

CONTRATO ADICIONAL No. 3

JUNIO 19 DE 2009



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1930-2010

SECRETARIA GENERAL

Entre los suscritos, por una parte, **PATRICIA DEL PILAR ACOSTA TRUJILLO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 41.738.523 de Bogotá, D.C., actuando en representación del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en su calidad de Secretaria General, según fuera nombrada mediante Decreto 4032 del 21 de octubre de 2.008, cargo del cual tomó posesión el día 23 de octubre de 2008, según consta en el Acta de Posesión N° 0121, facultada para contratar en nombre de La Nación - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante Resolución Ministerial N° 2649 del 16 de Noviembre de 2006, y quien en adelante se denominará el **MINISTERIO**, y por la otra, **JUAN CARLOS LEMAITRE VELEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 17.184.590 de Bogotá, D.C., actuando en representación de la **SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. ZOFRANCA S.A.**, en su calidad de representante legal, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena de fecha 7 de abril de 2009, debidamente autorizado por la Junta Directiva de la entidad, según consta en el acta N° 103 del 28 de enero de 2.009, hemos acordado suscribir el presente ~~Contrato Adicional Número Tres (3)~~ al contrato inicial firmado el 24 de junio de 1994, previas las siguientes consideraciones:

- a) Que el 21 de junio de 1.994 el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el mencionado Usuario Operador suscribieron un contrato estatal de arrendamiento de terrenos e instalaciones y obras de infraestructura para la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena.
- b) Que el Usuario Operador se obligó para con este Ministerio a: *"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 Inicial presentada para ser seleccionado como Usuario Operador"*, el cual cumplió a cabalidad finalizando en el año 2002.
- c) Que el 26 de febrero de 1998, las partes contratantes suscribieron un Otro Sí, al contrato principal de arrendamiento de terrenos e instalaciones para la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena, teniendo como objeto principal la continuidad de las operaciones del muelle marítimo al Arrendatario, con el propósito de permitir el cumplimiento a las obligaciones adquiridas con el Ministerio, en virtud del Contrato y de la Resolución 977 de 1994.
- d) Que el 25 de octubre de 2004, las partes contratantes suscribieron el contrato adicional N° 02, al contrato principal de arrendamiento de terrenos e instalaciones para la operación de la Zona Franca industrial de Bienes y Servicios de Cartagena, teniendo como objeto principal el aprobar la modificación al Plan de Inversión y Desarrollo de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena, y declarar ejecutada en su totalidad las inversiones allí aprobadas por haberse ejecutado en más del cien por ciento los planes de inversión y desarrollo inicial, conforme a lo estipulado en la Resolución No 1069 de fecha 1 de Junio de 2004 y la Resolución No 1636 de fecha 5 de agosto del mismo año, mediante el cual se resolvió el Recurso de Reposición.
- e) Que mediante Resolución 0902 del 23 de noviembre de 2007, la Alcaldía Mayor del Distrito de Cartagena, resolvió declarar liquidado en forma definitiva el contrato de



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



SECRETARIA GENERAL

comodato celebrado el 30 de diciembre de 1976, entre el municipio de Cartagena, hoy Distrito de Cartagena y el Establecimiento Público Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena- hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; protocolizado mediante Escritura Publica 2817 de 1976, otorgada en la Notaria Tercera (3ª) de Cartagena. Que la misma resolución ordenó restituir la totalidad de los predios con sus anexidades a favor del Distrito de Cartagena. Que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo interpuso recurso de reposición en contra de dicha resolución, el cual fue resuelto mediante la Resolución N° 759 del 8 de mayo de 2009, confirmando en todas sus partes la Resolución 0902 del 23 de noviembre de 2007.

- f) Que mediante comunicaciones 057033 del 30 de noviembre de 2006; 024887, 043151, del 27 de junio y 24 de octubre del año 2007; 009306; 034540 y 055814 del marzo 3, agosto 11 y 18 de diciembre del año 2008 respectivamente, el Representante Legal de la Sociedad Operadora de la Zona Franca de Cartagena, solicitó la ampliación del plazo del contrato de arrendamiento del inmueble de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo donde funciona la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena por un periodo de 15 años adicionales al inicial, o sea hasta el año 2024.
- g) Que la solicitud de prórroga fue sometida a consideración de la Junta de Adquisiciones y Licitaciones en su Sesión 1a de 2009, quien recomendó prorrogar el contrato con el Usuario Operador de la Zona Franca de Cartagena por un periodo de 5 años a partir del 1° de julio del año 2009, con la condición de que si dicho inmueble se enajena total o parcialmente, antes del vencimiento de la prórroga, el Usuario Operador debe realizar la entrega del inmueble.
- h) Que dentro de los análisis financieros y económicos efectuados por el Ministerio se determinó que para la prórroga a cinco (5) años del contrato se debían establecer las siguientes condiciones: 1) US\$0.20 m²/mes por área arrendable y US\$0.03 m²/año por área urbanizada no arrendable .2) Estos valores se expresan en pesos colombianos con base en la TRM promedio de los últimos 12 meses a mayo de 2009 (US\$2.177,50). En adelante los precios de referencia estarán expresados en pesos colombianos. 3) Un incremento inicial del 25%. 4) Al cumplirse el primer año de la renovación y en los años subsiguientes el incremento anual será equivalente al IPC Nacional del año inmediatamente anterior más 2 puntos porcentuales. Los cálculos se elaboraron con base en los estudios que se encuentran en documento presentado por la Oficina de Estudios Económicos del Ministerio de Comercio Industria y Turismo y que hacen parte del presente contrato adicional No. 3.
- i) Que las Zonas Francas cumplen una función primordial en el proceso de globalización de la economía y en especial en los acuerdos comerciales que viene adelantando el país, los cuales se traducen en nuevas oportunidades de inversión de empresas nacionales y extranjeras e incremento en los flujos de comercio, que requieren de la disponibilidad de áreas que faciliten tanto la producción como la comercialización de bienes, servicios y tecnología.
- j) Que teniendo en cuenta que el inmueble objeto del contrato en referencia goza del régimen franco hasta el año 2024 y que el Usuario Operador viene cumpliendo con las finalidades del contrato como son la creación de empleos, la captación de inversiones de capital, la promoción a la competitividad y la simplificación de los

19 de julio

+ 2



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



SECRETARIA GENERAL

procedimientos de venta de bienes y servicios a mercados externos, por lo que se considera procedente realizar las modificaciones, ampliaciones y adiciones correspondientes de acuerdo con las consideraciones antes enunciadas.

Por lo anterior, los contratantes acuerdan aprobar, modificar, adicionar y ajustar el contrato principal en las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.-** Modificar la Cláusula Primera del Contrato Principal, la cual quedará así: **PRIMERA.-** 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 hacen parte de la Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena, cuya identificación y delimitación son las que se describen a continuación: **PREDIOS EN MANGA:** 1). Un área de terreno de aproximadamente cuatro mil ciento ochenta y dos metros cuadrados (4.182m²) ubicado en el barrio de Manga de la ciudad de Cartagena; identificado con referencia catastral número 01-01-0207-0002-000 y matrícula inmobiliaria No 060-0004670, cuyos linderos se describen en la escritura pública No 2197 del 30 de Diciembre de 1976 de la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Cartagena y que posee un área construida total de 3.627,34 m² y áreas libres o patio de maniobras urbanizados de 810,30 m². 2) Un área de seis mil noventa y un metros cuadrados (6.091 mts²); ubicado en el sector de Manga, identificado con referencia catastral N° 01-01-0207-0001-000 y matrícula inmobiliaria N° 060-6262565, cuyos linderos se describen en la escritura pública N° 2017 del 27 de septiembre de 1984 de la Notaría Primera del Circulo de Cartagena y que posee un área construida total de 2.591,88 m² y áreas libres o patio de maniobras urbanizados de 3.499,12 m². **PREDIO EN MAMONAL** 1) Un área de seiscientos treinta y cuatro mil novecientos cincuenta metros cuadrados (634.950 mts²); ubicado en el sector de Mamonal, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 060-176309; cuyos linderos se describen en la Escritura Pública N° 4951 del 6 de noviembre de 1998 de la Notaría Tercera del Circulo de Cartagena y que posee un área construida de 38.435 m² más 71.211 m² de zonas duras y de patio de maniobras. La extensión y demás características de las áreas e inmuebles señaladas con anterioridad son aproximadas tomadas del plano topográfico realizado en octubre de 2006 y revisado en junio de 2009, sin embargo se arriendan y entregan como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se entiende que no están incluidas las áreas de terrenos en el sector de Manga que hacían parte del contrato de comodato protocolizado mediante Escritura Pública 2817 de 1976, otorgada en la Notaría Tercera (3ª) de Cartagena, en virtud de la liquidación unilateral efectuada por la Alcaldía Mayor del Distrito de Cartagena, mediante Resolución 0902 del 23 de noviembre de 2007, confirmada mediante Resolución 0759 del 8 de mayo de 2009. **CLÁUSULA SEGUNDA.-** Modificar la cláusula cuarta (4ª) del contrato principal, la cual quedará así: "**CLÁUSULA CUARTA**" CANON DE ARRENDAMIENTO: El Usuario Operador se obliga a pagar al Ministerio a título de contraprestación o canon de arrendamiento las siguientes sumas: **QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (\$544,38)**, mensuales por cada metro cuadrado de áreas arrendables (Área urbanizada construida cubierta y/o adecuada como patio de trabajo o almacenamiento a cielo abierto), esta suma se cancelará por trimestre anticipado dentro los diez primeros días calendario de cada trimestre. Para este efecto se toma como área de metros arrendables la cantidad de: **CIENTO VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS**



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



SECRETARIA GENERAL

(120.153M2) desagregados de la siguiente forma: a) 10.529 mts2 ubicados en la zona franca Comercial de Manga y b). 109.624 mts2 ubicados en la zona franca Industrial de Mamonal, cuya identificación se describe en el numeral 3 de la cláusula primera del presente documento, y que poseen la siguiente configuración arquitectónica:

a). Zona franca Comercial de Manga:

PREDIO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AREA PATIOS	AREA TOTAL ARRENDABLE
PREDIO 01-01-0207-0002-000	4.182	3.627	811	4.438
PREDIO 01-01-0207-0001-000	6.091	2.592	3.499	6.091
PREDIOS ZOFRANCA MANGA	10.273	6.219	4.310	10.529

b). Zona franca Industrial Mamonal:

PREDIO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AREA PATIOS	AREA TOTAL ARRENDABLE
ZOFRANCA MAMONAL	634.950	38.413	71.211	109.624

Discriminados de la siguiente manera:

AREA ARRENDABLE		Area Cubierta	Area Libre
BODEGAS ISLA 1	26.194	26.194	
MEZZANINES	2.800	2.800	
BODEGAS NUEVAS (18 al 20)	2.459	2.459	
ISLA 2 MUELLE	28.180		28.180
ISLA 3 TANQUES	3.641		3.641
ISLA 3 ADUACION PARCIAL OCUPADA (SIN TANQUES)	29.028		29.028
ISLA 2 SIN ADECUAR	10.362		10.362
OTRAS CONSTRUCCIONES (Oficinas, Cuartelillo)	500	500	
BODEGAS ISLA 2A – (MENOS CASINO Y BODEGA COLEC)	6.460	6.460	
AREA CONSTRUIDA ARRENDABLE	109.624	38.413	71.211
AREA OCUPADA EN PLANTA ARRENDABLE (SIN MZZ)	106.824		

c) Resumen Áreas Arrendables:

PREDIO	ÁREA TOTAL TERRENOS	AREA TOTAL ARRENDABLE
ZOFRANCA MAMONAL y MANGA	645.223	120.153



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



SECRETARIA GENERAL

PARÁGRAFO TERCERO: Los valores anteriores fueron obtenidos con el siguiente procedimiento: las tarifas de US\$0.20 mt2/mes por área arrendable y US\$0.03 mt2/año por área urbanizada no arrendable se expresaron en pesos colombianos con base en la TRM promedio de los últimos doce (12) meses a mayo de 2009 (\$2.177.50). Los valores resultantes fueron reajustados en un veinticinco por ciento (25%). **CLAUSULA TERCERA:** A partir del primero (1º) de julio de 2010 el canon de arrendamiento de las áreas arrendables y de las áreas urbanizadas no arrendables se reajustará cada año durante la vigencia del contrato con la variación anual del Índice de Precios al Consumidor "IPC" Nacional a junio del mismo año, más dos puntos porcentuales. **CLAUSULA CUARTA.-** Modificar la cláusula quinta (5ª) del contrato principal, la cual quedará así: "CLAUSULA QUINTA: El término o plazo de la ejecución de la presente prórroga al contrato inicial de arrendamiento será de **CINCO (5) AÑOS**, contados a partir del 1º de julio de 2009 y hasta el 30 de junio del año 2014, el cual podrá ser prorrogable de común acuerdo entre las partes. **CLAUSULA QUINTA.-** Adicionar la cláusula sexta del contrato principal, la cual quedará así: **CLAUSULA SEXTA ENAJENACIÓN DE BIENES:** El Ministerio podrá vender total o parcialmente el inmueble sin que por ello se cause indemnización alguna del Ministerio al Usuario Operador. En el evento de una venta total se dará por terminado el contrato y se procederá a la entrega inmediata del inmueble al nuevo dueño; en caso de venta parcial, el contrato se deberá ajustar según la proporción a que corresponda la venta, **PARÁGRAFO:** Los contratos vigentes a la fecha de suscripción del presente contrato adicional y los nuevos contratos realizados por el Usuario Operador con los usuarios industriales, de bienes y servicios ubicados en la zona franca industrial y comercial de Cartagena no podrán superar el plazo de esta adición. Los contratos vigentes celebrados por el Establecimiento Público que operaba la zona franca industrial y comercial de Cartagena continuarán vigentes 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. **CLAUSULA SEXTA.-** Modificar la cláusula séptima (7ª) la cual quedará así: **CLAUSULA SÉPTIMA.** Construcciones y Mejoras. El Usuario Operador no podrá realizar inversiones durante la prórroga de este contrato, relacionadas con nuevas construcciones y mejoras. **CLAUSULA SEPTIMA.- GARANTÍAS.** El Usuario Operador deberá ampliar las pólizas establecidas en el contrato de arriendo inicial de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del decreto 4828 del 2008. **CLAUSULA OCTAVA.-** Aclarar la cláusula décima cuarta restitución, la cual quedará así: **CLAUSULA DECIMA CUARTA.- EL USUARIO - OPERADOR** restituirá los terrenos e instalaciones y obras de infraestructura a la terminación del contrato en igual estado de operación en que los recibió, salvo el deterioro normal por uso y goce. Así mismo, velará por el correcto mantenimiento de los mismos durante el plazo de la presente adición. **CLAUSULA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO ADICIONAL.** El presente contrato adicional, se entiende perfeccionado con las firmas de las partes, pero el Usuario Operador tiene la obligación de pagar los impuestos, el valor correspondiente a la publicación del presente contrato adicional, en el Diario Único de Contratación, al igual que cualquier otro gasto que se pueda derivar de la suscripción de este documento y tendrá efectos entre las partes. **CLAUSULA DECIMA.-** Las cláusulas contractuales que



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



SECRETARIA GENERAL

no sean contrarias al presente contrato adicional, continuarán vigentes y tendrán efectos legales entre las partes. En constancia de lo anterior se firma en dos ejemplares de idéntico tenor, dado en Bogotá D.C., el 19 de junio de 2009.

POR EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,

Patricia Del Pilar Acosta Trujillo
PATRICIA DEL PILAR ACOSTA TRUJILLO
C.C. N° 41.738.523 de Bogotá, D.C

POR LA SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES
SERVICIOS DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. ZOFRANCA S.A.

JUAN CARLOS LEMAITRE VELEZ
C.C. N° 17.184.590 de Bogotá, D.C

Ante mí, Jefe del Circuito de Cartagena,
se me presentó personalmente el Sr.
Juan Carlos Lemaître Velez, identificado con
C.C. N° 17.184.590, quien me presentó personalmente
el presente documento por:

Lemaître Velez
identificado con *17184.590*
Cartagena, a 19 de junio de 2009.

