

VISITA INMUEBLES MINCIT ZONAS FRANCAS CARTAGENA Y BARRANQUILLA 22 Y 23 DE ABRIL DE 2025

GRUPO ADMINISTRATIVA

INFORME PRESENTADO POR :

MIGUEL ÁNGEL OLARTE REYES
JAIME FRANCISCO RUIZ DÍAZ
GIOVANNI ALCIDES MONGUÍ MERCHÁN

25 de abril de 2025

INFORME DE VISITA A LAS ZONAS FRANCAS DE CARTAGENA Y BARRANQUILLA

Objeto:

Comisión a las zonas francas de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo ubicadas en la ciudad de Cartagena y Barranquilla, con el fin de realizar visita técnica y administrativa, en cumplimiento de las obligaciones de los contratos finalizados durante el año 2024, el inicio de los nuevos contratos de arrendamiento suscritos entre el 2024 y el 2025, y el cumplimiento y seguimiento exigidos en el marco de la supervisión de dichos contratos.

El Grupo Administrativa en cumplimiento de sus funciones relacionadas con la custodia y administración de inmuebles de propiedad del MINCIT, remite para consideración de la Secretaria General informe de la comisión realizada los días 22 y 23 de abril de 2025

Informe realizado por:

Miguel Ángel Olarte Reyes, coordinador del Grupo Administrativa de MINCIT y supervisor del contrato actual 327 de 2024, Giovanni Alcides Monguí Abogado del Grupo Administrativa y Jaime Francisco Ruiz profesional especializado del Grupo Administrativa.

Día 1 - Martes 22 de abril — Visita Zona Franca de Cartagena

En cumplimiento de la agenda asignada, el día martes 22 de abril de 2025 se inició la comisión a la ciudad de Cartagena, con el desplazamiento desde el aeropuerto al área de la Zona Franca ubicada en el sector del barrio Manga.

En la zona franca se realizó la presentación de los representantes de la Zona Franca, quienes atendieron la visita: Eric Francisco Valencia, Representante legal y la señora Anabella Lemaitre Gerente Administrativa y Financiera.

Por parte de la representación del Ministerio se expusieron los objetivos de la comisión, que consisten en:

- La verificación de las inversiones realizadas durante el año 2024, en cumplimiento de las obligaciones del contrato sin número del año 1994, que finalizó el 30 de septiembre de 2024, con el fin de presentar las conclusiones de dicha verificación

al comité técnico y Financiero para aval y aprobación final de cara a la liquidación del contrato.

- Seguimiento al contrato de arrendamiento 327 de 2024, que incluye conocer la Zona Franca de Cartagena junto con las dos sedes ubicadas en las áreas urbanas de Manga y Mamonal, preguntar por los avances con el plan de inversión propuesto dentro del proceso de licitación y hacer seguimiento al avance en las obligaciones generales.



Imagen: Reunión inicio comisión - Arrendatario Z. F. Cartagena – Fuente- Equipo MINCIT – 22-04-2025



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT- Contraste de las bodegas de la Zona Franca del sector de Manga del Ministerio y las modernas edificaciones aledañas.

Toma la palabra el señor Eric Francisco Valencia exponiendo la historia general de la zona franca, resaltando que las bodegas de Manga fueron de Almaviva hace más de 60 años y que sobre el sector de Mamonal se realizó un desarrollo urbano especial con la finalidad de contar con accesos vía marítima para el personal y las mercancías.

Expuso que bajo el contrato anterior con plazo final de 30 años, las prórrogas cortas, las incertidumbres jurídicas respecto a la prórroga del régimen franco, así como la entrega de la administración a Central de Inversiones S.A poco conocedores del régimen franco, generaron incertidumbres jurídicas, afectaron la inversión y la llegada de nuevos usuarios interesados en la Zona Franca, ya que las prórrogas tan cortas, no permitían el cierre financiero de inversión y amortización de dicha inversión.

Se expone que las zonas Francas originalmente diseñadas contaban con áreas destinadas a vegetación, y otras áreas creadas mediante rellenos artificiales para ampliación como se observa en la siguiente imagen extractada de una maqueta de la proyección original de urbanismo de la zona franca de Mamonal.

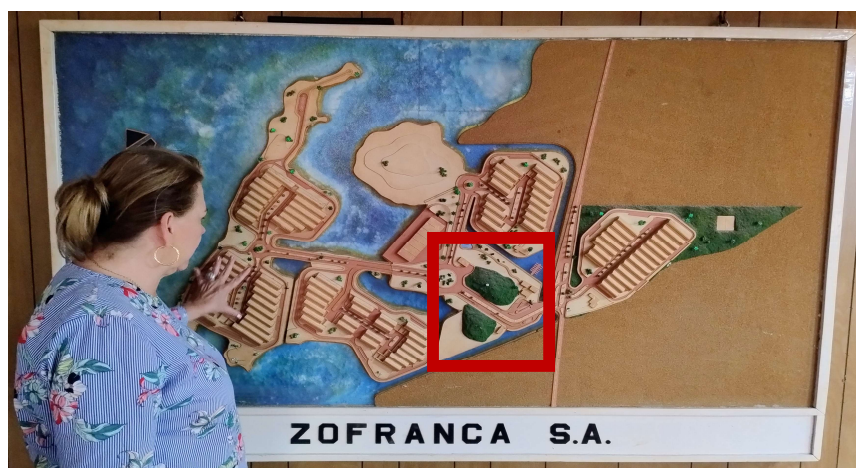


Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT- Tomada de fotografía de la Zona Franca – En recuadro Isla 3

El gerente de la zona franca inició la jornada con un recuento histórico de la Zona Franca de Cartagena, explicando que comenzó como bodegas de Alma Viva. Posteriormente, la propiedad fue transferida al Ministerio de Comercio, que la convirtió en una zona franca pública, adjudicando su arrendamiento mediante licitación en 1994, inicialmente por 15 años, con varias prórrogas de cinco años y un periodo entre 2011 y 2015 que estuvo administrado por CISA.

Se señaló que la corta duración de las prórrogas genera incertidumbre entre los usuarios finales, propiciando su migración hacia otras zonas francas, generando una posible afectación en la inversión de esta Zona Franca.

A continuación, se realizó un recorrido por el área de Manga, donde se mostraron las bodegas existentes. Se explicó que actualmente se trabaja en un plan de mantenimiento, en cumplimiento del contrato 327 de 2024, y se expresó disposición para apoyar al Ministerio en los temas de saneamiento.

Se destacó también que se planean inversiones en el mejoramiento de básculas —lo cual podría implicar su reubicación—, la creación de un nuevo acceso vehicular y el mejoramiento de las vías internas, las cuales, debido al tránsito constante de camiones, presentan un alto grado de deterioro en su pavimento, base y subbase.

El señor Eric Valencia expuso que dentro de la propuesta enviada con la licitación, propusieron un plan de inversión para la gestión del régimen franco, sobre el cual tienen algunas inquietudes que consultaran con el Grupo de Zonas Francas del Ministerio.

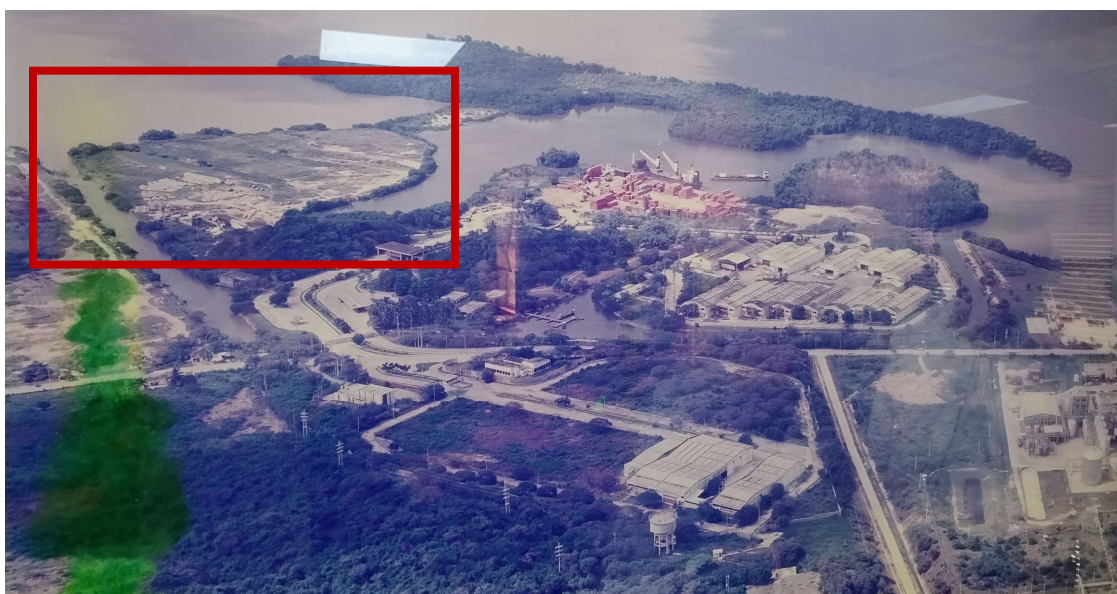


Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT- Tomada de fotografía de la Zona Franca – En recuadro Isla 3 – 22-04-2025

Sobre la isla 3, resaltada en la imagen anterior, se menciona que teniendo en cuenta que esta área es de relleno y que presenta dificultades de cimentación, requiere de una gran inversión para dejar un suelo estable, y que se sacó del área arrendada por la dificultad para su uso.

Respecto al plan de inversión, al tener relación con el Régimen Franco, se solicitó a los representantes de la Zona Franca de Cartagena que se radique la solicitud de revisión de la propuesta al Ministerio, para el análisis correspondiente de las diferentes áreas.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT-22-04-2025

Del recorrido por la Zona Franca de manga , se visualizó que contiene un cerramiento completo alrededor del predio, incluso en el límite con el estero de mar donde se halla un área de Manglar, sobre el cual deben realizarse algunas gestiones ambientales.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT- Z.F. Manga – Falta de mantenimiento - 22-04-2025

Las bodegas de Manga requieren de mantenimiento, pues se observa que les falta Pintura, sin embargo la Zona Franca Explica que están desarrollando un plan de inversión, que incluye la demolición de las áreas deterioradas de pavimento y que no tiene sentido proceder a pintar o hacer mantenimiento inmediato sin antes haber hecho

la intervención, porque el trabajo sería perdido y que una vez intervengan los pisos, procederán a realizar los mantenimientos a las edificaciones.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT - 22-04-2025

Finalizado el recorrido en Manga, nos desplazamos por vía terrestre hacia la Zona Franca de Mamonal para realizar una inspección acompañados del gerente. Allí, inicialmente en vehículo, se visitaron las áreas intervenidas en 2024 bajo el marco del contrato firmado en 1994.



Imagen: Z. F. Mamonal – Verificación de inversión en mantenimiento de vías Fuente- Equipo MINCIT - 22-04-2025

Se constató la reparación de pavimentaciones en la rotonda y el patio interior de carga de las bodegas.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT – Áreas de vía intervenida en 2024 – Rotonda -22-04-2025

Sin embargo, se observó un desgaste importante en otras vías, con concreto roto y adoquines deteriorados, producto de las lluvias y el alto tráfico de tractocamiones de varios ejes muy pesados.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT – Áreas de vía que requieren intervención, y escombros de vías reparadas sin disposición final -22-04-2025

En el recorrido se visitó el área de los tanques elevado y subterráneo, encontrando que dichas estructuras también presentan deterioros importantes. Sobre el tanque elevado un ingeniero civil patólogo, determinó que la estructura presenta un alto daño, motivo por el cual se usa solo a un tercio de capacidad, el informe del daño fue presentado al ministerio durante el año 2024, y prácticamente se recomienda su demolición.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT – Tanque elevado e imagen del deterioro de su estructura – 22-04-2025

El Tanque subterráneo está en mejor estado sin embargo funciona solo con un tercio de capacidad, el tamaño y el paso han hecho que tenga sentamientos que impiden su uso completo. Este tanque de gran tamaño, en algún momento prestó servicio de abastecimiento no solo a la Zona Franca de Mamonal, sino también a la comunidad de Pasacaballos.



Imagen: Z. F. Mamonal – Fuente- Equipo MINCIT – Tanque subterráneo - imagen del deterior de su estructura – 22-04-2025

Los representantes de la zona franca informaron que, si bien existe un plan de mantenimiento dentro de su contrato, las reparaciones mayores son responsabilidad del propietario. Por tal motivo, solicitaron al Ministerio la gestión de recursos ante instancias superiores para atender las nuevas necesidades de infraestructura.

Además, se revisaron las áreas potenciales para la expansión de 15,000 m², como lo exige el contrato 327 de 2024. Se constató que las únicas áreas disponibles son zonas elevadas con vegetación nativa (bosques y manglares), lo que dificulta su uso debido a restricciones ambientales y permisos exigidos.

También se inspeccionó un área retirada de la licitación debido a su deficiente cimentación, recordando que se trata de terrenos de relleno de bajamar. El arrendatario mostró interés en desarrollar un proyecto portuario en un área de manglar, dada su cercanía a profundidades aptas para buques de gran calado. Se les recordó que deberán gestionar permisos ambientales ante la DIMAR, la Autoridad Ambiental y la ANI.

Posteriormente, se realizó un recorrido en lancha por la dársena, observándose embarcaciones de distintos tamaños y pescadores en actividad, lo cual representa un riesgo de accidentes dada la circulación de grandes buques. El gerente explicó que mantienen mesas de diálogo con las comunidades de Pasacaballos para gestionar estos temas sociales.

Finalmente, se tomaron fotografías de las áreas intervenidas, certificando la ejecución de las inversiones programadas para 2024. La visita finalizó a las 5:00 p.m., con posterior desplazamiento hacia Cartagena para continuar el segundo día de comisión en Barranquilla

Día 2 - Miércoles 23 de marzo – Visita Zona Franca Barranquilla

La jornada inició a las 8:30 a. m. con la visita a la Zona Franca de Barranquilla.

Se coordinó el ingreso a la Zona Franca con la administración, siendo atendida la visita por Marcela Barrios Correa representante legal del arrendatario de la Zona Franca, Elisa Gonzalez gerente de proyectos, y Silvia Acosta Zuniga supervisora del contrato de arrendamiento 171 de 2025

La comisión de MINCIT inicio explicando que la visita tiene tres objetivos principales:

1. Verificación in situ de la ejecución y cumplimiento de las inversiones aprobadas por el Comité Técnico Financiero en junio de 2024, por motivo del cierre del contrato de 1994, que finalizó el 30 de septiembre de 2024, del cual se encontraba pendiente la visita de cierre.
2. Informar sobre el avance del borrador del acta de liquidación del contrato 326 de 2024.
3. Presentación del equipo del Ministerio: Coordinador del Grupo Administrativa y Supervisor del contrato 171 de 2025 Miguel Ángel Olarte R., el abogado Giovanni Alcides Monguí y el apoyo a la supervisión arquitecto Jaime F. Ruiz del Grupo Administrativa, con el fin de hacer seguimiento a las obligaciones del nuevo contrato de arrendamiento 171 de 2025.



Imagen: Reunión seguimiento Z. F. Barranquilla– Fuente- Equipo MINCIT –

Respecto al primer punto los funcionarios del Ministerio informan que para la liquidación del contrato de arrendamiento de la Z.F: de Barranquilla sin número, con plazo de 30 años, terminado el 30 de septiembre del 2024, quedo pendiente la verificación in situ, de las inversiones autorizadas por el comité técnico y Financiero, y que la visita tiene como

objetivo recorrer la zona franca y realizar una inspección visual de dichas inversiones en mantenimiento, con el fin de incorporar las conclusiones al informe a presentar al comité técnico y financiero para el cierre y liquidación del contrato

Respecto al segundo punto se informa que para el contrato 326 de 2024, terminado el 31 de enero de 2025, y teniendo en cuenta que las obligaciones correspondían al pago de canon de arrendamiento, y que dicho contrato no incluía inversiones, siendo más sencilla u liquidación, el Grupo Administrativa y la Supervisión han adelantado un borrador de acta de liquidación, la cual se pasó a Contratos de MINCIT para revisión, y que una vez se cuenta con las correcciones a las observaciones del Grupo de Contratos se pasara a la Zona Franca para su revisión y observaciones.

Respecto al tercer punto, contrato 326 de 2024 se hace seguimiento por parte de la supervisión, y se expresa la necesidad de conocer por parte de la supervisión el avance respecto a la presentación del plan de desarrollo. Adicionalmente se comenta la necesidad de que desde zona franca se presenten los soportes relacionados con la gestión ambiental y los permisos obtenidos por parte de la Zona Franca.

La representante legal de la Zona Franca, Dra. Marcela Barrios inicia, ofreciendo una reseña histórica, indicando que la zona franca lleva 70 años operando y ha sido entregada en arrendamiento desde 1994. Destacó su ubicación estratégica junto al puerto de Barranquilla, la colindancia con el río Magdalena, y el corredor portuario permitiendo el acceso de buques de gran calado gracias a dragados periódicos.

La Zona Franca conecta directamente con el corredor portuario y el puente Pumarejo, facilitando el tránsito acceso y salida de mercancías consolidando a esta zona franca como única en el país por su infraestructura logística.

La gerente de proyectos presentó un resumen de las inversiones de 2024, que incluyen:

- Mejoramiento de vías.
- Adecuaciones eléctricas e hidráulicas.
- Modernización de iluminación (reemplazo de luminarias de sodio por LED).
- Reconstrucción de cerchas de concreto afectadas por corrosión.

DETALLE DE INVERSIONES EJECUTADAS AÑO 2024

INVERSIÓN	EJECUTADO 2024
OBRAS DE PAVIMENTO Y ESTRUCTURAS EN CONCRETO	3.083.150.689
REDES ELÉCTRICAS	802.225.913
INVERSIONES EN CUBIERTAS	427.259.177
ADECUACIÓN A INSTALACIONES	26.127.848
REDES DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADO	16.710.069
TOTAL INVERSIÓN	4.355.473.697

Durante el recorrido se verificaron estas inversiones y se identificaron otros aspectos relevantes realizados durante el año 2024:

- Mejoras en el sistema de tierras y apantallamiento en las básculas, esenciales para la operación diaria.
- Deterioro de vías por la circulación de tractocamiones, evidenciando la necesidad de reconstrucción vial.
- Inadecuada colindancia catastral en el costado occidental (corredor portuario en vez del canal de la Auyama).
- Importancia del sistema de transporte de líquidos y almacenamiento en tanques por parte de las empresas químicas instaladas.

Se adjunta informe en PDF, presentado por la Zona Franca de Barranquilla sobre las inversiones realizadas durante el año 2024, las cuales fueron constatadas físicamente durante el recorrido realizado por el equipo de la comisión.

Finalmente, se destacó que gran parte de la infraestructura fue diseñada hace 70 años para vehículos más livianos, lo cual limita actualmente su capacidad operativa y requiere adecuaciones profundas en el sistema vial.

La Dra. Marcela barrios indica que entran más de 11.000 vehículos mensuales a la Zona Franca y que este alto flujo de vehículos genera deterioro en la maya vial. Señala que de 136.462.79 m² de vías en este momento existen afectaciones en 26.000m². Se señala que la geometría y tamaño de las losas antiguas era muy grande, y sumado el peso de los vehículos que transitan la zona se generan roturas que requieren un mantenimiento importante.

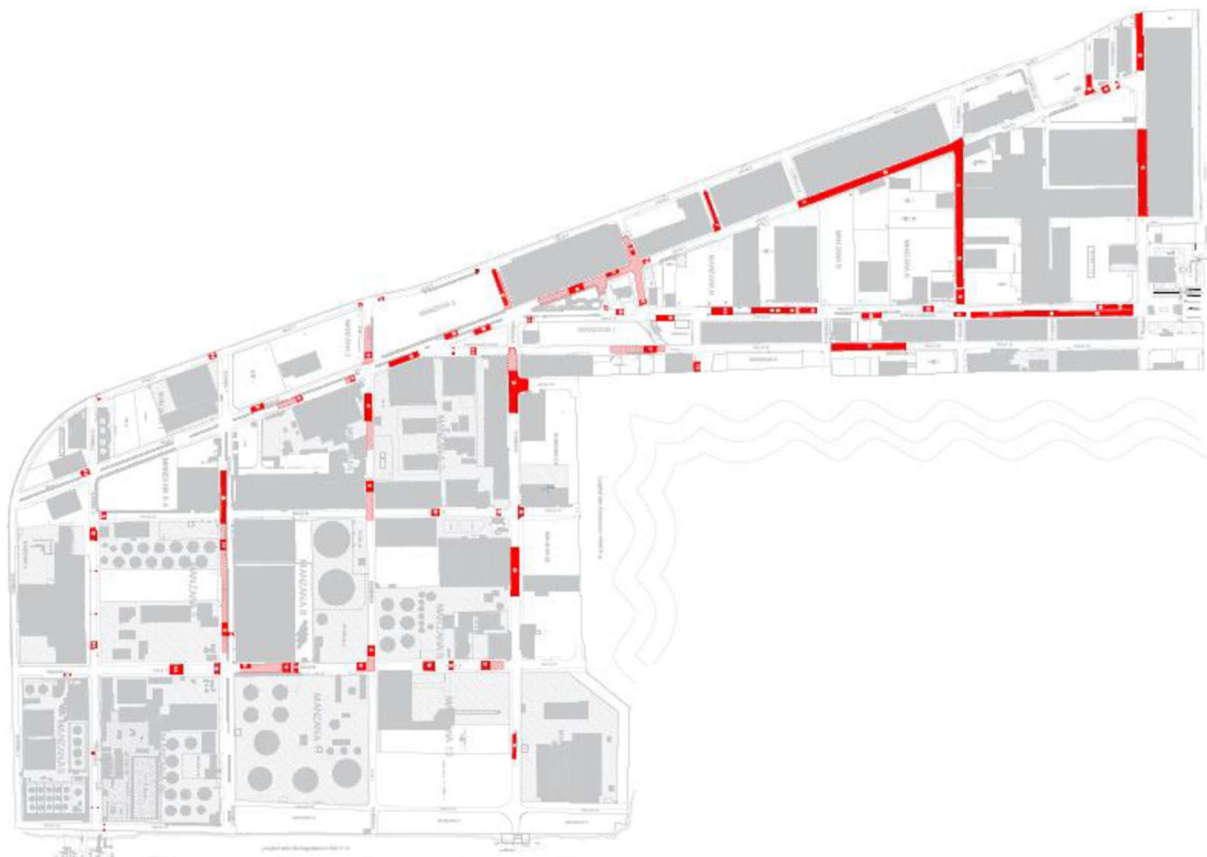


Imagen: Vías internas con deterioro – Fuente: Zona Franca Barranquilla 04-2025

La red de Alcantarillado está construida en gres y asbesto cemento presentando fugas constantes, que ocasionan lavado de los finos del relleno conllevando al daño del pavimento.

Sobre la Red eléctrica se informa que el área administrativa requiere una modernización llevándola a que cumpla con RETIE y que muchos de los postes que soportan la iluminación y cableado están con daño por el medio ambiente requiriendo su reemplazo.



Postes de concreto para alumbrado público y redes de baja tensión

Imagen: Estado de algunos postes – Fuente: Zona Franca Barranquilla 04-2025

La red pluvial está diseñada para hacer entrega directa a los cuerpos de agua de forma directa y no existe red de alcantarillado ni cajas.

Los muros de cerramiento por su vetustez requieren de la intervención y mantenimiento en algunos tramos. Los daños se presentan sobre todo en las columnas por efecto del medio ambiente sobre los aceros y concretos de las columnas de soporte. Adicionalmente en algunas partes hay asentamientos que ocasionan grietas sobre el muro, las cuales deben ser reparadas.



Imagen: Estado de algunos muros de cerramiento – Fuente: Zona Franca Barranquilla 04-2025

Sobre la rivera del río Magdalena se informa que la construcción de la pilastra del puente Pumarejo genera una desviación del flujo del agua del Río Magdalena que está generando erosión sobre la rivera de la zona franca, con una afectación alta que requiere de una pronta intervención motivo por el cual se llama la atención del Ministerio en este aspecto para que se gestionen recursos para mitigar el problema que puede afectar el cerramiento



Imagen: Erosión sobre rivera del Río Magdalena – Fuente: Zona Franca Barranquilla 04-2025

Pisos en concreto de bodegas, presentan rotura y asentamientos, generando hundimientos y daños que requieren reparación.



Imagen: Deterioros de pisos de algunas Bodegas – Fuente: Zona Franca Barranquilla 04-2025



Ménsulas de soporte estructural de cubiertas con daños por medio ambiente: Fuente: Zona Franca de Barranquilla.

Sobre las cubiertas se expone los daños en canales, cerchas y tejas de asbesto cemento y su necesidad de cambio, El deterioro de las cerchas que soportan las tejas, por oxidación y principalmente por afectación de los materiales después de 70 años de construcción. Igualmente las canales presentan oxidación y daños por su vetustez.

Conclusiones

1. Necesidad de Inversión:

Las zonas francas de Cartagena y Barranquilla presentan deterioros importantes en sus infraestructuras viales, situación que requiere inversiones significativas en reconstrucción y adecuación, especialmente para adaptarse al tráfico pesado actual.

2. Gestión Ambiental:

El desarrollo de nuevos proyectos en áreas de manglar y bosques elevados requerirá una gestión ambiental rigurosa, incluyendo permisos de la DIMAR, la ANLA y autoridades ambientales regionales.

3. Importancia Estratégica:

La ubicación privilegiada de ambas zonas francas, especialmente la de Barranquilla, las convierte en activos estratégicos para el comercio exterior

colombiano, justificando su fortalecimiento mediante inversiones públicas y privadas.

4. Impactos Sociales:

La coexistencia con comunidades locales como los pescadores de Pasacaballos implica un desafío social que debe ser gestionado de manera permanente mediante mesas de diálogo y acuerdos comunitarios.

5. Recomendaciones:

- Avanzar en los planes de saneamiento catastral y escritural para regularizar la propiedad de las zonas.
- Priorizar la gestión de recursos para mantenimiento de diversos elementos, sobre todo de la infraestructura vial.
- Zona Franca deberá continuar las mesas de diálogo comunitario como herramienta de mitigación de conflictos sociales.

Anexos:

1. Pasabordos
2. Presentación Zona Franca Barranquilla
3. Resumen de la inversión en la Zona Franca de Barranquilla.

Compromisos

- Zona Franca Barranquilla enviará al Grupo Administrativa copia de los soportes de la gestión ambiental adelantada en cumplimiento del contrato.
- Zona Franca Barranquilla enviara el Grupo Administrativa copia de la presentación y las cifras presentadas durante la visita.
- Zona Franca de Mamonal realizará consulta al Grupo de Zonas Francas del Ministerio sobre el plan de Inversiones y presentar los ajustes de acuerdo a la respuesta que obtenga.
- Grupo Administrativa elaborara las actas de la visita.