I. ANEXO TÉCNICO
PROCESO DE SELECCIÓN LICITACIÓN PÚBLICA – LP - 003 - 2025

1. ANTECEDENTES

1.1. Arrendatario – Usuario Operador:

Sociedad Zona Franca Permanente Palmaseca S.A.- Usuario Operador Zona Franca – ZFP Palmaseca.

1.2. Contrato Inicial:

21 de junio de 1994, sin número, plazo de ejecución inicial treinta (30) años.

1.3. Modificaciones del contrato vigente:

Mediante Resolución 290 de 14 de marzo de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo abrió convocatoria pública y fijó los términos y las condiciones mínimas a proponer en relación con las áreas geográficas que venían siendo operadas por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Palmaseca Manuel Carvajal Sinisterra en Liquidación.

Mediante Resolución 815 de 1 de junio de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, aceptó la solicitud presentada por la firma Zona Franca de Palmira S.A. y seleccionó dicha sociedad como Usuario Operador de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra de la Ciudad de Cali.

Mediante Resolución 835 de 2 de junio de 1994 el Ministerio de Comercio Exterior, 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 del Palmaseca "Manuel Carvajal Sinisterra" En liquidación, así mismo se seleccionó y designó como usuario operador de dicha Zona Franca a la sociedad Zona Franca de Palmira S.A. estableciéndose igualmente en el artículo 3° que el nombre o razón social de la Sociedad designada como Usuario Operador, sería cambiado o sustituido por el de Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra S.A.

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.

El 21 de junio de 1994 se suscribe el Contrato Estatal de arrendamiento de Terrenos e Instalaciones para la Operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra de la Ciudad de Cali, cuyo plazo de ejecución conforme lo establecido en su cláusula quinta es de treinta (30) años a partir de la fecha de acta de entrega de la Zona Franca y la suscripción del acta de liquidación del establecimiento público que venía operando la Zona Franca.

Se suscribe el Otro si No. 1 con el objeto de incluir el parágrafo segundo a la Cláusula Primera del Contrato para indicar los bienes por adhesión o destinación que hacen parte de los inmuebles objeto de arrendamiento.

El 1 de agosto de 2002, se suscribe el Otrosí No. 2 al Contrato Estatal de Arrendamiento, con el objeto de prórrogar el plazo de dicho contrato hasta el 1 de junio de 2014, igualmente mediante Anexo No. 1 se certifica por parte de la Subdirección de Instrumentos de Promoción del Ministerio que las inversiones efectuadas por el Usuario Operador y que se relacionan en dicha certificación se consideran efectuadas en ejecución del Plan de Desarrollo al cual estaba obligado el usuario operador y que a partir de la fecha de legalización del otrosí No. 2 dichas inversiones se imputan al cumplimiento de dicho plan. Así mismo, en el Anexo No. 2 Plan de inversión - se establece el valor total de las inversiones en especie que debe ejecutar el usuario Operador en la suma de $25.444.478.695, las cuales se detallan en valor desde el año 2002 hasta el año 2024. Igualmente estableció que el faltante o sobrante resultante entre la inversión propuesta y la ejecutada, se actualizará de acuerdo con el Índice de Precios al Productor de la Construcción Real.

Por otro lado, mediante el otrosí No. 2 al Contrato estatal de Arrendamiento, se establece el canon de arrendamiento de la siguiente manera:

a) El valor en pesos colombianos equivalente a VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR de los Estados Unidos de América (US $0,20), liquidados a la Tasa Representativa del Mercado del día de pago, por cada metro cuadrado de Área Construida Arrendable. Para los efectos del Contrato, se entiende por Área Construida Arrendable la totalidad de las bodegas y las demás edificaciones que tengan la potencialidad de ser arrendadas a los usuarios de la zona.

b) El valor en pesos colombianos equivalentes a TRES CENTAVOS DE DÓLAR de los Estados Unidos de América (US $0,03), liquidados a la Tasa Representativa del Mercado del día del pago, por cada metro cuadrado de Área no construida y Potencialmente Arrendable. Para los efectos del Contrato se entiende por Área no Construida y Potencialmente Arrendable la correspondiente a zonas destinadas a construcciones futuras o reservadas para posteriores desarrollos.

c) El canon de arrendamiento se pagará, trimestre anticipado dentro de los primeros diez (10) días calendarios de cada trimestre, adjuntando un cuadro suscrito por el Representante Legal del Usuario Operador en el cual se especifique la cantidad de metros cuadrados correspondientes a Áreas Construidas Arrendable y Área No Construida y Potencialmente Arrendable.

El 23 de julio de 2008, se suscribe el Otrosí No. 3 cuyo objeto es modificar el nombre del Usuario Operador "Zona Franca de Palmira S.A." por el de "Zona Franca Permanente Palmaseca S.A. Usuario Operador de Zona Franca" (Sigla Zona Franca Palmaseca S.A.).

En cumplimiento del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011 y el Decreto 454 de 2011, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante Resolución 4109 del 19 de octubre de 2011 le transfirió a título gratuito a Central de Inversiones CISA S.A. el derecho de dominio y la posesión real y material, pacifica e ininterrumpida sobre los inmuebles donde opera La Zona Franca de Palmaseca.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público solicitó a la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado concepto sobre el alcance y la interpretación del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011 y artículos 1 y 8 del Decreto 454 de 2011, en relación con la obligación de las entidades públicas de transferir de forma gratuita a Central de Inversiones CISA S.A. los bienes inmuebles que no requieran para el ejercicio de sus funciones. El 12 de junio de 2015 la Sala emitió concepto indicando que no resultaba procedente la transferencia gratuita y obligatoria de las Zonas Francas de Palmaseca, Barranquilla, Cartagena, Cúcuta y Santa Marta efectuada por el Ministerio a favor de CISA.

El Ministerio de Comercio expidió la Resolución 3381 de 2015 mediante la cual revocó en su integridad la Resolución 457 de 2011, por la cual se transfirió a CISA el inmueble objeto del arrendamiento donde funciona la Zona Franca de

Palmaseca y con el "ACTA DE ENTREGA FÍSICA DEL INMUEBLE EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE PALMASECA. Suscrita en Palmaseca. CISA procedió a formalizar la entrega real y material al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo del inmueble, y cedió todos los derechos y obligaciones derivadas del "Contrato Estatal de Arrendamiento de Terrenos e Instalaciones para la Operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Palmaseca".

El 20 de octubre de 2016 se suscribió el Otrosí No. 4 al Contrato Estatal de Arrendamiento, cuyo objeto fue cambiar el beneficiario de la garantía que trata la Cláusula Decima Tercera del Contrato, toda vez que se encontraba a favor de Central de Inversiones CISA S.A. y debía constituirse a favor de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo con ocasión de la revocatoria de la Resolución 4109 de 2011. Así mismo, adicionarle un parágrafo a dicha cláusula, indicando que el Usuario Operador antes del vencimiento de cada etapa del contrato o cada periodo contractual, estaría obligado a obtener una nueva garantía que ampare el cumplimiento de las obligaciones para la etapa de contrato o periodo contractual subsiguiente.

El 2 de marzo de 2021 se suscribe el otrosí No. 5 al Contrato estatal de Arrendamiento con el objeto de establecer que el Arrendatario Usuario Operador 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 por este pago.

El 20 de mayo de 2024 se suscribió el Otrosí No 6, que modificó la Cláusula quinta del contrato, en el sentido de modificar el plazo de ejecución hasta el 30 de septiembre de 2024.

El 30 de septiembre de 2024 se suscribió el Otrosí No 7, que modificó la Cláusula quinta del contrato, en el sentido de modificar el plazo de ejecución hasta el 31 de enero del año 2025.

El 31 de enero del año 2025, se suscribió el Otrosí No 8, que modificó la Cláusula quinta del contrato, en el sentido de modificar el plazo de ejecución hasta el 31 de julio del año 2025.

El 25 de julio del año 2025, se suscribió el Otrosí No 9, que modificó la Cláusula quinta del contrato, en el sentido de modificar el plazo de ejecución hasta el 30 de septiembre del año 2025.

1.4. Fecha de Terminación:

30 de septiembre de 2025.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS Y CONSTRUCCIONES OBJETO DE 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.

Los predios cuentan con aproximadamente 55,37 Ha de terreno, se encuentran conformados básicamente por una serie de espacios de servicio, operacionales y administrativos distribuidos de la siguiente manera: cinco (5) bloques de vías, bodegas, zonas no desarrolladas, área administrativa y zonas verdes.

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:

2.1 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			17.661,95	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 Hídrica y retiro vial	113.446,70	315.216,55	57%
		Áreas no desarrollables	201.769,85		
5	Área máxima a ocupar por construcciones	Área ocupada por bodegas	68.990,57	166.119,00	30%
		Lote Urbanizado	22.437,37		
		Área por desarrollar	74.691,06		
ÁREA TOTAL DEL PREDIO				**553.730,00**	**100%**

1. **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.

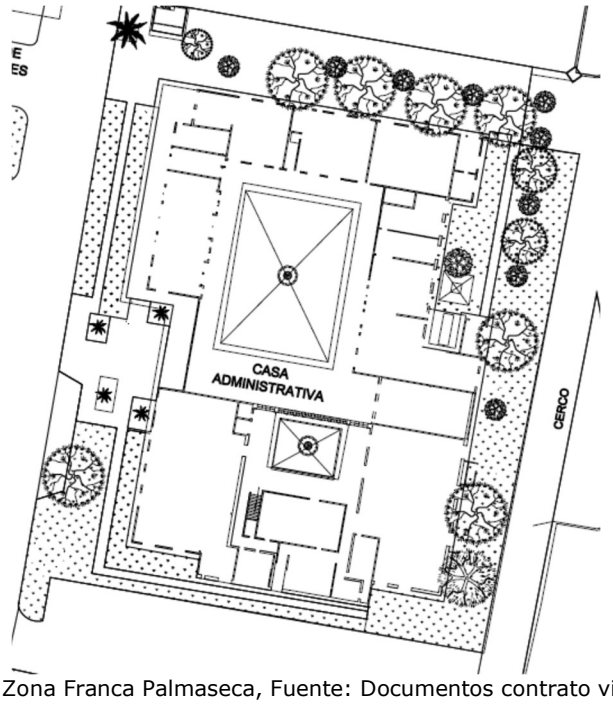
- OCCIDENTE: Desde el punto 6 en dirección sur - norte, en distancia aproximada de 646,89, linda con terrenos de la antigua hacienda la Josepilla hasta el punto 7.

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.

El Ministerio dará cumplimiento a un plan de saneamiento sobre el inmueble, en el cual se adelantarán actividades que comprenderán: estudio de títulos, estudio técnico, definición realidad física – levantamiento topográfico, análisis de cabida y linderos, censo y levantamiento de construcciones, solicitud de corrección de incorporación catastral, englobe, plan de implantación, y las demás que correspondan.

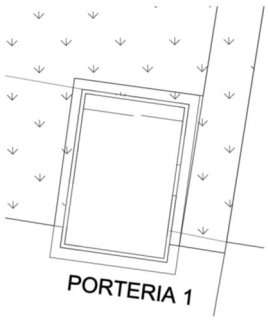
2.1. Descripción Infraestructura actual:

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



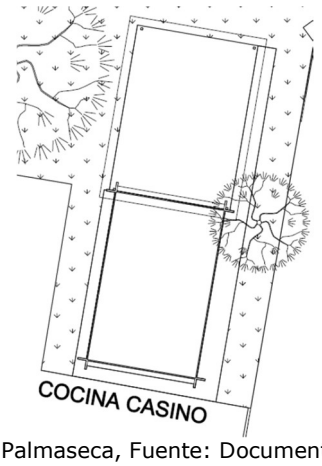
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

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



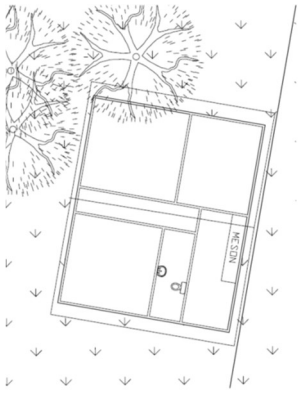
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

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



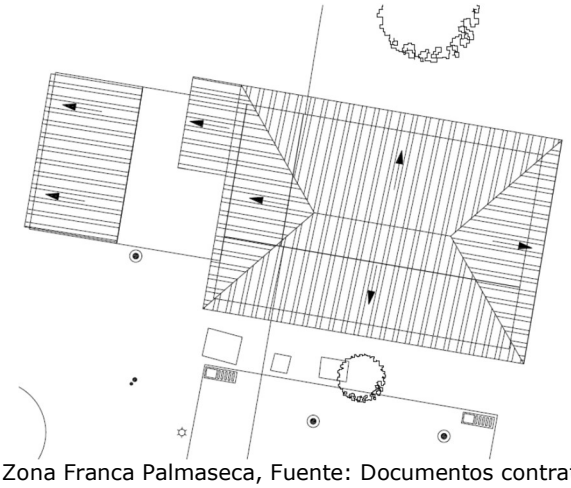
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

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

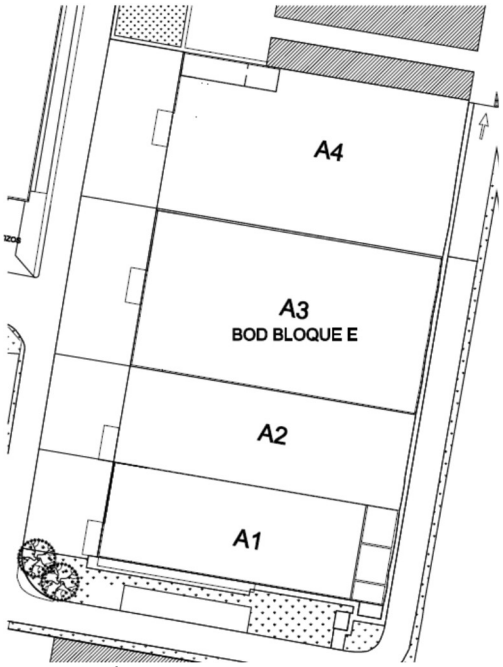
Control de báscula: Corresponde al uso de oficina, con un área total de construcción de 27,73 m2

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

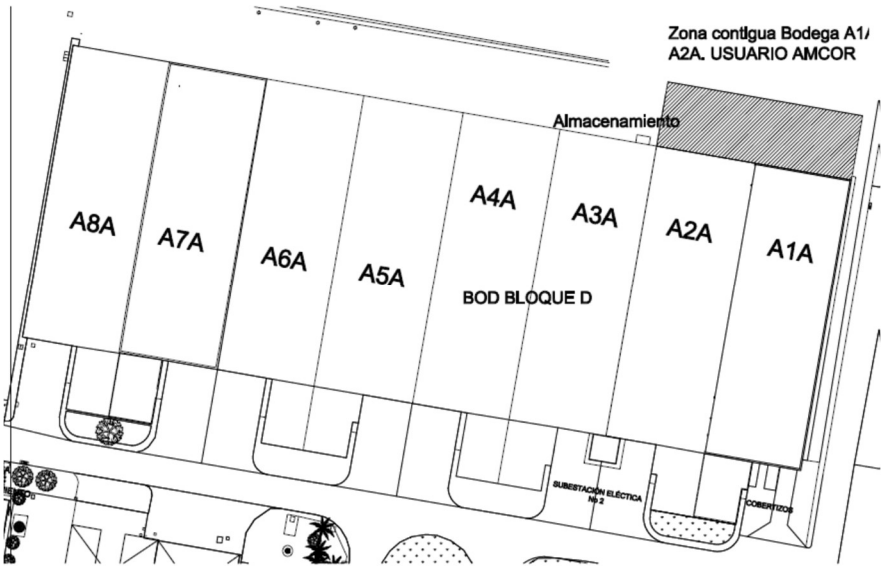
A4A, bodega de una planta, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas. Área total 1879,02m2.

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.

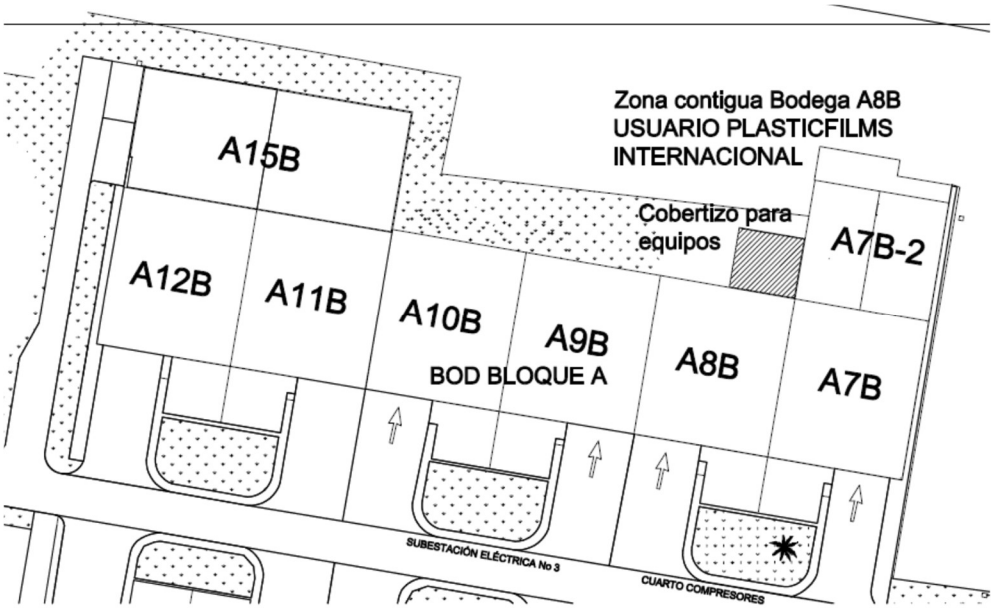
A8A, bodega, conformada por un área de cargue y descargue, área de almacenamiento a doble altura, área de oficinas de un nivel y mezanine en la parte posterior. Área total: 1753,98m2.



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.

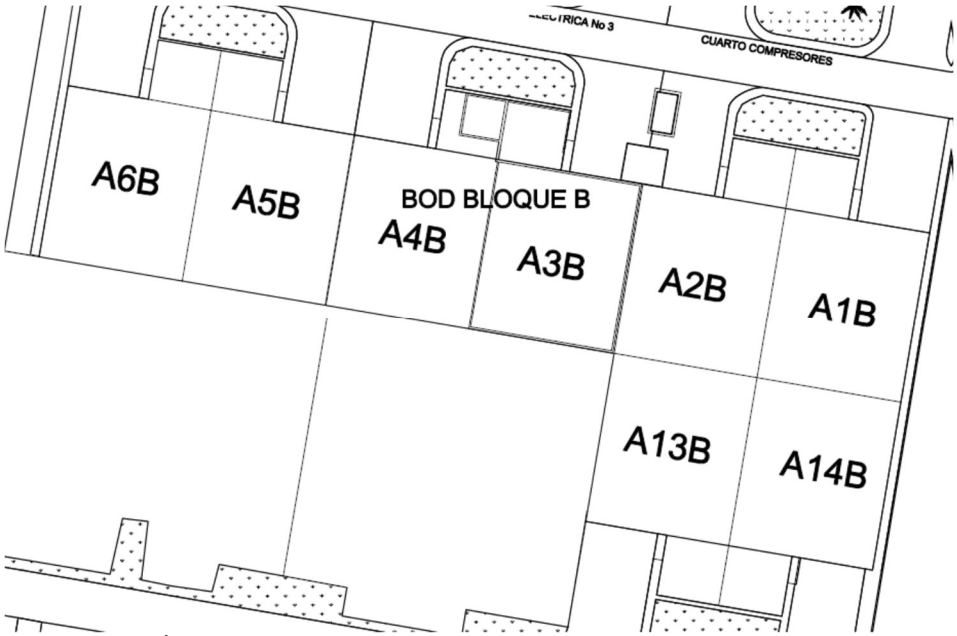
A4B: Se trata de una bodega con área de cargue y descargue, área de almacenamiento, área de oficinas con cafetería. Área: 689.2m2.

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

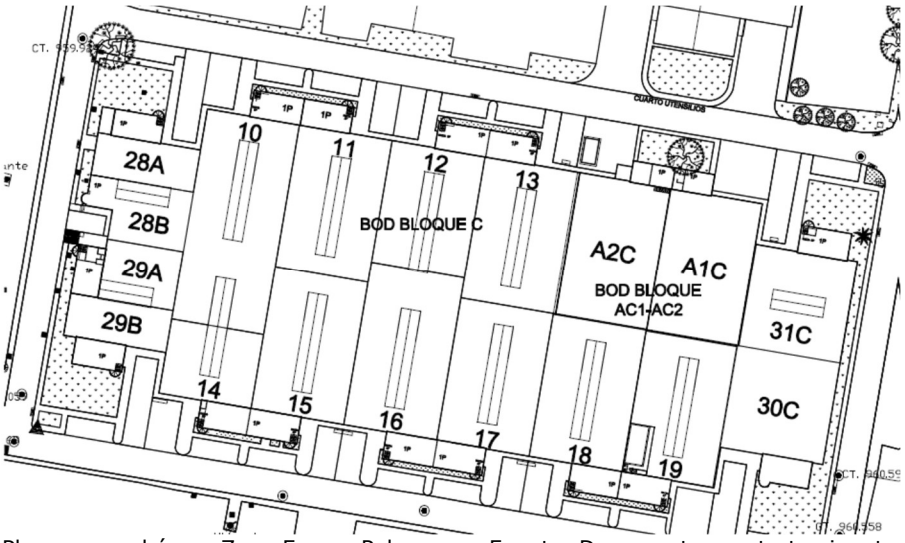
A1C y A2C: Consta de dos bodegas conformadas por un área de almacenamiento y oficina en primer y segundo nivel, Área total: 1838.49m2.

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

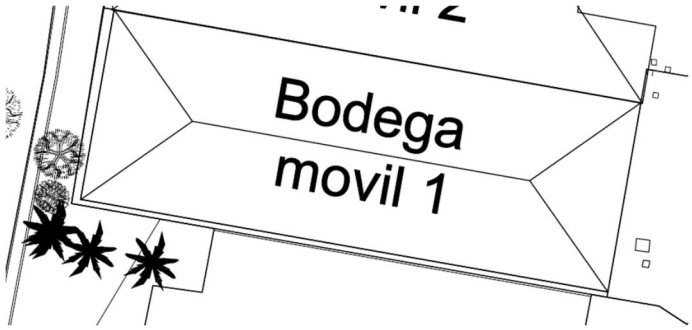
29A y 29B: Corresponden a dos bodegas de doble altura conformadas cada una por un área de cargue y descargue, área libre para almacenamiento de doble altura, área de oficinas en el segundo nivel. Área Bodega 29A: 444,14m2. Área Bodega 29B: 437,24m2.

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.



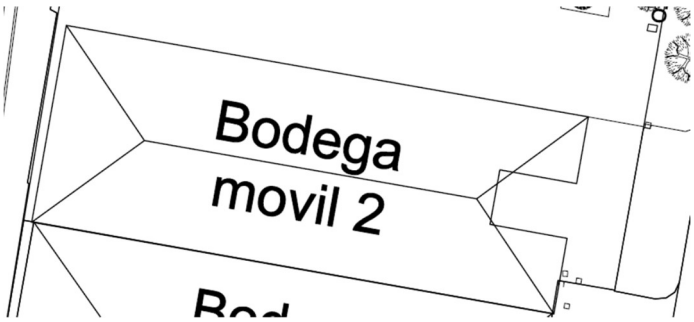
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

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



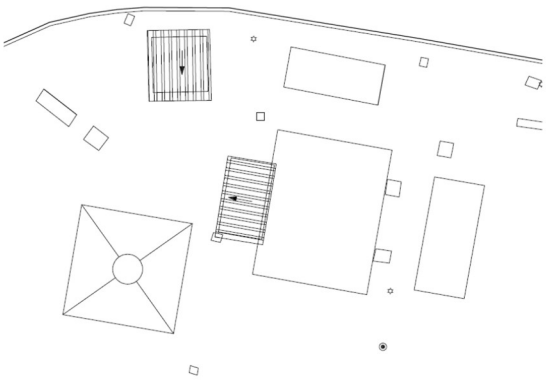
Plano general áreas Zona Franca Palmaseca, Fuente: Documentos contrato vigente

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.

Matriculas inmobiliarias:

378-42839,
378-42835,
378-42836 y
378-42840

Servicios públicos:

El predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos como energía con su propia subestación eléctrica, acueducto con su propia planta de tratamiento de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario con su propia planta de tratamiento de aguas residuales.

2.2. Condiciones Ambientales.

Parte de la identificación de las condiciones ambientales de los predios ubicados en Palmaseca se relaciona con la definición de los aspectos e impactos ambientales generales para estos predios, los cuales se mencionan a continuación:

Aspectos:

1. Consumo de agua potable y subterránea
2. Consumo de combustible
3. Consumo de energía eléctrica
4. Consumo de papel
5. Derrames

6. Generación y disposición de residuos aprovechables y no aprovechables, de construcción y demolición aprovechables, peligrosas y de manejo especial.
7. Emisión de ruido ambiental
8. Generación de emisiones atmosféricas (fuentes fijas y fuentes móviles)
9. Generación de vertimientos
10. Consumo y manejo de sustancias químicas
11. Otros aspectos ambientales

Impactos:

1. Agotamiento de los recursos naturales
2. Afectación a la comunidad
3. Contaminación del agua
4. Contaminación del aire
5. Contaminación del suelo
6. Contaminación de los recursos naturales
7. Sobrepresión del relleno sanitario
8. Preservación de Ecosistemas
9. Evitar contaminación de cuerpos de agua
10. Evitar Contaminación del Suelo
11. Preservación de Recursos Naturales
12. Afectación de la Biodiversidad
13. Afectación de los Ecosistemas
14. Otros impactos positivos al ambiente
15. Otros impactos negativos al ambiente

Seguidamente es importante la identificación de la normatividad ambiental aplicable a los predios donde se encuentra ubicada la Zona Franca Palmaseca, la cual, actualmente, se relaciona con los actos administrativos aplicables a los siguientes componentes:

1. Planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos.
2. Parámetros y valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de aguas superficiales y a los sistemas de alcantarillados público.
3. Disposiciones relacionadas con la operación de la Planta de Tratamiento de Agua Potable PTAP y la Planta de Tratamiento de Agua Residual – PTAR.
4. Disposiciones relacionadas con el uso eficiente y manejo integral del Recurso Hídrico (aguas subterráneas, concesión de aguas y uso de aguas residuales tratadas, entre otros).
5. Gestión adecuada de residuos.
6. Aprovechamiento forestal y poda.

2.3. Estado Jurídico de Los Predios.

Verificado el contenido de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios, así como el contenido de las diferentes anotaciones que se registran en estos se puede determinar que dentro de los folios 378-42839, 378-42835, 378-42836 y 378-42840, no existen medidas cautelares o limitaciones de dominio vigentes.

3. SANEAMIENTO

El contratista deberá prestar el apoyo que requiera el Ministerio para ejecutar las actividades tendientes al saneamiento de los predios. Para tal efecto a continuación, se relaciona el análisis realizado al saneamiento de los predios pertinente a la situación jurídica de los mismos.

3.1 IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES

Id - Identificador	**Dirección Nombre del Predio**	**Departamento**	**Municipio**
No Aplica	• SIN DIRECCIÓN • LOTE 4 • LOTE 2 • LOTE 3	VALLE DEL CAUCA	PALMIRA
Vereda / Barrio	**Folio de Matrícula Inmobiliaria**	**Número Predial Nacional**	**Código Catastral Local**
PALMASECA	• **LOTE:** 378-42839 • **LOTE 4:** 378-42840 • **LOTE 2:** 378-42835 • **LOTE 3:** 378-42836	**LOTE:** 76520000100000019012000000000 **LOTE 4:** 76520000100000019030300000000 **LOTE 2:** 76520000100000019030100000000 **LOTE 3:** 76520000100000019030200000000	• **LOTE:** CDB0003HCBB • **LOTE 4:** CDB0003HKEA • **LOTE 2:** CDB0003HKCC • **LOTE 3:** CDB0003HKDF
Tipo de Predio	**Régimen de Propiedad**	**Coeficiente de copropiedad**	**Título de Adquisición**
RURAL	NPH – No Propiedad Horizontal	No Aplica	Documento 210 del 03 de Febrero de 2003 expedido por el Ministerio de Comercio de Bogotá D.C.
Propietario de los Inmuebles			

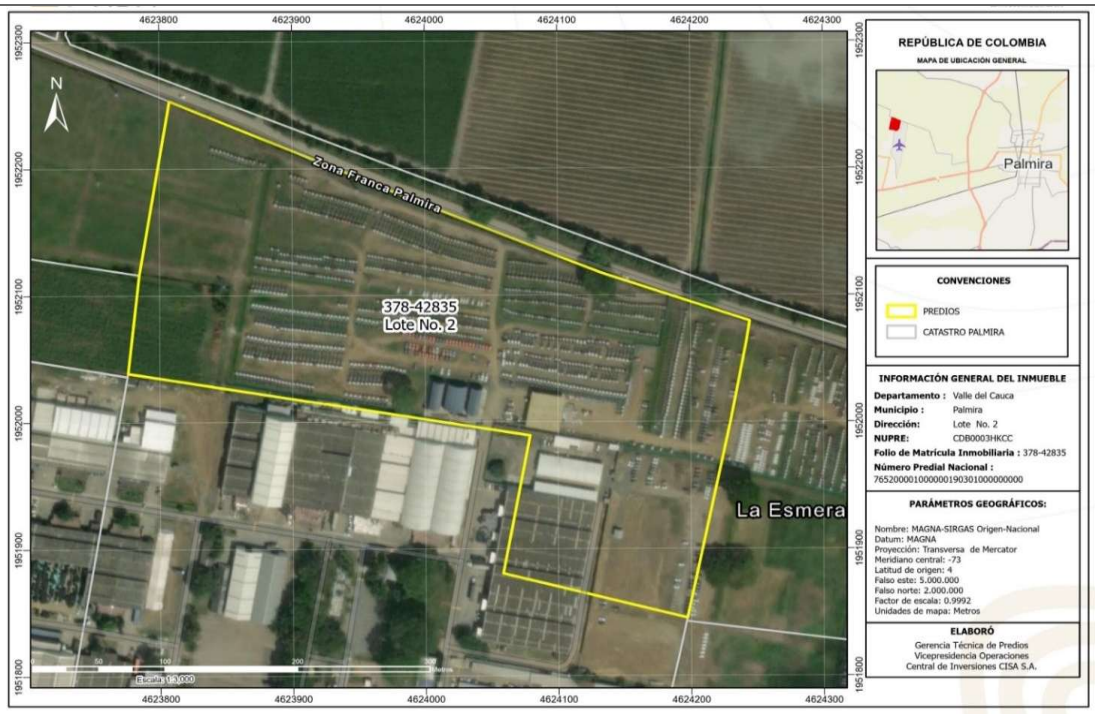
LOTE: Ministerio De Comercio, Industria y Turismo – NIT 830115297-6
- Anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria 378-42839

LOTE 2: Ministerio De Comercio, Industria y Turismo – NIT 830115297-6
- Anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 378-42835

LOTE 3: Ministerio De Comercio, Industria y Turismo – NIT 830115297-6
- Anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 378-42836

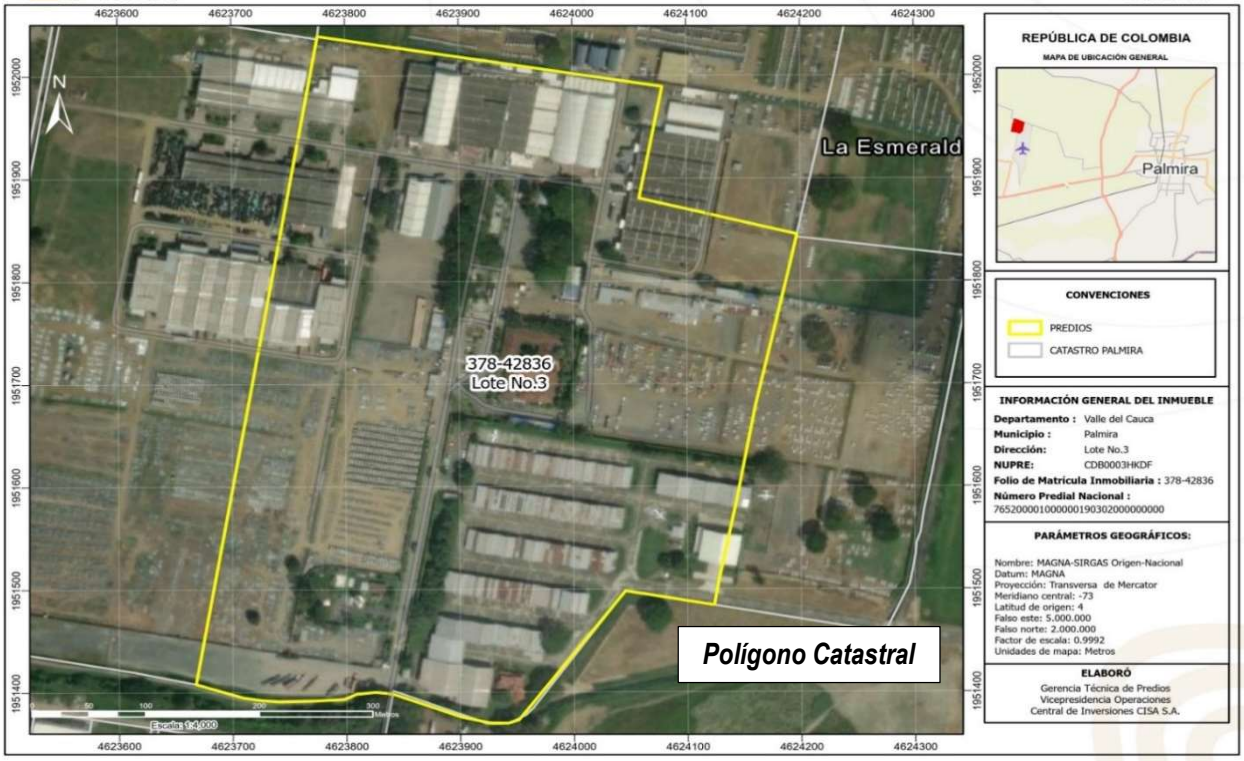
LOTE 4: Ministerio De Comercio, Industria y Turismo – NIT 830115297-6
- Anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 378-42840

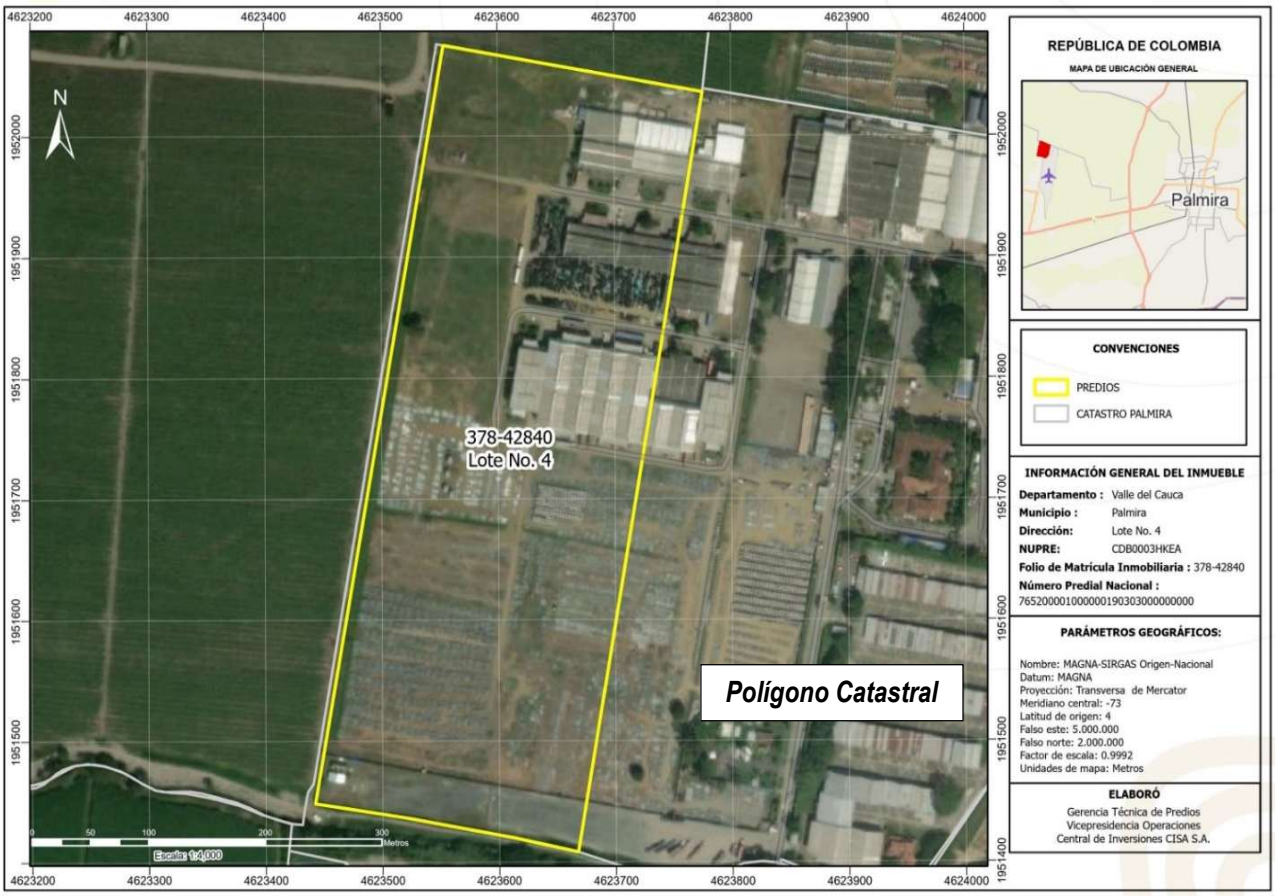
3.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



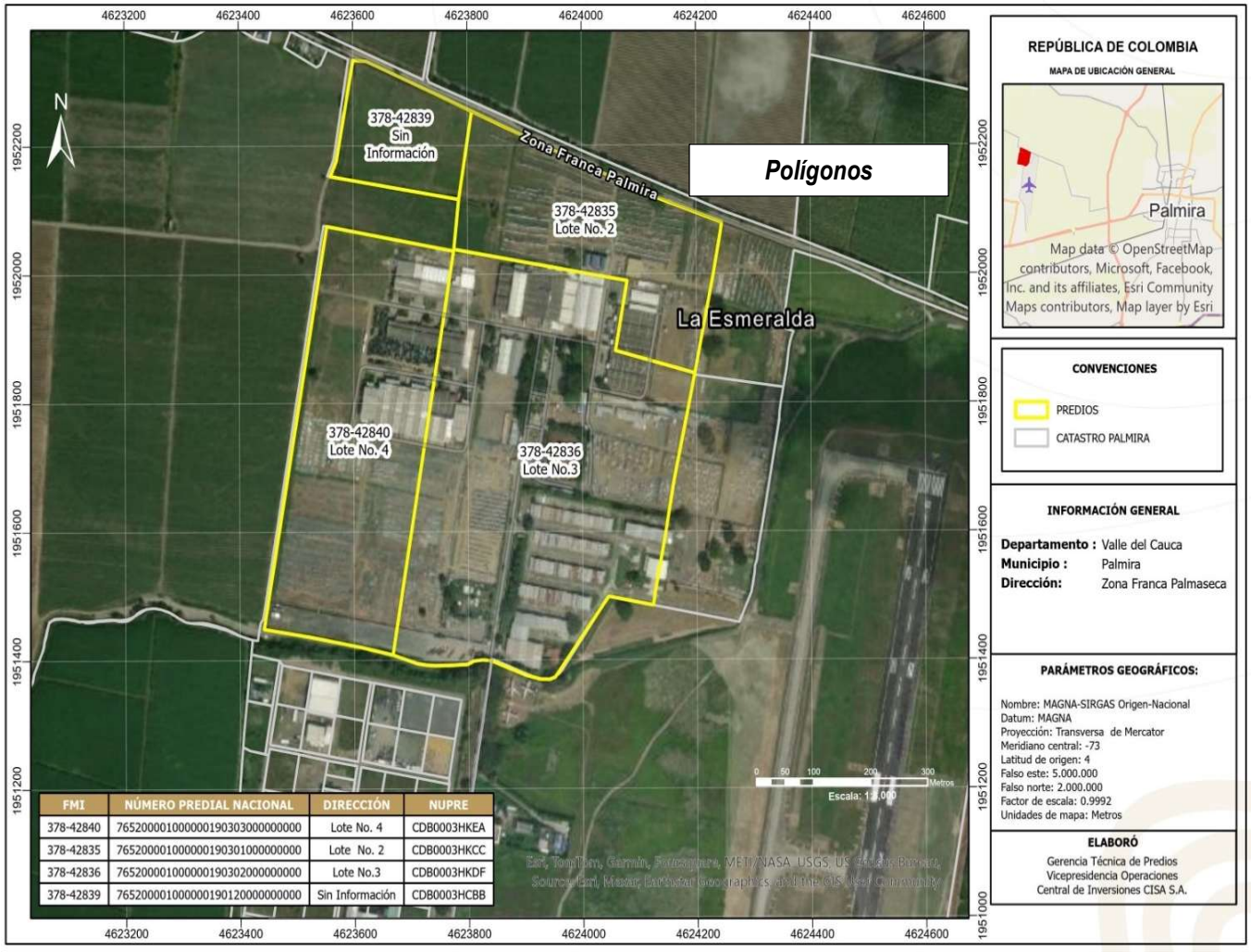


Polígono Catastral


4623600 4623700 4623800 4623900 4624000 4624100 4624200 4624300
1952000 1951900 1951800 1951700 1951600 1951500 1951400
N
La Esmerald
378-42836
Lote No.3
Polígono Catastral
Escala 1:4.000
REPÚBLICA DE COLOMBIA
MAPA DE UBICACIÓN GENERAL
Palmira
CONVENCIONES
PREDIOS
CATASTRO PALMIRA
INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
Departamento : Valle del Cauca
Municipio : Palmira
Dirección: Lote No.3
NUPRE: CDB0003HKDF
Folio de Matrícula Inmobiliaria : 378-42836
Número Predial Nacional :
765200001000000190302000000000
PARÁMETROS GEOGRÁFICOS:
Nombre: MAGNA-SIRGAS Origen-Nacional
Datum: MAGNA
Proyección: Transversa de Mercator
Meridiano central: -73
Latitud de origen: 4
Falso este: 5.000.000
Falso norte: 2.000.000
Factor de escala: 0.9992
Unidades de mapa: Metros
ELABORÓ
Gerencia Técnica de Predios
Vicepresidencia Operaciones
Central de Inversiones CISA S.A.


4623200 4623300 4623400 4623500 4623600 4623700 4623800 4623900 4624000
1952000 1951900 1951800 1951700 1951600 1951500 1951400
N
378-42840
Lote No. 4
Polígono Catastral
Escala 1:4.000
REPÚBLICA DE COLOMBIA
MAPA DE UBICACIÓN GENERAL
Palmira
CONVENCIONES
PREDIOS
CATASTRO PALMIRA
INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
Departamento : Valle del Cauca
Municipio : Palmira
Dirección: Lote No. 4
NUPRE: CDB0003HKEA
Folio de Matrícula Inmobiliaria : 378-42840
Número Predial Nacional :
765200001000000190303000000000
PARÁMETROS GEOGRÁFICOS:
Nombre: MAGNA-SIRGAS Origen-Nacional
Datum: MAGNA
Proyección: Transversa de Mercator
Meridiano central: -73
Latitud de origen: 4
Falso este: 5.000.000
Falso norte: 2.000.000
Factor de escala: 0.9992
Unidades de mapa: Metros
ELABORÓ
Gerencia Técnica de Predios
Vicepresidencia Operaciones
Central de Inversiones CISA S.A.

A continuación, se puntualiza en el producto cartográfico la consolidación geográfica de los cuatro polígonos catastrales anteriores representados gráficamente de forma individualizada (discriminados en color amarillo), los cuales fueron consultados por número predial nacional y folio de matrícula inmobiliaria en la infraestructura de datos espaciales del Geovisor de Go Catastral para el municipio de Palmira (Valle del Cauca).



FMI	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DIRECCIÓN	NUPRE
378-42840	76520000100000019030300000000	Lote No. 4	CDB0003HKEA
378-42835	76520000100000019030100000000	Lote No. 2	CDB0003HKCC
378-42836	76520000100000019030200000000	Lote No.3	CDB0003HKDF
378-42839	76520000100000019012000000000	Sin Información	CDB0003HCBB

Lote 1 (Sin Dirección) con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0120-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42839.

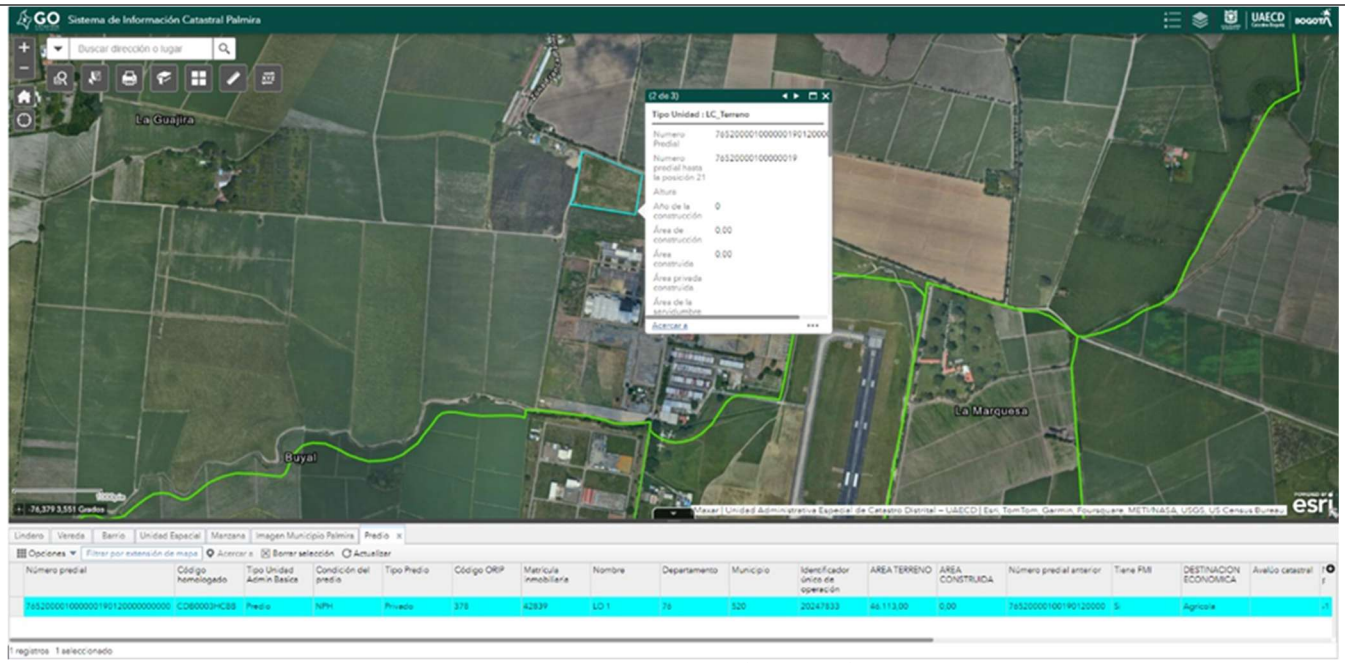


Ilustración 1: Consulta en la Plataforma del Sistema de Información Catastral de Palmira – Lote (Sin Dirección) con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0120-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42839

Lote 4 con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0303-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42840.

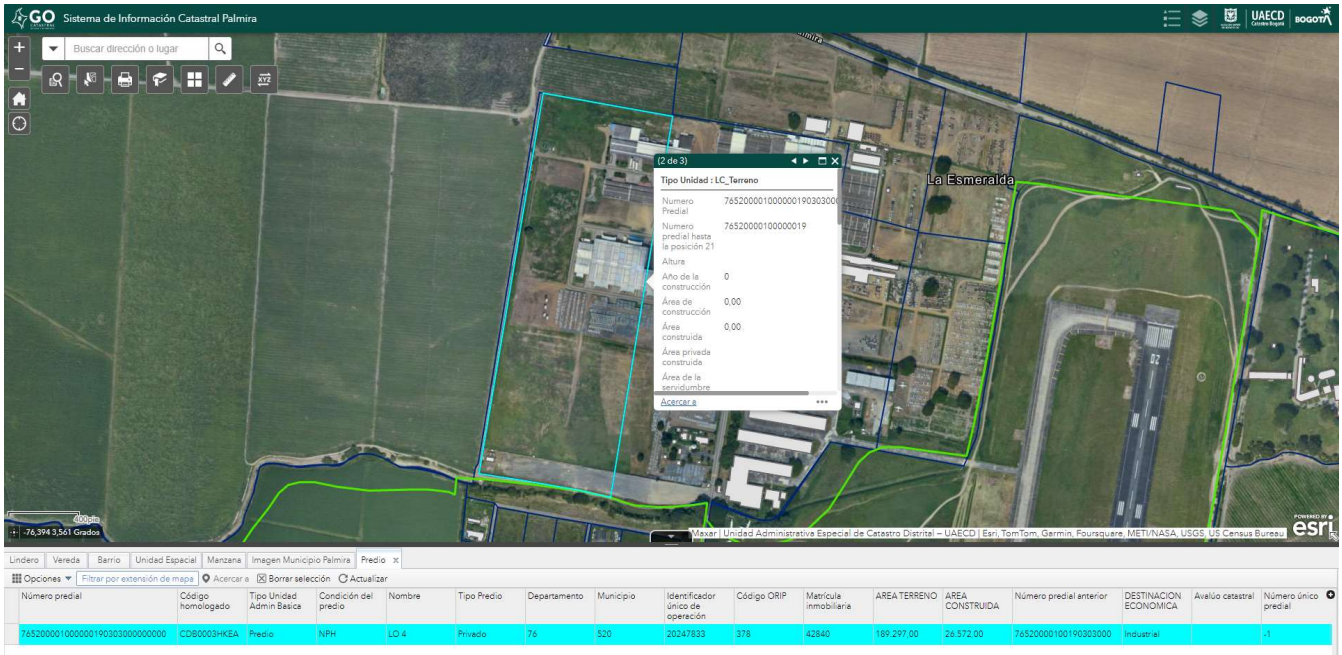


Ilustración 2: Consulta en la Plataforma del Sistema de Información Catastral de Palmira – Lote 4 con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0303-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42840

Lote 2 con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0301-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42835.

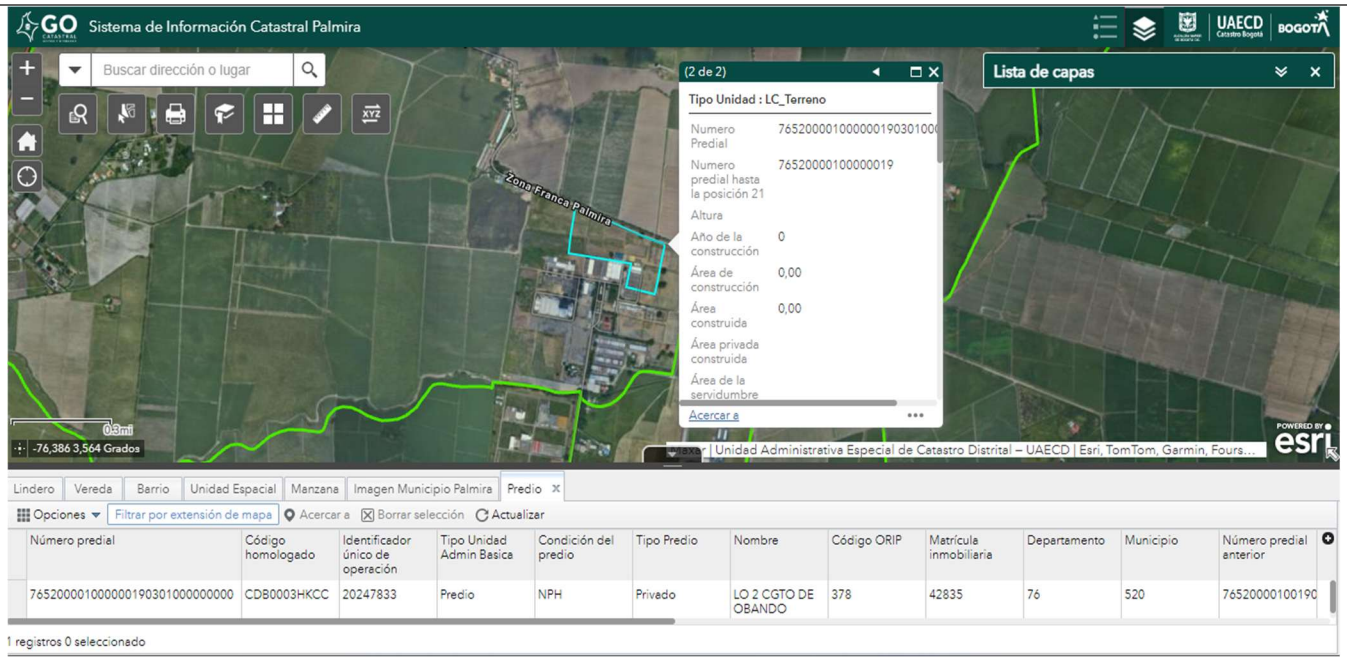


Ilustración 3: Consulta en la Plataforma del Sistema de Información Catastral de Palmira – Lote 2 con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0301-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42835

Lote 3 con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0302-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42836.

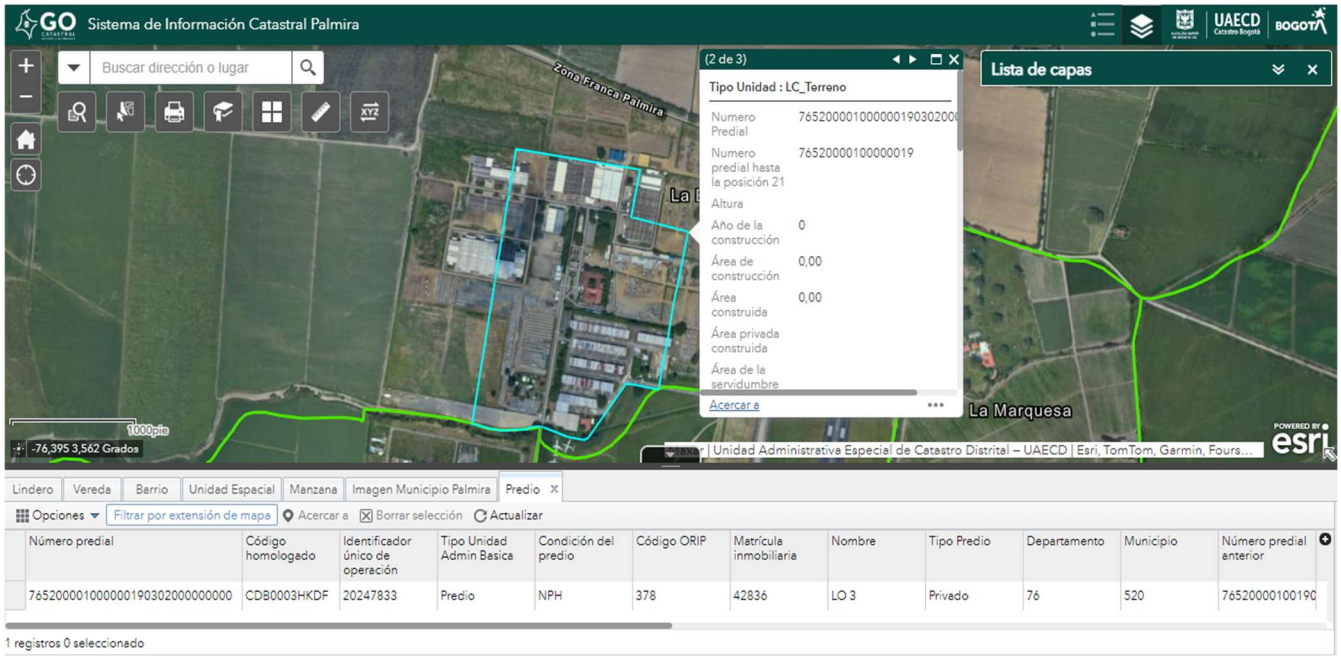


Ilustración 4: Consulta en la Plataforma del Sistema de Información Catastral de Palmira – Lote 3 con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0302-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 378-42836

3.3 INFORMACIÓN TÉCNICA DEL PREDIO			
Área Registral (Ha + m²)	**Área de Títulos (Ha + m²)**	**Área Catastral de Terreno (Ha + m²)**	
		Alfanumérica (Ha + m²)	**Geográfica (Ha + m²)**
LOTE 1 : 4 Ha + 6113 m2 **LOTE 4: 18 Ha + 9297 m2** **LOTE 2: 9 Ha + 1883 m2** **LOTE 3: 22 Ha + 6437 m2**	**LOTE 1:** 04. Ha + 6113 m2 **LOTE 4:** 18. Ha + 9297 m2 **LOTE 2:** 09 Ha + 1883 m2 **LOTE 3:** 22 Ha + 6437 m2	**LOTE 1:** 04. Ha + 6113 m2 **LOTE 4:** 18. Ha + 9297 m2 **LOTE 2**: 09. Ha + 1833 m2 **LOTE 3:** 22 Ha + 6437 m2	**LOTE 1:** 3 Ha + 6393.66 m2 **LOTE 4:** 14 Ha + 4219.77 m2 **LOTE 2**: 9 Ha + 1364.66 m2 **LOTE 3:** 24 Ha + 6734.41 m2

Linderos del Predio	
Folio de Matrícula Inmobiliaria	• **LOTE 1:** Linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 189 del 11 de junio de 1985 de la Notaria 11 de Cali. • **LOTE 4:** Linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 189 del 11 de junio de 1985 de la Notaria 11 de Cali. • **LOTE 2:** Linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 188 del 11 de junio de 1985 de la Notaria 11 de Cali. • **LOTE 3:** Linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 188 del 11 de junio de 1985 de la Notaria 11 de Cali.
Títulos	• **LOTE 1 - LOTE 4. Escritura Pública No. 189 del 11 de junio de 1985:** "**...**Por el Norte, en distancia aproximada de 312 metros con la carretera que de Palmira conduce a Obando; por el Sur, en 250 metros aproximadamente, con predio que es o fue de Alfonso Cucalón, zanjón al medio; por el Oriente, con extensión aproximada de 850 metros, con la finca "La Esmeralda" que fue predio de Hernando Reyes Echeverri, hoy perteneciente a la Zona Franca…" • **LOTE 2 - LOTE 3 Escritura Pública No. 188 del 11 de junio de 1985:** "…Al Norte, callejón de por medio que conduce al paso de "Platanares" sobre el Río Cauca, predio del señor Pablo López; Sur, predio que fue de propiedad del señor Gabriel Galcázar y en parte del señor Lui Eduardo Tello; Oriente, predio del señor Isaías Mejía y en parte predio del señor Enrique Castilla; Occidente, Hacienda "La Josepilla" de herederos de Joaquín Lasso, hoy de la Zona Franca…"
Catastro	Aunque se obtuvo la figura del terreno mediante la plataforma virtual de datos abiertos del Go Catastral del municipio de Palmira; dicha información espacial puede llegar a presentar diferencias de forma, área, linderos y problemáticas por desplazamiento, superposición, topología cartográfica o exactitud temática y posicional; por tal motivo, es sustancial señalar que, para los análisis técnicos y jurídicos con relación a las condiciones, hallazgos y demás particulares, se debe contar con el soporte planimétrico oficial mediante la debida certificación o ficha catastral con plano o carta predial rural.

Presenta diferencia de área de terreno	**SI**	**X**	**NO**	
Descripción de diferencias de Áreas de Terreno.	Para los cuatro inmuebles en estudio, no se evidencia diferencia entre la cabida superficiaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria y lo descrito alfanuméricamente en catastro. Sin embargo, se denota discrepancia entre la extensión catastral alfanumérica y geográfica por lo que se recomienda llevar a cabo las visitas técnicas necesarias al inmueble con el personal idóneo que se requiera (comisión de topografía, etc.), para así establecer inequívocamente la localización, topografía (linderos y cabida superficiaria), colindancias, características fisiográficas, entre otros, que			

	permitan retratar planimétricamente la realidad física verificada técnicamente.

OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES TÉCNICAS

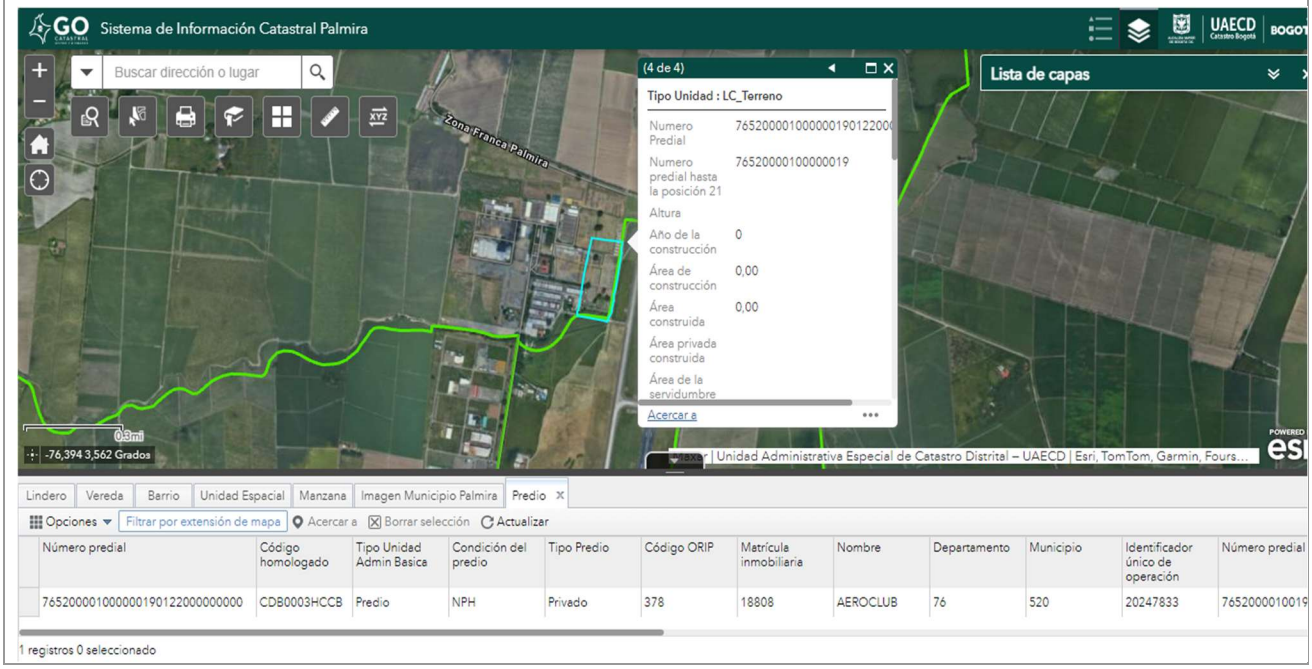
De conformidad con la inspección técnica in situ realizada por CISA, se exhibe el recorrido que se realizó por la Zona Franca de Palmaseca, que indica de manera aproximada el perímetro que delimita materialmente la propiedad. Se evidencia disparidad respecto a lo identificado geométricamente con los polígonos catastrales. No obstante, la realidad física debida y técnicamente verificada solamente se perfecciona al efectuar un levantamiento planimétrico predial.





De acuerdo con la geometría material que representa de forma aproximada a la Zona Franca y respecto de los cuatro polígonos catastrales y folios de matrícula objeto de análisis, se evidencia en la sección Oriental, un polígono catastral (Aeroclub) que se superpone con la delimitación física de Palmaseca y un sector sin identificación geográfica predial (espacio o hueco topológico).

- Lote AEROCLUB con Número predial Nacional código 76-520-00-01-00-00-0019-0122-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 378-18808 (Por consulta VUR se determinó que para dicho folio el que ostenta el dominio es la ASOCIACION AERONAUTICA DE OCCIDENTE "AEROCLUB DEL PACIFICO")



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 18/03/2024 **Hora:** 11:14 AM **No. Consulta:** 527741492
N° Matrícula Inmobiliaria: 378-18808 **Referencia Catastral:** 76520000100000019012200000000
Departamento: VALLE DEL CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**
Municipio: PALMIRA **Cédula Catastral:**
Vereda: SITIO PALMASECA **Nupre:** CDB0003HCCB

Dirección Actual del Inmueble: SIN DIRECCION . PARTE LA ESMERALDA
Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**
Fecha de Apertura del Folio: 25/09/1979 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO **Fecha de Instrumento:** 24/09/1979
Estado Folio: ACTIVO
Matrícula(s) Matriz:
Matrícula(s) Derivada(s):
Tipo de Predio: R

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		ASOCIACION AERONAUTICA DE OCCIDENTE "AEROCLUB DEL PACIFICO"	

- En este sector a continuación NO se denotó polígono predial con base en la consulta geográfica de la plataforma del sistema de información de Go Catastral del municipio de Palmira.



Lo anterior posiblemente corresponde a una incorrecta incorporación de la estructura predial catastral. En este sentido es importante tener presente, con respecto en el numeral 5 del artículo 1.5. Y el artículo 4.6.1. De la Resolución No. 1040 de 2023 del 08 de agosto de 2023 "Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito" lo siguiente: "*La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de*

dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio."

De conformidad con la Resolución No. 1040 de 2023 del 08 de agosto de 2023 se debe tener presente:

- *"Artículo 4.5.1. Clasificación de las mutaciones catastrales. Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasifican en el siguiente orden:*

    1. *Mutaciones de primera clase. Son aquellas que se presentan cuando cambia el propietario, poseedor u ocupante de un predio, y que no afectan el avalúo catastral de este. Cuando se realice la actualización del propietario en la base de datos catastral mediante la interoperabilidad entre las bases de datos del registro y el catastro, no será necesario emitir actos administrativos por parte del gestor catastral. No obstante, se debe asegurar la trazabilidad del cambio en la base de datos catastral.*

    2. *Mutaciones de segunda clase. Son aquellas que involucran cambios en los linderos de los predios por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario, poseedor u ocupante, incluyendo aquellos que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal. Se consideran también mutaciones de segunda clase aquellas en las que se modifiquen los coeficientes de copropiedad en predios sujetos al régimen de propiedad horizontal debidamente registrados. Estas mutaciones también aplican cuando se presentan cambios en variables asociadas al predio, tales como identificadores prediales o el tipo de suelo urbano o rural.*

    3. *Mutaciones de tercera clase. Son aquellas que se refieren a los cambios que ocurren en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones y modificaciones de las condiciones y características constructivas. Así mismo, se incluyen los cambios que se presenten respecto del uso de la unidad de construcción y destino económico del predio.*

    4. *Mutaciones de cuarta clase. Son los cambios que se presentan en los avalúos catastrales de los predios, como resultado de la aplicación de la normativa vigente. Esto incluye el reajuste anual establecido por el artículo 6o de la Ley 14 de 1983, y lo señalado en el artículo 6o de la Ley 242 de 1995 y el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012, así como cualquier otra normativa que modifique, adicione o derogue estas disposiciones. Además, se incluyen en esta mutación los cambios en los avalúos que resulten de la revisión de estos las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas y la modificación de los estudios económicos que no provengan de errores en la información catastral.*

    5. *Mutaciones de quinta clase. Son las que resultan de la incorporación de predios formales o bajo la condición de informalidad que no estaban incorporados previamente en la base de datos catastral.*

- Asimismo, en el artículo 4.1.7. se establece que *"Los usuarios de la información catastral, que incluyen a propietarios, poseedores de predios privados, ocupantes de predios públicos, entidades públicas que con ocasión de sus funciones administren predios propios o ajenos, así como a cualquier persona que utilice y requiera de la información catastral, tienen derechos y deberes en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral. (…) B. Deberes. Por su parte, son deberes de los usuarios de la información catastral los siguientes:*

  1. *Proporcionar al gestor catastral información veraz y completa sobre los cambios ocurridos en los aspectos físicos, jurídicos y económicos de sus predios, para su incorporación en la base de datos catastral. Así mismo, deben informar sobre cualquier error, inexactitud o inconsistencia de los datos para contribuir a su actualización y mejora continua. En los procesos catastrales, tienen la responsabilidad de contribuir con los métodos colaborativos y declarativos para aportar información relevante y útil, tanto de manera presencial como a través de los mecanismos virtuales dispuestos por el gestor catastral.*

  2. *Presentar los documentos que sirvan como evidencias de su relación de tenencia con los predios o de los cambios ocurridos en ellos, cuando sean requeridos para el desarrollo de las actividades catastrales.*

  3. *Permitir el acceso a los predios al personal autorizado cuando se requiera en el marco de un proceso de formación, actualización o conservación catastral, ya sea de oficio o a solicitud de parte, previa identificación del personal autorizado por el gestor catastral.*

  4. *Utilizar la información catastral de manera responsable, cumpliendo con las disposiciones vigentes de tratamiento de datos y respetando las condiciones establecidas por el gestor catastral para su distribución.*

Por otra parte, existe divergencia entre el área catastral atributiva y el área geométrica de los inmuebles así:

Área Catastral de Terreno (m^2)		
Alfanumérica Catastral (Ha + m^2)	**Geográfica Catastral (Ha + m^2)**	**Diferencias (Ha + m^2)**
LOTE: 04. Ha + 6113 m2 **LOTE 4: 18. Ha + 9297 m2** **LOTE 2: 09. Ha + 1833 m2** **LOTE 3: 22 Ha + 6437 m2**	**LOTE:** 3 Ha + 6393.66 m2 **LOTE 4:** 14 Ha + 4219.77 m2 **LOTE 2**: 9 Ha + 1364.66 m2 **LOTE 3:** 24 Ha + 6734.41 m2	**LOTE:** 0 Ha + 9719.34 m2 **LOTE 4:** 4 Ha + 5077.23 m2 **LOTE 2**: 0 Ha + 0468.34 m2 **LOTE 3:** 2 Ha + 0294.41 m2

Respecto a lo indicado se debe comprobar para cada caso específicamente lo dictaminado en la Resolución IGAC No. 1040 del 08 de agosto de 2023 "Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito" en:

ARTÍCULO 5.2.3. INFORMACIÓN DE ÁREAS. La base datos catastral caracterizará las áreas de los predios de la siguiente manera:

1. Área geométrica de terreno. El área geométrica para las condiciones de predio en no propiedad horizontal (NPH), en propiedad horizontal (PH) matriz-, en Condominio matriz, Parque cementerio matriz, Vía, Uso público y predio informal, será el cálculo del área de la representación geométrica del terreno.

Para predios en condición de PH Unidad predial o Parque cementerio unidad predial, se reflejará el área producto del cálculo del coeficiente de copropiedad de la Unidad de PH por el área geométrica del predio PH matriz.

Para la condición de Condominio unidad predial se tomará el área obtenida de la suma de (1) el área de la representación geométrica del terreno del predio privado y (2) el área común producto del cálculo del coeficiente de propiedad de la Unidad de condominio por el área geográfica del terreno del predio matriz.

2. Área catastral terreno. El área catastral de terreno se incorporará en la base de datos según las siguientes instrucciones. Para predios sin novedad de englobe, sin novedad de desenglobe o sin novedad de predio nuevo, y cuya diferencia porcentual entre el área geométrica y el área catastral de terreno vigente, se encuentre dentro de la tolerancia expuesta en la tabla siguiente, se mantendrá sin modificación en la base de datos catastral. Si la diferencia porcentual excede los límites de la tolerancia expuesta en la tabla 3, se incorporará el área geométrica:

Tabla 3. Rangos de área catastral de terreno y porcentajes de tolerancia

Zona	Rango de Área	Tolerancia (%)
Urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m²	7
Mayor a 80 m² y menor o igual 250 m²		6
Mayor a 250 m² y menor o igual 500 m²		4
Mayor a 500 m²		3
Rural sin comportamiento urbano	Menor o igual a 2.000 m²	10
Mayor a 2.000 m² y menor o igual a 1 ha		9
Mayor a 1 Ha. y menor o igual a 10 ha		7
Mayor a 10 Ha y menor o igual a 50 ha		4
Mayor a 50 ha		2

Para predios con novedad por englobe, desenglobe o nuevo, y cuya diferencia porcentual entre el área geométrica en relación con el área registral se encuentre dentro de la tolerancia expuesta en la tabla 3, se incorporará en la base de datos el área registral. Si la diferencia porcentual excede los límites de la tolerancia expuesta en la tabla 3 o si no existe el dato del área registral, se incorporará el área geométrica.

En los predios informales que, por su realidad física no cuentan con representación geométrica del terreno, el área catastral de terreno será 0 (cero).”

Del mismo modo, es imperativo patentizar que uno de los objetivos del catastro es inscribir los predios de conformidad con su realidad jurídica y física, efectuando la aplicación de métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos.[1]

[1] *Conforme al Decreto 148 del 04 de febrero de 2020 “Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística” en su artículo 2.2.2.2.6. Métodos de recolección de información, señala que los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos:*

a) Métodos directos: Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.

En este sentido y en correspondencia con el análisis descrito en el presente concepto, se deberá verificar ante la autoridad competente si aplica algunos de los instrumentos o mecanismos catastrales expresados según las directrices y demás disposiciones concebidas en la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de diciembre 31 de 2020 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias". Esta acción, se evoca en fundamento de algunos de los principios misionales del catastro en términos de la Calidad, Integralidad, Seguridad Jurídica, Eficiencia y Eficacia de la gestión predial, para efectos de inscribir y representar la realidad de las propiedades.

Una vez se ejecute (si aplica) el trámite del procedimiento catastral con efecto registral y emitida la correspondiente resolución administrativa del instrumento aplicado se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Artículo 40 Inscripción o incorporación catastral (Resolución Conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de 2020): La información catastral resultante de los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación, y corrección se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. (…)

- Artículo 41. Remisión y radicación del acto administrativo en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP): En firme el acto administrativo que decide los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación y corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, el Gestor Catastral competente procederá a remitir el acto administrativo por medio físico o cualquier otro mecanismo que se defina para tal fin, junto con la constancia de ejecutoria, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, para efectos de que se lleve a cabo su radicación y correspondiente proceso de calificación, en los términos de la Ley 1579 de 2012 y aquellas normas que la modifiquen, sustituyan o desarrollen. (…)

3.4 ANÁLISIS DE ÁREAS

La Zona Franca de Palmaseca se encuentra compuesta por 4 predios, los cuales suman un área total de 55 Hectáreas y 3730 m2, es decir, 553.730 m2

FMI	Número Predial	Área Terreno
378-42835	76520000100000019030100000000	09, Ha + 1883 m2

b) Métodos indirectos: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.
c). Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

378-42836	76520000100000019030200000000	22, Ha + 6437 m2
378-42840	76520000100000019030300000000	18, Ha + 9297 m2
378-42839	76520000100000019012000000000	04, Ha + 6113 m2

Conforme al concepto remitido el día 13 de marzo de 2024, por la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Alcaldía Municipal de Palmira, el cual se sustenta en el Decreto municipal 303 del 30 de diciembre de 2021 *"POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APROVECHAMIENTOS Y NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LOS USOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 92 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL"* específicamente en su Artículo 15 define los índices de Ocupación que para el caso específico son:

Especializada aeroportuaria y de zonas francas:
Los índices de ocupación para los usos permitidos en el área de actividad especializada aeroportuaria y de zonas francas se encuentran en los artículos 9, 12 y 15 del Decreto 303:

Grupo de uso	Índice de ocupación
Comercial	30%
Servicios y equipamientos	30%
Industriales	30%

Una vez verificado el Concepto mencionado anteriormente se determinó que el área máxima a ocupar es del 30% sobre el área total del inmueble, razón por la cual las áreas definidas por MINCIT fueron objeto de modificación dado como resultado lo siguiente:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		ÁREA DE TERRENO OCUPADA (M2)		(%)
1	Áreas administrativas y de servicios			17.661,95	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 Hídrica y retiro vial	113.446,70	315.216,55	57%
		Áreas no desarrollables	201.769,85		
5	Área máxima a ocupar por construcciones	Área ocupada por bodegas	68.990,57	166.119,00	30%
		Lote Urbanizado	22.437,37		
		Área por desarrollar	74.691,06		
ÁREA TOTAL DEL PREDIO				**553.730,00**	**100%**

Teniendo en cuenta, la definición del ITEM 4 "Zonas verdes y áreas de no desarrollo", es preciso indicar que estas corresponden a: zonas verdes existentes, zonas de recuperación hídrica determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y áreas de no desarrollo conforme al POT (Índice de Ocupación - Decreto municipal 303 del 30 de diciembre de 2021 *"POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APROVECHAMIENTOS Y NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LOS USOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 92 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL")*

Conforme a lo anterior, es necesario precisar que dentro de las actividades tendientes al saneamiento se encuentran las siguientes, sin perjuicio que en el camino de la revisión se puedan desprender algunas inherentes a las señaladas a continuación:

- Estudio de títulos actualizado
- Estudio técnico del saneamiento
- Definición realidad física – Levantamiento Topográfico
- Análisis de cabida y linderos
- Solicitud de rectificación y/o corrección de incorporación Catastral
- Proceso de Englobe
- Plan de Implantación

4. GLOSARIO.

De acuerdo con las obligaciones establecidas en los estudios previos numeral 5. A continuación se indica un glosario para entender a lo que se refiere a reparaciones locativas y mantenimiento:

Conservación: Se define como la resistencia de los edificios al paso del tiempo y al uso, dada por la calidad de sus materiales y la manera como son usados los materiales y elementos que los conforman. No hay materiales buenos ni malos; hay materiales bien o mal usados, adecuados o no adecuados para cada uso. Se trata entonces de alargar la vida útil de un inmueble mediante un adecuado uso del mismo.

Mantenimiento: Conjunto de acciones continuas y permanentes dirigidas a prever y asegurar el funcionamiento normal, la eficiencia y la buena presentación de los bienes. La perdurabilidad depende de la atención y cuidado periódico que se les brinde.

Mantenimiento Preventivo: Tiene que ver con los procesos de conservación de las edificaciones, sus espacios exteriores, interiores y el mobiliario. Se realiza mediante un programa sistemático de inspección, reparación menor y verificación del estado de la planta física en cuanto a:

- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones hidro-sanitarias
- Instalaciones electromecánicas
- Estructura
- Cerramiento
- Acabados de cielos muros y pisos
- Carpinterías en madera y metálicas
- Techos y cubiertas
- Mampostería
- Vías y andenes
- Zonas verdes y jardines

Mantenimiento Correctivo: Hace referencia a las reparaciones que se generan por deficiencias en las especificaciones de los materiales o en los sistemas constructivos y las reparaciones que se deben realizar por el mal uso de las instalaciones.

DOCUMENTACIÓN DEL ANEXO TÉCNICO

- Certificados de Tradición y Libertad.
- Escrituras públicas de propiedad de los inmuebles.
- Planos predios Palmaseca.
- Normas urbanísticas de Palmira.
- Informe Valoración Zona Franca Palmaseca.
- Documento de estado jurídico de los predios.
- Análisis Técnico del Canon.
- Estudio Costos de Inversión.
- Análisis de Áreas y Rentas Palmaseca.

Cordialmente,



YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA
Coordinador Grupo Administrativa

Elaboró/actualizó: Jaime Francisco Ruiz Díaz - Grupo Administrativa
Ibeth Lilian Piñeros Rodríguez - Grupo Administrativa