

**OTRO SÍ N° 4 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS E
INSTALACIONES PARA LA OPERACIÓN DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL
DE BIENES Y SERVICIOS DE CARTAGENA S.A. ZOFRANCA S.A.**

ARRENDADOR: CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

**ARRENDATARIO: SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE
BIENES Y SERVICIOS DE CARTAGENA DE INDIAS S.A.
ZOFRANCA S.A.**

Entre los suscritos a saber **CARLOS IVAN VILLEGAS GIRALDO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.391.024 expedida en Bogotá, debidamente nombrado mediante Decreto número 0281 del 27 Febrero de 2013, posesionado mediante acta número 049 del 4 de marzo de 2013, quien actúa en su condición de Presidente y por ende representante legal de **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA**, Sociedad Comercial de Economía Mixta del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D. C., constituida mediante escritura pública mil ochenta y cuatro (1.084), otorgada en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Bogotá, el cinco (5) de marzo de mil novecientos setenta y cinco (1975), con NIT No. 860042945-5 y con matrícula mercantil número 58613, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por el acta de Junta Directiva No 469 del 27 de Junio de 2014, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y/o **CISA**, indistintamente y **JUAN CARLOS LEMAITRE VELEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.184.590 de Bogotá, 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, debidamente autorizado por el acta de Junta Directiva N° 125 del 17 de Junio de 2014, quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO** y/o **ZOFRANCA S.A.**, indistintamente, hemos convenido en celebrar el presente otro sí N° 4 al contrato de arrendamiento de terrenos e instalaciones para la operación de la zona franca industrial de bienes y servicios de Cartagena previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Mediante Resolución número 290 del 14 de Marzo de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo, abrió una convocatoria pública y fijó condiciones mínimas para proponer en relación con las áreas geográficas que venían siendo operadas por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena en Liquidación.
2. Finalizada la convocatoria, el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo, mediante Resolución 815 del 1 de Junio de 1994 declaró desierta la anterior convocatoria respecto a Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena.
3. El Decreto 1131 de 1994 disponía que en caso de ser declarada desierta la convocatoria pública antes señalada, el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo, podría, si lo considera conveniente, declarar total o parcialmente como Zonas Francas Industrial de Bienes y Servicios, cada una de las áreas de los establecimientos públicos y designar directamente el usuario operador correspondiente y celebrar con él en forma directa el contrato de arrendamiento a que haya lugar.
4. Mediante Resolución No. 977 del 20 de Junio de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo, declaró como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios un área geográfica ubicada en la jurisdicción de Cartagena (Bolívar) que venía siendo operada por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena en Liquidación y designó como usuario operador a la SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. ZOFRANCA S.A.
5. El día 21 de junio de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la sociedad ZOFRANCA S.A., en su calidad de Usuario Operador, suscribieron un contrato estatal de arrendamiento de terrenos e instalaciones para la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena.
6. En el mencionado contrato de arrendamiento, ZOFRANCA S.A. se obligó 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".*
7. El día 25 de octubre de 2004, el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo, y ZOFRANCA S.A. suscribieron el contrato adicional N° 2 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 declarar ejecutado el plan de inversión pactado.

8. Mediante otro sí N°3 al contrato de arrendamiento, de fecha 19 de Junio de 2009, el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo, y ZOFRANCA S.A. prorrogaron el plazo del contrato por cinco (5) años contados a partir del 1 de julio de 2009 hasta el 30 de junio del año 2014, plazo que podría ser prorrogable de común acuerdo entre las partes contratantes.
9. Invocando lo establecido en el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, "por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo", el Ministerio de Comercio Industria y Turismo transfirió a título gratuito a CISA, a través de la Resolución 4873 del 8 de Diciembre de 2011, los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliarias números 060-176309, 060-4670 y 060-62565, donde actualmente opera la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena.
10. Por medio de la mencionada Resolución, el Ministerio de Comercio Industria y Turismo cedió a CISA el contrato de arrendamiento suscrito con el Usuario Operador ZOFRANCA S.A.
11. Mediante comunicación de fecha 22 de Abril de 2014, radicada en CISA el día 25 de Abril de 2014, el representante legal de ZOFRANCA S.A. solicitó a CISA la prórroga del plazo del contrato de arrendamiento.
12. La solicitud de prórroga fue sometida a consideración de la Junta Directiva de CISA, quien aprobó la prórroga del contrato de arrendamiento mediante Acta No.469 del 27 de junio de 2014, bajo las siguientes condiciones:

Canon de Arrendamiento Anual:	\$1,700.000.000.00
Incremento Anual:	IPC + 3
Vigencia:	5 años, es decir hasta el 30 de Junio de 2019
Plan de inversión	\$1.290.000.000.00 a ejecutar dentro de los tres primeros años del plazo.
Condición especial	Posibilidad de terminación inmediata del contrato, en caso de venta de la Zona Franca, sin lugar a cobro de indemnización alguna a CISA

Con base en las consideraciones anteriores, las partes hemos convenido celebrar el presente otro sí, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. Modificar la cláusula segunda del otro sí N°3 del contrato de arrendamiento de fecha 19 de Junio de 2009, mediante la cual se modificó la cláusula cuarta del contrato principal, la cual a partir de la fecha quedará así:

CLÁUSULA SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR por concepto de canon de arrendamiento la suma de MIL SETECIENTOS MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1,700.005.833.00) anuales por la totalidad del área del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

El pago del canon de arrendamiento será de la siguiente forma:

1. COP\$1.150,00 mensual, por cada metro cuadrado de área arrendable, suma que será cancelada trimestre anticipado dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada trimestre. Para este efecto se toma como área mínima 120.153 m2 desagregados de la siguiente forma: a) 10.529 m2, ubicados en la Zona Franca Comercial de Manga; b) 109.624m2 ubicados en la Zona Franca Industrial de Mamonal.

a) Zona Franca Comercial de Manga:

ZONA FRANCA MANGA

MATRÍCULA	CÉDULA CATASTRAL	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA CONSTRUIDA M2	ÁREA DE PATIOS M2	ÁREA TOTAL ARRENDABLE M2
060-0004670	Predio 01-01-0207-0002-000	4,182	3,627	811	4,438
060-0062565	Predio 01-01-0207-0001-000	6,091	2,592	3,499	6,091
ÁREA TOTAL MANGA		10,273	6,219	4,310	10,529

b) Zona Franca Industrial de Mamonal

ZONA FRANCA MAMONAL

MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA CONSTRUIDA M2	ÁREA DE PATIOS M2	ÁREA TOTAL ARRENDABLE M2
060-176309	634,950	38,413	71,211	109,624
ÁREA TOTAL MAMONAL	634,950	38,413	71,211	109,624

Discriminadas de la siguiente forma:

ZONA FRANCA MAMONAL

CONCEPTO	ÁREA CUBIERTA (M2)	ÁREA DESCUBIERTA (M2)	TOTAL (M2)
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 adecuación parcial	-	29,028	29,028
Isla 2 sin adecuar	-	10,362	10,362
Otras Construcciones (cuartelillo, oficinas)	500	-	500
Bodegas Isla 2ª	6,460	-	6,460
TOTAL CONSTRUIDA ARRENDABLE	38,413	71,211	109,624
ÁREA OCUPADA EN PLANTA ARRENDABLE (SIN MEZZANINES)	35,613	71,211	106,824

14/9

Handwritten signature and initials.

2. COP\$238.50 anuales, por metro cuadrado de las áreas urbanizadas no arrendables. Esta suma se pagará por anticipado, en un solo contado dentro de los diez primeros días calendario de cada año. Para este efecto se toma como área mínima 175.658m², área que resulta de restar del área del terreno, las áreas no desarrollables y el área ocupada en planta arrendable:

ITEM	ÁREAS (M2)
ÁREA TOTAL DE TERRENO	634,950.00
ÁREA NO DESARROLLABLE	352,468.00
ÁREA OCUPADA EN PLANTA (área construida sin mezzanines)	106,824.00
ÁREA URBANIZADA NO ARRENDABLE (Área Neta desarrollable-área ocupada en planta arrendable)	175,658.00

LAS ÁREAS NO DESARROLLABLES: son áreas que se encuentran en zonas de manglares, las cuales deben ser protegidas dada su connotación de reserva natural y podrán ser entregadas en cualquier momento a la autoridad ambiental correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (352,468 M²) correspondientes a las ÁREAS NO DESARROLLABLES no serán tenidos en cuenta para el cobro del canon de arrendamiento, debido a que estas áreas están compuestas por Zonas de reserva, cuerpos de agua, zonas montañosas, zonas de control vial, subestación eléctrica y manglares, así:

ZONA FRANCA MAMONAL

CONCEPTO	TOTAL
Isla 2 Manglar	51,876
Isla 4	53,193
Isla 5	46,556
Canal Interno	28,313
Zona de Maniobra Marítima	42,952
Dársena	94,703
Áreas Montaña Forestal	14,000
Zona Verde Externa y vial	20,875
TOTAL ÁREAS NO DESARROLLABLES	352,468

14 5/4

Handwritten signature and initials.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las anteriores sumas deberán ser consignadas en la cuenta de ahorros No. 031-193877-86 de Bancolombia a nombre de **EL ARRENDADOR**. Copia de esta consignación deberá ser remitida a **EL ARRENDADOR** dentro de los tres (3) días siguientes de su depósito en el Banco respectivo, como constancia del cumplimiento de esta obligación.

CLÁUSULA SEGUNDA. Modificar la cláusula tercera del otro sí N°3 del contrato de arrendamiento de fecha 19 de Junio de 2009, la cual a partir de la fecha quedará así:

CLAUSULA TERCERA. AJUSTE DEL CANON: A partir del primero (1°) de julio de 2014 el canon de arrendamiento se reajustará automáticamente 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 tres puntos porcentuales.

CLÁUSULA TERCERA. Modificar la cláusula quinta del contrato de arrendamiento y la cláusula cuarta del otro sí N°3 del contrato de arrendamiento de fecha 19 de Junio de 2009, las cuales a partir de la fecha quedará así:

CLÁUSULA CUARTA. DURACIÓN: Las partes acuerdan que el término o plazo de la ejecución de la presente prórroga al contrato de arrendamiento será de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del 1 de Julio de 2014 hasta el 30 de junio del año 2019, el cual podrá ser prorrogable de común acuerdo entre las partes.

CLÁUSULA CUARTA. Modificar la cláusula sexta del contrato de arrendamiento y la cláusula quinta del otro sí N°3 del contrato de arrendamiento de fecha 19 de Junio de 2009, en el siguiente sentido:

CLÁUSULA SEXTA. ENAJENACIÓN DE BIENES: **EL ARRENDADOR** podrá vender los inmuebles donde opera la Zona Franca de Cartagena sin que por ello se cause indemnización alguna de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**. En este evento, con la firma del presente otro sí, las partes aceptan que el contrato de arrendamiento se da por terminado de mutuo acuerdo y se procederá a la entrega inmediata de los inmuebles por parte de **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los contratos vigentes a la fecha de suscripción del presente otro sí suscrito entre el Usuario Operador y los usuarios industriales, de bienes y servicios ubicados en la zona franca industrial y comercial de Cartagena no podrán superar el plazo de esta prórroga.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los nuevos contratos realizados por el Usuario Operador con los Usuarios Industriales de Bienes, Usuario Industrial de Servicios, Usuarios Comerciales, ubicados en la zona franca industrial y comercial de Cartagena que de conformidad con el artículo 393-24 del Decreto 2685 de 1999, modificado por el artículo 1 del Decreto 363 de 2007, deban realizar nuevas inversiones y generar empleos, podrán superar la vigencia del presente otrosí, siempre y cuando exista pronunciamiento previo y expreso por parte del **ARRENDADOR**. Los anteriores contratos no podrán superar el plazo del régimen franco establecido en la Resolución 0977 de Junio de 1994. 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 Usuarios, se respetarán las condiciones de tales contratos hasta su terminación.

17/6/9

17/6/9

CLÁUSULA QUINTA. Modificar la cláusula sexta del otro sí N°3 del contrato de arrendamiento de fecha 19 de Junio de 2009, la cual a partir de la fecha quedará así:

CLÁUSULA SEXTA. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS. EL ARRENDATARIO realizará inversiones en los bienes objeto del contrato de arrendamiento por un valor de MIL DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTOS SETENTA PESOS (\$1.290.323.170,00).

El monto total de inversión anual, establecidos en precios corrientes de cada año será el siguiente:

Año 2014: \$ 325.000.000,00

Año 2015: \$ 565.323.170,00

Año 2016: \$ 400.000.000,00

Para efectos del seguimiento, el faltante resultante entre la inversión propuesta y ejecutada se actualizará de acuerdo con el índice de precio de productor de construcción real.

En caso que exista un excedente, el mismo se descontará para el año siguiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que al finalizar el tercer año del contrato de arrendamiento el Plan de Inversiones no se hubiere ejecutado en su totalidad por EL ARRENDATARIO, éste deberá reconocer a favor de EL ARRENDADOR dentro del primer trimestre del cuarto año de ejecución del contrato, el valor correspondiente al faltante resultante entre la inversión propuesta y ejecutada actualizado de acuerdo con el índice de precio de productor de construcción real.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de los 3 meses siguientes a la firma del presente otro sí, EL ARRENDATARIO deberá presentar a EL ARRENDADOR el Plan de Inversión correspondiente a los tres años, discriminando año a año la inversiones a realizar sobre los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, garantizando la reposición de la infraestructura obsoleta de la Zona Franca a través de bienes tangibles que i) no hayan sido usados previamente ii) generen un mayor valor sobre los activos de la Zona Franca. EL ARRENDADOR dentro de los dos (2) meses siguientes de la presentación del Plan de Inversión por parte de EL ARRENDATARIO deberá aprobar u objetar las inversiones descritas en el Plan. Los plazos establecidos anteriormente, podrán ser modificados por mutuo acuerdo de las partes.

Así mismo, EL ARRENDATARIO deberá presentar anualmente en los primeros treinta (30) días de cada año a EL ARRENDADOR los soportes de lo ejecutado en el año anterior. Dentro de los treinta (30) días siguientes EL ARRENDADOR manifestará a EL ARRENDATARIO su conformidad con las inversiones ejecutadas o formulará las objeciones que consideren pertinente, las cuales solamente podrá fundarse en el hecho de que tales inversiones no se ajusten al Plan de Inversiones inicialmente aprobado.

Para la realización de las inversiones que excedan el valor de MIL DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTOS SETENTA PESOS (\$1.290.323.170,00), EL ARRENDATARIO deberá obtener una aprobación previa por parte de EL ARRENDADOR.

PARÁGRAFO TERCERO: las inversiones a realizar por parte de EL ARRENDATARIO deberán corresponder a recursos financieros que este mismo realice, representados en activos fijos reales productivos, en concordancia con lo establecido en el artículo 1 del Decreto 4051 de 2007.

30/7/9

d.
a/a

PARÁGRAFO CUARTO: Las nuevas construcciones y mejoras que se practiquen sobre los bienes objeto del contrato de arrendamiento, prevista dentro del Plan de Inversión presentado por **EL ARRENDATARIO** y aprobado por **EL ARRENDADOR**, serán a cargo exclusivo del **EL ARRENDATARIO** y a la terminación del contrato de arrendamiento quedarán en favor de **EL ARRENDADOR**, sin costo o indemnización algún a favor del **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso que el contrato de arrendamiento termine dentro de los tres primeros años por la venta de los inmuebles objeto del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá:

1. Reconocer a favor de **EL ARRENDADOR** el valor de las inversiones no ejecutadas de años anteriores, actualizadas de acuerdo con el índice de precio de productor de construcción real.
2. Pagar a favor de **EL ARRENDADOR**, por concepto de inversión, el valor causado y no ejecutado del Plan de Inversión correspondiente a la fecha de la terminación del contrato.

Los anteriores valores deberán ser cancelados a **EL ARRENDADOR** dentro del trimestre siguiente a la terminación del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA SEXTA. Modificar la cláusula octava del otro sí N°3 del contrato de arrendamiento de fecha 19 de Junio de 2009, la cual a partir de la fecha quedará así:

CLÁUSULA OCTAVA. **EL ARRENDATARIO** 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 y con las mejoras realizadas, ejecutadas e incorporadas. Así mismo, velará por el correcto mantenimiento de los mismos durante el plazo de la presente prórroga.

CLÁUSULA SÉPTIMA. REVISIÓN DEL ESTADO DE LAS INVERSIONES: Durante la ejecución del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDADOR** hará una revisión sobre las inversiones realizadas por parte de **EL ARRENDATARIO** de acuerdo con el Plan de Inversión presentado y aprobado, con el objeto de determinar los saldos. En su defecto, se aplicará lo establecido en el parágrafo quinto de la cláusula quinta.

Por otra parte, si a la terminación del contrato **EL ARRENDATARIO** hubiese realizado mayores inversiones a las previstas en el presente otrosí, dichas inversiones serán catalogadas como mejoras voluntarias, por lo cual, **EL ARRENDATARIO** renuncia a cualquier tipo de indemnización y/o reembolso por ellas, así como a iniciar cualquier tipo de reclamación judicial o extrajudicial contra de **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA OCTAVA. GARANTÍAS. **EL ARRENDATARIO** deberá ampliar las pólizas establecidas en el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA NOVENA. Las cláusulas contractuales que no sean contrarias al presente otro sí continuarán vigentes y tendrán efectos legales entre las partes.

8/9

En constancia de lo anterior se firma en dos ejemplares de idéntico tenor, el día veintisiete (27) de Junio de 2014.



JUAN CARLOS LEMAITRE VELEZ
ZOFRANCA S.A.



CARLOS IVAN VILLEGAS GIRALDO
CISA

PF 9/9



