



OTROSÍ No. 6 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 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

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.160 del 25 de junio de 2020, quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO y/o ZOFRANCA S.A.**, hemos acordado suscribir el presente Otrosí No.6 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 consideraciones: **a)** 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. **b)** 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 arrendamiento de terrenos e instalaciones y obras de infraestructura para la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena. **c)** 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. **d)** 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. **e)** 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, el plazo que podría ser prorrogable de común acuerdo entre las partes contratante **f)** 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. **g)** 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. **h)** El 27 de Junio de 2019 el **MINISTERIO** y el



OTROSÍ No. 6 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 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

ARRENDATARIO USUARIO OPERADOR suscribieron el **otrosí No 5** a través del cual se prorrogó 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 y modifica la contraprestación. **i)** Mediante comunicación de fecha 31 de marzo de 2020, el **ARRENDATARIO USUARIO OPERADOR ZOFRANCA S.A.**, solicitó a **EL MINISTERIO** el aplazamiento en el pago de cánones derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre LA Sociedad Operadora Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Cartagena de Indias S.A ZOFRANCA S.A. y el Ministerio de Comercio Exterior manifestando que varios de sus usuarios han cerrado totalmente su producción y otros han disminuido su actividad productiva en más del 50% acatando las medidas de cuarenta decretados por el Gobierno Nacional y anexan relación. **g)** Con fecha 29 de abril de 2020 **EL MINISTERIO** da respuesta a solicitud de aplazamiento en el pago de los cánones de arrendamiento donde se manifiesta: *"Acusamos recibo de su comunicación remitida vía correo electrónico del pasado 31 de marzo del presente año, por medio de la cual expone la situación de emergencia presentada con ocasión del virus COVID-19 e indica que la misma ha afectado las operaciones de los usuarios calificados (subarrendatarios) quienes han incumplido, suspendido y/o retenido el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y anunciado que procederán igualmente con el correspondiente a los meses de abril y mayo. Como usted bien lo señala, esta emergencia ha variado las condiciones socioeconómicas de nuestro país, para lo cual desde el Gobierno Nacional se han venido tomando diferentes medidas encaminadas a mitigar los efectos de la emergencia, las cuales esperamos beneficien especialmente el sector productivo del país. Frente al caso particular de su solicitud, le manifestamos que la misma ha sido analizada y la encontramos viable, motivo por el cual le proponemos lo siguiente: 1. Modificar el contrato de arrendamiento suscrito en 1994 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., indicando que las sumas de los cánones de arrendamiento correspondientes al segundo y tercer trimestre del año 2020 (Una vez sean determinados sus valores exactos), serán pagadas en doce (12) cuotas iguales contadas a partir de enero de 2021, a las cuales serán indexados aplicando la variación del IPC del año 2020. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario efectuará el pago oportuno de las cuotas contractuales ordinarias del contrato de arrendamiento durante el 2021. 2. Nota: El cuarto trimestre se pagará tal y como se encuentra estipulado actualmente en el Otrosí N° 5 del Contrato inicial. 3. El Usuario Operador deberá aplicar la medida anterior, en los mismos términos propuestos a los negocios jurídicos suscritos entre el Operador de la Zona Franca de Cartagena y los usuarios calificados (subarrendatarios) con el fin de aliviar su situación económica. Consideramos que lo anterior, ayudaría a aliviar la situación económica del usuario operador y de los usuarios calificados (subarrendatarios), con el fin de propender por conservar las condiciones de empleo, mantener las inversiones y hacer frente a los retos que demandará la recuperación de la economía del país. En caso de estar de acuerdo con nuestra propuesta, le solicitamos (i) se sirva manifestarlo por escrito con el fin de iniciar los trámites del Otrosí correspondiente, y, (ii) describir la situación particular que presenta el Usuario Operador y que justifica la solicitud de modificación del contrato, incluyendo los datos concretos como el número de empresas afectadas, empleos en riesgo, etc.*



OTROSÍ No. 6 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 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

En relación con la solicitud de desplazar o correr el cronograma de inversión por 6 meses más propuesto en el Otrosí N°5, manteniendo la misma fecha de finalización, al respecto le informamos que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, no encuentra objeción en aceptar dicha propuesta, para ello se debe modificar la Cláusula Segunda, numeral 2.2. Por último y sin perjuicio de lo anterior, debemos señalar que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 579 de 2020 "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", el cual está en consonancia con lo señalado en el presente documento". h) con fecha 22 de mayo de 2020 ZOFRANCA S.A. emite la aceptación a la propuesta de aplazamiento de cánon de arrendamiento e inversiones en los términos allí contenidos. i) De conformidad con las anteriores consideraciones, se considera procedente la suscripción del presente otro si No. 6. j) **EL ARRENDATARIO USUARIO OPERADOR** certificó que se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales (SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar), de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la ley 1150 de 2007. k) La Junta de Adquisiciones y Licitaciones del **MINISTERIO** en sesión virtual del 6 de mayo de 2020, según consta en acta No. 13, recomendó y autorizó la celebración de presente otrosí. En mérito con lo expuesto, la presente modificación se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA:** Modificar la cláusula segunda del otrosí No 5 del 27 de noviembre de 2019 en el sentido de desplazar el cronograma de inversión 6 meses más contenido en el numeral 2.2 e incluir el Parágrafo No 6. La Cláusula Segunda quedará así: **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 pagara 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 reajustara 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 tomara como primera cuota sujeta la aplicación del IPC el valor de \$ 258.064.634. El año se contara 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. **NOTA: El cronograma de inversión será prorrogado en seis (6) meses, sin que supere la fecha de finalización inicialmente planteada estos, es el 30 de junio de 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



OTROSÍ No. 6 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 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

adecuaciones podrán realizarse de manera total o parcial en cualquier momento o durante los cuatro primeros años. En todo caso EL 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 quedaran 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. **PARÁGRAFO QUINTO.- CONTRAPRESTACION 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 pagara 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 mensuales por metro cuadrado. El valor anterior se pagara 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. **PARÁGRAFO SEXTO:** *Los cánones de arrendamiento correspondientes al segundo y tercer trimestre del año 2020 (una vez sean determinados sus valores exactos), serán pagados por parte del ARRENDATARIO USUARIO OPERADOR en doce (12) cuotas iguales, pagaderas dentro de los primeros siete (7) días de cada mes, contadas a partir de enero de 2021 (las cuales serán indexadas aplicando la variación del IPC de 2020).* Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario efectuará el pago oportuno de las cuotas contractuales ordinarias del contrato de arrendamiento durante el año 2021. **CLÁUSULA SEGUNDA:** El Usuario Operador deberá aplicar la medida señalada en el



OTROSÍ No. 6 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 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

Parágrafo Sexto de la Cláusula Segunda del Otrosí No 6 en los mismos términos a los negocios jurídicos suscritos entre el operador de la Zona Franca de Cartagena y los usuarios calificados (sub-arrendatarios) con el fin de aliviar su situación económica. **CLÁUSULA TERCERA:** Las demás cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento de terrenos e instalaciones para la operación de la Sociedad Operadora Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Cartagena S.A. y en sus adicionales, no modificadas por este documento, permanecen vigentes hasta su vencimiento y con idéntica redacción, siempre que no contradigan lo dispuesto en el presente otrosí. **CLÁUSULA CUARTA:** El presente otrosí No. 6, quedará perfeccionado con la suscripción por las partes.

En constancia se firma en Bogotá D.C., a los, **JUL 07 DE 2020**

POR EL MINISTERIO,

JUAN CARLOS RONDÓN AVENDAÑO

POR EL CONTRATISTA,

JUAN CARLOS JOSÉ LEMAITRE VELEZ

Proyectó: Inés Yohanna Castilla Lozano

Revisó: Tatiana Teresa Andrade Rentería –Coordinadora Grupo contratos

John Zabala Díaz- Asesor Secretaría General

José Manuel Gutiérrez- Grupo de Inmuebles y zonas Francas

Santiago Ronderos-Abogado Contratista - Grupo de Inmuebles y zonas Francas