



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

Documento de Trabajo

# TALLER SIRCHAL CARTAGENA DE INDIAS



**ATELIER SIRCHAL CARTAGENA DE INDIAS**  
25 al 29 de Abril 2002



**Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias**

## ÍNDICE

**INTRODUCCIÓN.**

**DOCUMENTO FINAL**

**VIVIENDA EN CENTRO HISTÓRICO**

**TURISMO CULTURAL**

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO Y DESARROLLO SOCIAL**

**INSTITUCIONALIDAD**

**ANEXOS**

**DISCURSO DE INSTALACIÓN**

**BIBLIOGRAFÍA.**



## INTRODUCCIÓN.

Durante los días 25, 26, 27 y 28 de abril de 2002, se reunieron en la ciudad de Cartagena de Indias, mas de cincuenta actores provenientes de la comunidad, instituciones, organizaciones de comercio, turismo y profesionales, universidades y personalidades representantes de diferentes intereses, convocados por la Corporación Centro Histórico y SIRCHAL, con el objeto de sumar voluntades alrededor de la valorización del Centro Histórico y el área de influencia de Cartagena de Indias.

La experiencia y el conocimiento de los participantes al taller sobre la situación del Centro Histórico y luego de las cuatro jornadas de trabajo, produjo un documento consensuado que contiene lineamientos estratégicos para el futuro del Centro Histórico, alrededor de cuatro temas a saber.

- Vivienda en el Centro Histórico
- Turismo Cultural
- Valoración del patrimonio y desarrollo social
- Institucionalidad

El documento resume el desarrollo del taller en la determinación de acciones viables, sostenibles y practicas que podrían ejecutarse en forma inmediata en el corto y mediano plazo, y que pueden resumirse en:

- La necesidad de mantener la participación y compromiso permanente de los actores\* que inciden directa e indirectamente en el Centro Histórico de Cartagena de Indias.
- Alcaldía Distrital, Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Cultura, Corporación Centro Histórico, Expertos internaciones, nacionales y locales; gremios, asociaciones profesionales, universidades, comunidad académica, residentes y comunidad en general.
- El fortalecimiento de la Administración Distrital con el fin de enfrentar la realidad dentro de un contexto integral que permita nutrir y enriquecer el debate y las propuestas.
- La conformación e integración de un equipo multidisciplinario, altamente motivado, dispuesto a continuar el trabajo realizado durante este taller.
- El procesamiento y evaluación de un documento de propuestas que contiene el estudio de la viabilidad de las acciones identificadas, los recursos requeridos, los actores involucrados y el señalamiento de los diferentes horizontes de tiempo.

La difusión de los resultados obtenidos ante organismos de cooperación bilateral y multilateral, instituciones nacionales y representantes locales para el apoyo del proceso iniciado y su adhesión a estas iniciativas dentro del marco de su potestad. El documento de trabajo es hoy, entregado a la Corporación Centro Histórico de Cartagena de Indias, la Alcaldía Distrital y el Ministerio de Cultura y estará disponible para gremios profesionales y económicos y la comunidad en general.



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

Documento de Trabajo

# VIVIENDA EN CENTRO HISTÓRICO

GRUPO 1



**ANGELO FEGALY CORENA – GERMAN HOYOS RACERO – GUSTAVO  
LEMAITRE NOERO – SKARLYNG LEON HERNÁNDEZ – FLAVIO MENESES  
RUMIE – LILIANA ORDÓÑEZ DE DUNOYER – RAUL PANIAGUA BEDOYA –  
MARY PEÑA ZAPATA – EMILIO POUTAY – EDITH SALAS– HERBERTO TUÑÓN**



## PROPUESTA OPERACIONAL

### Proyecto Urbano

#### PLAN PARCIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CARTAGENA DE INDIAS.

##### SITUACIÓN ACTUAL REFERENTE A LA PLANEACION URBANA EXISTENTE:

- Normativa enfocada a la conservación tipológica del inmueble, sin tener en cuenta el contexto urbano, y el espacio público.
- Falta de una herramienta legal que permita el ordenamiento físico y espacial del territorio.
- No se cuenta con los instrumentos de gestión del suelo que permitan la participación del Distrito en la financiación de proyectos del sector, generando un desarrollo sostenible.
- Falta de actuaciones administrativas que beneficien al sector público y al privado.
- Intervención privada a nivel físico y de manera individual.
- Falta de coordinación interinstitucional y de continuidad de proyectos.
- Intervención a edificaciones de acuerdo a la demanda y a la oferta.
- Decisiones administrativas aisladas y sin involucrar todos los componentes (físico, social, económico y funcional).

#### JUSTIFICACIÓN

El plan parcial es un instrumento que nos da la Ley de Ordenamiento Territorial (Ley 388 de 1997), en la cual se contempla una nueva forma de ordenación del territorio y nos da las herramientas de gestión financiera y administrativa, convirtiéndose en un instrumento de planeación de jerarquía intermedia, de carácter operativo y actuación inmediata. Nos permitiría ordenar física, sociocultural, política y ambientalmente en detalle el área del Centro Histórico y su gestión administrativa y financiera.

#### OBJETIVOS

- Generar una herramienta que permita establecer las directrices urbanísticas específicas que orienten el desarrollo sobre el Centro Histórico y su área de influencia de acuerdo a la visión de ciudad definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, como "Ciudad con prosperidad colectiva", con una sociedad comprometida con la conservación de su patrimonio natural, histórico y cultural.
- Una ciudad construida para la gente, con una gestión pública transparente y descentralizada, y reconocida internacionalmente como centro turístico, industrial y de negocios del área del Caribe".
- Crear una "Cultura Urbanística", con participación pública y privada que permita la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos.

## DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Esta acción se entiende de implementación y actuación inmediata de carácter operativo entre la planeación y la construcción.

¿Que se necesita?

La Voluntad política de la autoridad distrital.

¿Que tenemos? :

Información dispersa y no siempre actualizada ni disponible que se hace necesario la compilación para construir a partir de lo existente. Tenemos una entidad, Corporación Centro Histórico Cartagena de Indias, la cual es capaz de hacerlo y además es parte de su misión.

## ACCIONES PARA SU IMPLEMENTACIÓN

1. Definición de una propuesta técnica.
2. Definición de una metodología de trabajo.
3. Identificación de las potencialidades del Plan Parcial como herramienta de gestión y desarrollo Urbano.
4. Identificación del costo y posibles fuentes de financiamiento.

## PROPUESTA TÉCNICA

Etapas de desarrollo del plan parcial

### ETAPA N°1

#### CONTENIDO

Esta etapa consistirá en la recopilación de los antecedentes existentes, su verificación y actualización, así como el levantamiento en terreno de aquellos que no existieren.

Esta labor será coordinada operacionalmente con las diferentes instituciones locales.

Entre los antecedentes a estudiar se encuentran:

#### 1. ACCIONES:

- 1.1. Levantamiento y recopilación de antecedentes
- 1.2. Verificación
- 1.3. Actualización

#### 2. ASPECTOS

##### 2.1. Físico y Ambientales

##### 2.1.1. Patrimonio Inmueble Privado:

Actualización de fichas de inmuebles patrimoniales.

##### 2.1.2. Patrimonio Inmueble Público:

2.1.2.1. Espacio Urbano: Elaboración de fichas de los diferentes espacios urbanos del sector, identificando sus tipologías, características, función, vocación, elementos delimitantes, amoblamiento, arborización, estado de conservación y ocupación. Estos antecedentes se incorporaran a fichas para su evaluación y propuestas de acciones de recuperación.

2.1.2.2. Espacios de Protección Ambiental: Se llevará a cabo un levantamiento de áreas verdes y arborización existentes en el sector, así mismo se identificarán las zonas de mayor contaminación.

El borde o límite del sector será objeto de un análisis para identificar su grado y fuentes de contaminación y las eventuales medidas de saneamiento necesarias. Lo anterior permitirá generar un diagnóstico para el tema.

2.1.3. Equipamiento: Se elaborará un levantamiento de los equipamientos públicos existentes en el sector y de las actividades privadas de servicio público, este levantamiento será graficado en planos y acompañado por fichas de identificación que incorporarán los datos particulares de cada actividad en términos de capacidad de atención, población concernida, estado del inmueble etc.

2.1.4. Tránsito y Transporte: Recopilar trazados y recorridos de las rutas de transporte público su número e intensidad, paradas existentes, zonas de parqueaderos existentes tanto para privados como para transporte público, medición de flujos en las arterias principales e identificación de recorridos en términos de origen y destino.

2.1.5. Tejido Vial: Se elaborará un levantamiento del trazado vial y una evaluación de su estado físico de conservación.

2.1.6 Infraestructura: Recopilación de trazados, capacidades y estado de conservación de las redes y servicios básicos del sector tales como agua potable, alcantarillados, gas, electricidad, telefonía, aseo público, otros.

## 2.2. Económico

A partir del levantamiento de los datos de los inmuebles se desarrollarán tres archivos específicos:

### 2.2.1 VIVIENDA.

- Identificando los sectores y terrenos en los cuales.
- Se mantiene esta actividad y sus características tipológicas y sociales predominantes.
- En zonas de lotes vacíos y edificaciones en las cuales se pueda generar la vivienda nueva.

### 2.2.2 El Comercio Formal

- Se identificarán los sectores de mayor presencia de las actividades económicas, definidas por tipo de actividades, comercio, industria, servicios, etc. Este levantamiento será completado por fichas metodológicas que contendrán información específica por inmuebles en términos de la actividad, su potencial de desarrollo y las características de conservación del inmueble.

### 2.2.3 El Comercio Informal

- Como parte de la identificación social se llevará a cabo la identificación de las condiciones en que estas actividades se desarrollan, principalmente enfocado a identificar las tipologías de actividades presentes, el grado de arraigo como oficio y las eventuales necesidades para su reconversión productiva y relocalización.

## 2.3. Social

- En cuanto a la población se adelantarán las siguientes actividades:
- Identificación del conjunto del tejido social existente, con base a:
- Encuestas por medio de muestras estadísticas dirigida a habitantes y usuarios del sector.
- Censo e identificación de los comerciantes ambulantes y sus características socioeconómicas

#### 2.4. Político - Administrativo

Se identificarán las instituciones que tienen injerencia en el sector y los mecanismos de coordinación operacional existentes.

De igual forma se analizarán las normas y leyes nacionales y locales, aplicables al sector, para definir la base legal sobre las cuales se propondrán nuevas reglamentaciones.

#### 2.5 Funcionales

Se evaluarán las relaciones funcionales del Centro Histórico consigo mismo y con el resto de la ciudad y de la región.

Plazo de la etapa

Dos (2) meses a partir del inicio de los trabajos.

Documentos a entregar

Se entregará un resumen escrito complementado con fichas y documentos planimétricos en los que se mostrara la información recopilada, de forma que permita apreciar fácilmente las problemáticas, sus emplazamientos y el grado de deterioro del sector.

Estos documentos tendrán sus respaldos informáticos.

### **ETAPA N° 2: ANÁLISIS Y PRIMER DIAGNÓSTICO GENERAL**

#### CONTENIDO

A partir de los antecedentes recopilados en la etapa anterior se elaborará una primera propuesta global en términos del centro de ciudad que queremos potenciar y desarrollar.

#### VISION DE FUTURO

Esta propuesta incorporará cuatro elementos principales:

- 1- Definición de los objetivos generales y las directrices urbanas que serán la base de la imagen futura del Centro.
- 2- Identificación de los diferentes subsectores urbanos que constituirán las Unidades de Actuación Urbanística.
- 3- Integración de la imagen futura al Plan de Desarrollo Territorial y análisis de sus interacciones.
  - Rol del Centro respecto al Proyecto Cartagena.
  - Imagen presente del Centro para Cartagena.
  - Aspectos físicos y ambientales.
  - Circulación vehicular y peatonal.
  - Usos públicos y privados e infraestructura.

4- Definición inicial de los Instrumentos de gestión necesarios, identificando:

- Los existentes aplicables
- Los existentes con necesidad de modificación
- Los Instrumentos de gestión necesarios a implementar.

Plazo de la etapa:

Un (1) mes

Documentos a entregar

Se entregara un diagnostico escrito complementado con fichas y documentos planimétricos en los que se mostrara la información recopilada y las propuestas generales, de forma que permita apreciar fácilmente la propuesta y su imagen de conjunto.

Estos documentos tendrán sus respaldos informáticos.

### **ETAPA N°3 FASE DE CONSULTA INTERINSTITUCIONAL Y VALIDACION COMUNITARIA.**

#### **CONTENIDO**

Acordar con los diferentes actores y autoridades el planteamiento global y por ende la nueva imagen y destino del Centro Histórico y su área de influencia.

Plazo de la etapa.

Quince (15) días.

Documentos a entregar

Se entregará un resumen de las reuniones realizadas y un compendio de las observaciones efectuadas para su análisis y eventual integración en la fase futura.

### **ETAPA N° 4 FORMULACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL**

#### **CONTENIDO**

Una vez definidos y concertados los elementos fundamentales que constituirán la imagen del sector a generar se elaborara la propuesta que contendrá:

#### **1-Proyecto Global**

La definición precisa de los objetivos, directrices y políticas en las cuales se basara la implementación del Plan Parcial, identificando las actuaciones urbanísticas e intervenciones dentro del sector.

#### **2- EL ESPACIO URBANO**

Definición de la estructura y características del espacio público que incluirá:

2.1. Las características a incorporar a la trama urbana, definiendo una trama urbana principal, por la cual el centro se conecta a la ciudad, una trama urbana secundaria que responderá a las características

propias de cada uno de los subsectores que constituyen el Centro y una trama urbana terciaria o semipública que incorpora el interior de algunas manzanas.

Las características para la recalificación del espacio público, definidos en términos cualitativos y cuantitativos, para cada uno de los subsectores del Centro y las diferentes tramas urbanas a considerar.

- 2.2. Estrategia de recuperación del espacio público invadido.
- 2.3. La integración de la trama urbana principal a la de la ciudad en términos físicos.
- 2.4. La recuperación y recalificación de las infraestructuras existentes, respecto a la nueva imagen de Centro y su relación con las nuevas necesidades del sector y su área de influencia. Los modelos de gestión que asocien al sector público y al privado en su recuperación.
- 2.5. Un plan de ordenamiento del transporte público en el sector, incorporando las propuestas del proyecto.
- 2.6. Un plan de movilidad peatonal y vehicular.
- 2.7. Un Plan de Amoblamiento y Señalización urbana.
- 2.8. Programa de producción y gestión de parqueos, definiendo a partir de la demanda sus necesidades en términos de ubicación, tamaños y tipo.
- 2.9. Programa de acciones externas para el sector, necesarias para la solución de ciertos problemas del mismo, Ejemplos:
  1. Programa de descentralización administrativa y de servicios.
  2. Programa de Transporte intermodal.
  3. Programa de saneamiento ambiental.
  4. Programa de sistema de transporte público colectivo: movilidad y accesibilidad.

### 3. EL ESPACIO PRIVADO Y DE CENTRO DE MANZANAS

Plan para la recuperación y desarrollo del espacio privado que incluirá la definición de los siguientes aspectos:

- 3.1. Definición de usos de suelo permitidos por sectores de acuerdo a la dinámica urbana.
- 3.2. Revisión de la normativa para lotes y áreas de Centro de manzana.

Este plan incorporará una estrategia que permita redinamizar el interior de las manzanas, generando espacios urbanos semipúblicos que se integren tanto a la trama urbana principal como a la secundaria.

### 4. LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO.

- 4.1. Adopción de medidas para el cumplimiento de la norma
- 4.2. Fortalecimiento de las entidades de control urbano
- 4.3. Definición de estrategias financieras que posibiliten la rehabilitación a los habitantes de menores recursos.

## 5- LOS EQUIPAMIENTOS.

### 5.1 Equipamientos Públicos.

A partir de los antecedentes respecto a los niveles de equipamiento publico existentes, se evaluaran los mismos y las necesidades que el propio Plan Parcial generara, a fin de proponer una estrategia tendiente a adecuar su numero y calidad de servicio a las necesidades futuras.

### 5.2 Actividades privadas de servicio público.

Como complemento a los Equipamientos Públicos, se analizará la presencia de actividades privadas de servicio público, con el fin de identificar su carencia o no en términos cualitativos y cuantitativos. Lo anterior como base para la incorporación al Plan Parcial de un Programa que promueva el eventual reposicionamiento de estas actividades en el Centro.

## 6- ASPECTOS SOCIO- ECONÓMICOS.

A partir de las encuestas que se llevarán a cabo a los habitantes, usuarios y comerciantes del sector, se identificarán de manera estadística las principales características socio económicas de cada uno de estos ocupantes del Centro. Así mismo se identificarán sus necesidades, potencialidades de desarrollo y su visión del Centro Histórico.

Con lo anterior se definirán las estrategias y programas de actuación en torno a las siguientes Problemáticas:

### 6.1 La vivienda

Programa general para incentivar la permanencia y/o recuperación del uso residencial como base para la revitalización y dinamización del Centro Histórico.. Este programa general se incorporara a los diferentes programas de actuación urbanas definiendo para cada una de ellas sus características morfológicas, estratos para los cuales el Centro es una oferta valida y sostenible en el tiempo y los mecanismos de gestión, promoción y asociación público privado pertinentes.

En este programa, cuyo iniciador deberá ser el ente público, desde su inicio vinculara al sector privado inmobiliario y de la construcción y el sector publico nacional.

### 6.2 La Actividad Económica.

#### 6.2.1 Comercio Formal

Se analizarán las actividades económicas presentes en el sector, su distribución geográfica, el grado de sostenibilidad económica, su impacto como fuente de empleo y su adaptación e incorporación a la imagen de Centro a promover.

A partir del análisis de estas variables y una necesaria concertación con las instituciones que agrupan a este sector, se incorporará al Plan Parcial un Programa de Redinamización del tejido comercial, incorporando la consolidación de las actividades económicas existentes compatibles con el Proyecto de Centro a promover y la reconversión productiva o relocalización de aquellas que afecten el interés general.

Esta estrategia se basará en la promoción y conservación de estas actividades como fuentes de empleo e incorporará las propuestas de gestión, incentivos y sanciones que aseguren su materialización.

### 6.2.2 Comercio Informal.

A partir de la identificación precisa del número de comerciantes ambulantes, sus características sociales, económicas y laborales, así como sus potencialidades de desarrollo sostenible e integración a la economía formal, se elaborará un programa para la solución social que este problema presenta, así como, para la liberación del espacio público ocupado y que el Plan Parcial considere como imprescindible para el desarrollo del Centro Histórico y su área de influencia.

Se revisará la normativa actual de uso del espacio público y los instrumentos que se disponen para su correcto cumplimiento, a fin de proponer herramientas de gestión y manejo del comercio ambulante, efectivas, que eviten una nueva ocupación, no planeada, después de ser recalificados y entregados al uso público.

## 7- ASPECTOS AMBIENTALES

A partir de los antecedentes recopilados en la etapa 1, se desarrollará un Plan de Manejo ambiental tendiente al mejoramiento de la calidad ambiental, que incorporará los temas de arborización y áreas verdes, contaminación atmosférica, visual, sonora e hídrica, generando en estos últimos, espacios de recreación y movilidad urbana que permitan integrar el Centro Histórico con su área de influencia y con otros sectores de ciudad.

Las acciones y propuestas se incorporaran en las diferentes líneas programáticas.

## 8- ASPECTOS INSTITUCIONALES

Se efectuará un análisis del conjunto de las instituciones tanto públicas como privadas, que tienen injerencia en el sector y las formas de coordinación existentes.

En la propuesta operacional se incorporarán los mecanismos que permitan una eficiente coordinación de acciones y políticas en terreno.

## 9- NORMATIVA ESPECIFICA

Corresponde la elaboración de una reforma a la normativa tipológica de acuerdo a las acciones urbanísticas que se definan.

Plazo de la etapa

2 meses

Documentos a entregar

La propuesta inicial será presentada en los documentos gráficos y escritos necesarios.

## **ETAPA N° 5**

### **PROPUESTA DE GESTIÓN Y SIMULACIÓN TÉCNICO FINANCIERA DEL PROYECTO**

#### CONTENIDO

##### 1. Propuesta de Gestión

Incorporando los mecanismos de gestión, la estrategia financiera, la estrategia institucional y de asociación que servirán a la puesta en obra y aplicación del Plan parcial.

##### 2. Programas Y Proyectos Urbanos

Sobre la base de fichas resumen por programa y proyecto que identificarán los alcances, acciones previstas, montos de inversión y esquema de financiamiento así como su prioridad de ejecución.

##### 3. Plan de Etapas

A partir del resumen de programas y proyectos, priorizados, se elaborará un planning de intervenciones con su respectivo flujo de fondos asociados.

##### 4. Simulación Técnica

El conjunto de programas y unidades de actuación serán sometido a simulaciones técnicas para representar gráficamente su impacto y eventuales consecuencias para el desarrollo del sector.

##### 5. Simulación Financiera

Los proyectos específicos serán sometidos a simulaciones financieras, analizando las inversiones, sus orígenes y los retornos esperados de las mismas para asegurar su sostenibilidad y viabilidad.

Plazo de la etapa

1 mes

Documentos a entregar

Se entregarán los documentos escritos, planimétricos y gráficos necesarios para la comprensión de los diferentes escenarios, así como los planes por etapas en su parte operacional como la de inversiones y retornos, si corresponden.

## **ETAPA N° 6**

### **CONCERTACIÓN Y COMUNICACIÓN CON LOS DIFERENTES ACTORES SOCIALES**

#### CONTENIDO

El proceso de concertación y comunicación se llevará a cabo mediante presentaciones de la propuesta del Plan Parcial. Estas serán presentadas a diferentes sectores de la sociedad estimándose como necesarios los siguientes:

- Autoridades Locales Distritales e instituciones afines.
- Instituciones publicas de carácter nacional
- Habitantes del sector
- Propietarios del sector
- Comercio del sector

- Comercio informal del sector
- Sector Inmobiliario
- Sector Financiero Local
- Cámara de Comercio
- Cámara de la Construcción
- Sociedad de Mejoras Públicas
- Corporación de Turismo
- Sector Empresarial local
- Sector Transporte
- Sector Cultural

Periodismo y medios de comunicación local .

Las observaciones que los diferentes sectores presenten formalmente, serán evaluadas en conjunto con las autoridades municipales y de planeación para analizar la pertinencia de su incorporación.

Plazo de la etapa

15 días

Documentos a entregar

Se entregara un resumen de las reuniones realizadas y un compendio de las observaciones efectuadas para su análisis y eventual integración en la fase final.

### **ETAPA N° 7 FORMULACIÓN DEFINITIVA**

A partir de la incorporación de conclusiones del proceso de concertación y consulta.

#### **CONTENIDO**

Finalizado el proceso de consulta y concertación, habiéndose analizado y ponderado la pertinencia legal de incorporar las diferentes propuestas y observaciones que los diferentes actores hayan presentado en la etapa de consulta, se procederá a su incorporación al Documento de Formulación inicial para que adquiera el carácter de definitivo. Este documento será presentado a las autoridades para su aprobación.

Plazo de la etapa.

1 mes

Documentos a entregar

Se entregaran los documentos escritos, planimetritos y gráficos.

### **ETAPA N° 8 INSTRUMENTACIÓN Y APLICACIÓN**

Puesta en marcha del Plan Parcial y desarrollo del proceso de aplicación, y ejecución de programas y proyectos.

Esta etapa debe apuntar a la creación de un sistema de informática , física y de gestión urbanística, para el Centro Histórico de Cartagena

## AUTOREHABILITACIÓN

### DIAGNOSTICO

La vivienda como elemento único y básico del hábitat del ser humano, se constituye en pieza fundamental del desarrollo del mismo, en constante proceso de adaptabilidad con el entorno inmediato. De igual forma, ella estructura y da coherencia al contexto en el cual se implanta, es la célula que se multiplica y permite con el paso del tiempo, ser en igualdad de condiciones socio políticas y culturales, el ente vivificador del Centro Histórico.

Son múltiples los factores que determinan la transformación, los cambios y su permanencia en el tiempo. La vivienda como tal, está sujeta a ellos, y a pesar de una reglamentación que busca protegerla y mantener una identidad tipológica, morfológica, etc., nos encontramos ante una realidad diferente que es objeto de estudio en la realización de este Taller.

Hablar de vivienda implica involucrar un sinnúmero de elementos de índole socio económico, político, cultural, que envuelven toda su estructura urbana y arquitectónica, sin olvidarnos de quienes y en que condiciones son habitadas. A continuación enunciarnos los problemas básicos que de forma directa e indirecta traen consigo el abandono, deterioro, destrucción, especulación del suelo, reestructuración atípica ( irrespeto de tipologías ) y urbana ( predios, perfiles) de la misma, con el lógico incumplimiento de la normativa y quizás lo mas grave el desarraigo y desintegración de la comunidad residente en busca de un nuevo hábitat, fuera en la mayoría de los casos fuere, del Centro Histórico.

### ESTRUCTURA DE USO CENTRO HISTORICO:

- Centro – Mixto.
- San Diego - Residencial
- Getsemani – Residencial

### PROBLEMAS.

Necesidad de mantenimiento de la vivienda -----Altos costos.  
 Alto valor en el pago de Impuestos. (Estratos 3,4, 5 y 6).  
 - Sobrevaloración del Distrito.  
 - Especulación inmobiliaria.  
 “Moda” Restauración. ----- “Casas Vacacionales”.  
 Cambio de uso residencial al uso comercial.  
 Falta de control de uso del suelo y de la intervención de las edificaciones.  
 Falta de adecuación de espacios públicos y sobre utilización de los mismos.

### CONSECUENCIAS

#### ABANDONO VIVIENDAS – DESINTEGRACION COMUNIDAD RESIDENTE

1. Pérdida del uso residencial.
2. Pérdida de Identidad Urbana (Estructura Predial) y Tipológica (Estructura Arquitectónica).
3. Incumplimiento de la Normativa (aumento de áreas de ocupación, construcción y crecimientos en altura - perfil urbano).
4. Pérdida de la calidad de vida.

## **SOLUCIONES**

- Elaboración Plan Parcial para el Centro Histórico (Ver propuesta adjunta).
- Mejoramiento de ingresos de residentes (Economía Doméstica). Capacitación en artes y oficios a los habitantes (caso Getsemani).
- Establecer como tratamiento especial para Centro Histórico un Estrato Socio Patrimonial. Incentivos en la parte tributaria.
- Recuperación Física de la Vivienda. (Plan Piloto).
- Fortalecimiento de Equipamiento Comunitario y Amoblamiento Urbano.
- Implementación de un Mobiliario Urbano acorde y adecuado con la connotación histórica.
- Sensibilización de la comunidad en torno al tema de la conservación del patrimonio.
- Estrategias políticas y financieras (publicas y privadas) para la conservación de la vivienda en Centro Histórico.

## **RESULTADOS ESPERADOS**

### **MEJORAR INGRESOS A PARTIR DE:**

1. Detener la fragmentación de la vivienda.
2. Mejorar la capacidad de pago
3. Mejorar el acceso a la educación
4. Capacitar en artes y oficios (Getsemani).

### **CREACION ESTRATO SOCIO PATRIMONIAL PARA GARANTIZAR:**

1. Permanencia de la población residente.
2. Posibilitar mantenimiento de las edificaciones.
3. Evitar deterioro de la vivienda.
4. Generar una estructura especial de impuestos.

### **RECUPERACION FISICA DE LA VIVIENDA PARA GARANTIZAR:**

1. Mejoramiento de la calidad de vida.
2. Mejoramiento de las relaciones comunitarias (interacción).
3. Incremento del sentido de pertenencia y de la valoración del sector.

### **FORTALECER EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA GARANTIZAR:**

1. Mejoramiento de las relaciones sociales entre la comunidad.
2. Un conjunto adecuado para incorporar el sector a la oferta turística.
3. Una valorización del entorno inmediato y del conjunto residencial.

SENSIBILIZACION EN TORNO AL PATRIMONIO PARA LOGRAR:

1. Mejoramiento a la Comunidad, que genere la autoestima, valoración e identidad cultural.
2. Asumir desde la comunidad la defensa y protección del patrimonio.
3. Organización de la comunidad en torno a los bienes y valores.



**PLAN PILOTO**

El área escogida para el desarrollo del Plan Piloto (recuperación física de la vivienda) en primera instancia es el tradicional Barrio de Getsemani, específicamente en los callejones Ancho y Angosto, lugares que dada sus condiciones de habitabilidad y características arquitectónicas, urbanas y sociales hacen de ellos los sitios iniciales para la puesta en marcha de esta gran línea de acción. El Plan se concibe como un proceso que debe cubrir todo el Barrio de Getsemani para posteriormente proyectarse al resto del Centro Histórico.



**Callejón Angosto**

En esta gráfica podemos observar una vista parcial del Callejón Angosto del Barrio Getsemani. La implantación del Plan Piloto en este sitio garantizará el desarrollo de una vivienda coherente con su entorno, con la comunidad, con sus actividades (En la mayoría de los casos artesanos, carpinteros, etc.) y en especial con el conjunto de familias que allí habitan. Dentro de los parámetros del Plan tendrán

cabida especial los criterios de intervención de consolidación de la estructura física, de la estructura como unidad de vivienda en cuanto a la recuperación de sus espacios principales, crujías y patio. De igual forma se proyecta la reutilización de materiales en buen estado, utilización de técnicas antiguas de construcción, tratamientos de fachada, y donde sea estrictamente necesario se efectuará obra nueva, cumpliendo con la normativa vigente.

## **PLAN PILOTO**

### **Callejón Ancho**

Getsemani es un barrio que se caracteriza esencialmente por su población, que realiza una serie de actividades de tipo laboral, recreativa y social de manera especial, en el residen personas que constituyen la población raizal del sitio.

Son muchas las particularidades que los definen, de igual manera, gran parte de la arquitectura que se encuentra escondida detrás de un maquillaje o transformación “moderna” en algunos casos, convierte este sector y al barrio en general en el lugar escogido para desarrollar el Plan Piloto. Cabe destacar que paralelo a este Plan debe ejecutarse toda la estrategia plasmada en toda la estructura sistemática de la

### **AUTORREHABILITACION DE LA VIVIENDA.**

La unidad de vivienda en Getsemani constituye una parte del todo, que en conjunto vivifica al barrio y proyecta a su comunidad al entorno inmediato, llenándolo de connotaciones históricas, de costumbres y tradiciones que al interior de ellas agrupa a las familias en una espacialidad que debe recuperarse y volverla digna de quienes la habitan en concordancia con sus actividades y como reflejo de vida social al contexto en que se encuentran emplazadas. El Plan Piloto tras garantizar la recuperación física del inmueble, rescata unidad por unidad al conjunto en general, mejorando ostensiblemente las condiciones y calidad de vida que se complementará con la puesta en marcha de un equipamiento comunitario y amoblamiento urbano adecuado. La ciudad vive a través del barrio y este a través de la vivienda, para que el ser que en ella habita se proyecte de manera integral con la comunidad con que cohabita.

## **PROGRAMA: VIVIENDA PARA NUEVOS HABITANTES**

### **A-El Ente de Vivienda**

#### **1-Objetivo :**

Diseñar e implementar la puesta en obra de un programa constante y sostenible dirigido específicamente a la rehabilitación y producción de Viviendas. Este programa deberá ser integral, abarcando las múltiples formas de actuación que ello implica, para generar la experiencia local necesaria y las dinámicas que permitan su reproducibilidad.

#### **2 -Funciones o Rol del Ente:**

El Ente deberá identificar las oportunidades y necesidades en términos de actuación, estas se podrán dar en tres tipos de intervención:

### **A-Operaciones Directas:**

Aquellas en las cuales El Ente, actuando como agente inmobiliario, invertirá en la adquisición de los inmuebles, llevando a cabo el proceso de rehabilitación necesario y posterior comercialización de los apartamentos producidos.

Estas operaciones directas deberán darse tanto en el área de la rehabilitación como en la de construcción nueva y su realización será necesaria para dar el inicio al proceso de recuperación, así como en términos de señal a los agentes inmobiliarios locales.

### **B -Operaciones Asociadas:**

El Ente de vivienda, podrá y deberá generar asociaciones con otros Inmobiliarios locales interesados en invertir en el sector, a fin de generar un doble efecto, multiplicador de acciones y de traspaso de la experiencia.

Las operaciones Asociadas al igual que las directas deberán abarcar la rehabilitación y la construcción nueva de manera de obtener una transferencia integral de la experiencia y evitar a su vez que los inmobiliarios se concentren en solo un tipo de acciones.

### **C-Asesoría y Consejo:**

Con el fin de aprovechar las energías que estos programas producen, es necesario implementar procedimientos de asesoría y consejo dirigidos a propietarios que quieran rehabilitar sus propiedades y a operadores inmobiliarios que deseen invertir en la zona de forma autónoma.

En ambos casos el trabajo se orienta a dos aspectos básicos:

- a. Asesoría sobre reglamentación, tipos de intervenciones, evaluación preliminar de costos y gestiones para la obtención de autorizaciones.
- b. Enlace y gestión, de manera de que los proyectos puedan ser incorporados a los diferentes entidades que existen (INURBE – CORVIVIENDA).

Este trabajo de asesoría se entiende como una prestación de servicio que puede ser remunerada o no dependiendo del alcance de lo requerido.

## **3- Composición del Ente**

El Ente deberá ser una ENTIDAD según la normativa local existente preferentemente con aportes mixtos ( Público- Privado) como lo indica la experiencia para este tipo de sociedades que gozan de credibilidad financiera Internacional.

Se propone una estructura básica apoyada en dos instancias principales y dos instancias de apoyo :

Ejemplos Operacionales

Hipótesis de partida :

Inmobiliarias

Estratos objetivos : Estrato 3-4

Superficie promedio : 70 a 90 m<sup>2</sup>

Programa : 2 a 3 dormitorios

Operaciones tamaño medio de 10 a 20 viviendas por operación

Urbanas

Ocupación de suelo 70%

Alturas de construcción 2 a la calle 4 pisos interior manzana

Criterio urbano predominante , Conjunto armónico , alturas de fachadas uniformes, tratamiento de integración al entorno .

## Sector Objetivo Barrio de Getsemani

		FICHA TECNICA EDIFICACIONES				FECHA: MAYO /2001																																					
		Sitio Vacio																																									
Revitalización de Edificios en el Centro Historico de Cartagena	Ref Catastral	Dirección		Area del Lote	795	Sup Viv.	1513																																				
		Nombre del Propietario		Area de Const.	0	Sup Comun	194																																				
						Sup Comerc	0																																				
<b>Terreno Espiritu Santo 08</b>		Descripción General de la Edificación																																									
		Descripción Física de la Construcción																																									
		<p><b>Programa Propuesto</b>                      Construcción Nueva en tres volúmenes , dos hacia ambas calles en dos niveles y uno interior en 4 niveles                      Propuesta urbana , reconstruir el perfil urbano de la calle , generar dos patios interiores recreando la proporción del espacio urbano del sector , conectar ambas calles a través de un espacio semipublico e iniciar un proceso de integración de los interiores de manzanas</p>																																									
		<p>Programa 8 apartamentos de 95 m2 mas 8 apartamentos de 70 m2</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Aspectos Económicos</b></td> <td></td> <td><b>Precios en pesos colombianos</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Costo Directo Total (CDT)</td> <td>382,910,000</td> <td>Venta local comercial ter piso</td> <td>700,000</td> </tr> <tr> <td>Gastos Administración (5% de CDT)</td> <td>19,145,500</td> <td>Terreno</td> <td>200,000</td> </tr> <tr> <td>Honorarios (15% de CDT)</td> <td>57,436,500</td> <td>Valor de Salvamento</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td>Impuestos Construct, Timbre, Esc, Reg (4% de CDT)</td> <td>15,316,400</td> <td>M2 vivienda (rehabilitación)</td> <td>230,000</td> </tr> <tr> <td>Publicidad y gastos (3% sobre ventas)</td> <td>26,477,500</td> <td>M2 comercio (habilitación)</td> <td>220,000</td> </tr> <tr> <td>Gastos Financieros (24% anual)</td> <td></td> <td>M2 área comun</td> <td>180,000</td> </tr> <tr> <td><b>Costo Total sin inmueble</b></td> <td><b>501,285,900</b></td> <td><b>M2 Habilitación Patio</b></td> <td><b>100,000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Valor inmueble desocupado</b></td> <td><b>158,952,000</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						<b>Aspectos Económicos</b>		<b>Precios en pesos colombianos</b>		Costo Directo Total (CDT)	382,910,000	Venta local comercial ter piso	700,000	Gastos Administración (5% de CDT)	19,145,500	Terreno	200,000	Honorarios (15% de CDT)	57,436,500	Valor de Salvamento	40,000	Impuestos Construct, Timbre, Esc, Reg (4% de CDT)	15,316,400	M2 vivienda (rehabilitación)	230,000	Publicidad y gastos (3% sobre ventas)	26,477,500	M2 comercio (habilitación)	220,000	Gastos Financieros (24% anual)		M2 área comun	180,000	<b>Costo Total sin inmueble</b>	<b>501,285,900</b>	<b>M2 Habilitación Patio</b>	<b>100,000</b>	<b>Valor inmueble desocupado</b>	<b>158,952,000</b>		
<b>Aspectos Económicos</b>		<b>Precios en pesos colombianos</b>																																									
Costo Directo Total (CDT)	382,910,000	Venta local comercial ter piso	700,000																																								
Gastos Administración (5% de CDT)	19,145,500	Terreno	200,000																																								
Honorarios (15% de CDT)	57,436,500	Valor de Salvamento	40,000																																								
Impuestos Construct, Timbre, Esc, Reg (4% de CDT)	15,316,400	M2 vivienda (rehabilitación)	230,000																																								
Publicidad y gastos (3% sobre ventas)	26,477,500	M2 comercio (habilitación)	220,000																																								
Gastos Financieros (24% anual)		M2 área comun	180,000																																								
<b>Costo Total sin inmueble</b>	<b>501,285,900</b>	<b>M2 Habilitación Patio</b>	<b>100,000</b>																																								
<b>Valor inmueble desocupado</b>	<b>158,952,000</b>																																										

## OPERACIÓN VIVIENDA EN LOTE VACIO

		FICHA TECNICA EDIFICACIONES				FECHA: MAYO /2001																																					
		Edificio Ganem		5 pisos																																							
Revitalización de Edificios en el Centro Historico de Cartagena	Ref Catastral	Dirección		Area del Lote	582	Sup Viv.	2250																																				
		Nombre del Propietario		Area de Const.	2,645	Sup Comun	395																																				
						Sup Comerc	0																																				
<b>EDIFICIO "GANEM "</b>		Descripción General de la Edificación																																									
		<p>Edificación de estilo republicano , construido en el año 1.945 aprox. se compone de cinco pisos.                      Su uso es mixto, donde el primer piso esta dividido en locales comerciales , mientras los otros pisos fueron Vivienda                      Una de las grandes ventajas de la edificación es que esta ubicada en un lote frente al parque central .                      Presenta gran contaminación visual. Es de facil acceso.                      La fachada ha perdido su carácter decorativo, por su mal uso y abandono del mismo.                      Es una calle bastante transitada</p>																																									
		Descripción Física de la Construcción																																									
		<p>Su fachada presenta balcones y en general se encuentra en mal estado                      El interior esta en malas condiciones con estructura principal en hormigon armado                      Sus redes son vetustas por lo que se considera su reconstrucción completa                      Se considera como la conservación de una estructura u obra gruesa la cual debera ser adaptada al programa e incorporar las terminaciones orientadas al estrato 3-4</p>																																									
		<p><b>Programa Propuesto</b>                      Rehabilitación de infraestructura de servicios y refuerzo de la estructura portante en el caso que sea necesario.                      La adecuación de la edificación para dar soluciones vivienda.                      Apartamentos de 70 m2 promedio los cuales constan de:                      Sala-comedor, tres alcobas, un baño y cocina.                      Dichas soluciones de vivienda contarán con acabados comerciales.</p>																																									
		<table border="0"> <tr> <td><b>Aspectos Económicos</b></td> <td></td> <td><b>Precios en pesos colombianos</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Costo Directo Total (CDT)</td> <td>588,600,000</td> <td>Venta local comercial ter piso</td> <td>700,000</td> </tr> <tr> <td>Gastos Administración (5% de CDT)</td> <td>29,430,000</td> <td>Terreno</td> <td>200,000</td> </tr> <tr> <td>Honorarios (15% de CDT)</td> <td>88,290,000</td> <td>Valor de Salvamento</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td>Impuestos Construct, Timbre, Esc, Reg (4% de CDT)</td> <td>23,544,000</td> <td>M2 vivienda (rehabilitación)</td> <td>230,000</td> </tr> <tr> <td>Publicidad y gastos (3% sobre ventas)</td> <td>39,375,000</td> <td>M2 comercio (habilitación)</td> <td>220,000</td> </tr> <tr> <td>Gastos Financieros (24% anual)</td> <td></td> <td>M2 área comun</td> <td>180,000</td> </tr> <tr> <td><b>Costo Total sin inmueble</b></td> <td><b>769,239,000</b></td> <td><b>M2 Habilitación Patio</b></td> <td><b>100,000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Valor inmueble desocupado</b></td> <td><b>222,200,000</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						<b>Aspectos Económicos</b>		<b>Precios en pesos colombianos</b>		Costo Directo Total (CDT)	588,600,000	Venta local comercial ter piso	700,000	Gastos Administración (5% de CDT)	29,430,000	Terreno	200,000	Honorarios (15% de CDT)	88,290,000	Valor de Salvamento	40,000	Impuestos Construct, Timbre, Esc, Reg (4% de CDT)	23,544,000	M2 vivienda (rehabilitación)	230,000	Publicidad y gastos (3% sobre ventas)	39,375,000	M2 comercio (habilitación)	220,000	Gastos Financieros (24% anual)		M2 área comun	180,000	<b>Costo Total sin inmueble</b>	<b>769,239,000</b>	<b>M2 Habilitación Patio</b>	<b>100,000</b>	<b>Valor inmueble desocupado</b>	<b>222,200,000</b>		
<b>Aspectos Económicos</b>		<b>Precios en pesos colombianos</b>																																									
Costo Directo Total (CDT)	588,600,000	Venta local comercial ter piso	700,000																																								
Gastos Administración (5% de CDT)	29,430,000	Terreno	200,000																																								
Honorarios (15% de CDT)	88,290,000	Valor de Salvamento	40,000																																								
Impuestos Construct, Timbre, Esc, Reg (4% de CDT)	23,544,000	M2 vivienda (rehabilitación)	230,000																																								
Publicidad y gastos (3% sobre ventas)	39,375,000	M2 comercio (habilitación)	220,000																																								
Gastos Financieros (24% anual)		M2 área comun	180,000																																								
<b>Costo Total sin inmueble</b>	<b>769,239,000</b>	<b>M2 Habilitación Patio</b>	<b>100,000</b>																																								
<b>Valor inmueble desocupado</b>	<b>222,200,000</b>																																										

**Estrato Socio- Patrimonial:**

La puesta en marcha de acciones sobre la vivienda en Centro Histórico , requiere mecanismos de

Operación		Vivienda en Lote Vacío	
Lotes a Adquirir	1	794.76	
Total		<b>794.76</b>	M2
<b>Estimacion Masa Construible</b>			
Ocupacion de Suelo	70%	556.332	
Construccion a mantener		0	
Ampliacion Posible		1513.42	
Masa Construible		<b>1513.42</b>	M2
		<b>OBRA NUEVA</b>	
		Vivienda	375,000
		Local Comercio	-
		Oficinas	-
N° Viviendas a crear	16		
N° Oficinas a Crear	0		
<b>Total Lotes a crear</b>	<b>16</b>		
		<b>VENTAS</b>	
		Valor M2 Vivienda	700,000
		Valor M2 Oficina	-
		Valor M2 Comercio	-
<b>VENTAS</b>			

Lote	Destino	Superficie VENTA	Superficie Total	Valor Venta	
Lote 1	Nivel 1	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 2	Nivel 1	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 3	Nivel 1	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 4	Nivel 1	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 5	Nivel 1	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 6	Nivel 1	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 7	Nivel 2	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 8	Nivel 2	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 9	Nivel 2	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 10	Nivel 2	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 11	Nivel 2	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 12	Nivel 2	Habitación	70.00	80.26	49,000,000
Lote 13	Nivel 3	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 14	Nivel 3	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 15	Nivel 3	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
Lote 16	Nivel 3	Habitación	95.00	108.92	66,500,000
<b>Totales</b>		<b>1,320.00</b>	<b>1,513.42</b>	<b>924,000,000</b>	

		Superficie Común	193.42
Costo Inmueble			
Terreno	794.76	200000	158,952,000
Construccion	0	-	-
Constructibilidad	1513.42	0	-
			158,952,000
			<b>1,222,707.69</b>

COSTOS		
Adquisición		158,952,000
Gastos Legales	4.00%	6,358,080
Estudios y Sondajes	0.50%	6,700,000
Reubicaciones	0	-
Trabajos		567,532,500
Honorarios Diseño	4.00%	22,701,300
Supervisión	2.00%	11,350,650
Seguros		-
Costo financiero		-
Corri monetaria		-
Comercialización	2.00%	18,480,000
<b>Total Costos</b>		<b>792,074,530</b>
<b>Resultado operación</b>		<b>131,925,470</b>

INVERSION	
TIERRA + EDIFICACION	165,310,080
POYECTO	59,231,950
CONSTRUCCION	567,532,500
<b>TOTAL</b>	<b>792,074,530</b>
<b>VENTAS</b>	<b>924,000,000</b>
APORTE VENTA DURANTE CONSTR.	
221760000	221,760,000
<b>CAPITAL</b>	
SOCIO 1	205,681,265
SOCIO 2	205,681,265
SOCIO 3	158,952,000
<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>570,314,530</b>
<b>BENEFICIOS</b>	
TIERRA	165,310,080
POYECTO	59,231,950
CONSTRUCCION	567,532,500
SUB-TOTAL	792,074,530
VENTAS	924,000,000
<b>TOTAL BENEFICIOS</b>	<b>131,925,470</b>
<b>RENTABILIDAD / CAPITAL</b>	<b>23.13%</b>
<b>RENTABILIDAD ANUALIZADA</b>	<b>29%</b>

subsidio que permitan recuperar el patrimonio construido y a la vez conservar los habitantes originales de dichos sectores.

Para ello se propone la creación de una herramienta de apoyo subsidiaria que se agrega a las ya existentes en términos de exenciones de pago de prediales, la identificación como estrato socio patrimonial para el pago de servicios públicos .

Se propone la creación de una lógica diferente que incorpore el inmueble y su habitante , para los centros históricos , creando un concepto nuevo que es el estrato socio Patrimonial , al cual se asigna un subsidio destinado a la rehabilitación de viviendas y construcción nueva en Centros Urbanos con contenido patrimonial .

Como pistas iniciales para su puesta en marcha , se propone:

La conformación de un Fondo para la Rehabilitación , este fondo tendrá un carácter de concursable por las ciudades interesadas, bajo el siguiente esquema.

**Requisitos Ciudad :**

Plan Parcial

Monto estimado subsidio 30% del valor de venta .

Presentación de un programa de realizaciones identificando los inmuebles a rehabilitar y producir .  
 Accesibles a Entes territoriales, SEM y privados vía las Alcaldías .  
 Cofinanciamiento de la Ciudad  
 Presentación de Programa de inversiones y flujo de Caja para optimizar su uso .

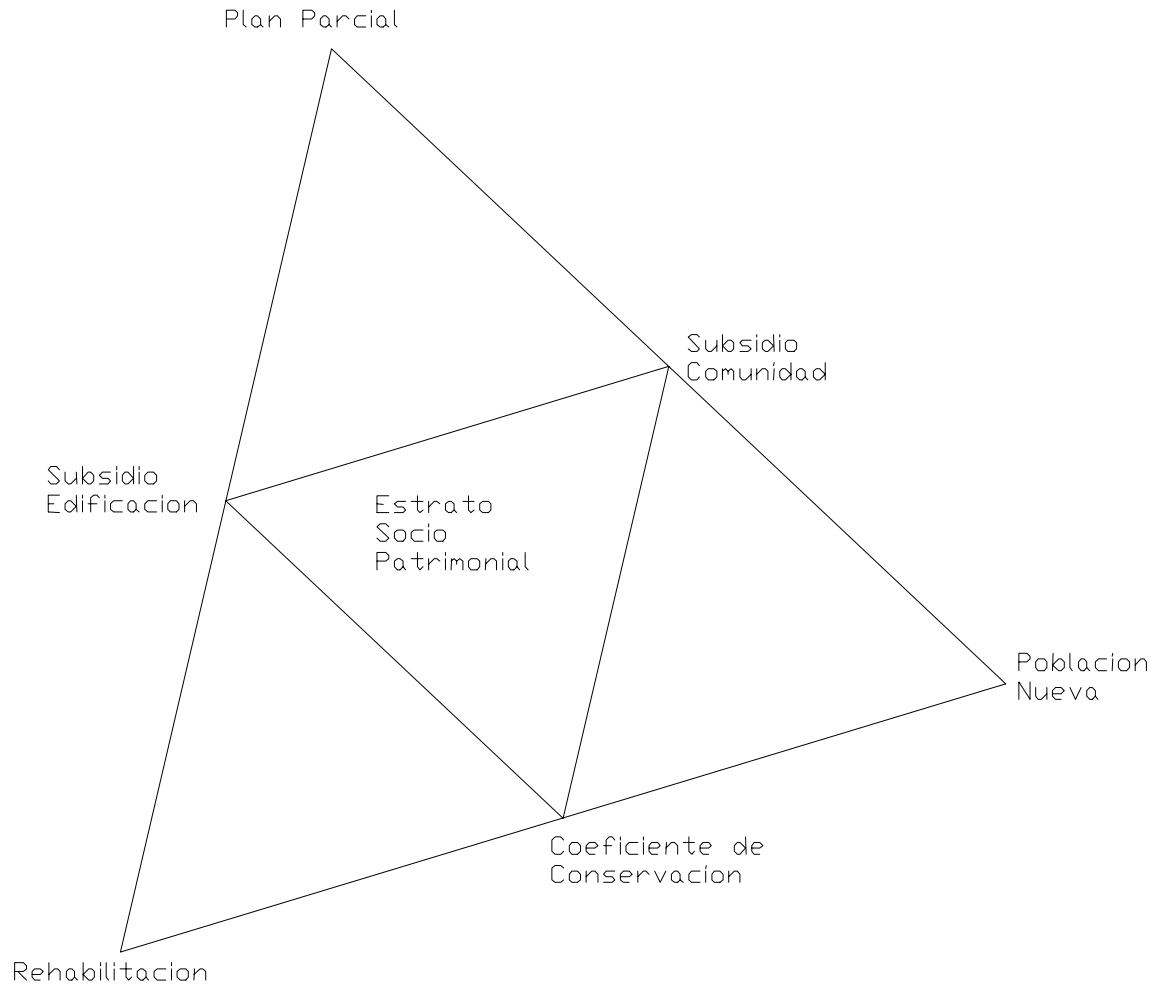
**Subsidio a la obra:**

**OPERACIÓN EDIFICIO GANEN**

Lotes a Adquirir		Operación		Edificio Ganem																							
Lotes a Adquirir	1	582.00																									
<b>Total</b>		<b>582.00</b>	M2																								
<b>Estimacion Masa Construible</b>																											
Ocupacion de Suelo	91%	529																									
Construccion a mantener		2645																									
Ampliacion Posible		0																									
<b>Masa Construible</b>		<b>2645</b>	M2																								
<b>OBRA NUEVA</b>																											
		Vivienda	280,000																								
		Local Comercio	-																								
		Oficinas	-																								
N° Viviendas a crear	30																										
N° Oficinas a Crear	0																										
<b>Total Lotes a crear</b>	<b>30</b>																										
<b>VENTAS</b>																											
		Valor M2 Vivienda	700,000																								
		Valor M2 Oficina																									
		Valor M2 Comercio																									
<b>COSTOS</b>																											
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Adquisición</td><td></td></tr> <tr><td>Gastos Legales</td><td>4.00%</td></tr> <tr><td>Estudios y Sondajes</td><td>0.50%</td></tr> <tr><td>Reubicaciones</td><td>0</td></tr> <tr><td>Trabajos</td><td></td></tr> <tr><td>Honorarios Diseño</td><td>4.00%</td></tr> <tr><td>Supervisión</td><td>2.00%</td></tr> <tr><td>Seguros</td><td></td></tr> <tr><td>Costo financiero</td><td></td></tr> <tr><td>Corr monetaria</td><td></td></tr> <tr><td>Comercialización</td><td>2.00%</td></tr> </table>				Adquisición		Gastos Legales	4.00%	Estudios y Sondajes	0.50%	Reubicaciones	0	Trabajos		Honorarios Diseño	4.00%	Supervisión	2.00%	Seguros		Costo financiero		Corr monetaria		Comercialización	2.00%
Adquisición																											
Gastos Legales	4.00%																										
Estudios y Sondajes	0.50%																										
Reubicaciones	0																										
Trabajos																											
Honorarios Diseño	4.00%																										
Supervisión	2.00%																										
Seguros																											
Costo financiero																											
Corr monetaria																											
Comercialización	2.00%																										
		<b>Total Costos</b>																									
		<b>Resultado operación</b>																									
<b>INVERSION</b>																											
TIERRA + EDIFICACION																											
POYECTO																											
CONSTRUCCION																											
TOTAL																											
<b>VENTAS</b>																											
APORTE VENTA DURANTE CONSTR.																											
<b>378000000</b>																											
<b>CAPITAL</b>																											
SOCIO 1																											
SOCIO 2																											
SOCIO 3																											
TOTAL CAPITAL																											
<b>BENEFICIOS</b>																											
TIERRA																											
POYECTO																											
CONSTRUCCION																											
SUB-TOTAL																											
VENTAS																											
<b>TOTAL BENEFICIOS</b>																											
<b>RENTABILIDAD / CAPITAL</b>																											
<b>RENTABILIDAD ANUALIZADA</b>																											
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Costo Inmueble</td><td></td></tr> <tr><td>Terreno</td><td>582</td></tr> <tr><td>Construccion</td><td>2645</td></tr> <tr><td>Constructibilidad</td><td>0</td></tr> </table>				Costo Inmueble		Terreno	582	Construccion	2645	Constructibilidad	0														
Costo Inmueble																											
Terreno	582																										
Construccion	2645																										
Constructibilidad	0																										
<b>Totales</b>		<b>2,250.00</b>	<b>2,645.00</b>	<b>1,575,000,000.00</b>																							
		Superficie Comun	395.00	18%																							

Monto Relación Subsidio vs Cantidad de unidades producidas  
 Coeficiente Superficie , Numero de Habitaciones ,Numero viviendas y subsidios  
 Coeficiente de relación entre conservación Const. Existente vs. Construcción Nueva.

**IDEOGRAMA DE SUBSIDIO AL ESTRATO SOCIO – PATRIMONIAL.**





Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

# TURISMO CULTURAL

GRUPO No. 2



**GABI ARENAS – XAVIER BAILLY – ALFONSO CABRERA – ROSA DIAZ DE PANIAGUA – ALBERTO HERRERA – TOYA MALDONADO – VICTOR MENDEZ – MARIA PIA MOGOLLON – IRVIN PEREZ – NURIA SANZ – CLÍMACO SILVA – JEANETE TAMARA – EDUARDO PEREZ .**



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

## TURISMO CULTURAL

### PRIMER ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

#### DIAGNÓSTICO

- Reconocemos la problemática actual de separación y no integración de los principales actores: Turismo, Patrimonio, Política, Gremios, Formación y Ciudadanía.
- Desconocimiento de Patrimonio y Turismo de los marcos legislativos que pueden o podrían contribuir a articular armoniosamente el desarrollo de ciudad.
- Creación de los entes u organismos que pueden incentivar, planificar y concertar los intereses de los diferentes sectores (se ha iniciado el acercamiento).
- Hoy reconocemos que la articulación de los sectores de patrimonio y turismo genera un valor agregado.

#### NECESIDADES

- Planificar el acercamiento.
- Fomentar el respeto profesional soportado por la legitimidad de cada uno y asumir las responsabilidades.
- Planificar desde la diagnosis consensuada del problema.
- Elaborar una política continuada de sensibilización y educación a la comunidad, en los temas de turismo y patrimonio desde el inicio del proceso formativo.
- Trabajo de tres bases:
  1. Formación.
  2. Mercado
  3. Institucionalidad.
- Asegurar la permanencia de planificación aun cuando cambien los actores, acorde con el marco temporal del PLAN DE ORDENAMIENTO y el PLAN NACIONAL DE CULTURA

## INTRODUCCION

### ESCENARIOS INICIALES COMUNES PARA EL PATRIMONIO CULTURAL Y EL TURISMO.

Antes de proceder a la definición específica de escenarios, el grupo ha procedido a definir los problemas que diagnosticaban la falta de vinculaciones estructurales y operativas entre el sector del patrimonio cultural y del turismo.

Entre los más urgentes se han señalado:

La ausencia de documentos informativos, estadísticos u operativos para cada uno de los sectores. No existen estadísticas de procedencia de visitantes, no hay estudios de estacionalidad, no existen encuestas de satisfacción de visita o servicios turísticos. Por lo tanto el grupo consensó en **el interés de acercarse a un instrumento de concertación** entre ambos sectores que evalúe y regule las prácticas y usos de espacios y lugares patrimoniales como objeto de visita turística.

- La oficina turística no es un instrumento suficiente de presentación y acogida del turista en la ciudad, ni por el nivel de la información, ni por la capacidad de generar una imagen propia y global de la ciudad. **Falta un instrumento para comunicar la ciudad.**
- Carencia de instrumentos de planificación concertada entre ambos sectores para comercializar productos patrimoniales / turísticos: desde la ausencia de un marco institucional de cooperación para crear nuevos itinerarios a todo lo relacionado con la **comercialización de productos** derivados de esos recorridos: publicaciones, artesanías.

Este sucinto diagnóstico ha permitido al grupo definir tres escenarios capaces de comenzar a rellenar estas ausencias y construir un plan de acción integral para el centro histórico:

#### 1. Libro Blanco de turismo y patrimonio.

No se trata de un texto de declaración de intenciones, sino un instrumento operativo de concertación entre los agentes relacionados en ambos sectores, que estructure las relaciones metodológicas entre agentes e instituciones y que provea de una clara definición de la cotidianidad de la gestión: planes de uso y manejo.

#### 2. Proyecto Puerta Cartagena.

Espacio de presentación y de acogida, como hall de entrada a la ciudad, concebido dentro de una estrategia de comunicación global, que implica desde la producción de un logo hasta una estrategia de interpretación histórico / social de la ciudad.

#### 3. Comercialización de nuevos productos turístico / culturales.

Además de vincular intereses financieros y de rentabilidad social entre ambos sectores, una nueva dinámica de definición de productos es necesaria. Dicha dinámica debería correlacionar la estrategia de comercialización con el merchandising.

### 1. LIBRO BLANCO

Propuesta de planificación concertada para la gestión turística del patrimonio cultural en la zona histórica de Cartagena de Indias.

## OBJETIVOS

Cualquier plan distrital de desarrollo de turismo cultural se resume en:

Impulsar el desarrollo del Distrito a través de los recursos patrimoniales susceptibles de mejorar, desarrollar y potenciar el desarrollo turístico del municipio.

Ofertar unos productos turísticos culturales singulares y de calidad, de acuerdo a estándares nacionales o internacionales.

## DEFINICIÓN

El libro blanco no es más que una estrategia de concertación que genera un plan de manejo, un documento de planificación, que define de forma clara los objetivos generales y específicos de la acción, la concertación entre los actores ejecutivos y consultivos y la metodología de la gestión.

## POR QUÉ ES NECESARIO?

Turismo y Patrimonio son sectores que no se asocian espontáneamente pero que se necesitan para avanzar en las posibilidades de desarrollo. Se trata de dos sectores que se necesitan pero que deben proceder a limar asperezas y desajustes:

- Estructurales: los profesionales del turismo son especialistas en promoción y comercialización, y los profesionales del patrimonio y la cultura son profesionales de la conservación y de la actividad técnica.
- Profesionales: no existen, como ocurre siempre en este ámbito, espacios de negociación comunes entre ambos tipos de profesionales.

Propuesta de plan de acción para un libro blanco

1. Fase de Análisis (4 meses)
2. Fase de Diagnóstico (1 mes)
3. Fase de Planificación (4 meses)
4. Fase de Implantación, (proyectos piloto: 3 meses) implementación y seguimiento

## FASE 1

- Definición del equipo de trabajo: órganos ejecutivos y consultivos, definición de metodología de trabajo y de las reglas de concertación del equipo para la aceptación de propuestas y acciones responsables de la ordenación, conservación, comercialización y promoción del producto de turismo cultural.
- Definición de recursos de turismo cultural de la zona histórica, entendiendo por recurso de turismo cultural espacios, valores, o actividades susceptibles de provocar intereses en viajeros y/o visitantes, apreciados por su singularidad cultural, originalidad de la propuesta y calidad de servicio.

- Jerarquizar la tipología de los recursos, clarificación dirigida a definir una estrategia de comunicación de la zona histórica:
- Recursos de marcado carácter histórico, monumental o arqueológico
- Recursos de marcado carácter artístico, cultural o museístico
- Recursos de marcado carácter popular, folklórico o gastronómico
- Recursos de marcado carácter paisajístico
- Recursos de marcado carácter de evento
- Recursos de marcado carácter de ocio
- Complementar fichas de O.M.T. (Organización Mundial de Turismo) a tenor de la singularidad del recurso cultural - patrimonial, añadiendo epígrafes de descripción del recurso: estado de conservación actual e inicial, diagnóstico de vulnerabilidades, estipulación de límites de uso y visita, definición de usos incompatibles; planificación de las circulaciones, nuevos usos potenciales: el patrimonio cultural es un recurso finito.

Crear 3 grupos de trabajo de análisis sectorial:

#### 1. Mercado de producto turístico

- Capacidad de captación turística.
- Infraestructuras de transportes, accesibilidad.
- Tipificación de oferta de alojamiento, de ocio.
- Análisis de los recursos humanos para el turismo.
- Formación profesional inicial y continua de guías de turismo
- Formación para el sector del voluntariado.
- Profesionalización de los responsables de la acogida.
- Cuantificar y caracterizar volumen de viajeros.
- Tipo de información solicitada por los viajeros.
- Perfil del visitante, temporalidad.
- Evaluación de la satisfacción de la visita y su análisis.
- Análisis de las actuaciones promocionales.

#### 2. Patrimonio y recursos culturales susceptibles de aprovechamiento turístico.

- Análisis de las propuestas: valoración de la identidad cultural y búsqueda del mensaje de la ciudad.
- Análisis de los valores simbólico - patrimoniales en el imaginario colectivo.
- Capacidades de carga en el uso y visita de monumentos (físicas, sociológicas, perceptivas, indicadores de vulnerabilidad, urgencias, patrimonio alternativo, zonificaciones).
- Profesionalización de los agentes de patrimonio en turismo cultural.

#### 3. Estrategia de comunicación

- Análisis de la folletería, Internet, promoción en ferias internacionales.
- Ausencias o presencias de la zona histórica como unidad en las propuestas de promoción turismo y patrimonio en TV, radio y prensa.
- Análisis del funcionamiento de la oficina de turismo de la ciudad.
- Acompañamiento en los procesos de formación de los grupos anteriores.

## FASE 2

Diagnosís, una semana de seminario de los diversos grupos de trabajo: Formación de los sub-grupos responsables de las siguientes fases de trabajo: Proposición definitiva de la metodología de trabajo del grupo, así como de los mecanismos de toma de decisión.

## FASE 3

Planificación

- Definición de objetivos generales.
- Definición de objetivos específicos por grupos de trabajo.
- Articulación de las propuestas sectoriales.
- Programación de las propuestas: calendario de acciones.
- Plan de gestión y tutoría del plan.
- Evaluación y seguimiento.

## RESULTADO

PLAN DE ACCION DE TURISMO CULTURAL PARA LA ZONA HISTORICA DE CARTAGENA.

A modo de Ejemplo:

Hay que planificar entre otras:

- Adecuación de los recorridos de acuerdo con el diagnóstico.
- Iluminación y señalización de monumentos.
- Distribución y asignación de los recursos provenientes de los impuestos a la actividad turística.
- Normativa de señalización turística y mobiliario urbano.
- Nueva estrategia global de comunicación.
- Subvención para las artesanías y su comercialización.
- Interpretación del patrimonio de la ciudad: creación del mensaje.
- Programas de inserción laboral y su capacitación.
- Mecanismos de intervención local en el desarrollo del plan de acción.
- Creación de puntos de interés del viajero.
- Marca de calidad y su decantación para todos los productos y servicios.
- Programas de formación para guías y voluntarios.
- Nuevos productos I+D.

## FASE 4

Etapas de Implantación, Implementación y seguimiento

- Arranque de proyectos piloto

FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

- Instituciones Públicas.
- Entre otras:

- Ministerio de Desarrollo, a través del Fondo de Promoción Turística de Colombia.
- Ministerio de Cultura.
- Ministerio de Comercio Exterior.
- Alcaldía de Cartagena.
- Fondo Nacional de Regalías.
- SENA.
- Universidad de Cartagena.
- INSTITUCIONES PRIVADAS
- Entre otras:
- FENALCO.
- Fundación Santo Domingo.
- Particulares Voluntarios.
- Sociedad de Mejoras Públicas.
- O.N.G's.

### **COSTO DE INVERSIÓN ESTIMADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO.**

Fase de Análisis, 4 meses	USD 400.000
Fase de Diagnóstico, 1 mes	USD 100.000
Fase de Planificación, 4 meses	USD 200.000
Fase de Implantación, proyectos piloto, 3 meses	USD 300.000
<b>TOTALES</b>	<b>USD 1.000.000</b>

## **2. PUERTA DE CARTAGENA**

Es un espacio físico para la difusión y apropiación de la oferta patrimonial y turística de la ciudad que satisfaga la necesidad de información para el disfrute, goce y conocimiento dirigido a propios y visitantes. Este espacio contara como apoyo con puntos satélites de información ubicados en diferentes puntos de la ciudad.

### **ACCIONES**

1. Información.
2. Promoción.
3. Divulgación.
4. Educación.
5. Comercialización.

### **ESTRATEGIAS**

- Convocatoria colectiva.
- Recopilación de información.
- Clasificación y ordenamiento de la información.
- Estudios de mercado y diseño de los diferentes productos a ofrecer.
- Diseños y distribución espacial.
- Puesta en marcha.

**ACTORES Y FUENTES DE FINANCIACIÓN.**

- Alcaldía Distrital
- Corporación Turismo Cartagena de Indias
- Corporación Centro Histórico
- Archivo Histórico
- Fototeca Distrital
- Ministerio de la Cultura
- Ministerio de Comercio Exterior
- Ministerio de Medio Ambiente
- Ministerio de Desarrollo
- OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN
- Plan de Desarrollo Distrital: Objetivo 5; Estrategias: 4,5,y 6
- Plan Nacional de Cultura: Estrategia 3: Cultura y Economía.
- 

<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO.</b>	USD 400.000
----------------------------------	-------------

3. DESARROLLO DE LA OFERTA TURÍSTICA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA HISTORICA CLASIFICADA POR LA UNESCO.  
(PUERTO, FORTALEZA Y CONJUNTO MONUMENTAL).

El Patrimonio Arquitectónico y Cultural de Cartagena no ha sido valorado en toda su dimensión; tampoco ha sido aprovechado ni recreado. Se requiere, por lo tanto, revitalizar y preservar el patrimonio y las estructuras urbanas de la zona y garantizar la sostenibilidad. partamos del concepto de que el turismo es un escenario para la paz; que turismo y patrimonio constituyen una nueva alianza para el fortalecimiento y expansión de la oferta, pues conlleva la generación de un mayor número de empleos y la aplicación de altas dosis de innovación para competir con otros destinos. Por lo tanto, la incorporación de nuevas áreas de patrimonio renovará la oferta, mediante la incorporación de nuevas zonas de patrimonio se conseguirá : Dinamizar y mejorar la imagen del sector y aprovechar sus ventajas comparativas y potenciales explotados ; Mantener y fortalecer el uso residencial y mejorar la calidad de vida de los residentes y usuarios del sector ; Promover la participación y el desarrollo comunitario en el área. Se busca que las nuevas zonas históricas de Cartagena guarden el equilibrio entre el pasado, presente y futuro y además los diferentes usos; Equilibrio entre la visión local y mundial, entre la funcionalidad y estética.

## CENTRO HISTÓRICO:

### RE-EVALUACIÓN DEL PROGRAMA Y LOS RESULTADOS INICIALES DEL CIERRE DEL CENTRO HISTORICO.

Se propone la realización con carácter inmediato de un Taller de Movilidad en el Centro Histórico, dada la importancia del Centro como eje patrimonial, funcional, administrativo y comercial donde coexisten los derechos fundamentales de la comunidad, y donde se hace necesario diseñar los programas de turismo.

Propuesta de plan de acción para el Taller de Movilidad del Centro Histórico:

- Convocar a expertos en Movilidad.
- Convocar a los establecimientos directamente afectados: habitantes, comercio, turismo, instituciones educativas y banca
- Convocar a los profesionales que participaron en el Taller Sirchal sobre el Centro Histórico.

**IMPORTANTE:** Acompañar este proceso de un experto de la Organización SIRCHAL con el objeto de crear una articulación con los resultados obtenidos en el Plan de Acción para el centro Histórico Cartagena, realizado los días 24 al 28 de Abril 2002.

#### 1. SAN DIEGO.

En este escenario se halla la cuna de la cultura negra. Existieron allí los 8 cabildos negros. Encontramos en la parte arquitectónica, la plaza de la Serrezuela, de tipología mudéjar; la única Fortificación con casamata con salida al exterior. Se requiere el rescate, desarrollo social y humano sostenible del área.

#### ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA.

- Rescate Plaza de Toros La Serrezuela
- Apertura de puerta de Santa Catalina
- Rescate de San Pedro Mártir y San Lucas
- Recuperación plaza Fernández de Madrid.
- Calle Portobelo, rehabilitación del Cabildo negro.
- Nuevo uso para la edificación de la cárcel de San Diego.
- Adoquinamiento y mejoramiento de la accesibilidad de las aceras.
- Ocultamiento de redes de servicios públicos.

#### SOCIAL.

- Traslado de la Cárcel de San Diego.
- Revitalización y apropiación social.
- Familiarización del Turismo con los habitantes.

#### TURISMO.

- Utilización de los espacios recuperados e incorporarlos para la sostenibilidad social, económica y cultural mediante el uso para los habitantes y visitantes.
- Propiciar el acercamiento con las entidades financieras que permitan el acceso a créditos blandos a los habitantes permanentes de las áreas de patrimonio a incorporar en la oferta

turística, que permita a estos residentes establecer alianzas estratégicas con los especialistas del sector turístico de acuerdo con la normativa específica definida en el Plan de Ordenamiento

## 2. GETSEMANI.

Se vive allí la cotidianidad en el uso del patrimonio; es el mayor escenario vivo donde el turista puede vivir, disfrutar de esa cotidianidad y de sus manifestaciones culturales. En cuanto a lo patrimonial, existe

un legado de la arquitectura tradicional y la arquitectura religiosa, representada en las iglesias de La Santísima Trinidad, San Roque, La tercera orden, La de la Cruz y el claustro de San Francisco. En el aspecto turístico se ha tomado en cuenta el equipamiento del Centro de Convenciones y parte de su zona de parqueaderos para la construcción de una zona verde; Aspecto Social: es prioridad el rescate de las tradiciones y el desarrollo social y humano sostenible.

### ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

- Muelle de los Pegasos
- Parque Centro de Convenciones
- Avenida del Pedregal
- Teatro San Roque.
- Plaza de la Trinidad.
- Plaza del Pozo.
- Calles del Espíritu Santo, Angosta, Ancha, Guerrero, De la Sierpe.
- Torre del reloj hasta el Centro de Convenciones y Teatros.
- Rehabilitación de predios sobre la avenida del Pedregal y Arsenal.
- Recuperación ambiental y paisajística del entorno y del cordón amurallado del Pedregal desde Puerto Duro hasta el Reducto.

### SOCIAL.

- Rescate y desarrollo humano y social.
- Rescate de las tradiciones y expresiones culturales vernáculas.

### TURISMO.

- Utilización de los espacios públicos para la sostenibilidad social y económica mediante el uso turístico y cultural.
- Incorporar claustros e iglesias, la Avenida del Pedregal,
- el Teatro San Roque, la Plaza de la Trinidad y del Pozo, a la oferta turística.
- Propiciar la gastronomía, coreografía y música local a la oferta turística.
- Propiciar el acercamiento con las entidades financieras que permitan el acceso a créditos blandos a los habitantes permanentes de las áreas de patrimonio a incorporar en la oferta turística, que permita a estos residentes establecer alianzas estratégicas con los especialistas del sector turístico de acuerdo con la normativa específica definida en el Plan de Ordenamiento.
- Valorar y potenciar la vida cotidiana como el mayor valor del sector para la oferta turística.
- Adecuar el Muelle de los Pegasos para una optimización de su utilización en la prestación de servicios náuticos, gastronómicos y de control de salida de pasajeros.
- Adecuación del Parque Centro de Convenciones para uso comunitario.

### 3. CENTRO.

#### ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

- Pasaje Dager.
- Bajos de la Alcaldía.
- Edificio Mogollón.
- Avenida Venezuela.
- Parqueaderos subterráneos
- Casa del Marques de Valdehoyos.

#### ACCIONES.

- Restauración y rehabilitación del pasaje Dager. Para uso comercial y recreativo.
- Adecuación de los bajos de la alcaldía.
- Recuperación, peatonalización y tratamiento paisajístico y ambiental e incorporación a la Matuna.
- Propiciar el desarrollo de parqueaderos en el Parque Centenario, La Marina, la Matuna, DEMANDA ACTUAL: 4.000 Vehículos.
- Restauración, Rehabilitación y obtención del comodato para la sede del Corporación Centro Histórico y Corporación Turismo Cartagena.

#### SOCIAL.

- Experimentación y aprendizaje social.

#### TURISMO.

- Utilización de los espacios públicos para la sostenibilidad social y económica mediante el uso turístico y Cultural.
- Incorporar edificaciones señaladas a la oferta turística:
- Pasaje Dager.
- Bajos de la Alcaldía.
- Edificio Mogollón.
- Casa del Marques de Valdehoyos.
- Adecuar andenes y vías para Facilitar la movilidad peatonal y vehicular de la Avenida Venezuela.
- Habilitar y establecer los espacios de estacionamiento necesarios para la demanda local y futura turística de autobuses.
- Valorar y potenciar la vida cotidiana como el mayor valor del sector para la oferta de servicios turísticos.
- Propiciar el acercamiento con las entidades financieras que permitan el acceso a créditos blandos a los habitantes permanentes de las áreas de patrimonio a incorporar en la oferta turística, que permita a estos residentes establecer alianzas estratégicas con los especialistas del sector turístico de acuerdo con la normativa específica definida en el Plan de Ordenamiento.

### 4. EL ESPINAL.

Patrimonialmente, existe una rica trama de la arquitectura vernácula caribeña que debe rescatarse; además, existen en la zona los vestigios del revellín de la Media Luna, antigua puerta de ingreso a la ciudad. En lo turístico, deben implementarse nuevos escenarios para el desarrollo del comercio tradicional y la oferta de la gastronomía local. Se requiere un profundo proceso de revalorización local.

## ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

- Barrio el Espinal.
- Antiguos Talleres del Ferrocarril.
- Revellín de la Media Luna y Caponera del Fuerte de San Felipe.

## ACCIONES

- Proyecto urbano paisajístico y ambiental para todo el barrio.
- Restauración escenográfica del polígono de tiro del Fuerte de San Felipe.
  
- Proyecto Arqueológico y urbano de los antiguos talleres del ferrocarril Cartagena - Calamar.
- Proyecto de Accesibilidad, restauración y rehabilitación del revellín de la Media Luna y Caponera del castillo de San Felipe.
- Propuesta de uso general para el barrio.
  
- SOCIAL.
- Experimentación y aprendizaje social.
  
- TURISMO.
- Utilización de los espacios públicos para la sostenibilidad social Y económica mediante el uso turístico y Cultural.
- Incorporar el entorno ambiental y monumental.
- Propiciar la gastronomía, coreografía y música local a la oferta turística.
- Valorar y potenciar la vida cotidiana como el mayor valor del sector para la oferta turística.
- Propiciar el acercamiento con las entidades financieras que permitan el acceso a créditos blandos a los habitantes permanentes de las áreas de patrimonio a incorporar en la oferta turística, que permita a
- estos residentes establecer alianzas estratégicas con los especialistas del sector turístico de acuerdo con la normativa específica definida en el Plan de Ordenamiento.

## 5. BOCACHICA Y TIERRABOMBA (PERIFERIA HISTÓRICA)

Existe un patrimonio restaurado que formo parte del denominado Teatro Bélico: Fuertes, Baterías, Ruta de los Hornos, entre otros sitios de interés histórico - social; turísticamente, se requiere equipamiento y cualificar la oferta gastronómica. Tendrá que trabajarse en el desarrollo humano sostenible y en la dinamización del rescate de las tradiciones.

## ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

- La restauración y la consolidación de fortificaciones y áreas arqueológicas, a través del parque histórico y arqueológico.
- Reapertura de los caminos militares y senderos biológicos, en concordancia con el proyecto presentado por el Instituto Nacional de Vías. Aprobado por el Consejo de Monumentos en 1996.

SOCIAL.

- Experimentación y aprendizaje social

TURISMO.

- Utilización de los espacios públicos para la sostenibilidad social económica mediante el uso turístico y cultural.
- Incorporar Fortificaciones, hornos, haciendas, tejares y poblados paseos ecológicos y cuevas precolombinas a la oferta turística, mediante la creación de sociedades comunitarias y turísticas para la explotación del patrimonio tangible.
- Propiciar la incorporación de la gastronomía, coreografía y música local a la oferta turística.
- Valorar y potenciar la vida cotidiana y oficios tradicionales como el mayor valor del sector para la oferta turística.
- Propiciar el acercamiento con las entidades financieras que permitan el acceso a créditos blandos a los habitantes permanentes de las áreas de patrimonio a incorporar en la oferta turística, que permita a estos residentes establecer alianzas estratégicas con los especialistas del sector turístico de acuerdo con la normativa específica definida en el Plan de Ordenamiento.

## 6. LA MATUNA

ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

- Sector La Matuna.

ACCIONES

- Renovación urbana paisajística y ambiental logrando su integración con el centro histórico.

SOCIAL.

- Reordenamiento e incorporación de la dinámica del desarrollo de todo el Centro.

TURISMO / COMERCIO.

- Reconversión de este espacio como centro comercial y de negocios internacionales, tal y cual fue concebida inicialmente.

## 7. PLAZAS Y PARQUES

ARQUITECTONICO.

- Reglamentación para habilitar su uso comunitario y turístico.
- Dotación de mobiliario (Adoquinamiento, arborización, etc)

TURÍSTICO.

- Propiciar el acercamiento con las entidades financieras que permitan el acceso a créditos blandos a los habitantes permanentes de las áreas de patrimonio a incorporar en la oferta turística, que permita a estos residentes establecer alianzas estratégicas con los especialistas del sector turístico de acuerdo con la normativa específica definida en el Plan de Ordenamiento.

## ACTORES Y FUENTES DE FINANCIACION.

- Alcaldía Distrital
- Corporación Turismo Cartagena de Indias
- Corporación Centro Histórico
- Ministerio de la Cultura (Dirección de Patrimonio).
- Cooperación Internacional.
- Fonade.
- Findeter
- Empresas Financieras.

## COSTOS DE FINANCIACION ESTIMADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO

## ARQUITECTÓNICOS.

Centro Histórico Taller	\$25.000.000
San Diego	\$ 11.250.000.000
Getsemaní.	\$ 5.800.000.000
Espinal	\$ 5.000.000.000
Centro	\$ 14.500.000.000
Bocachica y Tierra bomba	\$ 15.000.000.000
Matuna.	\$ 150.000.000
Plazas	\$ 1.200.000.000
<b>TOTALES</b>	<b>\$52.925.000.000</b>

## SOCIAL.

San Diego	\$ 1.000.000.000
Getsemaní	\$ 600.000.000
Espinal	\$ 200.000.000
Centro	\$ 400.000.000
Bocachica y Tierra bomba	\$ 1.000.000.000
<b>TOTALES</b>	<b>\$3.200.000.000</b>

ITEM	ESCENARIO	ACCIONES	ACTORES	COSTOS ESTIMADOS DE INVERSION	TIPO DE INVERSION	FUENTE DE INVERSION
1	LIBRO BLANCO					
2	PUERTA DE ENTRADA Es un espacio físico para la difusión y apropiación de la oferta patrimonial y turística de la ciudad que satisfaga la necesidad de información para el disfrute, goce y conocimiento dirigido a propios y visitantes. Este espacio contará como apoyo con otros puntos satélites de información ubicados en diferentes puntos de la ciudad.	Convocatoria colectiva Recopilación de información Clasificación y ordenamiento de la información Estudios de mercado y diseño de los diferentes productos a ofrecer Diseños y distribución espacial Puesta en marcha.				
3	DESARROLLO DE LA OFERTA TURISTICA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA HISTORICA CLASIFICADA POR LA UNESCO ( PUERTO, FORTALEZA Y CONJUNTO MONUMENTAL) El Patrimonio Arquitectónico y Cultural de Cartagena no ha sido valorado en toda su dimensión; tampoco ha sido aprovechado ni recreado. Se requiere, por lo tanto, revitalizar y preservar el patrimonio y las estructuras urbanas de la zona y garantizar la sostenibilidad, partamos del concepto de que el turismo es un escenario para la paz; que turismo y patrimonio constituyen una nueva alianza para el fortalecimiento y expansión de la oferta, pues conlleva la generación de un mayor número de empleos y la aplicación de altas dosis de innovación para competir con otros destinos. Por lo tanto, la incorporación de nuevas áreas de patrimonio renovará la oferta, mediante la incorporación de nuevas zonas de patrimonio se conseguirá : Dinamizar y mejorar la imagen del sector y aprovechar sus ventajas comparativas y potenciales explotados ; Mantener y fortalecer el uso residencial y mejorar la calidad de vida de los residentes y usuarios del sector ; Promover la participación y el desarrollo comunitario en el área. Se busca que las nuevas zonas históricas	<b>SAN DIEGO</b> <b>Criterios</b> En este escenario se halla la cuna de la cultura negra. Existieron allí los 8 cabildos negros. Encontramos en la parte arquitectónica, la plaza de la Serrezuela, de tipología mudejar ; la única Fortificación con casamata con salida al exterior. Se requiere el rescate, desarrollo social y humano sostenible del área.  <b>GETSEMANÍ</b> Se vive allí la cotidianidad en el uso del patrimonio; es el mayor escenario vivo donde el turista puede vivir, disfrutar de esa cotidianidad y de sus manifestaciones culturales. En cuanto a lo patrimonial, existe un legado de la arquitectura tradicional y la arquitectura religiosa, representada en filas iglesias de La Santísima Trinidad, San Roque, La tercera orden, La de la Cruz y el claustro de San Francisco. En el aspecto turístico se ha tomado en cuenta el equipamiento del Centro de Convenciones y parte de su zona de parqueaderos para la construcción de una zona verde; Aspecto Social: es prioridad el rescate de las tradiciones y el desarrollo social y humano sostenible.  <b>EL ESPINAL</b> Patrimonialmente, existe una rica trama de la arquitectura vernacula caribeña que debe rescatarse; además, existen en la zona los vestigios del revellín de la Media Luna, antigua puerta de ingreso a la ciudad. En lo turístico, deben implementarse <b>EL CABRERO</b> En lo arquitectónico, existe un patrimonio republicano, ejemplo de ello la casa museo Rafael Nuñez como punto de encuentro en Parque Apolo, la iglesia Ermita del Cabrero y la Calle Real. En cuanto a lo turístico, significa la habilitación de un nuevo escenario para ampliar la oferta turística. El Cabrero como zona de influencia histórica precisa o requiere de un proceso de sensibilización social de los habitantes frente al patrimonio.  <b>BOCACHICA.</b> Existe un patrimonio restaurado que forma parte del denominado Teatro Belico: Fuertes, Baterías, Ruta de los Hornos, entre otros sitios de interés histórico - social; turísticamente, se requiere equipamiento y cualificar la oferta gastronómica. Tendrá que trabajarse en el desarrollo humano sostenible y en la dinamización del rescate de las tradiciones.	SOCIAL. Habitantes Alianza Colombo-Francesa Instituto Distrital de Cultura Escuela de Bellas Artes PATRIMONIALES Corporación Centro Histórico  Sociedad de Mejoras Públicas Alcaldía mayor de Cartagena Propietarios de los inmuebles Consejo seccional de Monumentos  TURISTICOS Corporación Cartagena de Indias CICA V SENA Sindicato unico de Guías Fenalco  SOCILAES Logia monsoníca Concejo parroquial Escuela la milagrosa Hogar infantil los coches PATRIMONIALES Idem Escuela Taller			



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

# VALORACIÓN DEL PATRIMONIO Y DESARROLLO SOCIAL

GRUPO 3



FRANCISCO ÁNGULO GUERRA – GERMAN BUSTAMANTE – JULIO BUSTAMANTE CASTILLO – RAFAEL CAMACHO – MARITZA DEL CASTILLO – PATRICIA DÍAZ BÁEZ – SILVANA GIAIMO CHÁVEZ – LEONOR GÓMEZ HERNÁNDEZ – DIDIER HERBILLON – PEDRO IBARRA JIMÉNEZ - ZULLY RAMOS – ALBERTO SAMUDIO TRALLERO – MARÍA BERNARDA SEGOVIA.



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

## **VALORACIÓN DEL PATRIMONIO Y DESARROLLO SOCIAL. GRUPO 3**

La valoración del Patrimonio es la relación que se establece con un bien cultural tangible o intangible desde sus diversos significados: aspecto estético, arquitectónico, funcional, histórico, sentimental y de identificación cultural.

La riqueza de relaciones y sus interacciones permiten que este permanezca vigente para un colectivo.

La relación intangible y natural desde lo histórico permite identificar un sentimiento de pertenencia de identidad que subyace presente en el hecho tangible, contribuyendo a acrecentar el potencial de cada uno de los individuos para hacerlos transformadores de su realidad.

### **DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO**

Pretender elaborar un diagnóstico de la valoración del patrimonio y el desarrollo social en Cartagena, Monumento Nacional y Patrimonio de la Humanidad, nos obliga a señalar la valoración histórica y estética que desde inicios del siglo pasado ha estado presente de manera explícita cada vez mas extendida entre sus habitantes.

El desarrollo social como consecuencia de la valoración del patrimonio es un concepto relativamente reciente en el caso de América Latina, desde la reunión de Punta del Este en 1967, que dio origen a la carta de Quito en la cual se señala que el patrimonio debe ser "Un instrumento de progreso" para los pueblos de América Latina. A partir de este momento se abrió la puerta al desarrollo de políticas turísticas que se han venido implementando en los países del area con resultados distintos en cada uno de ellos.

Estas recomendaciones de la Carta de Quito, han sido revisadas y complementadas en diferentes foros, con el propósito de corregir las situaciones extremas generadas.

Hoy Cartagena conserva su patrimonio y éste ha contribuido al desarrollo de fuentes de empleo y mejoramiento de ingresos de algunos sectores; sin embargo es necesario precisar que a pesar de ello y de las diferentes políticas y normas que propician su conservación, existen acciones en lo político, normativo, educativo e institucional, que es necesario revisar.

### **DIAGNOSTICO**

Los programas y actuaciones en el centro histórico no tienen un enfoque que permita entender la función del patrimonio como factor de desarrollo social. Este es generalmente entendido como un incremento del ingreso o la satisfacción de servicios públicos y no como desarrollo integral del habitante como ser humano.

Las acciones de valoración patrimonial se diseñaron desde las instancias institucionales nacionales con poca participación de los actores sociales. Hay pocos ejemplos de programas de apropiación del patrimonio integral del centro histórico, abiertos a las distintas apreciaciones socio culturales.

El cartagenero en general tiene una alta valoración funcional de la "centralidad" del espacio, del Centro Histórico que debe recurrir por las actividades urbanas que allí se desarrollan. En ello aportan poco los valores patrimoniales del sector.

La inexistencia de políticas orientadas a la apropiación colectiva del patrimonio se traduce en que el cartagenero común piensa que los espacios patrimoniales son fundamentalmente para uso y goce del

turista. Los medios de comunicación contribuyen a esta percepción. Las inversiones públicas y privadas en recuperación del patrimonio son consideradas suntuarias y para beneficio exclusivo del turista.

- Se han iniciado programas y acciones de acercamiento lúdico al patrimonio cultural que articulan acciones orientadas a la valoración patrimonial. Sin embargo estas no se insertan en estructuras institucionales que aseguren su ampliación y permanencia.
- Falta implementar un sistema de monitoreo con indicadores que permitan conocer el impacto de las acciones destinadas a la valoración del patrimonio.
- Falta de un control eficiente por parte de la Dirección de Control Urbano sobre las intervenciones en los inmuebles del Centro Histórico. En ocasiones las instancias institucionales toman decisiones sobre el patrimonio contrarias a la normativa.
- No se han identificado mercados alternativos para posicionar ofertas de servicio que permitan capitalizar los conocimientos y experiencias que existen en la ciudad en experiencia profesional y técnica en restauración.
- Débil aplicación de políticas de concertación para el consenso y posterior acción de los planes y proyectos específicos en el centro histórico.
- Ausencia de programas pedagógicos en los planes educativos que contribuyan al desarrollo del ejercicio profesional e institucional para la preservación del patrimonio cultural.
- Desconocimiento del potencial y la riqueza cultural, integral del centro histórico para generar nuevos productos y servicios.
- Insuficiente participación y compromiso del habitante del centro en la definición de políticas y programas del centro histórico.
- No existen programas específicos para potencializar y difundir la identidad cultural de Cartagena como elemento esencial para el desarrollo económico y turístico.
- No existe una política para el desarrollo social y humano dirigidas a los habitantes de las comunidades raizales del Centro Histórico para contribuir integralmente con el mejoramiento de sus condiciones de vida.
- Se requieren estímulos tributarios y económicos para los propietarios del centro histórico para la restauración, preservación y desarrollo de actividades económicas y culturales en el centro histórico.
- Inexistencia de incentivos y líneas de crédito de fomento para el estímulo, recuperación, uso adecuado y preservación del patrimonio.

## **ESCENARIO 1.**

Premisa: "La mejora del hábitat debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación ". Carta de Washington.

### **MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LOS RESIDENTES DEL CENTRO HISTORICO**

- Puesta en valor del patrimonio cultural como elemento dinamizador local.
- Las manifestaciones culturales de la comunidad, se constituyen en atractivos para los visitantes. (el visitante aprecia la autenticidad local).

Concebir la valoración del patrimonio cultural como elemento dinamizador local, que mejore la calidad de vida de los residentes del centro histórico y en el cual las tradiciones y manifestaciones culturales en general de la comunidad se constituyan en oferta recreativa y producto turístico para propios y visitantes.

Todas las acciones y mecanismos para este escenario deben conducir a que todas las manifestaciones de la cultura local garanticen la autenticidad de la ciudad.

En el marco de este escenario recomendamos las siguientes acciones:

Línea No. 1:

En vivienda, equipamiento urbano (educación, salud, recreación y espacios libres, servicios terciarios, seguridad, zonas de estacionamiento y circulación vehicular para la zona residencial, servicios públicos) y medio ambiente. Todas estas acciones en mejoramiento y creación de nuevas estructuras.

- Mejoramiento de vivienda. Se propone un plan de mejoramiento de 200 viviendas en 5 años en Getsemaní y San Diego.  
Entidades participantes: Equipo interdisciplinario de universidades para realizar los estudios previos, Escuela Taller, Corvivienda y otros entes de financiación.
- Mejoramiento de equipamientos actuales. Guardería Hogar Infantil Los Coches en Getsemaní; Hostales en Getsemaní y San Diego.
- Proyecto de nuevas viviendas en Getsemaní en el lote de la antigua Fabrica Lemaitre.
- Proyecto para nuevos equipamientos comunitarios: comedor comunitario en Getsemaní; recreación Patio - Parque Recreativo en el pasaje Franco.
- Centro Cultural en el Teatro Romerín.
- Puesto de urgencia en el DADIS.
- Áreas Recreativas en San Diego: Canchas de la Tenaza y plazas de San Diego y Parque Fernández Madrid.

- Puesto de Urgencias y Guardería en San Diego.

#### Línea No. 2.

Mejorar los ingresos de los habitantes, por medio de la capacitación y el subsiguiente fomento de actividades y prestación de servicios de la tradición local: artes y oficios, gastronomía local, servicios de hostales.

- Instituciones que participan: Plan Colombia, SENA, Escuela de Bellas Artes, Escuela Taller Cartagena de Indias, Escuela La Milagrosa, Escuelas Salesianas.

#### Línea No. 3

Impulsar la creación de incentivos, tarifas de servicios públicos créditos blandos niveles de estratificación y mecanismos de compensación que fortalezcan el uso residencial permanente dentro del centro histórico de Cartagena de Indias.

#### Línea No. 4

4.1 Rescate y Conservación de el patrimonio intangible - tradiciones, costumbres (cabildos, festivales en general, ángeles somos, etc.). Generar procesos de animación socio - cultural.

- Celebración de las Navidades comunitarias 16 - 24 de diciembre en los tres barrios.
- Celebración de las Fiesta de la Diosa en Getsemani el 6 de enero.
- Celebración del Ángeles Somos el 1 de Noviembre en los 3 barrios.
- Celebración del día de la Inmaculada Concepción en San Diego el 8 de diciembre.
- Elaboración de un recetario de la Gastronomía vernácula.
- Reactivación de 3 restaurantes comunitarios.
- Presentaciones y audiciones publicas de música y danzas típicas.
- Recuperación y fortalecimiento de las expresiones de la gastronomía de las fiestas tradicionales como el pastel de Navidad, la alegría de el verano, los dulces en Semana Santa.
- Fiesta del Cabildo.

4.2 Generar procesos de rescate y recuperación social con el fin de enfrentar los problemas de prostitución, delincuencia, usos no compatibles, etc., por medio de acciones que permitan reconstruir el tejido social que le da sentido y valor al patrimonio.

Todas estas acciones deben ser coordinadas desde un único ente (Corporación Centro Histórico Cartagena de Indias), para garantizar la articulación de las mismas.

## ESCENARIO 2.

### **MEJORAR LA CAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD AL CENTRO HISTORICO PARA TODOS LOS HABITANTES DE LA CIUDAD, CONVIRTIÉNDOLO EN UN INSTRUMENTO DE IDENTIDAD CREATIVA.**

Políticas que asuman el patrimonio cultural como oportunidad para generar un desarrollo económico y social sostenible.

No existen programas que articulen las diferentes acciones orientadas a la valoración patrimonial. Esta valoración ha estado enfocada dentro de una visión parcial, con énfasis en lo histórico y lo estético, teniendo como referente fundamental el patrimonio construido.

## VALORACION DEL PATRIMONIO COMO POTENCIAL DE DESARROLLO SOCIAL

Enmarcado en el plan de desarrollo de la administración como:

- Objetivo No 2: Prosperidad colectiva.
- Objetivo No 3: Participación y descentralización, estrategias No 2 y 4
- Objetivo No 4: cultura, estrategias todas 1,2,3 y 4.
- Objetivo No 6: Cartagena para todos, estrategias No 3 y 4 .

Enfoque de cultura ciudadana - objetivo:

Reafirmar el sentimiento de pertenencia por parte de los habitantes (del centro y de la ciudad) y fomentar la imagen positiva de la ciudad por parte del turista.

Cada acción busca ser un medio para que la población participe en la valoración del patrimonio, con el fin de que el centro histórico sea percibido como un espacio de todos y no solo de los turistas.

## LINEAS DE ACCION PROPUESTAS:

1. Programa de educación.
2. Programa de recreación o animación.

1. PROGRAMA DE EDUCACION					
OBJETIVOS	ACCION	PARA QUIEN?	CON QUIEN?	CUANDO?	CON QUE?
Afianzar el sentido de pertenencia.	Institucionalizar el proyecto de educación patrimonial.	Niños y jóvenes de Cartagena.	Escuelas del distrito, Academia de historia, Secretaria de educación.	Segundo semestre del 2003.	50 millones en presupuesto o distrital.
Valoración de las restauraciones, conocimiento de las tipologías y apropiación del patrimonio.	Visitas Guiadas a inmuebles en proceso de restauración.	Habitantes y estudiantes.	Corporación centro histórico.	Mediano plazo.	No requiere inversión.
Fomentar la cultura ciudadana.	Formación a vendedores y habitantes.				

PROGRAMA DE RECREACION O ANIMACION.					
OBJETIVOS	ACCION	PARA QUIEN?	CON QUIEN?	CUANDO?	CON QUE?

Socializar y afianzar la identidad Cartagenera.	Festival en murallas (teatro, música)	Habitantes y visitantes.	Alcaldía – IDC. Mincultura, medios de comunicación, corporación de turismo, Corporación Centro Histórico.	Corto plazo 2003	\$260 millones aprox.
Facilitar la lectura del patrimonio.	Circuitos en el centro histórico(Obras de García Márquez)	Habitantes y visitantes.	Corporación Centro Histórico, Corporación de Turismo, Academia de Historia.	Corto plazo (julio 2003).	\$100 millones aprox.
Articular el patrimonio natural y cultural de la ciudad, facilitar el acceso y recuperar la memoria histórica (relación - puerto plaza de la mar).	Acceso al centro por circuito acuático.	Habitantes y visitantes.	Corporación de Turismo, Corporación Centro Histórico..	Mediano plazo.	Recursos privados.
Incentivar las visitas, valorar el patrimonio y ofrecer seguridad.	Plan de iluminación del Centro Histórico.	Habitantes y visitantes.	Alcaldía de Cartagena.	Largo plazo (por etapas: 1.Monumentos y plazas. 2. calles, etc.).	Concesión privada.
Revitalizar y ampliar la oferta de servicios.	Programa “Pon tu corazón en el Centro” Actividades culturales, comerciales, recreativas y deportivas.	Habitantes y visitantes.	Comerciantes, IDER, IDC, Corporación de Turismo, Corporación Centro Histórico, Gimnasios, Grupos de Teatros, etc.	Periódicamente (fines de semana, temporadas de vacaciones)	Divulgación y difusión a través de los medios.
Afianzar el conocimiento del centro y fomento de otras formas de movilidad.	Rally de observación histórico en bicicleta.	Habitantes.	Corporación Centro Histórico, secretaria de participación ciudadana.	Corto plazo (2002 / 2003)	
	Restauración y puesta en valor de la plaza de la Serrezuela como centro cultural a escala de la Ciudad.				
Definir políticas y	Reglamentación		Corporación Centro		

sostenibilidad de los espacios públicos.	n del uso y usufructo del espacio publico.	Comerciantes – habitantes.	Histórico, Cámara de Comercio, Secretaria de planeación.	Corto plazo (2002 / 2003).	
--	--	----------------------------	--	----------------------------	--

### ESCENARIO NRO. 3

#### AUSPICIAR LA EFICIENCIA Y COMPETITIVIDAD DE LOS PEQUEÑOS COMERCIOS Y SERVICIOS EN EL CENTRO HISTORICO

##### 1. PLANES Y PROGRAMAS DE LA INSTITUCIÓN

###### Objetivo 5 del Plan de Desarrollo Prosperidad Para Todos

Convertir a Cartagena en una ciudad competitiva que facilite la realización de actividades económicas y sociales que generen productividad ciudadana y la posicionen como el centro turístico y portuario, industrial y comercial en el ámbito del caribe.

###### Estrategias:

Nro.1

Optimización de la Infraestructura actual de la ciudad para facilitar la expansión y el desarrollo de actividades productivas, comerciales y de servicios.

Nro. 2

Definición de normas y procedimientos que faciliten la inversión y el control de la calidad de los servicios públicos.

Nro. 3

Formación del recurso humano acorde con las necesidades del sector productivo comercial y de servicio.

Nro. 4

Fomento a la investigación científica y a la innovación empresarial.

Nro. 5

Integración Turística, cultural y comercial con el área del caribe.

Nro. 6

Fortalecimiento de la cooperación público privada.

## PROPUESTA

Consideramos Que es necesario la creación de programas de fácil realización para poder ponerlos en marcha de forma inmediata y obtener así la credibilidad de la población en los planes de la Corporación Centro Histórico.

Para implementar estos planes y programas es preciso efectuar previamente un inventario de los comercios existentes en el Centro Histórico clasificándolos a su vez de acuerdo con su actividad específica, por ejemplo: servicios generales, profesionales, librerías, cafeterías, bares y restaurantes, hostales, hoteles y casas de huéspedes, etc.

Esta clasificación, permitirá, en algunos casos efectuar un control efectivo de precios y tarifas por parte de las autoridades competentes. De esta manera habrá hoteles clasificados por estrellas, restaurantes por tenedores, bares por copas, etc.

La Corporación Centro Histórico podrá promover planes de ventas de artículos por paquetes que le brindarían a los consumidores precios más favorables. A su vez los almacenes al comprar al por mayor a través de una organización que los agrupe podrán obtener precios económicos que les permitirán implementar estos planes, por ejemplo, podría ofrecerse un "Happy Hour" que le permita al consumidor mediante la compra de una tiquetera ó un talonario tomar el trago de su preferencia en varios establecimientos distintos a un precio económico y unificado, donde además, podrá disfrutar de diversos espectáculos en el espacio público o en el interior de cada local, con horarios regulados para permitir el uso de la vivienda sin conflictos

Proponemos también la organización de mercados artesanales y ferias de diversos artículos en las plazas en el Centro por ejemplo, los días domingo, donde se ofrezcan estos artículos a precios de feria lo cual será posible por la rotación rápida de los inventarios y la compra al por mayor.

La eficiencia y competitividad se podría mejorar mediante la capacitación de los dependientes ó vendedores de los almacenes para que den una atención amable y adecuada al cliente, lo cual en Cartagena es una prioridad dada la decidía con que actualmente en la mayoría de los negocios se atiende al cliente.

Otra de las recomendaciones es el desarrollo de un programa que se denomine "**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA COMPETITIVIDAD Y LA EFICIENCIA EN LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN EL CENTRO HISTORICO**", dentro del cual se inscriban proyectos tales como:

1. Mejoramiento de vitrinas.
2. Concursos para premiar a las mejores vitrinas en distintas modalidades.

Otros aspectos importantes que conforman el marco de referencia de éstas acciones son

- A nivel Institucional:
- Políticas Institucionales que permitan la continuidad de los programas sugeridos.
- Promoción y apoyo al desarrollo Líneas de Crédito Blandas y accesibles a los propietarios de los negocios.
- Incentivos en Materia Fiscal.
- Regulación de las actividades comerciales por parte de las entidades responsables.

Todos estas propuestas y planes serán factibles siempre que sean el resultado de un consenso con la comunidad.

**GRUPO Nro. 3 VALORACION DEL PATRIMONIO Y DESARROLLO SOCIAL**  
**CUADRO RESUMEN ESCENARIOS LINEAS Y PROYECTOS**

Escenario	Línea	Tipo Proyecto	Proyecto
Mejoramiento de la Calidad de Vida de los habitantes del Centro Histórico	1	Equipamiento	Mejoramiento Guardería Hogar Infantil Los Coches en Getsemani
			Comedores Comunitarios
			Centro Cultural en el Teatro San Roque
			Puesto de Urgencias en el DADIS
			Canchas deportivas en la Tenaza
2	Mejoramiento de los Ingresos de Los Habitantes	Guardería en el Barrio de San Diego	
		Corredor Cultural calle del Pozo	
3	Crear incentivos para fortalecer la permanencia de los residentes en el Centro Histórico	Corredor Cultural Calle del Pedregal	
4	Rescate y conservación del Patrimonio Intangible		
5	Procesos de Recuperación Social	Temas de: Prostitución, Drogadicción, Usos no Compatibles etc.	
Mejorar la capacidad de atracción del Centro Histórico para todos los habitantes de la ciudad convirtiéndolo en un instrumento de identidad creativa y desarrollo social	1	Equipamiento	Parque Histórico Cultural de los Ingenieros Militares
			Centro Cultural Plaza de la Serrezuela
	2	Cultura Ciudadana y Valoración del Patrimonio	Creación e implementación de la iluminación monumental al Centro, murallas y fortificaciones
Mejoramiento y fortalecimiento de la accesibilidad al centro Histórico desde vías acuáticas			
Campanas de Prensa, Radio, Televisión, Megafonos.			
Formación en Patrimonio dirigido a Universidades, Colegios, Habitantes del Centro.			
Visitas guiadas a inmuebles en proceso de Restauración			
Continuar con el Programa Plaza Fuerte de la Cultura			
Centro Histórico Tue Espacio Vital			
Magazin Mensual			
Festival Internacional de las Murallas y fortificaciones de cartagena de Indias de la Guerra a la Paz			
Fortalecimiento de los circuitos peatonales en el Centro, Fundamentado en temáticas específicas (Obra García Marquez)			
Fortalecimiento e Integración de eventos existente, mediante el desarrollo de calendario de eventos (Programa Pon Tu Corazón en el Centro Histórico)			
Continuidad y fortalecimiento del programa "Pon tu Corazón en el centro"			
3	Regulación	Desarrollo de eventos espaciales tales como el Rally de Observación del Centro Histórico	
Auspiciar a Eficiencia y Competitividad de los pequeños comercios y servicios en el Centro Histórico	1	Incentivos	Implementación de la reglamentación de usos y usufructo del espacio público en el Centro Histórico
			Concurso La Mejor Vitrina del Centro
	2	Capacitación	Ferias Comerciales en Espacio Público del Centro
			Promoción y mejoramiento de las actividades comerciales de productos tradicionales
	3	Intervención Física	Formación del capital Humano dirigido a mejorar la atención por parte de dependientes y vendedores en los negocios ubicados en el Centro Histórico
Mejoramiento de las condiciones Sanitarias en los establecimientos comerciales en el Centro			
		Mejoramiento integral de las fachadas de los locales comerciales, respetando las regulaciones establecidas	
		Mejoramiento de los usos comerciales y de servicios en forma compatible con las tipologías de las edificaciones donde funcionan.	

i	Proyecto	Objetivo			Tiempo Ejecucion	Criterios de diseno	Especificaciones	Responsable	Valor Aprox	Financiacion	Ejecucion	Control	
		Que	Para quien	En donde									Como
Equipamiento Comunitario	Patio Parque de la Sierpe	Parque recreacional y comercial a nivel de barrio	Comunidad de Getsemani	Cartagena Barrio Getsemani	Concertacion con la poblacion y los propietarios del lote.	1 ano	Conservar las características espaciales actuales, con un bajo nivel de ocupacion del centro de manzana	Vegetacion vertical y libertad de utilizacion de materiales constructivos	Propietarios, Distrito, CCHC, JAL, JAC	\$ 400	a) Si el que lo realiza es el Dueno, la inversion es de caracter privado. B) si es del Distrito con inversion publica	a) Publico b) Privado	Distrito y demas entidades.
Mejoramiento de Los Ingresos de Los Habitantes del Centro	Corredor Cultural calle del Pozo	Rehabilitacion de la calle del Pozo, Plaza de la Trinidad y calle del Guerrero, entre la calle larga y la calle de la Media Luna	La comunidad del barrio Getsemani	Cartagena Barrio Getsemani, Calle del Pozo.	FASE I : Actividades Preliminares 1. Definicion de la poblacion interesada. 2. Capacitacion: a) En oficios, Gastronomía, Artes, Artesanías y Modistería, b) En valoración del patrimonio y condiciones del programa. C) En técnicas empresariales. Fase II: Consultorio de Patrimonio. Fase III: Difusion y Mercadeo Fase IV: Ejecucion de Proyecto	1 ano	Intervencion de los inmuebles de acuerdo con la clasificacion de la reglamentacion del Centro Historico	Conservar las características de los materiales y tecnologías tradicionales, en cuanto a los sistemas constructivos y en cuanto a la infraestructura de servicios utilizar tecnologías actuales.	Distrito, CCHC, Residentes, Jal, Jac, Sena, Escuela de Bellas Artes, Artesanías de Colombia, ONGs, Facultad de Arquitectura, ETCI.	\$ 3 750	Propietarios, Distrito y otros (No cobro Valorizacion y predial 1 ano)	Propietarios, Entidades Privadas	Distrito y demas entidades.
	Corredor Cultural calle del Pedregal	Rehabilitacion de la calle de la Calle del Pedregal, Cordon amurallado sector coprendido entre la calle del Arsenal y la Media Luna.	La comunidad del barrio Getsemani	Cartagena Barrio Getsemani	FASE I : Actividades Preliminares 1. Definicion de la poblacion interesada. 2. Capacitacion: a) En oficios, Gastronomía, Artes, Artesanías y Modistería, b) En valoración del patrimonio y condiciones del programa. C) En técnicas empresariales. Fase II Difusion y Mercadeo Fase IV: Ejecucion de Proyecto	1 ano	Intervencion de los inmuebles y cordon amurallado de acuerdo con la clasificacion de la reglamentacion del Centro Historico	Conservar las características de los materiales y tecnologías tradicionales, en cuanto a los sistemas constructivos y en cuanto a la infraestructura de servicios utilizar tecnologías actuales.	Distrito, CCHC, Residentes, Jal, Jac, Sena, Escuela de Bellas Artes, Artesanías de Colombia, ONGs, Facultad de Arquitectura, ETCI.	\$ 4 500	Propietarios, Distrito y otros (No cobro Valorizacion y predial 1 ano), SMP	Propietarios, Entidades Privadas	Distrito y demas entidades.
Crear Incentivos para fortalecer la permanencia de los residentes en el Centro Historico	Implementacion de la Transeferencia de derechos	Implementar la Utilizacion de este instrumento de gestion contemplado en La Ley 388 - 97 que permite generar recursos economicos al vednder los derechos de construccion de	Para propietarios de inmuebles ubicados zonas de proteccion del Patrimonio y el Distrito	Centro Historico y Area de Influencia	Implementacion de los instrumentos contemplados en la Ley	1 ano							
	Reduccion Liquidacion Impuestos												
	Reduccion Liquidacion Impuestos												
	Revision Estratificacion Socioeconomica con el objetivo de revisar las Tarifas de Servicios	Disenar politicas equitativas que posibiliten la permanencia de los habitantes en su vivienda	Habitantes o residentes	Centro Historico y area de influencia	Propiciando el reconocimiento del estrato Sicio Patrimonial.	1 ano	Atendiendo las características de cada sector del centro Historico	ajustar las tarifas de los servicios publicos al estrato sociopatrimonial	Planeacion Nacional, secretaria de Planeacion Distrital, Comité estratificacion Social del distrito, Comunidad del Centro historico				
	Propiciar la creacion de lineas de credito de bajo costo financiero para mantenimiento y mejoramiento de												
Procesos de Recuperacion Social	Fortalecimiento la Política de mejoramiento de las condiciones de seguridad en el Centro Historico	Asegurar las condiciones de habitabilidad y seguridad en la convivencia	Comunidad y visitantes	Centro Historico y area de influencia	involucrando a los residentes en concertacion con las comunidades en programas de informacion y prevencion	1 ano	construccion de escenarios de participacion y proteccion colectiva		Policia Nacional, Administracion Publica, Comunidad, Instituciones del sector	100	Distrito, Policia Nacional, Instituciones y Comunidad	Publico, Privada	Distrito y Comunidad
	Implementacion del servicio de atencion a la Poblacion Vulnerable en el Centro Historico	Proporcionar a la poblacion mas vulnerable las condiciones para la satisfaccion de sus necesidades basicas	Residentes y visitantes en condiciones de vulnerabilidad	Centro Historico y area de influencia	1) Identificacion de la poblacion vulnerable. 2) Establecimiento de programas especificos. 3) Diseno e implementacion de instalaciones de servicios.	2 anos	Considerar la vulnerabilidad como una condicion modificable. Proporcionar herramientas para la autogestion.		Distrito, ICBF, DADIS, Dasalud, Instituciones del Sector, Comuidad.	200	Nacion, Distrito, Departamento e Instituciones privadas del sector.	Publico y Privada	Distrito y Comunidad

## Mejorar la Capacidad de atraccion del Centro Historico para todos los habitantes y visitantes de la ciudad

Linea	Proyecto	Objetivo				Tiempo Ejecucion	Criterios de diseno	Especificaciones	Responsable	Valor Aprox	Financiacion	Ejecucion	Control	
		Que	Para quien	En donde	Como									
Equipamiento	Parque Historico Cultural de los Ingenieros Militares	Adecuacion de espacios perimetrales al circuito amurallado y zonas verdes ubicadas en el area de influencia del centro historico	Para la Comunidad cartagenera y los visitantes	Zona de Influencia y periferia Historica	Identificacion de espacios, formulacion del proyecto, desarrollo del royecto, ejecucion, y operacion del mismo	5 años	Conservacion de las visuales hacia el centro historico		Distrito, CCHC, Ministerio de la Cultura.	?	Local,Nacional,E internacional	Nacional	Distrito y demas entidades.	
	Centro Cultural La Serrezuela	Rehabilitacion de la Plaza de toros de la serrezuela con el objeto de utilizarla como centro cultural y de eventos	Para la Comunidad cartagenera y los visitantes	Barrio San Diego	1)Concertacion Distrito u ONGs con Propietarios, 2) definicion Operacion del proyecto, 3)Diseño proyecto rehabilitacion, 4)Consecucion Recursos,5)Ejecucion de Proyecto,6)Operacion Proyecto	3 años	Conservacion Caracteristicas espaciales de acuerdo a la metodologia de intervencion de los monumentos nacionales.	Las que determine el proyecto de intervencion	Propietarios,Distrito,CC HC,Diferentes entidades.	\$ 10 000	Nacional,Internacional Local	Diferentes entidades, Distrito	Distrito y demas entidades.	
	Iluminacion General del Centro Historico	Creacion e implementacion de la iluminacion monumental al Centro Historico, y al patrimonio constituido por las murallas y fortificaciones	Para la Comunidad cartagenera y los visitantes	Centro historico, Estructuras Militares	1)Identificacion de Sitios 2) Elaboracion Estudios tecnico 3)Consecucion de recursos 4) Ejecucion del Proyecto de Iluminacion	3 años	Iluminacion Monumental siguiendo los criterios establecidos por el Ministerio de Cultura		Distrito, Consesionario Iluminacion Publica, CCHC	\$ 5 000	Local - Nacional	Distrito y demas entidades.	Distrito y demas entidades.	
	Acceso Acuatico al Centro Historico	Mejoramiento y fortalecimiento de la accesibilidad al centro Historico desde vias acuaticas	Para la Comunidad cartagenera y los visitantes	Cuerpos de agua interiores y la Bahia	Definicion de rutas, Definicion de muelles, licitacion disenos	2 años	Recrear simbolicamente las relaciones historicas de accesibilidad		Distrito, CCHC, Oficina de Turismo	\$ 500	Distrito - Empresa Privada	Distrito - Empresa Privada	Distrito y demas entidades.	
Cultura Ciudadana y Valoracion del Patrimonio	Campanas de Prensa, Radio, Television y megalofonos													
	Formacion en Patrimonio Dirigido a Universidades, Colegios, Habitantes del centro	Fortalecer la institucionalizacion de la cathedra de Historia y su enfasis en la apreciacion y valoracion del patrimonio cultural	Para estudiantes ninos y juvenes, Universitarios de todos los colegios publicos y privados en el Distrito	Colegios, Universidades, Espacio Publico y edificios Monumentales	Mediante visitas guiadas, juegos, exposiciones fotograficas, conferencias	1 año			Distrito, CCHC, Colegios y Universidades publicas y privadas	\$ 50	Distrito, Empresa Privada, CCHC	Distrito, Empresa Privada		
	Magazin Mensual	Medio de Divulgacion dirigido a Residentes y Usuarios	Centro Historico		2003			Impreso a Color Temas escogidos por los residentes	Comunidad, Alcalde, Residentes		Publicidad			
	Visitas guiadas a inmuebles en proceso de Restauracion	Valoracion del patrimonio tangible y promover el control social a las intervenciones	Adultos residentes en Cartagena	Inmuebles de valor patrimonial	1) Solicitud a Propietarios 2)Organizacion por parte de la CCHC	permanente a partir de ahora		Guiadas por Restauradores y miembros del programa Vigias del Patrimonio	CCHC					
	Festival Internacional de las Murallas y fortificaciones de cartagena de Indias de la Guerra a la Paz	Puesta en valor mediante la socializacion de los valores culturales del patrimonio constituido por las murallas de cartagena	Comunidad Cartagenera y visitantes	Circuito Amurallado y Fortalezas	1)Definicion de calendario del evento 2) Identificacion de actividades a realizarse dentro del mismo 3)Organizacion del Evento 4) Consecucion de Recursos 5)Ejecucion del Evento	1 año		Las actividades que se realicen deben estar soportadas en manifestaciones de la cultura local	CC,Oficina de Turismo, IDC,Alcalde, Comunidad	\$ 260	Ministerio de la Cultura, Comunidad y Empresa Privada	Distrito, Empresa Privada		
	Circuitos Peatonales Tematicos	Fortalecimiento de los circuitos peatonales en el Centro, Fundamentado en tematicas especificas (Obra Garcia Marquez)	Comunidad Cartagenera y visitantes	Elementos de enlace y zonas de encuentro (Espacio Publico Centro Historico)	1)Definicion Temas 2)Identificacion de rutas 3)Implementacion equipamiento y senalizacion 4)Puesta en marcha del proyecto	Permanente a partir de 2002 segundo semestre y en horarios determinados y concertados previamente		Los circuitos estaran apoyados en temas literarios, folcloricos, artisticos, u otros que tengan relacion con los espacios patrimoniales que existen en el Centro historico.	CCHC, Distrito, Comunidad, Ministerio de Cultura.	\$ 100	Ministerio de la Cultura, Comunidad y Empresa Privada	Distrito y demas entidades.		

	Continuidad y fortalecimiento del programa "Pon tu Corazon en el centro"	Realizacion de eventos culturales en el espacio publico, los fines de semana	Ciudadanos y visitantes	Centro Historico	Organizacion IDC										
	Continuar el Programa Cartagena Plaza Fuerte de la Cultura	Campana continua	Ciudadanos y visitantes	Centro Historico, zonas urbanas y rurales	Vinculacion de personajes locales, Concierto Cristian del Real, Patinaje, Chechi Cabrera, Holber Cabrera	2002-2003	Campana Masiva Medios de Comunicacion, Actitudes positivas por parte de la Administracion	Espectaculos en los escenarios Patrimoniales (Espacio Publico), Componente pedagogico (Fechas Significativas)	Distrito, CCHC, Residentes, Ministerio de la Cultura.	\$ 500	Recursos propios del Distrito y Ministerio de la Cultura	Comunidad, Distrito, CCHC			
	Centro Historico Tu Espacio Vital	Programas Pedagogicos, Operativos Especiales	Residentes y Usuarios	Centro Historico.	Realizacion de Talleres Actividades de la Comunidad tales como arborizacion, limpieza, que incluyan el conocimiento del espacio patrimonial donde se realizan	2003	Programa Civico Cultural		Distrito, CCHC, Residentes, Usuarios	\$ 300					
	Realizacion Rally Annual en Bicicleta	Desarrollo de eventos espaciales tales como el Rally de Observacion del Centro Historico utilizando modos alternativos de movilidad	Residentes y usuarios	Centro Historico.											
Regulacion	Reglamentacion Espacio Publico de uso y usufructo	Implementacion de la reglamentacion de usos y usufructo del espacio publico en el Centro Historico	Comerciantes, habitantes y visitantes del Centro Historico	Zonas De encuentro Centro Historico											

Documento de trabajo.

## VALORACION DEL PATRIMONIO Y DESARROLLO SOCIAL

## Auspiciar la Eficiencia y Competitividad de los Pequeños y Medianos Comercios y Servicios en el Centro Historico

Línea	Proyecto	Objetivo				Tiempo Ejecucion	Criterios de diseño	Especificaciones	Responsable	Valor Aprox	Financiacion	Ejecucion	Control
		Que	Para quien	En donde	Como								
Incentivos	Concurso La Mejor Vitrina del Centro	Promover el concurso por cada corredor peatonal.	Para los dueños de los negocios.	En cada uno de los corredores del Centro Historico.	Invitación a los concursantes. Diseño de los terminos de referencia, Selección de jurados escogidos entre la misma comunidad. Selección de un premio que incentive la participación.	1 Año.	Concurso donde pueden participar los propietarios de negocios y predios que se hayan acogido al proyecto de mejoramiento de Vitrinas		CCHC, Jal,JAC, Distrito	Premio por \$5	CCHC,CICAV,Distrito	Sector Privado	CCHC, Distrito
	Ferias en Espacio Público del Centro	Desarrollo de Ferias Comerciales por productos	Para la comunidad Cartagenera y los visitantes	Zonas de Encuentro en el centro Historico	Realización de inventario de Espacios Publicos utilizables para tal fin, Concertacion con la comunidad de una agenda de ferias annual	Fines de semana	Respeto por la ocupacion del espacio publico y conservacion de la accesibilidad y recorrido		CCHC, Jal,JAC, Distrito, comerciantes		CICAB, Comerciantes,CCHC	Propietarios, Distrito, CCHC	Distrito
	Mejoramiento Vitrinas en Corredores Peatonales	Integrar los comercios existentes a la tipologia de las edificaciones en procura de la conservacion de las características originales de los inmuebles	La comunidad cartagenera y los visitantes	Fase I: Corredores Culturales Fase II Centro Historico	1) Convocatoria a los propietarios de los establecimientos con el fin de conocer las necesidades de exposición de productos 2) Selección de Diseñadores por cada propietario 3) Diseño Intervencion 4) Ejecucion Trabajos	6 meses	Conservar las características Tipologicas		Propietarios, Distrito, CCHC, propietarios negocios	\$ 100	Propietarios bienes muebles, propietarios negocios, incentivos tributarios	Sector Privado	Distrito
	Promocion y Mejoramiento de las Actividades Comerciales de Productos Tradicionales	Potencializar la comercialización de productos tradicionales de Cartagena	La comunidad y dueños de negocios ubicados en el centro Historico	Centro historico	Incentivando a los propietarios de los negocios y a la comunidad, mediante programas de capacitacion y organizacion de microempresas.	1 Año.	Plan de Promocion y divulgacion de los productos		Propietarios, Comerciantes, CCHC, Comunidad, Fenalco, Camara de Comercio		CCHC,Camara de Comercio y empresa privada	Distrito, Sector Privado	CCHC, Distrito
Capacitación	Formacion del capital Humano dirigido a mejorar la atencion por parte de dependientes y vendedores en los negocios ubicados en el Centro Historico	Capacitar a los dependientes y prestadores de servicios en los comercios existentes en el Centro, con el objeto de mejorar la atencion al cliente	Dependientes de negocios y propietarios	Centro historico	Desarrollando planes y programas de formacion por parte del SENA, Camara Comercio, Fenalco etc.	1 Año.	Identificando grupo humano a ser capacitado y su nivel de formacion en los aspectos concernientes al servicio al cliente		CCHC, Camara, Comercio, Fenalco etc.	\$ 30	CCHC,Camara de Comercio y empresa privada		
Intervencion Fisica	Mejoramiento de las Condiciones Sanitarias en los establecimientos comerciales en el centro												
	Mejoramiento Integral de las Fachadas de los Locales Comerciales, Respetando las Regulaciones Establecidas												
	Mejoramiento de los usos comerciales y de servicios en forma compatible con las Tipologias de las Edificaciones donde funcionan												



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

Documento de Trabajo

# INSTITUCIONALIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO

GRUPO 4



**MARTHA BARRIOS – BEATRIZ BOTERO – CIRO CARABALLO – FERNANDO CARRION – FLAVIO ROMERO FRIERY – FREDDY SIERRA VARELA – MARIA CRISTINA SÁNCHEZ – GLORIA INÉS YÉPEZ –FREDDY LOPEZ.**



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

## **INSTITUCIONALIDAD GRUPO 4.**

### **CONSIDERACIONES INICIALES**

El método empleado en esta mesa de trabajo, ha sido el de una conversación libre, participativa y respetuosa, que ha permitido, desde la diversidad, elaborar un consenso para la definición de la acción. La primera definición de la mesa de trabajo es que el eje de este es el CENTRO HISTORICO DE CARTAGENA DE INDIAS.

En el tema institucional, el Centro Histórico tiene múltiples actores, uno de ellos es la Corporación Centro Histórico. Por lo tanto, consideramos que nuestro trabajo sería parcial e incompleto si solamente nos refiriéramos a ella sin considerar a las demás instituciones.

La Corporación Centro Histórico tiene como tareas iniciales su legitimación ante la comunidad cartagenera y la precisión de sus objetivos y competencias.

### **DIAGNOSTICO**

Comunidad cartagenera caracterizada por ser institucionalmente débil sin mecanismos de valoración de su patrimonio e identidades, con graves problemas sociales, políticos y económicos.

Identidad en transformación, sin participación de los procesos educativos lo que se traduce en pérdida del sentido de pertenencia y disminución de la autoestima.

Multiplicidad de instituciones publicas y privadas que participan de manera dispersa y en ocasiones contradictorias dentro del Centro Histórico. Hay sobreposición de competencias establecidas y abrogadas, con las cuales no se siente identificada la comunidad. Existe un conjunto de instituciones sin una coordinación interinstitucional para definir las políticas de revitalización, coordinar su implementación y evaluar el impacto de las acciones.

Políticas dispersas tanto a escala nacional como local con un inadecuado predominio e injerencia del estado central, lo que se refleja en la inexistencia de un manejo integral del centro histórico, en el que participen los actores relacionados con él.

### **ESCENARIOS**

#### **Escenario 1 (actual)**

Una sociedad civil débil pero en proceso de construcción, con múltiples instituciones y voceros que se disputan el liderazgo a través de la participación en escenarios públicos y privados, que producen acciones parciales, débiles y cargadas de desconfianza pese a buscar el desarrollo del centro histórico como uno de los motores para el posicionamiento de la ciudad en el contexto de la competitividad.

De continuar bajo este escenario, se producirán las siguientes consecuencias:

- Imposibilidad de adelantar las acciones para la consecución de los recursos a nivel nacional e internacional.
- Incremento en el deterioro del espacio público y del patrimonio histórico y cultural.
- Acciones individuales de carácter jurídico que impiden el ejercicio de las funciones policivas tendientes a ordenar el espacio público y el entorno urbano.
- Pérdida de la legitimidad de la autoridad distrital y generación de incertidumbre sobre el futuro del centro histórico.
- Carencia de estímulos a las inversiones e iniciativas privadas.
- La reglamentación existente en materia de estímulos tributarios no se cumple.
- Existencia de una normatividad múltiple y dispersa, carente de estímulos financieros.
- Una sociedad civil que no promueve la generación de identidad a partir de la riqueza cultural.

## **ESCENARIO 2 (ESCENARIO PROPUESTO)**

**Una sociedad civil fortalecida, con instituciones articuladas, participativas e incluyentes, ejerciendo un liderazgo unificado, que impulsen programas y actividades y desarrollen un proceso de construcción del Plan de Manejo Integral del Centro Histórico, que contribuyan a recuperar nuestra identidad cultural y a mejorar la competitividad de la ciudad como un todo.**

En este escenario, las perspectivas son:

- Valoración del patrimonio histórico y cultural, producto del sentido de apropiación y pertenencia generado desde la comunidad.
- Fortalecimiento de la legitimidad de la autoridad y del espíritu democrático.
- Estímulos a las inversiones e iniciativas privadas.
- Gestión de recursos nacionales e internacionales y priorización adecuada de la inversión.
- Generación de condiciones adecuadas de seguridad, ambiente y movilidad.
- Difusión, aceptación y respeto de la normatividad del Centro Histórico, la cual deberá contemplar además incentivos para la conservación y mantenimiento de los inmuebles de propiedad privada.
- Consolidación de la ciudad como destino turístico nacional e internacional.

## **PRIMER OBJETIVO**

### **FORTALECIMIENTO DE LA CIUDADANIA Y LA SOCIEDAD CIVIL**

Busca gestar una sociedad comprometida con la valoración del Centro Histórico para consolidar la identidad y el sentido de ciudadanía a partir del patrimonio.

## **ACCIONES**

1. Desarrollar programas de Ciudadanía Patrimonial coordinados por las distintas instituciones y actores, que fomenten la apropiación y generen identidad creativa a partir de la múltiple riqueza patrimonial de la ciudad. Especial atención tendrán todos aquellos programas que tengan como destinatarios la niñez, la juventud, la mujer, la tercera edad y los discapacitados de la ciudad.
2. Crear un Centro de información a la comunidad que permita conocer las propuestas, proyectos y programas a realizarse en el Centro Histórico por las distintas instituciones .

3. Concretar alianzas estratégicas con entidades locales, nacionales e internacionales a fin de elaborar y financiar programas, y proyectos orientados a habitantes y usuarios de los sitios históricos de la ciudad.

## SEGUNDO OBJETIVO

### FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

Lograr el rescate y reconocimiento de las instituciones y la articulación entre ellas, con el fin de tener instituciones democráticas, participativas y flexibles que aseguren la gobernabilidad. el fortalecimiento se consigue con la construcción de un liderazgo personal (alcalde distrital) e institucional (distrito), además de la modernización, la capacitación y la ampliación de la base social de representación de todas las instituciones (participación, representación, transparencia y legitimidad).

### ACCIONES

1. Promocionar la creación de comités participativos que representen A todos los estamentos interesados en el Centro Histórico, para la construcción del Plan del Centro Histórico. Sugerimos los siguientes integrantes: Juntas de Acción Comunal, Empresarios del Centro Histórico, Organizaciones que agrupen a los prestadores de servicios turísticos del Centro Histórico.
2. Auspiciar la transformación de la oficina de Archivo Histórico en una oficina de Patrimonio Cultural e Histórico, oficina que tendrán como función entre otras, llevar el
3. registro del inventario del Patrimonio y actuar como secretario ejecutivo del Comité Especializado de Carácter Técnico.
4. Integración del Comité Técnico Asesor, conformado por: Ministerio de la Cultura y su delegado, Academia de la Historia, un delegado de las Universidades, Sociedad de Mejoras Públicas, Corporación Centro Histórico, Corporación de Turismo, Arzobispado (Iglesia), entre otros. Este Comité se encargará de proponer planes y programas para la regulación y administración del centro.

## TERCER OBJETIVO CONSTRUCCIÓN DEL PLAN CENTRO.

Para definir una política, objetivos y estrategias unificadas del Centro Histórico que orienten el desarrollo sostenible del patrimonio, la dinámica social y económica de ese espacio urbano.

### ACCIONES

1. Convocar a los distintos actores para que participen con la presentación de propuestas y aportes que sirvan como insumos básicos para los talleres de concertación y elaboración del Plan.
2. Proponer un conjunto de programas y acciones que mejoren, faciliten y consoliden la eficiencia y competitividad de los empresarios en el centro.
3. Incluir dentro del plan entre otros los siguientes:
  - Incentivos Tributarios para la rehabilitación, recuperación y restauración de los bienes muebles e inmuebles.
  - Acciones para la formalización, el mejoramiento e integración de las dinámicas económicas tradicionales y no tradicionales del centro.
  - Reglamentación del manejo de los espacios públicos.

- Propuestas de mejoramiento del mobiliario urbano
  - Definición de alternativas de parqueo de habitantes, usuarios y visitantes.
  - Establecimientos de medidas preventivas y PUNITIVAS efectivas de rápida aplicación.
  - Establecimientos de proyectos prioritarios para facilitar una asignación racional de los limitados recursos disponibles.
  - Estudios detallados de los datos y estructuras sociales, económicas, culturales y técnicas.
  - Las condiciones y restricciones generales aplicables a las zonas protegidas y sus inmediaciones.
4. La Corporación Centro Histórico debería liderar la creación de espacios de discusión, concertación, preparación y consolidación de los documentos finales del “Plan Centro”.

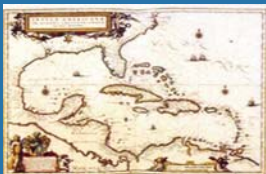
PRIMER OBJETIVO	ACCIONES	TIEMPO	COSTO	PRINCIPALES PARTICIPANTES
<b>FORTALECIMIENTO DE LA CIUDADANIA Y SOCIEDAD CIVIL.</b>				
Busca gestar una sociedad comprometida con la revitalización y valoración del Centro Histórico y consolidar identidades a partir del patrimonio.	1. Desarrollar programas de Ciudadanía Patrimonial coordinados entre las distintas instituciones y actores, que fomenten la apropiación y generen identidad creativa a partir de la múltiple riqueza patrimonial de la ciudad. Especial atención tendrán todos aquellos programas que tengan como destinatario la niñez y la juventud de la ciudad.	CORTO PLAZO ( mas aportes de otros actores y auspicio de empresa privada)	\$ 150 000 000	A nivel nacional, el Ministerio de la Cultura, Ministerio de Desarrollo. A nivel local, la Alcaldía Distrital.
	2. Crear un Centro de información a la comunidad que permita conocer las propuestas, proyectos y programas a realizarse en el Centro Histórico por las distintas instituciones .	CORTO PLAZO	\$ 200 000 000	Alcaldía Distrital, gremios de la producción y empresa privada.
	3. Concretar alianzas estratégicas con entidades Nacionales e Internacionales que se ocupan de la atención a grupos vulnerables de la sociedad ( tercera edad-discapacitados, etc) a fin de elaborar y financiar programas, y proyectos orientados a habitantes y usuarios de los sitios históricos de la ciudad.	CORTO PLAZO	\$ 20 000 000	Alcaldía Distrital, ONG.
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 370 000 000</b>	

SEGUNDO OBJETIVO	ACCIONES	TIEMPO	COSTO	PRINCIPALES PARTICIPANTES
<b>FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL.</b>				
Para lograr el rescate y reconocimiento de las instituciones y la articulación entre ellas, con el fin de tener instituciones democráticas, participativas y flexibles que aseguren la gobernabilidad. Reconocemos que la naturaleza del proceso exige que sea liderado por el Alcalde Distrital.	1. Promocionar la creación de comités participativos que representen todos los estamentos interesados en el Centro Histórico, para la construcción del Plan del Centro Histórico. Sugerimos los siguientes integrantes: Juntas de Acción Comunal, Empresarios del Centro Histórico, Organizaciones que agrupen a los prestadores de servicios turísticos del Centro Histórico.	INMEDIATA	\$ 5 000 000	Alcaldía Distrital, Juntas de Acción Comunal, gremios, empresarios del Centro Histórico, guías de turismo, ONG.
	2. Auspiciar la transformación de la oficina de Archivo Histórico en una oficina de Patrimonio Cultural e Histórico, oficina que tendrán como función entre otras, llevar el registro del inventario del Patrimonio y actuar como secretario ejecutivo del Comité Especializado de Carácter Técnico.	CORTO PLAZO	\$ 150 000 000	Alcaldía Distrital.
	3. Integración del Comité Técnico Asesor, conformado por: Ministerio de la Cultura y su delegado, Academia de la Historia, un delegado de las Universidades, Sociedad de Mejoras Públicas, Corporación Centro Histórico, Corporación de Turismo, Arzobispado (Iglesia), entre otros. Este Comité se encargará de proponer planes y programas para la regulación y administración del centro.	CORTO PLAZO	\$ 30 000 000	Ministerio de la Cultura, Ministerio de Desarrollo, Alcaldía Distrital, gremios, ONG, comunidad.
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 185 000 000</b>	

TERCER OBJETIVO	ACCIONES	TIEMPO	COSTO	PRINCIPALES PARTICIPANTES
<b>CONSTRUCCIÓN DEL PLAN CENTRO.</b>				
Para definir una política, objetivos y estrategias unificadas del Centro Histórico que oriente el desarrollo sostenible del patrimonio, la dinámica social y económica de ese espacio urbano.	1. Convocar a los distintos actores para que participen con la presentación de propuestas y aportes que sirvan como insumos básicos para los talleres de concertación y elaboración del Plan.	INMEDIATA	\$ 200 000 000	Ministerio de la Cultura, Ministerio de Desarrollo, Alcaldía Distrital, gremios, ONG, comunidad.
	2. Proponer un conjunto de programas y acciones que mejoren, faciliten y consoliden la eficiencia y competitividad de los empresarios en el centro..	CORTO PLAZO	\$ 250 000 000	Ministerio de la Cultura, Ministerio de Desarrollo, Alcaldía Distrital, gremios, ONG, comunidad.
	3. Incluir dentro del plan: • Incentivos Tributarios para la rehabilitación, recuperación y restauración de los bienes muebles e inmuebles. • Acciones para la formalización, el mejoramiento e integración de las dinámicas económicas tradicionales y no tradicionales del centro. • Reglamentación del manejo de los espacios públicos. • Propuestas de mejoramiento del mobiliario urbano • Definición de alternativas de parqueo de habitantes, usuarios y visitantes.	MEDIANO PLAZO	\$ 500 000 000	Ministerio de la Cultura, Ministerio de Desarrollo, Alcaldía Distrital, gremios, ONG, comunidad.
	<b>TOTAL</b>		<b>\$ 950 000 000</b>	

# ANEXOS

- DISCURSO DE INAUGURACION
- BIBLIOGRAFÍA



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

**PLAN DE ACCIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CARTAGENA DE INDIAS  
TALLER SIRCHAL ( AFAA – DAPA ).  
ABRIL 25, 26, 27 Y 28 DE 2002.**

**Palabras Alcalde de Cartagena de Indias D.T. y C..**

**Dr. Carlos Díaz Redondo.**

Hoy 25 de Abril, se han dado cita en nuestra caribeña ciudad un grupo de renombrados expertos internacionales dedicados a la rehabilitación de centros históricos, impulsados por el programa Sirchal del gobierno francés, también participan un conjunto de profesionales experimentados de nuestra región y hacen parte de este taller representantes de los actores cívicos, gremiales, políticos, económicos y sociales, procedentes de la denominada sociedad civil, todos interesados en avanzar en la dinámica de un intenso proceso que nos conduzca a la elaboración de un plan maestro y de acción renovado sobre la valoración del Centro Histórico de Cartagena de Indias, consolidando su verdadera dimensión como patrimonio histórico y cultural de la humanidad.

Se trata entonces de efectuar un ejercicio de creatividad e innovación como resultado del intercambio de experiencias entre los participantes para lograr el objetivo perseguido con la organización del presente taller imbuido del realismo mágico de un centro que nos induce a repensarlo desde lo local con proyección mundial.

Empecemos diciendo que nuestro punto de partida arranca con la adopción del PLAN DE DESARROLLO “ **PROSPERIDAD PARA TODOS** ” 2001 – 2003, y la posterior aprobación del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001 – 2011, donde planteamos una ciudad comprometida con la conservación del patrimonio histórico y cultural. En el POT se considera al Centro Histórico como una centralidad fundacional y primaria de la ciudad, de allí que haya sido estructurante como eje concéntrico hasta la fecha y a partir de ahora se plantea fortalecerlo como elemento cultural y lúdico, tanto para el disfrute de sus ciudadanos como para sus visitantes.

En el Plan de Desarrollo se han planteado una serie de políticas de desconcentración y descentralización con el fin de quitarle presión al Centro Histórico. Para ello se señalan varias acciones orientadas a mejorar la dotación de los espacios públicos para facilitar la movilidad de las personas, disminuir la presión del transporte público, renovar el entorno urbano, conservar y recuperar los inmuebles patrimoniales tanto del Centro como los de la periferia.

La reglamentación vigente del Centro Histórico establece los usos de acuerdo a la tipología de cada predio con el propósito de garantizar su conservación con ciertos estímulos impositivos y adicionalmente se dirige a lograr un mejor manejo de los espacios patrimoniales.

Los anteriores componentes del Plan de Desarrollo y del POT se enfrentan a una institucionalidad con predominio del Consejo Filial de Monumentos, entidad que concede los vistos buenos a las intervenciones en el centro histórico; las Curadurías Urbanas expiden las licencias de construcción o restauración basadas en la reglamentación vigente y la Dirección de Control Urbano supervisa el cumplimiento de las licencias concedidas. En la dinámica de ese proceso se siguen detectando aún muchas inconsistencias en el cumplimiento de sanos criterios de conservación patrimonial.

Con relación a lo considerado anteriormente la eventual sanción presidencial de la Ley de Reglamentación de los Distritos estaría creando una nueva institucionalidad con preeminencia del distrito frente a lo sostenido por la ley vigente.

En este momento estamos ante un Centro Histórico considerado como el verdadero núcleo fundacional de Cartagena de Indias, rodeado por un cordón de murallas y fortalezas, integrado por los barrios del Centro, San Diego y Getsemaní, dejando por fuera el sector moderno de la Matuna; donde habitan 22.140 personas y la visitan un promedio de 588.000 personas por día. Este Centro Histórico se encuentra recargado y congestionado de actividades escolares, universitarias, comerciales, financieras e institucionales con un consabido déficit en el uso de vivienda permanente. En ello inciden varias circunstancias, tales como que el 90% de las 52 rutas de transporte público existentes pasan por las vías del centro, fenómeno este representado en el tránsito de 705 vehículos de transporte público por hora, e igualmente transitan más de 46.000 automóviles particulares por día a través del centro. De manera complementaria, existen aprox. 2400 vendedores ambulantes y estacionarios, ocupantes irregulares del espacio público.

Los problemas ambientales son causados por los hábitos de manejos de las basuras por parte de los ocupantes del sector, el exceso de tráfico vehicular y las ventas ambulantes.

Los problemas existentes se han tratado de minimizar con un conjunto de medidas tales como:

1. Creación de la Gerencia de Espacio Público y Movilidad el 30 de junio de 2001, con pleno vigor a partir del mes de Septiembre del mismo año, entidad a cargo del fomento y dirección de políticas encaminadas al mejoramiento del sistema de movilidad de los ciudadanos y la recuperación acompañada de una revaloración de los espacios públicos de la ciudad. Con esas directrices se ha trabajado el Plan Integral de Movilidad de Cartagena, cuya fase uno es precisamente la puesta en valor del Centro Histórico.

Qué se ha hecho hasta la fecha?.

- Reorganización de las ventas estacionarias en todo el centro, incluyendo el Sector de la Matuna a través de un programa denominado “Brigada Lechuza”, consistente en obligar a los vendedores callejeros a desalojar los espacios inicialmente en horas nocturnas.
- Programa de revaloración del espacio público para beneficio del ser humano denominado “Corredores Peatonales”, en el marco del Plan de Movilidad Centro Histórico, consistente en la restricción del ingreso de vehículos automotores en parte de este sector, comprendido entre la Plaza de la Aduana, Parque Bolívar, Plaza Santo Domingo, San Pedro, Proclamación, la Merced y las vías que confluyen a éstas.

Este programa se viene aplicando desde hace cuatro meses con ciertas oposiciones de algunos actores comerciales ligados a FENALCO y Cámara de Comercio. Sin embargo, las últimas encuestas realizadas hablan de un 80% de aceptación de las normas vigentes frente a un 20% que solicitan modificaciones de la medida.

Al respecto, la Administración sabe que existen aspectos por mejorar, los cuales se han venido concertando. Tales como la socialización de las medidas, mejoramiento de la iluminación, la seguridad, el manejo de las posibilidades de estacionamiento, pero también se debe entender que los bajos niveles de venta en los negocios comerciales, en general se deben a una contracción de la demanda por parte de la población y a la disminución de las corrientes turísticas tanto nacionales como internacionales, debido a las dificultades generadas por la violencia armada en Colombia.

- “Pon tu Corazón en el Centro” concebido como un evento cultural que busca la creación de identidad y la revaloración del patrimonio histórico y cultural dentro de la ciudadanía a través de la presentación de una agenda de actividades culturales y artísticas en las áreas peatonales del centro, buscando convertirlas en espacios activos de socialización y convivencia ciudadana para impulsar los valores autóctonos cartageneros.
- “Creación de los Frentes de Seguridad Ciudadana”, consistentes en la vinculación de la comunidad en un trabajo conjunto con las fuerzas públicas y autoridades policivas para mejorar la seguridad y aumentar la tranquilidad de todas las personas que desarrollan actividades en el Centro Histórico.

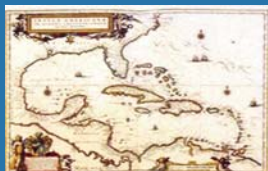
2. Creación de la Corporación Centro Histórico Cartagena de Indias a partir del 30 de junio de 2001, fecha desde la cual viene participando del creciente interés de la sociedad civil por debatir las grandes directrices orientadas a la preservación del Centro Histórico.

#### Documento de Trabajo

En dicho proceso se han realizado varios Foros, Talleres y jornadas de evaluación de proyectos prioritarios que busquen la revaloración monumental del Centro, aspectos en los cuales se ha avanzado significativa.

Ha sido precisamente esta Corporación la organizadora de este importante taller con el apoyo del programa SIRCHAL, para abordar la elaboración de un Plan Maestro del Centro Histórico, que hoy en día no existe como un documento escrito actualizado, frente a lo cual de manera consistente, hemos actuado más en la creación de las condiciones institucionales y en el entorno social adecuado para lograr la motivación de los diversos actores que se encuentran participando en el proceso de concertación permanente, que permita llegar a la adopción de un instrumento de trabajo interactivo que guíe la cultura de la conservación patrimonial y la valoración de nuestro centro Histórico.

Muchas Gracias.



Corporación  
Centro Histórico  
Cartagena De Indias

## DOCUMENTOS CONSULTADOS:

### GRUPO 1: VIVIENDA EN CENTRO HISTORICO

1. PRETEXTO. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Memorias Primer Conservatorio Siglo XXI sobre la Conservación del Patrimonio Tangible. Cartagena de Indias. Resumen de Participantes.
2. San Diego: Historia, patrimonio y Gentrificación en Cartagena. Díaz De Paniagua Rosa, Paniagua Bedoya Raúl. Coreducuar, Cartagena 1994
3. Getsemaní: Historia, Patrimonio y Bienestar Social en Cartagena. Díaz De Paniagua Rosa, Paniagua Bedoya Raúl. Coreducuar, Cartagena 1993.
4. Gaceta Distrital: Año XV No. 131 Decreto 0977 de Noviembre 27 de 2001. Plan de Ordenamiento Territorial. Tomo I.
5. La Auto restauración: Herramienta para la Recuperación del Patrimonio Arquitectónico. Gustavo Lemaitre Noero. CD Sociedad Colombiana de Arquitectos. Cartagena 2002.

### GRUPO 2: TURISMO CULTURAL

1. San Diego: Historia, patrimonio y Gentrificación en Cartagena. Díaz De Paniagua Rosa, Paniagua Bedoya Raúl. Coreducuar, Cartagena 1994
2. Getsemaní: Historia, Patrimonio y Bienestar Social en Cartagena. Díaz De Paniagua Rosa, Paniagua Bedoya Raúl. Coreducuar, Cartagena 1993.
3. Gaceta Distrital: Año XV No. 131 Decreto 0977 de Noviembre 27 de 2001. Plan de Ordenamiento Territorial. Tomo I.
4. Memorias de la SCA. CD Sociedad Colombiana de Arquitectos. Cartagena 2002.
5. Ley General de Turismo. C.N.T. Ministerio de Desarrollo Económico.
6. Documentos: Carta Constitucional. Sala Plena Sentencia C.063 de 2002. Objeciones presid. Proyecto de Ley No. 22/99 Senado y No. 06/00 Cámara.
7. POT. Tomo II, III y IV.
8. Plan Maestro para el Turismo de Cruceros a Cartagena de Indias. Reporte Preliminar. Bernardo Ajamil & Parther. Nc.
9. Ley General de Turismo (Ley 300 del 96)

### GRUPO 3: VALORACIÓN DEL PATRIMONIO Y DESARROLLO SOCIAL

1. Carta de Washington, Iconos. 1987. Conservación de las Ciudades Históricas.
2. Plan Nacional de Cultura 2001-2010. Ministerio de Cultura 2001.(Hacia una ciudadanía Democrática Cultural).

3. Políticas y Gestión para la Sostenibilidad del Patrimonio Urbano. Ana María Calvo Posso. Centro Editorial Javeriano. 1ª Edición. Bogotá: CEJA, 2001.
4. Plan de Desarrollo del Distrito
5. Ley 388 de 1997. Nueva Reforma Urbana

#### **GRUPO 4: INSTITUCIONALIDAD**

1. Constitución Política de Colombia.
2. Estatutos de la Corporación Centro Histórico Cartagena de Indias.
3. Plan de Ordenamiento Territorial.
4. Plan de Desarrollo
5. Carta de La Habana
6. Carta de Nairobi
7. Carta de Ibiza
8. Carta de México
9. Ley 397 de la Cultura
10. Ley 489, Estructura del estado