Comercio,
Industria y Turismo

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE UN PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA

PROCESO DE SELECCIÓN LICITACIÓN PÚBLICA – LP - 003 - 2025

ESTUDIO PREVIO PARA ADELANTAR PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA CUYO OBJETO ES: *"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERABA LA ZONA FRANCA PERMANENTE "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A." UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE".*

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Grupo Administrativa
FECHA:	Agosto de 2025
OBJETO DEL CONTRATO	"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERABA LA ZONA FRANCA PERMANENTE "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A." UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE".
LÍNEA PAA	2025000497

El presente estudio previo ha sido elaborado de acuerdo con las disposiciones contenidas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 2069 de 2020, 2595 de 2022, Decreto-Ley 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y 1041 de 2022 y lo establecido en el Decreto 2147 de 2016 modificado por el Decreto 0027 del 22 de enero de 2024, así como de las disposiciones internas del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo contenidas en el Decreto 210 de 2003 y sus modificaciones y demás normas internas que apliquen de acuerdo a la especialidad y especificación del objeto a contratar.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

1.1. ANTECEDENTES DE LAS ZONAS FRANCAS PERMANENTES UBICADAS EN PREDIOS DE LA NACIÓN – MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO.

La regulación de las zonas francas inició con la Ley 105 de 1958, a través de la cual se creó la Zona Franca de Barranquilla, y posteriormente en la década de 1970 se autorizó la creación de otras zonas francas industriales y comerciales en los municipios de Cartagena, Santa Marta, Palmaseca, Buenaventura, Cúcuta, Rionegro y Urabá, como establecimientos públicos del orden nacional. Específicamente la Zona Franca Industrial y Comercial de Palmaseca se creó mediante el Decreto 1095 de 1970, el cual establece en su artículo 1º que esta se ubicaría en "…terrenos aledaños o contiguos… al aeropuerto de Palmaseca". Posteriormente, mediante la Ley 109 de 1985, se ratificó la naturaleza jurídica de las zonas francas como establecimientos públicos del orden nacional, adscritos al Ministerio de Desarrollo Económico.

Con el tiempo, el Gobierno Nacional amplió tal modelo, autorizando la creación y funcionamiento de zonas francas transitorias o permanentes, de naturaleza mixta o privada (Ley 7ª de 1991 denominada Ley Marco de Comercio Exterior), suprimiendo los establecimientos públicos en que operaban las zonas francas industriales y comerciales de Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Palmaseca, Buenaventura, Cúcuta, Rionegro y Urabá, a través del Decreto 2111 de 1992 y por Decreto 2131 de 1991 se dictaron normas sobre la estructura y funcionamiento de las Zonas Francas Industriales de Bienes y de Servicios.

El Decreto 2131 de 1991 "Por el cual se dictan normas sobre la estructura y funcionamiento de las Zonas Francas Industriales de Bienes y de Servicios" dispuso en su momento que la declaratoria de zona franca debería efectuarla el Ministerio de Comercio Exterior, previo concepto de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN sobre los efectos fiscales del proyecto que se sometiera a consideración.

Posteriormente, 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 Barranquilla, Buenaventura, Cartagena, Cúcuta, Palmaseca y Santa Marta" señaló que el Ministerio de Comercio Exterior podía declarar como Zonas Francas Industriales de Bienes y de Servicios, total o parcialmente en las áreas geográficas (es decir los predios) de propiedad de los establecimientos públicos que se suprimieron y que se encontraban en proceso de liquidación conforme a lo ordenado por el Decreto 2111 de 1992, así mismo ordenó la realización de una convocatoria pública para la selección del Usuario Operador.

En cumplimiento del anterior mandato legal, mediante Resolución No. 0290 del 14 de marzo de 1994, se abrió la Convocatoria Pública para seleccionar el usuario operador de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra de la Ciudad de Cali.

En ese orden de ideas, a través de Resolución No. 815 del 1 de junio de 1994 *"Por la cual se resuelve una convocatoria"*, se aceptó la solicitud presentada por la firma ZONA FRANCA PALMIRA S.A. y en consecuencia el Ministerio de Comercio Exterior **suscribió contrato de arrendamiento de fecha 21 de junio de 1994, el cual no tiene número**.

Aunado a lo anterior el Ministerio de Comercio Exterior expidió la siguiente Resolución de declaratoria de Zona Franca: Resolución número 835 de 1994, "*Por la cual se declara un área geográfica como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios y se selecciona al usuario operador correspondiente*", se declaró Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios las áreas geográficas que venían siendo operadas por la Zona Franca Industrial y Comercial de Palmaseca Manuel Carvajal Sinisterra en Liquidación.

Si bien es cierto mediante la Resolución No. 0835 del 2 de junio de 1994, se declaró como Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios el área geográfica que venía siendo operada por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Palmaseca Manuel Carvajal Sinisterra en Liquidación, también se indicó en dicha resolución que giraría bajo el nombre de Zona Franca de Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra S.A. y cuya ubicación y demás características en ella se describen.

De otra parte, debe anotarse que mediante la Resolución 0446 del 26 de mayo de 1995 el Ministerio de Comercio Exterior en su momento, resolvió previa solicitud de interesados y con el consentimiento de la representación legal de la Zona Franca, cambiar la denominación de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A.", pasando a denominarse a partir de dicha fecha como "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.", ello sin que se vulnere el nombre de terceros o usuarios operadores.

Posteriormente Mediante la Resolución No. 0731 del 9 de agosto de 1999 expedida por el Ministerio de Comercio Exterior (Hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), la denominada "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." dejó de ser en su denominación pasando a llamarse "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.".

Para la operación de la mencionada zona franca en inmuebles de propiedad de la Nación, el Ministerio de Comercio Exterior suscribió contrato de arrendamiento de fecha 21 de junio de 1994 luego de adelantar procedimiento de Licitación Pública- con los usuarios y por el término que se expone a continuación:

"ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.":

Mediante contrato de arrendamiento celebrado el 21 de junio de 1994, el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, concedió a la sociedad "ZONA FRANCA DE PALMIRA S.A." hoy "ZONA FRANCA PERMANENTE PALMASECA S.A. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA" (Por su sigla "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." ("Zona Franca Palmaseca")) Usuario Operador de zona franca el uso y goce de los terrenos, construcciones e instalaciones para la operación de la Zona Franca por un término de 15 años, es decir, hasta el 30 de junio del año 2009, no obstante lo anterior se celebraron varios otrosíes, durante la ejecución del contrato cuyo plazo se postergó hasta el 31 de julio de 2025, a saber:

- OTROSÍ No. 1: (Suscrito sin fecha): Con el objeto de aclarar la cláusula primera del contrato se establecen los bienes que forman parte integrante de los inmuebles objeto de arrendamiento.

- OTROSÍ No. 2: (Suscrito el 01 de agosto de 2002): Mediante el cual se introducen modificaciones respecto a las inversiones, las cuales a partir de la legalización del Otrosí se deberán efectuar por el Usuario Operador en ejecución del Plan de Desarrollo.

- OTROSÍ No. 3: (Suscrito el 22 de julio de 2008): Con el objeto de modificar el nombre de USUARIO – OPERADOR "ZONA FRANCA DE PALMIRA S.A." por el de "ZONA FRANCA PERMANENTE PALMASECA S.A. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA" (Por su sigla "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." ("Zona Franca Palmaseca")).

- OTROSÍ No. 4: (Suscrito el 20 de octubre de 2016): Con el objeto de establecer que las garantías que ampare el cumplimento de las obligaciones para la etapa del contrato, debe constituirse a favor de La Nación - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- OTROSÍ No. 5: (Suscrito el 02 de marzo de 2021): En la cual se establece que el Usuario Operador de la Zona Franca Palmaseca se obliga a pagar a la Nación - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo lo correspondiente al canon de arrendamiento más el Impuesto al Valor Agregado – IVA que se genere.

- OTROSÍ No. 6: (Suscrito el 20 de mayo de 2024): Se modifica la cláusula quinta del contrato estatal de arrendamiento en el sentido de ampliar el plazo de ejecución del contrato hasta el 30 de septiembre de 2024.

- OTROSÍ No. 7: (Suscrito el 30 de septiembre de 2024): Se modifica la cláusula quinta del contrato estatal de arrendamiento en el sentido de ampliar el plazo de ejecución del contrato hasta el 31 de enero de 2025.

- OTROSÍ No. 8: (Suscrito el 31 de enero de 2025): Se modifica la cláusula quinta del contrato estatal de arrendamiento en el sentido de ampliar el plazo de ejecución del contrato hasta **el 31 de julio de 2025**.

- OTROSÍ No. 9: (Suscrito el 25 de julio de 2025): Se modifica la cláusula quinta del contrato estatal de arrendamiento en el sentido de ampliar el plazo de ejecución del contrato hasta **el 30 de septiembre de 2025**.

Ahora bien, la Ley 1004 de 2005 "*Por la cual se modifican un régimen especial para estimular la inversión y se dictan otras disposiciones*" señala que las zonas francas son áreas geográficas delimitadas dentro del territorio nacional donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios o actividades comerciales y que se rigen por una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1004 de 2005, son finalidades de la zonas francas la creación de empleo, la captación de nuevas inversiones de capital, la promoción de la competitividad en las regiones donde se establezca, el desarrollo de procesos industriales altamente productivos y competitivos bajo los conceptos de seguridad, transparencia, tecnología, producción limpia y buenas prácticas empresariales; la promoción de generación de economías de escala y la simplificación los procedimientos del comercio de bienes y servicios para facilitar su venta.

Además, el artículo 4 de la mencionada ley, dispone que la reglamentación del régimen de zonas francas permanentes y transitorias corresponde al Gobierno Nacional, con arreglo a los criterios y parámetros allí previstos, entre ellos los relativos a su autorización y funcionamiento y a la expedición de normas que regulen el régimen de introducción y salida de bienes y prestación de servicios al exterior.

El numeral 11 del artículo 2 del Decreto Ley 210 de 2003 "*Por el cual se determinan los objetivos y la estructura orgánica del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y se dictan otras disposiciones*." modificado por el artículo 1 del Decreto 1289 de 2015 establece que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo formulará políticas relacionadas con la existencia y funcionamiento de las zonas francas y velará por la adecuada aplicación de las normas que regulan esta materia. Sobre esa base, mediante los Decretos 2147 de 2016, 659 de 2018, 1054 de 2019, 278 de 2021 y 0027 de 2024, el Gobierno Nacional modificó el régimen de zonas francas y dictó otras disposiciones relacionadas con su ejercicio.

Posteriormente, por consulta del Usuario Operador llamado "ZONA FRANCA PERMANENTE PALMASECA S.A. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA" (Por su sigla "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." ("Zona Franca Palmaseca")), de la Zona Franca ubicada en Palmaseca hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante oficio con radicado N° 2-2018-008640 del 21 de mayo de 2018 solicitó concepto a la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado respecto de la "viabilidad Jurídica de la modificación del contrato de arrendamiento celebrado entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el usuario operador de la zona franca industrial de bienes y de servicios Manuel Carvajal Sinisterra". El Honorable Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil consejero Ponente Doctor Oscar Darío Amaya Navas Número Único: 11001-03-06-000-2018-00117-00 rindió concepto el 23 de abril de 2019, en el cual manifestó que este tipo de negocios jurídicos debían regirse por los principios de la contratación pública y su naturaleza es estrictamente estatal. Precisando:

> *"Para establecer el régimen jurídico del contrato deben tenerse en cuenta las siguientes premisas: i) el contrato objeto de análisis constituye un contrato estatal habida cuenta que fue celebrado por el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo108, ii) en virtud de lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 153 de 1887, las leyes aplicables a un contrato son aquellas vigentes al momento de su celebración y iii) dentro del contrato estatal tiene pleno reconocimiento el principio de la autonomía de la voluntad."*
> *(…)*

"Debe tenerse en cuenta, además, que los referidos contratos de arrendamiento celebrados en su momento por la Nación - Ministerio de Comercio Exterior con los usuarios operadores de las zonas francas, no son contratos de arriendo comunes y corrientes, pues no buscan simplemente la obtención de una renta o ingreso para el arrendador (la Nación), y la facultad de usar un bien por parte del arrendatario en cualquier actividad civil o comercial lícita, sino que dichos negocios jurídicos están vinculados de una manera inseparable a la existencia y funcionamiento de las respectivas zonas francas, al cumplimiento de la normatividad especial que en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior rige para las mismas, y a la ejecución de las funciones públicas que tanto el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo como la DIAN tienen actualmente en relación con dichas áreas."

El Gobierno Nacional mediante el Decreto 1054 de 2019 *"Por el cual se adiciona el Capítulo XII al Título I del Decreto 2147 de 2016, para reglamentar la prórroga del término de la declaratoria de existencia de las zonas francas"*, estableció:

"(…) ***Artículo 86-4 Término de la prórroga de la declaratoria de existencia de las zonas francas****. El término mínimo por el que se puede solicitar la prórroga de la declaratoria de existencia de la zona franca permanente será de quince (15) años y máximo por un término de treinta (30) años (…)"*

Artículo 86-7. Zonas francas permanentes ubicadas en terrenos de propiedad de la Nación- Ministerio Comercio, Industria y Turismo*. (…)*
Parágrafo 1*.- La solicitud de prórroga del término de declaratoria de existencia de la zona franca permanente de que trata este artículo, se podrá presentar sin la acreditación del requisito de disponibilidad de los terrenos para el uso de la zona franca contemplado en el numeral 4 del numeral 8.8.5 del artículo 26 del presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan (…)*
La disponibilidad jurídica de los bienes inmuebles que son de propiedad total o parcial de la Nación- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo será independiente del acto administrativo por el cual se resuelve la solicitud de prórroga presentada por el usuario operador de la zona franca (…)"

El arrendatario de los predios y las construcciones donde funciona la Zona Franca de bienes y de servicios Manuel Carvajal Sinisterra (Zona Franca Palmaseca) hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", mediante el oficio con radicado N° 1-2019-030050, solicitó formalmente al Ministerio la prórroga del término de la declaratoria de existencia de la zona franca con sujeción al citado artículo del Decreto 1054 de 2019, y adiciona su petición solicitando la prórroga del contrato de arrendamiento del área donde opera la zona franca. Sin embargo, conviene anotar que el Decreto 1054 de 2019 que adicionó el Decreto 2147 de 2016, fue expedido con posterioridad al concepto emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil en mayo de 2019.

La posición particular de algunos usuarios operadores de las zonas francas, quienes presentaron a finales del 2019 solicitud de extensión del Contrato de arrendamiento por

treinta (30) años es que, en el evento de no considerar viable esta posibilidad, se considerara la de celebrar de manera directa -sin mediar procedimiento alguno de selección de Contratistas- contrato de arrendamiento, pues en su criterio el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública lo permitiría.

Según el alto tribunal de lo contencioso administrativo, en pronunciamiento emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil el 26 de abril del 2021, la selección del usuario operador que sea escogido para explotar las zonas francas de Barranquilla, Cartagena y Palmaseca a partir del 2024 y que tendría la calidad de arrendatario de los inmuebles de propiedad de la Nación Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, debe realizarse a través de una licitación adelantada por este MINISTERIO.

> "*Como una manifestación de los anteriores principios, especialmente el de igualdad, el parágrafo del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007, entiende la licitación como el procedimiento mediante el cual la entidad estatal formula públicamente una convocatoria para que, en igualdad de oportunidades, los interesados presenten sus ofertas y seleccione entre ellas la más favorable.*
> (…)
> *En conclusión, dada la naturaleza y características especiales de los contratos de arrendamiento de las zonas francas de Barranquilla, Cartagena y Palmaseca, y su estrecha vinculación con el acto de declaratoria de las tales zonas francas, es aplicable la Ley 80 de 1993, según la cual, la escogencia del contratista debe hacerse, por regla general, a través de una licitación.*
> *En suma, para el caso de las zonas francas de Barranquilla, Cartagena y Palmaseca debe hacerse entonces una convocatoria pública que tenga por fin la selección de los usuarios operadores de las zonas francas, con quienes, una vez seleccionados, se celebrarán los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles donde operan.*
> *Por lo anterior, no resulta procedente la aplicación de la causal de contratación directa.*
> *(…)*
> *No puede perderse de vista que los señalados contratos de arrendamiento no son contratos de arrendamiento comunes y corrientes,* ***sino que corresponden a negocios jurídicos que incorporan obligaciones relacionadas con la promoción, administración, dirección y operación de las zonas francas****.*
> *Dentro de este marco, de prorrogarse el contrato de arrendamiento como consecuencia de la prórroga de la zona franca podría desconocerse la restricción contenida en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, según la cual «los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales (…)"* (Negrillas y subrayas del despacho).

Finalmente, mediante Decreto 0027 del 22 de enero de 2024 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2147 de 2016, en lo relacionado con la prórroga del término de declaratoria de existencia de las zonas francas permanentes, ubicadas en los predios de propiedad de la Nación-Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y se dictan otras disposiciones"*, se modifica el artículo 86-7, así:

> ***"Artículo 86-7. Zonas francas permanentes ubicadas en terrenos de propiedad de la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.*** *El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá autorizar la prórroga del término de declaratoria de existencia de las zonas francas permanentes ubicadas en terrenos que sean propiedad de la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante acto administrativo, previa presentación de la solicitud por parte de la persona jurídica que pretenda ser el usuario operador de la misma y verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.*
> *La persona jurídica interesada deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos dispuestos en los numerales 7, 7.1, 7.2, 7.2.1, 7.2.3, 7.3, 7.3.1, 7.5, y 7.6 del artículo 26 del presente Decreto o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, además de los soportes para la autorización del usuario operador de acuerdo con lo establecido en el artículo 70, con excepción de los numerales 6 y 7, y los artículos 71 y 72 también del presente Decreto.*
> *Lo anterior, sin perjuicio que el solicitante presente información adicional que complemente la solicitud de autorización de la prórroga del término de declaratoria de existencia de la zona franca permanente.*

La solicitud para la prórroga del término de declaratoria de existencia de las zonas francas permanentes a que se refiere el presente artículo deberá estar contenida en la propuesta que presente el interesado en participar en el proceso de licitación pública que se adelante para seleccionar al arrendatario de los inmuebles de propiedad de la Nación - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

> ***Parágrafo 1.*** *El Plan Maestro de Desarrollo General se refiere a la iniciativa de inversión que se pretende desarrollar como parte del proyecto asociado a la prórroga del término de la declaratoria de existencia de la zona franca.*
> ***Parágrafo 2.*** *La nueva inversión por generarse deberá corresponder a lo establecido para zonas francas permanentes en el numeral 4.1 del artículo 86-2 del presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*
> ***Parágrafo 3.*** *La acreditación del requisito de disponibilidad de los terrenos para el uso de la zona franca contemplado en el numeral 7.7.3 del artículo 26 del presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, se demostrará con la resolución de adjudicación del procedimiento de licitación pública que adelante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.*
> ***Parágrafo 4.*** *El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá autorizar la prórroga del término de declaratoria de existencia de las zonas francas permanentes ubicadas en terrenos que sean propiedad de la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, surtiendo la actuación prevista en el artículo 86-5 del presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, sin necesidad del concepto previo de la Comisión Intersectorial de Zonas Francas, y en aquellos eventos, donde se indique que corresponde a la Comisión Intersectorial de Zonas Francas la realización de actuaciones que se deriven de la autorización de la prórroga del término de declaratoria de existencia de las zonas francas, deberá entenderse que dichas funciones serán ejercidas por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.*

Parágrafo 5. *La prórroga del término de la declaratoria de existencia de la zona franca permanente, en ningún caso podrá exceder el término de vigencia por el cual se acredite la disponibilidad del predio.*
La prórroga del término de la declaratoria de existencia de las zonas francas de que trata este artículo se podrá autorizar por más de una (1) vez, pero en ningún caso el término total será mayor de treinta (30) años.
Parágrafo 6. *El incumplimiento de los compromisos adquiridos con la prórroga del término de la declaratoria de existencia de la zona franca constituirá causal de pérdida de la declaratoria de existencia de la zona franca permanente, para lo cual se adelantará el procedimiento previsto en el artículo 54 del presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*
Parágrafo 7. *Para los demás requisitos y condiciones no previstos en este artículo, se aplicarán los establecidos en el presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan."*
Artículo 2. Disposiciones especiales para la autorización de la prórroga del término de la declaratoria de existencia de las zonas francas permanentes ubicadas en terrenos de propiedad de la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. *Las solicitudes de autorización de prórroga del término de declaratoria de existencia de zonas francas permanentes ubicadas en terrenos de propiedad de la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, radicadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, podrán ajustarse a petición del solicitante para cumplir con las nuevas condiciones y requisitos previstos en este Decreto.*
Para ese efecto, el peticionario presentará la solicitud en el marco del proceso de licitación pública, donde se acrediten los requisitos establecidos.
En el evento de que no participe en el proceso de licitación pública, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expedirá acto administrativo que declare el desistimiento de la solicitud, el cual será notificado al solicitante y se ordenará el archivo del expediente, contra el cual únicamente procede recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 o la que la sustituya, modifique o adicione."

De otra parte es necesario señalar que, si bien es cierto bajo un contrato de arrendamiento especial como arriba se describió, con su correspondiente prórroga generan ventajas significativas, lo cierto es que al ser un contrato estatal también debe cumplir los términos, plazos y condiciones de carácter legal, enfrentándose al fenómeno de la terminación contractual, lo que de contera lleva a una terminación del vínculo y negocio jurídico establecido, que para el presente caso de no darse un nuevo proceso de contratación implicaría una consecuente finalización del régimen franco para el bien inmueble cubierto bajo la figura de zona franca, en este caso "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", y el decaimiento del acto administrativo que reconoció en su momento el régimen franco al operador.

- Impacto económico de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.":

Por otro lado y frente a la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", conforme al estudio de su impacto económico, y que justifica la necesidad de llevar a cabo un nuevo proceso de selección público, abierto y transparente, de conformidad con el correo electrónico Dirección de Productividad y Competitividad - Secretaría Técnica Comisión Intersectorial de Zonas Francas el día 31 de marzo de 2025, el impacto Económico Zona Franca Palmaseca es el siguiente:

" ***ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA (Zona Franca PALMASECA)***
La Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra S.A., fue declarada mediante Resolución No. 0835 del 02 de junio de 1994, por el término de treinta (30) años.

1. *IMPACTO ECONÓMICO*

1.1 *Impacto de la Zona Franca PALMASECA en el departamento del Valle del Cauca*

A. *Total empleos a corte diciembre 31 de 2024: 980 (directos e indirectos)*

B. *Total empresas instaladas a corte enero 25 de 2025: 17*

C. *Total Inversión acumulada a corte diciembre 31 de 2024: $228.153 (cifras en Millones de pesos).*

D. *Total operaciones acumuladas a corte diciembre 31 de 2024: 27.222 (promedio día: 74).*

1.2. *Inventarios en zona franca*

El valor de los inventarios de los usuarios de la Zona Franca Palmaseca al corte de 31 de diciembre de 2024 asciende a la suma de COP $100.203.706.130, de los cuales: 1

A. *El 10,30%, es decir, COP $10.321.557.682 son extranjeros.*

B. *El 0,09% son nacionales, por valor de COP $91.984.382.*

C. *El restante 89,61% que asciende a la suma de COP $89.790.164.065, está nacionalizado.*

2. *USUARIO CALIFICADOS*

Con corte a 25 de marzo de 2025, se encuentran calificados diecisiete (17) usuarios, entre usuarios industriales de servicios, usuarios industriales de bienes y servicios y usuarios comerciales.

_____

1 Información suministrada la Zona Franca Permanente Palmaseca

Tabla 1 Usuarios Industriales y Comerciales ZFP Palmaseca (Marzo 25 de 2025)

NIT	Razón Social / Nombre	Tipo de usuario	Ciiu	Fecha acto de calificación	Tamaño de la empresa
900007306	SISTEMAS LOGÍSTICOS INDUSTRIALES S.A.S.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	15/03/2005	PEQUEÑA
815004891	JUNIOR DEPOSITO S.A.	COMERCIAL	5210 - Almacenamiento y depósito	17/03/2004	PEQUEÑA
890301886	FABRICA NACIONAL DE AUTOPARTES - FANALCA S.A.	COMERCIAL	3091 - Fabricación de motocicletas	9/04/1997	GRANDE
860001711	WEST PHARMACEUTICAL SERVICES COLOMBIA S.A.S.	COMERCIAL	4669 - Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	1/09/1999	PEQUEÑA

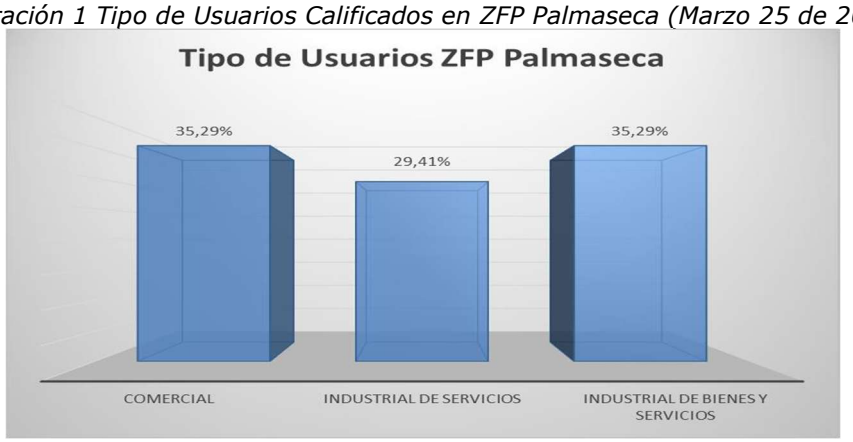
815004320	PLASTIC FILMS INTERNACIONAL S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	28/02/2003	MEDIANA
815000679	CORAL LOGISTICA LTDA.	IND. SERVICIOS	5224 - Manipulación de carga	1/06/1998	PEQUEÑA
805026621	SSANGYONG MOTOR COLOMBIA S.A.	COMERCIAL	4511 - Comercio de vehículos automotores nuevos	25/08/2003	GRANDE
800108595	KELLY FREIGHT LTDA.	COMERCIAL	5224 - Manipulación de carga	27/06/1997	PEQUEÑA
800041723	AMCOR RIGID PACKAGING DE COLOMBIA S.A.S.	COMERCIAL	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	25/07/2005	GRANDE
900095034	LOGISTICA INTERNACIONAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	3/05/2011	PEQUEÑA
900479267	FUNDICIÓN RAMÍREZ ZONA FRANCA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2421 - Industrias básicas de metales preciosos	28/12/2011	PEQUEÑA
900078003	AMCOR HOLDINGS AUSTRALIA PTY LTDA SUCURSAL COLOMBIA	IND. BIENES Y SERVICIOS	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	5/05/2006	GRANDE
900620825	BETTER LATIN AMERICA LTDA.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	9/12/2013	PEQUEÑA
900893946	INSTANTA COLOMBIA ZF S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1063 - Otros derivados del café	30/11/2015	MEDIANA
900894204	LOGICENTRO S.A.S.	IND. SERVICIOS	4520 - Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	12/01/2016	MEDIANA
901244967	FISA ANDINA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1089 - Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	4/06/2019	PEQUEÑA
901601275	SOLIDEO S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1512 - Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos	9/11/2022	PEQUEÑA

Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

2.2. *Por tipo de usuario*

Los usuarios calificados en la Zona Franca Palmaseca se clasifican así: industriales de bienes y servicios (35,29%), industriales de servicios (29,41%), y por último usuarios comerciales (35,29%).

Ilustración 1 Tipo de Usuarios Calificados en ZFP Palmaseca (Marzo 25 de 2025)



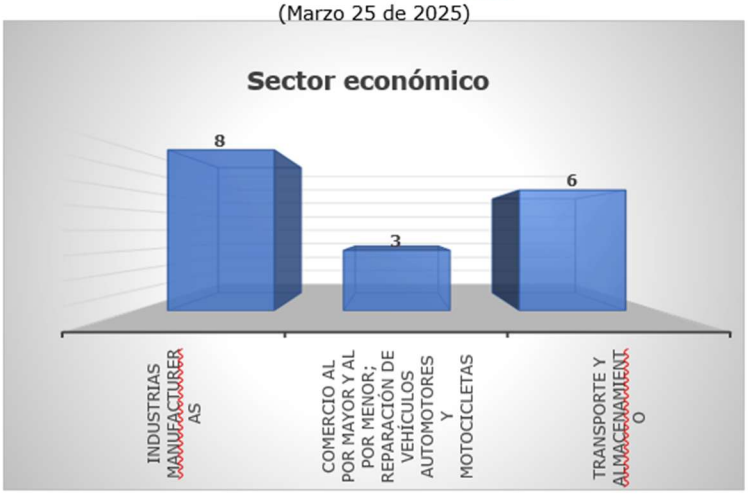
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

2.3. *Por sector económico*[2]

La actividad económica principal que concentra el mayor número de usuarios en la Zona Franca Palmaseca corresponde a actividades de la industria manufacturera, con 8 usuarios que representan el 47,06%. Seguida por actividades del sector de transporte y almacenamiento, con 6 usuarios calificados, equivalente al 35,29%. Finalmente se encuentran las actividades del sector de comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas, que concentran 3 usuarios calificados, equivalente al 17,65%.

Ilustración 2 Sector económico UC ZFP Palmaseca (Marzo 25 de 2025)

Ilustración 2 Sector económico UC ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



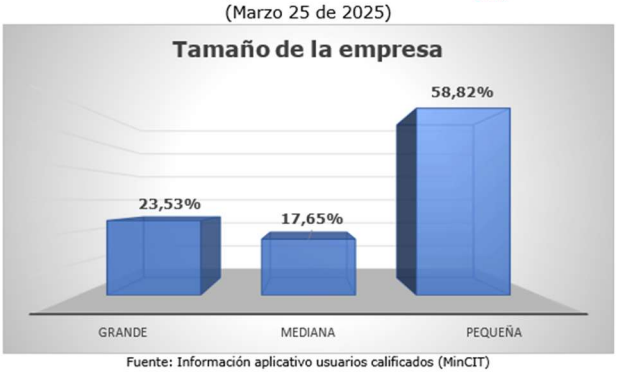
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

2 La actividad económica es otra forma de clasificación, a cada usuario calificado o empresa se le asigna la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU, según su actividad económica Rev. 4 A.C. adaptada para Colombia según el DANE.

2.4. *Por tamaño*

Del total de usuarios calificados, cuatro (4) son empresas grandes: Amcor Holdings Australia PTY Ltda. Sucursal Colombia, Amcor Rigid Packaging de Colombia S.A.S., Fabrica Nacional de Autopartes - Fanalca S.A. y Ssangyong Motor Colombia S.A., equivalente al 23,53%.
El grupo de empresas medianas reúne a tres (3) empresas que representan el 17,65% y el restante corresponde a diez (10) empresas pequeñas con una participación del 58,82%.

Ilustración 3 Tamaño empresa de Usuarios Calificados ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

3. *INVERSIÓN Y EMPLEO*

3.1. *Inversión*

Con corte a 31 de diciembre de 2024, según el informe trimestral, la zona franca de Palmaseca reporta inversiones por CUARENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. ($43.193).
Por su parte, los usuarios calificados han ejecutado inversiones por CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.
($184.960 millones).

La composición del capital de los usuarios de la Zona Franca Palmaseca, constituye el 64,71% de capital nacional, seguido por el 29,41% correspondiente a capital extranjero, y finaliza con el 5,88% conformado por capital mixto (nacional y extranjero).

Ilustración 4 % de Participación UC ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

3.2. *Empleo*

En cuanto al empleo generado con corte a 31 de diciembre de 2024, la zona franca Palmaseca reporta 67 empleos directos, 31 empleos indirectos. Por su parte, los usuarios calificados reportan 882 empleos, para un total de 980 empleos.

4. *COMERCIO EXTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE PALMASECA*

4.1. *Exportaciones*

Tabla 2 Exportaciones ZFP Palmaseca

EXPORTACIONES ANUALES			
ZONA FRANCA	**2022 (Miles USD FOB)**	**2023 (Miles USD FOB)**	**2024 (Miles USD FOB)**
PALMASECA	144.217	183.782	175.852

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/zonas-francas/zonas-francas-zf-informacion-historica

De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE3, las exportaciones realizadas por la Zona Franca Palmaseca para el año 2022 fueron de USD 144.2 millones de dólares FOB, en el año 2023 USD 183.7 millones de dólares FOB y en 2024 ascendieron a USD 175 millones de dólares FOB, registrando una disminución del 4.31% frente al 2023.

4.2. *Importaciones*

Tabla 1 Importaciones ZFP Palmaseca

IMPORTACIONES TOTALES			
ZONA FRANCA	**2022 (Miles USD CIF)**	**2023 (Miles USD CIF)**	**2024 (Miles USD CIF)**
PALMASECA	20.341	16.787	17.303

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/zonas-francas/zonas-francas-zf-informacion-historica

Las importaciones realizadas por la Zona Franca Palmaseca para el año 2022 fueron de USD20.3 millones de dólares CIF, en año 2023 fueron de USD 16.7 millones de dólares CIF

y en 2024 ascendieron a USD 17.3 millones de dólares CIF; registrando un aumento de 3% en el año 2024 frente al 2023.

4.3. *Balanza comercial*

Tabla 4 Balanza Comercial ZFP Palmaseca

Balanza			
ZONA FRANCA	**2022 (Miles USD FOB)**	**2023 (Miles USD FOB)**	**2024(Miles USD FOB)**
PALMASECA	125.999	167.475	159.083

Fuente: Elaboración del MinCIT – Boletín técnico del DANE

En 2023, la balanza comercial aumentó del 32.92% de incremento con respecto al año 2022; para el año 2024 la balanza comercial disminuyó en 5% de incremento con respecto al año 2022.
*La Zona Franca Palmaseca ha mantenido un **superávit comercial** durante estos tres años, lo que es indicativo de que sus exportaciones han superado a sus importaciones."*

- Ahora bien, con el propósito de seguir estudiando el impacto económico para un nuevo proceso de selección, el Grupo Administrativa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo elevó memorando No. GA-2025-000278 del 15 de julio de 2025 a la Dirección de Productividad y Competitividad de la misma Entidad, solicitando información y actualización del Informe de Impacto Económico de la Zona Franca Palmaseca.

La Dirección de Productividad y Competitividad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dio respuesta al radicado citado en el párrafo anterior mediante el radicado No. **DPYC-2025-000341 del 25 de julio de 2025** en el que indicó "*me permito compartir el impacto económico actualizado con corte al 30 de junio de 2025*" en el cual se señaló lo siguiente:

"ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA (Zona Franca PALMASECA)

La Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra S.A., fue declarada mediante Resolución No. 0835 del 02 de junio de 1994, por el término de treinta (30) años.

1. *IMPACTO ECONÓMICO*

1.1 *Impacto de la Zona Franca PALMASECA en el departamento del Valle del Cauca*

De acuerdo con la información reportada por la zona franca y sus usuarios calificados en el informe trimestral con corte a segundo trimestre de 2025, registran lo siguiente:

A. *Inversiones acumuladas por un total de $229.989 millones de pesos.*
B. *Total de 836 empleos, de los cuales 805 son empleos directos y 31 empleos indirectos.*

C. *En el aplicativo de administración de usuarios calificados, empresas de apoyo y personas jurídicas, la zona franca registra 17 usuarios industriales y comerciales, y 11 empresas de apoyo.*

La zona franca allego la relación de operaciones aprobadas a 30 de junio de 2025, en el que se registra un total de 12.288 operaciones, con un promedio de 67 operaciones diarias. En la siguiente tabla se presenta la información de las operaciones por mes.

Zona Franca Palmaseca
Operaciones Aprobadas por mes y Promedio día

Días	Mes	No. Operac.	Promedio Día
31	ENERO	1.951	63
29	FEBRERO	1.997	69
31	MARZO	1.968	63
30	ABRIL	1.973	66
31	MAYO	2.302	74
31	JUNIO	2.097	68
Totales		**12.288**	**67**

Fuente: información aportada por la zona franca palmaseca

1.2. Inventarios en zona franca

La zona franca allego la información del total de los inventarios de los usuarios industriales y comerciales de la Zona Franca Palmaseca. De acuerdo con dicha información a 30 de junio de 2025, la zona franca informa que valor total de los inventarios asciende a $792.552.126.288 pesos, discriminado de la siguiente manera:[1]

Zona Franca Palmaseca
Información al 30 de junio de 2025
Cifras del total en pesos

Concepto		Valor en Pesos	Part. %
Valor Total de Inventarios de Usuarios	$	792.552.126.288	
Mercancías de Origen Extranjero	$	419.416.665.418	52,92%
Mercancías de Origen Nacional	$	162.796.625.169	20,54%
Mercancías Nacionalizadas	$	210.338.835.701	26,54%
Totales	**$**	**792.552.126.288**	**100,00%**

Fuente: información aportada por la zona franca palmaseca

2. *USUARIO CALIFICADOS*

[1] Información suministrada la Zona Franca Permanente Palmaseca

Con corte a 30 de junio de 2025, se encuentran calificados diecisiete (17) usuarios, entre usuarios industriales de servicios, usuarios industriales de bienes y servicios y usuarios comerciales.

Tabla 1
Relación de Usuarios Industriales y Comerciales de la ZFP Palmaseca

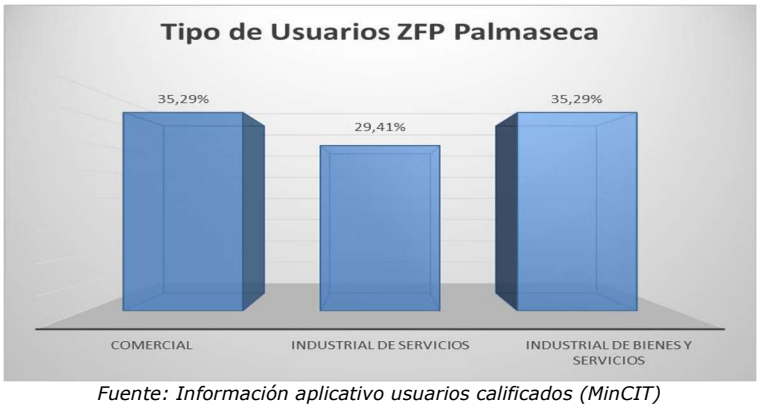
NIT	Razón Social / Nombre	Tipo de usuario	Ciiu	Fecha acto de calificación	Tamaño de la empresa
900007306	SISTEMAS LOGÍSTICOS INDUSTRIALES S.A.S.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	15/03/2005	PEQUEÑA
815004891	JUNIOR DEPOSITO S.A.	COMERCIAL	5210 - Almacenamiento y depósito	17/03/2004	PEQUEÑA
890301886	FABRICA NACIONAL DE AUTOPARTES - FANALCA S.A.	COMERCIAL	3091 - Fabricación de motocicletas	9/04/1997	GRANDE
860001711	WEST PHARMACEUTICAL SERVICES COLOMBIA S.A.S.	COMERCIAL	4669 - Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	1/09/1999	PEQUEÑA
815004320	PLASTIC FILMS INTERNACIONAL S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	28/02/2003	MEDIANA
815000679	CORAL LOGISTICA LTDA.	IND. SERVICIOS	5224 - Manipulación de carga	1/06/1998	PEQUEÑA
805026621	SSANGYONG MOTOR COLOMBIA S.A.	COMERCIAL	4511 - Comercio de vehículos automotores nuevos	25/08/2003	GRANDE
800108595	KELLY FREIGHT LTDA.	COMERCIAL	5224 - Manipulación de carga	27/06/1997	PEQUEÑA
800041723	AMCOR RIGID PACKAGING DE COLOMBIA S.A.S.	COMERCIAL	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	25/07/2005	GRANDE
900095034	LOGISTICA INTERNACIONAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	3/05/2011	PEQUEÑA
900479267	FUNDICIÓN RAMÍREZ ZONA FRANCA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2421 - Industrias básicas de metales preciosos	28/12/2011	PEQUEÑA
900078003	AMCOR HOLDINGS AUSTRALIA PTY LTDA SUCURSAL COLOMBIA	IND. BIENES Y SERVICIOS	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	5/05/2006	GRANDE
900620825	BETTER LATIN AMERICA LTDA.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	9/12/2013	PEQUEÑA
900893946	INSTANTA COLOMBIA ZF S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1063 - Otros derivados del café	30/11/2015	MEDIANA
900894204	LOGICENTRO S.A.S.	IND. SERVICIOS	4520 - Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	12/01/2016	MEDIANA
901244967	FISA ANDINA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1089 - Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	4/06/2019	PEQUEÑA
901601275	SOLIDEO S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1512 - Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos	9/11/2022	PEQUEÑA

Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

2.2. *Por tipo de usuario*

Los usuarios calificados en la Zona Franca Palmaseca se clasifican así: industriales de bienes y servicios (35,29%), industriales de servicios (29,41%), y por último usuarios comerciales (35,29%).

Ilustración 1 Tipo de Usuarios Calificados en ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

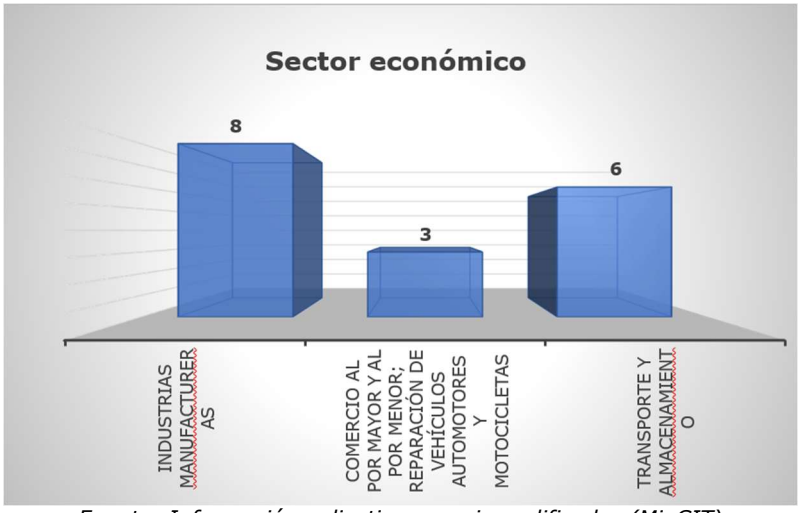
2.3. *Por sector económico*[2]

La actividad económica principal que concentra el mayor número de usuarios en la Zona Franca Palmaseca corresponde a actividades de la industria manufacturera, con 8 usuarios que representan el 47,06%. Seguida por actividades del sector de transporte y

[2] La actividad económica es otra forma de clasificación, a cada usuario calificado o empresa se le asigna la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU, según su actividad económica Rev. 4 A.C. adaptada para Colombia según el DANE.

almacenamiento, con 6 usuarios calificados, equivalente al 35,29%. Finalmente se encuentran las actividades del sector de comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas, que concentran 3 usuarios calificados, equivalente al 17,65%.

Ilustración 2 Sector económico UC ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



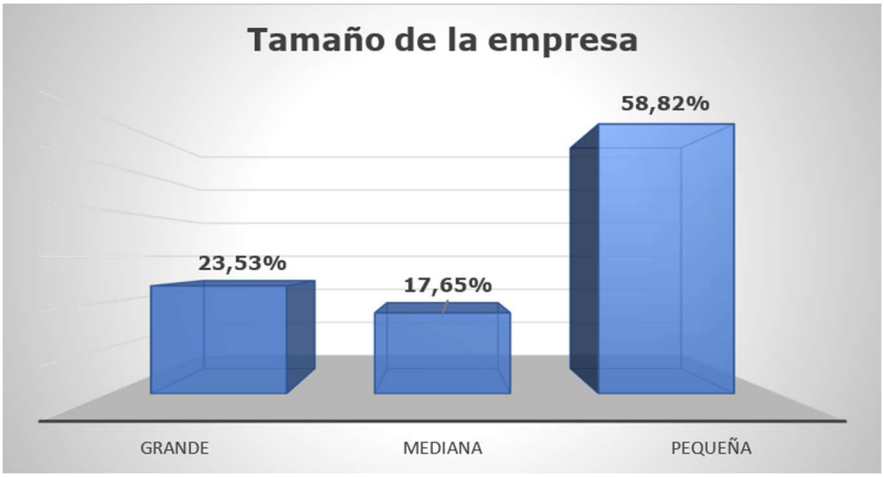
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

2.4. *Por tamaño*

Del total de usuarios calificados, cuatro (4) son empresas grandes: Amcor Holdings Australia PTY Ltda. Sucursal Colombia, Amcor Rigid Packaging de Colombia S.A.S., Fabrica Nacional de Autopartes - Fanalca S.A. y Ssangyong Motor Colombia S.A., equivalente al 23,53%.

El grupo de empresas medianas reúne a tres (3) empresas que representan el 17,65% y el restante corresponde a diez (10) empresas pequeñas con una participación del 58,82%.

Ilustración 3 Tamaño empresa de Usuarios Calificados ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

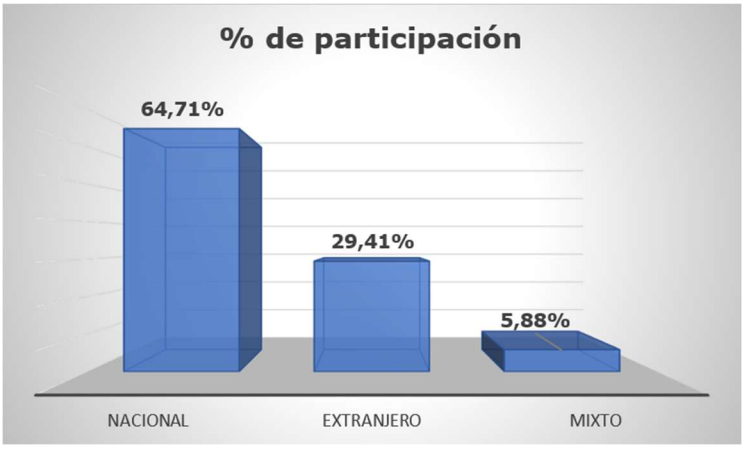
3. *INVERSIÓN Y EMPLEO*

3.1. *Inversión*

Con corte al 30 de marzo de 2025, según el informe trimestral, la Zona Franca de Palmaseca reporta inversiones por CUARENTA Y TRES MIL TRECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($43.338).
Por su parte, los usuarios calificados han ejecutado inversiones por CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUNETA Y UN MILLONES DE PESOS
M/CTE. ($186.651 millones).

La composición del capital de los usuarios de la Zona Franca Palmaseca, constituye el 64,71% de capital nacional, seguido por el 29,41% correspondiente a capital extranjero, y finaliza con el 5,88% conformado por capital mixto (nacional y extranjero).

Ilustración 4 % de Participación UC ZFP Palmaseca
(Marzo 25 de 2025)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

3.2. *Empleo*

En cuanto al empleo generado con corte al 30 de marzo de 2025, la Zona Franca Palmaseca reporta 66 empleos directos, 31 empleos indirectos. Por su parte, los usuarios calificados reportan 739 empleos directos, para un total de 836 empleos.

4. *COMERCIO EXTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE PALMASECA*

4.1. *Exportaciones*

Tabla 2 Exportaciones ZFP Palmaseca

EXPORTACIONES ANUALES				
ZONA FRANCA	***2022 (Miles USD FOB)***	***2023 (Miles USD FOB)***	***2024 (Miles USD FOB)***	***2025* (Miles USD FOB)***
PALMASECA	*144.217*	*183.782*	*175.852*	*9.173*

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/zonas- francas/zonas-francas-zf-informacion-historica

**Información de enero a abril de 2025.*

De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE3, las exportaciones realizadas por la Zona Franca Palmaseca para el año 2022 fueron de USD 144.2 millones de dólares FOB, en el año 2023 USD 183.7 millones de dólares FOB y en 2024 ascendieron a USD 175 millones de dólares FOB, registrando una disminución del 4.31% frente al 2023. Entre enero a abril de 2025 registra operaciones por USD 9.1 millones de dólares FOB.

4.2. *Importaciones*

Tabla 1 Importaciones ZFP Palmaseca

IMPORTACIONES TOTALES				
ZONA FRANCA	***2022 (Miles USD CIF)***	***2023 (Miles USD CIF)***	***2024 (Miles USD CIF)***	***2025* (Miles USD CIF)***
PALMASECA	*20.341*	*16.787*	*17.303*	*5.055*

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/zonas- francas/zonas-francas-zf-informacion-historica

Las importaciones realizadas por la Zona Franca Palmaseca para el año 2022 fueron de USD20.3 millones de dólares CIF, en año 2023 fueron de USD 16.7 millones de dólares CIF y en 2024 ascendieron a USD 17.3 millones de dólares CIF; registrando un aumento de 3% en el año 2024 frente al 2023. Entre enero a abril de 2025 registra operaciones por USD 5 millones de dólares CIF.

4.3. *Balanza comercial*

Tabla 4 Balanza Comercial ZFP Palmaseca

Balanza

ZONA FRANCA	2022 (Miles USD FOB)	2023 (Miles USD FOB)	2024(Miles USD FOB)	2025*(Miles USD FOB)
PALMASECA	125.999	167.475	159.083	4.362

Fuente: Elaboración del MinCIT – Boletín técnico del DANE

**Información de enero a abril de 2025.*

En 2023, la balanza comercial aumentó del 32.92% de incremento con respecto al año 2022; para el año 2024 la balanza comercial disminuyó en 5% de incremento con respecto al año 2022.

*La Zona Franca Palmaseca ha mantenido un **superávit comercial** durante estos tres años, lo que es indicativo de que sus exportaciones han superado a sus importaciones.*"

Por lo anterior es de gran relevancia señalar que las ventajas de conservar el régimen franco en el bien inmueble (bienes inmuebles, predios) de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo implican la promoción del comercio y la posibilidad de generar diversidad negocial, estimulando importación y la exportación entre los diversos sectores de la economía, promoviendo la iniciativa privada, la actividad económica, mayor libertad de empresa y la libre competencia claro está dentro del bien común; igualmente promueve la diversificación negocial, la libertad de inversión la logística y servicios a bajos costos, generando mayores posibilidades de empleo a los diversos ramos de la economía y los diversos grupos sociales que habitan las localidades, municipios y regiones circundantes donde se encuentra ubicado el bien inmueble – "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A."; situaciones éstas que entre otras se encuentran en el marco del desarrollo de un proceso licitatorio, un contrato de arrendamiento especial y dentro los negocios jurídicos que incorporan obligaciones relacionadas con la promoción, administración, dirección y operación de las zonas francas.

Por lo anterior, de no mantenerse el régimen franco, como la no celebración de un contrato de arrendamiento especial de bien inmueble o bienes inmuebles de propiedad de la nación bajo licitación o proceso contractual en el marco del régimen general de contratación significarían una serie de consecuencias negativas para los sectores de la economía agrario, industrial y de servicios, para grandes, medianas y pequeñas empresas, una afectación a los usuarios del sector privado que se encuentran instalados con sus empresas allí, y de contera una afectación en el sector laboral de la región y el deceso del centro de competitividad local, regional, nacional e internacional; unido a ello los efectos en los usuarios finales de la zona franca, los costos de nacionalización, los efectos en los terceros indirectos y el consumidor final de los productos al trasladarse el costo al precio de mercado.

Por lo anterior debe atenderse el sector del comercio, la industria y los servicios, bajo una concepción de comercio exterior, así como la ventaja comparativa de los diversos y subsectores de la economía local, regional, nacional e internacional, cuestión que nace desde el realce y las funciones de la política pública que lidera el Ministerio.

Con respecto a las gestiones adelantadas por el Ministerio, para lograr la celebración del contrato de arrendamiento, se llevaron a cabo la estructuración de seis (6) procesos de selección, los cuales se resumen a continuación:

1. **Licitación Pública N° 001 de 2024**, publicada en abril de 2024:

Publicada en SECOP II en abril de 2024, la cual puede ser consultada en el enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.30824727&isFromPublicArea=True&isModal=False

Durante este proceso, se presentaron varias observaciones al proyecto de pliego de condiciones, que abarcaron temas como el plazo de ejecución, áreas objeto del contrato, valor del metro cuadrado, garantías, y otros aspectos clave del contrato de arrendamiento.

Después de evaluar las observaciones, el Ministerio respondió de acuerdo con el cronograma establecido, y se realizaron ajustes importantes para el pliego de condiciones, como la ampliación del plazo de ejecución del contrato de 15 a 30 años, la modificación del modelo financiero y el ajuste en el canon de arrendamiento. Como resultado, la mayoría de las observaciones fueron acogidas en el pliego definitivo, pero el proceso fue declarado desierto.

Declarada desierta por la no presentación de ofertas mediante la Resolución N°0682 de 2024 publicada el 31 de mayo de 2024 en el link del proceso en SECOP.

2. **Selección Abreviada de Menor Cuantía N° 317 de 2024**, publicado en septiembre de 2024:

   Publicada en SECOP II en septiembre de 2024, la cual puede ser consultada en el enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.34000199&isFromPublicArea=True&isModal=False

También declarado desierto en octubre de 2024 debido a la falta de presentación de ofertas. Las condiciones del nuevo pliego de selección tomaron en cuenta las observaciones del proceso de licitación pública que lo precedió, aunque la empresa Zona Franca Palmaseca S.A. presentó observaciones reiterativas sobre varios aspectos, como el canon de arrendamiento, el saneamiento de inmuebles y las garantías contractuales. Además, se mencionó que, aunque el Ministerio atendió todas las observaciones y explicó las razones por las cuales no se podían aceptar los cambios solicitados, la transparencia del proceso fue mantenida. El acompañamiento al proceso por parte de entidades como la Procuraduría General de la Nación y la Contraloría General fue solicitado para asegurar el control y la protección del patrimonio público durante todo el proceso de selección.

Finalmente, el proceso fue **Declarado desierto por la no presentación de ofertas mediante la Resolución N° 1320 de 2024** publicada el 28 de octubre de 2024 en SECOP.

3. **Licitación Pública N° 004 de 2024**, publicada en diciembre de 2024:

Publicada en SECOP II en diciembre de 2024, la cual puede ser consultada en el enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.35586672&isFromPublicArea=True&isModal=False.

Proceso de selección en el cual también el usuario operador Zona Franca Palmaseca S.A., generó observaciones al proyecto de pliego de condiciones y al pliego de condiciones definitivo, siendo resueltas por el Ministerio en término y no acogidas por el interesado, en su momento.

Declarada desierta por la no presentación de ofertas mediante la Resolución N°1649 de 2024 publicada el 19 de diciembre de 2024 en SECOP.

4. **Selección Abreviada de Menor Cuantía N° 451 de 2024**, publicada también en diciembre de 2024:

Publicada en SECOP II también en diciembre de 2024, la cual puede ser consultada en el enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Declarada desierta por la no presentación de ofertas mediante la Resolución N° 0037 de 2025 publicada el 15 de enero de 2025 en SECOP.

5. **Licitación Pública N° 002 de 2025**, **LP 002 de 2025**, publicada en abril de 2025:

Publicada en SECOP II el 16 abril de 2025, la cual puede ser consultada en el enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8115753&isFromPublicArea=True&isModal=False

Declarada desierta por la no presentación de ofertas mediante la Resolución N°0689 de 2025 publicada el 26 de mayo de 2025 en SECOP.

6. **Selección Abreviada de Menor Cuantía N° 002 de 2025**, SAMC 002 de 2025 publicada en junio de 2025:

Publicada en SECOP II el 26 de junio de 2025, la cual puede ser consultada en el enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.40108193&isFromPublicArea=True&isModal=False

Declarada desierta mediante la Resolución 0893 del 11 de julio de 2025 debido a la no presentación de ofertas, publicada el 11 de julio de 2025 en SECOP II.

En consecuencia, conforme a la normatividad citada, a los conceptos generados en virtud de las consultas y con el objetivo de preservar la operación de las zonas francas declaradas en los predios y construcciones de su propiedad, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante el presente proceso adelantará la selección del arrendatario a quien se entregará a título de arrendamiento los predios y construcciones de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en donde operaba la zona franca permanente "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", ubicada en jurisdicción del municipio Palmira, Departamento del Valle del Cauca, de acuerdo con el régimen de zonas francas aplicable.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

2.1. OBJETO DEL CONTRATO

"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERABA LA ZONA FRANCA PERMANENTE "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." HOY DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A." UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE".

2.1.1. ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los predios y construcciones objeto de arrendamiento donde funciona la *"ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A."* están ubicados en jurisdicción del Municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, y se componen de cuatro (4) lotes con una extensión superficial de acuerdo con los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de 553.730 Metros Cuadrados, ubicada a 500 Mts del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, en Palmira- Valle del Cauca.

Estos predios están conformados por cuatro (4) lotes de terreno jurídicamente independientes, los cuales se encuentran físicamente englobados junto con las construcciones allí existentes.

Lote:	No. Matricula Inmobiliaria:	Números prediales:	Referencia Catastral
Lote 1	378-42839	00 01 0019 0120 000	76520000100000019012000000000
Lote 2	378-42835	00 01 0019 0301 000	76520000100000019030100000000
Lote 3	378-42836	00 01 0019 0302 000	76520000100000019030200000000
Lote 4	378-42840	00 01 00190303 000	76520000100000019030300000000

1. Localización de los predios:

Los predios se encuentran localizados al nororiente de la ciudad de Cali aproximadamente 18 km y al occidente de la ciudad de Palmira aproximadamente 14 km, presentan cercanía al predio correspondiente aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón, del cual dista aproximadamente 2 km.

2. Descripción de los predios:

Los predios se encuentran subdivididos en manzanas individuales, vías, andenes, zonas verdes, zonas duras (construcciones) y zonas blandas (patios), tal y como se describe a continuación:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		ÁREA DE TERRENO OCUPADA (M2)		(%)
1	Áreas administrativas y de servicios			17,660.95	3%
2	Vías actuales			22,860.00	4%
3	Vías a desarrollar			31,873.50	6%
4	Zonas verdes y áreas de no desarrollo	Afectación por Ronda Hidrica y retiro vial	113446.7	315,216.55	57%
		Áreas no desarrollables	201769.9		
5	Área máxima a ocupar por construcciones	Área ocupada por bodegas	68990.57	166,119.00	30%
		Lote Urbanizado	22437.37		
		Área por desarrollar	74691.06		
ÁREA TOTAL DEL PREDIO				553,730.00	100%

3. Cabida y linderos:

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N. 378-42839

- NORTE: En longitud de 312,0 metros, linda con la carretera que de Palmira conduce a Obando.
- ORIENTE: En longitud de 128,0 con predios de propiedad de la Zona Franca.
- SUR: En longitud de 290.45 metros, con predios de la antigua Hacienda la Josepilla.
- OCCIDENTE: En longitud de 190,0 metros con predios de la antigua Hacienda la Josepilla.

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 378-42835:

- NORTE: En extensión de 530 metros con la carretera mencionada y hasta el punto marcado en el plano 3 B.
- ORIENTE: Desde la carretera dicha y en el punto donde termina el lindero anterior en distancia de 190 metros, se sigue en dirección general Norte - Sur, hasta el punto 4 B del plano lindando en todo este trayecto con terrenos de la Aeronáutica Civil.
- SUR: Partiendo del punto 4B se sigue en dirección Oriente - Occidente, en una distancia de 203 metros, linda con terrenos de propiedad de la zona franca, hasta encontrar el punto 5 C del plano; de aquí se sigue en línea recta en dirección general oriente - occidente, limitando con terrenos de la zona franca, en una

distancia aproximada de 300 metros, hasta el lugar marcado en el plano número 12.

- OCCIDENTE: Partiendo del punto 12 del plano protocolizado y en dirección sur - norte, lindando con terrenos de la Hacienda la Josepilla en un a distancia aproximada de 72 metros, hasta el punto No 11, siguiendo en la misma dirección con terrenos de propiedad de la zona franca, en una distancia aproximada de 128 metros, hasta encontrar la carretera que de Obando conduce a Palmira, en el punto marcado en el plano que se protocoliza, con el número 10.

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 378-42836:

- NORTE: Partiendo del punto 12 del plano y en dirección occidente-oriente, linda con terrenos de la zona franca, en una distancia aproximada de 300 metros, hasta encontrar el punto 5C. del punto anterior y en dirección norte sur, en una distancia de 83, 20 metros linda con terrenos de la zona franca hasta el punto 58 de aquí y en distancia de 203 metros, se sigue en dirección occidente-oriente, hasta el punto 48.
- ORIENTE: Del punto 48 y en dirección norte - sur, en una distancia aproximada de 370 metros hasta encontrar el punto 60, linda en todo este trayecto con terrenos de la Aeronáutica Civil.
- SUR: Desde el punto donde termina el lindero anterior, esto es 60 se sigue el Zarjón Poma aguas abajo, en distancia de 150 metros, hasta el punto marcado por el plano con el punto 6C, de este sitio se sigue en dirección general sur-norte, en línea recta hasta un punto 68 en distancia de la anterior 88 metros; de aquí se sigue en línea recta, con dirección general oriente-occidente, en un distancia de 270,20 metros, hasta un lugar marcado en el plano con el No 15, de este lugar continua el lindero en dirección general norte-sur, línea recta y en distancia de 285,80 metros, hasta encontrar el zanjón poma frente a un punto marcado den el plano No 14, de aquí, se sigue por el zanjón poma frente a un punto marcado.
- OCCIDENTE: Partiendo del No 13, situado sobre la margen derecha del zanjón pomalinda, con terrenos de propiedad de la zona franca, en distancia aproximada de 660 metros y en dirección sur - norte, hasta encontrar el punto marcado en el plano con el No 12.

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 378-42840:

- NORTE: Partiendo del punto 7, marcado en el plano y en dirección occidente-oriente, linda con terrenos de la antigua finca la Josepilla, en una distancia aproximada de 290,0 metros hasta encontrar el punto 12.
- ORIENTE: Partiendo del punto 12, en dirección norte-sur, linda con terrenos de la zona franca, en una distancia aproximada de 660,0 metros hasta encontrar el punto marcado en el plano con el No 13.
- SUR: Partiendo del punto 13 y en dirección oriente-occidente, en extensión de 25,0 metros hasta el punto 6 con predios que es o fue de Alonso Cucalón, zanjón al medio.
- OCCIDENTE: Desde el punto 6 en dirección sur - norte, en distancia aproximada de 646,89, linda con terrenos de la antigua hacienda la Josepilla hasta el punto 7.

Se entiende que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

2.2. NIVEL DE CLASIFICADOR DEL BIEN O SERVICIO:

Dando cumplimiento a lo establecido por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, se procede a describir el objeto identificándolo en el cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), así:

La prestación del servicio objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

80131500- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
80131800- Servicios de administración inmobiliaria
80141600- Actividades de ventas y promoción de negocios
80151500 -Facilitación del comercio
93171700 - Administración y Cumplimiento Aduanero

2.3. CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS EXIGIDAS

Se adjunta al presente estudio previo, el anexo técnico que incluye las condiciones técnicas de los predios y construcciones objeto del arrendamiento.

Es necesario señalar que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

Para la determinación del cuadro de áreas se realizó la sobreposición de los polígonos sobre los cuales funciona la Zona Franca con los Planos remitidos por la Secretaría de Planeación de Palmaseca a través de correo electrónico remitido por la Subsecretaria de Planeación Territorial el día 09 de febrero de 2024, esto con el fin de tener el soporte técnico de la determinación de estas áreas.

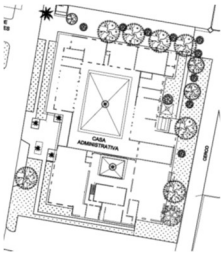


Fuente: Respuestas al proceso N. SAMC 317-2024, correo electrónico remitido por la Subsecretaria de Planeación Territorial el día 09 de febrero de 2024. Incluido en LP-002-2025 y SAMC 002 2025.

No obstante, lo anterior en lo relacionado al plano de áreas dónde se ubican cada una de las tipologías de áreas, se encuentra en el anexo técnico contempla en el numeral:

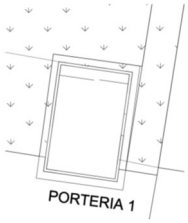
2.3.1. Descripción Infraestructura actual:

Área administrativa: Corresponde al uso de oficinas, con un área total de construcción de 2939,13 m2



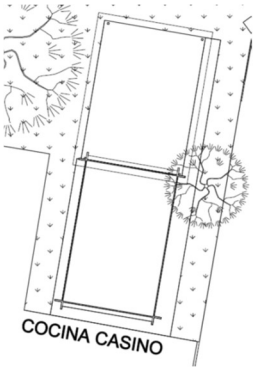
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Portería 1: Corresponde al uso de oficinas, con un área total de construcción de 10,88 m2



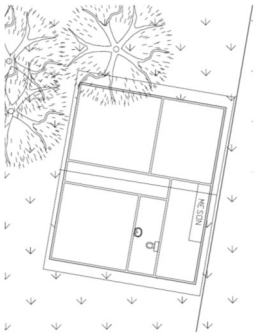
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Casino: Corresponde al uso de restaurante, con un área total de construcción de 321,7 m2



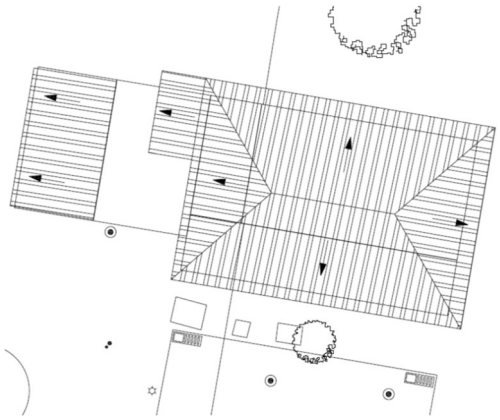
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Grupo de Emergencia: Corresponde al uso de enfermería, con un área total de construcción de 106,53 m2



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Mantenimiento: Corresponde al uso de oficina - taller, con un área total de construcción de 259,27 m2



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Caseta online: Corresponde al uso de oficina, con un área total de construcción de 33,20 m2

Garitas: Corresponde al uso de oficina, con un área total de construcción de 26,16 m2

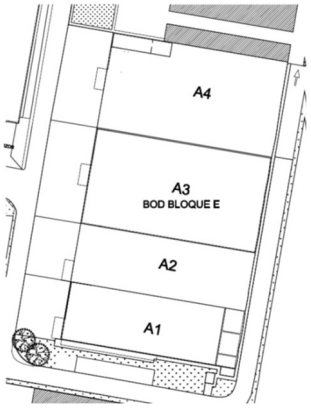
Control de báscula: Corresponde al uso de oficina, con un área total de construcción de 27,73 m2

Caspete: Corresponde al uso de oficina, con un área total de construcción de 19.13 m2

Parqueo: Corresponde al uso de parqueadero, con un área total de construcción de 174,97 m2

Bodegas Bloques 1 (E): Bodegas A1, A2, A3 y A4

Se agrupan 4 bodegas, corresponde al uso de bodega, de doble altura más mezanine para las bodegas A1, A3 y A4, con un área total de construcción de Bodegas A1 y A2: 3192,67 m2; Bodega A3:3001,61m2; Bodega A4: 3168,31m2.



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Bodegas Bloques 2 (D): Bodegas A1A, A2A, A3A, A4A, A5A, A6A, A7A y A8A

A1A, A2A y A3A, se agrupan 3 bodegas de doble altura, con un área total de construcción total: 4606.77m2

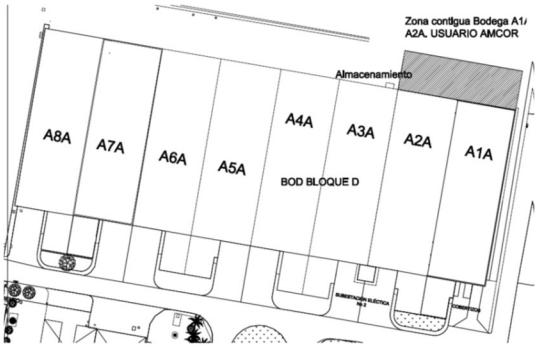
A4A, bodega de una planta, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas. Área total 1879,02m2.

A5A, bodega de una planta, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas. Área total 1704,5m2

A6A, bodega de una planta, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas. Área total 1879,02m2

A7A, bodega de una planta, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas. Área total: 1879,02m2.

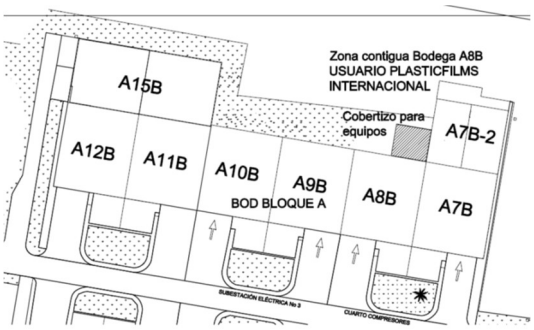
A8A, bodega, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas de un nivel y mezanine en la parte posterior. Área total: 1753,98m2.



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Bodegas Bloques 3 (A): Bodegas A7B, A7B-2, A8B, A9B, A10B, A11B, A12B y A15B

Corresponden a ocho bodegas, cada una con área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas. Área total: 5788,61m2.



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Bodegas Bloques 4 (B): Bodegas A1B, A2B, A3B, A4B, A5B, A6B, A13B y A14B

A1B, Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 691.8m2.

A2B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 691.65m2.

A3B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 659.27m2.

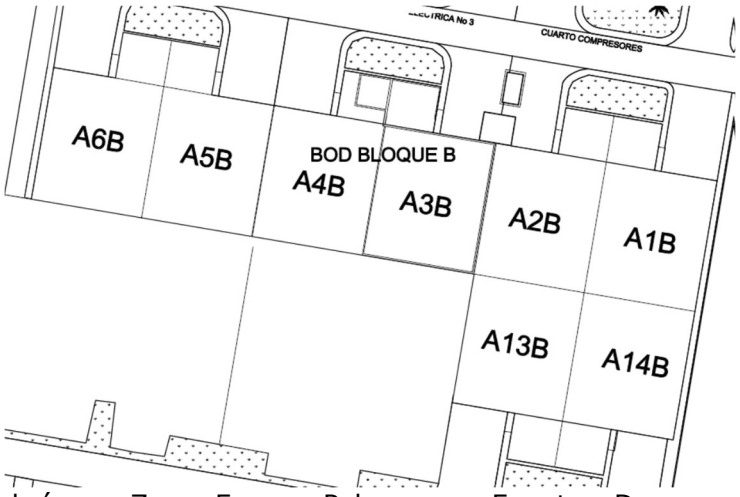
A4B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 689.2m2.

A5B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería y batería de baños. Área: 681.98m2.

A6B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 689.2m2.

A13B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 669.43m2.

A14B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 667.56m2.



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Bodegas Bloques 5 (C): Bodegas A1C, A2C, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28A, 28B, 29A, 29B, 30C y 31C

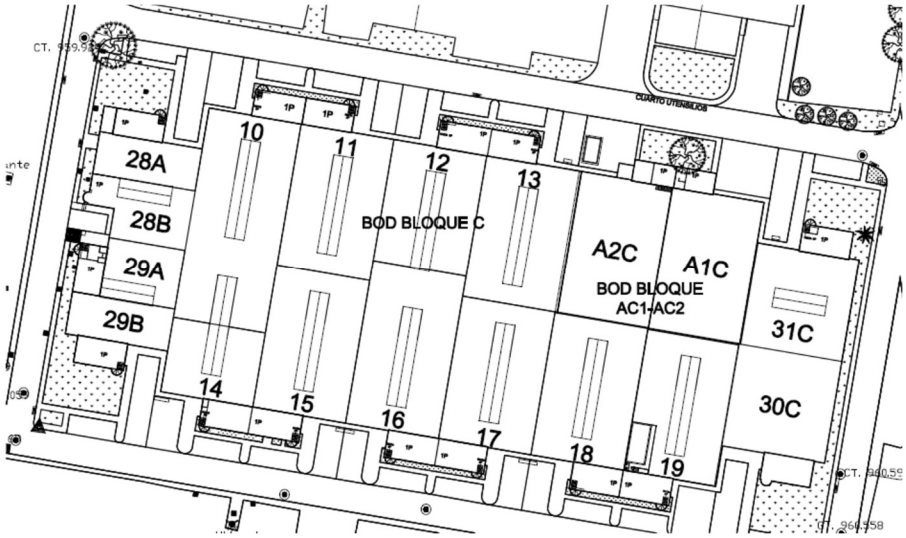
A1C y A2C: Consta de dos bodegas conformadas por un área de almacenamiento y oficina en primer y segundo nivel, Área total: 1838.49m2.

10 a 19: Corresponden a diez bodegas de doble altura conformadas cada una por un área de cargue y descargue, área libre para almacenamiento de doble altura y área de oficinas en el segundo nivel. Bodega 10 (área 1.353,71m2) Bodega 11 (área 977,97m2) Bodega 12 (área 962.34m2) Bodega 13 (área 968.73m2) Bodega 14 (área 590.61m2) Bodega 15 (área 992.13m2) Bodega 16 (área 957.82m2) Bodega 17 (área 979.67 m2) Bodega 18 (área 971.86m2) Bodega 19 (área 1.005,85m2)

28A y 28B: Corresponden a dos bodegas de doble altura conformadas cada una por un área de cargue y descargue, área libre para almacenamiento de doble altura, área de oficinas en bodega 28A. Área: 787.9m2

29A y 29B: Corresponden a dos bodegas de doble altura conformadas cada una por un área de cargue y descargue, área libre para almacenamiento de doble altura, área de oficinas en el segundo nivel. Área Bodega 29A: 444,14m2. Área Bodega 29B: 437,24m2.

30C Y 31C: Corresponden a dos bodegas de doble altura conformadas cada una por un área de cargue y descargue, área libre para almacenamiento de doble altura, área de oficinas, mezanine. Área: 1587,43m2.



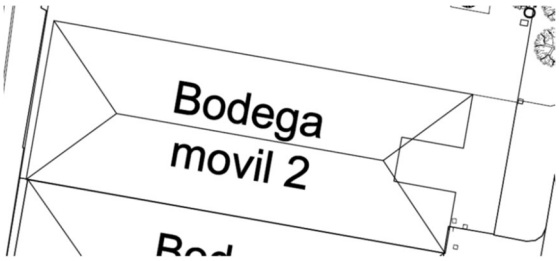
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Bodega Móvil 1: Corresponde a una bodega construida por el usuario operador de 1373,4m2.



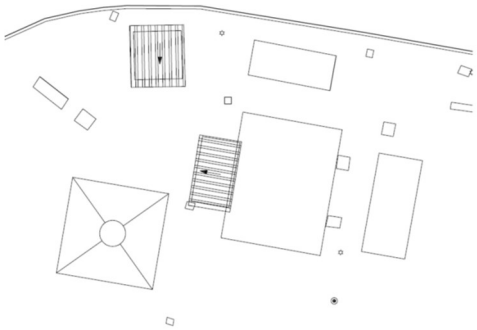
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Bodega Móvil 2: Corresponde a una bodega construida por el usuario operador de 1373,4m2



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Planta de tratamiento: Está conformada por un tanque de sedimentación de 100m3, 2 pozos profundos con sus respectivas casetas y sistema de bombeo, caseta de cuatro motores y pozo de bombeo, tanque metálico abastecedor con capacidad para 30.000 galones, bodega de almacenamiento de hidróxido de cal, tanque de almacenamiento en concreto con capacidad para 173m3 y tanque de contacto de cloro con capacidad para 43m3, laboratorio, almacén y subestación eléctrica.



Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

Caseta de compresores: Construcciones de una planta, conformada con un área libre, depósitos y baños.

Caseta planta eléctrica: Espacio que alberga una planta eléctrica y que presenta buen estado de conservación.

Caseta Subestación eléctrica 2 y 3: Casetas que albergan transformación eléctricos. Estado de conservación de la infraestructura, de acuerdo a la última visita técnica de seguimiento al cumplimiento del contrato de arredramiento realizada el 5 de marzo de

2024, se evidencia que las instalaciones, edificaciones e infraestructura en general de la Zona Franca se encuentra en excelente estado de conservación y de funcionalidad.

Se entiende que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Entregar los predios, construcciones e instalaciones que hacen parte de la zona franca bajo inventario a quien designe EL ARRENDATARIO. Se entiende que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.
2. A mantener los predios y construcciones que integran la zona franca, conforme el inventario realizado, en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Previa solicitud de parte del arrendatario conforme se desarrolla en las obligaciones del arrendatario.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Designar un supervisor que realice el seguimiento a la ejecución del contrato de arrendamiento.
5. Recibir y tramitar la solicitud para adelantar las actividades tendientes al desarrollo de las áreas de construcción y de infraestructura vial señaladas en el acápite de obligaciones específicas del arrendatario contenidas en el presente documento.
6. Solicitar en cualquier momento de la ejecución del contrato a EL ARRENDATARIO copias de los permisos y/o licencias que se tramiten, así como sus renovaciones y/o ampliaciones y demás documentos soporte y/o requeridos por la autoridad ambiental y otras, competentes para las actividades y operaciones comerciales desarrolladas en los predios y construcciones objeto del contrato de arrendamiento, por lo cual EL ARRENDATARIO se obliga a aportarlo dentro del término establecido por EL ARRENDADOR.
7. Solicitar AL ARRENDATARIO, información relacionada con los contratos realizados con los subarrendatarios, observando y guardando la absoluta confidencialidad, con el fin de verificar la licitud del objeto y actividades que se desarrollan en los inmuebles propiedad del Ministerio.
8. Solicitar AL ARRENDATARIO oportunamente las garantías o pólizas de aseguramiento que se requieran durante la ejecución del contrato y para la operación de la zona franca.
9. Otorgar los poderes que se requieran en el marco de la ejecución del contrato necesarios para adelantar trámites o las gestiones para el cumplimiento de las obligaciones establecidas.
10. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato y las previstas en la ley, teniendo en cuenta el Régimen de Contratación Pública, la legislación Civil y Comercial.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

OBLIGACIONES GENERALES

1. Cumplir con los tiempos y obligaciones definidos en el contrato de arrendamiento.
2. Cumplir con las instrucciones, recomendaciones, plazos y tareas que le sean impartidas por el supervisor, que se deriven o que tengan relación con la naturaleza del contrato.
3. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones y atender de manera inmediata las sugerencias y observaciones del supervisor del contrato de arrendamiento.
4. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato de arrendamiento evitando dilaciones y entrabamientos innecesarios.
5. Dar cumplimiento a las obligaciones con el sistema de seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme a lo establecido en la ley 789 de 2002, ley 828 de 2003, Ley 1562 de 2012 y demás que las adicionen complementen o modifiquen.
6. Pagar los impuestos que se causen con ocasión de la ejecución del contrato de arrendamiento.
7. Informar oportunamente al supervisor los inconvenientes que se presenten y proponer medidas inmediatas de solución.
8. Conocer, participar y responder activamente a las solicitudes remitidas desde el Sistema de Gestión Ambiental del MINISTERIO, como estrategia para el fortalecimiento de la gestión ambiental de predios y construcciones de propiedad de la Entidad, en atención a los lineamientos y plazos otorgados por parte del MINISTERIO.
9. Abstenerse de divulgar total o parcialmente información que maneje en desarrollo de sus obligaciones contractuales en forma diferente a la autorizada por **EL MINISTERIO**.
10. Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
11. Abstenerse de utilizar la información entregada por **EL MINISTERIO** para cualquier fin distinto a la ejecución del contrato.
12. Cumplir con lo establecido en las políticas de tratamiento de Datos personales, Seguridad y Privacidad de la información, Seguridad Digital y Continuidad de la operación de los servicios y tratamiento de la Información de la Entidad y los que suministren los subarrendatarios.
13. Responder ante **EL MINISTERIO** y ante terceros por la divulgación indebida o el manejo inadecuado de la información entregada por **EL MINISTERIO** para el desarrollo de las actividades contratadas.
14. Mantener la debida confidencialidad de la información que pueda llegar a conocer durante la ejecución del contrato.
15. Suscribir el documento de compromiso de confidencialidad de la información.
16. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades salvo requerimiento expreso de Autoridad competente. Toda la información y/o documentos que se produzcan en desarrollo del presente contrato serán de uso exclusivo del Ministerio, obligándose desde ya el

Contratista a no utilizarlos para fines distintos a los previstos en este contrato, ni a divulgar la información que se le suministre ni los resultados de su trabajo conservando la confidencialidad de estos, de conformidad con la Ley, so pena de las acciones civiles, administrativas o penales a que haya lugar.

17. Constituir las garantías del contrato dentro del término señalado para tal fin, a favor de la Entidad, por el valor y vigencia establecidos por EL MINISTERIO.
18. Salvaguardar los activos de información del Ministerio.
19. Responder, sin perjuicio de las garantías que se constituyan, por el cumplimiento y calidad de los servicios prestados, por el término previsto en el presente contrato a los usuarios de la Zona Franca.
20. Responder civilmente ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.
21. Entregar al supervisor del control de ejecución del contrato, el informe de las actividades realizadas durante el mes o periodo, al igual que los informes que se soliciten sobre cualquier aspecto y/o resultados obtenidos en cada actividad encomendada cuando así se requiera.
22. Informar sobre peticiones o amenazas de que sea objeto por quienes actúen por fuera de la ley, con el propósito de obligarlo a hacer o a omitir algún acto o hecho, al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo a través del funcionario responsable de la supervisión y control de ejecución, y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
23. En caso de requerir gestionar permisos, licencias y/o trámites ambientales y/o urbanísticos que sean requeridos durante el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento EL ARRENDATARIO deberá informar previamente al ARRENDADOR las condiciones de modo, tiempo y lugar para la solicitud respectiva y obtener su autorización.
24. Velar y garantizar la divulgación y cumplimiento del régimen de propiedad intelectual, derechos de autor, propiedad industrial conforme a las disposiciones en tratados y convenios internacionales, como nacionales.
25. EL CONTRATISTA deberá mantener indemne y defender al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones de EL CONTRATISTA en el desarrollo del contrato, e igualmente de las actuaciones de terceros usuarios, personas naturales o jurídicas que presten sus servicios en el área que comprende la zona franca.
26. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato de arrendamiento, las previstas en la propuesta, así como las señaladas en la ley para el tipo de contrato a celebrar, teniendo en cuenta el Régimen de Contratación Pública, la legislación Civil y Comercial.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Recibir al momento del inicio del contrato y entregar a la finalización del contrato, el predio y las construcciones objeto del contrato de arrendamiento, por acta suscrita entre las partes. Se entiende que la extensión y demás características de las áreas del inmueble son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

2. Destinar los predios y las construcciones objeto del contrato de arrendamiento únicamente para los fines del régimen franco.
3. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los predios y construcciones objeto de arrendamiento, no siendo responsable del deterioro que provenga de la naturaleza o uso legítimo y adecuado del mismo, lo anterior de conformidad a las normas aplicables al contrato y las instrucciones que imparta el Ministerio sobre la materia.
4. Perseguir la reparación del daño, si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho de los predios, bienes inmuebles e instalaciones arrendadas.
5. Solicitar a los usuarios, terceros y destinarios de la zona franca que se cumpla con el régimen de propiedad horizontal o manual de convivencia que se cree al interior de ésta.
6. Permitir la realización de visitas por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o de otro tipo de autoridad administrativa o judicial.
7. Realizar bajo su cuenta y riesgo las reparaciones y mantenimientos necesarios para el desarrollo de la operación de la zona franca que se originen por hechos de él o de sus dependientes, entre ellas, pero sin limitarse a I). Reparaciones locativas menores como: limpieza y reparaciones de cubiertas, pintura y resanes de espacios físicos, reparaciones de fallos eléctricos menores, iluminación, fallas hidrosanitarias, grietas, humedades y goteras, carpintería, mampostería, ornamentación, limpieza e impermeabilización de fachadas, entre otras que puedan presentarse, y II) Mantenimiento preventivo y correctivo de equipo incorporado de edificios y zonas comunes (ascensores, plantas eléctricas, aires acondicionados, ventilación, motobombas, entre otros equipos necesarios para la operación de la zona franca). Será responsabilidad del Arrendatario la conservación y el mantenimiento de la totalidad de los inmuebles, instalaciones y equipos objeto del arrendamiento. El Arrendatario deberá entregar dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la firma del Acta de Inicio, un Programa de Mantenimiento que establezca un plan detallado relativo al mantenimiento correctivo y preventivo señalando claramente la metodología, la frecuencia del servicio, número de personal asignado al mismo y equipo disponible para el mantenimiento de la totalidad de los inmuebles, instalaciones y equipos dados en arrendamiento. Al inicio de cada vigencia presentará a la supervisión del contrato el plan de mantenimiento para la vigencia respectiva y el informe de cumplimiento del plan de la vigencia anterior.
8. Prestar el apoyo que requiera el Ministerio para ejecutar las actividades tendientes al saneamiento de los predios.
9. El arrendatario deberá realizar gestiones y acciones positivas con el fin de obtener el "sello de energía limpia" o "Sello de Producción Limpia", previsto en el artículo 54 de la Ley 2099 de 2021 *"Por medio de la cual se dictan disposiciones para la transición energética, la dinamización del mercado energético, la reactivación económica del país y se dictan otras disposiciones"* en el término contemplado en dicha disposición normativa, de acuerdo con la entrada en vigencia de su reglamentación y deberá informarlas y remitirlas al Ministerio, en el marco de los informes de ejecución del contrato.
10. Pagar el canon de arrendamiento en la periodicidad y valores pactados.

11. Responder y comparecer en garantía del MINISTERIO en las actuaciones judiciales y/o administrativas de cualquier naturaleza y autoridad, en los que dicha entidad sea obligada a comparecer y que tengan como fundamento o antecedente la ejecución y/o liquidación del contrato de arrendamiento y/o la operación de la zona franca.
12. Restituir al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo los predios y construcciones que componen la zona franca al vencimiento del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. Los predios y construcciones arrendados se deberán restituir en el mismo estado en que fue entregado, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo de los bienes.
13. Cumplir con las exigencias en materia de normatividad ambiental y el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable en Colombia, conforme a la naturaleza de la operación de la zona franca y la destinación de los predios y construcciones que la componen.
14. Adoptar todas las medidas en materia ambiental al interior de la zona franca, que permitan el cumplimiento oportuno de la respectiva regulación.
15. Informar de manera inmediata al supervisor del contrato de arrendamiento cualquier novedad de carácter ambiental que se presente al interior de la zona franca.
16. Exigir a las empresas ubicadas dentro de la Zona Franca el cumplimiento de la normatividad ambiental que rija conforme a su actividad económica.
17. Cumplir con las obligaciones del usuario operador contenidas en el Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones.
18. Dar respuesta oportuna a los requerimientos de información efectuados por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de las solicitudes, prorrogables por una sola vez y hasta por el mismo término.
19. Las demás obligaciones conforme al ordenamiento superior en materia de contrato de arrendamiento, en especial de lo dispuesto en el Código Civil y Código de Comercio.
20. Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, telefonía, gas natural, recolección de basuras, servicios de internet, administración, vigilancia, aseo y demás) o los que tenga en servicio o requieran los predios. En caso de incumplimiento en el pago, el contratista – arrendatario – operador de la zona franca asumirá bajo su cuenta y riesgo las sanciones que sean impuestas por las empresas de servicios públicos; de lo cual deberá informar al arrendador tal situación.
21. Remitir semestralmente AL ARRENDADOR un certificado expedido por EL ARRENDATARIO donde manifieste el cumplimiento por parte de este de la normatividad ambiental vigente y aplicable a las actividades desarrolladas dentro de los predios y construcciones objeto del contrato de arrendamiento, así como un informe general que evidencie el desarrollo de las acciones orientadas a este cumplimiento.
22. Informar AL ARRENDADOR y tramitar en el marco de la normatividad y procedimientos aplicables, los permisos, licencias y/o trámites ambientales y/o urbanísticos que sean requeridos durante el plazo de ejecución del contrato de

arrendamiento y gestionar cuando así se requiera, la autorización, participación y pronunciamiento por parte del ARRENDADOR.

23. Gestionar oportunamente las solicitudes, requerimientos administrativos o judiciales relacionadas con el objeto del contrato de arrendamiento, realizadas por la autoridad ambiental, administrativa o judicial de la jurisdicción o entes de control, sean estas de trámite ordinario o relativas a procesos de auditoría o sancionatorios y remitir semestralmente AL ARRENDADOR informe general con las evidencias que soportan el desarrollo de las acciones orientadas a su cumplimiento.
24. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato de arrendamiento, sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.
25. Sin perjuicio de las inversiones derivadas de la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo General y de las inversiones adicionales derivadas de la Propuesta efectuada por EL ARRENDATARIO, EL MINISTERIO será propietario de todas las obras y bienes que integran los predios, comprendiendo los bienes muebles que se reputan inmuebles por adhesión o destinación, así como sus anexidades o complementos, los cuales serán entregados por el arrendatario a la terminación del contrato. No hace parte de la restitución aquellos bienes muebles ingresados a la zona franca para ser operados por terceros para sus procesos productivos, ni las inversiones realizadas por los usuarios calificados en la zona franca permanente o por terceros, que comprendan equipos y maquinaria o similares y que no tengan la calidad de bienes por adhesión o destinación.
26. Sin perjuicio de las inversiones derivadas de la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo General y de las inversiones adicionales derivadas de la Propuesta efectuada por EL ARRENDATARIO, éste una vez inicie la ejecución de las obras de inversión entregará un informe mensual de ejecución de obra al supervisor del contrato.
27. Cumplir con las disposiciones aplicables derivadas de las Leyes 1931 de 2018, 2169 de 2021 y del Decreto 926 de 2017 o las normas que las modifiquen o complementen.
28. Acatar todas las acciones y sugerencias que imparta el Ministerio, así como las autoridades competentes en concordancia con el régimen franco para lograr la seguridad y preservación de la zona franca.
29. Cumplir con las directrices impartidas por el Ministerio a través del supervisor y/o interventoría del contrato de arrendamiento.
30. Asistir a las reuniones presenciales o virtuales que se programen en el marco del ejercicio de la supervisión y firmar las actas que se levanten con ocasión de dichas reuniones.
31. EL ARRENDATARIO deberá informar a la supervisión/interventoría del contrato de arrendamiento, tanto al inicio como a la finalización de cada uno de los desarrollos constructivos que se compromete a ejecutar, constituyendo las garantías necesarias para amparar los riesgos relacionados con la ejecución y estabilidad de las construcciones.
32. Implementar un sistema de información, registro de ingreso y salida seguro a la zona franca, por su cuenta y riesgo.
33. El arrendatario deberá realizar gestiones y acciones positivas una vez entre la legislación relacionada con economías populares, con el fin de obtener un

relacionamiento con estás para mejorar las condiciones de mercado local y regional.

34. Destinar, dentro de los seis (06) meses siguientes al inicio de la ejecución contractual y previa aprobación por parte del ARRENDADOR, un espacio físico construido, dotado y en funcionamiento, con un área mínima de 150 m², para que el MINISTERIO implemente programas de desarrollo empresarial, asistencia técnica, formación y promoción, orientados a fortalecer las capacidades de los actores de la economía popular, organizaciones de carácter asociativo, empresas, cooperativas, asociaciones, fundaciones, mutuales y/o demás formas de organización solidaria, con el fin de facilitar su participación en proyectos ubicados en zonas francas. La dotación de dicho espacio deberá ser asumida por el ARRENDATARIO mediante la entrega de activos fijos reales productivos, con cargo a las inversiones exigidas por el régimen franco."
35. Cumplir todas aquellas obligaciones derivadas de la propuesta presentada dentro del Proceso de selección.
36. Desarrollar como mínimo **10.000 m²** de nueva área de construcción de bodegas en las áreas lote urbanizado y área por desarrollar, las cuales deberán incluir las áreas asociadas a las vías de acceso con su infraestructura correspondiente, enmarcado en un proyecto de inversión cuya propuesta deberá ser entregada dentro de los seis meses siguientes al inicio de la ejecución contractual y sometida a aprobación por parte del ARRENDADOR. En caso de requerirse obras de infraestructura que involucren el aprovechamiento de recursos naturales, hídricos o la afectación de sus cauces, deberá tener en cuenta lo exigido por la autoridad ambiental y contar con los permisos que correspondan.
37. El arrendatario usuario operador debe cumplir las obras, mejoras de mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes objeto del contrato y de aquellos necesarios para la operación de la zona franca, utilizando sus propios recursos bajo el rol de usuario operador-contratista-arrendatario, previa autorización del Ministerio con los soportes respectivos, bajo las circunstancias de tiempo, modo y lugar que correspondan. Luego de ser estudiadas y aprobadas por el Ministerio, dará aplicación, de ser el caso, al artículo 1993 del Código Civil Colombiano.

Parágrafo único: **Procedimiento especial y sumario relacionado con la obligación 2 del arrendador y por la obligación 37 particular del arrendatario**.

Si bien es cierto el Arrendador se obliga a mantener los predios y construcciones que integran la zona franca, conforme el inventario realizado, en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. El arrendatario – contratista – usuario operador, en el marco de la ejecución del contrato, deberá informar con los soportes y estudios correspondientes al Ministerio, las mejoras necesarias, reparaciones no locativas y correctivas que se requieran llevar a cabo, y con dicho informe deberá elevar solicitud de autorización previa para su ejecución. Esta informe solicitud deberá presentarlo dentro de los seis (6) meses siguientes al inicio del contrato.

El Ministerio contará inicialmente con el término legal (de 15 días) para dar respuesta a la solicitud elevada por el contratista; y en segundo lugar el término será ampliado y prorrogado previa comunicación al contratista, de acuerdo con el análisis de impacto,

informe de supervisor, visita que se deberá llevar a cabo por parte del Ministerio y aprobación del Comité Técnico Financiero del Ministerio.

Una vez autorizada la ejecución de las obras, mejoras o reparaciones necesarias – no locativas por parte del Ministerio, el arrendatario – contratista – usuario operador, procederá a realizarlas de manera directa con sus recursos, de lo cual este deberá llevar un registro de obras realizadas en todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos, financieros, arquitectónicos, fotográficos, entre otros; y deberá presentar informes mensuales de ejecución al supervisor del contrato, quien incorporará dicha información en el expediente contractual, e irá realizando un estudio de avance e informará al comité técnico financiero del Ministerio.

Finalizadas las obras, mejoras o reparaciones necesarias, el arrendatario – contratista – usuario operador, deberá entregar junto con la solicitud de reembolso el informe final al Ministerio.

El estudio por parte del Ministerio se encuentra supeditado a la entrega del informe final del arrendatario-contratista-usuario operador, y su respuesta tomará inicialmente un tiempo estimado de tres meses (calendario), para llevar a cabo las comprobaciones in situ (visita de inspección, control y supervisión), documental, administrativa y financieramente de las obras, lo cual por parte del equipo de supervisión o supervisor deberá ser reportado, informado y sustentado al Comité Técnico Financiero del Ministerio.

El Comité Técnico Financiero del Ministerio evaluará, comprobará y calificará las mismas con el fin de estudiar bajo las circunstancias de tiempo, modo y lugar que correspondan, la aplicación, de ser el caso, del artículo 1993 del Código Civil Colombiano, y determinará en sesión la procedencia o no del reembolso de las mejoras necesarias de ser el caso vía canon.

ENTREGABLES:

N/A. No obstante la especificidad, se entenderán entregables los soportes, informes, comunicaciones entre otras, en el ejercicio de cada una de las obligaciones arriba planteadas, las cuales harán parte del expediente contractual.

3.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será de **TREINTA (30) AÑOS** contados a partir de la firma del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución de este. El plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.

En caso de requerirse prórroga del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá solicitar de manera simultánea la renovación del término de declaratoria de la zona franca y la autorización como usuario operador de esta.

Para la ejecución del contrato se requerirá la aprobación de las garantías del contrato y la firma del acta de inicio.

3.3. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será en los predios y construcciones donde operaba la *"ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A."*.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta que mediante concepto rendido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 21 de septiembre de 2022 número de radicado único: 11001-03-06-000-2022-00101-00. Radicación 2478 se indicó que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo debe llevar a cabo un proceso de licitación pública, e incorporar en los pliegos de condiciones que la regule, las disposiciones especiales-no contractuales- del Decreto 2147 de 2016, en materia de requisitos que debe acreditar el usuario operador. Precisando:

> *"(…) Por último, desde el año 2019, la Sala ha sido enfática en su posición de señalar la necesidad de abrir un proceso licitatorio para estas zonas francas que operan en bienes de propiedad de la Nación, ante la ausencia de norma que regule un procedimiento que garantice los principios de igualdad, libre concurrencia y libre competencia, entre otros, contenidos en la Constitución Política y en el Estatuto de Contratación Pública.*
>
> *No obstante, a la fecha, el Ministerio continúa planteando la misma inquietud. Por ello, se reitera la sugerencia que la Sala ha venido haciendo, desde dicha época, en el sentido de sacar lo más pronto posible los procesos de licitación pública pertinentes para seleccionar a los usuarios operadores de dichas zonas francas, y, en consecuencia, suscribir con ellos los contratos de arrendamiento requeridos.*
>
> *(…)*
>
> *Las disposiciones especiales (no contractuales) en materia de requisitos de usuario operador contenidas en el Decreto 2147 de 2016, cuando se trate de terrenos de propiedad de la Nación o de una entidad pública en general, deben ser entendidas como reglas que deben cumplirse en el marco de un proceso de licitación. Por tal razón, dichas normas especiales deben incorporarse en el pliego de condiciones que rija el respectivo proceso licitatorio, de tal suerte que se garanticen los principios de libre concurrencia, libre competencia, igualdad, transparencia, selección objetiva, publicidad, moralidad pública, entre otros, contenidos en la Constitución Política y en la Ley 80 de 1993.*
>
> *(…)*
>
> *No es posible prorrogar los contratos de arrendamiento actualmente celebrados con los usuarios operadores de las zonas francas ubicadas en terrenos de propiedad total o parcial de la Nación- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, por las razones expuestas en el*

presente concepto que ratifican lo señalado por la Sala en los conceptos 2385 de 2019 y 2448 de 2021. (…)"

Es por ello que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo dando cumplimiento a los conceptos emitidos por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado ya enunciados, estableció que la modalidad de selección para llevar a cabo la entrega a título de arriendo de los predios, bienes inmuebles e instalaciones de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para el uso y operación de la zona franca ubicada el corregimiento de Palmaseca en el municipio de Palmira Departamento del Valle del Cauca sería la **LICITACIÓN PÚBLICA**.

Por ende, en virtud de lo dispuesto en Ley 1150 de 2007 *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos"* y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, los procesos de selección se rigen bajo los principios de igualdad, eficacia, celeridad, economía, imparcialidad y publicidad previstos en los artículos 209 y 123 de la Constitución Política como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa, y dando aplicación al numeral 1° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 reglamentada por el Decreto 1082 de 2015, el procedimiento de selección aplicable para el tipo de proceso señalado sería la **LICITACIÓN PÚBLICA** teniendo en cuenta el objeto, naturaleza del contrato y la cuantía la cual supera los límites establecidos para la menor cuantía.

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, la escogencia del contratista se realizará con arreglo a la modalidad de **LICITACIÓN PÚBLICA**, de conformidad con las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación Pública, integrado por la Ley 80 de 1993, Artículo 2, Numeral 1, de la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y demás normas legales vigentes sobre la materia, y en lo no regulado particularmente, por las normas civiles y comerciales, procedimental administrativa y Contencioso Administrativa y, en general, por todas aquellas que adicionen, complementen o regulen las condiciones que deben reunir los proponentes y todas las relacionadas con el objeto de la contratación.

En este sentido, el artículo 2, numeral 1, de la Ley 1150 de 2007 establece:

"(…)
***ARTÍCULO 2. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN**. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

***1. Licitación pública**. La escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo.*

Cuando la entidad estatal así lo determine, la oferta en un proceso de la licitación pública podrá ser presentada total o parcialmente de manera dinámica mediante subasta inversa, en las condiciones que fije el reglamento.
(…)"

Toda vez que el objeto del presente contrato consiste en: "*ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERABA LA ZONA FRANCA PERMANENTE "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A." UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE*"; el contrato a celebrar corresponde a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

TIPOLOGÍA CONTRACTUAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, por lo que le es aplicable el régimen jurídico en materia del Código Civil Colombiano y Código de Comercio Colombiano.

Si bien es cierto el literal i, del numeral 4°, del artículo 2° de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, establecieron que el contrato de arrendamiento es una de las causales para la realización de la modalidad de selección de contratación directa, lo cierto también es que, La Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en las radicaciones No. 11001—03-06-000—2018-00117-00 (Radicación Interna: 2385) del veintitrés (23) de abril de dos mil diecinueve (2019), No. 11001-03-06-000-2020-00151-00 (Radicación interna: 2448) del veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021) y No. 11001-03-06-000-2022-00101-00 (No. Radicación: 2478) del veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022), indicó que en cuanto se trata de bienes fiscales, predios, inmuebles en los que se lleva a cabo la actividad comercial y servicio de zonas francas, frente a la actividad desplegada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se trata de un contrato de arrendamiento especial que debe desplegarse mediante proceso de selección a través de la modalidad de licitación pública, de que trata el numeral 1° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007.

Ahora, conforme lo expuso la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en su concepto con Radicado de entrada P20231221017858 y Radicado de Salida RS20240226003400, con No. radicado interno C-464 de 2023, al estudiar las diferencias entre contrato de arrendamiento común y contrato de arrendamiento de inmuebles en zona franca, señaló que:

> *"(...)*
> *Para resolver la consulta planteada, es necesario determinar si el contrato de arrendamiento suscrito entre la entidad estatal (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo) y los usuarios operadores de las zonas francas corresponde a la tipología contractual típica de arrendamiento el cual, tratándose de bienes inmuebles, dispone el artículo 2º, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 que la modalidad de selección a utilizar sería la contratación directa, procedimiento incluido dentro de las excepciones a la exigencia del RUP del inciso segundo del artículo 6 de la misma ley. Lo anterior, por cuanto la causal del literal i) es "El arrendamiento o adquisición de inmuebles". Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar*

inmuebles mediante contratación directa, estableciendo las reglas aplicables a dicho procedimiento.

[…]

los contratos suscritos entre la Administración y los usuarios operadores de las zonas francas declaradas por iniciativa pública, corresponde a un contrato de arrendamiento. Sin embargo, la corporación señaló que no se trataba de un contrato de arrendamiento común u ordinario, sobre todo porque el propósito de dicha contratación es la de cumplir con las obligaciones a cargo de los respectivos arrendatarios (usuarios operadores de cada zona franca), especialmente en cuanto a la utilización de dichos inmuebles en forma exclusiva para los fines propios de las zonas francas, y por tal razón se consideran disímiles al de arrendamiento común dadas las particularidades y su estrecha relación con las zonas declaradas como francas. En otras palabras, el negocio jurídico no corresponderá a un contrato de arrendamiento tradicional que pueda celebrar cualquier entidad a las que se refiere el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, sino a un contrato necesario para que exista y funcione la respectiva zona franca. (...)" (ANCP-CCE, 2023).

En conclusión el régimen jurídico aplicable al presente procedimiento de selección, que comprende las etapas precontractual, contractual y post contractual, es el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007) y Decreto 1082 de 2015 , la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012 y demás normas que adicionen, complementen o regulen la materia y en lo no dispuesto expresamente en las normas señaladas, se dará aplicación a la normatividad Comercial, Civil, Procedimental Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contrato a celebrar corresponde a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, conforme con lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Ley 80 de 1993, también le es aplicable el régimen jurídico en materia del Código Civil Colombiano y Código de Comercio Colombiano.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN.

5.1. VALOR ESTIMADO

El valor del contrato **es indeterminado pero determinable**; no obstante, para los efectos de legalización, se entiende que el valor asciende a la suma de **CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($ 424.230.038.797) MÁS IVA**.

Con el objetivo de determinar el valor del contrato, se presenta el valor de referencia del canon anual para cada uno de los 30 años de vigencia del contrato, manteniendo constantes en el tiempo, única y exclusivamente para el cálculo del valor estimado del contrato, las áreas que en la actualidad conforman la zona franca, así:

- **Área construcción bodegas 51.743 m²**

- **Área lote urbanizado** **22.437 m²**
- **Área por desarrollar** **74.691 m².**

De acuerdo con las observaciones presentadas a los Proyectos de Pliegos de Condiciones de las Licitaciones Públicas Nos. LP-001-2024, SAMC-317-2024, LP-004-2024 , SAMC-451-2024 , LP-002-2025, SAMC-002-2025, se actualizó el modelo elaborado por la Central de Inversiones S.A - CISA que permite sufragar los gastos asociados al inmueble objeto de arrendamiento, los demás componentes que, en calidad de propietario del inmueble, le correspondan; igualmente, estar dentro del margen general de los valores de mercado para la ejecución del contrato de arrendamiento durante los 30 años de vigencia de este.

Además de lo anterior en el marco de la liquidación del proceso contractual con central de inversiones CISA se solicitó un alcance al modelo financiero de acuerdo con las observaciones presentadas en los procesos de selección declarados desiertos entre diciembre de 2024 y julio de 2025.

Se desarrolló, en consecuencia, un flujo de caja que durante los primeros tres (3) años cumpla los anteriores postulados y a su vez permita un ajuste progresivo en el canon de arrendamiento al punto que a partir del año cuatro (4) en adelante, se logre el pago del valor total del canon de arrendamiento arrojado por el modelo financiero.

En este sentido, se estructuró una alternativa financiera que recoge los anteriores postulados, dando como resultado lo siguiente:

1. Para determinar el valor del canon de arrendamiento del mes 1 del año 1, contado a partir del 01 de octubre de 2025, se tomarán los valores determinados para cada tipología de área.

Para este periodo se pagará el 50% (más IVA) del valor determinado para cada tipología de área.

1. Para el canon del mes 1 del año 2, contado a partir del 01 de octubre de 2026, se tomarán los valores para cada área incrementando el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior (2025) +2 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES.

Para este periodo se pagará el 65% (más IVA) del valor determinado para cada tipología de área.

2. Para el mes 1 del canon del año 3, contado a partir del 01 de octubre de 2027, se tomarán los valores indicados para cada área, incrementando el

IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior (2025 y 2026) +2 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES.

Para este periodo se pagará el 85% (más IVA) del valor determinado para cada tipología área.

3. Para el canon del mes 1 año 4, contado a partir del 01 de octubre de 2028, y los años subsiguientes se tomarán los valores indicados para cada tipología de área, incrementando el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior (2025, 2026 y 2027) +2 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES.

Para este periodo se pagará el 100% (más IVA) del valor resultante para cada tipología de área.

En este sentido, el valor indeterminado pero determinable del contrato se estructura de acuerdo con la siguiente tabla:

Año	Cannon Anual
Año 1	**$ 2,987,649,468.00**
Año 2	**$ 4,169,802,609.50**
Año 3	**$ 5,776,716,233.58**
Año 4	**$ 7,199,827,268.06**
Año 5	**$ 7,627,497,007.79**
Año 6	**$ 8,080,570,330.05**
Año 7	**$ 8,500,759,987.21**
Año 8	**$ 8,942,799,506.55**
Año 9	**$ 9,407,825,080.89**
Año 10	**$ 9,897,031,985.09**
Año 11	**$ 10,411,677,648.32**
Año 12	**$ 10,953,084,886.03**
Año 13	**$ 11,522,645,300.11**
Año 14	**$ 12,121,822,855.71**
Año 15	**$ 12,752,157,644.21**

Año 16	$	**13,415,269,841.71**
Año 17	$	**14,112,863,873.48**
Año 18	$	**14,846,732,794.90**
Año 19	$	**15,618,762,900.23**
Año 20	$	**16,430,938,571.04**
Año 21	$	**17,285,347,376.74**
Año 22	$	**18,184,185,440.33**
Año 23	$	**19,129,763,083.22**
Año 24	$	**20,124,510,763.55**
Año 25	$	**21,170,985,323.26**
Año 26	$	**22,271,876,560.07**
Año 27	$	**23,430,014,141.19**
Año 28	$	**24,648,374,876.53**
Año 29	$	**25,930,090,370.11**
Año 30	$	**27,278,455,069.36**
Total	$	**424,230,038,796**

NUEVOS METROS CONSTRUIDOS EN BODEGAS: Los metros cuadrados (m2) que EL ARRENDATARIO desarrolle con la construcción de Nuevas Bodegas en las áreas: i) Áreas Lote Urbanizado y ii) Áreas por Desarrollar; se pagarán al valor correspondiente a cada tipo de áreas durante un lapso de 12 años, contados a partir del momento en que el ARRENDATARIO celebre negocios jurídicos comerciales o civiles (de arrendamiento) sobre ellas para su explotación económica, por primera vez.

Solo se tendrá derecho al incentivo por el tiempo máximo de doce (12) años o por el tiempo que faltare para cumplir el plazo de ejecución del contrato, si este fuere inferior a los doce (12) años.

5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para establecer el valor del canon de arrendamiento a cargo del arrendatario, se estableció un modelo de egresos a cargo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo durante la vigencia del contrato.

A continuación, se detallan las variables analizadas y el canon de arrendamiento definido para la zona franca en cuestión, conforme lo estudiado por presupuesto:

A. VARIABLES GENERALES

Duración del Proyecto

- Fecha de inicio arrendamiento – Para estimación del modelo: 01- Octubre – 2025.
- Duración del proyecto: 360 meses equivalente a 30 años.
- Fecha final Arrendamiento: 30 de Septiembre - 2055, equivalente a la fecha inicial más 30 años (fecha estimada para aplicación del modelo).

Incremento del canon

- **Incremento del canon**: IPC + 2 puntos porcentuales, anualmente.

El incremento del canon se define de la siguiente manera:

Protección contra la inflación: Al indexar el contrato al IPC, se asegura que el valor del contrato se ajuste de acuerdo con el cambio en el costo de vida o el nivel general de precios.

Puntos adicionales sobre la inflación (+2): Como se describe en el punto "Proyección de la Inflación", en el largo plazo el Banco de la República estima la inflación en un 3.2% anual.

Por su parte, al detallar el comportamiento a largo plazo de los egresos a cargo del Ministerio de Comercio, industria y Turismo se identifica que están proyectados a crecer anualmente a un ritmo con tendencia a estabilizarse en un 11% anual (a áreas constantes).

Por ello, un canon de arrendamiento indexado al IPC + 2 puntos adicionales es el nivel de indexación adecuado para que exista un equilibrio del contrato a lo largo de 30 años.

Áreas (m^2)

- Área Construcción Bodegas: 51.743 m^2
- Área Lote Urbanizado: 22.437 m^2
- Área por Desarrollar: 74.691 m^2

Proyección IPC

A continuación, se presenta la proyección de IPC utilizada en el modelo, los datos son tomados de resultados mensuales de la encuesta de expectativas de analistas económicos de Banco de la República (banrep.gov.co).

Año	IPC	IPC mensual
2017	4,09%	0,33%
2018	3,18%	0,26%
2019	3,80%	0,31%
2020	1,62%	0,13%
2021	5,62%	0,46%
2022	13,12%	1,03%
2023	9,28%	0,74%
2024	5,20%	0,42%
2025	3,94%	0,32%
2029	3,20%	0,26%

Fuente: Banco de la República.

B. ESTRUCTURA DE GASTOS A CARGO DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO.

Impuesto Predial

A continuación, se presenta una tabla detallada que refleja la evolución del impuesto predial en Palmaseca durante el periodo de seis años, desde el año 2019 hasta el 2024.

Año	Variación Anual Impuesto
2019	AÑO BASE
2020	2,12%
2021	-5,05%
2022	13,73%
2023	17,00%
2024	11,16%

Fuente: Gerencia de Valoración e Inteligencia de Mercado – CISA.

Adicionalmente, dado que se obtuvo una nueva observación correspondiente a la variación porcentual del año 2025 sobre lo efectivamente pagado, se añadió un dato real adicional a la serie histórica del impuesto predial, con un valor de $ 1.120.787.858.

En consecuencia, se decidió complementar la metodología empleada inicialmente, basada en la estimación de un intervalo de confianza, mediante una proyección para el incremento porcentual futuro usando el modelo predictivo de Suavizado Exponencial Simple. Gracias al enfoque estadístico inicial, que permitió acotar un rango de crecimiento probable con base en la dispersión histórica de los datos, se incorporó ahora un modelo que responde a la evolución reciente de la serie. Al proporcionar un valor puntual ajustado dinámicamente, el método de suavizado exponencial permite una estimación más sensible a posibles cambios futuros, fortaleciendo así el análisis con una perspectiva proyectiva coherente con los patrones observados.

El modelo de Suavizado Exponencial Simple resulta especialmente útil para pronosticar datos sin una tendencia clara ni un patrón estacional sumado a que no requiere un gran volumen de datos históricos, lo cual satisface la muestra objeto de análisis.

De esta forma, se proporciona una estimación actualizada que incorpora la información más reciente. La formulación matemática de este método se expresa de la siguiente manera:

$$\hat{y}_{t+1} = (\alpha \cdot\ y_t) + (1 - \alpha) \cdot \hat{y}_t$$

Donde:
- $\hat{y}_{t+1}$ es el valor estimado en el periodo siguiente.
- y_t es el valor real observado en el último periodo.
- $\hat{y}_t$ es el valor pronosticado en el periodo anterior.
- α es el parámetro de suavizamiento definido entre el intervalo $[0,1]$ que es optimizado minimizando el error cuadrático medio de los ajustes históricos.

Dado que las iteraciones se realizaron mediante la implementación de un paquete y software estadístico especializado, el parámetro de suavizamiento α se estimó de forma automática buscando minimizar el error cuadrático medio del ajuste, resultando en el valor de $\alpha \approx 0.54$.

Inicialización del modelo:

$$\hat{y}_1 = y_1 = 2{,}12\%$$

Última Iteración:

$$\boxed{\hat{y}_7 = (0.54 \cdot\ 0.1164) + ((1 - 0.54) \cdot 0.116205) = 0.116309 = 11.63\%}$$

Por lo tanto, se recomienda proyectar el crecimiento anual del impuesto predial con base en una tasa del 9.99% anual para los próximos periodos, dado que esta refleja un punto de equilibrio entre el promedio histórico y la tendencia reciente. Esto permite una estimación más robusta, alineada tanto con la evolución estructural del impuesto como con su dinámica en los últimos años.

Para efectos de liquidación del impuesto predial se adopta para las construcciones existentes el valor de $9.499 m² y de $1.192 m2 para terreno. Respecto a las construcciones nuevas que se realicen en el predio, se asume un factor adicional de 0.6 sobre el valor de impuesto predial de las construcciones existentes.

Cálculo Mes 1

En ese sentido, para el cálculo del primer mes de la proyección, se toma el valor mensual del impuesto predial por metro cuadrado y se multiplica por el área reportada por la Gerencia Técnica de Predios de CISA[3i], según la siguiente formula:

$$Valor\ impuesto\ predial\ mes\ 1 = \frac{Impuesto\ predial\ m^2 construccion\ *\ área\ construcción}{12} + \frac{impuesto\ predial\ m^2\ de\ terreno * área\ terreno}{12}$$

$$Valor\ impuesto\ predial\ mes\ 1 = \$94.234.891$$

Honorarios avalúos

Para establecer la tarifa de honorarios por concepto de avalúo comercial de los inmuebles que hacen parte de la zona franca se tomó como tarifa el **0,098% del valor del avalúo comercial**. Dicho gasto se incluye en el modelo de manera mensual, pero su tarifa se causa cada 3 años. Se indexa anualmente con el IPC.

Cálculos Mes 1

En ese sentido, para el cálculo del primer mes de la proyección, se toma el valor del avalúo estimado entregado por la Gerencia Técnica de Predios de CISA multiplicado por el factor de tarifa dividido en 36 meses, según la siguiente formula:

[3] [i] Anexo No. 1. Análisis de Áreas y Rentas - Zona Franca Palma Seca

$$Honorarios\ avalúos = \frac{Valor\ avalúo * tarifa\ valor\ avalúo\ comercial}{36}$$

Seguros

Seguro Inmueble

En ese sentido, se procede a calcular la tarifa anual sobre el valor asegurable haciendo la relación entre el valor de la prima de 2024 y el valor asegurable del edificio, obteniendo como resultado el **0,41% del valor asegurable.**

Según datos de la Gerencia Técnica de Predios de CISA, el área construida asegurable inicial es de 55.661,63 m^2

Cálculo Mes 1

En ese sentido, para el cálculo del primer mes de la proyección, se toma el área asegurable inicial, se multiplica por el costo de reposición por m2 y por la tarifa dividido en 12 meses, según la siguiente formula.

$$Seguro\ Inmueble = \frac{Area\ construida * valor\ reposicion * tarifa\ valor\ asegurable}{12}$$

Supervisión

Apoyo a la supervisión

Para calcular la tarifa del apoyo a la supervisión, se tomó el factor de **8.33%** sobre el valor de ingreso anual, equivalente al valor de un canon mensual.

Cálculo Mes 1

Para el cálculo del primer mes de la proyección, se toman las áreas de construcción de bodegas, área de lote urbanizado y área por desarrollar multiplicados por sus respectivos cánones multiplicado por 8,33% (equivalente a 1 dividido 12), según la siguiente formula:

$Apoyo\ supervision$

$= (Area\ construccion\ bodegas * valor\ canon\ minimo)$

$+ (Area\ lote\ urbanizado * valor\ canon\ minimo)$

$+ (area\ por\ desarrollar * valor\ canon\ minimo) * 8{,}33\%$

Se toma un valor correspondiente al costo del talento humano del Ministerio requerido. Se indexa anualmente con el IPC.

C. DEFINICIÓN CANON MÍNIMO DE OFERTA A CARGO DEL USUARIO OPERADOR

Todos los valores por metros cuadrados expresados a continuación son antes de IVA.

Teniendo en cuenta que se adoptó como valor de mercado por metro cuadrado actualizado a 2025 de "Área Construcción Bodegas" la suma de $15.460 pesos M/Cte., para "Área Lote Urbanizado" el valor por m2 de $ 3.272 pesos M/Cte (aproximadamente el 21,16% del valor del "Área Construcción Bodegas") y para "Área Lote por desarrollar" el valor por m2 de $ 2.087 pesos M/Cte (aproximadamente el 13,5% del valor del "Área Construcción Bodegas"), se estableció el siguiente canon actualizado para cada una de las siguientes tipologías de áreas:

- Área Construcción Bodegas: $ 7.479 m2, equivalente al 48.38% del valor del canon de mercado.
- Área Lote Urbanizado: $ 1.583 m2 equivalente al 48.38 % del valor del canon de mercado.
- Área por Desarrollar: $1.019 m2, equivalente al 48.38 % del valor del canon de mercado.

De acuerdo con las observaciones presentadas a los Proyectos de Pliegos de Condiciones de las Licitaciones Públicas Nos. LP-001-2024, SAMC-317-2024, LP-004-2024 , SAMC-451-2024 , LP-002-2025, SAMC-002-2025 se actualizó el modelo elaborado por la Central de Inversiones S.A - CISA que permite sufragar los gastos asociados al inmueble objeto de arrendamiento y los demás componentes que, en calidad de propietario del inmueble, le correspondan; igualmente, el canon mínimo permite estar dentro del margen general de los valores de mercado para la ejecución del contrato de arrendamiento durante los 30 años de vigencia de este.

Además de lo anterior en el marco de la liquidación del proceso contractual con central de inversiones CISA se solicitó un alcance al modelo financiero de acuerdo con las observaciones presentadas en los procesos de selección declarados desiertos entre diciembre de 2024 y julio de 2025.

Se desarrolló, en consecuencia, un flujo de caja que durante los primeros tres (3) años cumpla los anteriores postulados y a su vez permita un ajuste progresivo en el canon de

arrendamiento al punto que a partir del año cuatro (4) en adelante se logre en su totalidad el canon de arrendamiento arrojado por el modelo financiero.

En este sentido, se estructuró una alternativa financiera que recoge los anteriores postulados, dando como resultado lo siguiente:

1. Para determinar el valor del canon de arrendamiento del mes 1 del año 1, contado a partir del 01 de octubre de 2025, se tomarán los valores determinados para cada tipología de área.

Para este periodo se pagará el 50% (más IVA) del valor determinado para cada tipología de área.

2. Para el canon del mes 1 del año 2, contado a partir del 01 de octubre de 2026, se tomarán los valores para cada área incrementando el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior (2025) +2 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES.

Para este periodo se pagará el 65% (más IVA) del valor determinado para cada tipología de área.

3. Para el mes 1 del canon del año 3, contado a partir del 01 de octubre de 2027, se tomarán los valores indicados para cada área, incrementando el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior (2025 y 2026) +2 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES.

Para este periodo se pagará el 85% (más IVA) del valor determinado para cada tipología área.

4. Para el canon del mes 1 año 4, contado a partir del 01 de octubre de 2028, y los años subsiguientes se tomarán los valores indicados para cada tipología de área, incrementando el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior (2025, 2026 y 2027) +2 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES.

Para este periodo se pagará el 100% (más IVA) del valor resultante para cada tipología de área

Teniendo en cuenta que se busca aumentar el área desarrollada en la zona franca, se estableció lo siguiente:

NUEVOS METROS CONSTRUIDOS EN BODEGAS: Los metros cuadrados (m2) que EL ARRENDATARIO desarrolle con la construcción de Nuevas Bodegas en las áreas: i) Áreas Lote Urbanizado y ii) Áreas por Desarrollar; se pagarán al valor correspondiente a cada una de este tipo de áreas durante un lapso de 12 años, contados a partir del momento en que el ARRENDATARIO celebre negocios jurídicos comerciales o civiles sobre ellas para su explotación económica, por primera vez.

Solo se tendrá derecho al incentivo por el tiempo máximo de doce (12) años o por el tiempo que faltare por cumplir el plazo de ejecución del contrato, si este fuere inferior a los doce (12) años. Consideraciones Finales

Consideraciones Finales

- Todos los cálculos se realizaron antes de impuestos (IVA, renta, ICA, 4*100, etc)
- Teniendo en cuenta entonces las áreas definidas en el presente documento:

- Área Construcción Bodegas: 51.743 m^2
- Área Lote Urbanizado: 22.437 m^2
- Área por Desarrollar: 74.691 m^2

Y los valores de canon de arrendamiento por metro cuadrado a cargo del usuario operador:

- Área Construcción Bodegas: $ 7.479 m2
- Área Lote Urbanizado: $ 1.583 m2
- Área por Desarrollar: $1.010 m2

Teniendo en cuenta que el Usuario Operador, para los efectos de obtener el puntaje de que trata el numeral 5.1 del pliego de condiciones, puede presentar un mayor valor, el canon por m^2 mensual corresponderá al valor aprobado en la oferta para el área de 74.691 m^2.

6. FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento se cancelará de la siguiente manera:

El arrendatario cancelará el canon de arrendamiento, trimestre anticipado, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada trimestre, consignando en la cuenta bancaria que el ARRENDADOR suministre para tal fin a nombre DEL MINISTERIO Y/O NACIÓN. Copia de esta consignación junto con los documentos soporte establecidos por el ARRENDADOR deberán ser remitidos al SUPERVISOR dentro de los cinco (5) días siguientes de su depósito, como prueba del cumplimiento de esta obligación.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO deberá cancelar el canon de arrendamiento más el impuesto al valor agregado – IVA que se genere por este pago y cualquier otro gravamen o tributo que se genere debido a la contratación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDATARIO deberá certificar 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 la Ley.

7. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta que el presente proceso de selección no establece valor de presupuesto oficial, no se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Para efectos de la **Licitación Pública**, EL MINISTERIO, en la etapa de la evaluación de las ofertas, una vez realizada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes (capacidad jurídica, condiciones técnicas, capacidad financiera y de organización de los proponentes), con fundamento en el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, literal a), realizará la ponderación de elementos de calidad y precio soportados en puntajes o fórmulas.

En todo caso, la verificación y ponderación se efectuará dentro del plazo señalado en el cronograma del proceso de selección que se adelante. Los proponentes que obtengan en cada uno de los requisitos habilitantes establecidos en las normas legales pertinentes, el criterio de HABILITADO, se tendrán en cuenta para la evaluación y calificación de propuestas, de conformidad con los factores y criterios de escogencia y adjudicación que se establecen a continuación, los cuales determinarán el ORDEN DE ELEGIBILIDAD de las PROPUESTAS.

EL MINISTERIO debe verificar con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Esta verificación se hará de acuerdo con los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015 y el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente.

De conformidad con el numeral 6.1 del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, solo en aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se requiera la verificación de requisitos del Proponente adicionales a los contenidos en el RUP, la Entidad Estatal puede hacer tal verificación en forma directa.

Concordante con lo anterior, se consideran como requisitos habilitantes los señalados en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, correspondientes a la capacidad jurídica y la capacidad financiera; y en la experiencia de la firma en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.1.5.3, así:

REQUISITO	CUMPLIMIENTO
REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	**CUMPLE/NO CUMPLE**
REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS (CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL)	**CUMPLE/NO CUMPLE**

REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS Y EXPERIENCIA HABILITANTE	**CUMPLE/NO CUMPLE**

Para la escogencia del ofrecimiento más favorable, **EL MINISTERIO** dará aplicación a lo establecido en al artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011.

Igualmente se dará aplicación a lo dispuesto por el artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 80 de 1993, y demás etapas establecidas en el marco normativo vigente, para la modalidad de selección por medio de la cual se adelantará el presente proceso, esto es, Licitación Pública.

Ahora bien, en materia de publicidad del proceso de selección se debe observar y cumplir lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.2 del Decreto 1082 de 2015, referente a la convocatoria pública en los procesos de licitación, selección abreviada y concurso de méritos, así como lo dispuesto en los artículos 2.2.1.1.1.7.1 (Publicidad del procedimiento en el SECOP II, Portal Único de Contratación Estatal), artículo 2.2.1.1.2.1.3 (contenido de los pliegos de condiciones), artículo 2.2.1.1.2.1.4 del mismo Decreto, en lo referente a las observaciones, al proyecto de pliego de condiciones, entre otros.

Los requisitos habilitantes mínimos exigidos a los interesados para participar en el proceso de selección son capacidad jurídica, capacidad financiera y de organización, cumplimiento de especificaciones técnicas y experiencia del proponente.

Los proponentes deberán adjuntar en el sitio destinado para el proceso en la plataforma Electrónica SECOP II - https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii, los documentos que se enuncian en este capítulo, con el propósito que su oferta sea hábil, sin perjuicio que a falta de estos pueda subsanarse de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007.

Todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, podrán ser solicitados por EL MINISTERIO y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación, por lo tanto serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren La información y La documentación solicitada durante el plazo establecido para dicho traslado.

DURANTE EL TÉRMINO OTORGADO PARA SUBSANAR LAS OFERTAS, LOS PROPONENTES NO PODRÁN ACREDITAR CIRCUNSTANCIAS OCURRIDAS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PROCESO.

La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de esta.

Las propuestas deben referirse y sujetarse a todos y cada uno de los puntos contenidos en el pliego de condiciones.

Durante el término de evaluación de las propuestas, **EL MINISTERIO** solicitará a los proponentes, en caso de ser necesario, las aclaraciones, precisiones y documentos que puedan ser objeto de subsanabilidad.

Todos aquellos requisitos de La propuesta que afecten La asignación de puntaje o sirvan para la comparación de ofertas de la tal manera que determine La asignación del mismo, **NO** podrán ser objeto de subsanabilidad, por lo que los mismos **DEBEN** ser aportados por los proponentes desde el momento mismo de la presentación de la oferta. Lo anterior, sin perjuicio de que la entidad pueda solicitar las aclaraciones que considere pertinentes.

El oferente tiene la carga de presentar su oferta en forma íntegra, esto es, respondiendo todos los puntos del pliego de condiciones y adjuntando todos los documentos de soporte o prueba de las condiciones que pretenda hacer valer en el proceso.

Estos requisitos serán verificables por los integrantes de los diferentes comités, analizando si los proponentes **CUMPLEN O NO CUMPLEN** con los requisitos y especificaciones mínimos exigidos por la Entidad; si los proponentes no cumplen con estos requisitos, previo el otorgamiento del plazo antes referido para la correspondiente subsanación de los mismos, el ofrecimiento será rechazado.

Los requisitos habilitantes establecidos para el presente proceso de selección, serán verificados por EL MINISTERIO a las propuestas que se presenten de conformidad con lo señalado en el pliego de condiciones.

De conformidad con la normativa aplicable, EL MINISTERIO realizará la verificación de los requisitos habilitantes de los proponentes y únicamente se considerarán hábiles aquellos proponentes que acrediten el cumplimiento de la totalidad de los requisitos habilitantes.

Los requisitos habilitantes no dan lugar a puntaje, pero descalifican o habilitan las propuestas para proceder o no a la evaluación de los criterios de asignación de puntaje. Es importante indicar que el contrato de arrendamiento recae sobre predios declarados como zona franca de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 0835 de 1994 , por ende, el proponente que pretenda presentar propuesta para el presente proceso de selección deberá acreditar los requisitos de que trata el Decreto N° 2147 de 2016 y sus modificaciones, particularmente, los contenidos en el Decreto 27 de 2024, para que en caso de resultar adjudicatario pueda ser autorizado como usuario operador de la zona franca por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Lo anterior, teniendo en cuenta el concepto emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 21 de septiembre de 2022 número de radicado único: 11001-03-06-000-2022-00101-00. Radicación 2478, en el cual se estableció que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo debe abrir una licitación pública e incorporar

en los pliegos de condiciones que la regule, las disposiciones especiales-no contractuales- del Decreto 2147 de 2016, en materia de requisitos que debe acreditar el usuario operador.

Así las cosas, son requisitos habilitantes para el presente proceso de selección por modalidad de licitación pública, los siguientes:

8.1. REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS

EL MINISTERIO debe verificar con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Esta verificación se hará de acuerdo con los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015, Decretos 399 de 2021, 1041 de 2022, demás normas concordantes y el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente.

8.1.1. CAPACIDAD JURÍDICA

La Capacidad Jurídica es aquella condición de las personas naturales o jurídicas relativa a su aptitud para participar en el presente proceso de selección. En este orden de ideas, se entenderá que para las personas naturales la capacidad jurídica será la prevista en el artículo 1502 y siguientes del Código Civil Colombiano y para las personas jurídicas, la prevista en el artículo 99 y siguientes del Código de Comercio Colombiano.

En el presente Proceso de Contratación pueden participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras; consorcios o uniones temporales, cuyo objeto social esté relacionado con el objeto del contrato a celebrarse. La duración de la persona jurídica y de la forma de asociación debe ser por lo menos por la vigencia del Contrato y un año más.

EL MINISTERIO también revisará que los Proponentes no se encuentren en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP para verificar que no haya sanciones inscritas.

8.1.1.1 Carta de presentación de la oferta.

La carta de presentación de la propuesta deberá presentarse firmada por el representante legal de la persona jurídica.

El Formato correspondiente a la Carta de Presentación de la Oferta, es un modelo que contiene todas las declaraciones que debe realizar el proponente. Por lo tanto, el proponente podrá transcribirlo u obtenerlo en medio magnético. En cualquier caso, la

carta que presente el proponente deberá incluir todas las manifestaciones requeridas por la Entidad.

Cuando el Proponente incluya manifestaciones o condicionamientos dentro de la carta de presentación o en cualquier parte de la propuesta que sean contrarias al objeto, alcance, obligaciones o especificaciones técnicas del presente proceso, será causal de RECHAZO DE LA PROPUESTA.

8.1.1.2 Certificado vigente de existencia y representación legal

El proponente, persona jurídica domiciliada en el país o con sucursal de sociedad extranjera legalizada conforme lo establece el Código de Comercio Colombiano, deberá anexar el certificado de existencia y representación legal, en el cual debe constar que su objeto social le permite desarrollar el objeto del presente proceso de selección.

En el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, se deberá constatar la vigencia de la sociedad, la cual no podrá ser inferior al término de ejecución del contrato, es decir TREINTA AÑOS y UN (1) año más, las facultades de limitación para la celebración de contratos del representante legal.

En cualquier caso, la fecha de expedición del certificado de existencia y representación legal no podrá ser superior a treinta (30) días calendario anteriores a la estipulada como fecha límite para presentar propuestas. En caso de prórroga del plazo del cierre del presente proceso, el certificado tendrá validez con respecto a la primera fecha de cierre. Si la propuesta fuere suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la sucursal que se encuentre abierta en Colombia y/o por el representante de ésta, deberá acreditarse la capacidad jurídica de la sucursal y/o de su representante mediante la presentación del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal, cuya fecha de expedición deberá ser dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de presentación de la Propuesta.

8.1.1.3 Autorización del representante legal y/o apoderado

Cuando el Representante Legal de la persona jurídica, se encuentre limitado para presentar propuesta o para contratar o comprometer a la sociedad, deberá anexar la AUTORIZACIÓN del órgano social correspondiente, que lo autorice para presentar la propuesta y suscribir el contrato de arrendamiento en el caso que le sea adjudicado. Si el proponente actúa a través de un representante o apoderado, deberá acreditar mediante documento legalmente expedido, que su representante o apoderado está expresamente facultado para presentar la propuesta y firmar el contrato respectivo.

8.1.1.4 Documento de identificación del representante legal del proponente

El proponente deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal o quien haga sus veces.

Las personas naturales extranjeras, deberán presentar copia de su pasaporte, y si se encuentran residenciadas en Colombia, mediante la presentación de copia de la Cédula de Extranjería expedida por la autoridad colombiana competente.

8.1.1.5 Certificación de cumplimiento de pago de aportes de Seguridad Social y Parafiscales

De conformidad con lo estipulado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, deberá anexar certificación expedida por el Revisor Fiscal, en la cual se indique que la empresa cumple y se encuentra a paz y salvo con el pago de las contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social - Empresa Prestadora de Servicios (EPS), Fondo de Pensiones y Administradora de Riesgos Profesionales (ARP), y de los Aportes Parafiscales - Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF), Cajas de Compensación Familiar - a que haya lugar, de todos los empleados a su cargo.

En el evento de no estar obligado de contar con Revisor Fiscal, esta certificación deberá ser expedida por el Representante Legal de la empresa, indicando expresamente la no obligatoriedad de contar con el mismo.

La obligación de presentar las certificaciones de cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 también aplica para personas jurídicas extranjeras con sucursales legalmente constituidas en Colombia, caso en el cual deberán presentar la certificación mencionada en el primer párrafo de este numeral o una certificación del representante legal de la sucursal en la que manifieste que la sucursal no tiene empleados y, por lo tanto, no deben cumplir con lo señalado en la Ley 789 de 2002.

Se deberá presentar una certificación, en original, expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la ley o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta; ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

El proponente podrá diligenciar y presentar el **FORMATO N°. 2** - Modelo Certificación de Pagos de Seguridad Social y Aportes Parafiscales.

NOTA: Se deberá adjuntar copia del documento de identificación, tarjeta Profesional y antecedentes expedidos de la Junta Central de Contadores del Revisor Fiscal que expide la certificación.

8.1.1.6 Garantía de seriedad del ofrecimiento

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente proceso, para la propuesta, y la suscripción y legalización del contrato, el proponente debe constituir, una garantía de seriedad, la cual podrá consistir en un Contrato de Seguros contenido en una Póliza, Patrimonio Autónomo, Garantía Bancaría o Cartas de Crédito "Stand by", de conformidad con lo establecido en artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015 y la "Guía de Garantías en Procesos de Contratación" expedida el 15 de diciembre de 2014 por Colombia Compra Eficiente.

La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma, de conformidad con lo establecido en el parágrafo tercero del artículo 5 de la Ley 1882 de 2018.

Cuando la fecha de cierre del proceso de selección se amplíe, debe tenerse en cuenta la nueva fecha para efecto de la vigencia de la garantía.

Si la garantía, a pesar de que se aporte específicamente para el presente proceso, presenta inconsistencias o errores en el nombre del beneficiario, tomador, vigencia, monto asegurado, no está referida al presente proceso de selección o no incluye las condiciones generales, **EL MINISTERIO** solicitará al proponente los documentos e información del caso, de conformidad con la Circular Externa Única de Colombia Compra Eficiente expedida por la Agencia Colombia Compra Eficiente.

La garantía debe contener:

ASEGURADO/BENEFICIARIO:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
NIT:	830.115.297-6
AFIANZADO Y TOMADOR:	El afianzado es el proponente. En este aspecto se debe tener en cuenta lo siguiente: 1. El /los nombre(s) debe(n) señalarse de la misma forma como figura(n) en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, (persona jurídica) o en el documento de identidad (persona natural). 2. En caso de que el proponente tenga establecimiento de comercio, en la garantía debe figurar como afianzado la persona natural.
VIGENCIA:	Igual o superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha del cierre del presente proceso. En caso de prorrogarse el plazo del Proceso, el proponente deberá mantener vigentes todos los plazos y condiciones originales de su propuesta y ampliar la validez de la garantía de seriedad por el término adicional que señale **EL MINISTERIO.**

AMPARO:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año y objeto del proceso, así como el lote para el cual presentará su oferta.
CUANTÍA O VALOR ASEGURADO:	Por el diez (10) % del valor total del contrato de arrendamiento incluido IVA.
CRITERIO DIFERENCIAL EMPRESAS PARA EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES:	Conforme lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015, EL MINISTERIO incluye la siguiente condición habilitante para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional. Así: **VALOR ASEGURADO DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA** Por el ocho (8) % del valor total del contrato de arrendamiento incluido IVA.
CRITERIO DIFERENCIAL EMPRESAS MIPYMES:	Conforme lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, EL MINISTERIO incluye la siguiente condición habilitante para promover y facilitar la participación de las Mipyme domiciliadas en Colombia. Así: **VALOR ASEGURADO DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA** Por el ocho (8) % del valor total del contrato de arrendamiento incluido IVA.

La garantía de seriedad de oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- ✓ La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la Adjudicación o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.
- ✓ El retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas.
- ✓ La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario.
- ✓ La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento.

EL MINISTERIO hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta como indemnización por perjuicios, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de mayores perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la misma.

1.1.1.7. Registro Único de Proponentes – RUP

En cumplimiento del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012 que dispone: "Todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, se inscribirán en el Registro Único de Proponentes" y del parágrafo 1 del artículo 5° de la citada ley, que señala que "(…) Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso", los proponentes deben acreditar su inscripción en el RUP y aportarlo para verificar que se encuentra vigente y en firme al momento del cierre del proceso de selección, SO PENA DE RECHAZO DE LA PROPUESTA.

El RUP debe ser expedido dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

El Certificado del Registro Único de Proponentes será plena prueba de las condiciones de experiencia, capacidad jurídica, financiera y de organización del proponente que allí se hagan constar y que fueron verificadas documental y previamente según lo establecido en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 en la Cámara de Comercio respectiva y cuyo registro se encuentra en firme a la fecha de cierre del Si el proponente es una persona jurídica nacional o extranjera con sucursal en Colombia, deberá comprobar su existencia y representación legal, mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio. Cuando se trate de personas jurídicas extranjeras, que no tengan establecida sucursal en Colombia, deberán comprobar su existencia y representación legal de conformidad con las normas de su país de origen, atendiendo lo establecido en el Pliego de Condiciones para la presentación de documentos expedidos en el extranjero.

8.1.1.8 Boletín de Responsables Fiscales

El MINISTERIO consultará y verificará si la persona jurídica, así como su representante legal se encuentran señalados en el último Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

8.1.1.9 Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad – SIRI vigente, expedido por la Procuraduría General de la Nación.

EL MINISTERIO consultará y verificará, si la persona jurídica, así como su representante legal se encuentran señalados en los antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, de conformidad con lo establecido en la Ley 1238 de 2008. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

8.1.1.10 Certificado de Antecedentes Judiciales

EL MINISTERIO consultará y verificará en la página Web de Policía Nacional de Colombia los antecedentes penales del representante legal de la persona jurídica. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

8.1.1.11 Registro Nacional de Medidas Correctivas

En cumplimiento del artículo 183 de la Ley 1801 de 2016, **EL MINISTERIO** consultará en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas -RNMC, el estado del representante legal de la persona jurídica, para verificar que no tengan multas pendientes, con morosidad superior a los seis (6) meses.

Sin embargo, y a efectos de la suscripción del contrato, el proponente adjudicatario deberá estar al día en el pago de las multas en los términos dispuestos en esta.

8.1.1.12 Declaración de inhabilidades e incompatibilidades

El proponente deberá declarar bajo juramento, que no se encuentra ni personal ni corporativamente, ni la sociedad que representa, incursa en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con **EL MINISTERIO**, a que se refieren la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes.

No podrán participar en este Proceso de Selección, quienes se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en las Leyes 1150 de 2007 y 1474 de 2011, en el numeral 4 del artículo 42 de la Ley 1952 de 2019, y demás disposiciones legales vigentes que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar con **EL MINISTERIO.**

Tampoco podrán hacerlo las personas jurídicas nacionales, a través de una o más sociedades controladas o de sus sucursales, directa o indirectamente.

Los Oferentes deberán declarar bajo la gravedad de juramento en la Oferta que:

- ✓ No están incursos en causales contenidas en régimen de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones legales; ni se encuentran incursos directamente, ni su equipo de trabajo y sus directivos en conflicto de intereses
- ✓ No se encuentran incursos en ninguna causal de disolución y liquidación.
- ✓ No se encuentra(n) adelantando un proceso de liquidación obligatoria, concordato o cualquier otro proceso de concurso de acreedores de conformidad con las normas de países diferentes de Colombia.
- ✓ No se encuentran reportados en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del artículo 42 de la Ley 1952 de 2019 en concordancia con el artículo 60 de la Ley 610 de 2000.
- ✓ No se encuentran reportados en el SIRI de la Procuraduría General de Ia Nación con sanción que implique inhabilidad vigente.
- ✓ No se encuentren reportados en el Sistema Nacional de Medidas Correctivas que implique inhabilidad vigente.

Dichas afirmaciones se entenderán prestadas con la suscripción de la Carta de presentación de la Oferta.

8.1.1.13 Compromiso anticorrupción – FORMATO N° 3

Los Proponentes deben suscribir el Formato correspondiente en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado colombiano contra la corrupción.

En el evento de conocerse casos de corrupción, se debe reportar el hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República a través de la Línea Transparente: 01 8000 913666; en el correo electrónico: contacto@presidencia.gov.co; al sitio de denuncias de la secretaría, en el portal de internet: https://dapre.presidencia.gov.co/atencionciudadana/sistema-psqr/peticiones-sugerencias-quejas-reclamos; o por correspondencia o personalmente, en la dirección calle 7 No. 6-54, Bogotá, D.C.

8.1.1.14 Certificaciónen no prácticas de colusión o restrictivas de la competencia

El proponente no deberá encontrarse incurso en prácticas de colusión o restrictivas de la competencia con otras empresas o con el mercado.

Para ella el proponente manifiesta bajo la gravedad de juramento, esta circunstancia en la carta de presentación de la propuesta **Formato Carta de presentación de la oferta** del pliego de condiciones, la cual deberá ser suscrita por el proponente, el representante legal del proponente según sea el caso debidamente facultado para tal fin.

La documentación anteriormente citada, se deberá adjuntar en el sitio y funcionalidad destinados para el efecto en la plataforma electrónica SECOP II – https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii

8.1.1.15 Registro Nacional de Deudores Alimentarios Morosos

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 6 la ley 2097 de 2021, "El deudor alimentario moroso sólo podrá contratar con el Estado una vez se ponga a paz y salvo con sus obligaciones alimentarias. Esta inhabilidad también se predica del deudor alimentario moroso que actúe como representante legal de la persona jurídica que aspira a contratar con el Estado".

Por consiguiente, la proponente persona natural o el representante legal de la persona jurídica proponte singular o representante del proponente plural, deberá aportar la certificación donde conste que NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS - REDAM, emitida por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, la cual puede ser

descargada en el Portal Único del Estado Colombiano | GOV.CO ([http://www.gov.co)]www.gov.co).”

Nota 1: Se debe cumplir con los requisitos habilitantes jurídicos, del cuestionario del pliego de condiciones de la plataforma del Secop II y tener en cuenta las guías, términos y condiciones de Colombia Compra Eficiente para la presentación de oferta en la plataforma del Secop II, relacionadas a continuación:

- Guía para presentar ofertas en Secop II (Disponible en el siguiente link: https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/20170719_presentar_oferta_proveedor.pdf

Nota 2: Cualquier comunicación enviada por un proveedor utilizando un procedimiento distinto al de presentación de ofertas no constituye una oferta y en consecuencia no será tenida en cuenta como tal.

8.1.2. REQUISITOS DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los proponentes interesados en participar en el presente proceso deberán demostrar que cumplen con los indicadores financieros de acuerdo con la información establecida en la documentación solicitada en el presente pliego de condiciones.

La verificación del cumplimiento de la capacidad financiera mínima exigida por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo es un requisito habilitante para la participación de la propuesta en el proceso de selección y no otorga puntaje, en concordancia con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 5° de la Ley 1150 de 2007. Es de notar que los Decretos 579 de 2021 y 1041 de 2022, que permitían la verificación de los indicadores financieros y organizacionales teniendo en cuenta el mejor año fiscal de los últimos tres (3) años fiscales reportados en el RUP, sólo extendieron esta posibilidad hasta la vigencia 2023, de acuerdo con los parágrafos transitorios de las referidas normas.

Acorde con lo anterior, para 2024 y hasta tanto no se expida una nueva norma que amplíe la vigencia de los citados parágrafos, la norma aplicable es el Artículo 2.2.1.1.1.5.2. *del Decreto 1082 de 2015 sin los parágrafos transitorios.*

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la verificación de los requisitos habilitantes financieros y de capacidad organizacional de los proponentes, quienes deberán allegar el Registro Único de Proponentes – RUP- expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera actualizada. La inscripción, renovación o actualización de información objeto de verificación en el Registro Único de Proponentes deberá estar vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de contratación con los requisitos que se requieren para presentar la oferta, CIRCULAR EXTERNA ÚNICA DE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015, la verificación de los requisitos de Capacidad Financiera y Capacidad Organizacional, para los proponentes que sean sucursales de sociedad extranjera y que tengan un cierre contable en una fecha distinta al 31 de diciembre; se realizará con la información financiera actualizada en el Registro Único de Proponentes, de conformidad con lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 2.2.1.1.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone: *"Las sucursales de sociedad extranjera deben presentar para registro la información contable y financiera de su casa matriz. Los estados financieros de las sociedades extranjeras deben ser presentados de conformidad con las normas aplicables en el país en el que son emitidos"*, con fecha de corte al cierre contable en la cual fueron emitidos los estados financieros en el país de origen, la cual deberá estar vigente y en firme hasta la fecha de cierre del proceso de contratación.

8.1.2.1. VERIFICACIÓN CAPACIDAD FINANCIERA:

La Verificación Financiera de las propuestas, se efectúa con el fin de garantizar la solvencia económica y patrimonial del proponente como requisito habilitante dentro del proceso de selección. Para tal efecto se examinará la información financiera reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, en lo relacionado con los indicadores de: Índice de Liquidez, Nivel de Endeudamiento, Razón de Cobertura de Intereses, Capital de Trabajo y Patrimonio Neto.

INDICADORES FINANCIEROS A VERIFICAR:

De conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 "*Requisitos habilitantes*", EL MINISTERIO requiere los siguientes indicadores que miden la fortaleza financiera del interesado:

1.1. Índice de Liquidez.
1.2. Nivel de Endeudamiento.
1.3. Razón de Cobertura de Intereses.
1.4. Capital de Trabajo

1.1. Índice de Liquidez:

El índice de liquidez se establece con el fin de verificar la disponibilidad de recursos de la empresa a corto plazo para afrontar sus compromisos, representando las veces que el activo corriente puede cubrir el pasivo corriente.

El Índice de Liquidez se determina, dividiendo el Activo Corriente por el Pasivo Corriente, reflejado en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero*".

Fórmula:	IL= AC / PC = N° de Veces

Donde:

IL	Índice de Liquidez
AC	Activo Corriente
PC	Pasivo Corriente

1.2. Nivel de Endeudamiento:

El Nivel de Endeudamiento permite establecer el grado de endeudamiento en la estructura de financiación del proponente.

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total y el resultado se multiplicará por 100. Información obtenida del RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero",* así:

Fórmula:	NE = (PT / AT) * 100

Donde:

NE	Nivel de Endeudamiento
PT	Pasivo Total
AT	Activo Total

1.3. Razón de cobertura de Intereses:

Refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. Se determina la Razón de cobertura de Intereses, dividiendo la Utilidad Operacional por los Gastos de Intereses, reflejado en el RUP en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, así:

Fórmula:	RC = UO / GI

Donde:

RC	Razón de cobertura de Intereses
UO	Utilidad Operacional
GI	Gastos de Intereses

1.4. Capital de Trabajo:

El capital de trabajo representa la liquidez operativa del proponente. Un capital de trabajo adecuado permite establecer si una empresa está en capacidad de pagar sus compromisos a su vencimiento y al mismo tiempo satisfacer contingencias e incertidumbres.

Se determina el Capital de Trabajo, restando del Activo Corriente el valor del Pasivo Corriente reflejado en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*.

Fórmula:	CT = AC – PC

Donde:

CT	Capital De trabajo
AC	Activo Corriente
PC	Pasivo Corriente

8.1.2.2. VERIFICACIÓN CAPACIDAD ORGANIZACIONAL:

La capacidad organizacional se verifica con el fin de establecer si el proponente es apto para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna, dada por su rentabilidad. Para tal efecto se examinará la información reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, en lo relacionado con los indicadores de: Rentabilidad sobre patrimonio y Rentabilidad sobre activos.

INDICADORES ORGANIZACIONALES A VERIFICAR

2.1. Rentabilidad sobre patrimonio:

La Rentabilidad sobre patrimonio se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio.

La Rentabilidad sobre patrimonio, se obtiene dividiendo la Utilidad operacional por el Patrimonio; Información reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, así:

Fórmula:	RP= UO / PT

Donde:

RP	Rentabilidad sobre patrimonio
UO	Utilidad Operacional
PT	Patrimonio

2.2. Rentabilidad sobre activos

La Rentabilidad sobre activos se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo.

La Rentabilidad sobre activos, se obtiene dividiendo la Utilidad operacional por el Activo Total, información reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, así:

Fórmula:	RA= UO / AT

Donde:

RA	Rentabilidad sobre activos
UO	Utilidad Operacional
AT	Activo Total

REQUISITOS DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL: – FORMATO N°4

1. **Requisitos de Capacidad Financiera:**

INDICADOR	**REQUERIMIENTO ESTABLECIDO**
Índice de Liquidez	≥ 1.3
Nivel de Endeudamiento	≤ 62%
Razón de cobertura de Intereses	≥1.3
Capital de Trabajo	$4.000.000.000 Mínimo requerido

2. **Requisitos de Capacidad Organizacional:**

INDICADOR	**REQUERIMIENTO ESTABLECIDO**
Rentabilidad sobre patrimonio	≥ 0.02
Rentabilidad sobre activos	≥ 0.01

8.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE EXPERIENCIA Y TÉCNICOS

La capacidad técnica será objeto de verificación de cumplimiento como requisito habilitante para la participación en el proceso de selección, es decir permitirá determinar si la propuesta cumple o no cumple con las condiciones para participar, lo cual permitirá habilitar o rechazar la propuesta y en caso de habilitarse junto con los demás requisitos habilitantes se continuará con la aplicación de criterios o factores de ponderación. La capacidad técnica no otorgará puntaje. Se verificará lo siguiente:

8.1.3.1 REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS. ACEPTACIÓN DEL ANEXO TÉCNICO.

El proponente con la carta de presentación de la propuesta acepta el contenido del Anexo Técnico del presente proceso de selección y sus respectivos documentos.

a) ACREDITACIÓN EXPERIENCIA -RUP

Los proponentes deberán acreditar a través del Registro Único de Proponentes haber sido usuario operador de zona franca, identificándose en por lo menos uno de los siguientes códigos del clasificador de bienes, obras y servicios. Así:

80131500- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
80131800- Servicios de administración inmobiliaria
80141600- Actividades de ventas y promoción de negocios
80151500- Facilitación del comercio
93171700- Administración y Cumplimiento Aduanero

Con el objeto de garantizar la experiencia de los proponentes en proyectos relacionados con el objeto del presente proceso, ***la Entidad verificará que la información certificada en el RUP expedido por la Cámara de Comercio se encuentre vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de selección.***

Nota 1: De conformidad con la Circular Externa Única, expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública, la presente codificación, no será requisito habilitante para la clasificación del proponente, pero sí lo será para la experiencia: *"La experiencia es un requisito habilitante. Los proponentes deben inscribir en el RUP su experiencia usando los códigos del clasificador de Bienes y Servicios"*. En consecuencia, la codificación de que trata el presente literal es requisito habilitante, en la experiencia del proponente.

Nota 2: EL MINISTERIO se reserva el derecho de verificar la información consignada en la documentación presentada. En caso de requerirse aclaraciones sobre los datos obtenidos en el Registro Único de Proponentes (RUP), EL MINISTERIO podrá solicitar a los proponentes, la información que se requiera para verificar condiciones específicas.

b) SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA PRÓRROGA DEL TÉRMINO DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE LA ZONA FRANCA Y DE LA AUTORIZACIÓN COMO USUARIO OPERADOR. FORMATO N°5.

El proponente adjuntará con su propuesta el FORMATO N° 5 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA PRÓRROGA DEL TÉRMINO DE LA DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE LA ZONA FRANCA Y DE LA AUTORIZACIÓN COMO USUARIO OPERADOR - CHECK LIST Y SUS ANEXOS con los cuales deberá acreditar dentro de su oferta los requisitos relacionados con el trámite para autorización de la prórroga del término de la declaratoria de existencia de un área geográfica declarada como zona franca permanente y la autorización como usuario operador, de conformidad con lo señalado en el inciso segundo del artículo 86-7 del Decreto 2147 de 2016 modificado por el Decreto 0027 de 2024, sin perjuicio de los requisitos establecidos en el presente proceso de selección.

8.2 CRITERIOS DE PONDERACIÓN - FACTORES DE CALIFICACIÓN

De conformidad con lo establecido el artículo 29 de la ley 80 de 1993, el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, las ofertas serán analizadas, evaluadas y calificadas por **EL MINISTERIO**, con base en la información y documentación suministrada por el oferente en cumplimiento de los pliegos de condiciones. Así mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015, se escogerá el ofrecimiento más favorable a la Entidad y será aquel que obtenga el mayor puntaje en la evaluación de los criterios que se describen en este numeral:

FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE MÁXIMO	
1. PRECIO	Mayor Valor del canon ofertado por m^2 de **ÁREA CONSTRUCCIÓN BODEGAS**.	**26 PUNTOS**	
2. TÉCNICO	Mayor número de m^2 construidos en el área por desarrollar (mayor a los **10.000 m²**).	**36.5 PUNTOS**	
	Menor tiempo en el desarrollo de áreas ofertadas.	**26 PUNTOS**	
3. APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	Servicios de origen nacional o incorporación de componente nacional en servicios extranjeros	**10 PUNTOS**	
4. INCENTIVO POR PERSONAL CON DISCAPACIDAD	Incentivo por vinculación de personal en condición de discapacidad.	**1 PUNTO**	
EMPRENDIMIENTO Y MIPYMES	Emprendimientos y Empresas de Mujeres en el sistema de compras publicas	**0.25**	**0.50 PUNTOS**
	Promoción MIPYMES	**0.25**	
PUNTAJE TOTAL		**100**	

8.1.1. PRECIO (26 PUNTOS)

Se asignará un puntaje máximo de **VEINTISÉIS (26) PUNTOS** por el factor precio, para lo cual los oferentes deberán diligenciar en la plataforma SECOP II su ofrecimiento.

De conformidad con el objeto a contratar y las condiciones de éste, como elemento ponderable se establece un puntaje máximo de **VEINTISÉIS (26) PUNTOS**. La evaluación económica cuantitativa se realizará a todas aquellas propuestas habilitadas.

El comité evaluador, procederá a revisar la consistencia técnica del factor de ponderación ofrecido por los proponentes que hayan sido habilitados. Para lo cual se tendrá en cuenta:

1. La evaluación se realizará con base en la revisión del valor del ofrecimiento antes de IVA, contenida y diligenciada en el SECOP II.

2. Será diligenciado en su totalidad y no será objeto de ninguna modificación por el proponente.

3. En relación con el valor del ofrecimiento será de exclusiva responsabilidad del proponente los errores u omisiones en que incurra, lo cual implica que deberá asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones, el proponente deberá prever los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive los que se presenten por cambio de vigencia.

4. El valor total del ofrecimiento se presentará en pesos (sin incluir centavos).

5. En el evento en que un solo proponente ofrezca el ponderable se le asignará el máximo puntaje.

6. En el evento que la aplicación de la fórmula genere decimales, se tendrán en cuenta los dos primeros decimales.

El proponente que oferte el mayor valor de **CANON POR M² DE CONSTRUCCIÓN DE BODEGA, el cual debe ser SUPERIOR A COP $ 7.479,00** obtendrá un puntaje máximo de **VEINTISÉIS (26) PUNTOS.** Los demás PROPONENTES serán calificados en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 26 * \left(\frac{V_i - 7.479{,}00}{V_{max} - 7.479{,}00}\right)$$

En donde:

- V_i: Valor del canon ofertado por m^2 de bodega por el i-ésimo proponente.
- V_{max}: Máximo del valor ofertado por m^2 de bodega por los proponentes.
- P_i: Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 1: La fórmula se aplica para todos los oferentes, siendo 26 el máximo puntaje y para los demás oferentes un valor proporcional a éste.

NOTA 2: El valor mínimo para ofertar será superior a COP $7.479,00, mientras que aquellos valores iguales a COP $7.479,00 no se les asignará puntaje.

8.1.2. FACTORES TÉCNICOS – SESENTA Y DOS PUNTO CINCO (62.5) PUNTOS

El comité evaluador, procederá a revisar la consistencia técnica del factor de ponderación ofrecido por los proponentes que hayan sido habilitados. Para lo cual se tendrá en cuenta:

1. Será diligenciado en su totalidad y no será objeto de ninguna modificación por el proponente.

2. En relación con el valor del ofrecimiento será de exclusiva responsabilidad del proponente los errores u omisiones en que incurra, lo cual implica que deberá asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones, el proponente deberá prever los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive los que se presenten por cambio de vigencia.

3. En el evento en que un solo proponente ofrezca el ponderable se le asignará el máximo puntaje.

En el evento que la aplicación de la fórmula genere decimales, se tendrán en cuenta los dos primeros decimales.

8.1.3. MAYOR NÚMERO DE M² CONSTRUIDOS EN EL ÁREA POR DESARROLLAR (MAYOR A LOS 10.000 M²). TREINTA Y SEIS PUNTO CINCO (36.5) PUNTOS.

El proponente que oferte el mayor número **DE M² CONSTRUIDOS EN EL ÁREA POR DESARROLLAR, SUPERIOR A LOS 10.000 M²** en la Zona Franca, obtendrá un puntaje máximo de **TREINTA Y SEIS PUNTO CINCO (36.5) PUNTOS**.

Las demás ofertas recibirán puntaje en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 36.5 * \left(\frac{A_i - 10{,}000}{A_{max} - 10{,}000}\right)$$

En donde:

- A_i: Área a desarrollar (construcción M^2 de bodegas) por el i-ésimo proponente.
- A_{max}: Número máximo de área ofertada (construcción M^2 de bodegas) por el proponente que ofertó mayor área a desarrollar.
- P_i: Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 3: El valor mínimo para ofertar debe ser estrictamente mayor a $10{,}000$ m^2. Aquellos valores iguales o inferiores a $10{,}000$ m^2 no se les asignará puntaje.

8.1.4. MENOR TIEMPO EN EL DESARROLLO DE ÁREAS OFERTADAS. – VEINTISÉIS (26) PUNTOS.

El proponente que oferte el menor número de meses para la culminación de las obras de las áreas ofertadas en la Zona Franca obtendrá un puntaje máximo de **VEINTISÉIS (26) PUNTOS**.

Los demás proponentes recibirán un puntaje en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 26 * \left(\frac{T_{min}}{T_i}\right)$$

En donde:

- T_i: Número de meses ofertados para culminar la construcción de las bodegas por el i-ésimo proponente.
- T_{min}: Número mínimo de meses para culminar la construcción de las bodegas ofertado por el proponente que oferto menor tiempo en la culminación de las obras.
- P_i: Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 4: Lo que se busca es una oferta más cercana al mes cero del contrato, sin embargo, los valores T_{min} y T_i deben ser estrictamente mayores que 0. En caso de que el proponente presente un tiempo de construcción igual a 0 no se le otorgarán puntos.

8.1.5. APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL (10 puntos)

CONCEPTO (SUBCRITERIO)	PUNTAJE
Subcriterio 1 - Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional	10
Subcriterio 2 - Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros (Sin Trato Nacional)	5

8.1.6. PROMOCIÓN DE SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL (SUBCRITERIO 1)

De conformidad con las Leyes 80 de 1993 y 816 de 2003, Decreto 1082 de 2015 y Decreto 680 de 2021, se consideran Oferentes de servicios nacionales los servicios que sean prestados por personas naturales colombianas o residentes en Colombia, o por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana, o por personas naturales o jurídicas extranjeras con trato nacional, o por un proponente plural conformado por estos, y que adicionalmente vinculen mínimo el 40% de empleados colombianos y/o contratistas por prestación de servicios colombianos asociados al cumplimiento del objeto del contrato(4), para lo cual diligenciaran el FORMATO correspondiente.

En cumplimiento del principio de reciprocidad, igualmente se consideran Oferentes de servicios nacionales los prestados por: (a) los Oferentes provenientes de Estados con los cuales Colombia tenga Acuerdos Comerciales, en los términos establecidos en tales Acuerdos Comerciales; (b) los servicios provenientes de Estados con los cuales no exista un Acuerdo Comercial pero respecto de los cuales el Gobierno nacional haya certificado que los Oferentes de servicios nacionales gozan de trato nacional, con base en la revisión y comparación de la normativa en materia de compras y contratación pública de dicho Estado; y (c) a los servicios prestados por Oferentes miembros de la

[4] Debido a la especialidad del contrato, en este Proceso de Contratación para el otorgamiento de puntaje no habrá bienes nacionales relevantes y, por tanto, en todos los casos se otorgará el puntaje de apoyo a la industria nacional a los Proponentes que se comprometan a vincular durante el desarrollo del objeto contractual el porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos de al menos el 40% del personal requerido para el cumplimiento del contrato.

Comunidad Andina de Naciones teniendo en cuenta la regulación andina aplicable a la materia.

Los extranjeros con trato nacional que participen en el Proceso de Contratación de manera singular o mediante la conformación de un proponente plural, podrán definir en su oferta si aplican la regla de origen aquí prevista (esto es, el compromiso de vincular empleados y/o contratistas por prestación de servicios colombianos en el porcentaje definido por la entidad), o si optan por cualquiera de las reglas de origen aplicables según el Acuerdo Comercial o la normativa comunitaria que corresponda, en cuyo caso deberán invocar la regla de origen respectiva en el FORMATO y adjuntar al mismo los documentos que correspondan.

En aquellos casos en que no se indique en la oferta la regla de origen a aplicar, la Entidad Estatal deberá evaluar la oferta de acuerdo con la regla de origen aquí prevista, esto es, el compromiso de vincular un porcentaje mínimo de empleados y/o contratistas por prestación de servicios colombianos asociados al cumplimiento del objeto del contrato, en el porcentaje definido por la entidad en el presente numeral.

Nota 1: EL MINISTERIO verificará en la página Web de Colombia Compra Eficiente que la certificación que se establece en el literal (b) del artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015 se encuentre publicada en el evento que un Oferente Extranjero pretenda recibir trato nacional de conformidad con el presente numeral.

En caso de que el documento de que trata el párrafo anterior no esté publicado en la página Web de Colombia Compra Eficiente, el Oferente deberá adjuntarlo en su Oferta, en caso de no hacerlo no será causal de rechazo de la Oferta, pero hará que el factor de Apoyo a la Industria Nacional sea calificado con CERO (0) PUNTOS.

Dado que la Protección a la Industria Nacional es factor de evaluación de las propuestas, durante la ejecución del contrato el adjudicatario no podrá modificar los porcentajes totales de componente nacional ofrecidos en su propuesta, salvo circunstancias de fuerza mayor, previamente comprobadas y calificadas como tal por EL MINISTERIO.

Habida cuenta de lo anterior, para el presente factor de escogencia, se otorgará un puntaje, en los términos que se señalan a continuación:

FACTOR PROTECCIÓN A LA INDUSTRIA NACIONAL **Puntaje posible en este factor = 10 puntos**		
SUBCRITERIO 1	**CONDICIONES**	**PUNTAJE**
SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL	El proponente, debe cumplir y ser: 1. a) personas jurídicas constituidas de conformidad con la legislación colombiana; b) Sucursal de sociedad extranjera debidamente registrada en Colombia, de acuerdo con lo previsto en el Código de Comercio, que hayan acreditado la reciprocidad o la existencia de un acuerdo comercial vigente. Y 2. A su vez, el representante legal del proponente, deberá diligenciar el Formato mediante el cual el proponente se obliga a ejecutar el contrato con mínimo el 40% de personal colombiano vinculado bajo la modalidad de contrato laboral y/o por prestación de servicios, según corresponda.	10 puntos

Para la acreditación del requisito 1, señalado en la tabla anterior, se deberá aportar para la persona natural nacional, copia de la cédula de ciudadanía, para la persona natural extranjera documento que acredite su residencia en Colombia, y para las personas jurídicas, el certificado de existencia y representación legal o el que haga sus veces en caso de ser extranjera, de acuerdo con las reglas previstas en este documento.

Nota 2: EL MINISTERIO OTORGARÁ EL PUNTAJE AQUÍ PREVISTO CUANDO EL PROPONENTE ACREDITE LO SEÑALADO EN LAS CONDICIONES 1 Y 2 PARA EL FACTOR PROTECCIÓN A LA INDUSTRIA NACIONAL.

Nota 3: CUANDO EL PROPONENTE NO CUMPLA CON LAS CONDICIONES DESCRITAS, NO OBTENDRÁ PUNTAJE POR ESTE SUBCRITERIO 1.

8.1.7. INCORPORACIÓN DE COMPONENTE NACIONAL EN SERVICIOS EXTRANJEROS (SIN TRATO NACIONAL) (SUBCRITERIO 2)

La entidad asignará cinco (5) puntos a los proponentes extranjeros sin derecho a Trato Nacional que se comprometan a incorporar para la ejecución del contrato más del 90% del personal de origen colombiano, a través del diligenciamiento del Formato correspondiente.

Para recibir el puntaje por incorporación de componente colombiano, la persona natural o el representante legal de la persona jurídica proponente, debe diligenciar el Formato – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros, en el cual manifieste

bajo la gravedad de juramento que incorporará en la ejecución del contrato más del noventa por ciento (90%) de personal de origen colombiano, en caso de resultar adjudicatario del Proceso de Contratación.

El Formato – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros únicamente debe ser aportado por los proponentes extranjeros sin derecho a trato nacional que opten por incorporar personal colombiano.

NOTA 4: En caso de no cumplirse con las condiciones establecidas en el Subcriterio 1 o en el Subcriterio 2, según corresponda, el puntaje por el Factor de Apoyo a la Industria Nacional será de cero (0) puntos.

NOTA 5: Los puntajes previstos en los subnumerales 1 y 2 son excluyentes entre sí, por lo cual el Oferente deberá optar por una sola alternativa para obtener el puntaje en este factor de selección.

8.1.8. INCENTIVO POR PERSONAL CON DISCAPACIDAD - (1 punto)

Conforme a lo establecido en el Decreto 392 de 2018, para incentivar el sistema de preferencias a favor de las personas con discapacidad, las entidades estatales deberán otorgar el uno por ciento (1%) del total de los puntos establecidos en el pliego de condiciones electrónico y anexo complementario, a los proponentes que acrediten la vinculación de trabajadores con discapacidad en su planta de personal, de acuerdo con los siguientes requisitos:

1. El proponente o su revisor fiscal si llegaré a tenerlo, certificará el número total de trabajadores vinculados a la planta de personal del proponente o sus integrantes a la fecha de cierre del presente proceso.

2. Acreditar el número mínimo de personas con discapacidad en su planta de personal, de conformidad con lo señalado en el certificado expedido por el Ministerio de Trabajo, el cual deberá estar vigente a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

Verificados los anteriores requisitos, se asignará el 1% del total de los puntos del pliego, a quienes acrediten el número mínimo de trabajadores con discapacidad, señalados a continuación:

NÚMERO TOTAL DE TRABAJADORES DE LA PLANTA DE PERSONAL DEL PROPONENTE	**NÚMERO MÍNIMO DE TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD EXIGIDO**
Entre 1 y 30	1
Entre 31 y 100	2
Entre 101 y 150	3
Entre 151 y 200	4

Más de 200	5

A la propuesta que no ofrezca se le asignará cero (0) puntos para este factor de selección.

8.1.9. INCENTIVO EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES EN EL SISTEMA DE COMPRAS PÚBLICAS – (0.25 puntos).

Se otorgará el puntaje adicional de cero puntos veinticinco puntos (0.25) conforme lo previsto por el artículo 2.2.1.2.4.2.15. del decreto 1860 de 2021, según el cual:

"las Entidades también otorgarán un puntaje adicional de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los pliegos de condiciones o documentos equivalentes, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del presente Decreto.
(…)

PARÁGRAFO: Los incentivos contractuales para las empresas y emprendimientos de mujeres no excluyen la aplicación de los criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas."

A la propuesta que no ofrezca se le asignará cero (0) puntos para este factor de selección.

Nota 1: A cada proponente solo se le aplicará un criterio para efectos de la aplicación de este puntaje, así cumpla con varios de éstos, por lo tanto, el puntaje máximo a obtener en este factor es de 0,25 puntos.

Nota 2: Tratándose de proponentes plurales, se otorgará el respectivo puntaje siempre y cuando quien acredite esta condición tenga una participación igual o superior al diez (10%) por ciento en dicha forma asociativa.

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.14. Definición de emprendimientos y empresas de mujeres.

Con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, se entenderán como emprendimientos y empresas de mujeres aquellas que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

1. Cuando más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones, partes de interés o cuotas de participación de la persona jurídica pertenezcan a mujeres y los derechos de propiedad hayan pertenecido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección. Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde conste la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación.

2. Cuando por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres y éstas hayan estado vinculadas laboralmente a la empresa durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección en el mismo cargo u otro del mismo nivel.

Se entenderá como empleos del nivel directivo aquellos cuyas funciones están relacionadas con la dirección de áreas misionales de la empresa y la toma de decisiones a nivel estratégico. En este sentido, serán cargos de nivel directivo los que dentro de la organización de la empresa se encuentran ubicados en un nivel de mando o los que por su jerarquía desempeñan cargos encaminados al cumplimiento de funciones orientadas a representar al empleador.

Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde se señale de manera detallada todas las personas que conforman los cargos de nivel directivo del proponente, el número de mujeres y el tiempo de vinculación.

La certificación deberá relacionar el nombre completo y el número de documento de identidad de cada una de las personas que conforman el nivel directivo del proponente. Como soporte, se anexará copia de los respectivos documentos de identidad, copia de los contratos de trabajo o certificación laboral con las funciones, así como el certificado de aportes a seguridad social del último año en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

PARÁGRAFO. Respecto a los incentivos contractuales para los emprendimientos y empresas de mujeres, las certificaciones de trata el presente artículo deben expedirse bajo la gravedad de juramento con una fecha de máximo treinta (30) días calendario anteriores a la prevista para el cierre del procedimiento de selección. (Adicionado por el Art. 3 del Decreto 1860 de 2021)

8.1.10. INCENTIVO MIPYMES - (0.25 puntos)

Se otorgará el puntaje adicional de cero puntos veinticinco puntos (0.25) conforme lo previsto por el artículo 2.2.1.2.4.2.18. del decreto 1860 de 2021, según el cual:

> *"(…) las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, teniendo en cuenta los criterios de clasificación empresarial, podrán establecer puntajes adicionales para Mipyme. En ningún caso, estos podrán superar el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del total de los puntos establecidos en el pliego de condiciones.*
> ***PARÁGRAFO 1.** Para los efectos de este artículo, los criterios de clasificación empresarial son los definidos en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015, Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.*
> ***PARÁGRAFO 3.** Lo previsto en esta norma aplica sin perjuicio de lo dispuesto en los Acuerdos Comerciales suscritos por el Estado colombiano, pero no rige en las*

convocatorias limitadas que se realicen conforme a los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 de este Decreto."

NOTAS GENERALES A LOS FACTORES PONDERABLES:

1. Atendiendo lo establecido en el artículo 58 del Decreto 2195 de 2022, al momento de evaluar las ofertas, se reducirá el dos por ciento (2%) de los puntos totales, de aquellos oferentes que registren en el RUP multas o cláusula penal en el último año a la fecha de presentación de la oferta.

2. En el evento de haber acudido ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo para demandar el acto que impone la sanción, el representante legal deberá aportar declaración bajo la gravedad de juramento de dicha situación, adjuntando los datos del proceso.

3. La acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres, serán las establecidas en el artículo 2.2.1.2.4.14 del Decreto 1082 de 2015 adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 o la norma que lo modifique o sustituya.

CRITERIOS DE DESEMPATE

1. Preferir la oferta de servicios nacionales frente a la oferta de servicios extranjeros.

Para los efectos del presente numeral, el proponente acreditará el origen de los servicios mediante el diligenciamiento y suscripción del FORMULARIO Nº 1 – SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL, así como, la presentación del Certificado de Existencia y Representación legal para persona jurídica.

2. Preferir la propuesta de la mujer cabeza de familia. Su acreditación se realizará en los términos del artículo 2 de la Ley 82 de 1993 modificado por el artículo 1 de la Ley 1232 de 2008, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, es decir, la condición de mujer cabeza de familia y la cesación de ésta se otorgará desde el momento en que ocurra el respectivo evento y se declare ante un notario.

Para acreditar lo anterior, se debe presentar copia de la citada declaración, la cual debe ser expedida el día del cierre del presente proceso de selección o dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a dicha fecha.

Igualmente, se preferirá la propuesta de la mujer víctima de violencia intrafamiliar, la cual acreditará dicha condición de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1257 de 2008 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, esto es, cuando se profiera una medida de protección expedida por la autoridad competente. En virtud del artículo 16 de la Ley 1257 de 2008 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, la medida de protección la debe impartir el comisario de familia del lugar donde ocurrieron los hechos y a falta de éste del Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, o la autoridad indígena en los casos de violencia intrafamiliar en

las comunidades de esta naturaleza. Para acreditar este requisito se debe presentar la copia de la medida de protección respectiva.

Así mismo se preferirá la propuesta de la persona jurídica, en la cual participen mayoritariamente mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, para lo cual el representante legal o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, diligenciará el "**Formulario 2 - Participación mayoritaria de mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar (persona jurídica)**", mediante el cual certifica, bajo la gravedad de juramento, que más del 50% de la composición accionaria o cuota parte de la persona jurídica o de la condición de su participación en el caso de la persona jurídica sin ánimo de lucro, está constituida por mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar. Además, deberá acreditar la condición indicada de cada una de las mujeres que participen en la sociedad, aportando los documentos de cada una de ellas, de acuerdo con los dos incisos anteriores.

Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya se requiere que el titular de la información, como es el caso de las mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, diligencie el "**Formulario 9 - Autorización para el tratamiento de datos personales**" como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

3. Preferir la propuesta presentada por el proponente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 361 de 1997 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya.
El proponente deberá acreditar el factor de desempate, así:

(a) A través del diligenciamiento del "**Formulario 3 - Vinculación de personas en condición de discapacidad**", por el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo.

(b) Aportar el certificado expedido por el Ministerio del Trabajo a que hace referencia el artículo 24 de la Ley 361 de 1997 vigente a la fecha de cierre del presente proceso de selección, en el cual debe constar como mínimo el porcentaje exigido en la citada norma, de trabajadores con discapacidad con mínimo un año de vinculación a la empresa, o con el tiempo de vinculación desde la constitución de la persona jurídica, si la misma fue constituida con un periodo inferior a un año.

4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley.

El proponente acreditará este factor de desempate, con la presentación de siguientes documentos:

(a) El "***Formulario 4 –Vinculación de personas mayores y no beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o sobrevivencia – (Empleador – proponente)***", suscrito por el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, mediante la cual certificará bajo la gravedad de juramento el número de trabajadores vinculados en la planta de personal del proponente y los demás datos allí solicitados. Solo se tendrá en cuenta la vinculación de aquellas personas mayores que no sean beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia, y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley, vinculadas con una antigüedad igual o mayor a un año, contada a partir del cierre del presente proceso de selección. Para los casos de constitución inferior a un año contado a partir del cierre del presente proceso, se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de la constitución de la persona jurídica.

El tiempo de vinculación en la planta referida, se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de constitución de la persona jurídica, cuando su conformación es inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

(b) El "**Formulario 4 A – Vinculación de personas mayores y no beneficiaria de pensión de vejez, familiar o sobrevivencia (Trabajador)**", mediante el cual la(s) persona(s) mayor(es) que no es(sean) beneficiario(os) de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que haya(n) cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley, citada(s) anteriormente, certifica(n) bajo la gravedad de juramento dicha situación. Así mismo, se debe adjuntar la copia del documento de identificación del(los) trabajador(es) que firma(n) este formulario.

5. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas.

El proponente acreditará este factor de desempate, con la presentación de siguientes documentos:

(a) El "**Formulario 5 - Vinculación de población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas**", suscrito por el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, en el que se certifique bajo la gravedad de juramento: (i) El número total de trabajadores vinculados a su nómina a la fecha de cierre del presente proceso de selección, y (ii) El número de identificación y nombre de los trabajadores que pertenezcan a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas, vinculados a la nómina del proponente, con una antigüedad igual o mayor a un año, contada a partir del cierre del presente proceso de selección. Para los casos de constitución inferior a un año, contado a partir del cierre del presente proceso, se tendrá en cuenta a aquellos trabajadores, que hayan estado vinculados desde el momento de constitución de la misma.

El tiempo de vinculación en la planta referida, de que trata el inciso anterior, se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de su constitución cuando su conformación es inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

(b) La copia de la certificación del Ministerio del Interior, en la cual acredite que el trabajador pertenece a la comunidad indígena, comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, Rrom o gitanas en los términos del Decreto 2893 de 2011, o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Debido a que, para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información de estos datos, como es el caso de las personas que pertenecen a la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas, diligencien el "**Formulario 9 - Autorización para el tratamiento de datos personales**", como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

6. Preferir la propuesta de la persona jurídica, en la cual participe o participen mayoritariamente personas en proceso de reintegración o reincorporación.

El representante legal o el revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, diligenciará el "**Formulario 6 - Participación mayoritaria de personas en proceso de reincorporación y/o reintegración (personas jurídicas)**", por medio del cual certificará bajo la gravedad de juramento que más del 50% de la composición accionaria o cuotas partes de la persona jurídica o de la condición de su participación en el caso de la persona jurídica sin ánimo de lucro, está constituida por personas en proceso de reintegración y/o reincorporación. Además, deberá aportar alguno de los certificados del inciso anterior, junto con los documentos de identificación de cada una de las personas que están en proceso de reincorporación y/o reintegración.

Debido a que, para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información de estos datos, como es el caso de las personas en proceso de reincorporación o reintegración, diligencien el "**Formulario 9 - Autorización para el tratamiento de datos personales**" como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

8. Preferir la oferta presentada por una Mipyme, lo cual se verificará en los términos del parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 y lo dispuesto en el presente documento. En este sentido, la acreditación del tamaño empresarial se efectuará diligenciando el "**Formulario 7 - Acreditación Mipyme**", mediante el cual se certifique, que la Mipyme tiene el tamaño empresarial establecido de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

9. Preferir al oferente que acredite de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, que por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de pagos fueron realizados a MIPYMES, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, realizados durante el año anterior, para lo cual diligenciará el "***Formulario 8-Pagos realizados a Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales***".

11. Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MIPYMES, para lo cual se presentará el certificado de existencia y representación legal en el que conste el cumplimiento a los requisitos del artículo 2 de la Ley 1901 de 2018, o la norma que la modifique o la sustituya y se acreditará la condición de MIPYME en los términos del numeral 4.8.**12.** Si después de aplicar los criterios anteriormente mencionados persiste el empate. Así: Uso de la herramienta LISTA ALEATORIA de la página web www.random.org (link https://www.random.org/lists/) listando los nombres de cada uno de los proponentes empatados y aplicando tres (3) veces la opción ALEATORIZAR y quien resulte seleccionado en la tercera oportunidad, será el ganador. Para efectos de garantizar la transparencia en la aplicación de este criterio de desempate, este sorteo se realizará a través de la herramienta Microsoft Teams y a los proponentes empatados se les compartirá la diligencia para que puedan seguir la aplicación en la página con la cual se realiza el sorteo, previa convocatoria a través del SECOP II. Así mismo se solicitará el acompañamiento de un funcionario de la Oficina de Control Interno del MNISTERIO para que verifique la realización del mismo. Si todos los proponentes empatados, por razones ajenas al MINISTERIO, no pueden conectarse a la herramienta Microsoft Teams, se verificará el sorteo con los que se conecten que, en todo caso, serán mínimo dos. Esta diligencia se grabará y publicada en la plataforma del SECOP II en el link del proceso.

NOTA 1. Los factores de desempate deberán aplicarse en armonía con los Acuerdos Comerciales vigentes suscritos por Colombia. De esta manera, en el evento en que el empate se presente entre ofertas cubiertas por un Acuerdo Comercial, se aplicarán los factores de desempate que sean compatibles con los mencionados Acuerdos.

Sin perjuicio de la obligación anterior, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente señalarán en un Manual o Guía no vinculante los lineamientos para la aplicación de los factores de desempate en cumplimiento de un Acuerdo Comercial en la etapa de selección del Proceso de Contratación.

NOTA 2. Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente, bien o servicio extranjero cuyo país de origen no tiene Acuerdo Comercial con Colombia, ni trato nacional por reciprocidad o con ocasión de la normativa comunitaria, se dará aplicación a todos los criterios de desempate previstos en el presente numeral.

NOTA 3. Conforme con el artículo 18 de la Ley 1712 de 2014 y los artículos 5 y 6 de la Ley 1581 de 2012, EL MINISTERIO garantizará el derecho a la reserva legal de toda aquella información que acredita el cumplimiento de los factores de desempate de: i) las mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, ii) las personas en proceso de

reincorporación y/o reintegración y iii) la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana.

En armonía con lo anterior, en la plataforma del SECOP II no se publicará para conocimiento de terceros la información relacionada con los factores de desempate de personas en procesos de reincorporación o reintegración o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar o la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana, puesto que su público conocimiento puede afectar el derecho a la intimidad de los oferentes o de sus trabajadores o socios o accionistas.

NOTAS A TENER EN CUENTA:

Todos aquellos documentos necesarios para acreditar los criterios de desempate no son subsanables, por lo que los mismos deben ser aportados por los Proponentes desde la presentación de la oferta. No obstante, pueden ser aclarados o ser objeto de explicación. Por lo anterior, no podrán allegarse con posterioridad a la fecha del cierre, y en el evento que se alleguen, no serán tenidos en cuenta por parte del **MINISTERIO.** La omisión de la información y/o documentación requerida para efectos de los criterios de desempate, no restringe la participación del proponente, ni es causal de rechazo de propuesta.

Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente extranjero, cuyo país de origen tenga Acuerdo Comercial con Colombia o trato nacional por reciprocidad, no se aplicarán los criterios de desempate de los numerales establecidos para el efecto.

Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente extranjero cuyo país de origen no tiene Acuerdo Comercial con Colombia, ni trato de reciprocidad, se dará aplicación a todos los criterios de desempate previstos en el presente numeral.

Los proponentes deben tener en cuenta el diligenciamiento y firma de los formatos establecidos para tal fin entre otros.

LA OMISIÓN DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA APLICAR LOS CRITERIOS DE DESEMPATE, NO SERÁ SUBSANABLE POR SER CRITERIO DE DESEMPATE, POR LO QUE, LA NO PRESENTACIÓN DE LOS FORMULARIOS Y SOPORTES RESPECTIVOS, GENERARÁ LA INAPLICACIÓN DEL CRITERIO CORRESPONDIENTE.

1. CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES

N/A

2. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, se entiende por riesgo el evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un contrato. Anexo Matriz de Riesgos.

3. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con los artículos 2.2.1.2.3.1.2, 2.2.1.2.3.1.7, 2.2.1.2.3.1.8, 2.2.1.2.3.1.12 a 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015 y atendiendo la naturaleza del contrato como las obligaciones del mismo, el futuro arrendatario deberá constituir a favor del MINISTERIO en calidad de asegurado y beneficiario, en los términos establecidos en la normatividad vigente, una garantía que podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento teniendo como beneficiarias a las Entidades Estatales o garantía bancaria expedida por un banco local, o las demás garantías legalmente establecidas, que incluya:

RIESGO A AMPARAR	PORCENTAJE	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	10% del valor total de cada periodo contractual incluido IVA. El valor de cada periodo contractual se determina conforme a lo dispuesto en el numeral denominado VALOR DEL CONTRATO (Cada periodo equivale a un año de ejecución del contrato).	Deberá constituirse por cada periodo contractual y prorrogarse así sucesivamente hasta la terminación del plazo de ejecución del contrato.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	5% del valor del contrato de arrendamiento incluido IVA El valor de cada periodo contractual se determina conforme a lo dispuesto en el numeral denominado VALOR DEL CONTRATO (Cada periodo equivale a un año de ejecución del contrato).	Deberá constituirse por cada periodo contractual y prorrogarse así sucesivamente hasta la terminación del plazo de ejecución del contrato.

NOTA 1: Para efectos de las garantías del contrato se establecen para las verificaciones correspondientes periodos contractuales que se determinan conforme a lo dispuesto en el numeral denominado PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y denominado VALOR DEL CONTRATO (cada periodo equivale a un año de ejecución del contrato y su valor corresponde al determinado para ese año de ejecución).

NOTA 2: Las garantías que amparen cada uno de los periodos contractuales (cada año de ejecución del contrato) siguientes al primero, deberán constituirse y entregarse con una anticipación no menor de sesenta (60) días anteriores de su iniciación.

NOTA 3: Si el garante de un periodo contractual decide no continuar garantizando la Etapa del Contrato o periodo contractual subsiguiente, debe informar su decisión por escrito al Contratante, seis (6) meses antes del vencimiento del periodo contractual garantizado. Este aviso no afecta la garantía del Periodo Contractual en ejecución. Si el garante no da el aviso con la anticipación mencionada y el contratista no obtiene una nueva garantía, queda obligado a garantizar la Etapa del Contrato o el Periodo Contractual subsiguiente.

4. ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS COMERCIALES

De conformidad con el documento de "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación", publicado en el Portal http://www.colombiacompra.gov.co/es/colombia-compra-eficiente, no todas las contrataciones de las Entidades Públicas sujetas al Estatuto General de Contratación lo están también a las obligaciones derivadas de los Acuerdos Comerciales.

Acuerdo Comercial		Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Alianza Pacífico	Chile	Si	Si	Si	No
	México	Si	Si	Si	No
	Perú	Si	Si	Si	No
Canadá		Si	Si	Si	No
Chile		Si	Si	Si	No
Corea		Si	Si	Si	No
Costa Rica		Si	Si	Si	No
Estados Unidos		Si	Si	Si	No
Estados AELC		Si	Si	Si	No
México		Si	Si	No	Si
Triángulo Norte	El Salvador	Si	Si	No	Si
	Guatemala	Si	Si	No	Si
	Honduras	Si	Si	No	Si
Unión Europea		Si	Si	Si	No
Israel		Si	Si	Si	No
Reino Unido e Irlanda del Norte		Si	Si	Si	No
Comunidad Andina		Si	Si	No	Si

5. SUPERVISIÓN

De conformidad con lo establecido en la Resolución Ministerial N° 3861 de 2015, y teniendo en cuenta las funciones desarrolladas, establecidas en el Manual de Funciones de la Entidad, EL MINISTERIO ejercerá la supervisión del contrato de arrendamiento a

través del COORDINADOR GRUPO ADMINISTRATIVA o quien haga sus veces, quien verificará el cumplimiento de las actividades contratadas si a juicio de la entidad se requiere interventoría conforme a la especialidad o complejidad, se adelantaran las acciones administrativa para el efecto. Así mismo, tendrá la obligación se suscribir el acta de inicio del contrato de arrendamiento.

6. TERMINACIÓN ANTICIPADA

El contrato de arrendamiento se podrá dar por terminado por la ocurrencia de uno de los siguientes eventos:

1. Por pérdida de la autorización como operador de la zona franca permanente.
2. Por terminación de la declaratoria de la zona franca permanente.
3. Por cumplimiento del objeto del contrato de arrendamiento.
4. Por declaratoria de nulidad del contrato de arrendamiento.
5. Por mutuo acuerdo de las partes.
6. Por las demás causales contempladas en la ley.

Cordialmente,

YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA
Coordinador Grupo Administrativa
Anexos:

- DECLARATORIA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA RESOLUCIÓN 0835 DE 1994.
- RESOLUCIÓN 0446 DEL 26 DE MAYO DE 1995 A TRAVÉS DE LA CUAL SE RESOLVIÓ CAMBIAR LA DENOMINACIÓN DE LA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A.", PASANDO A LLAMARSE A PARTIR DE DICHA FECHA COMO "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.".
- RESOLUCIÓN 0731 DEL 9 DE AGOSTO DE 1999 POR LA CUAL LA DENOMINADA "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." DEJÓ DE SER EN SU DENOMINACIÓN PASANDO A LLAMARSE "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.".
- ANEXO TÉCNICO DE DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:
  1. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.
  2. ESCRITURAS PÚBLICAS DE PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES.
  3. PLANOS PREDIOS PALMASECA.
  4. PAGO DE IMPUESTO PREDIAL Y AVALÚOS, PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS
  5. NORMAS URBANÍSTICAS DE PALMIRA.
  6. INFORMES IMPACTO ECONÓMICO ZFP PALMASECA - Dirección de Productividad y Competitividad.
  7. ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS.
  8. INFORME DE VALORACIÓN ZF.
  9. ANÁLISIS TÉCNICO DEL CANON.
  10. DEFINICIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.
  11. ESTUDIO COSTOS DE INVERSIÓN.
  12. ANÁLISIS DE ÁREAS Y RENTAS PALMASECA.
- MATRIZ DE RIESGOS.

Elaboró: Jaime Francisco Ruíz Díaz – Grupo Administrativa
Elaboró: Giovanni Alcides Monguí Merchán – Grupo Administrativa
Elaboró: Ibeth Liliana Piñeros Rodríguez – Grupo Administrativa