Comercio,
Industria y Turismo

**PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA LP-003-2025**

**"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." - MODELO A 30 AÑOS**
**DEFINICIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO – A CARGO DEL USUARIO OPERADOR OBLIGACIÓN CONTRACTUAL: CONSTRUCCIÓN DE 10.000 METROS CUADRADOS NUEVOS**
**DE BODEGAS.**

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN.

### 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 $m^2$**
- **Área lote urbanizado 22.437 $m^2$**
- **Área por desarrollar 74.691 $m^2$.**

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.

Comercio, Industria y Turismo

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.

**YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA**
**Coordinador**
**Grupo Administrativa**

Erick O Perez
**ERICK OTTOVIANNY PÉREZ GAITAN**
**Coordinador**
**Grupo Interno de Trabajo de Presupuesto**
Proyectó y reviso