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.

El presente documento recoge los aspectos técnicos y financieros originados en los procesos de selección adelantados por el Ministerio de Comercio, Industria y Comercio para "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".

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:

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

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[1i], según la siguiente formula:

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

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

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

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

de tarifa dividido en 36 meses, según la siguiente formula:

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

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:

$$\begin{aligned} &Apoyo\ supervision \\ &= (Area\ construccion\ bodegas * valor\ canon\ minimo) \\ &+ (Area\ lote\ urbanizado * valor\ canon\ minimo) \\ &+ (area\ por\ desarrollar * valor\ canon\ minimo) * 8{,}33\% \end{aligned}$$

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.

YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA
Coordinador
Grupo Administrativa

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