

CONTRATO PRINCIPAL

JUNIO 21 DE 1994

CONTRATO ESTATAL DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS E
INSTALACIONES PARA LA OPERACIÓN DE LA ZONA FRANCA
INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA S.A.,
DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

ARRENDADOR: MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR

ARRENDATARIO O USUARIO-OPERADOR: SOCIEDAD OPERADORA
ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CARTAGENA DE INDIAS
S.A. - ZOFRANCA S.A. - O ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE
SERVICIOS DE CARTAGENA S.A.

PLAZO: QUINCE (15) AÑOS

Nosotros, JUAN MANUEL SANTOS C. identificado con la cédula de
ciudadanía número 19.123.402 expedida en Bogotá, obrando en
representación de La Nación-Ministerio de Comercio Exterior, nombrado para
ejercer dicho cargo por Decreto 2545 del 8 de noviembre de 1991, quien para
los efectos de este Contrato se llamará EL MINISTERIO, de una parte, y
GUSTAVO OCHOA PALAU, identificado como aparece al firmar el presente
documento, actuando en su condición de representante legal de SOCIEDAD
OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE
CARTAGENA DE INDIAS S.A. - ZOFRANCA S.A., quien para efectos de este
contrato se llamará EL USUARIO-OPERADOR, hemos decidido celebrar el
presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones:

- a) Que el Ministerio de Comercio Exterior está facultado por el Decreto
Ley 1050 de 1968, el Decreto 2480 de 1993 y la Ley 80 de 1993 para
suscribir el presente contrato.
- * b) Que mediante la Resolución No. 0977 del 20 de junio de 1994,
expedida por el Ministerio de Comercio Exterior, se declaró como Zona
Franca Industrial de Bienes y de Servicios el área geográfica que venía
siendo operada por el establecimiento público Zona Franca Industrial y
Comercial de Cartagena, En Liquidación.

c) Que, igualmente, en la citada resolución se seleccionó y designó como
USUARIO-OPERADOR de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios
de Cartagena S.A. a la firma SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA

Ami

BARRIO REAL
VILLABONA
NOTARIO PUBLICO

INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. -ZOFRANCA S.A. constituida mediante Escritura Publica No. 6938 del 19 de noviembre de 1993 de la Notaria Tercera del Circulo de Cartagena, representada legalmente por el señor GUSTAVO OCHOA PALAU quien ha sido debidamente autorizado para suscribir el presente contrato, según Acta de la Junta Directiva de la sociedad representada, No. 003, del 28 de marzo de 1994.

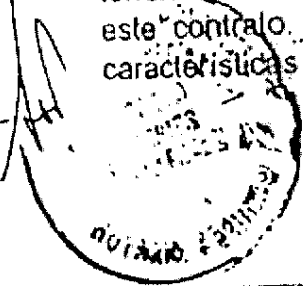
d) Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 8o. numeral 4o. del Decreto 2480 de 1993 y el artículo 4o. de la Resolución No. 0977 del 20 de junio de 1994, expedida por el Ministerio de Comercio Exterior, el USUARIO-OPERADOR seleccionado, se obligó a suscribir el presente contrato de arrendamiento.

e) Que el USUARIO-OPERADOR ha demostrado su existencia, representación legal y vigencia con el certificado de Cámara de Comercio de Cartagena, expedido el 22 de abril de 1994.

f) Que el USUARIO-OPERADOR declara bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la firma de este documento, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad contenidas en los artículos 8o. y 9o. de la Ley 80 de 1993, y que está enterado que el hallarse afectado por alguna, vicia el contrato de nulidad absoluta, según el artículo 44 de la citada Ley.

g) Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, puede procederse a la suscripción, perfeccionamiento y legalización del presente contrato, que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: EL MINISTERIO concede al USUARIO-OPERADOR, a título de arrendamiento, el uso y goce de los terrenos, construcciones, instalaciones, obras de infraestructura y demás bienes inmuebles que venían siendo operadas por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena, En Liquidación, y cuya identificación, delimitación y demás características son las que se describen en el Artículo Primero de la Resolución No. 0977, del 20 de junio de 1994, del Ministerio de Comercio Exterior, por medio de la cual se declaró la respectiva Zona Franca y se seleccionó al Usuario-Operador, y en el Acta de Entrega Material de los terrenos e instalaciones, documentos éstos que hacen parte integrante de este contrato. **PARÁGRAFO:** Es entendido que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles anteriormente señalados son

Carla


aproximadas y, en consecuencia, se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

SEGUNDA.- ALCANCES DEL OBJETO: El USUARIO-OPERADOR, sobre las áreas objeto del arrendamiento, ejecutará especialmente las siguientes actividades:

- a. Promover, dirigir, administrar y operar la Zona Franca arrendada.
- b. Desarrollar, con sus propios recursos o con financiaciones debidamente legalizadas, la infraestructura y construcciones de la Zona Franca, de acuerdo con el Plan de Desarrollo descrito en la propuesta presentada para ser seleccionado como USUARIO-OPERADOR de la Zona Franca, la cual hace parte integrante del presente contrato.
- c. Autorizar el ingreso de los usuarios desarrolladores, de los industriales de bienes y de servicios y celebrar con ellos los respectivos contratos a que haya lugar, a excepción de cualquier acto o contrato que disponga de algún derecho real sobre los inmuebles dados en arrendamiento.
- d. En general, aquellas actividades autorizadas por los Decretos 2480 de 1993, 2131 de 1991 y 971 de 1993 y la Resolución No. 0977 del 20 de junio de 1994, del Ministerio de Comercio Exterior, por medio de la cual se declaró la Zona Franca y se designó al USUARIO-OPERADOR.

TERCERA.- DESTINACIÓN: El USUARIO-OPERADOR solamente podrá destinar los inmuebles arrendados para las actividades propias o complementarias de Zona Franca, y su incumplimiento se considerará lesión grave de los derechos del arrendador o EL MINISTERIO.

CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES O CANON DE ARRENDAMIENTO: El USUARIO-OPERADOR se obliga a pagar al MINISTERIO a título de contraprestación o canon de arrendamiento, las siguientes sumas:

- a.) La suma de CIENTO NUEVE MILLONES DE PESOS (\$109.000.000,00) Mcte., por el primer año a partir de la fecha de vigencia del presente contrato, la cual se deberá pagar en cuatro (4) contados anticipados trimestrales dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada trimestre.
- b.) A partir del segundo año, y durante toda la vigencia del contrato, la contraprestación o canon de arrendamiento será la suma de VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (U.S.\$0.20,00), mensual, por cada metro cuadrado arrendable, liquidado a la tasa representativa del mercado de la fecha de pago, suma que se cancelará por trimestre anticipado dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada trimestre. Para este efecto, se toma como área inicial mínima de metros arrendables la cantidad de 85.000 Mts². Esta cifra se irá incrementando anualmente, de acuerdo con las construcciones que se hayan realizado.
- c.) También, a partir de la iniciación del segundo año y durante toda la vigencia del contrato, el USUARIO-OPERADOR pagará al MINISTERIO la

83

suma de TRES CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$0.03) anuales por metro cuadrado de las áreas no utilizables correspondientes a las islas 2, 3, 4 y 5. Esta suma se pagará por anticipado en un solo contado anual dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada año, liquidada a la tasa representativa del mercado de la fecha de pago. En caso de que estas áreas se lleguen a utilizar antes de ser desarrolladas por el usuario operador, éste pagará al Ministerio de Comercio Exterior, por el área efectivamente utilizada, el valor de VEINTE CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$0.20) por metro cuadrado mensual, pagaderos en la forma indicada en el literal b. Una vez estas áreas se desarrollen pasarán a pagar la tarifa de VEINTE CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$0.20) por metro cuadrado mensual, liquidada y pagada en la forma señalada y pagada en el literal b. de este artículo.

PARÁGRAFO: Por el área de 5.000 Mts2. correspondientes al muelle marítimo público, no se causará canon de arrendamiento, sin perjuicio de la contraprestación que por la concesión portuaria, el usuario operador debe pagar a la Superintendencia General de Puertos.

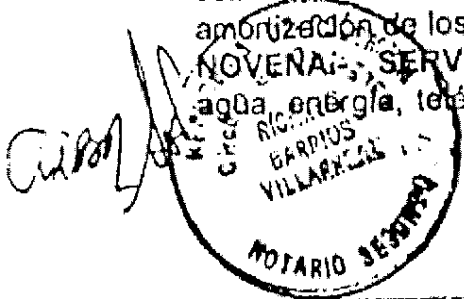
QUINTA.- TERMINO: El término de duración del presente contrato será de quince (15) años, contados a partir de la fecha del Acta de Entrega de la Zona Franca y la suscripción del Acta de Liquidación del establecimiento público que venía operando como Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena y de la autorización de funcionamiento que expida EL MINISTERIO, conforme a lo establecido por el Artículo 8º del Decreto 2131 de 1991.

SEXTA.- ENAJENACIÓN DE BIENES: En el evento que EL MINISTERIO decidiera enajenar o transferir el dominio de los bienes que conforman la Zona Franca, éste determinará en los términos de referencia de la respectiva licitación, como factor importante de calificación, el hecho de ser usuario-operador de la Zona Franca.

SÉPTIMA.- CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: Las nuevas construcciones y mejoras que se practique a los bienes existentes, previstas dentro del plan de desarrollo presentado con la propuesta, serán de cargo exclusivo del USUARIO-OPERADOR y a la terminación del contrato quedarán en favor de la Nación-Ministerio de Comercio Exterior, sin costo o indemnización alguna.

OCTAVA.- REPARACIONES: El USUARIO-OPERADOR se obliga a efectuar por su propia cuenta las reparaciones y mantenimiento necesarios para el desarrollo de la operación de la Zona Franca que se originen por hechos de él o de sus dependientes, sin perjuicio de que establezca de común acuerdo con los usuarios de bienes y servicios, mecanismos de amortización de los mismos.

NOVENA.- SERVICIOS: Todos los cargos por concepto de servicios de agua, energía, teléfono, alcantarillado, aseo, similares y conexos, etc. serán



de cargo exclusivo del USUARIO-OPERADOR, sin perjuicio de que éste a su vez recobre o establezca mecanismos de amortización a los usuarios de bienes y servicios de la Zona Franca, mecanismos que obedecerán al principio de que la operación de Zona Franca es una actividad no subsidiada para tales usuarios.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DEL USUARIO-OPERADOR: El USUARIO-OPERADOR queda especialmente obligado a dar cumplimiento estricto a las disposiciones propias de Zona Franca y especialmente a las consagradas en los Decretos 2131 de 1991, 971 de 1993, 2480 de 1993 y la Resolución No. 0977 del 20 de junio de 1994, del Ministerio de Comercio Exterior, por medio de la cual se le designó como USUARIO-OPERADOR.

DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN DEL CONTRATO: El USUARIO-OPERADOR no podrá ceder total o parcialmente el presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA: En caso de que el USUARIO-OPERADOR solicite al MINISTERIO la terminación anticipada del presente contrato, y éste lo aceptare, se procederá a la liquidación del contrato, en los términos establecidos por la Ley 80 de 1993, en la cual las partes acordarán las restituciones mutuas a que haya lugar.

DÉCIMA TERCERA.- GARANTÍAS: De conformidad con lo dispuesto en el decreto 679 de 1994 el USUARIO-OPERADOR se obliga a constituir dentro de los siete (7) días calendario contados a partir de la firma del contrato, en favor de la Nación-Ministerio de Comercio Exterior, una garantía bancaria o de compañía de seguros, cuya garantía matriz haya sido aprobada por la Superintendencia Bancaria que cubrirá los siguientes amparos:

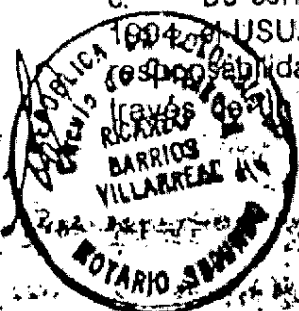
a. De cumplimiento del Contrato. Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones emanadas del contrato, incluyendo las multas y el valor de la cláusula penal pecuniaria que se haga efectiva, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor inicial total del contrato. Esta garantía tendrá una vigencia anual renovable automáticamente año por año durante todo el término del contrato y un año más.

b. De salarios y prestaciones sociales. Para garantizar el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones del personal utilizado para la ejecución del contrato, por una cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor inicial total del contrato, con vigencia anual renovable automáticamente año por año durante todo el término del contrato y tres años más.

c. De conformidad con lo señalado en el artículo 17 del Decreto 679 de

1994 el USUARIO-OPERADOR queda obligado a constituir una garantía de responsabilidad civil frente a terceros derivada de la ejecución del contrato a

través de un amparo autónomo contenido en póliza anexa, por una suma



equivalente a CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00) y por una vigencia anual renovable automáticamente año por año durante todo el término del contrato y un año más. **PARÁGRAFO:** Las anteriores garantías se aumentarán anualmente en una proporción igual al cien por ciento (100%) del aumento del Índice de precios al consumidor determinado por la autoridad competente para el año inmediatamente anterior. Igualmente el USUARIO-OPERADOR deberá reponer las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por razón de siniestros.

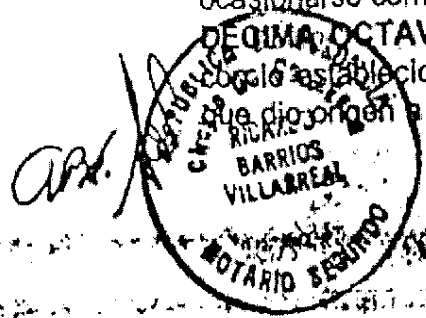
DÉCIMA CUARTA.- RESTITUCIÓN: El USUARIO-OPERADOR restituirá los inmuebles arrendados al MINISTERIO a la terminación del contrato en el igual estado de operación en que los recibió, salvo el deterioro normal por su uso y goce y con las mejoras realizadas, ejecutadas e incorporadas.

DÉCIMA QUINTA.- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del USUARIO-OPERADOR dará derecho al Ministerio para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata de los inmuebles sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. El USUARIO-OPERADOR renuncia a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil. La presente cláusula se aplica sin perjuicio de las restituciones mutuas a que haya lugar.

DÉCIMA SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: De conformidad con lo establecido por el artículo 80. del decreto 2480 de 1993, el presente contrato queda sometido a la condición resolutoria expresa de que el USUARIO-OPERADOR pierda dicha calidad o se le cancele el permiso de funcionamiento como tal de acuerdo con las normas propias del régimen de Zonas Francas. Ocurrido el evento aquí previsto, el contrato quedará resuelto automáticamente, y el USUARIO-OPERADOR restituirá los inmuebles, y se procederá a la liquidación del contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993 o las normas que lo sustituyan o adicionen, dando aplicación igualmente a las mutuas restituciones a que haya lugar.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del USUARIO-OPERADOR de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato lo constituirá en deudor del Ministerio por una suma igual al diez por ciento (10%) del valor inicial total del contrato, a título de pena, sin menos cabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

DÉCIMA OCTAVA.- ENTREGA DE LOS INMUEBLES: De conformidad con lo establecido en los términos de referencia de la Convocatoria Pública que dio origen a este contrato y con lo establecido en la Resolución No. 0977



del 20 de junio de 1994, expedida por el Ministerio de Comercio Exterior, por la cual se seleccionó al USUARIO-OPERADOR y la visita efectuada por el interesado a las instalaciones, el Ministerio hará entrega de los inmuebles e instalaciones en el estado de funcionamiento en que se encuentren a la fecha de entrega, suscribiendo el Acta correspondiente en la cual se anotarán los pormenores a que haya lugar, la cual hará parte integrante de este contrato.

DÉCIMA NOVENA.- CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS ANTERIORES:

El USUARIO-OPERADOR de conformidad con lo establecido en el artículo 100. del decreto 2480 de 1993, los términos de la Convocatoria Pública correspondiente y la resolución de selección del USUARIO-OPERADOR, continuará a título de cesionario con la ejecución de los contratos vigentes celebrados por el establecimiento público que operaba la Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena, en los términos previstos en tales contratos. Salvo acuerdo en contrario entre el USUARIO-OPERADOR y estos contratistas, se respetarán las condiciones de tales contratos hasta su terminación, sin perjuicio del cambio de jurisdicción y competencia que se opera por la sustitución de un establecimiento público por una persona jurídica de derecho privado.

VIGÉSIMA - REVISIÓN DEL ESTADO DE LAS INVERSIONES: Al iniciarse el décimo año de ejecución del presente contrato, las partes harán una revisión sobre las inversiones realizadas por el USUARIO-OPERADOR de acuerdo con el plan de desarrollo presentado, con el objeto de determinar los saldos de recuperación de la inversión que a esa fecha puedan existir y establecer, si fuere del caso, un mecanismo de amortización de dichos saldos, con el fin de que al finalizar el último año de ejecución del contrato, no exista excedente alguno, por este concepto, en favor del USUARIO OPERADOR.

VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN: A la terminación del presente contrato por cualquier causa se procederá a su liquidación de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993 o las normas que lo sustituyan o adicionen.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de los contratantes, y para su legalización y ejecución el USUARIO-OPERADOR deberá, dentro de los siete (7) días calendario siguientes a la aprobación de las garantías, publicar este contrato en el Diario Oficial y pagar los impuestos que se deriven de la suscripción del mismo.

VIGÉSIMA TERCERA.- VALOR TOTAL DEL CONTRATO: Para efectos fiscales y constitución de pólizas, el valor total del presente contrato será la suma de MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$

1 635 000.000 oo) M/cle., equivalentes al canon de arrendamiento fijado para el primer año, multiplicado por el número total de años de vigencia del contrato.

VIGÉSIMA CUARTA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales hacen parte de este contrato los siguientes documentos:

a. Los términos de referencia de la Convocatoria Pública que dio origen al convenio.

b. La Resolución No. 0977 del 20 de junio de 1994, del Ministerio de Comercio Exterior, por medio de la cual se declaró la Zona Franca y se seleccionó al USUARIO-OPERADOR.

c. El Acta de entrega de los inmuebles e instalaciones.

d. Cualquier otro documento que suscriban las partes, relacionado con la ejecución del contrato, así como los actos administrativos o providencias que se dicten por parte de las autoridades correspondientes en relación con el régimen de Zona Franca a que están sometidas las áreas y el USUARIO-OPERADOR.

e. La propuesta presentada, en los puntos que no se especifique lo contrario en el presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA.- INTERVENTORIA: La interventoría del presente contrato será efectuada por la Dirección para el Desarrollo del Intercambio del Ministerio de Comercio Exterior, a través del funcionario que designe el Ministro de Comercio Exterior.

VIGÉSIMA SEXTA.- CAMBIO DE NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: De conformidad con lo dispuesto en la resolución de declaración de la Zona Franca, es entendido que al cambiar el nombre o razón social del arrendatario por el de ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA S.A., el contrato no sufre ninguna modificación y su ejecución continuará normalmente con el nuevo nombre o razón social del USUARIO-OPERADOR o arrendatario.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: Para todo los efectos legales especialmente laborales y civiles, el USUARIO-OPERADOR tiene la calidad de contratista independiente, dado que goza de total autonomía administrativa, técnica, financiera y jurídica, y en consecuencia no existe ninguna relación laboral ni solidaridad civil y patronal entre el USUARIO OPERADOR y EL MINISTERIO.

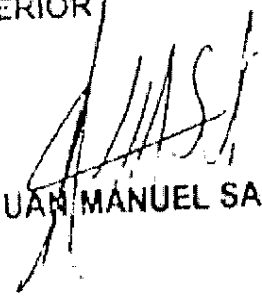
VIGÉSIMA OCTAVA.- PAGO DE DEUDAS REMANENTES DEL ESTABLECIMIENTO PÚBLICO: Las partes podrán acordar adicionalmente y de acuerdo con los términos de referencia y la propuesta respectiva, aquellas obligaciones insolutas del establecimiento público que se liquida, que asumirá el usuario operador, a título de cánones de arrendamiento.

78

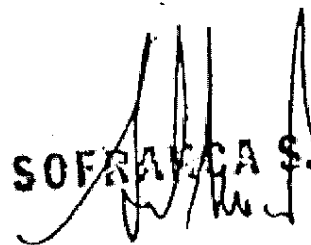
MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR

Para constancia se firma por la partes en original y dos (2) copias en la ciudad de Santafé de Bogotá, a los 21 JUN. 1994

LA NACION-MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR

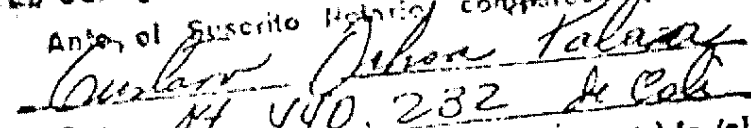

JUAN MANUEL SANTOS C.

EL USUARIO-OPERADOR, SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. - ZOFRANCA S.A.- O ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA S.A.


SOFRANCA S. A.

C.C. No. 14.440.232 de Cali
Representante legal

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE CARTAGENA

En Cartagena a _____ de 19____
Ante, el Suscrito Notario, comparecieron (con)

Oscar Palacios
C.C. No. 14.440.232 de Cali
Y dijo (eron) que reconoce (n) como suya (s) la (s)
Firma (s) estampada (s) en el anterior documento
es, como el contenido del mismo

