



El progreso
es de todos

Mincomercio

OTROSÍ No.5 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS E INSTALACIONES PARA LA OPERACIÓN DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE CARTAGENA SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR HOY MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. ZOFRANCA S.A.

Entre los suscritos a saber **JUAN CARLOS RONDÓN AVENDAÑO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.417.102 de Bogotá, en su calidad de SECRETARIO GENERAL DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, nombrado mediante Decreto número 089 del 1 de febrero de 2019 y Acta de Posesión número 10 del 1 de febrero de 2019, debidamente facultado mediante Resolución No.2649 del 16 de noviembre de 2006 para contratar en nombre y representación del MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, con NIT. 830.115.297-6, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR y/o EL MINISTERIO**, de una parte y de la otra **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 expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, debidamente autorizado por el acta de Junta Directiva No.156 del 23 de mayo de 2019, quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO y/o ZOFRANCA S.A.**, hemos acordado suscribir el presente Otrosí No.5 al contrato de arrendamiento firmado el 24 de junio de 1994, de terrenos e instalaciones para la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1) Que mediante Resolución No.977 de 1994, "*por la cual se declara un área geográfica como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios y se designa al usuario operador correspondiente*", se declaró como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios las áreas geográficas que venían siendo operadas por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Cartagena en Liquidación.
- 2) Que el 21 de junio de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el CONTRATISTA suscribieron un contrato estatal de


Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

- arrendamiento de terrenos e instalaciones y obras de infraestructura para la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena.
- 3) Que el 26 de febrero de 1998 se suscribió el **Otrosí al contrato principal** cuyo objeto fue la continuidad de las operaciones del muelle marítimo por parte del ARRENDATARIO, con el propósito de permitir el cumplimiento a las obligaciones adquiridas con el Ministerio, en virtud del contrato y la Resolución 977 de 1994.
 - 4) Que el 25 de octubre de 2004 se suscribió el **contrato adicional No.02** cuyo objeto fue 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 100% los planes de inversión y desarrollo inicial, conforme a lo establecido en la Resolución 1069 de fecha 1 de junio de 2004 y la Resolución 1636 de fecha 5 de agosto del mismo año, mediante el cual se resolvió el recurso de reposición.
 - 5) Que mediante **contrato adicional No.3** de fecha 19 de junio de 2009 se prorrogó 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.
 - 6) Que en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 1450 de 2011 *"Por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo"*, el MINISTERIO a través de la Resolución 4873 del 8 de Diciembre de 2011 transfirió a título gratuito a Central de Inversiones S.A. CISA los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 060-176309, 060-4670 y 060-62565, donde opera la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena.
 - 7) Que en virtud la misma Resolución 4873 de 2011, el MINISTERIO cedió a CISA el contrato de arrendamiento suscrito con el Usuario Operador ZOFRANCA S.A.
 - 8) Que Central de Inversiones S.A. CISA y ZOFRANCA S.A., suscribieron el 27 de junio de 2014 el **Otrosí No.4** en el que se acordó modificar algunas cláusulas y prorrogar el plazo del contrato por cinco (5) años más, es decir hasta el 30 de junio de 2019. Que por consulta que en su momento presentó el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y a la cual adhirió, posteriormente el MINISTERIO el 12 de junio de 2015, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado emitió concepto en relación con la pertinencia de la transferencia a título gratuito a CISA de las Zonas Francas a que hacía alusión el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, en el que concluyó:
"(...) no resultaba procedente la transferencia gratuita y obligatoria de los inmuebles donde operan las zonas francas de Palmaseca, Barranquilla, Cartagena, Cúcuta y Santa Marta, efectuada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo a favor de CISA, en desarrollo del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, pues al momento de

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

entrar en vigencia dicha ley, los bienes citados estaban siendo utilizados en la finalidad para la cual fueron destinados por actos de derechos público y privado, finalidad que se enmarca dentro del objeto general y las funciones asignadas al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.”

- 9) Que acogiendo lo conceptuado por el Honorable Consejo de Estado, el MINISTERIO mediante Resolución 3335 del 28 de octubre de 2015 procedió, a revocar la resolución de transferencia a CISA, para lo cual procedió a la devolución y entrega física al MINISTERIO de la Zona Franca de Cartagena y cedió el correspondiente contrato de arrendamiento.
- 10) Que ZOFRANCA S.A. mediante comunicación 1-2019-010904 del 09 de abril de 2019 radicada en el ministerio ratifica la solicitud de prórroga efectuada el 13 de febrero de 2017 con radicado 1-2017-002283, pero realiza algunas modificaciones, el radicado en el 2017 señalaba *“(i) Prórroga del contrato de arrendamiento de las instalaciones donde opera la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena hasta el año 2024, (ii) Ampliar el actual Plan de Inversión hasta el año 2024 y continuar con las inversiones en INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS cuyo monto pendiente por ejecutar en la vigencia 2017 ascendía a la suma de \$1.290 millones y aportar \$1.000 millones de pesos adicionales, (iii) Mantener la misma tarifa de arriendo por metro cuadrado, (iv) Continuar con los mismos metros cuadrados de áreas urbanizadas no arrendables en Mamonal 175.658 m2 anuales, (v) exonerar a partir del 1 de abril de 2017 el canon de arrendamiento a las bodegas que se encuentran en proceso jurídico por liquidación de la sociedad, bodega 2-3-4 y áreas adyacentes y bodegas 5 y 5ª – patios, y, (vi) aprobar un año de gracia sobre el canon de arriendo de las bodegas 2-3-4 y 5y 5ª más áreas adyacentes con el propósito de vincular nuevos usuarios. Y el de la vigencia 2019 requirió al Ministerio: (i) Prorrogar el plazo del contrato hasta el 31 de diciembre de 2024, (ii) la tarifa actual de arriendo por metro cuadrado reajustada con el IPC + 3 puntos porcentuales, (iii) áreas arrendables de 109.624 M2 + Zona Franca de Manga de 10.529 M2 para un total de 120.153 M2/mes, (iv) Las áreas no urbanizadas no arrendables de la zona franca de Mamonal serán de 175.658 M2/ anual, (v) Plan de Inversión para la vigencia julio 2019 hasta junio 2022 por un monto de \$1.132 millones, y, (vi) Ejecución durante toda la vigencia del contrato de los mantenimientos correctivos y preventivos para el normal funcionamiento de la Zona Franca.*
- 11) Que el Ministerio ante la solicitud realizada, debe realizar el análisis pertinente para lo cual se tienen en cuenta varias consideraciones, entre la cuales se cuenta con lo señalado en el Decreto 2480 de 1993 *“Por el cual se establece un régimen de zona franca industrial de bienes y de servicios para las zonas francas industriales y comerciales de*

 Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20 



Barranquilla, Buenaventura, Cartagena, Cúcuta, Palmaseca y Santa Marta, en liquidación.”
Indicó:

“Artículo 10. El usuario-operador de la zona franca industrial de bienes y de servicios ejercerá las funciones previstas en el Decreto 2131 de 1991, y en las normas que lo adicionen o modifiquen, con las siguientes reglas específicas: ... La construcción de nuevas obras y la ampliación de la infraestructura podrá adelantarse en los términos que se estipulen en el contrato de arrendamiento inicial que se haya suscrito con el Ministerio de Comercio Exterior, los cuales podrán modificarse o adicionarse de común acuerdo entre las partes (...)”

- 12) Que la Resolución 977 de 1994 “Por el cual se declara un área geográfica como zona franca industrial de bienes y de servicios y se designa al usuario operador correspondiente.” estableció: “Artículo 2.- El término de duración de la Zona Franca industrial de bienes y de servicios de Cartagena S.A. a que se refiere la presente resolución será de treinta (30) años y el contrato de arrendamiento respectivo será inicialmente de quince (15) año, prorrogables a voluntad de las partes sin exceder del término de duración de la Zona Franca.” (Subrayado fuera de texto)
- 13) Que el Decreto 2147 de 2016 “Por el cual se modifica el régimen de zonas francas y se dictan otras disposiciones”, señala:
“Artículo 23. Término de la declaratoria de existencia y prórroga. El término de la declaratoria de existencia de una zona franca será: 1. Cuando se trate de una zona franca permanente el término inicial no podrá exceder de treinta (30) años...” (Subrayado fuera de texto)
- 14) Que el Decreto 918 de 2001: “Por el cual se modifica parcialmente el régimen de Zonas Francas Industriales de Bienes y Servicios y se dictan otras disposiciones” señala:
“Artículo 3º. Prórroga de los contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento celebrados entre el Ministerio de Comercio Exterior y los Usuarios Operadores, podrán prorrogarse a voluntad de las partes, con plena observancia de la normatividad vigente. Dicha prórroga queda sujeta a que los Usuarios Operadores se encuentren al día en sus obligaciones con el Ministerio de Comercio Exterior y la Zona Franca haya desarrollado su vocación exportadora, lo cual se determinará mediante evaluación previa que realizará el Ministerio de Comercio Exterior.”
- 15) Que Ley 80 de 1993, establece:
“Artículo 26. DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD. En virtud de este principio:
1o. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.”
- 16) Que la Ley 489 de 1998, indica:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



"Artículo 3o. PRINCIPIOS DE LA FUNCION ADMINISTRATIVA. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen".

- 17) Que la Constitución Política de Colombia, señala:

"Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado."

- 18) Que en virtud del principio de autonomía de la voluntad, en las modificaciones al contrato de arrendamiento se dejó expresamente acordado que la duración del contrato podía ser prorrogada por acuerdo entre las partes.

- 19) Que las normas generales de contratación pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015) no establecen límite para prorrogar el plazo de los contratos suscritos por las entidades estatales.

- 20) Que la Corte Constitucional en Sentencia C-300 de 2012, estableció:

"...Por regla general, los contratos estatales pueden ser modificados cuando sea necesario para lograr su finalidad y en aras de la realización de los fines del Estado, a los cuales sirve el contrato. Así lo prevén por ejemplo los artículos 14 y 16 de la ley 80, los cuales facultan a la entidades contratantes a modificar los contratos de común acuerdo o de forma unilateral, para "(...) evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación", entre otros. En el mismo sentido, en la sentencia C-949 de 2001[12], la Corte Constitucional señaló que las prórrogas de los contratos –como especie de modificación- pueden ser un instrumento útil para lograr los fines propios de la contratación estatal. Al respecto, vale la pena destacar lo señalado por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en concepto del 13 de agosto de 2009: ... los contratos estatales pueden ser modificados cuando sea necesario para lograr su finalidad y en aras de la realización de los fines del Estado. Las adiciones y prórrogas son clases de modificación del contrato estatal. (...)"

- 21) Que el Consejo de Estado - Sala Plena Contenciosa Administrativa - Sección Quinta Sentencia No.11001: 11001-03-28-000-2003-00041- 01(3171) A., de 24 de Agosto de 2005, dijo:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



"... Sin embargo, en cuanto no está prohibido, el plazo estipulado en el contrato se puede ampliar o prorrogar mediante acuerdo de las partes. No existe prohibición legal para la prórroga del plazo de los contratos estatales; por el contrario, con fundamento en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, se puede concluir que está permitida, pues esa norma establece la regla general de la libertad en las estipulaciones. De modo que de esa disposición se puede concluir que en los contratos estatales es posible la prórroga si la respectiva entidad considera que mediante esa figura se cumplen los fines estatales, conforme a lo indicado en los artículos 3º a 5º de la misma ley, y si las partes la consideran conveniente y necesaria y no resulta contraria a la Constitución, la ley, el orden público, los principios y finalidades de la misma ley y a los de la buena administración. La prórroga del plazo de los contratos tiene el sustento jurídico de que el plazo no constituye un elemento de la esencia de los contratos a que alude el artículo 1501 del Código Civil y, por tanto, se puede modificar por acuerdo de las partes. En relación con los contratos estatales la jurisprudencia y la doctrina han coincidido en la posibilidad de su prórroga, aunque también en la exigencia de que se pacte antes del vencimiento del plazo inicialmente establecido en el contrato..."
(Subrayado fuera de texto).

- 22) Que actualmente ZOFRANCA S.A. ostenta la doble calidad de ARRENDATARIO y Usuario Operador de la Zona Franca de Cartagena y el contrato se encuentra vigente con una duración total del contrato de arrendamiento, sumados el plazo inicial y las prórrogas de 25 años, siendo viable prorrogarlo por 5 años más para completar 30 años de conformidad con lo establecido en los considerando mencionados anteriormente.
- 23) Que las áreas arrendables desde la fecha de suscripción del Otrosí No.4 (27 de junio de 2014) hasta la fecha son las mismas y corresponden a 120.153 M2.
- 24) Que las áreas No arrendables desde la fecha de suscripción del Otrosí No.4 (27 de junio de 2014) hasta la fecha son las mismas y corresponden a 175.658 M2
- 25) Que de acuerdo con lo señalado en la cláusula primera del Otrosí No.4, el ARRENDATARIO para la anualidad de julio 01 de 2018 a junio 30 de 2019 paga al MINISTERIO por concepto de Canon de Arrendamiento la suma de \$2.258.131.451,4 pesos.
- 26) Que mediante oficios 2-2019-004312 y 2-2019-007535 el MINISTERIO solicitó el acompañamiento de la Agencia Nacional para la Defensa Jurídica del Estado con el fin de analizar la viabilidad de la prórroga del contrato de arrendamiento suscrito con ZOFRANCA S.A.
- 27) Que el MINISTERIO mediante oficio 2-2019-004895 solicitó acompañamiento de la Procuraduría General de la Nación en el proceso de definición y negociación de la solicitud de prórroga del contrato de arrendamiento.



Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20 



El progreso
es de todos

Mincomercio

- 28) Que OPEBSA S.A. asesor jurídico externo del MINISTERIO en comunicaciones con radicados 1-2019-008362 y 1-2019-010197, emitió concepto favorable para la suscripción de la presente prórroga.
- 29) Que la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio mediante memorando OAJ-2019-000290 emitió concepto favorable para la suscripción de la presente prórroga.
- 30) Que la oficina de Asuntos económicos apoyo la revisión de la solicitud de ajuste del canon de la presente prórroga.
- 31) Que la Banca de Inversión, incluyó una matriz con las siguientes variables: (i) valor promedio cobrado por el arrendatario a los subarrendatarios por metro cuadrado, y, (ii) nivel de ocupación, que sirvió de referente para el estudio de los diferentes escenarios durante la fase de negociación con el ARRENDATARIO.
- 32) Que la Dirección de Productividad y Competitividad del MINISTERIO mediante comunicación de fecha DPYC- 2019-000164, certificó que el ARRENDATARIO ha cumplido con sus obligaciones.
- 33) Que la Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales DIAN mediante oficios Nos.1-48-201-241-00139 del 21 de marzo de 2019 y 1-06-242-448-0782 certificó que el ARRENDATARIO a la fecha de expedición de dichos documentos no cuenta con proceso sancionatorio alguno ni tiene obligaciones exigibles a favor de la DIAN.
- 34) Que el Coordinador del Grupo de Bienes Inmuebles y Zonas Francas mediante comunicación del 25 de junio de 2019, certificó el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO, con relación al contrato de arrendamiento.
- 35) Que la propuesta de modificación del contrato de arrendamiento presentada por ZOFRANCA S.A. y el resultado de la negociación, fue aprobada por el Comité de Bienes.
- 36) Que la propuesta de modificación del contrato de arrendamiento presentada por ZOFRANCA S.A. y el resultado de la negociación, fue sometida a consideración del Junta de Adquisiciones, quien aprobó mediante acta del 25 de junio de 2019.

Con base en lo mencionado, las partes hemos convenido celebrar el presente Otrosí, el cual se registrá por las siguientes

CLAUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA: Modificar la Cláusula Tercera del Otrosí No.4 del contrato de arrendamiento, la cual quedará así:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

CLÁUSULA TERCERA.- DURACIÓN: Las partes acuerdan prorrogar el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento por cinco (5) años contados a partir del 1 de julio de 2019 hasta el 30 de junio de 2024.

CLAUSULA SEGUNDA.- Modificar la Cláusula Primera del Otrosí No.4 del contrato de arrendamiento de fecha 27 de junio de 2014, la cual quedará así:

CLÁUSULA PRIMERA.- CONTRAPRESTACIÓN: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR las siguientes contraprestaciones,

2.1 CANON ANUAL: La forma de calcular el canon de arrendamiento no se modifica.

Por lo anterior, a partir del 01 de julio de 2019 el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR la suma de DOS MIL TRESCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS \$2.315.186.925,53) + IPC ANUAL (a junio de 2019) + 3 PUNTOS, y a partir del 01 de julio de 2020 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 (3) puntos porcentuales.

2.2 ADECUACIONES: EL ARRENDADOR deberá realizar adecuaciones por valor de MIL DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO SETENTA PESOS (\$1.290.323.170) más IPC. Este valor de la inversión será tasada en cinco (5) cuotas de inversión las cuales serán actualizadas año a año hasta el 2024 con el incremento anual del índice de precios del consumidor. Para el primer año se tomará como primera cuota sujeta la aplicación del IPC el valor de \$ 258.064.634. El año se contará a partir del 01 de julio de 2019 al 30 de junio de 2020 y así sucesivamente hasta llegar al término de la presente prórroga, esto es 30 de junio 2024.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Dentro de los 3 meses siguientes a la firma del presente otrosí, el ARRENDATARIO deberá presentar a EL ARRENDADOR la propuesta de las adecuaciones a realizar durante el periodo de la presente prórroga discriminando año a año el valor de las adecuaciones a ejecutar, y serán analizadas y aprobadas u objetadas por EL ARRENDADOR de acuerdo a lo indicado en el artículo 1.985 del Código Civil, dentro de los dos (2) meses siguientes a su presentación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las adecuaciones podrán realizarse de manera total o parcial en cualquier momento o durante los cuatro primeros años. En todo caso EL

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

ARRENDATARIO deberá reconocer anualmente el incremento mencionado en el presente numeral. La diferencia resultado de la actualización realizada hasta el final de la prórroga con el IPC, puede ser pagada en dinero o una nueva inversión.

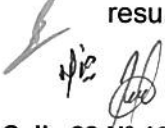
PARÁGRAFO TERCERO.- Las nuevas adecuaciones que se practiquen sobre los bienes objeto del contrato de arrendamiento, previstas en este artículo, serán a cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO y a la terminación del contrato de arrendamiento quedarán en favor de EL ARRENDADOR, sin costo e indemnización alguna a favor de EL ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO hubiere realizado mayores construcciones y mejoras a las previstas en el presente otrosí, las mismas serán catalogadas como mejoras voluntarias, por lo cual el ARRENDATARIO renuncia a cualquier tipo de reclamación judicial o extrajudicial, indemnización y/o reembolso por parte del ARRENDADOR y se dejará constancia de ello en las actas que suscriban las partes.

Para la realización de las adecuaciones que exceden el valor mencionado en este numeral EL ARRENDATARIO deberá obtener aprobación previa y por escrito por parte de EL ARRENDADOR.

PARÁGRAFO CUARTO: 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 (60) días siguientes EL ARRENDADOR manifestará a EL ARRENDATARIO su conformidad con las inversiones ejecutadas o formulará las objeciones que considere pertinente. El ARRENDADOR podrá solicitar la información que considere pertinente en cualquier momento de la ejecución del contrato.

En caso en que el contrato de arrendamiento termine antes del vencimiento del plazo aquí estipulado por la venta de los inmuebles objeto del contrato, EL ARRENDATARIO deberá reconocer y pagar a favor de EL ARRENDADOR el valor de las adecuaciones no ejecutadas en los años anteriores, actualizadas de acuerdo con la variación anual del índice de precios al consumidor. Los anteriores valores deberán ser cancelados AL ARRENDADOR dentro del trimestre siguiente a la terminación del contrato de arrendamiento.

PARAGRAFO QUINTO.- CONTRAPRESTACIÓN VARIABLE ADICIONAL.- Cuando la ocupación de las áreas arrendables alcance o supere el 68% y el valor del promedio por metro cuadrado arrendado supere \$10.478 mensuales por metro cuadrado, EL ARRENDATARIO pagará un valor adicional equivalente al 12% de la diferencia que resulte de restar el valor del promedio por metro cuadrado arrendado menos los \$10.478


Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20 



El progreso
es de todos

Mincomercio

mensuales por metro cuadrado. El valor anterior se pagará con adecuaciones previamente aprobadas por el ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO certificará trimestralmente, conjuntamente con el Revisor Fiscal, el porcentaje de ocupación y el valor promedio por metro cuadrado, mediante comunicación escrita."

CLAUSULA TERCERA.- EL ARRENDATARIO se compromete a acompañar y apoyar al ARRENDADOR para gestionar y tramitar ante las entidades que correspondan, la separación de los cuerpos de agua que actualmente están incluidos dentro del área total del inmueble arrendado, con el fin de obtener la actualización de su ficha catastral.

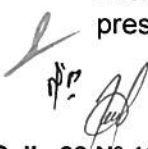
CLAUSULA CUARTA.- REVISIÓN DEL ESTADO DE LAS ADECUACIONES: Durante la ejecución del contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR hará revisiones sobre las adecuaciones realizadas por parte de EL ARRENDATARIO, con el objeto de determinar los saldos. Esto de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2. de la cláusula segunda del presente otrosí.

CLAUSULA QUINTA.- Modificar la cláusula séptima del Otrosí No.4, la cual quedará así:

CLAUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA.- INDEMNIDAD.- Para todos los efectos legales especialmente laborales y civiles, el ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIO y el ARRENDADOR. Así mismo el ARRENDATARIO se compromete a mantener indemne al ARRENDADOR por cualquier incumplimiento de las normas ambientales y/o por daño al medio ambiente y contaminación, acciones, procesos, imposición de medidas preventivas y/o sanciones de autoridad ambiental ó administrativa

CLAUSULA SEXTA. Modificar la Cláusula Sexta del Otrosí No.4, la cual quedará así:

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 prorroga. **PARAGRAFO.-** Para efectos de facilitar la restitución, las partes


Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

elaboraron y actualizaron un inventario de instalaciones y obras de infraestructura, el cual hace parte integral del presente documento.

CLAUSULA SEPTIMA. Las partes declaran que no se encuentran incursos en causales de inhabilidad e incompatibilidad de conformidad con las normas que regulan la materia.

CLAUSULA OCTAVA.- GARANTÍAS. EL ARRENDATARIO Deberá ampliar las pólizas establecidas en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento.

CLAUSULA NOVENA.- GASTOS: Cualquier gasto que se cause con la suscripción del presente Otrosí será a cargo del ARRENDATARIO.

CLAUSULA DECIMA.- PUBLICACIÓN: El presente otrosí será publicado en la página web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. PERMANENCIA DE LAS DEMAS CLAUSULAS - Las cláusulas del contrato inicial y de los Otrosíes suscritos que no sean contrarias al presente documento continuarán vigentes y tendrán efectos legales entre las partes.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. PERFECCIONAMIENTO. El presente Otrosí No.5 quedará perfeccionado con la suscripción de las partes

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares

27 JUN 2019

Por el MINISTERIO,

JUAN CARLOS RONDÓN AVENDAÑO

Por el ARRENDATARIO,

JUAN CARLOS LEMAITRE VELEZ

Revisó: Henry Severo Paez - Coordinador Grupo de Inmuebles y Zonas Francas
Joselin Mendez Rubiano - Contratista Grupo de Contabilidad
John Zabala Diaz - Asesor Secretaria General
Ivett Lorena Sanabria- Coordinadora Grupo de Contratos

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20