diferentes edificaciones civiles con gran importancia histórica y cultural.

Toda esta identidad arquitectónica la convirtió en Patrimonio Histórico de la Humanidad por la UNESCO en noviembre de 1984, y es el primer lugar colombiano en ser parte de la Lista del Patrimonio Mundial Cultural y Natural como “Puerto, fortaleza y conjunto monumental de Cartagena”, según IPCC<sup>8</sup>.

*“(…) Esta ciudad, en donde se mezclan la raza indígena de los calamari<sup>9</sup>, pueblo sobre el cual cayó Pedro de Heredia apenas desembarcado en Bocagrande, con la raza blanca de los conquistadores, y con la raza negra de los esclavos africanos, fue el puerto más importante en la introducción de esclavos al continente. Es como un emblema de la patria. Porque, la historia de Cartagena es, en cierto modo, la de Colombia. Hay largas épocas durante las cuales Colombia no tiene más historia que la de Cartagena (...)” (Eduardo Lemaitre 1983.)*

Cartagena es una ciudad donde su vida económica gira en torno a la historia, el turismo y la industria, a partir de estos usos la ciudad se puede dividir en cuatro sectores. El corralito de piedra<sup>10</sup> con su arquitectura colonial; la Cartagena de barrios tradicionales como El Cabrero, Manga, Pie de la Popa; la Cartagena popular, de los problemas y la miseria, donde habita más del 70% de la población la Cartagena según el Censo DANE 2005 y la Cartagena turística de Boca Grande y El Laguito,

La Base Naval hoy en día hace parte de este sector guiando el desarrollo del proyecto su uso y posible perfil del usuario.

---

<sup>7</sup> Claustros: Patio cuadrangular que se distingue por tener en sus cuatro lados, una galería porticada con arquerías, las cuales pueden descansar en columnas o en dobles columnas. Recuperado de: <http://www.definicionabc.com/general/claustro.php>

<sup>8</sup> IPCC: Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena de Indias. Recuperado de <http://www.ipcc.gov.co/>

<sup>9</sup> Calamarí: Tribus guerreras de Cartagena Verbel Mercado, Gustavo Rafael (2011) Recuperado: <http://guverme.blogspot.com.co/2011/06/los-verdaderos-heroicos-los-indios.html>

<sup>10</sup>“corralito de piedra” también llamado al centro histórico de Cartagena. Recuperado de: <https://viajarviviendo.com/2011/02/10/cartagena-de-indias-la-heroica/>

## 2.1 Cartagena Turística

Cartagena es la principal ciudad de turismo de Colombia, lamentablemente debido a la violencia e inseguridad generada por el narcotráfico y los grupos subversivos que presenta Colombia, el turismo se vio afectado considerablemente entre la década de los ochenta y los noventa, periodo que tomo aproximadamente 30 años para su recuperación.

A partir del 2009 el porcentaje vuelve a incrementarse nuevamente de forma considerable hasta el presente. Es a partir de 2002 que el turismo extranjero comienza a crecer nuevamente de forma considerable hasta el presente.

*“(…) El sector turismo es una de las más importantes apuestas productivas de la ciudad y por eso desde mi Administración hemos venido apoyando la gestión de Corpoturismo en diversos frentes que nos harán un destino más competitivo, pero también más sostenible. Es motivo de orgullo contar en Cartagena de Indias con el primer centro Histórico certificado como destino turístico sostenible en Colombia (…)*”. (Dionisio Vélez Trujillo. Alcalde Mayor de Cartagena de Indias 2014-2015.)

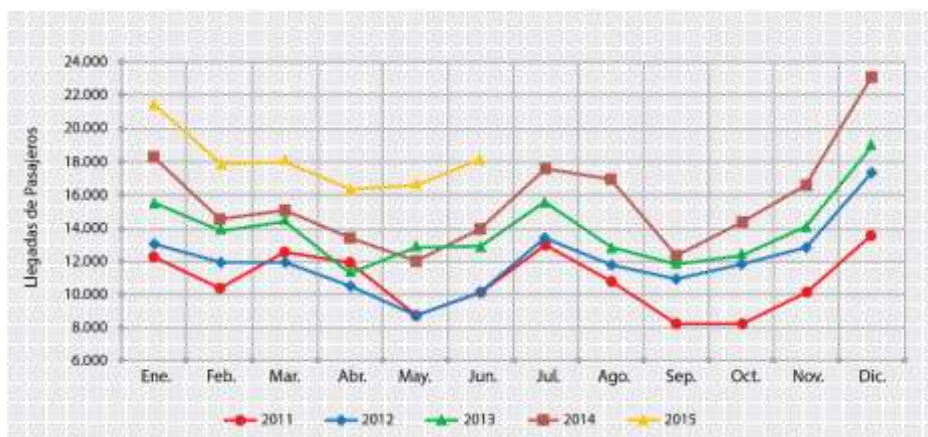
AEROPUERTO	2012	2013	2014	2014 (Ene - Jun)	2015 (Ene - Jun)	% PART. 2014	% PART. 2015 (Ene - Jun)	% VAR. 2013/2012	% VAR. 2014/2013	% VAR. 2015/2014 (Ene - Jun)
1- Bogotá - El Dorado	11.257.149	12.505.133	13.721.518	8.403.895	7.129.172	47,3%	47,8%	11,1%	9,7%	11,3%
2- Rionegro - José María Córdoba	2.536.586	3.276.585	3.272.869	1.567.510	1.568.428	11,3%	10,7%	29,2%	-0,1%	1,3%
3- Cali-Alfonso Bonilla Aragón	1.847.194	2.185.980	2.339.637	1.093.477	1.156.458	8,1%	7,8%	18,3%	7,0%	5,8%
4- Cartagena - Rafael Núñez	1.414.020	1.678.111	1.700.378	804.320	803.379	5,9%	6,0%	18,5%	-1,4%	11,1%
5- Barranquilla - E. Cortissoz	959.711	1.096.036	1.196.472	552.775	640.971	4,1%	4,3%	14,2%	9,2%	16,0%
6- Bucaramanga - Palonegro	885.943	785.704	855.788	393.630	435.325	2,9%	2,9%	11,8%	11,8%	10,8%
7- San Andrés - Gustavo Rojas Pinilla	636.888	692.875	749.927	351.793	430.864	2,6%	2,9%	8,8%	8,2%	22,5%
8- Pereira - Matecañas	491.715	587.437	686.307	320.204	358.575	2,4%	2,4%	19,5%	16,8%	12,0%
9- Santa Marta - Simón Bolívar	505.967	631.133	607.644	277.625	335.529	2,1%	2,3%	24,7%	-3,7%	20,9%
10- Cúcuta - Camilo Daza	449.497	439.169	494.485	202.904	263.721	1,7%	1,9%	-2,5%	12,9%	39,8%
11- Medellín - Olaya Herrera	464.265	485.105	500.452	237.342	256.158	1,7%	1,7%	4,5%	3,2%	7,9%
12- Montería - Los Garzones	280.956	350.025	398.753	176.143	205.777	1,4%	1,4%	27,4%	11,4%	16,6%
Resto	2.396.398	2.603.020	2.885.941	1.341.652	1.390.820	9,9%	9,3%	8,6%	10,9%	3,7%
TOTAL	23.040.661	26.393.288	29.071.416	13.547.136	14.898.398	100%	100%	13,0%	-7,1%	10,0%

**Ilustración 6 Llegadas de pasajeros totales por aeropuerto en Colombia 2012-2015 Tomado de: Aero civil, Elaboración Corpoturismo 20 abril 2016.**

Como se ve en la ilustración 6 el Aeropuerto Rafael Núñez de Cartagena a nivel nacional ocupa el cuarto puesto en llegadas de pasajeros nacionales e internacionales, donde el 85 % corresponde a vuelos nacionales y el 15 % restante a vuelos internacionales según la Aero civil. Con este importante flujo de personas en la ilustración 6 se observa el aumento a nivel nacional cada año, al igual que la llegada de turistas extranjeros como se observa en la figura 8.



**Ilustración 7 Estacionalidades Llegadas pasajeros en vuelos nacionales aeropuerto Rafael Núñez 2011-2015**  
Tomada de: SITCAR – Corpoturismo 20 abril 2016.

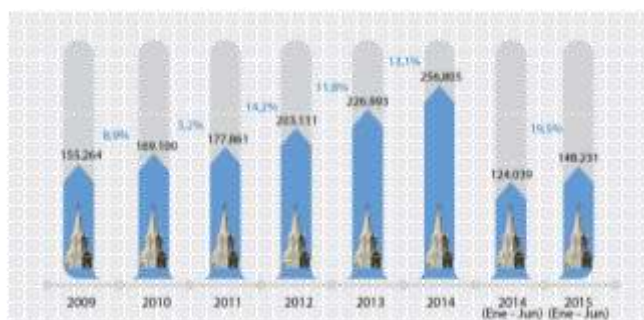


**Ilustración 8 Estacionalidad Llegada de pasajeros vuelos internacionales Aeropuerto Rafael Núñez 2011-2015**  
Tomada de: SACSA. Elaboración Corpoturismo

Por ejemplo, en el mes de junio entre el año 2011 y 2015 se dobla la cantidad de pasajeros indicando que el porcentaje del turismo a Cartagena va creciendo.

## **2.2 Turismo Extranjero**

En la ilustración 9, se observa el aumento que ha tenido el turismo extranjero cada año, para los primeros semestres del año 2014 y 2015 la diferencia es de aproximadamente 24.192 viajeros, desarrollando un crecimiento promedio del 19.5% según la SITCAR<sup>11</sup>. Como se indicó anteriormente gracias a la conectividad aérea y planes de seguridad del país, han convertido a Cartagena no solo en un lugar maravilloso por su patrimonio e historia sino han creado un lugar de gran potencial para la inversión tanto nacional como la internacional en nuevos proyectos de vivienda y turismo.

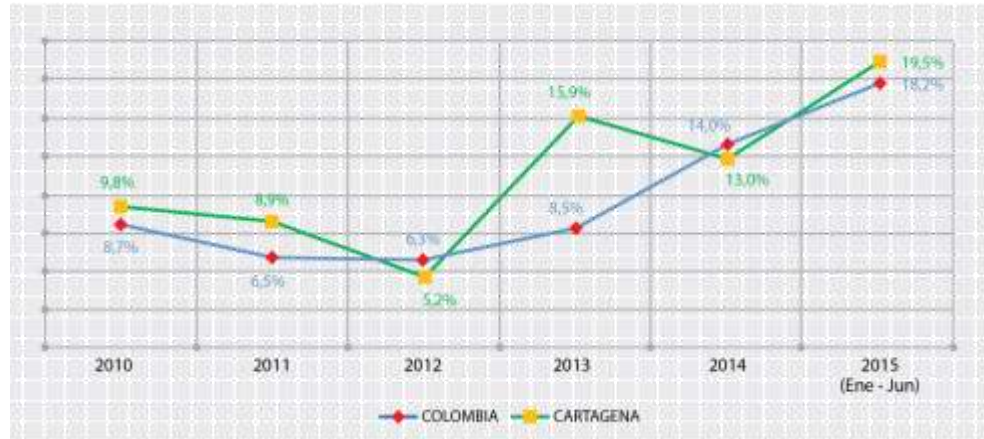


**Ilustración 9 Viajeros extranjeros que reportan a Cartagena como destino principal de Colombia 2009-2015**

**Fuente: Precolombina Tomada de: Corpoturismo 20 abril 2016.**

La información anterior se corrobora con la siguiente ilustración 10, que muestra el crecimiento a un ritmo similar y en ocasiones mayor entre Cartagena y Colombia, superando el porcentaje nacional en el último año según SITCAR y Corpoturismo (2015).

<sup>11</sup> SITCAR: Sistema de Información Turística de Cartagena de Indias. Recuperado de: [http://www.cartagenedeindias.travel/corporacion-institucional\\_sitcar-5](http://www.cartagenedeindias.travel/corporacion-institucional_sitcar-5)



**Ilustración 10 Comparativo crecimiento turístico extranjero en Colombia y en Cartagena 2010-2015 Fuente: Precolombina Tomada de: Corpoturismo 20 abril 2016.**

En general el aumento en el sector del turismo se debe en gran medida a la ampliación que ha tenido Cartagena con su conectividad aérea y marítima. En primer lugar, el aeropuerto Rafael Núñez “(...) aumento la capacidad por ejemplo en las rutas Fort Lauderdale-Cartagena y Nueva York- Cartagena y a las actividades de promoción y mercadeo donde está recibiendo constantemente, reconocimientos y reseñas en importantes medios de prensa internacional y en prensa especializada en turismo, recientemente, por ejemplo, en: *New York Times*, *Wall Street Journal*. (...)” (SITCAR Indicadores turísticos Cartagena de Indias 2014- 2015).

Por otro lado, a pesar del aumento que de igual manera ha tenido los cruceros, la localización y el espacio destinado como puerto actual no es el esperado por los turistas, teniendo en cuenta la posibilidad de diseñar un puerto que cumpla con estos estándares de exigencia, en tiempos de recorrido y un lugar que refleje las palabras glamurosas que describe un crucero “encanto, belleza y elegancia”, según Pullamtur cruceros.

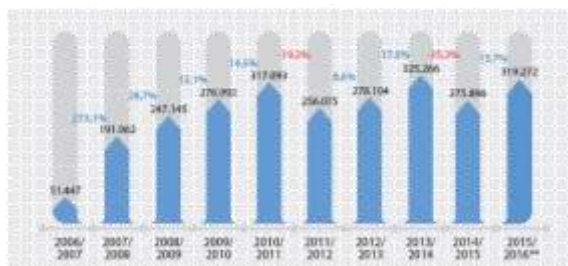
### **2.3 Cruceros en Cartagena**

“(...) En años recientes el Gobierno Nacional ha realizado una gran labor en traer de vuelta los cruceros a Colombia y como resultado de esto, hoy podemos decir que las navieras más importantes del Caribe tocan en el puerto de Cartagena y que los pasajeros en cruceros

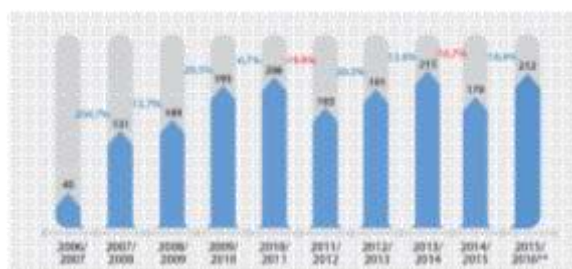


que visitan la ciudad se han multiplicado por siete en los últimos cinco años. (...)” (SITCAR Indicadores turísticos Cartagena de Indias 2014- 2015).

En la actualidad Cartagena de Indias es prácticamente el único puerto que está recibiendo cruceros de toda Colombia. Según la SPRC la programación para la temporada 2015-2016 esperan 212 recaladas que representan un aumento de respecto a la temporada anterior, que representarán alrededor de 320.000 pasajeros en tránsito según la ilustración 11.



**Ilustración 12 Recaladas de cruceros en Cartagena**



**Ilustración 11 Pasajeros de cruceros en Cartagena**

De igual manera el primer impacto que la ciudad entrega al turista es de vigor importancia, teniendo en cuenta que gracias a ellos “(...) Cartagena obtuviera un reconocimiento, al recibir de la OEA el primer Premio Marítimo de las Américas en la categoría “Puerto de Destino Turístico Sostenible”, por sus exitosas prácticas ambientales, culturales y económicas en el manejo de las operaciones con cruceros. (...)” (Alcaldía de Cartagena 2015).

Al mantener la creciente dinámica, la ciudad se beneficia al igual que crece la demanda de servicios esto quiere decir generando una mayor generación de ingresos y empleo, traducida en la economía local que generan empleo y se distribuyen entre guías de turismo, joyerías, músicos, artistas, comerciantes de artesanías y souvenirs, almacenes de ropa, servicios de excursiones, conductores de buses o taxis y pilotos de lanchas.

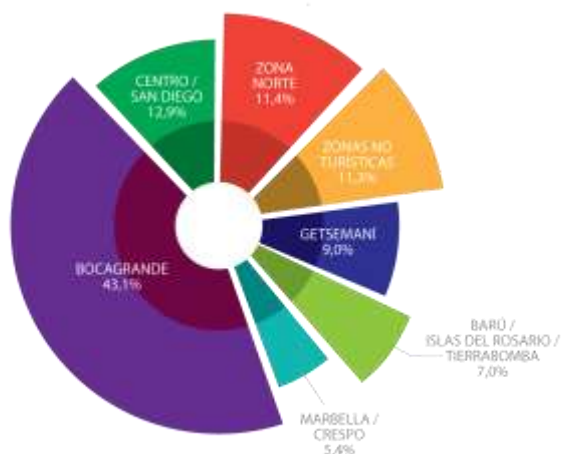
Con lo anterior aún más se debe diseñar para que los turistas que arriban a Colombia y a Cartagena en cruceros encuentren algo más que una terminal marítima, y en la ciudad algo más que un destino turístico: deben encontrar la magia y encanto del Gran Caribe en todo su esplendor histórico, ambiental, cultural y por supuesto la visión hacia el futuro.

### 2.3 Establecimientos de alojamiento y hospedaje en Cartagena de Indias

La Base Naval se encuentra ubicada en la zona moderna de Cartagena que se conoce por los barrios de Bocagrande, Castillo grande y el laguito con sus torres de apartamentos, sus hoteles de 2 a 5 estrellas, sus restaurantes, sus casinos, sus "Sanandresitos" y discotecas.

*“(...) Entre el 2008 y el 2015, la oferta de habitaciones hoteleras en Cartagena de Indias se incrementó un 34%, pasando de 8.500 a 11.434 habitaciones. De este total, se puede estimar que un 54% de las habitaciones, corresponden a una categoría equivalente a cuatro o cinco estrellas. (...)” (SITCAR Indicadores turísticos Cartagena de Indias 2014- 2015). (Ver figura 14)*

Con los proyectos recientes y en construcción se estima que esta proporción aumentará a un 70% en 2017. *“(...) Bocagrande representa el 43% de la oferta de habitaciones hoteleras y el 20% de los establecimientos de alojamiento y hospedaje de la ciudad. Por su parte el Centro Histórico representa el 12,9% de la oferta de habitaciones y el 30% de los establecimientos de alojamiento y hospedaje de la ciudad (...)” (SITCAR Indicadores turísticos Cartagena de Indias 2014- 2015). (Ver ilustración 13)*



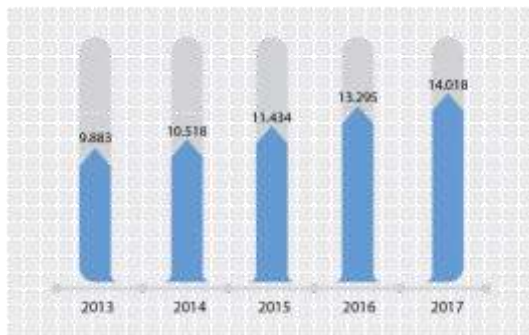
**Ilustración 13 Oferta de Alojamiento y hospedaje por participación de habitaciones por zona. Fuente: SITCAR (2015). Corpoturismo**

Con lo anterior se sustenta que el uso más adecuado y con una prospectiva mayor económicamente para el diseño del master plan de Sail City.



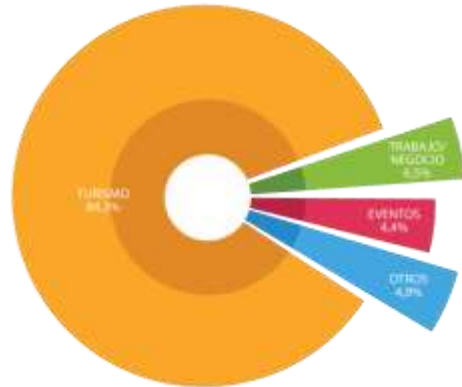
*“(…) Con la recuperación de las condiciones de seguridad en Colombia y el dinamismo de la economía, las primeras ciudades que han visto la llegada de nuevas inversiones turísticas en los últimos diez años han sido Bogotá y Cartagena seguidas por Medellín, Cali y Barranquilla. Actualmente esta tendencia de inversión hotelera se está extendiendo incluso a las ciudades intermedias. (…)” (SITCAR Indicadores turísticos Cartagena de Indias 2014- 2015).*

Según la SITCAR de esta manera en 2017 como se refleja en la figura 15, cada año el promedio aumenta aproximadamente 1.000 habitaciones, de las cuales cada nueva habitación hotelera genera un empleo directo y 1.5 indirectos. Según



**Ilustración 14 Proyección habitaciones totales 2013-2017. Fuente: Corporación Turismo Cartagena de Indias, según proyectos identificados y en desarrollo a junio de 2015, con fecha de apertura prevista hasta 2017.**

La ciudad evidencia una notable dinámica del sector de viajes y turismo, tal como hemos visualizado en las cifras e indicadores que hemos presentado. Esto plantea un reto para mejorar la calidad de los servicios turísticos que se prestan en la ciudad, en procura de un destino más competitivo. Para lograr este avance es fundamental tener en cuenta cuales son los motivos por los cuales miles de turistas llegan a esta maravillosa ciudad.



**Ilustración 15 % Motivo de viaje 2015 (Ene- Jun) Fuente: Precolombina. Según motivo de viaje declarando por los viajeros extranjeros a su entrada al país. Elaboración Corpoturismo.**

Según la ilustración 15 según Corpoturismo el principal motivo de viaje para el primer semestre del 2015 en Cartagena es el Turismo con un 81%, seguido por trabajo/negocios con 7,3% y eventos con 5,9%. “(...) *Se puede afirmar es visitada por viajeros extranjeros en niveles similares durante todo el año, a diferencia de otros destinos en el mundo que tienen épocas muy buenas y épocas muertas (...)*” (SITCAR Indicadores turísticos Cartagena de Indias 2014-2015).

Cartagena es entonces la ciudad colombiana con mayores tesoros arquitectónicos, con más peso en la historia de nuestra independencia y el mayor turismo internacional, iniciando una oportunidad para sacar mayor provecho de estos terrenos de la Base Naval y describirlo hacia el proyecto de más avaricia en la ciudad

Centro histórico “(...) *La atracción de «La Ciudad Amurallada» como patrimonio Nacional de Colombia y mundial, es la extraordinaria arquitectura militar que posee, caracterizada por las sólidas murallas y castillos, además sus calles y plazas, que se recorren con admiración intercalándose entre lo moderno y el estilo republicano (...)*”.

Esta vieja ciudadela encerrada en murallas, casas coloniales que resaltan con el color de las flores colgadas en cada uno de sus balcones, pequeñas plazas, cúpulas, techos en teja de barro y paredes gruesas de aquellos hogares que hoy muestran una ciudad con tradición.

Al llegar por primera vez a Cartagena y cruzar camino al hotel por este majestuoso paisaje militar, crece un sentimiento de curiosidad y tentación que tiene un niño al querer saber que hay más allá, con que te puedes encontrar y que conocerás que puede asombrarte más que nada.

Al adentrarse entre las murallas de Cartagena la entrada principal al centro histórico es la Torre del Reloj, construida sobre la muralla en el siglo XIX que recibe a miles de personas con el incentivo de viajar en el pasado, dentro de la Ciudad Amurallada se encuentra la Plaza de los Coches, la plaza más central de la ciudad.

Debido a su clima la ciudad amurallada es un lugar mágico que cobra vida después del medio día, momento perfecto para recorrer su traza que tiene majestuosas calles curvas en la cuales siempre terminan rematando en algún edificio con belleza particular.

Esta traza según Pedro, guía turístico del Palacio de la inquisición se realizó a partir de dos conceptos, el primero para la dirección y recorrido del aire procurando la ventilación de todas sus calles, y la segunda y más fundamental es un concepto de guerra, realizando la traza de tal manera que para un visitante parezca un laberinto que puede hacerlo demorar el doble de tiempo en llegar a su objetivo.

Al recorrer la traza urbana se encuentran con varias plazas, entre las más importantes del centro histórico sobresalen la plaza de la Aduana, la plaza de San Pedro Claver testigo de una vida dedicada a una verdadera labor social, y de las plegarias piadosas del santo y la plaza de Bolívar donde se llevó a cabo el primer Auto de Fe conocido en Cartagena.

*“(...) Los autos de fe eran actos muy solemnes que se realizaban en lugares públicos para dictar la sentencia de los acusados ya sea su perdón (reconciliación) o la condenación definitiva. (...)”.*

Alrededor de cada parque se encuentran varias edificaciones interesantes, entre los que se destacan, está el Palacio de la Inquisición de estilo barroco, la catedral de Cartagena de estilo herreriano, el Palacio de gobernación del Departamento de Bolívar y lateral a la catedral se ubica

la plaza de la Proclamación nombrada así el 11 de noviembre de 1811, histórico día en que el pueblo se congregó en ella para apoyar a los firmantes del Acta de la Independencia.

Además de las plazas y la muralla el centro histórico cuenta con hoteles lujosos, cada uno con una respectiva historia basada en la religión de la época y la construcción de conventos, museos y casas de gran valor histórico. Algunos de los hitos más importantes del centro histórico de Cartagena se plasmarán en el diseño de Sail City, renovando la función que cada uno de estos cumplen y dándole un significado importante como primer concepto de diseño del master plan.

Al igual que la magia y el romanticismo que tiene la ciudad amurallada en el atardecer, sentimiento que igual se siente al recorrer sus calles y desde el exterior mirar por una ventana la mejor imagen que puedes llegar a tener de esta visita, el cartagenero disfrutando del clima en su patio interior con su entorno colmado de vegetación, cultura e historia de la ciudad.

## **Capítulo 3 Concepto – Objeto**

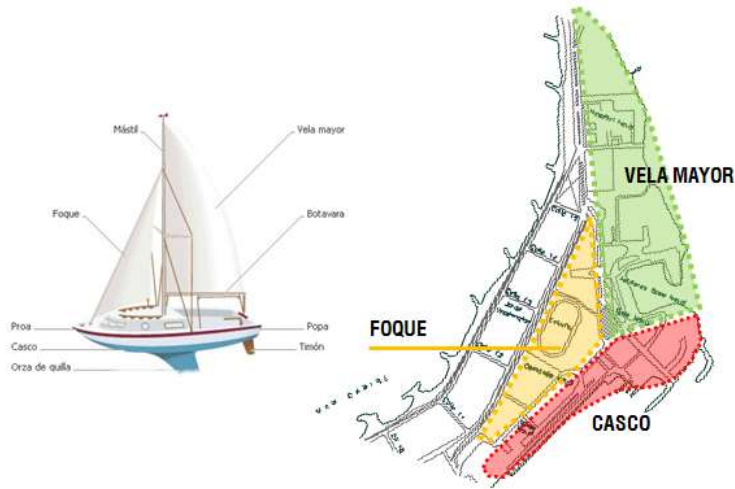
### ***3.1 Criterios de Diseño***

A lo largo del tiempo Cartagena ha desarrollado una identidad cultural propia que se refleja en sus valores y en sus formas de expresión arquitectónicas, tales como la arquitectura militar y colonial.

De este hecho tan importante surge el desarrollo de Sail City expresando una innovadora idea, que nace de preservar el rico patrimonio cultural de Cartagena y de estrechar vínculos entre la proyección de vías en forma de las Olas del mar y concepto del barco vela.

#### ***3.1.1 Concepto -Objeto***

El principal concepto de SAIL CITY está determinado en un barco de vela dividido en tres partes: Vela mayor, Foque y Casco. Ver ilustración 16



**Ilustración 16** conceptos de implantación

### ***3.1.2 Traza Urbana del Centro Histórico***

La sorprendente riqueza arquitectónica de Cartagena hace que podamos plasmar cada momento histórico sobre Sail City; al súper poner la traza urbana de la ciudad amurallada sobre este entorno permite el desarrollo de unos recorridos peatonales estrechando vínculos con las vías en forma de ola Ver ilustración 17



Ilustración 17 Trama del centro Histórico Sobre puesta En el área de Intervenir

### 3.2 Referentes

#### Borde de Aarhus en Dinamarca

*“(...) Bassin 7 (BSN7), un nuevo barrio cívico de uso mixto en la segunda ciudad más grande de Dinamarca. El desarrollo por etapas permitirá "dar vida al frente del puerto," dando un realce al ámbito público mediante la organización de siete edificios residenciales y una serie de actividades recreativas y culturales, incluyendo una zona de playa, piscinas, teatro y café, a lo largo de un paseo marítimo público(...)” •2014 Karissa Rosenfield . Ver ilustración 18*



Ilustración 18 Borde de Aarhus en Dinamarca

“ (...) Nuevos espacios públicos se entrelazarán con las estructuras a lo largo de la trama, serpenteando hacia el paseo marítimo. De esta forma que conectará a los residentes tanto con el puerto como con la plaza (Nikoline Kochs Plads) y el centro de la ciudad.

Al diseñar el espacio público como el primer paso, el plan maestro se mezcla cuidadosamente con los programas públicos y las residencias privadas, creando un nuevo espacio urbano dinámico en el que el ámbito público y el privado convergen", declaró el BIG.(...)" 2014 *Karissa Rosenfield*. Ver ilustración 19

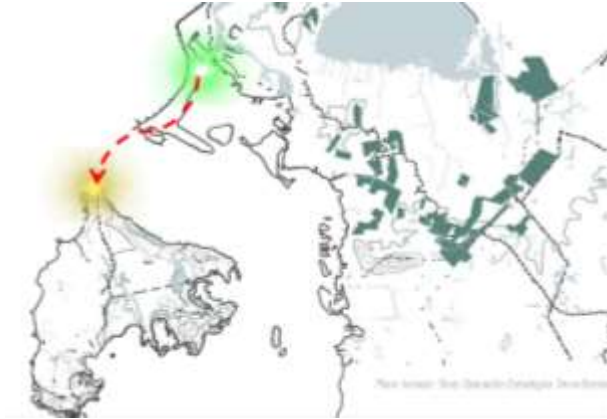


**Ilustración 19 Borde de Aarhus en Dinamarca**

## **Capítulo 4 Propuesta Urbanística Sail City Cartagena**

A partir de la estrategia nacional de trasladar la Base Naval de Cartagena a Tierra Bomba, se propone diseñar en el área de la misma Base Naval un Master plan que permita hacer un desarrollo urbano, densificando esta zona de la ciudad, en favor del entorno social y ambiental de la ciudad de Cartagena. Ver ilustración 20





**Ilustración 20 Plano de Cartagena**

#### ***4.1 Zona De Intervención***

La extensión territorial de la Base Naval es de 32 Hectáreas delimitada en la entrada de Boca grande y finalizando en la estación del cuerpo de bomberos Ver ilustración 21

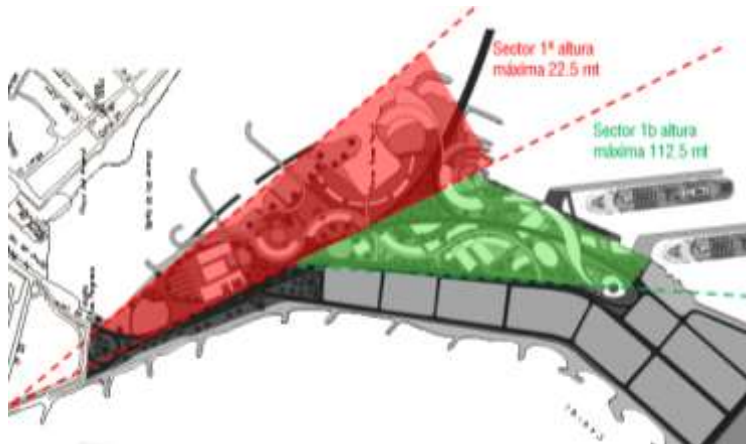


**Ilustración 21 Fotografía Base Naval**

#### ***4.2 Normatividad***

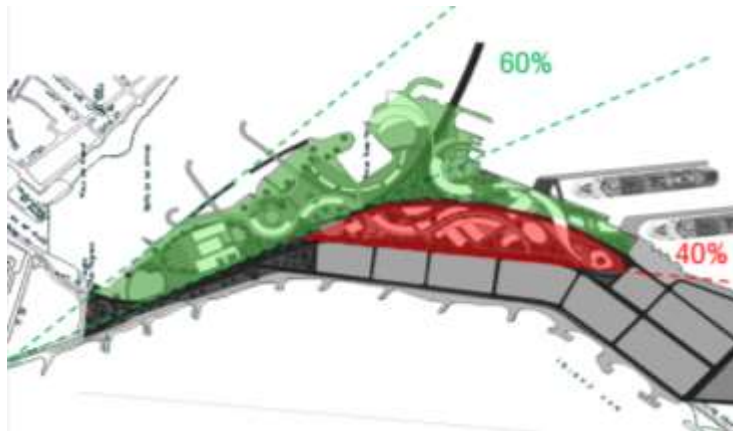
Con base a la normativa respectiva del PEMP (plan estratégico de manejo y protección) se debe respetar la visual hacia el centro histórico teniendo en cuenta que la norma dicta el máximo de las alturas permitidas cabe señalar que en el plano subdividimos el predio en dos sectores, un primer sector con altura de 22.5 mts y un segundo sector con 112.5mts. Ver ilustración 22





**Ilustración 22 Plano Base Naval y porcentaje de alturas**

Hay otro aspecto en el que el predio se divide en un 40% de su área (32Hectarias) en edificaciones de hasta 35 pisos y el 60 % para una renovación urbana siendo un pulmón ambiental. Ver ilustración 23



**Ilustración 23 Plano Base Naval y porcentaje construcción**

### ***4.3 Modelos del desarrollo***

El estado actual del territorio permite implantar el concepto donde podemos mostrar las diferentes características desarrolladas en el urbanismo.

### **4.3.1 Vela Mayor**

Vela Mayor es la más importante del barco que se encuentra situada entre el centro y la popa del barco la vela mayor se desarrolló en la zona de protección de visual hacia el centro histórico Ver ilustración 24



**Ilustración 24 Proyección de la vela mayor**

### **4.3.2 Mástil y Botavara**

Mástil que es el palo vertical que soporta el velamen y la Botavara es el palo horizontal que junto al mástil sostiene la vela mayor proyectada en el sistema de movilidad de sail city Ver ilustración 25



**Ilustración 25** Proyección del mástil y la botavara

### ***4.3.3 Proa y Popa***

La Proa parte delantera del barco y Popa parte trasera proyectado en un centro de eventos y comercio Ver ilustración 26



**Ilustración 26** Proyecciones de la proa y popa

### ***4.3.5 Foque***

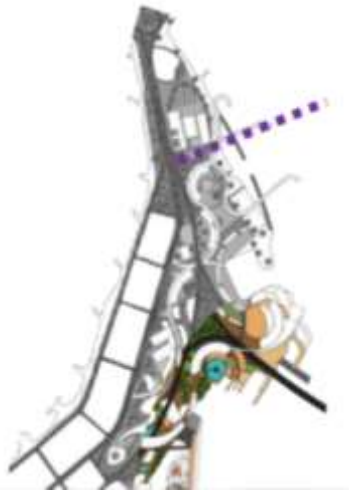
Foque es la vela triangular en la zona de proa complementaria a la vela mayor proyectada en la zona Hotelera Ver ilustración 27



**Ilustración 27 Proyección del foque**

#### ***4.2.4 Sable y casco***

Sable varillas o tubos que se utilizan para dar forma y rigidez a la vela y el Casco es el cuerpo del barco. El casco proyectado en la zona de comercio y el sable. Ver ilustración 28

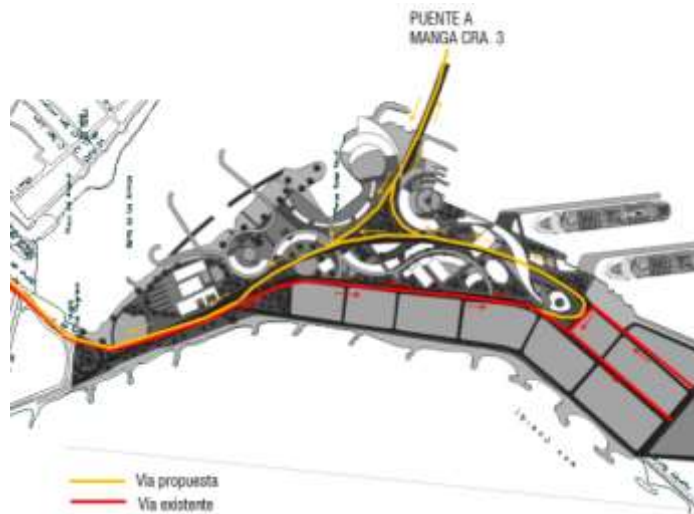


**Ilustración 28 Proyección del foque**

## **4.4 Sistemas de la Propuesta**

### **4.4.1 Sistema vial y de transporte**

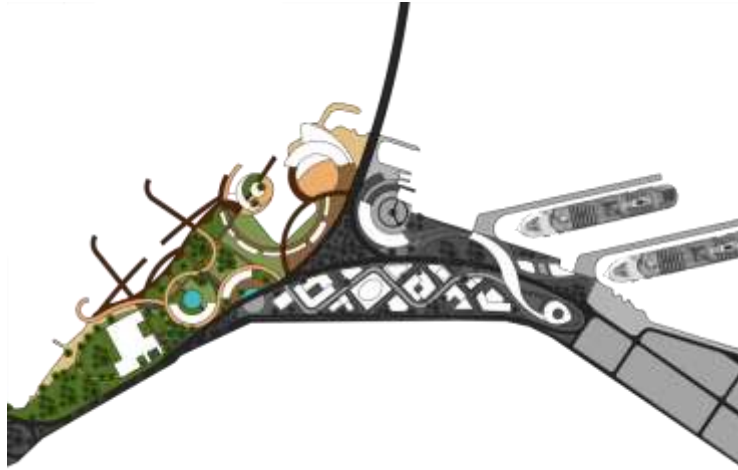
Los sistemas de vías y de transportes permiten la interconexión, de movilidad de vehículos y personas; e identificando las vías existentes y conectando las vías propuestas de SAIL CITY Para propósitos de solucionar el caos vehicular que se presenta en la ciudad de Cartagena llevando así acabo circulaciones peatonales, ciclo rutas y transporte público colectivo urbano y regional. Ver ilustración 29



**Ilustración 29 Plano Base Naval Vías Existentes y propuestas**

### **4.4.2 Sistema de Espacio Público**

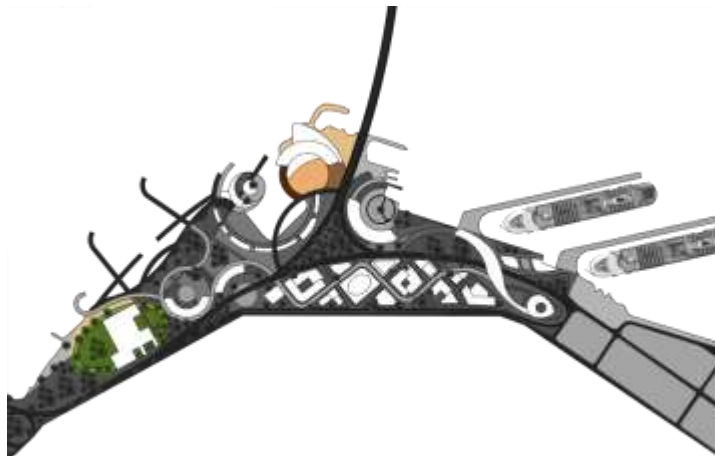
El Espacio público como elemento estructural del sistema urbano ofrece el 60 % A partir de la normativa del PEMP (plan estratégico de manejo y protección) la cual logra potencializar en el espacio público el mejoramiento y calidad ambiental en parques, plazas, recorridos peatonales y puntos de encuentro para la población de Cartagena . Ver ilustración 30



**Ilustración 30** Plano Base Naval y sistema de espacio público

#### ***4.4.3 Sistema de Equipamientos***

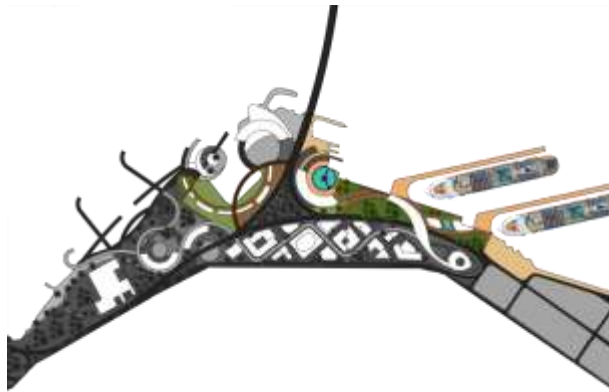
El sistema de equipamientos se provee a partir de edificios destinados a servicios sociales culturales, educativos, de salud, de bienestar social, deportivo y recreativo a disposición de la población de Cartagena. Ver ilustración 31



**Ilustración 31** Plano Base Naval y sistema de Equipamientos

#### **4.4.4 Comercio**

Sail City ofrece en la zona de comercio un mundo diverso y para los viajeros la gastronomía se multiplica en experimentar sabores nuevos y exóticos de la cocina local e internacional. Ver ilustración 32



**Ilustración 32 Plano Base Naval y Zona Comercial**

#### **4.4.5 Uso Mixto**

Sail City Tiene una infraestructura hotelera con diversas opciones de alojamiento que proporcionan una experiencia única para el Turista Ver ilustración 33 y 34

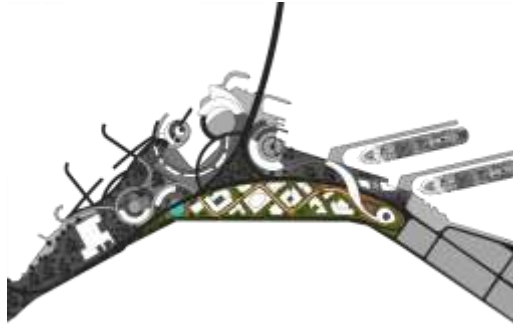


Ilustración 33 Plano Base Naval y uso mixto

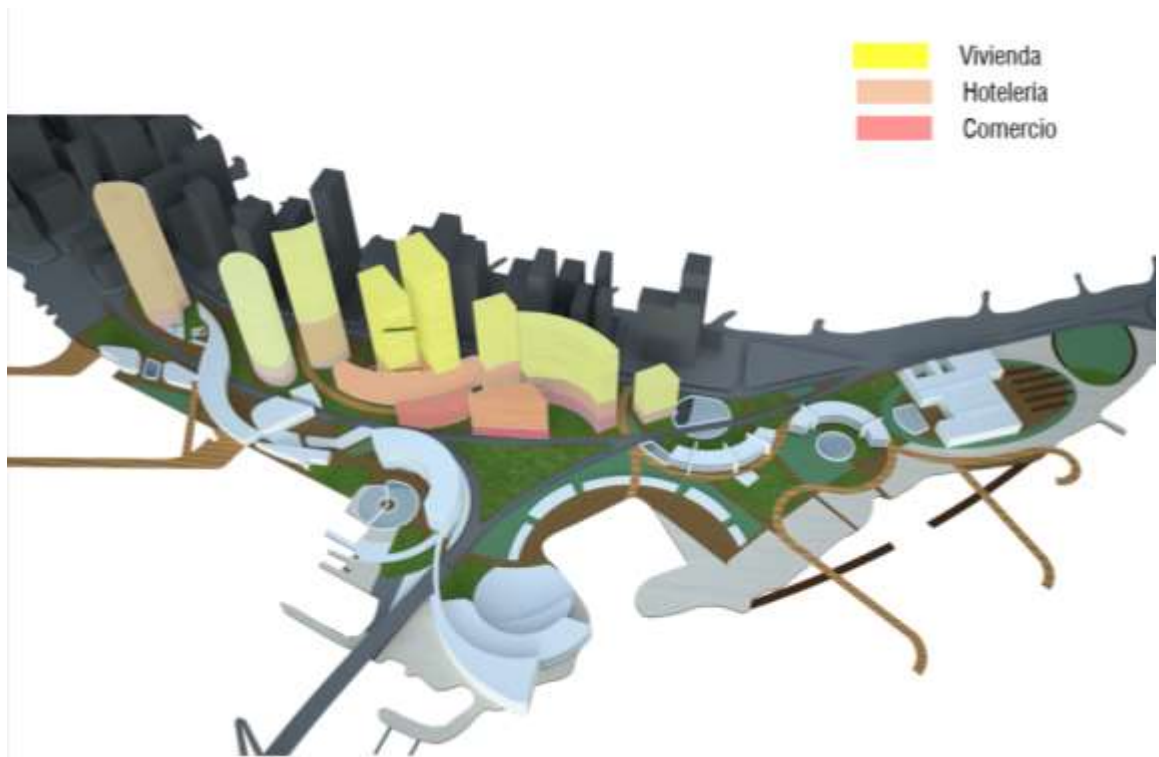


Ilustración 34 Plano Base Naval y uso mixto

## Capítulo 5 Presupuesto y gestión del Proyecto

Los indicadores presupuestales del proyecto Master Plan Base Naval Cartagena se estipula a partir de su proyecto urbanístico, esto teniendo en cuenta a la normativa del predio que es este caso es el (PEMP) Plan Especial de Manejo y Protección.



Además mediante el Master Plan, permite la discriminación de factores de costos y ganancias netas por parte de la venta del suelo construido el cual se divide en vivienda, comercio, hotelería, usos mixtos y la dotación de equipamientos, implementando estos sistemas de venta el cual significan unas ganancias por encima de las expectativas, de esta manera se estipula una utilidad del 65% aproximadamente siendo un gran beneficio para los inversionistas y Cartagena.

A continuación se muestran cuadros de áreas y prefactibilidad del proyecto.

### 5.1 Cuadro de áreas urbanístico

CUADRO DE AREAS				
	M2	Hectareas	%	
			AB	ANU
Totalidad del predio según plano	323.927,41	32,392741	1,00	
<b>AFECTACIONES URBANISTICAS</b>	<b>47.029,37</b>	<b>4,70</b>	<b>14,5%</b>	
Sistema Vial	47.029,37	4,70	14,5%	
AREA NETA URBANIZABLE	276.898,04	27,69	85,5%	100,0%
SISTEMA DE PARQUES	84.261,48	8,43	26,0%	30,4%
EQUIPAMIENTOS	61.209,57	6,12	18,9%	22,1%
AREA UTIL	131.426,99	13,14	40,6%	47,5%
COMERCIO	56.248,78	5,62	17,4%	20,3%
USO MIXTO	75.178,21	7,52	23,2%	27,2%
			% AU	% RES
USO RESIDENCIAL	75.178,21	7,52	57,2%	100,0%
USO MIXTO	75.178,21	7,52		100,0%

Ilustración 35 cuadro de Áreas

### 5.2 Prefactibilidad del proyecto

RESUMEN PREFACTIBILIDAD INICIAL							
PROYECTO SALT CITY							
abr-16							
<b>I. CARGAS LOCALES</b>						216.056.750.000,00	1,48%
	SISTEMA VIAL	M2	47.029,00		\$ 94.058.000.000		
	SISTEMA DE PARQUES	M2	97.599,00		\$ 121.998.750.000		
	EQUIPAMIENTOS	M2	49.486,00		\$ 148.458.000.000		
<b>II. VENTAS</b>						14.612.075.000.000,00	
	LOCALES	M2	52.960,00		\$ 556.080.000.000		
	VIVIENDA	M2	18.645,00		\$ 279.675.000.000		
	OFICINAS	M2	52.960,00		\$ 635.520.000.000		
	HOTELERIA	M2	75.000,00		\$ 900.000.000.000		
	APTOS	M2	765.050,00		\$ 12.240.800.000.000		
			964.615,00				
<b>TOTAL VENTAS</b>						14.612.075.000.000,00	100%
<b>III. COSTOS DIRECTOS</b>						3.188.920.728.500,00	21,82%
	COSTOS DIRECTOS				\$ 3.134.998.750.000		
	IMPREVISTOS ESTIMADOS 1,72 %				\$ 53.921.978.500		
<b>IV. COSTOS INDIRECTOS</b>						1.259.860.698.525,00	8,62%
	ESTUDIOS TECNICOS				438.362.250.000,00		3,00%
	ADMINISTRACION				44.136.058.525,00		4,00%
	IMPUESTOS Y DERECHOS				365.301.875.000,00		2,50%
	GASTOS DE LEGALIZACION				46.758.640.000,00		0,32%
	COSTOS DE VENTAS				219.181.125.000,00		1,50%
	IMPUESTOS DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS				146.120.750.000,00		1,00%
<b>V. LOTE</b>						160.000.000.000,00	1,09%
<b>VI FINANCIEROS</b>						336.077.725.000,00	2,30%
<b>TOTAL COSTOS</b>						5.160.915.902.025,00	35,32%
<b>RETORNO SEGÚN VENTAS DESPUES DE IMPUESTOS</b>						9.451.159.097.975,00	64,68%

NOTA: SE DEBE REVISAR EL PRESUPUESTO FINAL DE OBRA PARA AJUSTAR COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO.

### Ilustración 36 cuadro de Prefactibilidad

Después del detallado estudio de mercado y una prefactibilidad inicial del proyecto obtenemos un 64.68% de utilidad luego del descuento del costo directo e indirecto de la obra y sus impuestos.

## **Conclusión**

Al diseñar el Master Plan Base Naval de Cartagena este se presenta como la oportunidad para aumentar la productividad turística de la ciudad de Cartagena de Indias, la materialización del proyecto traerá consigo la consolidación del sector turístico de Boca grande, también mejorara en un porcentaje significativo la movilidad de la zona con la construcción de la vía y puente que atravesaran el proyecto descongestionando la av colon y mejorando la llegada al centro histórico por otro lado la construcción de más de 90000 metros cuadrados de parques los cuales contarán con plazoletas zonas de permanencia , zonas de sombra y dos equipamientos totalmente dotados que traerán consigo bienestar y beneficios para todos los habitantes de Cartagena

## **Bibliografía**

Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena de Indias. Recuperado de <http://www.ipcc.gov.co/>

SITCAR: Sistema de Información Turística de Cartagena de Indias. Recuperado de:  
[http://www.cartagenadeindias.travel/corporacion-institucional\\_sitcar-5](http://www.cartagenadeindias.travel/corporacion-institucional_sitcar-5)

Alcaldía de Cartagena 2015: <http://www.cartagena.gov.co/>

El Universal 2013: <http://www.eluniversal.com.co/>

# **Anexos**

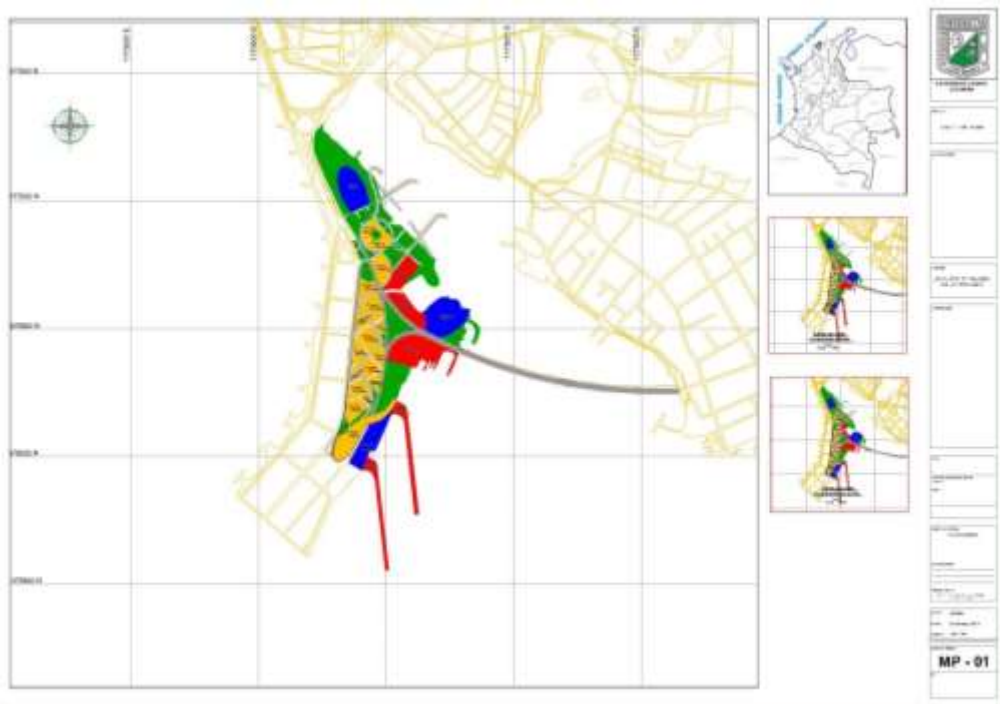


Ilustración 37 Plano urbanístico A

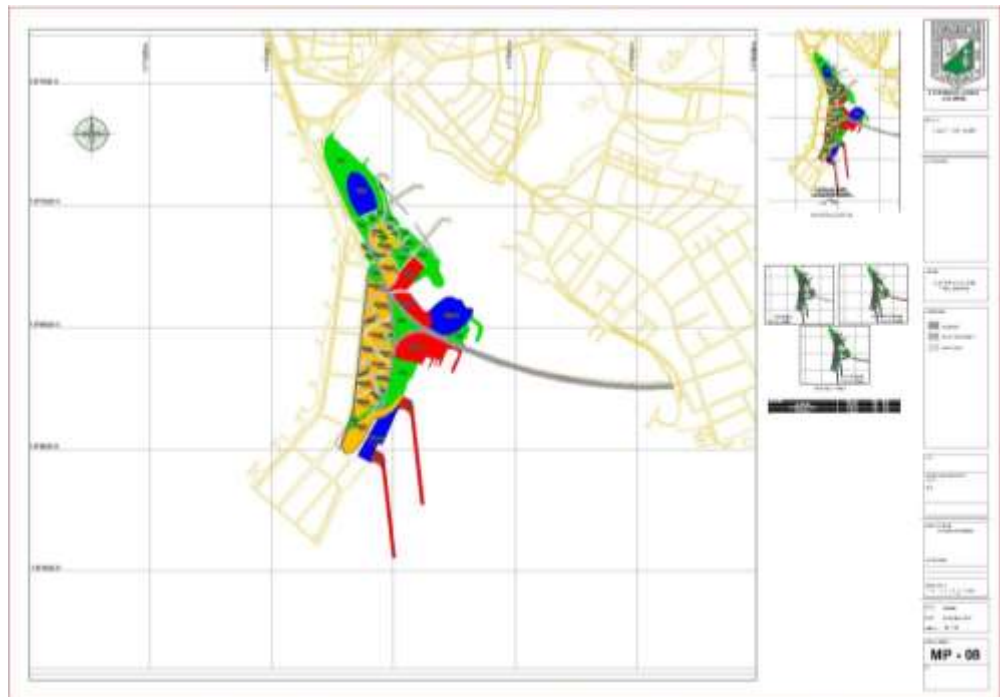


Ilustración 38 Plano urbanístico B

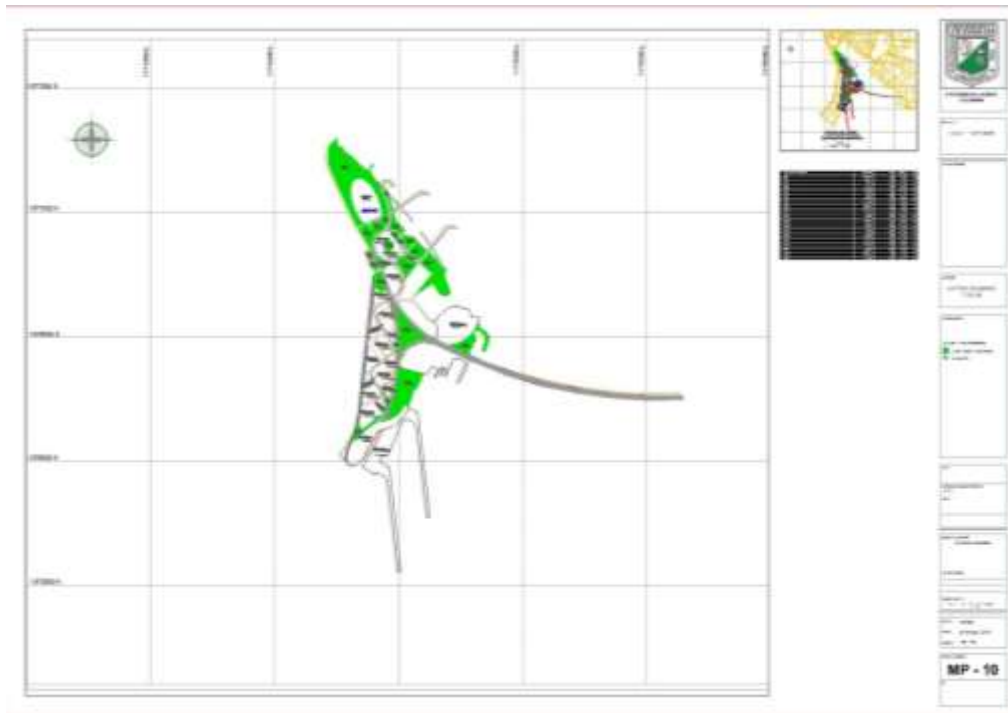


Ilustración 39 Plano urbanístico Zona verde

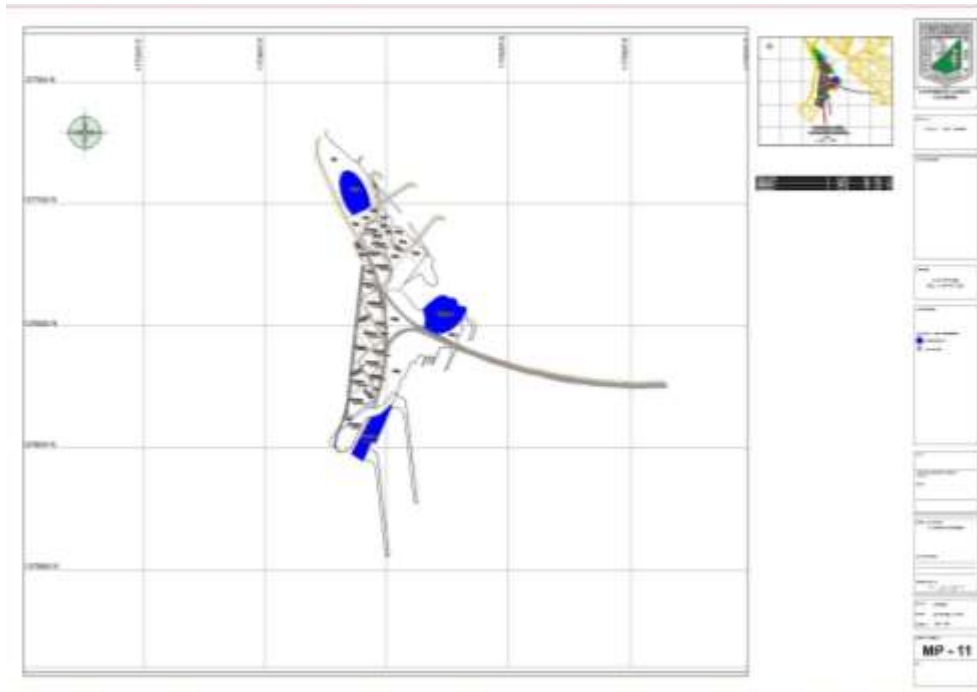


Ilustración 40 Plano urbanístico Equipamientos

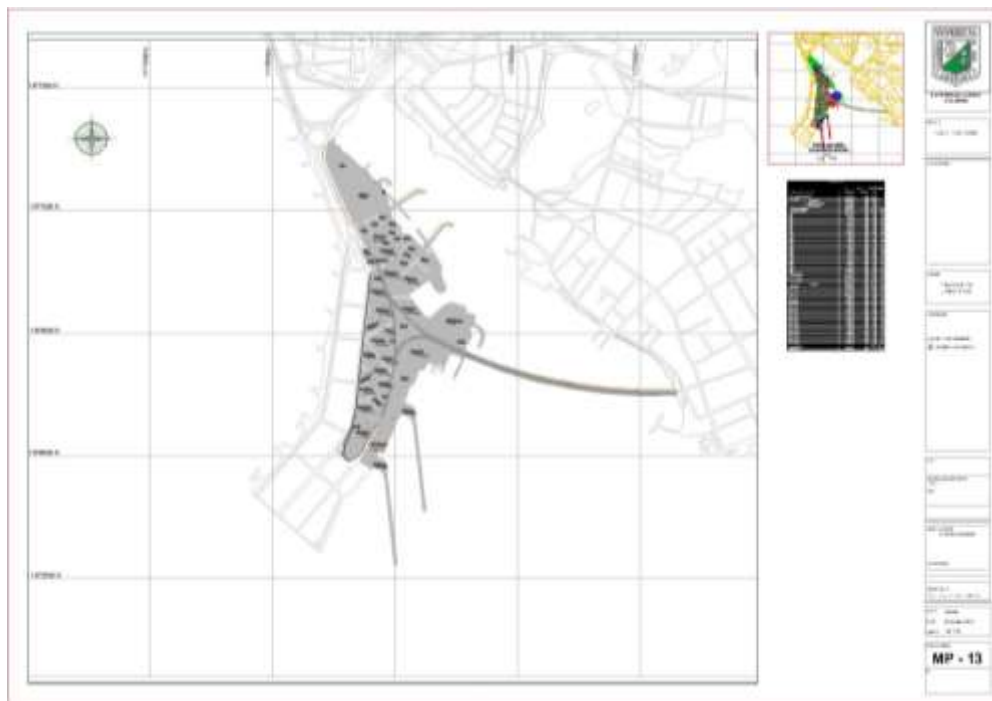


Ilustración 41 Plano urbanístico Vías







# DESCRIPCIÓN PROYECTO

## ARQUITECTURA Y CULTURA

32 Ha.

**CONCEPTO DEL PROYECTO**  
**CENTRO HISTÓRICO DE CARTAGENA**  
 SE TRATA DE UNA REVOLUCIÓN URBANA QUE PERMITE CONJUGAR EL RESERVA DE CULTURAL DE CARTAGENA CON UN MODELO DE VIVIENDA ARQUITECTÓNICA DEL SIGLO XXI.

**TRAMA CENTRO HISTÓRICO SOBREPUESTA EN EL ÁREA A INTERVENIR**

**CONCEPTO - OBJETO**

**REDES DE VÍAS - CALLES**

**HISTÓRICO DE PRESERVACIÓN**

**CULTURAL Y EQUIPAMIENTOS**

**PANQUES Y PLAZOLETOS**

**VISITAS PANORÁMICAS**

**VISITANTES EXTRANJEROS POR REGIÓN DE ORIGEN 2015**

**OPORTA DE ALOJAMIENTO**

**Turismo en Colombia**

**ACERCA DE**

**GOBERNACIÓN DE BOLÍVAR**

**PLAZA DE BOLÍVAR**

**VELA MAYOR**

**FOQUE**

**CASCO**

**PIÑA**

**PIÑA**

**PIÑA**

**FOQUE**

**MÁSTIL**

**SABLE**

**BOTAVARA**

**CASCO**

Ilustración 43 Panel 2

# CONSIDERACION DISEÑO

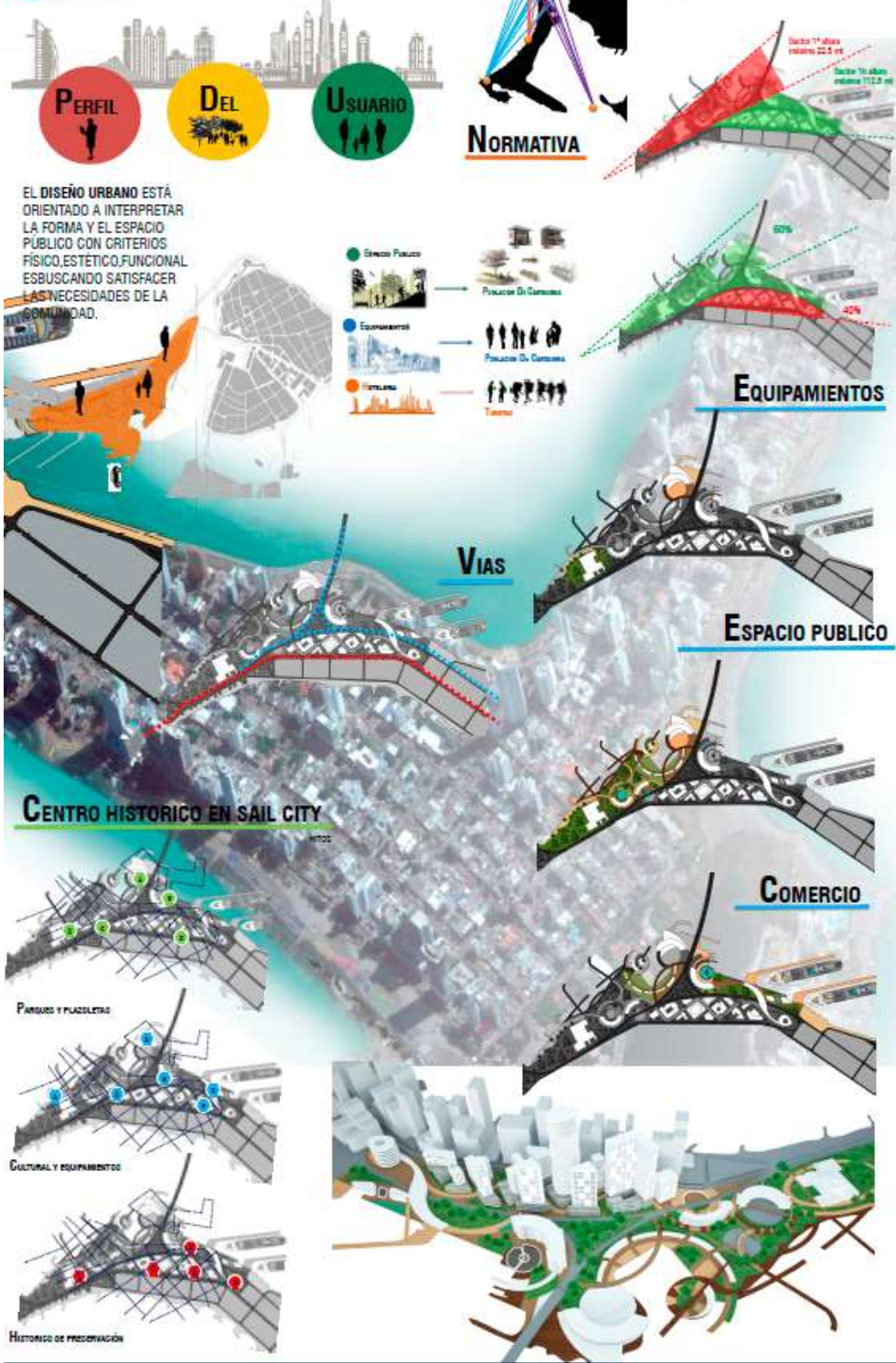




Ilustración 44 Panel 3









**SISTEMAS URBANISTICO**


**SISTEMA ESPACIO PUBLICO**



**SISTEMA EQUIPAMIENTOS**




**SISTEMA VIAL**



**CUADRO DE AREAS**

DESCRIPCION	AREA (M2)	AREA (HA)	AREA (M2)	AREA (HA)
<b>TOTAL AREA</b>	<b>11,111,111</b>	<b>1,277,778</b>	<b>11,111,111</b>	<b>1,277,778</b>
<b>AREA URBANA</b>	<b>10,000,000</b>	<b>1,157,407</b>	<b>10,000,000</b>	<b>1,157,407</b>
<b>AREA VERDE</b>	<b>1,111,111</b>	<b>127,778</b>	<b>1,111,111</b>	<b>127,778</b>
<b>AREA PUBLICA</b>	<b>1,000,000</b>	<b>115,741</b>	<b>1,000,000</b>	<b>115,741</b>
<b>AREA EQUIPAMIENTOS</b>	<b>111,111</b>	<b>12,778</b>	<b>111,111</b>	<b>12,778</b>
<b>AREA VIAL</b>	<b>100,000</b>	<b>11,574</b>	<b>100,000</b>	<b>11,574</b>
<b>AREA RESERVA</b>	<b>100,000</b>	<b>11,574</b>	<b>100,000</b>	<b>11,574</b>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>11,111,111</b>	<b>1,277,778</b>	<b>11,111,111</b>	<b>1,277,778</b>

**IMAGEN DEL PROYECTO**



**PREFACTIBILIDAD**

INDICADOR	VALOR	UNIDAD	INDICADOR	VALOR	UNIDAD
<b>AREA TOTAL</b>	<b>11,111,111</b>	<b>M2</b>	<b>AREA URBANA</b>	<b>10,000,000</b>	<b>M2</b>
<b>AREA VERDE</b>	<b>1,111,111</b>	<b>M2</b>	<b>AREA PUBLICA</b>	<b>1,000,000</b>	<b>M2</b>
<b>AREA EQUIPAMIENTOS</b>	<b>111,111</b>	<b>M2</b>	<b>AREA VIAL</b>	<b>100,000</b>	<b>M2</b>
<b>AREA RESERVA</b>	<b>100,000</b>	<b>M2</b>	<b>AREA TOTAL</b>	<b>11,111,111</b>	<b>M2</b>

Ilustración 45 Panel 4



Ilustración 46 Sail City 1



Ilustración 47 Sail City 2



**Ilustración 48 Sail City 3**



**Ilustración 49 Sail City 4**





**Ilustración 50 Sail City 5**



**Ilustración 51 Sail City 6**



**Ilustración 52 Sail City 7**



**Ilustración 53 Sail City 8**



**Ilustración 54 Sail City 9**



**Ilustración 55 Sail City 10**