

Radicación relacionada: 1-2025-025556

GA

Bogotá D.C, 21 de agosto de 2025

Doctora
MARCELA BARRIOS CORREA
REPRESENTANTE LEGAL
ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A. -
USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA BARRANQUILLA.
mbarrios@zonafrancabarranquilla.com

Doctora
SILVIA ACOSTA
sacosta@zonafrancabarranquilla.com

Asunto : Proyecto de construcción de 44.151 m2 de bodegas - Contrato No. CTO-171-2025

Cordial saludo:

En atención a la comunicación citada en el asunto, mediante la cual esa sociedad, en calidad de Usuario Operador, remitió el Plan Maestro de Inversión y solicitó la autorización para la ejecución de la Fase I del proyecto de construcción de bodegas, me permito informar lo siguiente:

1. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en el marco del Contrato de Arrendamiento Especial No. 171 de 2025, adelantó la revisión técnica y contractual del Plan Maestro presentado, conforme a lo previsto en el numeral 27 de las obligaciones específicas establecidas en la cláusula vigésima segunda del contrato.
2. Mediante el **Informe Técnico-Administrativo de Supervisión del 14 de agosto de 2025**, el Supervisor del contrato recomendó la aprobación de la Fase I del proyecto, correspondiente a un área de **2.714 m²** en la Manzana A – Lote 10A, precisando que el alcance cumple con la normatividad urbanística aplicable, los índices de ocupación del polígono y no afecta áreas de protección ambiental.
3. En consecuencia, y con fundamento en dicha recomendación, se aprueba la ejecución de la Fase I del proyecto de construcción de bodegas, bajo las condiciones establecidas en el informe de supervisión, entre ellas la obligación de allegar al

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

Ministerio, una vez obtenidas, las licencias urbanísticas y ambientales, el cronograma definitivo de obra, planos aprobados, memoriales de responsabilidad profesional y demás documentos de soporte exigidos por la normatividad vigente.

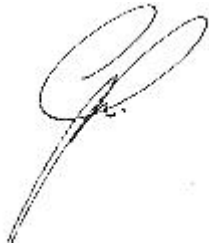
4. Así mismo, se remite en anexo copia del **poder especial suscrito por el Secretario General del Ministerio**, a través del cual se faculta al Usuario Operador para adelantar, en nombre de la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los trámites de licenciamiento y permisos ante las autoridades competentes, bajo su exclusiva responsabilidad contractual y legal.

De esta manera, el Ministerio reitera su disposición de continuar acompañando el desarrollo del Plan Maestro de Inversión, en coherencia con los compromisos contractuales adquiridos, garantizando un proceso ordenado y conforme a la normatividad aplicable.

Cordialmente,

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA
COORDINADOR GRUPO ADMINISTRATIVA
GRUPO DE ADMINISTRATIVA

CopiaInt: Copia interna:
IBETH LILIAN PIÑEROS RODRIGUEZ - PROFESIONAL ESPECIALIZADO
GIOVANNI ALCIDES MONGUI MERCHAN - CONT - CONTRATISTA
JAIME FRANCISCO RUIZ DIAZ - PROFESIONAL ESPECIALIZADO
CopiaExt:

Folios: 3
Anexos:
Nombre anexos: Informe proy inversion cto 171-2025-080825.pdf
PODER ESPECIAL PLAN IVERSION F1-200825.pdf

Elaboró: JAIME FRANCISCO RUIZ DIAZ

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

Aprobó: YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

**PROYECTO DE INVERSIÓN
CONTRATO No 171 de 2028
ZONA Franca DE BARRANQUILLA**

GRUPO ADMINISTRATIVA

**JAIME FRANCISCO RUIZ DÍAZ
Supervisor contrato No. 171 de 2025**

14 DE AGOSTO DE 2025

N° CONTRATO	CONTRATO 171 - 2025
NOMBRE DEL CONTRATISTA:	ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A.- USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA. SIGLA: ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F.
Objeto del contrato:	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA “ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA” UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE
SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO:	31/01/2025
FECHA DE INICIO:	01/02/2025
FECHA DE TERMINACIÓN:	31/01/2055
PLAZO:	30 años

ASUNTO:

Informe Técnico-Administrativo de Supervisión – Proyecto de construcción de 44.151 m² de bodegas – Fase I (2.714 m²) – Contrato No. CTO-171-2025

1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de las funciones asignadas como Supervisor del Contrato de Arrendamiento Especial No. CTO-171-2025, suscrito entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la sociedad Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Barranquilla S.A. – Usuario Operador de Zona Franca, se presenta el siguiente informe técnico-administrativo con ocasión de la solicitud de aprobación del plan de inversión, del proyecto de construcción de bodegas y del otorgamiento de un poder especial para la ejecución de la Fase I del mismo.

Primera. Mediante Decreto Ley 210 de 2003 se establecieron los objetivos y la estructura orgánica del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, determinando las funciones de la Secretaría General. En desarrollo de estas funciones, la Resolución 2470 de 2013 creó el Grupo Interno de Trabajo de Zonas Francas y Bienes Inmuebles, cuyas competencias fueron modificadas por la Resolución 2137 de 2019 y posteriormente, por la Resolución 0458 de 2023, que dispuso su supresión, asignando sus funciones al Grupo Administrativa.

Segunda. El 1° de febrero de 2025, el Ministerio celebró con la sociedad Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Barranquilla S.A. – Usuario Operador, el Contrato de

Arrendamiento No. CTO-171-2025, vigente hasta el 31 de enero de 2055, cuyo objeto es entregar en arrendamiento el predio y construcciones de propiedad del Ministerio donde opera la Zona Franca Permanente “Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Barranquilla”. El contrato comprende terrenos, construcciones, infraestructura y demás bienes inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-329656, Barranquilla.

Tercera. Conforme a la cláusula segunda del contrato, el arrendatario debe, entre otras obligaciones:

- a) Promover, dirigir, administrar y operar la Zona Franca.
- b) Desarrollar, con recursos propios o financiación legalizada, la infraestructura y construcciones, de acuerdo con la propuesta presentada para su selección como arrendatario.
- c) Celebrar contratos con usuarios y empresas de apoyo, sin disposición de derechos reales sobre los inmuebles arrendados.

Cuarta. Las construcciones derivadas de obras de empresas de servicios públicos no forman parte del plan de inversiones contractual y son responsabilidad exclusiva del Usuario Operador.

Quinta. La cláusula vigésima quinta del contrato establece la obligación del arrendatario de mantener indemne al Ministerio frente a reclamaciones de terceros derivadas de sus actuaciones o las de sus subcontratistas, asumiendo la defensa y los costos correspondientes.

Sexta. El numeral 27 de las obligaciones específicas (cláusula vigésima segunda) dispone la construcción mínima de 44.151 m² de bodegas en el área denominada “Lote Urbanizado” en un plazo máximo de 240 meses, debiendo presentar la propuesta de inversión en los seis (6) meses siguientes al inicio de la ejecución contractual para su aprobación por el arrendador.

Séptima. Mediante radicado No. 1-2025-021292, el Usuario Operador solicitó autorización para construir 1.066 m² de bodega, como primera fase de una edificación total de 2.714 m² a desarrollarse en tres fases, en la Manzana A – Lote 10A de la Zona Franca de Barranquilla, así como la expedición de poder para tramitar la licencia de construcción por la totalidad del proyecto.

Octava. Comunicaciones posteriores precisaron el alcance y ratificaron la solicitud de aprobación de la Fase I y del poder especial para adelantar trámites de licenciamiento, bajo responsabilidad exclusiva del arrendatario.

2. ANÁLISIS TÉCNICO Y CONTRACTUAL

a) Cumplimiento contractual
La presentación del plan maestro y la solicitud de poder se ajustan al numeral 27 de la cláusula vigésima segunda del contrato, que exige la entrega del proyecto de construcción dentro del plazo previsto. La Fase I, según la planimetría y ubicación aportadas, cumple

con la normativa urbanística vigente, los índices de ocupación del polígono de Zona Franca y no afecta áreas de protección ambiental.

b) Viabilidad técnica

La propuesta contempla 2.714 m² de uso industrial-logístico, con cronograma preliminar y estimación de costos, destinados a tres bodegas. Para su ejecución se requiere la obtención de licencia urbanística y demás permisos ambientales y de servicios ante autoridades competentes, los cuales deberán ser gestionados por el arrendatario.

c) Gestión de licencias y permisos

El poder especial solicitado permitiría al Usuario Operador realizar, en nombre del Ministerio como propietario, los trámites de licenciamiento y permisos, manteniendo plena responsabilidad contractual y legal por la gestión y ejecución de las obras.

3. Recomendación

Emitir concepto técnico **favorable** a la ejecución de la Fase I del proyecto en la Manzana A – Lote 10A, con un área de 2.714 m², recomendando a la Secretaría General otorgar el poder especial al Usuario Operador para la gestión de licencias y permisos, conforme a las obligaciones contractuales.

4. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN

1. Presentar, una vez obtenidas las licencias y permisos:
 - Cronograma definitivo de obra.
 - Planos aprobados y sellados por curaduría.
 - Copia de licencias y permisos expedidos.
 - Memorial de responsabilidad suscrito por profesionales responsables (geotecnista, calculista estructural, arquitecto diseñador, diseñadores eléctrico e hidrosanitario, entre otros).
2. Cumplir la normativa vigente en materia de construcción, urbanismo, seguridad industrial y medio ambiente.
3. Informar oportunamente a la supervisión sobre cambios en alcance, cronograma o características de la obra.

5 DOCUMENTACIÓN ANALIZADA:

- 1-2025-021292 Solicitud Autorización construcción nueva area-010725
- 1-2025-021292-PLANO FASE 1-MZ A-LOTE 10A-1066M2
- 1-2025-025556 CARTA REMISION PLAN MAESTRO-300725
- 1-2025-025556-MZ-3-300725

- 1-2025-025556-MZ-5A-300725
- 1-2025-025556-MZ-8-300725
- 1-2025-025556-MZ-A-LOTE-8-9-300725
- 1-2025-025556-MZ-A-LOTE-10-300725
- 1-2025-025556-MZ-B LOTE 4- 4A-300725
- 1-2025-025556-MZ-B LOTE 8-9-10-300725
- 1-2025-025556-MZ-B-LOTE 2-2A-300725
- 1-2025-025556-PROY-INVERSION-300725
- 1-2025-026749 ALCANCE PODER 080825

CONCLUSIÓN:

Con base en las obligaciones contractuales, los documentos y planos entregados por el arrendatario, **el proyecto de Fase I cumple con los requisitos contractuales y técnicos para su autorización. Se recomienda el otorgamiento del poder especial solicitado, condicionado al cumplimiento de los puntos anteriores, a fin de garantizar la correcta ejecución de la obra y la protección de los intereses del Ministerio.**

Firma:



Jaime Francisco Ruiz Díaz
Profesional Especializado
Grupo Administrativa

A QUIEN CORRESPONDA,

Referencia. Poder especial, amplio y suficiente.

JORGE EDUARDO MORALES MORALES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.026.268.285 de Bogotá D.C., en condición de Secretario General Encargado del **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**, nombrado mediante Decreto 0281 del trece (13) de marzo del 2025 y acta de posesión número 32 del 13 de marzo de 2025, facultado para contratar de conformidad con la delegación de funciones dispuesta en el artículo 4 de la Resolución Ministerial No. 2649 del 16 de noviembre de 2006 en concordancia con el artículo 17 de la Resolución 3421 de 2014, por medio de la cual se adoptó el Manual de Contratación, obrando en nombre y representación de la NACIÓN – MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, en calidad de propietario del inmueble que y como parte Arrendadora del Inmueble – predio conocido como Zona Franca Portuaria de Barranquilla, ubicado en la Avenida Hamburgo con carrera 30 de la ciudad de Barranquilla, identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No 040-329656 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al señor **PEDRO RENALDO DONADO MANRIQUE**, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 7.467.660, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A. – USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA "ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F."** con NIT 800.186.284-5, sociedad anónima, legalmente constituida mediante Escritura Pública No 286 del dos de febrero de 1993, otorgada en la Notaría Segunda de Barranquilla, inscrita el 16 de febrero de 1993 bajo el No 48.404 del libro respectivo en la Cámara de Comercio de Barranquilla, con matrícula mercantil No 167.681, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, en su calidad de actual **arrendatario-operador de la zona franca** del bien citado; para que en nombre y representación del MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, realice bajo su absoluta responsabilidad, cuenta y riesgo, las gestiones de permisos y licencias bajo las siguientes Cláusulas:

PRIMERA: Por medio del presente instrumento **EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Avenida Hamburgo con carrera 30 de la ciudad de Barranquilla, identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No 040-329656 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, donde funciona la Zona Franca de Barranquilla, confiere poder especial, amplio y suficiente al señor **PEDRO RENALDO DONADO MANRIQUE**, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 7.467.660, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A. – USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA "ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F."** con NIT 800.186.284-5, sociedad anónima, legalmente constituida mediante Escritura Pública No 286 del dos de febrero de 1993,

otorgada en la Notaría Segunda de Barranquilla, inscrita el 16 de febrero de 1993 bajo el No 48.404 del libro respectivo en la Cámara de Comercio de Barranquilla, con matrícula mercantil No 167.681, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, en su calidad de actual **arrendatario-operador de la zona franca** del bien citado; Para que bajo absoluta responsabilidad cuenta y riesgo de la zona franca de Barranquilla S.A. U.O.Z.F. **tramite, gestione y adelante ante las autoridades competentes, la solicitud de licencia urbanística y de construcción de bodegas a ser construidas en la Manzana A Lote 10 A de la Zona Franca de Barranquilla, con un área proyectada de 2.714m².**

Para lo cual, la sociedad **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A. – USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA “ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F.”** a través de su representante legal o quien haga sus veces, podrá realizar las siguientes gestiones:

- Firmar el formulario único nacional, en nombre de la sociedad, como titular del trámite y/o licencia.
- Firmar autorizando del manejo de los datos personales que se aportan míos o de quien haga las veces de Secretario General del Ministerio y de la sociedad de acuerdo con las políticas establecidas en el despacho del Curador.
- Suscribir el formulario único nacional como solicitante del trámite de licencia, para solicitar, aportar y retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, reiterar los documentos cuando culmine el trámite, desistir, renunciar a términos de ejecutoria, y adelantar los actos complementarios e inherentes a la obtención del trámite.
- Diligenciar los formatos necesarios para solicitar la licencia de construcción ante la Curaduría urbana que considere.
- Ejecutar todos los trámites tendientes a la instalación de nuevos servicios públicos al interior del inmueble, con ocasión de la solicitud de la licencia de construcción que se otorgue.
- Realizar y supervisar bajo su propia cuenta y riesgo, las obras derivadas de la solicitud de las obras de construcción, urbanismo y modificación instalación de nuevos servicios públicos.
- Cumplir con todas las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de construcción, modificación o urbanismo y de instalación de nuevos servicios públicos en los que se incurra.
- Realizar los trámites ambientales, sanitarios que se requieran para el desarrollo del presente mandato, ante las autoridades competentes.
- Asumir la responsabilidad relacionada con los planes ambientales necesarios.

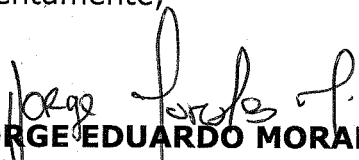
SEGUNDA: Todos los costos y gastos necesarios para adelantar las obras objeto de instalación de servicios públicos, en virtud del presente poder especial, amplío y suficiente, así como las demás erogaciones que surjan directamente o con ocasión de dichas construcciones y trámites, estarán a cargo de absoluta responsabilidad de la sociedad **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE**

BARRANQUILLA S.A. – USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA “ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F.” con NIT 800.186.284-5, quien asumirá dichas construcciones bajo su propia cuenta.

TERCERA: El presente poder especial, amplio y suficiente se otorga por el término de las vigencias 2025 y 2026, para tal fin el operador y el usuario autorizado deberán reportar en un informe las evidencias pertinentes, conducentes y útiles de las labores, actividades y gestiones realizadas. El arrendatario-usuario operador, además de lo anterior, mantendrá indemne al Ministerio de cualquier actuación administrativa y judicial, que llegare a presentarse por terceros.

CUARTA: Las áreas del proyecto podrán presentar modificación de acuerdo con la gestión de aprobación del proyecto y las observaciones que pueda realizar la curaduría o autoridad municipal encargada de la aprobación de las licencias y permisos. Una vez aprobada la licencia de construcción, el arrendatario deberá hacer entrega al Ministerio de una copia digital de los planos aprobados y de la correspondiente licencia de construcción, junto con el memorial de responsabilidad de los profesionales encargados de los estudios de suelos, diseños estructurales, arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos y todos aquellos requeridos para la funcionalidad del proyecto.

Atentamente,


JORGE EDUARDO MORALES MORALES
C.C. 1.026.268.285
SECRETARIO GENERAL (E)
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Acepto,

PEDRO RENALDO DONADO MANRIQUE
C.C. 7.467.660
REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A. – USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA “ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F.”. NIT 800.186.284-5

Revisó: YRVB – Coordinador Grupo Administrativa MINCIT 
Revisó: ILPR – PE. Grupo Administrativa MINCIT
Proyectó: JFRD – PE. Grupo Administrativa MINCIT 
Proyectó: GAMM – C. Grupo Administrativa MINCIT

