ALISÉA

CARIBBEAN ARCHITECTURE & INTERIORS

Arquitectura, Rigor y Confort.

PORTAFOLIO
CARTAGENA DE INDIAS
Y EL CARIBE COLOMBIANO



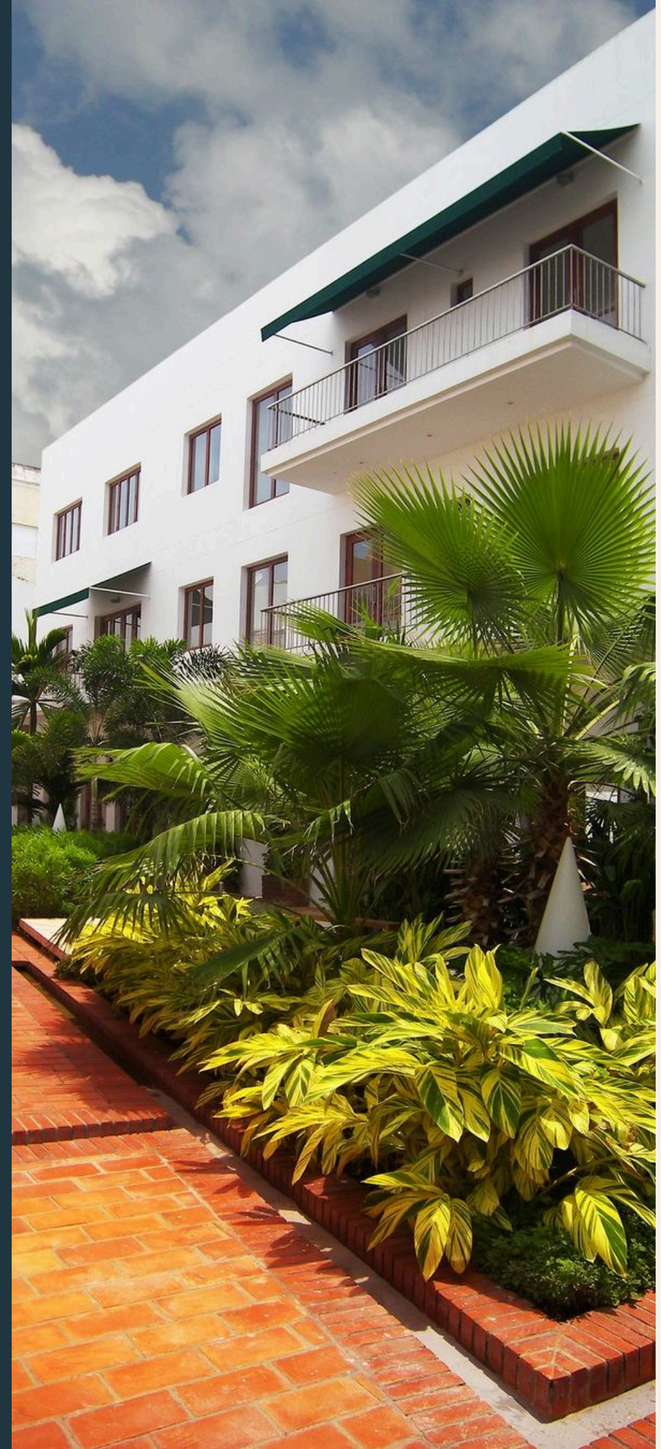
UNA ALIANZA DE

RAFAEL TONO VÉLEZ
ARQUITECTURA CON PROPÓSITO

JCV jaime correa vélez
Design & Conservation

LVR LIVING ROOM | DE CO

El lujo definitivo es la tranquilidad.



LA VISIÓN

Un diseño extraordinario pierde su valor si su ejecución se convierte en un desgaste. En el Caribe, la inspiración sin control técnico se paga en sobrecostos y retrasos.

LA PROMESA

Unimos la sofisticación del diseño arquitectónico, la calidez del interiorismo y el rigor de la gerencia de proyectos en una sola alianza.

EL RESULTADO

El verdadero lujo no es solo el espacio que se habita: es la certeza de verlo construido sin fricciones, protegiendo la inversión del primer trazo a la entrega.

NUESTRO MANIFIESTO

Tres valores, una sola promesa.

I

Arquitectura

Diseño con propósito, que dialoga con el paisaje caribeño, la luz, la brisa y la escala humana. Cada residencia como un activo sostenible.

II

Rigor

Presupuesto, cronograma y calidad bajo control desde el primer trazo. Ingeniería de valor y gerencia con estándares de hotelería de lujo.

III

Confort

Materialidad, iluminación y mobiliario pensados para el clima del Caribe. Espacios que se sienten tan bien como se ven.

EL CONTEXTO

Se venden lotes. La casa queda sin responsable.

200–300 m²

El lote típico de los condominios de la Zona Norte de Cartagena, vendido con financiación directa a 36–52 meses.

Reglamento

Ocupación, retiros y alturas definidos y, en los mejores proyectos, tipologías y lineamientos de diseño obligatorios.

Renta corta

El argumento de venta más repetido: una casa que se alquila. Eso exige diseño y operación de estándar hotelero.

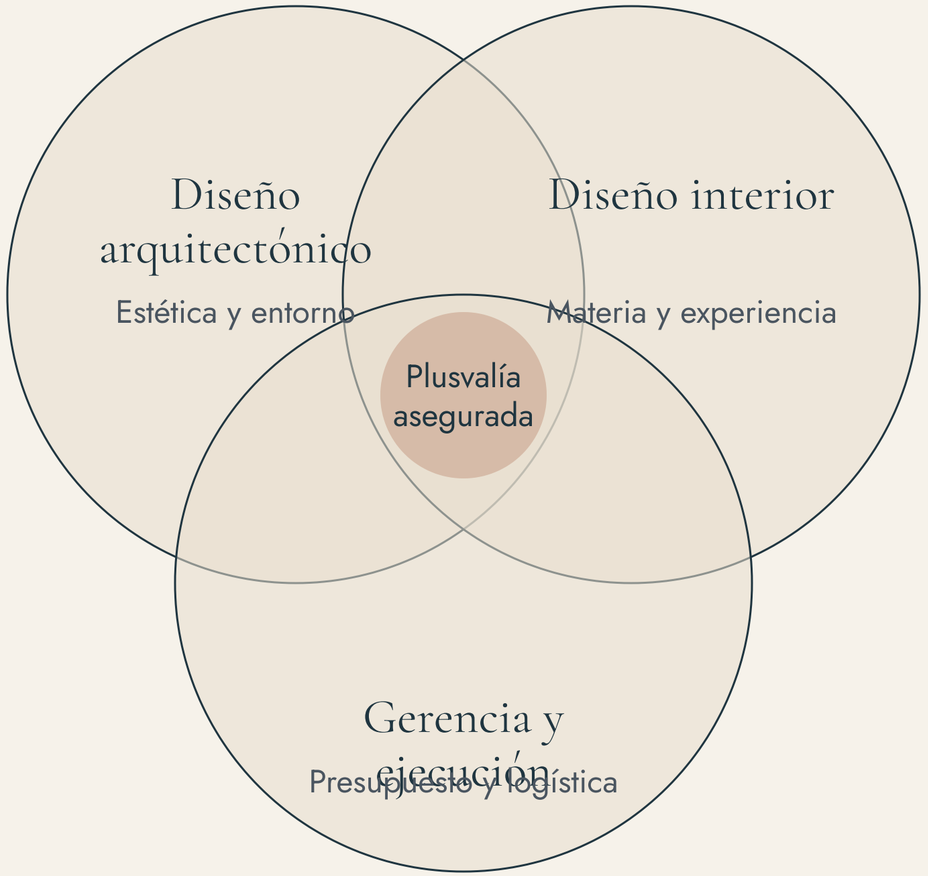
Entre el lote comprado y la casa terminada hay diseño, licencias, presupuesto y obra. Aliséa responde por todo ese tramo, con un solo interlocutor.

Fuente: sitios web de promotores y comercializadores de la Zona Norte de Cartagena, octubre de 2026.

NUESTRA ALIANZA ESTRATÉGICA

Un ecosistema cerrado de excelencia.

A diferencia del modelo tradicional, donde el diseño se desconecta de la obra, operamos como un solo equipo: diseñamos con el presupuesto en mente, integramos el interiorismo desde el primer día y ejecutamos con precisión.



> *Un solo responsable frente al cliente: un servicio verdaderamente llave en mano.*

FUNDAMENTOS DE LA ALIANZA

Tres estudios, un mismo viento.

Aliséa nace de los vientos alisios: la brisa constante que cruza el Caribe, refresca las tardes de la costa y llevó a los navegantes hasta Cartagena. No es un viento que se improvise; llega cada día con la misma dirección y la misma fuerza.

Así entendemos la alianza: gerencia, arquitectura e interiorismo, tres estudios con trayectoria propia que se mueven en una sola dirección, la de su proyecto.

Cada estudio conserva su nombre y su historia. Aliséa es lo que construimos juntos.

RAFAEL TONO VÉLEZ
ARQUITECTURA CON PROPÓSITO
GERENCIA DE PROYECTOS

JCV jaime correa vélez Design & Conservation
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LVR LIVING ROOM | DE CO
INTERIORISMO

Un solo responsable
Un contrato, un interlocutor.

Diseño integrado
Todo resuelto desde el primer día.

Costos transparentes
Presupuesto ciego antes de obra.

Calidad verificable
Inspecciones con estándar hotelero.

Raíz caribeña
Clima, materia y paisaje del Caribe.



PILAR · GERENCIA DE PROYECTOS

Control de proyectos y ejecución de alta complejidad.

Rafael Tono Vélez · Arquitecto y gerente de proyectos

RAFAEL TONO VÉLEZ
ARQUITECTURA CON PROPÓSITO

Arquitecto del Año 2024 (SCA Regional Bolívar). Project Manager del Proyecto San Francisco — Four Seasons Cartagena: 33.000 m² y dos Bienes de Interés Cultural restaurados.





- Misión central: control de plazos, riesgos, costos y calidad del producto.
- Cost Manager del Centro Comercial Gran Vía de Vigo, España.
- Metodología PMBOK® y planeación de obra de lujo en entornos costeros e insulares.



PILAR · DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Concepción, paisaje y escala humana.

Jaime Correa Vélez · Arquitecto

Residencias que dialogan con el paisaje caribeño, maximizan las visuales y aplican estrategias bioclimáticas pasivas. Proyectos en Colombia y Estados Unidos; matrícula CPNAA y certificación NCARB; miembro de SCA, AIA e ICOMOS.





96 %
precisión entre presupuesto de diseño y ejecutado

50 %
menos tiempo de documentación con BIM

40+
láminas técnicas para construir sin improvisar

1:1
recorridos del proyecto antes de construir



PILAR · DISEÑO INTERIOR

Materialidad, domótica y experiencias espaciales.

Adriana y Marcela Ríos · Living Room Deco

Más de una década definiendo el interiorismo en el Caribe. Su intervención asegura que el lujo se sienta en cada textura, cada pieza a medida y cada escena de iluminación, alineado con el presupuesto de la propuesta a la entrega.

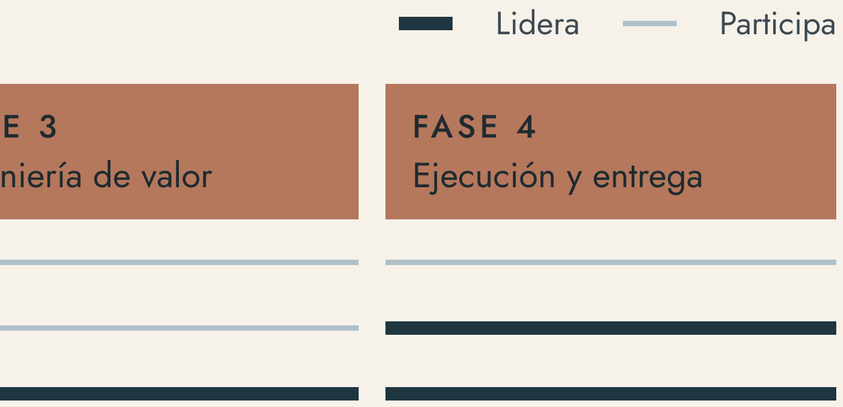




01	02	03	04	05
Concepto y paleta	Boceto a mano	Mood board	Diseño técnico	Procura e instalación

METODOLOGÍA LLAVE EN MANO

Cuatro fases, ejecutadas en paralelo.



	FASE 1 Viabilidad	FASE 2 Concepción integrada	FASE 3 Ingeniería de valor	FASE 4 Ejecución y entrega
ACCIONES	• Reglamento del condominio y normativa • Topografía, suelos, sol y vientos • Logística de acceso y de obra	• Concepto bioclimático integrado al paisaje • Interiorismo simultáneo • Renders y cotización en tiempo real	• Presupuesto ciego con varios oferentes • Optimización sin sacrificar el estándar • Cronograma de compras	• Supervisión técnica e informes periódicos • Control de calidad por etapas • Acabados y mobiliario instalados
ENTREGABLE	Informe de viabilidad y programa validado	Proyecto con interiorismo integrado	Presupuesto, cronograma y contratos	Casa lista para habitar, con manuales
LIDERA	J. Correa Vélez, con R. Tono	J. Correa Vélez y Living Room Deco	R. Tono	R. Tono, con los tres pilares

POR QUÉ SOMOS DIFERENTES

Cada riesgo tiene un responsable.

	Modelo tradicional o «arquitecto celebridad»	Alianza Aliséa	Responsable
CONCEPCIÓN	Diseño aislado; el interiorismo llega al final como «decoración».	Diseño colaborativo desde el primer día, con mobiliario, materialidad y domótica.	Los tres pilares
COSTOS	Presupuesto reactivo, impreciso y propenso a adiciones.	Presupuesto ciego e ingeniería de valor antes de construir.	Gerencia e interiorismo
PLAZOS	Vulnerable a la logística costera y a los retrasos.	Cronograma maestro con compras anticipadas y rutas de suministro.	Gerencia de proyectos
PLUSVALÍA	Brecha entre el papel y la obra; materiales que envejecen mal.	Arquitectura coherente con el reglamento del condominio; materiales que envejecen bien.	Diseño arquitectónico



Reconocimiento de lotes en Barú, antes del primer trazo

LOGÍSTICA Y SOLUCIONES EN EL CARIBE

Construir frente al mar exige más que buen gusto: exige ingeniería logística.

01 **Cadena de suministro**

Compras consolidadas y fletes terrestres o marítimos desde Cartagena y Barranquilla, sin tiempos muertos.

02 **Salinidad y corrosión**

Materiales y herrajes resistentes al ambiente salino, elegidos por su bajo mantenimiento.

03 **Manejo de materiales**

Acopio protegido, inventarios controlados y prefabricación cuando reduce tiempos y desperdicio.

04 **Control de obra**

Protocolos de personal, seguridad y residuos para ecosistemas costeros sensibles.

SOSTENIBILIDAD Y BIOCLIMÁTICA

Diseñar con el clima, no contra él.

Ventilación y sombra

Orientación según vientos y asoleamiento, ventilación cruzada, aleros, galerías y celosías.

Agua y energía

Gestión eficiente del agua, preparación para energía solar y domótica para optimizar consumos.

Paisaje

Vegetación nativa e implantación que respeta la topografía, las visuales y el entorno natural.

Durabilidad

Sistemas y acabados de bajo mantenimiento que envejecen bien frente a la sal y la humedad.



Correa House · celosías y sombra

MÓDULOS POR AUDIENCIA

Una propuesta para cada socio.

AL PROMOTOR

Tipologías, manual de diseño y construcción para su condominio.

A LA INMOBILIARIA

La respuesta a la pregunta que sigue a la venta del lote.

AL COMPRADOR E INVERSIONISTA

Su casa o su activo de renta, a tiempo y dentro del presupuesto.

MÓDULO · AL PROMOTOR

Diseñamos las tipologías de su condominio y las construimos.

Catálogo de tipologías

Tres o cuatro casas tipo conformes al reglamento, con áreas, renders y precio de referencia.

Manual de diseño

Lineamientos de imagen, materiales y paisaje que mantienen la coherencia del conjunto.

Comité de arquitectura

Revisión de los proyectos de cada propietario antes de la licencia de construcción.

Construcción llave en mano

Precio y plazo cerrados por tipología, con un solo responsable de la licencia a la entrega.

LO QUE GANA EL PROMOTOR

- Vende casa más lote, no solo lote.
- El condominio se construye antes y se valoriza.
- Una imagen coherente protege el precio de las últimas etapas.
- Un argumento de venta que la competencia no tiene.

MÓDULO · AL PROMOTOR

Un programa de vivienda en cuatro pasos.

01

Diagnóstico

Reglamento, comprador objetivo y lotes tipo del condominio.

→

02

Tipologías

Casas tipo con interiorismo integrado y presupuesto ciego.

→

03

Lanzamiento

Renders, recorridos 1:1 y precios de referencia para la sala de ventas.

→

04

Construcción

Obra por etapas, informes periódicos y entrega con manuales.







Nivel de render y documentación que recibe la sala de ventas

MÓDULO · A LA INMOBILIARIA

«¿Y quién me construye?»

Es la pregunta que sigue a la venta de cada lote. Con Aliséa, su asesor tiene una respuesta seria, y su cliente, un aliado para convertir el lote en casa.

Para su asesor

Fichas por tipología con renders, áreas y precio de referencia, listas para la sala de ventas.

Para su cliente

Un solo interlocutor para diseño, licencia, presupuesto y obra, incluso si compra desde otra ciudad.

Para la relación

Un acuerdo de referidos transparente y seguimiento compartido de cada cliente.

MÓDULO · AL COMPRADOR

Su lote convertido en casa, sin fricciones.

Casa propia

Primera vivienda o casa de descanso, diseñada a la medida dentro del reglamento del condominio.

Casa para renta

Pensada desde el plano para alquilar por días, con estándar y operación de hotel.

Construir a distancia

Seguimiento en línea desde cualquier ciudad del país o del exterior.

Un contrato **Presupuesto cerrado** antes de obra **Cronograma** con hitos





Estándar hotelero · Four Seasons Cartagena

MÓDULO · AL INVERSIONISTA

Una casa que se alquila se diseña como un pequeño hotel.

Suites independientes

Cada habitación con baño propio y la opción de alquilar la casa completa o por partes.

Uso intensivo

Acabados que resisten la rotación de huéspedes, la sal y la humedad.

Operación prevista

Depósito, lavandería, cerraduras digitales y domótica pensados para el administrador.

Experiencia que sostiene la tarifa

Piscina, terrazas, luz e interiorismo pensados para la estadía y para la fotografía.

MÓDULO · AL COMPRADOR E INVERSIONISTA

Construir sin estar aquí.

Muchos compradores de la costa viven en otra ciudad o en el exterior. El método está pensado para que decidan con información completa y sigan la obra sin viajar.

Gemelo digital

La casa completa en modelo BIM antes de construirla.

Recorridos 1:1

Revisión virtual de cada espacio, material y acabado.

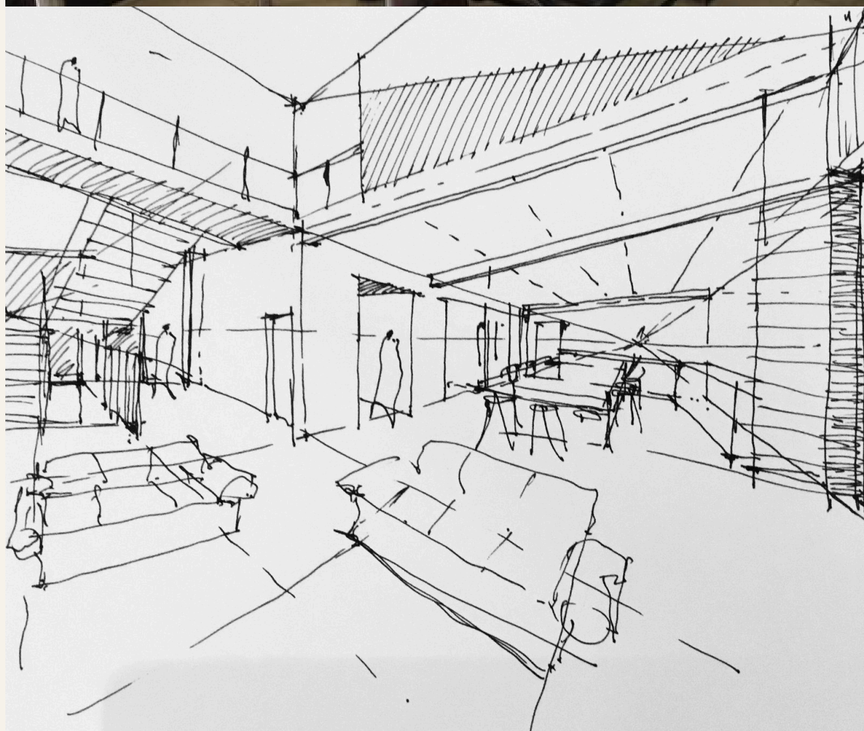
Informes periódicos

Avance, costos y calidad en un solo reporte, con fotos de obra.

Un solo interlocutor

Decisiones por videollamada y aprobaciones a distancia.





MÓDULO · TERRITORIOS

Un mismo método, adaptado a cada costa.

FOCO INICIAL

Zona Norte de Cartagena

Condominios de lotes entre Serena del Mar, Punta Canoa y la Vía al Mar: casas tipo bajo reglamento para vivir, descansar o rentar.

EN CURSO

Isla de Barú

Urbanizaciones exclusivas frente a la bahía: logística terrestre y marítima, salinidad, pendientes y visuales.

PRÓXIMA ETAPA

Barranquilla y el Atlántico

El mismo método para el corredor costero hacia Puerto Colombia y los nuevos proyectos residenciales de la región.

OBRA SELECCIONADA

Un estudio de autor, no un estilo.

Los proyectos que siguen muestran una parte de la obra de los tres estudios, no un repertorio cerrado. Su variedad, de la restauración patrimonial en Cartagena a las residencias contemporáneas en Estados Unidos, refleja una práctica que no se repite a sí misma.

Lo constante es el método y el rigor; la expresión es propia de cada familia y cada lugar. En la Zona Norte, en Barú o en Barranquilla, la arquitectura responderá al paisaje caribeño y a la visión de cada propietario y cada promotor.







PROYECTO · CARTAGENA, COLOMBIA

Proyecto San Francisco – Four Seasons

Revalorización patrimonial y hotelería de lujo en el Centro Histórico: restauración integral del Claustro de San Francisco y del antiguo Club Cartagena, Bienes de Interés Cultural Nacional.

CLIENTE	San Francisco Investments
ÁREA	33.000 m^2
INVERSIÓN	COP 1,15 billones · ≈ USD 391 millones
AÑO	2012 – 2024

RESPONSABLE

Rafael Tono Vélez

Gerente de proyecto y gerente de sostenibilidad





PROYECTO · CARTAGENA, COLOMBIA

Casa del Virrey Eslava

Restauración y conversión de un Bien de Interés Cultural de 1639, originalmente ocho casas, en el conjunto residencial de lujo más grande del Centro Histórico: 59 unidades de 70 a 750 m², seis patios, dos piscinas y 70 parqueaderos.

UBICACIÓN	Manzana 99, barrio San Diego
ÁREA	7.500 m² construidos · 15.000 m² de diseño
INVERSIÓN	USD 21.000.000 · COP 45.686 millones
AÑO	2005 – 2009

RESPONSABLE

Jaime Correa Vélez

Arquitecto, con Alberto Samudio







PROYECTO · HOT SPRINGS, ARKANSAS

Haddad House

Renovación integral de una residencia de dos niveles sobre una ladera, con cielos en madera, muros de piedra y una paleta cálida definida junto con el interiorismo. Arquitectura e interiorismo integrados desde el primer día.

ÁREA	≈ 472 m² (5.080 ft²)
INVERSIÓN	USD 500.000 · COP 1.745 millones
AÑO	2026 · documentos de construcción

RESPONSABLES

Jaime Correa Vélez · arquitecto líder

Adriana y Marcela Ríos · diseño interior



PROYECTO · HOT SPRINGS, ARKANSAS

Hankins House

Renovación y ampliación de una residencia frente al lago. Fachadas en tablilla blanca, madera y piedra bajo cubiertas a dos aguas, y un nuevo volumen de dos niveles con garaje, sala de juegos y loft, abierto al paisaje y a la piscina sobre el agua.

ÁREA	≈ 461 m² (4.960 ft²)
INVERSIÓN	USD 2.000.000 · COP 8.150 millones
AÑO	2024

RESPONSABLE

Jaime Correa Vélez

Arquitecto · diseño y documentación (60 láminas)



PROYECTO · ESTADOS UNIDOS

Ratcliffe House

Residencia de un solo nivel en un amplio terreno rural, organizada en L alrededor de una terraza abierta al paisaje. Cubiertas inclinadas en metal, piedra oscura y madera; sala de doble altura con grandes ventanales.

ÁREA	400 m² (4.303 ft²)
INVERSIÓN	USD 700.000 · COP 2.853 millones
AÑO	2024

RESPONSABLE

Jaime Correa Vélez

Arquitecto · diseño y documentación



PROYECTO · ESTADOS UNIDOS

Reynolds House

Residencia de tres niveles escalonada sobre una ladera boscosa frente al lago. Volúmenes en revestimiento oscuro y paneles claros, terrazas superpuestas y una piscina que se abre hacia el agua.

ÁREA	446 m² en tres niveles (4.805 ft²)
INVERSIÓN	USD 2.000.000 · COP 7.498 millones
AÑO	2021

RESPONSABLE

Jaime Correa Vélez

Arquitecto · diseño y documentación



PROYECTO · ESTADOS UNIDOS

Lusk House

Casa frente al lago que desciende por la pendiente en varios niveles. Hacia el acceso es sobria y horizontal; hacia el agua se abre con terrazas, porche cubierto y un muelle. Revestimientos oscuros, madera y grandes ventanales enmarcan el paisaje.

ÁREA	≈ 588 m² con garaje y sótano (6.330 ft²)
INVERSIÓN	USD 3.000.000 · COP 11.247 millones
AÑO	2021

RESPONSABLE

Jaime Correa Vélez

Arquitecto · diseño y documentación



EL SOCIO ESTRATÉGICO DE SU INVERSIÓN

La plusvalía de un condominio se construye casa por casa.

Al promotor

Un aliado que eleva el estándar de cada casa y protege la coherencia y el valor del conjunto.

A la inmobiliaria

Una respuesta seria para cada cliente que pregunta quién le construye.

Al comprador

La certeza de que su lote será un activo de alto valor, a tiempo y dentro del presupuesto.

Diseñemos juntos el futuro del Caribe colombiano.

PRIMER PASO

Una reunión de alineación con el reglamento de su condominio o de su lote.

ALISÉA · RAFAEL TONO VÉLEZ ARQUITECTURA CON PROPÓSITO · JCV jaime correa vélez Design & Conservation · LVR LIVING ROOM | DECO