



## **Reunión Interesados Marina de Cartagena**

Fecha Mayo 31 de 2010  
Bancoldex – Salón Sierra Nevada  
Hora: 9:00 a.m.

Con el fin de recibir retroalimentación sobre el proyecto Marina de Cartagena y conocer las apreciaciones y observaciones tanto sobre el Plan Maestro como sobre los requisitos financieros que se ha contemplado incluir en los términos de referencia, Proexport citó a una reunión a posibles inversionistas, firmas constructoras y en general interesados en el proyecto marina de Cartagena a una reunión en la ciudad de Bogotá.

El viceministro de Turismo Oscar Rueda y la Presidente de Proexport Nubia Stella Martínez hicieron la presentación general del Proyecto Marina de Cartagena, posteriormente Jorge Julián Trujillo socio de la Banca de Inversión Valor & Estrategia hizo la presentación de la estructuración financiera del proyecto.

En seguida se inició una ronda de preguntas y observaciones sobre el proyecto por parte de los asistentes.

- Bruce McMaster, Inverlink: Pregunta cuál es el sentido de otorgar mayor puntaje a quien regrese la marina a Proexport en el menor tiempo posible. Considera que el Estado no sabe administrar marinas y por lo tanto qué sentido tiene tenerla de vuelta en el menor tiempo posible? Considera que para atraer inversionistas internacionales es necesario que se presenten negocios a largo plazo.
- Intervino el señor Javier Julvez de Marinas de Colombia (proyecto de la Marina de Puerto Velero) de nacionalidad Española, quien considera que el plazo debe ser mayor ya que se puede presentar un problema como el que se está presentando en España con los amarres que el operador de la marina ha vendido, plantea que se debe pensar en cómo se manejaría esto si cuando se venza el plazo de operación de la marina aún no se han vencido los términos de “venta” de los amarres.

La presidenta de Proexport respondió que esto tiene que ver en cómo se establece un régimen de transición entre operadores.

- Hubo algunas intervenciones sobre la inconveniencia de tener almacenaje en seco dónde se encuentra planteado en el proyecto, por razones de estética, de seguridad por la movilidad de equipos en áreas de circulación peatonal y adicionalmente porque no existe la necesidad ya que en Cartagena hay suficiente oferta de este tipo de almacenaje.

- Eduardo Luis de la Vega de la marina de Barú considera que el tamaño de la marina en el agua es demasiado grande pues cierra la posibilidad que en el futuro se realicen marinas al otro lado de la bahía.
- Frank C. Londoño de la Marina Todomar, considera que la marina traerá problemas de movilidad pues ya hoy en día existe problema con los carros que se parquean en la vía del arsenal y que adicionalmente el Concejo de Cartagena que queda al frente utiliza este parqueadero.
- Guidobruno Guidi di Bagno de la empresa Marina Waterfront, Considera que en este sitio no se debe llevar a cabo ningún tipo de construcción pues el Centro de Convenciones según su criterio se encuentra subutilizado y puede servir como centro de administración de la marina.
- Javier Julves considera que una marina que no preste servicios de varadero no es factible.
- Cuál es la razón de solicitar experiencia en 1000 amarres si la marina será de 460 amarres, adicionalmente esto quiere decir que ningún Colombiano puede por sí solo acreditar esta experiencia.
- Federico Jimeno manifestó que se debe dar claridad sobre cuáles serán los criterios para calificar los 20 puntos de impacto en la ciudad.
- Carlos Socarrás del proyecto de la marina de Santa Marta expresó que la marina que se está construyendo en Santa Marta cuenta con 256 puestos, que son muelles flotantes con un costo de 12 millones de dólares. Que sí tienen un acuerdo con un operador internacional de marinas con experiencia en más de mil amarres, que ha sido necesario para la comercialización y para la transferencia de conocimiento ya que no tienen la experiencia para administrar este tipo de negocio.

## Respuestas a las Inquietudes Presentadas

- Criterio de evaluación otorgando mayor puntaje a quien regrese la marina a Proexport en el menor tiempo posible.

**R/** Se considera que la apreciación podría ser válida y por lo tanto se evaluará esta sugerencia y se tendrá en cuenta al momento que se llegue a una definición sobre los criterios de evaluación en los términos de referencia. Se explico que al revertir la Marina en el periodo que señale el oferente, se esperaría o renovarla para el operador que estuviese o concesionarla nuevamente a otros interesados mejorando las condiciones para el estado.

- Determinar los plazos de operación ligados a los plazos por los cuales se dan en uso los amarres.

**R/** En la definición del contrato con el operador se prestará especial atención en establecer un régimen de transición entre los operadores.

- Conveniencia del almacenaje en seco.

**R/** Esta circunstancia ya estaba siendo evaluada entre otras por las razones dadas por los asistentes tales como la suficiencia de la oferta de este tipo de almacenaje en la ciudad de Cartagena, adicionalmente la inconveniencia de tener este tipo de almacenaje al lado de una zona peatonal.

- ¿Cuál es el área que se puede utilizar para desarrollo comercial?

**R/** Las áreas son las determinadas en el Plan Maestro, el plan maestro en este punto sigue los lineamientos del POT.

- Tamaño de la marina en el agua es demasiado grande.

**R/** El punto determinante para el proyecto no es el tamaño de la marina sino llegar a un punto de amarres que hagan el proyecto financieramente viable , si bien hay un Plan Maestro, se piensa que el operador podría desarrollar o no la segunda etapa, lo que si se requiere es que al menos la primera etapa sea desarrollada, dentro de la cual existe apertura para analizar diferentes modulaciones y combinaciones entreyates y megayates..

- Problema de movilidad con los carros que parquean en la vía del arsenal. En adición a la eliminación del parqueadero que usan entre otros el Concejo de Cartagena.

**R/** Se están haciendo los estudios de movilidad para que la marina no impacte negativamente la ciudad. Sin embargo como se expresó el problema de movilidad no será causado por la marina. En el tema del parqueadero, éste en el proyecto no desaparece sino que por el contrario se aumentarán los puestos de parqueaderos existentes. El parqueadero no será exclusivo para la marina sino que se deberá tener como un parqueadero público. Dentro del Plan Maestro también se han identificado al menos 2 o 3 sitios de parqueo en un radio relativamente cercano.

- Centro de Convenciones se encuentra subutilizado y puede servir como centro de administración de la marina.

**R/** El Centro de Convenciones tiene una vocación diferente y sí se considera necesario tener un centro de administración (oficinas autoridades) dentro del proyecto de la marina.

- Necesidad de prestar servicios de varadero dentro de la marina.

**R/** Dentro del proyecto de la marina no se contempla este eje de negocio, pues aunque complementario no se considera necesario, ya que en Cartagena existe oferta de este tipo de servicios. Adicionalmente lo que se busca con el proyecto de la marina es el desarrollo náutico de Cartagena y en la medida que haya una demanda por nuevos servicios de varadero por el nuevo tipo de embarcaciones que arriben a la ciudad se crearán una oferta de servicios que supla esta nueva demanda. Si el operador de la marina se encuentra interesado en prestar este tipo de servicios, podría buscar sitios aledaños en los cuales pueda desarrollarlos.

- Requisito experiencia 1000 amarres.

**R/** El número de amarres fue determinado por la firma consultora, lo que se busca con este requisito es garantizar experiencia en la operación de marinas de estas características. Lo que se alienta con este requisito es la búsqueda de alianzas entre internacionales y locales aprovechando fortalezas y garantizando la transferencia de conocimiento y la comercialización internacional. .

- Criterios para calificar los 20 puntos de impacto en la ciudad.

**R/** Estos criterios no han sido definidos pero cuando se publiquen los términos de referencia se dará claridad sobre los mismos.