Comercio,
Industria y Turismo

ESTUDIO DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MERCADO

“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 “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”

GRUPO ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
2025

Calle 28 Nº 13A – 15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

Comercio,
Industria y Turismo

ESTUDIO DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MERCADO

Contenido

ESTUDIO DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MERCADO 5

1. ASPECTOS GENERALES 5

1.1. FUNDAMENTOS NORMATIVOS. 5

1.1.1. Fundamentos constitucionales 5

1.1.2. Fundamentos Legales y reglamentarios 7

1.1.3. Fundamentos jurisprudenciales 11

1.1.4. A manera de conclusión 13

1.2. ANTECEDENTES DE LAS ZONAS FRANCAS PERMANENTES UBICADAS EN PREDIOS DE LA NACIÓN – MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. 14

2. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR 36

2.1. Sectores de la economía y su relación con objeto contractual. 36

2.1.1. Sectores de la economía. 36

2.1.2. Servicios Inmobiliarios. Servicio de Arrendamiento de Inmuebles o alquiler de propiedades y relación con objeto contractual. 38

3. ASPECTOS ECONÓMICOS GENERALES Y ZONAS FRANCAS 40

3.1. ASPECTOS ECONÓMICOS GENERALES 40

3.1.1. Datos económicos 40

3.1.2. Zonas Francas 45

3.1.3. Datos sector inmobiliario arrendamiento inmuebles comerciales Colombia según DANE 50

3.1.3.1 Comercio Exterior Zonas Francas abril 2025 según Analdex 52

3.1.3.2 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones 57

3.1.3.3. Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) 58

3.1.3.4. Indicador de Producción de Obras Civiles (precios corrientes) 60

3.1.3.5. Índice de precios de edificaciones nuevas (IPEN) 61

3.2. ZONAS ECONÓMICAS ESPECIALES 61

3.2.1. Zonas Francas 64

3.2.2. Usuarios 65

3.2.3. Clases de Zonas Francas 67

3.2.4. Caracterización del sector de usuarios operadores de zonas francas 67

3.2.4.1. Caracterización del sector de usuarios operadores de zonas francas referidos en proceso de licitación 2024 y primer semestre de 2025: 67

3.2.4.2. Caracterización e información del sector de zonas francas referente de información por Dirección de productividad y competitividad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (Segundo semestre 2025): 76

3.2.5. Zonas Francas y Economía Popular: 89

3.2.6. Conclusión: 97

4. INFORMES, DATOS Y ASPECTOS ECONÓMICOS SUMINISTRADOS POR EL USUARIO OPERADOR ACTUAL DE LA ZONA FRANCA 98

4.1. Antecedentes 98

4.2. Informe del primer semestre de 2024. 99

4.3. Informe del segundo semestre de 2024. 100

4.4. Informe del primer semestre de 2025. 101

4.5. Datos suministrados en el marco del proceso de saneamiento de los predios que se encuentra adelantando el Ministerio: 102

5. DATOS SUMINISTRADOS POR USUARIOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES DE BIENES Y SERVICIOS, INSTALADOS EN LA ACTUAL DE LA ZONA FRANCA. 106

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA. 109

6.1. Sistema de Pagos en Zonas Francas Públicas con Operadores Privados 109

6.1.1. Sistema de Pagos en Zonas Francas Públicas con Operadores Privados en Iberoamérica 109

6.1.2. Sistema de Pagos en Zonas Francas Públicas con Operadores Privados en Colombia 111

6.2. Análisis concreto del sector. 113

6.2.1. Análisis de áreas y rentas – Zona Franca Palmaseca 113

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA. 123

7.1. Adquisiciones previas de la Entidad Estatal e Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades Estatales. 123

7.1.1. Para otras entidades: 123

7.1.2. Para el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo: 123

7.1.2.1. Para la “ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA”: 124

7.1.2.2. Para la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA” 124

7.1.2.3. Para la “ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA” o “ZONA FRANCA PALMASECA S.A.” hoy “ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.”..... 124

7.2 Conclusión análisis de la demanda (aspectos relevantes). 125

REFERENCIAS..... 125

ESTUDIO DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MERCADO

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. FUNDAMENTOS NORMATIVOS.

1.1.1. Fundamentos constitucionales

El preámbulo de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

> *"EL PUEBLO DE COLOMBIA,*
> *En ejercicio de su poder soberano, representado por sus delegatarios a la Asamblea Nacional Constituyente, invocando la protección de Dios, y con el fin de fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo, y comprometido a impulsar la integración de la comunidad latinoamericana, (...)"* (Subrayas del Despacho).

El artículo 1° de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

> *"ARTÍCULO 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general."* (Subrayas del Despacho).

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

> *"ARTÍCULO 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (...)."* (Subrayas del Despacho).

El artículo 4° de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

> *"ARTÍCULO 4. La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales. (...)."* (Subrayas del Despacho).

El artículo 83 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

> *"ARTÍCULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá*

en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas. (...).” (Subrayas del Despacho).

El artículo 95 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

“ARTÍCULO 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.

Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes.

Son deberes de la persona y del ciudadano:

2. Obrar conforme al principio de solidaridad social,
(...)
6. Propender al logro y mantenimiento de la paz; (...).” (Subrayas del Despacho).

El artículo 333 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

“*ARTÍCULO 333. La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.*

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación.” (Subrayas del Despacho).

El artículo 334 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

“*ARTÍCULO 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar*

de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso, el gasto público social será prioritario.

El Estado, de manera especial, intervendrá para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar, de manera progresiva, que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo al conjunto de los bienes y servicios básicos. También para promover la productividad y competitividad y el desarrollo armónico de las regiones.

La sostenibilidad fiscal debe orientar a las Ramas y Órganos del Poder Público, dentro de sus competencias, en un marco de colaboración armónica. (...)" (Subrayas del Despacho).

El artículo 337 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

"*ARTÍCULO 337. La Ley podrá establecer para las zonas de frontera, terrestres y marítimas, normas especiales en materias económicas y sociales tendientes a promover su desarrollo."* (Subrayas del Despacho).

El artículo 339 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que:

"*ARTÍCULO 339. Habrá un Plan Nacional de Desarrollo conformado por una parte general y un plan de inversiones de las entidades públicas del orden nacional. En la parte general se señalarán los propósitos y objetivos nacionales de largo plazo, las metas y prioridades de la acción estatal a mediano plazo y las estrategias y orientaciones generales de la política económica, social y ambiental que serán adoptadas por el Gobierno. El plan de inversiones públicas contendrá los presupuestos plurianuales de los principales programas y proyectos de inversión pública nacional y la especificación de los recursos financieros requeridos para su ejecución, dentro de un marco que garantice la sostenibilidad fiscal.."* (Subrayas del Despacho).

1.1.2. Fundamentos Legales y reglamentarios

Mediante el Decreto 210 de 2003 "*Por el cual se determinan los objetivos y estructura orgánica del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y dictan otras disposiciones*", se modificó la estructura del Ministerio, incorporando y asignando funciones al interior de su estructura.

Es necesario precisar que las disposiciones normativas del Decreto 210 de 2003 fueron compiladas en el Decreto 1074 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo*".

El artículo 1° del Decreto 210 del 3 de febrero de 2003, compilado en el artículo 1.1.1.1. del Decreto 1074 de 2015, señala que:

"*ARTÍCULO 1.1.1.1. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo tiene como objetivo primordial dentro del marco de su competencia: formular, adoptar, dirigir y coordinar las políticas generales en materia de desarrollo económico y social del país,*

relacionadas con la competitividad, integración y desarrollo de los sectores productivos de la industria, la micro, pequeña y mediana empresa, el comercio exterior de bienes, servicios y tecnología, la promoción de la inversión extranjera, el comercio interno y el turismo; y ejecutar las políticas, planes generales, programas y proyectos de comercio exterior..” (Subrayas del Despacho).

El artículo 2° del Decreto 210 del 3 de febrero de 2003, indica que:

“ARTÍCULO 2º. Funciones Generales. Adicionado (numerales 35-39) por el Artículo 2 del Decreto 2785 de 2006. Modificado por el Artículo 11 del Decreto 2785 de 2006. Modificado en lo pertinente por el Artículo 12 del Decreto 4269 de 2005. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo tendrá las siguientes funciones generales:

...

11. Modificado parcialmente por el Artículo 1 del Decreto 1289 de 2015. Modificado parcialmente por el Artículo 1 del Decreto 4269 de 2005. “11. Formular dentro del marco de su competencia las políticas relacionadas con la existencia y funcionamiento de los sistemas especiales de importación y exportación de las zonas francas, las sociedades de comercialización internacional, las zonas especiales económicas de exportación, así como los demás instrumentos que promuevan el comercio exterior y velar por la adecuada aplicación de las normas que regulan estas materias”..

...

25. Modificado por Art. 8, Decreto 4176 de 2011. Modificado parcialmente por el Artículo 1 del Decreto 4269 de 2005. Llevar el registro de comercio exterior de importadores y exportadores, de producción nacional, de comercializadoras internacionales, usuarios de zonas francas, gremios exportadores y de la producción nacional, contratos de tecnología y demás usuarios de comercio exterior, y expedir las certificaciones pertinentes. (Subrayas del Despacho).

El artículo 30 del Decreto 210 del 3 de febrero de 2003, indica que:

“ARTÍCULO 30. Secretaría General. Adicionado (numeral 22) por el Artículo 9 del Decreto 4269 de 2005. Modificado en lo pertinente por el Artículo 12 del Decreto 4269 de 2005. Son funciones de la Secretaría General, las siguientes:...

6. Programar y desarrollar, en coordinación con la Oficina Asesora Jurídica, los procesos de licitación y contratación para la adquisición de bienes y servicios.

...

15. Velar por la debida aplicación del sistema de desarrollo administrativo, relacionado con las políticas, estrategias, metodologías, técnicas y mecanismos de carácter administrativo y organizacional para la gestión y el manejo de los recursos humanos, técnicos, materiales, físicos y financieros del organismo, orientado a fortalecer la capacidad administrativa y el desempeño institucional, de conformidad con las normas legales.

...

22. Efectuar el seguimiento y control al uso de los terrenos de propiedad de la Nación-Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, arrendados a los usuarios operadores de las zonas francas privatizadas. (Función adicionada mediante el artículo 9 del Decreto 4269 de 2005 (*ARTÍCULO 9º. Adiciona (numeral 22) al Artículo 30 del Decreto 210 de 2003, . Adicionase el numeral 22 al artículo 30 del Decreto 210 de 2003)).*

Mediante la Resolución No. 1715 de 2018, el Ministro de Comercio, Industria y Turismo delegó en la Secretaría General la función de crear, organizar y conformar mediante resolución interna y con carácter permanente o transitorio grupos internos de trabajo, para atender las necesidades del servicio y el cumplimiento oportuno, eficiente y eficaz de los objetivos, políticas y programas del ministerio, indicando las actividades que deban cumplir y los responsables de estas. Que mediante la Resolución No. 2401 de 2018, el Ministro de Comercio, Industria y Turismo delegó en la Secretaría General la función de distribuir los cargos de la planta global de personal, de acuerdo con la organización interna, las necesidades de la entidad y los planes y programas trazados por el Ministerio.

Mediante la Resolución No. 2137 de 2019 "*Por la cual se establecen Grupos Internos de Trabajo en la Secretaría General y se dictan otras disposiciones*", se establecieron los Grupos Internos de Trabajo pertenecientes a la Secretaría General, así como sus funciones y responsabilidades, entre ellos, el Grupo de Zonas Francas y Bienes Inmuebles, y el Grupo Administrativa. El grupo de Zonas Francas y Bienes Inmuebles se mantuvo para la modificación dada mediante Resolución No. 0521 de 2021 a la Resolución 2137 de 2019.

Mediante la Resolución No. 0458 de 2023 "*Por la cual se modifica la Resolución No. 2137 de 26 de noviembre de 2019, se suprimen unos Grupos Internos de Trabajo y se dictan otras disposiciones*", se resolvió: En su artículo 1 Suprimir los artículos 5 y 6 de la Resolución No. 2137 de 2019, en lo que respecta a los Grupos Internos de Trabajo entre ellos el Grupo de Zonas Francas y Bienes Inmuebles, adscritos a la Secretaría General del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, reasignando las funciones de dicho grupo interno de trabajo al grupo Administrativa.

Por otro lado, las zonas francas se rigen por el siguiente marco normativo: El régimen franco nacional vigente está contenido en la Ley 1004 de 2005, el Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones (Las últimas los Decretos 278 de 2021, 0027 de 2024 y 0047 de 2024), el Decreto 1165 de 2019 y sus modificaciones (Estatuto Aduanero) y la Resolución 0046 de 2019, los cuales corresponden a:

Ley 1004 de 2005 "*Por la cual se modifica a un régimen especial el área geográfica de las Zonas Francas con el de estimular el empleo, la inversión y el desarrollo de proyectos para realizar negocios con benéficos tributarios únicos*".

Decreto 1289 de 2015: Asigna al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo la administración de los instrumentos de promoción a las exportaciones como de inversión: Zonas Francas, Plan Vallejo, Comercializadoras Internacionales.

Decreto 2147 de 2016: Declaratoria de Zonas Francas, requisitos y procedimientos competencia únicamente del MINCIT, así mismo que las operaciones de comercio exterior y temas anexos a cargo de la DIAN.

Decreto 659 de 2018: Se facilita y potencia la utilización de las Zonas Francas como un instrumento para atraer inversión nacional y extranjera a diversos sectores de la economía, por medio de la simplificación y eliminación de trámites de calificación, autorización o modificación de estas áreas o actividades.

Se armonizan los procedimientos y condiciones para las operaciones de comercio exterior de los Usuarios de Zonas Francas, con las establecidas en Estatuto Aduanero.

Decreto 1165 de 2019: Nuevo Estatuto Aduanero que tiene como objetivo la facilitación del comercio exterior en las operaciones aduaneras que se pueden realizar en las Zonas Francas.

Resolución 46 de 2019 de la Dirección De Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), "*Por la cual se reglamenta el Decreto número 1165 del 2 de julio de 2019*".

Decreto 1370 de 2019: Definición de los Componentes nacionales exportados, la liquidación y pago del IVA en las Zonas Francas.

Ahora bien, en el marco del artículo 6° de la Ley 489 de 1998, que desarrolló el principio de coordinación y colaboración, según el cual las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales, a lo que adicionó que, en consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

De otra parte en la Ley 2294 de 2023 - Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026, se establecen unas cargas para varias Entidades del Estado de promover la economía popular en varios sectores, como lo es el Ministerio de Hacienda, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, el Ministerio del Trabajo y del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, entre otras.

Igualmente en el marco de la la Ley 2294 de 2023, se estableció un capítulo relacionado con la "*Seguridad Humana y Justicia Social*", y en especial la sección II de dicho capítulo indica lo referente con la "*Inclusión productiva con trabajo decente y apoyo a la inserción productiva*", y en el desarrollo de dichos principios instituye el Consejo Nacional de la Economía Popular lo que hizo mediante el artículo 74:

> *ARTÍCULO 74. CONSEJO NACIONAL DE LA ECONOMÍA POPULAR. Créese el Consejo Nacional de la Economía Popular, como organismo asesor y consultivo del Gobierno nacional, integrado por entidades públicas del orden nacional, entidades territoriales y representantes de la economía popular. Este Consejo se encargará de formular las líneas de la política pública para la Economía Popular y de coordinar las acciones interinstitucionales necesarias para el reconocimiento, defensa, asociación libre, fortalecimiento para promover la sostenibilidad de la economía popular, conforme a los principios de coordinación, complementariedad, probidad y eficacia del Estado.*

PARÁGRAFO. El Gobierno nacional, a través del Ministerio del Trabajo y del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, reglamentará el funcionamiento del Consejo Nacional de la Economía Popular.

Que en el desarrollo del artículo 74 el Gobierno Nacional expidió el decreto 2185 del 18 de diciembre de 2023 "*Por el cual se adiciona la Sección 5 al Capítulo 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015 y se reglamenta el funcionamiento del Consejo Nacional de la Economía Popular*", lo que hizo teniendo en cuenta el preámbulo, el artículo 1, 2 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 6° de la ley 489 de 1998, el documento "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026: Colombia Potencia Mundial de la Vida ", contempla como Transformación 2: Seguridad humana y justicia social; Pilar C: Expansión de capacidades: más y mejores oportunidades de la población para lograr sus proyectos de vida; Catalizador 7, entre otras normas; en tal sentido estableció adicionar la Sección 5 al Capítulo 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015 Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. Igualmente le dio una conformación, una estructura y unas funciones a dicho Consejo Nacional de la Economía Popular CNEP.

Que en el documento "*Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026: Colombia Potencia Mundial de la Vida ", contempla como Transformación 2: Seguridad humana y justicia social;* Pilar C: Expansión de capacidades: más y mejores oportunidades de la población para lograr sus proyectos de vida; Catalizador 7, lo siguiente:

"*Reconocimiento e impulso a la Economía Popular y Comunitaria (EP)*"

"La economía popular se refiere a los oficios y ocupaciones mercantiles (producción, distribución y comercialización de bienes y servicios) y no mercantiles (domésticas o comunitarias) desarrolladas por unidades económicas de baja escala (personales, familiares, micronegocios o microempresas), en cualquier sector económico. Los actores de la EP pueden realizar actividades de manera individual, en unidades económicas, u organizados manera asociativa. El impulso la economía popular parte de una comprensión sus dinámicas intrínsecas. Estas actividades. generan valor social y económico significativo, y una vez entendido su funcionamiento y lógica de acción, se implementarán mecanismos que contribuyan a su crecimiento y productividad. "

"Acción a. Política Publica para la economía popular (EP)"

1.1.3. Fundamentos jurisprudenciales

De otra parte, el Ministerio de Comercio, Industria y turismo elevó tres (3) consultas a la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en relación con los bienes inmuebles de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y turismo donde operan las Zonas Francas:

- El Alto tribunal sostuvo que las restricciones impuestas por el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 -contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial- aplican a los contratos de arrendamiento celebrados

por la entidad, para lo cual las partes deberán considerar la suma denominada "canon de arrendamiento".

- Finalmente, ante la solicitud de extender el contrato de arrendamiento hasta el año 2054 de manera automática, la Sala estableció que no era posible habida cuenta que: i) la selección del Usuario Operador se realizó a través de un proceso de selección objetiva, ii) se superaría el límite establecido en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, iii) se atentaría contra el derecho a la igualdad, y los principios de libre concurrencia y libre competencia, y iv) están prohibidas las prórrogas sucesivas en los contratos estatales.

- Con radicación interna No. 2448 radicación No. 11001-03-06-000-2020-00151-00 del veintiséis (26) de abril de 2021, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado manifestó que la expedición del Decreto 1054 de 2019, no surge para la Nación – Ministerio de Comercio, Industria y Turismo la obligación de extender los contratos de arrendamiento celebrados con los usuarios operadores de las zonas francas de Barranquilla, Cartagena y Palmaseca. Correlativamente -especificó- tampoco nace para tales usuarios el derecho a exigir u obtener dicha prórroga.

Lo anterior, sobre la base de que: i) el Decreto 1054 de 2019 no se refiere a las prórrogas de tales contratos, ni a la celebración de nuevos negocios jurídicos de esta naturaleza, sino a la extensión o prórroga de las zonas francas, que son dos asuntos diferentes -aunque relacionados-, y ii) en cualquier caso las disposiciones del Decreto 1054 de 2019 deben interpretarse de manera armónica con los principios constitucionales y legales que rigen la contratación de las entidades estatales, y con las demás normas de la Ley 80 de 1993 que resulten aplicables.

- Por lo tanto, a la luz de los principios de libre concurrencia, transparencia e igualdad, los señalados contratos de arrendamiento, o aquellos que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo decida utilizar en el futuro, deben celebrarse con los usuarios operadores que sean seleccionados para explotar las zonas francas de Barranquilla, Cartagena y Palmaseca a partir del 2024, luego de haberse adelantado un procedimiento de licitación pública.

- La Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado mediante documento con radicación interna No. 2478 y número único 11001-03-06-000-2022-00101-00 del veintiuno (21) de septiembre de 2022 sostuvo que las disposiciones especiales del artículo 26 del Decreto 2147 de 2016 -requisitos generales para la declaratoria de Zonas Francas- respecto de los terrenos de propiedad del Ministerio donde operan las Zonas Francas deben ser entendidas como reglas que deben cumplirse en el marco de un procedimiento de Licitación Pública. En esos términos, los referidos requisitos deben incorporarse en el pliego de condiciones que rija el concurso público, de manera que se cumplan los principios de libre concurrencia, libre competencia, igualdad, transparencia, selección objetiva, publicidad, moralidad pública, de acuerdo con la Constitución Política y la Ley 80 de 1993.

- El Alto tribunal puntualizó que no es posible prorrogar los contratos de arrendamiento celebrados por el Ministerio con los Usuarios Operadores de las Zonas Francas ubicadas en terrenos de propiedad del Ministerio sobre la base de

lo que expuso en los conceptos con radicado No. 2385 de 2019 y 2448 de 2021. Ratificó por tanto que no proceden las prórrogas automáticas en los contratos estatales y que si el Ministerio opta por la celebración de nuevos negocios jurídicos para la operación de las Zonas Francas debe adelantar el procedimiento de Licitación Pública.

- A su turno, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado manifestó que, sin perjuicio de la potestad reglamentaria del Presidente de la República sobre el funcionamiento de las Zonas Francas, no encuentra viable expedir un Decreto que reglamenta que reglamente la prórroga de los contratos de arrendamiento celebrados por la entidad. Se trata de asuntos en materia de contratación contenidos en normas sobre esa materia que no serían objeto de desarrollo en una norma especial sobre Zonas Francas.

- Además, en el caso de la Zona Franca de Palmaseca, se tuvieron en cuenta las consideraciones expuestas por la Contraloría General de la República en informe de auditoría presentado sobre las vigencias 2018, 2019 y 2020 en el que destaca que – además de que el Usuario Operador ha cancelado el canon por debajo de lo efectivamente convenido- el valor convenido se encuentra muy debajo del de mercado en relación con predios contiguos o cercanos y porque no previó una fórmula de actualización.

1.1.4. A manera de conclusión

Así las cosas, en pro de "asegurar a sus integrantes (del Estado colombiano) la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo, y comprometido a impulsar la integración de la comunidad latinoamericana (preámbulo Constitución Política de Colombia), así como el respeto a principios como el trabajo, la búsqueda de la prevalencia del interés general (artículo 1° Constitucional), "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica" (artículo 2° Constitucional), obrar conforme al principio de solidaridad social Propender al logro y mantenimiento de la paz (artículo 95 Constitucional), teniendo en cuenta el interés público de mantener y preservar materialmente las finalidades previstas en la ley, atribuidas a la operación de la zona franca, esto es, la empleabilidad (derecho fundamental al trabajo), las inversiones de capital, la promoción de la competitividad en la región, el desarrollo de procesos industriales altamente productivos y competitivos bajo los conceptos de seguridad, transparencia, tecnología, producción limpia y buenas prácticas empresariales (derecho a la libertad de empresa); la promoción de generación de economías de escala y la simplificación de los procedimientos del comercio de bienes y servicios para facilitar su venta, lo cual implica una responsabilidad social y de parte del Estado se debe garantizar el pleno empleo de las fuerzas económicas, la libre competencia de los concurrentes al mercado y finalmente el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y, cumplir el régimen franco, garantizar la efectividad de las economías populares, y su participación en el mercado local, regional, nacional e internacional y garantizar la operación y el funcionamiento de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra – hoy denominada "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", para proteger el patrimonio

de la nación, es conveniente legalmente llevar a cabo un proceso de selección contractual a través de licitación pública.

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

La Ley 79 de 1931 en su artículo 428 autorizó al Gobierno Nacional para declarar puertos libres para la importación y exportación en el Atlántico y Pacífico por 10 años de vigencia. Luego la misión Currie recomendó el establecimiento de Zonas Francas, con el objeto de que los industriales colombianos no se vieran obligados a mantener inventarios excesivamente altos por la distancia que los separaba de los proveedores, las demoras e incertidumbres.[1]

La asociación Nacional de Industriales – Andi- a raíz de la expedición de la ley 105 de 1958, tuvo la idea de crear una Zona Franca en el Occidente Colombiano. Para ello se creó un comité de estudios para conseguir fondos y realizar estudios técnicos. No obstante, no se materializó la idea. Posteriormente en 1964, el Consejo Municipal de Cali solicitó al Gobierno Nacional previo estudio de un particular la firma "Promociones Ltda.", que se estableciera una Zona Franca Comercial e Industrial en la Ciudad de Cali. No se obtuvo respuesta. Luego de varios intentos fallidos de solicitudes de dicho tipo, en 1969 la Fundación para el Desarrollo Industrial, por sugerencia de Manuel Carvajal Sinisterra tomó la promoción de la Zona Franca, llevando a cabo estudios entregados al Ministerio de Desarrollo Económico en el mismo año.[2]

Como consecuencia del liderazgo de los estudios liderados por Manuel Carvajal Sinisterra a través de Fundación para el Desarrollo Industrial, los estudios de una comisión nombrada por el Gobierno Nacional, en 1970 se expidió el Decreto No. 1095 mediante el cual se creó las Zonas Francas Industriales y Comerciales de Occidente, con sedes en Buenaventura y Palmaseca. Este decreto fue declarado exequible mediante decisión de la Corte Suprema de Justicia. –Sala Plena. – Bogotá, D. E., enero 23 de 1974. Iniciando operaciones así dicha Zona Franca para el año 1974[3].

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.

[1] GIRALDO G. Fernando. Monografía ZF Manuel Carvajal Sinisterra. Universidad Autónoma de Occidente. 1976.
[2] GIRALDO G. Fernando. Monografía ZF Manuel Carvajal Sinisterra. Universidad Autónoma de Occidente. 1976.
[3] GIRALDO E. Gonzalo. Las Zonas Francas en Colombia: Evolución, situación actual y perspectivas. En: Revista de Planeación y Desarrollo - Vol. 12, n. 3, sep-dic, 1980 p. 9-47.

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 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.".

De otra parte, también se reconoció la calidad de Entidad descentralizada por servicios o especializada, como establecimiento público de las zonas francas, por parte del Consejo de Estado.

El Consejo de Estado, mediante el concepto con Radicado del CE - Oficio N° 674 del 19 de mayo de 2019, a través del cual se allegó el concepto con radicado único 11001—03-06-000-2018-00117-00 Radicación Interna: 2385 del veintitrés (23) de abril de dos mil diecinueve (2019), indicó:

> *"(…) El régimen de zonas francas se encuentra principalmente regulado por la Ley 1004 de 2005 y el Decreto 2147 de 2016. Así, la Ley define las zonas francas como:*
>
> > *"[E]l área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. Las mercancías ingresadas en estas zonas se consideran fuera del territorio aduanero nacional para efectos de los impuestos a las importaciones y a las exportaciones".*
>
> *Las zonas francas tienen como propósitos generar empleo, atraer inversiones de capital, promover el desarrollo de las regiones donde operan, incentivar procesos industriales altamente productivos y competitivos, impulsar la creación de economías de escala y simplificar los procedimientos para el comercio de bienes y servicios.*
>
> *La regulación de las zonas francas en Colombia inició con la Ley 105 de 1958-[4]-[5], a través de la cual se creó la Zona Franca de Barranquilla y se autorizó la creación de otras más. Así, el artículo 1° de la Ley disponía:*
>
> > *"Artículo 1°. Crease la Zona Franca Industrial y Comercial de Barranquilla la cual funcionará como establecimiento público, con personería jurídica, patrimonio propio y con domicilio en la ciudad de Barranquilla.*
> >
> > *Parágrafo. Autorizase al Gobierno para que, una vez realizados los estudios previos necesarios y a solicitud de los Concejos Municipales respectivos,*

[4] - 5 – "*Por la cual se crea la Zona Franca de Barranquilla y se autoriza la creación de otras*".

establezca en otros puertos y en otras ciudades Zonas Francas que en su organización y funcionamiento se acojan a los principios adoptados en la presente Ley. El Gobierno dictará para cada caso el decreto reglamentario de la Zona Franca que se organice.

Para los fines del parágrafo anterior el Gobierno dará prelación en su orden a las siguientes ciudades: Cali o Buenaventura, Cartagena, Cúcuta y Santa Marta".

Dichas zonas francas fueron denominadas por la doctrina como zonas francas de Importación[5-6].

Posteriormente se promulgó la Ley 109 de 1985, que calificó a las zonas francas como establecimientos públicos del orden nacional concebidos para la promoción del comercio exterior. De allí que estas zonas fueran calificadas como zonas francas de exportación[6-8].

Seis años después fue expedido el Decreto 2131 de 1991, por el cual se dictaron normas sobre la estructura y funcionamiento de las Zonas Francas Industriales de Bienes y de Servicios. En esta normatividad se estableció que las zonas francas debían ser declaradas y aprobadas por el Ministerio de Comercio Exterior previo concepto de la Dirección de Impuestos Nacionales sobre los efectos fiscales del proyecto. Para la referida declaratoria debía presentarse solicitud escrita ante el Ministerio de Comercio Exterior y cumplirse con una serie de requisitos.

Más tarde fue proferida la Ley 1004 de 2005, con el objetivo de atraer la inversión extranjera y cumplir con los requisitos asumidos por Colombia ante la Organización Mundial de Comercio

(…)

Asimismo la Ley 1004 de 2005 fue una respuesta al proceso de globalización de la economía.

La señalada ley definió las zonas francas y determinó sus objetivos. Igualmente, dejó en cabeza del Gobierno Nacional lo referente a su autorización y funcionamiento. En desarrollo de este mandato se expidieron inicialmente los Decretos 383 y 4051 de 2007.

Estos decretos fueron remplazados por el Decreto 2147 de 2016, que tuvo como propósito unificar y simplificar el régimen de zonas francas, agilizar los procedimientos, facilitar el acceso al régimen y delimitar la participación de las

---

[5] - 6 – "*El país tenía de tiempo atrás dos tipos de Zona Francas. Las Zonas Francas de Importación (reguladas por la Ley 105 de 1958) permitían diferir los pagos de arancel e iva y obviar trámites hasta cuando los bienes respectivos se "internaban" al país para su utilización como insumos de la producción o venta a consumidores. Su propósito fundamental era el de facilitar el comercio, haciendo más expedita la importación de mercancías, y la formación de inventarios en el país a un menor costo (sin necesidad de pagar aranceles e iva sino hasta cuando los bienes se requerían para su utilización o venta inmediata)". Perry, Guillermo. El nuevo régimen de zonas francas, de la promoción de exportaciones a un incentivo tributario más para la inversión. Economía y Política. Análisis de la coyuntura legislativa No. 37. 2008, p.1.*"

[6] - 8 "*Las Zonas Francas de Exportación (reguladas por la ley 109 de 1985) gozaban de ventajas aduaneras (no pago de aranceles e iva en insumos importados y facilidades de trámite) y tributarias (exención de impuesto a la renta) si se dedicaban exclusiva o mayoritariamente a la exportación de bienes y servicios. Este tratamiento se extendió luego a insumos procedentes del territorio nacional. Se permitían algunas ventas al país y se cobraba el arancel e iva sobre estas ventas. Su propósito fundamental era el de estimular las exportaciones". Ibídem*".

diferentes entidades que intervienen en el proceso de declaratoria de existencia de las respectivas zonas. Así, se ha indicado.
(…)
Bajo el nuevo régimen, se mantiene el sistema de declaratoria de la zona franca sujeto a la solicitud realizada por el interesado y a la decisión y aprobación de la Administración.
(…)"

De conformidad con lo establecido en el Decreto No. 1095 de 1970, la "Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra", posteriormente identificada como "Zona Franca Palmaseca S.A." y actualmente denominada "Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Palmaseca S.A.", fue creada como un establecimiento público del orden nacional, es decir, como una entidad descentralizada por servicios, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, encargada de la administración y operación de la zona franca con fines de desarrollo industrial, comercial y exportador. Bajo dicha estructura jurídica, la zona franca operó como entidad estatal hasta el año 1994, fecha en la cual el Ministerio de Comercio Exterior llevó a cabo una Convocatoria Pública que culminó con la celebración del Contrato Estatal de Arrendamiento suscrito el 21 de junio de ese año, mediante el cual se otorgó el uso de los bienes fiscales a un nuevo usuario operador privado. Ahora bien, al consultar el archivo institucional del Ministerio, no se encontraron antecedentes contractuales previos a 1994 ni actos administrativos que definieran un marco jurídico específico para la figura del arrendamiento durante el periodo en que la zona operaba bajo naturaleza pública, lo que permite afirmar que dicho contrato de 1994 constituyó el primer antecedente formal que reguló contractualmente dicha relación bajo el modelo de cesión de uso y operación a un tercero.

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)



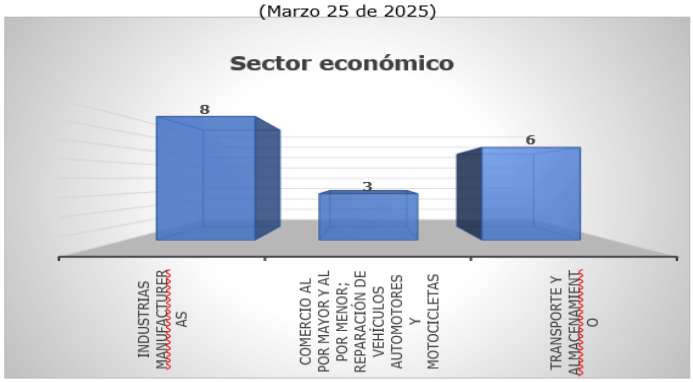
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

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)



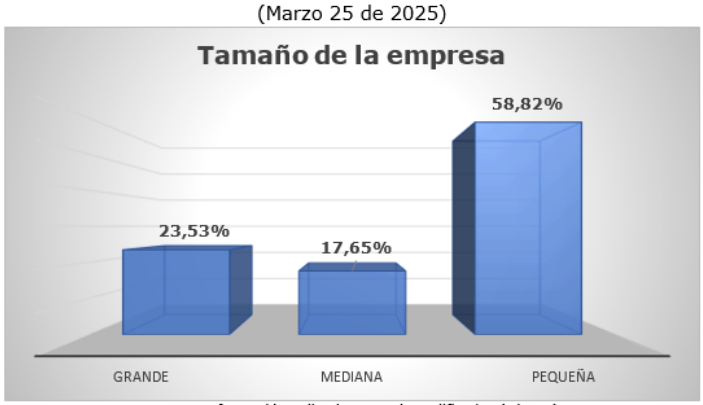
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

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:[7]

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*

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.

[7] Información suministrada la Zona Franca Permanente Palmaseca

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

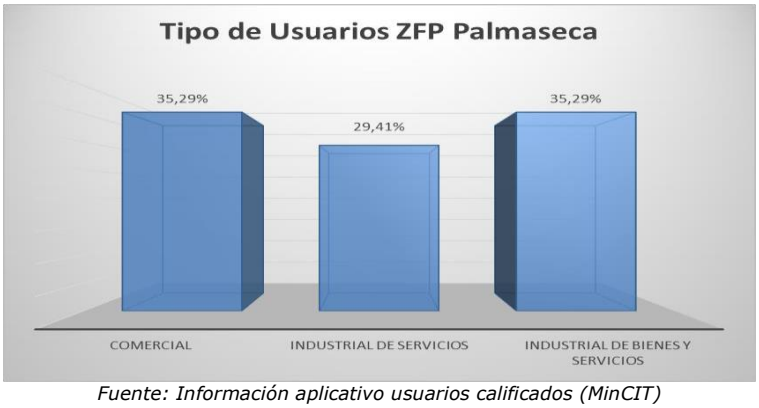
NIT	Razón Social / Nombre	Tipo de usuario	Ciiu	Fecha acto de calificación	Tamaño de la empresa
900007306	SISTEMAS LOGÍSTICOS INDUSTRIALES S.A.S.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	15/03/2005	PEQUEÑA
815004891	JUNIOR DEPOSITO S.A.	COMERCIAL	5210 - Almacenamiento y depósito	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)

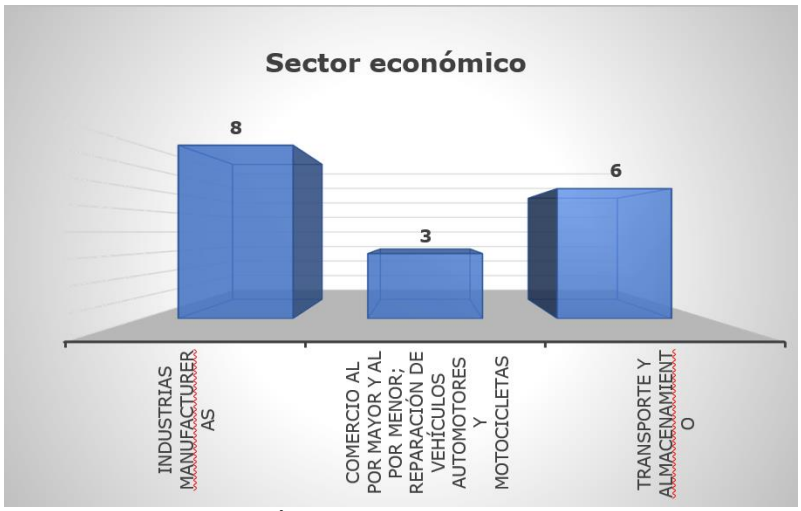
2.3. *Por sector económico*[8]

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

[8] 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.

(Marzo 25 de 2025)



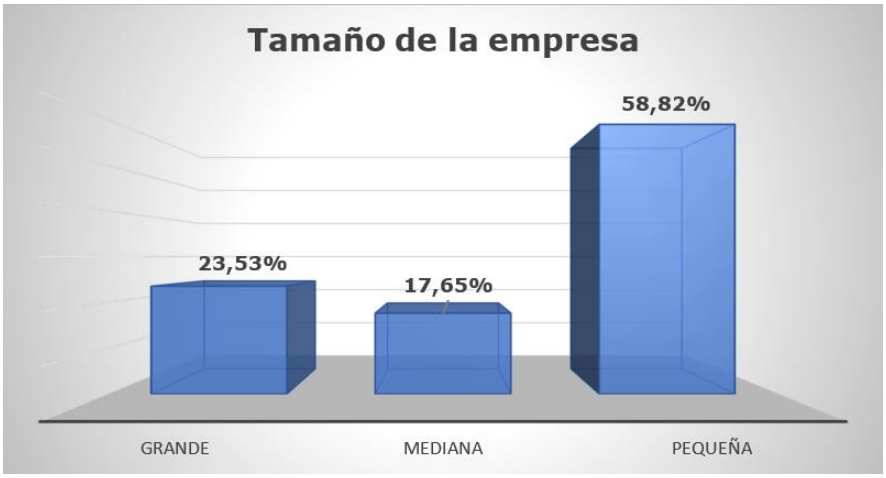
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

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)

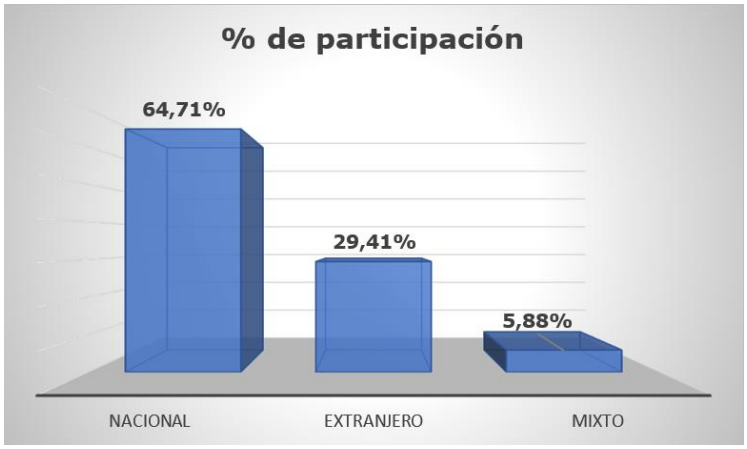
3. *INVERSIÓN Y EMPLEO*

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.

2. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

2.1. Sectores de la economía y su relación con objeto contractual.

2.1.1. Sectores de la economía.

La división de los sectores económicos se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos, según la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector Primario o Sector Agropecuario.
- Sector Secundario o Sector Industrial.
- Sector Terciario o Sector de Servicios.

Es de aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerado como sectores productivos, el tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la Economía, no obstante, contribuye a la formación del PIB.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

El objeto del presente proceso de contratación corresponde al sector terciario de la economía o sector de servicios.

Dentro de algunas de las actividades que se pueden incluir en el sector de servicios se encuentran:

- Servicios de transporte y comunicación.
- Servicios de telecomunicación e Internet.
- Servicios de mantenimientos
- Medios de comunicación.
- Actividades financieras (excluyendo la consultoría, que estaría dentro del sector cuaternario).
- Turismo y hotelería.
- Actividad comercial y de distribución.
- Servicios de salud y estéticos.
- Servicios de la administración pública.
- Servicios públicos (seguridad y defensa, bomberos, entre otros).
- Servicios educativos.
- Servicios de ocio, deportes y espectáculos.
- Servicios culturales (ejemplo: el teatro).
- Servicios informáticos y tecnológicos.
- Servicios jurídicos y legales
- Servicios Inmobiliarios
- Servicio de Arrendamiento de Inmuebles o alquiler de propiedades

El sector servicios o sector terciario se compone de las áreas "suaves" de la economía tales como:

- Comercio (mayorista, minorista, franquicias)
- Actividades financieras (banca, seguros, bolsa y otros mercados de valores)
- Servicios personales, los más importantes que se identifican con el estado de bienestar (educación, sanidad y atención a la dependencia -servicios públicos, se presten por el Estado o por la iniciativa privada), pero también otros (como las peluquerías)
- Servicios a empresas de cualquier sector, como la gestión y administración de empresas (incluyendo el nivel ejecutivo), la publicidad y las consultorías y asesoramientos económico, jurídico, tecnológico, de inversión, etc.
- Función pública, administración pública, actividades de representación política y de servicios a la comunidad, como las actividades en torno a la seguridad y defensa (ejército, policía, protección civil, bomberos, etc.) y las actividades en torno a la justicia (jueces, abogados, notarios, etc.)
- Hotelería y las actividades en torno al turismo
- Las actividades en torno al ocio, la cultura, el deporte y los espectáculos, que incluyen las llamadas industrias audiovisuales o de imagen y sonido (industria musical, industria cinematográfica y similares, como los videojuegos); la industria editorial se incluye, con las artes gráficas, entre los sectores industriales (es decir, en el sector secundario)
- Transporte y comunicación (según se trasladan mercancías o información)
- Medios de comunicación, especialmente los medios de comunicación de masas o sociales (periodismo – escrito, prensa, radio y televisión)
- Telecomunicaciones, especialmente los medios personales (telefonía)
- Otras aplicaciones de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), especialmente la informática e internet.
- Servicios Inmobiliarios (gestión y comercialización de propiedades, incluyendo la compra, venta, alquiler y operación de inmuebles, compraventa, arrendamiento, asesoría, gestión de propiedades, servicios legales, agencias inmobiliarias).

Algunos gremios y asociaciones que componen el sector servicios se relacionan a continuación:

- Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones de Colombia (Andesco)
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL)
- Asociación Bancaria y de Entidades Financieras (Asobancaria)
- Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco)
- Federación Nacional de Comerciantes (Fenalco)
- Asociación Colombiana de Ingenieros Eléctricos y Mecánicos
- Lonjas de Propiedad Raíz:

    - Confederación Inmobiliaria Latinoamericana (CILA)
    - Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)
    - Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA)
    - La Lonja de Medellín
    - Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz (CORALONJAS)
    - Cámara Nacional Inmobiliaria (CNIn)
    - Convivienda

2.1.2. Servicios Inmobiliarios. Servicio de Arrendamiento de Inmuebles o alquiler de propiedades y relación con objeto contractual.

Los servicios inmobiliarios se enmarcan en la gestión y comercialización de propiedades, incluyendo la compra, venta, alquiler y operación de inmuebles, compraventa, arrendamiento, asesoría, gestión de propiedades, servicios legales, agencias inmobiliarias.

El servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, también conocido como alquiler de propiedades, implica un acuerdo y contrato entre dos partes esto es entre un propietario (arrendador - contratante) y un arrendatario (contratista) para que este último utilice temporalmente una propiedad a cambio de una renta. Este servicio puede abarcar diversos tipos de inmuebles, como viviendas, locales comerciales, oficinas, terrenos, entre otros.

De conformidad con la legislación civil y comercial, el contrato de arrendamiento es una figura que se inspira en dichas disposiciones normativas, que ante la falta de normas especiales, deben acudirse en su contenido a las antes mencionadas. Por ello con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano (Ley 84 de 1873), 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. Ahora de conformidad con el artículo 20 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), se señala que son mercantiles para todos los efectos legales: "*2) La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos; ... 4) La adquisición o enajenación, a título oneroso, de establecimientos de comercio, y la prenda, arrendamiento, administración y demás operaciones análogas relacionadas con los mismos;*"; por lo que "*prima face*" le es aplicable el régimen jurídico en materia del

Código Civil Colombiano y Código de Comercio Colombiano, para relaciones de tipo civil y comercial.

Ahora bien, el arrendamiento es una forma contractual, que no solamente realizan las personas naturales, o las personas jurídicas privadas bajo el régimen del Código Civil Colombiano (Ley 84 de 1873) y del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), ya que también lo pueden realizar las personas jurídicas de derecho público cuando se trata de bienes fiscales, es decir, aquellos que están dentro de su patrimonio pero no están destinados al uso público, en el marco de la gestión, administración de los bienes de los cuales es propietario y que tiene a su cargo.

De conformidad con el literal d, del numeral 1°, del artículo 38 de la ley 489 de 1998, los Ministerios pertenecen al sector central de la Rama Ejecutiva del Poder Público en el orden nacional; conforme con el artículo 58 de dicha ley, los Ministerios, tienen cómo objetivos primordiales la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos del Sector Administrativo que dirigen; e igualmente el artículo 59 de la citada ley corresponde a los ministerios sin perjuicio de lo dispuesto en sus actos de creación o en leyes especiales, según el numeral 9 de este artículo "*9. Promover, de conformidad con los principios constitucionales, la participación de entidades y personas privadas en la prestación de servicios y actividades relacionados con su ámbito de competencia*".

De acuerdo con el literal b, del numeral 1°, del artículo 2°, de la Ley 80 de 1993, para los efectos de dicha ley, los ministerios, se denominan entidades estatales, y de allí que tenga que regirse por el régimen de contratación estatal. De otra parte el literal i, del numeral 4°, del artículo 2° de la ley 1150 de 2007 estableció que el contrato de arrendamiento es una de las causales para la realización de la modalidad de selección de contratación directa. Por otro lado el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 indicó que "*artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública*".

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 bien, teniendo en cuenta que si bien es cierto el objetivo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se encuentra determinado legalmente en el artículo 1° del Decreto 210 del 3 de febrero de 2003, compilado en el artículo 1.1.1.1. del Decreto 1074 de 2015, y que su misionalidad no es arrendar bienes inmuebles, la relación con las funciones del Ministerio establecidas en el numeral 11 y 25 del artículo 2° del Decreto 210 del 3 de febrero de 2003, así como los numerales 15 y 22 del artículo 30 del Decreto 210 del 3 de febrero de 2003 en cuanto a la administración de los bienes de la Entidad, es de allí que se desprenda que la gestión de la propiedades, como la operación sobre los inmuebles encuentra relación directa con el arrendamiento especial de los bienes fiscales donde operan las zonas francas públicas.

Por ello el objeto contractual que 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 "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"; tiene directa relación con un servicio público de gestión de las Zonas Francas Públicas, que presta el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, así como el servicio civil y comercial del contrato de arrendamiento, y de ahí que se acuda al Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), y el Código Civil Colombiano (Ley 84 de 1873), así como que hace parte dicha actividad de la gestión, administración de los bienes de los cuales es propietario y que tiene a su cargo, y más cuando se relaciona con la declaratoria de un régimen franco de especial tenor, lo cierto es también que dicho objeto contractual se relaciona con el sector inmobiliario de arrendamiento de bienes inmuebles o alquiler de propiedades, en cuanto a la gestión de los bienes inmuebles que son de propiedad del Ministerio.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS GENERALES Y ZONAS FRANCAS

3.1. ASPECTOS ECONÓMICOS GENERALES

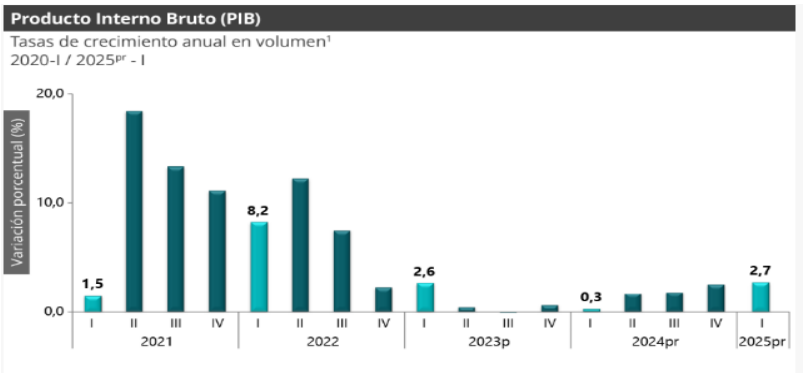
3.1.1. Datos económicos

La actividad de un país engloba las diferentes actividades económicas que ejercen sus actores. Es por esto por lo que, para facilitar su comprensión, la misma se encuentra clasificada por sectores económicos, según la actividad que se desarrolle. Esta clasificación en consecuencia se realiza en tres grandes sectores. El primero corresponde al sector primario o sector agropecuario, el segundo corresponde al Sector secundario o sector Industrial y el tercero corresponde al Sector terciario o sector de servicios.

Este último sector, comprende todas las actividades que no producen una mercancía en sí misma, a diferencia de los dos primeros que se encargan de la producción de bienes tangibles, por lo que también son considerados como sectores productivos. No obstante, lo anterior, el sector terciario, si bien no produce bienes tangibles, constituye un factor importante en la economía nacional. Al respecto el sector terciario o de servicios comprende, por ejemplo, actividades de comercio, hotelería, servicios financieros, comunicaciones, y por supuesto los servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

En el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,7% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 7,1% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 15,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).



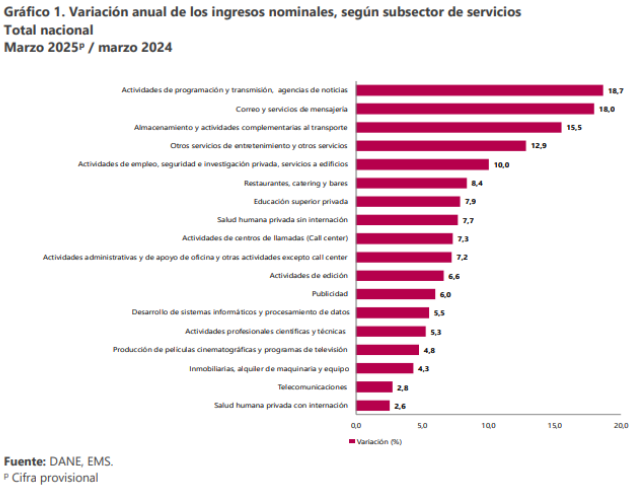
Fuente: DANE

Así mismo y teniendo en cuenta las cifras suministradas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el Boletín Técnico Encuesta Mensual de Servicios (EMS) de enero de 2025, se concluyó lo siguiente:

En marzo de 2025, tres de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con marzo de 2024.

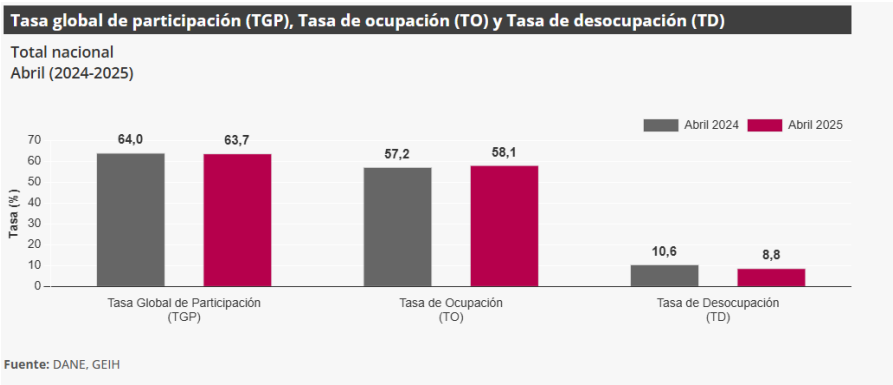
En comparación con el mismo mes de 2024, en marzo de 2025 los ingresos totales presentaron un aumento de 18,7%, que se explica por el incremento de 16,5% en los ingresos por servicios, de 74,5% en otros ingresos operacionales y de 21,8% en la venta de mercancías.

En marzo de 2025 el personal ocupado total presentó una variación negativa de 6,5%, en comparación con marzo de 2024, que se explica por una disminución de 6,6% en el personal permanente, de 11,8% en el personal contratado a través de agencias y de 1,6% en el personal temporal directo. Mientras que los salarios en marzo de 2025 presentaron un aumento de 7,3%, en comparación con marzo de 2024, que se explica por el incremento de 8,8% en los salarios del personal permanente y de 2,3% en los salarios del personal temporal directo.



Fuente: DANE

Para el mes de abril de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, lo que representó una disminución de 1,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (10,6%). La tasa global de participación se ubicó en 63,7%, mientras que en abril de 2024 fue 64,0%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,1%, lo que representó un aumento de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,2%).



Fuente: DANE

En abril de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,7%, lo que representó una disminución de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (10,3%). La tasa global de participación se ubicó en 65,9% y la tasa de ocupación en 60,1%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,6% y 59,7%, respectivamente.

En el mes de abril de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.576 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,0 puntos porcentuales); Comercio y reparación de vehículos (0,6 puntos porcentuales) e Industrias manufactureras (0,5 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Abril (2024 – 2025)

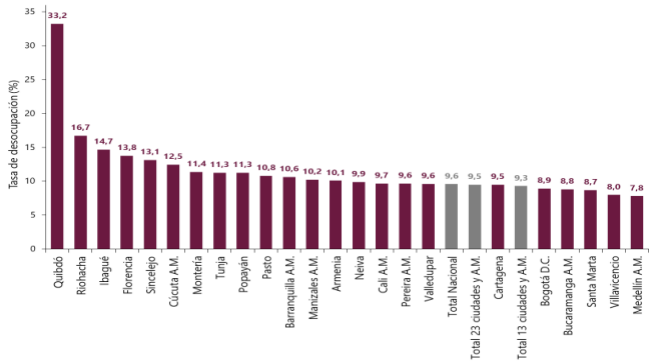
Rama de actividad	Total nacional				
	Abril 2024	Abril 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**22.865**	**23.576**	**100**	**711**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.849	3.084	13,1	235	1,0
Comercio y reparación de vehículos	3.992	4.124	17,5	132	0,6
Industrias manufactureras	2.452	2.564	10,9	112	0,5
Transporte y almacenamiento	1.660	1.766	7,5	106	0,5
Alojamiento y servicios de comida	1.784	1.865	7,9	81	0,4
Información y comunicaciones	412	475	2,0	62	0,3
Actividades inmobiliarias	235	290	1,2	55	0,2
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.855	1.891	8,0	36	0,2
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.156	3.180	13,5	24	0,1
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.809	1.788	7,6	-21	-0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	608	585	2,5	-23	-0,1
Construcción	1.581	1.547	6,6	-34	-0,2
Actividades financieras y de seguros	471	417	1,8	-54	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

Fuente: DANE

Para el trimestre móvil febrero - abril 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (33,2%), Riohacha (16,7%) e Ibagué (14,7%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Santa Marta (8,7%), Villavicencio (8,0%) y Medellín A.M. (7,8%).

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Febrero - abril 2025



Fuente: DANE, GEIH.
A.M.: área metropolitana

Fuente: DANE

ÍNDICE DE CONFIANZA COMERCIAL (ICCO) – ÍNDICE DE CONFIANZA INDUSTRIAL (ICI)

- En abril de 2025, el Índice de Confianza Comercial (ICCO) se ubicó en 24,9%, lo que representó un incremento de 3,1 puntos porcentuales (pps) respecto al mes previo (ICCO marzo 2025: 21,8%). La mayor confianza comercial se explicó por una reducción de 5,5 pps en el nivel de existencias, un incremento de 2,9 pps en la percepción de la situación económica actual de la empresa o negocio y un aumento de 1,0 pp en las expectativas de la situación económica para el próximo semestre. Frente al mismo mes del año anterior, el ICCO aumentó en 9,6 pps (ICCO abril 2024: 15,3%).

- Por su parte, el Índice de Confianza Industrial (ICI) se situó en -0,3% para el mes de abril de 2025, mostrando una reducción de 2,4 pps frente al mes anterior (ICI marzo 2025: 2,1%). La variación mensual negativa en la confianza industrial

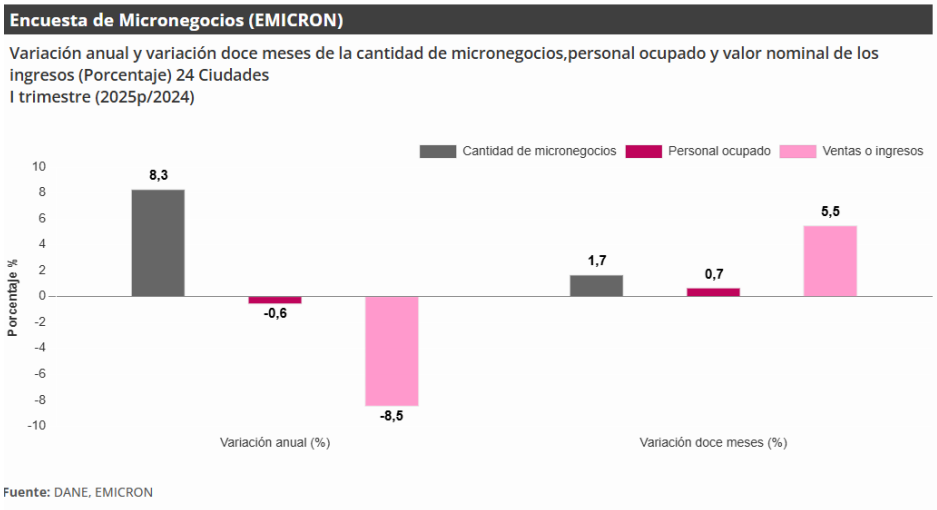
en abril se explicó por una caída de 5,5 pps en el volumen actual de pedidos y de 4,0 pps en las expectativas de producción para el próximo trimestre, compensado parcialmente por una reducción de 2,4 pps en el nivel de existencias. Frente a abril de 2024, el ICI se incrementó en 3,1 pps (ICI abril 2024: -3,4%).

Fuente: FEDESARROLLO

ENCUESTA DE MICRONEGOCIOS (EMICRON)

¿Qué es un micronegocio?
Unidad económica con máximo 9 personas ocupadas que desarrolla una actividad productiva de bienes o servicios, con el objeto de obtener un ingreso, actuando en calidad de propietario o arrendatario de los medios de producción.
Características de las personas dueñas de micronegocios:
• Son propietarias o poseedoras de los medios de producción con los cuales desarrollan su actividad económica. En consecuencia, son propietarias o poseedoras de: - La materia prima con la que fabrican los bienes - Las herramientas, los equipos, la maquinaria o las instalaciones con las cuales desarrollan su negocio - El (los) vehículo(s) con el (los) cual(es) ejercen su actividad - Los productos fabricados o comercializados
• Prestan servicios técnicos o profesionales siempre y cuando no sean subordinados.
• Son responsables de la deuda u obligación contraída en el proceso de producción, comercialización o prestación del servicio que genera los ingresos.
• Buscan su clientela o son responsables de ello.
• Pueden ser operados por una sola persona.
Las actividades económicas que realizan los micronegocios comprenden desde la pequeña miscelánea de barrio hasta los servicios de consultoría especializada, incluye las profesiones liberales, las ventas ambulantes y las confecciones al interior de la vivienda. Es un grupo muy heterogéneo y puede desarrollar la actividad en cualquier emplazamiento (vivienda, local, puerta a puerta, etc.).
Variación anual y variación doce meses de la cantidad de micronegocios, personal ocupado y valor nominal de los ingresos (Porcentaje) Total Nacional – I trimestre (2025p – 2024)

Fuente: DANE



En el primer trimestre de 2025, la cantidad de micronegocios aumentó 8,3% en comparación con el mismo periodo de 2024. Por el contrario, el personal ocupado por

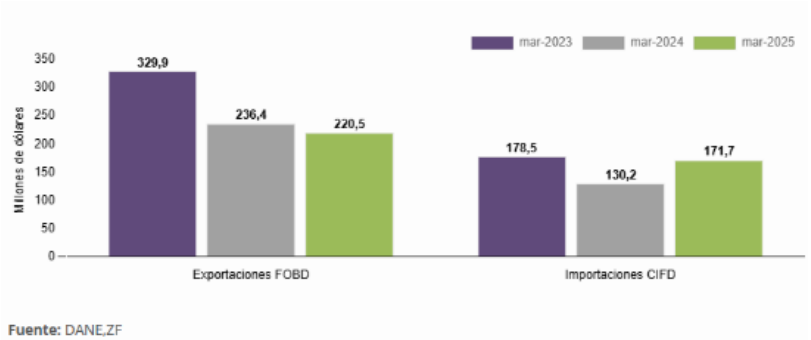
estas unidades económicas disminuyó 0,6%. Respecto a los ingresos de los micronegocios disminuyeron 8,5% en este mismo intervalo de tiempo.

Las actividades económicas que tuvieron mayor contribución positiva a la variación total de la cantidad de micronegocios en el primer trimestre de 2025 fueron Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas (3,9 p.p.); Alojamiento y servicios de comida (1,1 p.p.) y Transporte y almacenamiento (1,1 p.p.). Por su parte, Industria manufacturera (0,2 p.p.) y Otras actividades de servicios (0,5 p.p.) contribuyeron en menor medida a la variación total de la cantidad de micronegocios.

3.1.2. Zonas Francas

Valor de las exportaciones e importaciones totales en las zonas francas colombianas (millones de dólares) Marzo 2023- 2025

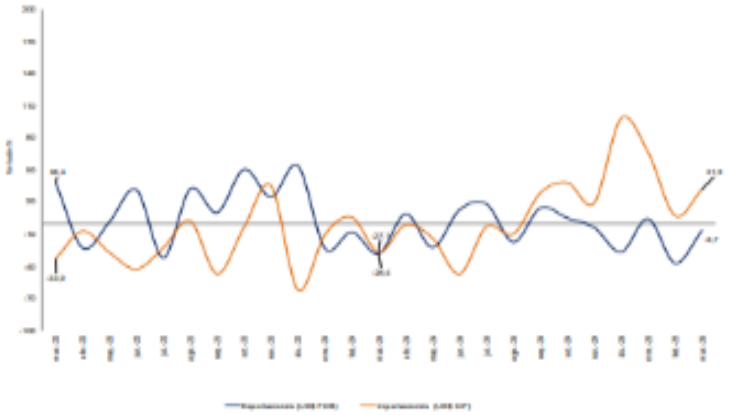
Fuente: DANE



Fuente: DANE,ZF

En marzo de 2025 las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas registraron una disminución de 6,7%, al pasar de US$236,4 millones FOB en marzo de 2024 a US$220,5 millones FOB en el mismo mes de 2025.

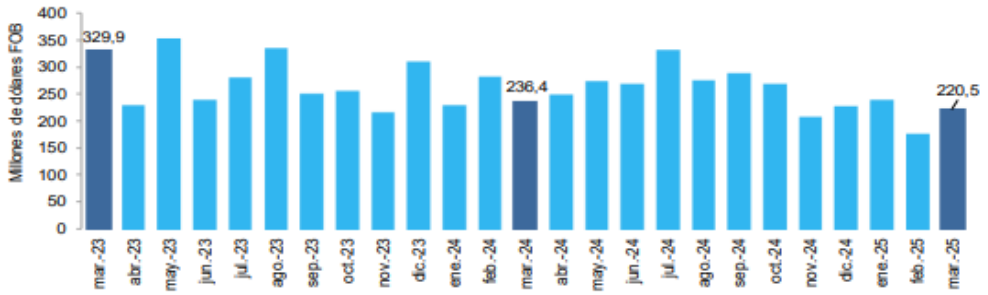
Variación anual de las exportaciones e importaciones de zonas francas. Total nacional – Marzo 2023 / Marzo 2025



Fuente: DANE

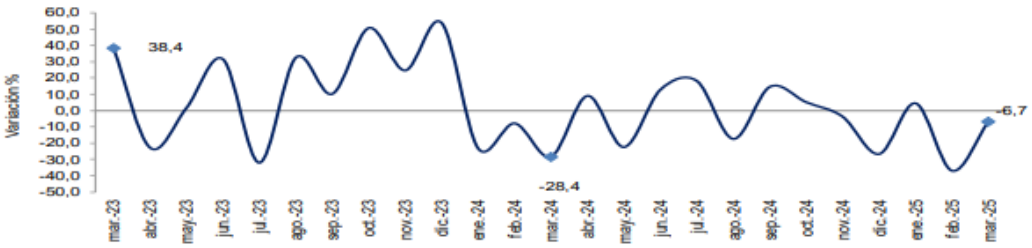
En marzo de 2025 las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas registraron una disminución de 6,7%, al pasar de US$236,4 millones FOB en marzo de 2024 a US$220,5 millones FOB en el mismo mes de 2025.

Exportaciones totales Marzo 2023 / Marzo 2025



Fuente: DANE

Variación anual de las exportaciones totales Marzo 2023 – Marzo 2025



Fuente: DANE

En marzo de 2025, las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes (ZFP) registraron una disminución de 13,9%, lo que contribuyó negativamente con 7,7 puntos porcentuales a la variación total de las exportaciones (-6,7%). Por su parte, las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes Especiales (ZFPE) registraron un aumento de 2,2% con una contribución positiva de 1,0 punto porcentual.

Las ZFP Palmaseca y ZFP Cartagena en conjunto contribuyeron negativamente con 9,8 puntos porcentuales. En contraste, ZFP Rionegro y ZFP Cencauca (Parque industrial caloto) aportaron en conjunto 3,0 puntos porcentuales positivos a la variación total.

Exportaciones según países de destino

En marzo de 2025, la disminución de las ventas externas hacia Puerto Rico aportó negativamente 10,1 puntos porcentuales a la variación de las exportaciones (-6,7%). Así mismo, las exportaciones hacia India y Emiratos Árabes contribuyeron, en conjunto, con 7,6 puntos porcentuales negativos a la variación total. En contraste, las ventas externas de mercancías con destino a Países Bajos y Estados Unidos aportaron en conjunto 11,9 puntos porcentuales positivos a la variación de las exportaciones totales.

Comportamiento del valor FOB de las exportaciones según país de destino. Marzo (2025/2024)

	Marzo		
País destino	Variación (%)	Contribución (pp)	Distribución (%)
Total	-6,7		100,0
Puerto Rico	-44,7	-10,1	13,4
India	-98,1	-5,1	0,1
Emiratos Árabes	-97,8	-2,5	0,1
Países Bajos	73,3	4,1	10,3
Estados Unidos	36,7	7,9	31,5
Demás Países	-2,2	-0,9	44,7

Fuente: DANE

Comportamiento general de las importaciones

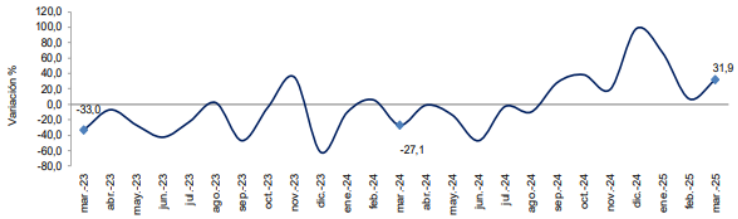
En marzo de 2025 las importaciones de las zonas francas aumentaron 31,9%, al pasar de US$130,2 millones CIF en marzo de 2024 a US$171,7 millones CIF en el mismo mes de 2025.

Importaciones totales Marzo 2023 – Marzo 2025

Fuente: DANE



Variación anual de las importaciones totales Marzo 2023 – Marzo 2025



Fuente: DANE

En marzo de 2025, el comportamiento de las importaciones totales se explicó por las Zonas Francas Permanentes (ZFP) (48,1%) que contribuyeron con 27,0 puntos porcentuales positivos.

Por zonas francas, las ZFP Conjunto industrial Parque Sur y la ZFP Internacional del Atlántico aportaron en conjunto 12,6 puntos porcentuales positivos.

Contrarrestan ZFP Gachancipá (ZOFRANDINA) y ZFP de Tocancipá aportando en conjunto 5,1 puntos porcentuales negativos a la variación total de las importaciones.

Comportamiento del valor CIF de las importaciones según país de origen Marzo (2025/2024)

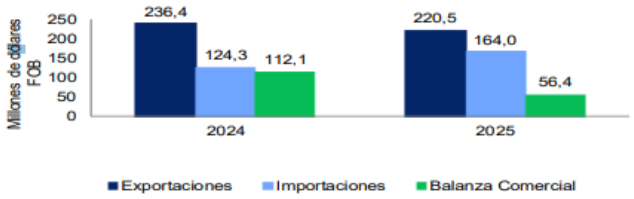
Fuente: DANE

	Marzo		Enero- marzo 2025/2024	
Código operación	Variación (%)	Contribución (pp)	Variación (%)	Contribución (pp)
Total	31,9		33,6	
Ingreso desde el resto del mundo de materias primas, insumos, bienes intermedios, partes y piezas para ser transformadas.	35,3	29,3	31,9	26,3
Ingreso desde el resto del mundo de maquinaria, equipos y repuestos para el desarrollo de la actividad de un usuario de zona franca.	14,6	2,3	59,2	8,2
Demás operaciones[1]	21,4	0,3	-29,0	-1,0

Comportamiento general de la balanza comercial

En marzo de 2025 la balanza comercial de las zonas francas colombianas registró un superávit de US$56,4 millones FOB. En el mismo mes del año anterior registró un superávit de US$112,1 millones FOB.

Balanza comercial Marzo 2024 – Marzo 2025



Fuente: DANE

Durante lo corrido del año hasta el mes de marzo 2025, la balanza comercial de las zonas francas colombianas registró un superávit de US$ 92,2 millones FOB, mientras que en el mismo periodo del año anterior registró un superávit de US$ 339,8 millones FOB.

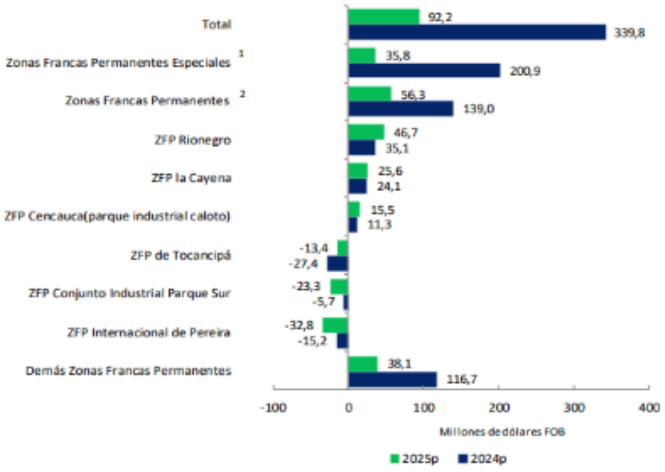
Las ZFP presentaron un superávit en su balanza comercial de US$ 56,3 millones FOB.

• Los mayores superávits se registraron en la ZFP Rionegro (US$ 46,7 millones), seguida de la ZFP la Cayena (US$ 25,6 millones).

• El mayor déficit lo registró la ZFP Internacional de Pereira (US$ 32,8 millones)

Balanza comercial según Zonas Francas Enero 2025 – Enero 2024

Fuente: DANE



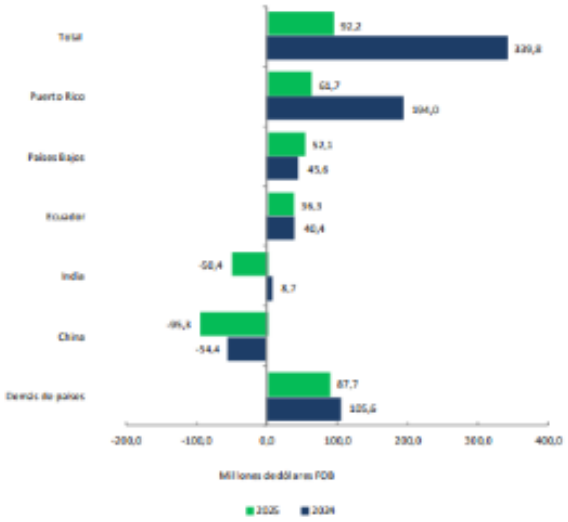
Balanza comercial según países

Durante el año corrido hasta marzo 2025, la balanza comercial de las zonas francas por países presentó los siguientes resultados:

- Los mayores superávits se registraron en Puerto Rico (US$ 61,7 millones), Países Bajos (US$ 52,1 millones) y Ecuador (US$ 36,3 millones)

- Por su parte, los mayores déficits se presentaron en India (US$ 50,4 millones) y China (US$ 95,3 millones).

Fuente: DANE



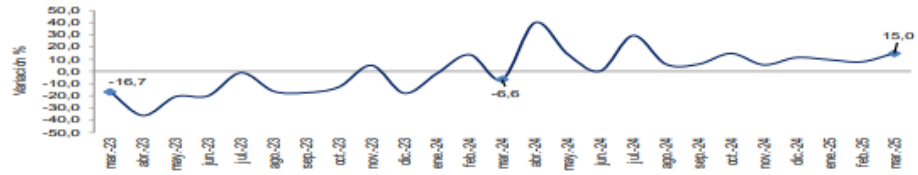
Ingresos totales Marzo 2023 – Marzo 2025



Fuente: DANE

Variación anual de los Ingresos totales Marzo 2023 – Marzo 2025

Fuente: DANE



En marzo de 2025 los ingresos desde el territorio aduanero nacional aumentaron 14,3% y contribuyeron positivamente con 9,9 puntos porcentuales a la variación total (15,0%)

Salidas Totales

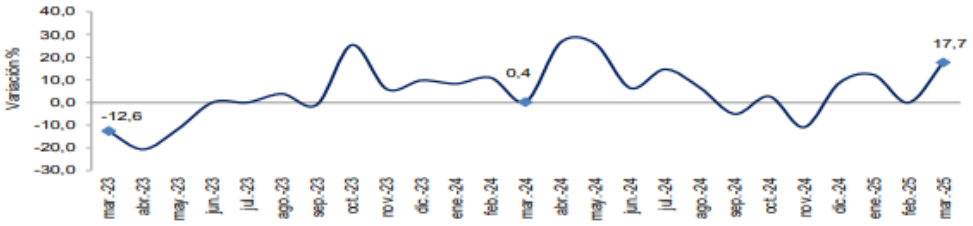
En marzo de 2025, las salidas totales de mercancías desde las zonas francas colombianas aumentaron 17,7%, al pasar de US$2.807,0 millones FOB en marzo de 2024 a US$3.303,5 millones FOB en marzo de 2025.

Salidas totales Marzo 2023 – Marzo 2025



Fuente: DANE

Variación anual de las salidas totales Marzo 2023 – Marzo 2025



Fuente: DANE

En marzo de 2025, las salidas al territorio aduanero nacional aumentaron 18,5% y aportaron 15,7 puntos porcentuales positivos a la variación total (17,7%).

3.1.3. Datos sector inmobiliario arrendamiento inmuebles comerciales Colombia según DANE

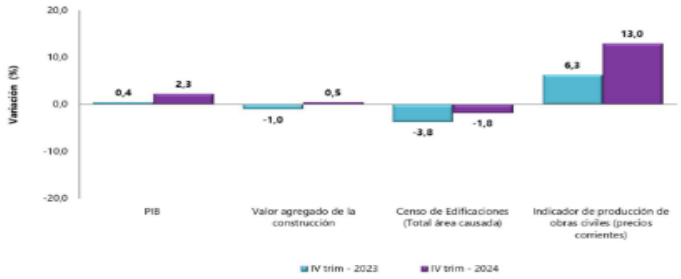
En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Actividades inmobiliarias Tasas de crecimiento en volumen1 Primer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025^{Pr}-I / 2024^{Pr}-I	2025^{Pr}-I / 2024^{Pr}-IV
Actividades inmobiliarias	2,1	0,5

Fuente DANE

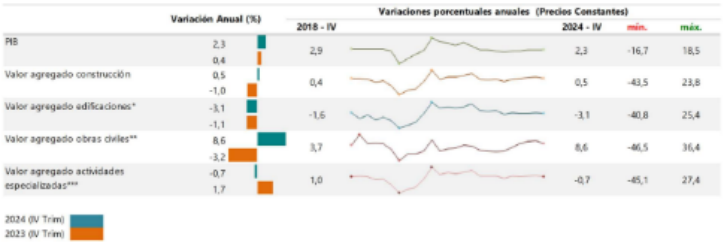
Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2023 – 2024pr)



Fuente: DANE

En el cuarto trimestre de 2024 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2023. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento en el valor agregado de la construcción de 0,5% en su variación anual, que se explica principalmente por el crecimiento del valor agregado de las obras civiles (8,6%). Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones y el de las actividades especializadas decrecieron en -3,1% y -0,7% respectivamente.

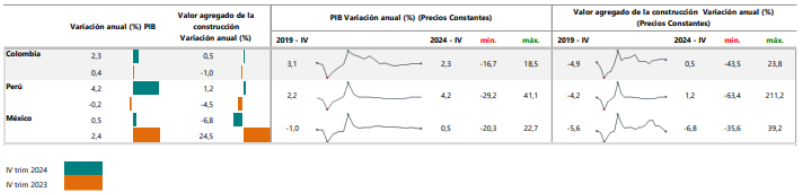
Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes)
2018 – 2024pr (IV trimestre)



Fuente: DANE

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2024 (octubre – diciembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Perú registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 4,2% seguido de Colombia que presentó un crecimiento de 2,3% y México que presentó un incremento de 0,5%. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Perú de 1,2%, Colombia de 0,5% y en México se registró una variación de - 6,8%.

Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica.
Variación anual
2019 (IV trimestre) – 2024pr (IV trimestre)



Fuente: DANE

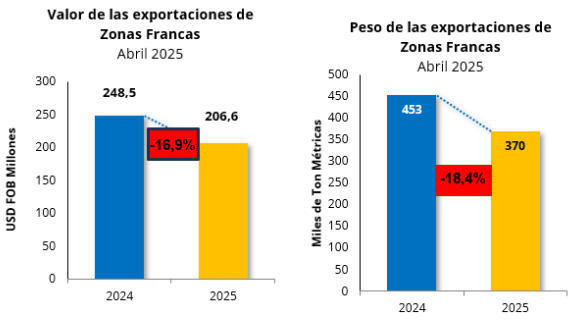
La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,5% de los ocupados. En enero de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 4,0%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumentaron 3,0% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Para enero de 2025, 1.497 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 49,2% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas (736 miles de personas), que además presentaron un aumento del 16,7%, es decir, 105 mil personas más con respecto enero de 2024.

3.1.3.1 Comercio Exterior Zonas Francas abril 2025 según Analdex

Conforme Analdex en su página web (https://analdex.org/2025/06/24/comercio-exterior-zonas-francas-abril-2025/) se encontró que la incidencia de las zonas francas en las exportaciones con corte a abril 2025, en donde también se encuentra descrita la Zona Franca Palmaseca, es la siguientes:

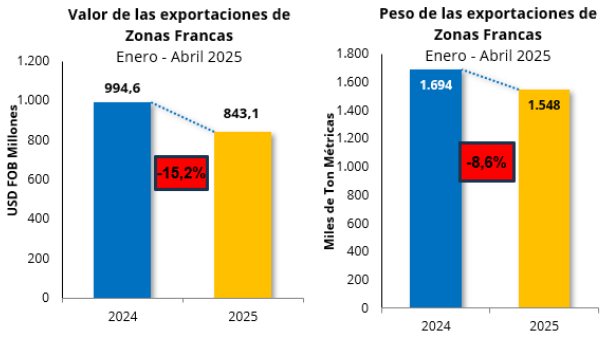
> "*El comercio exterior zonas francas abril 2025 respecto a las exportaciones cayó en un 16,9% en comparación con el mismo mes en el 2024, pasando de USD FOB $248,8 millones a USD FOB $206,5 millones en abril de 2025. Por su parte, el peso de las ventas externas registró una caída del 18,4% en el cuarto mes del año, pasando de 453,3 mil toneladas métricas a 369,9 mil toneladas métricas.*



Fuente: Analdex, datos DANE

Exportaciones año corrido

En lo corrido de 2025, se registró un decrecimiento de 15,2% en el envío de mercancías al exterior desde zonas francas, pasando de USD FOB $994,6 millones en 2024 a USD FOB $843,1 millones en 2025. En cuanto al peso exportado, se evidenció una reducción del 8,6% frente al mismo periodo del 2024, al pasar de 1.694 mil toneladas métricas a 1.548 mil toneladas métricas vendidas al exterior en el 2025.



Fuente: Analdex, datos DANE

El valor de las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes Especiales (ZFPE) en lo corrido del año, disminuyó un 22,2% con respecto al mismo periodo de 2024, registrando una contribución negativa de 10,9 puntos porcentuales a la variación total. Este tipo de zona franca registró una participación de 44,8% en el total de las ventas realizadas desde el régimen franco.

De igual manera, en lo corrido del año las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes (ZFP) registraron un decrecimiento de 8,6% con relación al mismo periodo en 2024, contribuyendo negativamente en 4,4 puntos porcentuales a la variación total. Este tipo de zona franca presentó una participación del 55,2% sobre el agregado de las exportaciones.

Exportaciones según Zonas Francas enero - abril 2025					
Zonas Francas	Millones de dólares FOB				
	2024	2025	Var. (%)	Contr.	Part. 2025
Total	**994,6**	**843,1**	**-15,2**		**100%**
Zonas Francas Permanentes Especiales	**486,1**	**378,1**	**-22,2**	**-10,9**	**44,8%**
Zonas Francas Permanentes	**508,5**	**465,0**	**-8,6**	**-4,4**	**55,2%**
ZFP Rionegro	56,4	69,6	23,3	1,3	8,3%
ZFP la Cayena	57,0	57,1	0,1	0,0	6,8%
ZFP Barranquilla	53,8	54,2	0,8	0,0	6,4%
ZFP Cencauca(parque industrial caloto)	37,0	45,2	22,1	0,8	5,4%
ZFP Pacífico	35,9	31,1	-13,2	-0,5	3,7%
ZFP Internacional del Atlántico	30,5	31,1	1,8	0,1	3,7%
ZFP Bogotá	35,2	28,6	-18,8	-0,7	3,4%
ZFP Cartagena	36,5	28,1	-23,2	-0,9	3,3%
ZFP Candelaria	28,9	24,6	-15,0	-0,4	2,9%
ZFP Tayrona	6,3	19,2	203,8	1,3	2,3%
ZFP Intexzona	15,6	17,2	10,3	0,2	2,0%
ZFP Parque Central	24,7	12,7	-48,3	-1,2	1,5%
ZFP Palmaseca	58,4	9,2	-84,3	-4,9	1,1%
ZFP de Tocancipá	4,8	7,7	59,9	0,3	0,9%
ZFP de Occidente	7,5	7,6	1,5	0,0	0,9%
ZFP Internacional de Pereira	4,2	5,2	24,4	0,1	0,6%
ZFP Quindío Zona Franca S.A.	2,4	4,8	102,2	0,2	0,6%
ZFP Santa Marta	3,2	4,0	24,5	0,1	0,5%
ZFP Metropolitana	1,2	2,3	87,5	0,1	0,3%
ZFP las Américas	1,6	2,2	36,1	0,1	0,3%
ZFP de Urabá	1,4	1,3	-5,6	0,0	0,2%
ZFP Conjunto Industrial Parque Sur	1,1	1,3	16,7	0,0	0,2%
ZFP Santander	0,1	0,2	82,9	0,0	0,0%
ZFP Parque Industrial FEMSA	0,1	0,2	98,9	0,0	0,0%
ZFP Gachancipá (ZOFRANDINA)	0,0	0,1	195,6	0,0	0,0%
ZFP Internacional Valle De Aburrá Zofiva SAS	4,2	0,0	-99,3	-0,4	0,0%
ZFP Cúcuta	0,2	0,0	-90,1	0,0	0,0%
ZFP Zonamerica S.A.S.	0,0	0,0	63,8	0,0	0,0%
ZFP Centro Logístico del Pacífico CELPA	0,0	0,0	**	0,0	0,0%
ZFP SurColombiana	0,1	0,0	-100,0	0,0	0,0%
Demás zonas francas permanentes	0,0	0,1	2.414,0	0,0	0,0%

Fuente: Analdex, datos DANE

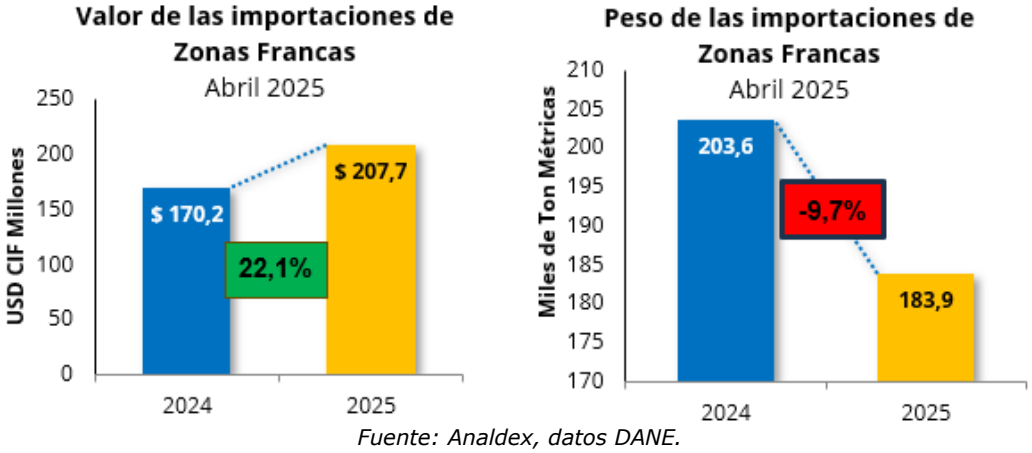
Las Zonas Francas Permanentes con mayores exportaciones a corte de abril, en primer lugar, se ubicó la ZFP Rionegro con un crecimiento del 23,3% y ventas externas por USD FOB $69,6 millones en 2025 respecto a USD FOB $56,4 millones en 2024. En segundo lugar, se ubicó ZFP La Cayena con USD FOB $57,1 millones, evidenciando un aumento de 0,1%. En tercer lugar, se ubicó la ZFP Barranquilla, la cual registró una variación positiva de 0,8%, pasando de USD FOB $53,8 millones a USD FOB $54,2 millones en el mismo periodo de 2025.

Principales destinos de las exportaciones desde Zonas Francas.
En lo corrido de 2025, el principal destino del comercio exterior zonas francas abril 2025 tuvo un comportamiento donde Estados Unidos fue el principal socio comercial de las exportaciones del régimen franco colombiano. Este destino alcanzó un valor de USD FOB $306,9 millones, con un crecimiento de 36,4% en comparación con el mismo rango de tiempo en 2024. Así mismo, los demás socios comerciales principales fueron la Unión Europea con USD FOB $130,5 millones y un decrecimiento de 4,4%, Puerto Rico con USD FOB $65,6 millones y un decrecimiento de 66,9%. Finalmente, Ecuador es el cuarto socio comercial, con un total de USD FOB $51,8 millones, lo que representa una variación negativa de 14,9%.

...

Importaciones de abril 2025

El comercio exterior zonas francas abril 2025 en cuanto a importaciones evidenció una variación positiva de 22,1%, al pasar de USD CIF $170,2 millones en el cuarto mes de 2024 a USD CIF $207,7 millones en el mismo mes de 2025. Por otra parte, el volumen de las importaciones presentó un decrecimiento de 9,7%, pasando de 203,6 mil toneladas métricas en abril de 2024 a 183,9 mil toneladas métricas en el mismo mes de 2025.



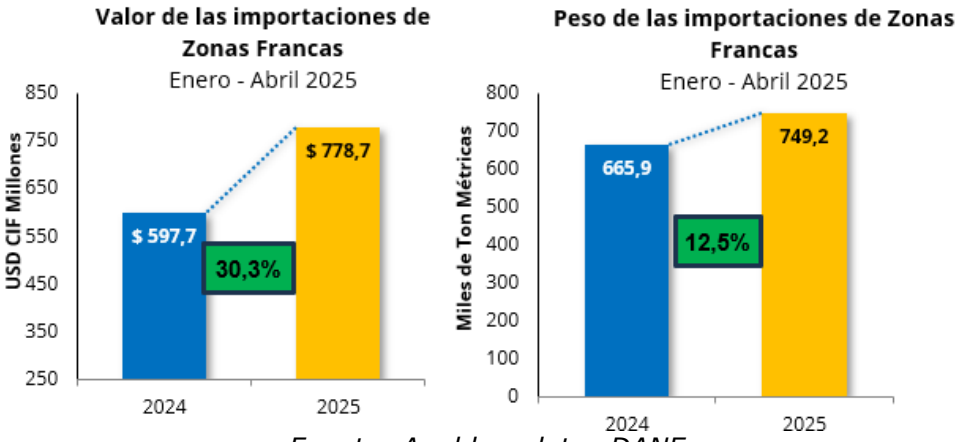
Fuente: Analdex, datos DANE.

Para este mes, el comportamiento del valor de las importaciones totales del régimen franco se explicó principalmente por el crecimiento en las importaciones de las Zonas Francas Permanentes (ZFP) en 23,7%, aportando positivamente 13,5 puntos porcentuales en la variación total. Por su parte, las compras al exterior por parte de las Zonas Francas Permanentes Especiales (ZFPE), registraron un crecimiento de 38,9% y una contribución positiva de 16,8 puntos porcentuales a la variación total.

Importaciones año corrido

En lo corrido del año las importaciones de las zonas francas alcanzaron un valor de USD CIF $778,7 millones, lo que representó una variación positiva de 30,3% respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2024, en el cual se presentaron compras externas por un valor de USD CIF $597,7 millones.

La variación positiva del volumen de las importaciones totales (12,5%) se explicó al pasar de 665,9 mil toneladas importadas en el 2024 a 749,2 mil toneladas en el 2025.



Fuente: Analdex, datos DANE.

El valor de las importaciones de las Zonas Francas Permanentes Especiales (ZFPE) en lo corrido del año, incrementó un 38,9% con respecto al mismo periodo de 2024, registrando una contribución positiva de 16,8 puntos porcentuales a la variación total. Este tipo de zona franca registró una participación de 46,0% en el total de las ventas realizadas desde el régimen franco.

De igual manera, en lo corrido del año las importaciones de las Zonas Francas Permanentes (ZFP) registraron un crecimiento de 23,7% con relación al mismo periodo en 2024, contribuyendo positivamente en 13,5 puntos porcentuales a la variación total. Este tipo de zona franca presentó una participación del 54,0% sobre el agregado de las importaciones.

Hablando de Zonas Francas Permanentes con mayores importaciones a corte de abril, en primer lugar, se ubicó la ZFP Internacional de Pereira con un crecimiento del 60,1%, con compras externas por USD CIF $50,8 millones respecto al mismo periodo del 2024. En segundo lugar, se ubicó la ZFP Barranquilla con USD CIF $46,5 millones, evidenciando un crecimiento de 30,0%. En tercer lugar, se ubicó la ZFP Internacional del Atlántico, la cual registró una variación positiva de 3,1%, pasando de USD CIF $41,1 millones a USD CIF $42,4 millones en el mismo periodo de 2025.

Importaciones según Zonas Francas Enero - Abril 2025					
Zonas Francas	Millones de dólares CIF				
	2024	2025	Variación (%)	Contr. (%)	Part. 2025
Total	**597,7**	**778,7**	**30,3**		**100,0%**
Zonas Francas Permanentes Especiales	**257,9**	**358,4**	**38,9**	**16,8**	**46,0%**
Zonas Francas Permanentes	**339,7**	**420,3**	**23,7**	**13,5**	**54,0%**
ZFP Internacional de Pereira	31,8	50,8	60,1	3,2	6,5%
ZFP Barranquilla	35,8	46,5	30,0	1,8	6,0%
ZFP Internacional del Atlántico	41,1	42,4	3,1	0,2	5,4%
ZFP de Tocancipá	42,1	40,1	-4,8	-0,3	5,2%
ZFP Conjunto Industrial Parque Sur	11,3	37,5	230,8	4,4	4,8%
ZFP Bogotá	23,0	29,0	25,9	1,0	3,7%
ZFP la Cayena	22,4	26,1	16,5	0,6	3,4%
ZFP Cencauca(parque industrial caloto)	22,9	24,0	5,0	0,2	3,1%
ZFP Pacífico	13,8	19,3	39,8	0,9	2,5%
ZFP Candelaria	16,2	16,8	3,4	0,1	2,2%
ZFP Cartagena	12,9	14,2	10,0	0,2	1,8%
ZFP Parque Central	12,3	13,5	9,2	0,2	1,7%
ZFP Intexzona	5,5	10,1	83,4	0,8	1,3%
ZFP Rionegro	9,1	9,7	6,4	0,1	1,2%
ZFP Gachancipá (ZOFRANDINA)	10,2	8,7	-14,8	-0,3	1,1%
ZFP Palmaseca	3,2	5,0	56,5	0,3	0,6%
ZFP Tayrona	2,4	4,1	72,6	0,3	0,5%
ZFP de Occidente	3,2	3,8	18,9	0,1	0,5%
ZFP Santa Marta	3,1	3,2	0,8	0,0	0,4%
ZFP Palermo	0,4	3,0	565,8	0,4	0,4%
ZFP Parque Industrial FEMSA	1,5	2,3	51,2	0,1	0,3%
ZFP Metropolitana	2,1	1,3	-37,8	-0,1	0,2%
ZFP Parque Industrial Dexton	0,9	1,0	17,0	0,0	0,1%
ZFP Santander	0,5	0,6	31,6	0,0	0,1%
ZFP las Américas	0,3	0,5	49,9	0,0	0,1%
ZFP Zonamerica S.A.S.	0,2	0,3	67,6	0,0	0,0%
ZFP Cúcuta	0,1	0,2	264,6	0,0	0,0%
ZFP Quindío Zona Franca S.A.	0,0	0,2	473,4	0,0	0,0%
ZFP Centro Logístico del Pacífico CELPA	0,2	0,1	-54,8	0,0	0,0%
ZFP Internacional Valle De Aburrá Zofiva SAS	0,0	0,0	54,7	0,0	0,0%
ZFP Centro Logístico Industrial del Pacífico CLIP S.A.S.	0,0	0,0	-100,0	0,0	0,0%
ZFP SurColombiana	0,0	0,0	-100,0	0,0	0,0%
Demás Zonas Francas Permanentes	11,0	6,0	-45,6	-1,5	0,8%

Fuente: Analdex, datos DANE.

Principales países de origen de las importaciones desde Zonas Francas

En 2025 al mes de abril, Estados Unidos fue el principal origen de las importaciones de las zonas francas, con un valor de USD CIF de $327,4 millones, presentando un crecimiento de 33,5% en comparación con 2024. En segundo lugar, se encuentra China, con un valor importado de USD CIF $138,0 millones y un crecimiento de 31,4%. Otro de los principales orígenes de compras al exterior es la Unión Europea, que registra un decrecimiento de 10,4%, y sus importaciones alcanzan la cifra de USD CIF $96,9 millones."

3.1.3.2 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones

El índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED), es un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país. El ICOCED incluye dentro de la medición, la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos,

además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos.

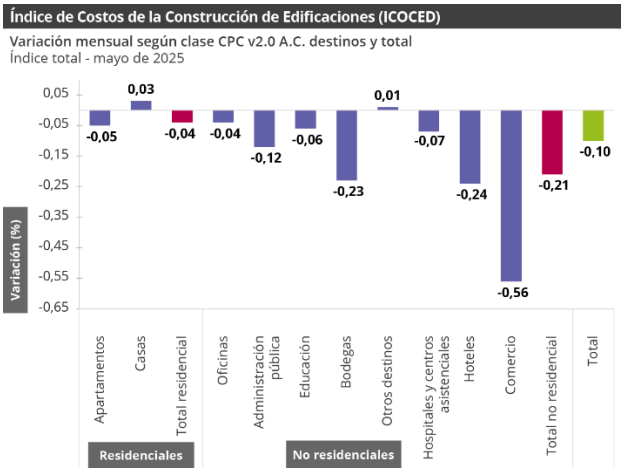
En enero de 2025, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 1,82%, en comparación con enero de 2025. Para edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (1,84%) y aportó 1,20 puntos porcentuales, y para edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (1,80%) y contribuyó con 0,62 puntos porcentuales.

Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicó por debajo del promedio nacional (1,82%): Apartamentos (1,81%), Bodegas (1,78%), Administración Pública (1,77%), Hoteles (1,71%), Oficinas (1,61%) y Comercio (1,68%).

En mayo de 2025, la variación mensual del ICOCED fue -0,10%, en comparación con abril de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,21%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,04%).

Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,10%): Comercio (-0,56%), Hoteles (-0,24%), Bodegas (-0,23%), y Administración pública (-0,12%).

Por otra parte, los destinos: Hospitales y centros asistenciales (-0,07%), Educación (-0,06%), Apartamentos (-0,05%), Oficinas (-0,04%), Otros destinos (0,01%) y Casas (0,03%), se ubicaron por encima del promedio nacional.

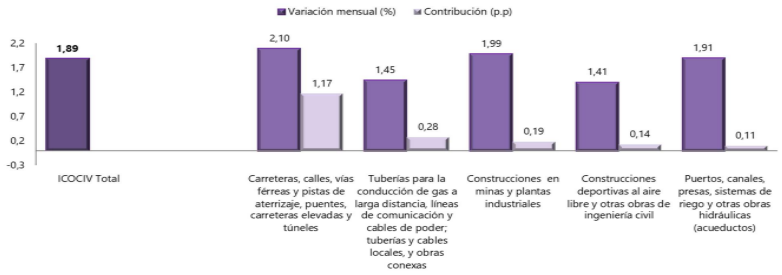


Fuente: DANE Información mayo 2025

3.1.3.3. Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV)

En enero de 2025, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – (ICOCIV), registró una variación mensual de 1,89%, con respecto a diciembre de 2024. Según tipos de construcción, los grupos: Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (2,10%), Construcciones en minas y plantas industriales (1,99%) y Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (1,91%) se ubicaron por encima del promedio nacional, el resto de los grupos se ubicaron por debajo del promedio nacional. (Fuente: DANE).

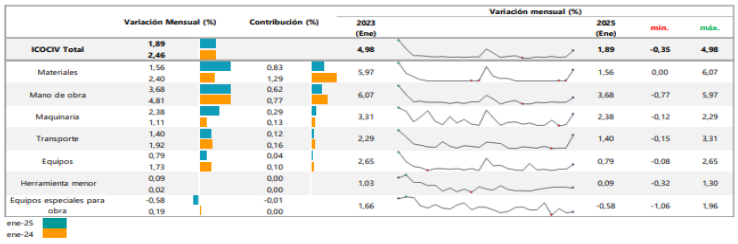
Gráfico 20. Variación mensual y contribución del ICOCIV según tipos de construcción
Total nacional
Enero 2025pr



Fuente: DANE

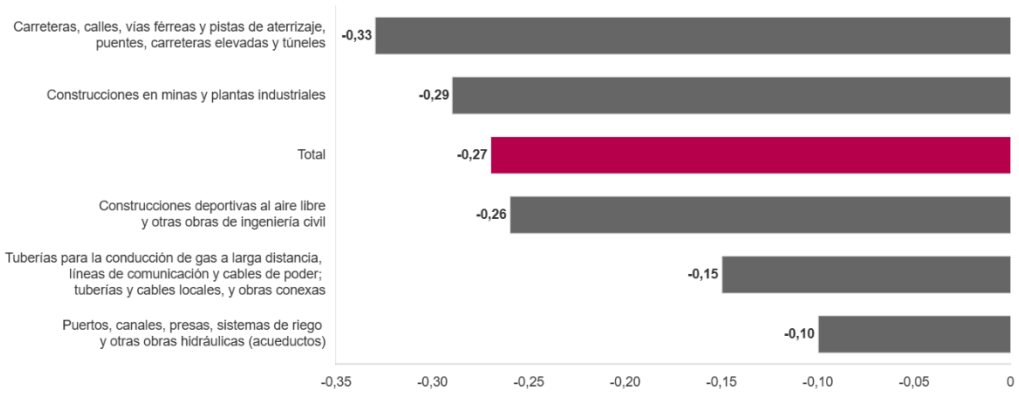
Por grupos de costos, en enero de 2025, las mayores variaciones positivas de precios con respecto a enero de 2024 se presentaron en: mano de obra (3,68%), maquinaria (2,38%), materiales (1,56%) y transporte (1,40%). (Fuente: DANE).

Gráfico 21. Variación mensual y contribución del ICOCIV, por grupos de costos
Total nacional
2024 – 2025pr (enero)



Fuente: DANE

En mayo de 2025, la variación mensual del ICOCIV fue -0,27%, en comparación con abril de 2025. Dos de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles, se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,27%): Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (-0,33%) y Construcciones en minas y plantas industriales (-0,29%). (Fuente: DANE).



Fuente: DANE

Por otra parte, las agrupaciones: Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (-0,26%), Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas (-0,15%) y Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (-0,10%), se ubicaron por encima del promedio nacional. (Fuente: DANE).

3.1.3.4. Indicador de Producción de Obras Civiles (precios corrientes)

En el cuarto trimestre de 2024, el indicador de producción de obras civiles (IPOC) registró un crecimiento de 13,0%, con relación al cuarto trimestre de 2023 y está explicado principalmente por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra; el grupo de Construcción en minas y plantas industriales (65,2%), Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (25,2%) y Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (9,6%), los cuales sumaron en conjunto 15,5 puntos porcentuales a la variación anual (13,0%).

Gráfico 23. Variación anual del Indicador de Producción de Obras Civiles (precios corrientes)
Total Nacional
2021 - 2024pr



Fuente: DANE

Al desagregar por las 15 subclases de obras civiles, las subclases: Construcciones en minas (61,6%), Centrales eléctricas (69,3%), Carreteras (excepto carreteras elevadas); calles y ferrocarriles (6,1%), Puentes y carreteras elevadas (89,6%), Acueductos y otros conductos de suministro de agua, represas, excepto gasoductos (39,8%) y Obras para la comunicación de larga distancia y las líneas eléctricas (cables) (41,6%) sumaron 17,4

puntos porcentuales a la variación anual del indicador. Por su parte, las subclases Otras obras de ingeniería civil (- 19,3%) y Cables locales y obras conexas (-49,2%) restaron en conjunto 3,7 puntos porcentuales a la variación anual del IPOC (13,0%). (Fuente: DANE).

3.1.3.5. Índice de precios de edificaciones nuevas (IPEN)

Edificaciones habitacionales y no habitacionales: Al analizar este tipo de edificaciones, se observa un incremento de 3,56% en el total de las edificaciones con fines habitacionales y de 3,24% para los destinos diferentes a vivienda.

Edificaciones comercializables y no comercializables: Las edificaciones comercializables y no comercializables registraron incremento en el precio del metro cuadrado construido de 3,69% y 1,10%, respectivamente.

Edificaciones comercializables según destino: Al analizar el comportamiento de las edificaciones comercializables, en todos los destinos se presentan incrementos. Los principales aumentos se registran en casas (5,75%), bodegas (4,41%) y comercio (3,97%).

Edificaciones no comercializables según destino: Los principales incrementos de las edificaciones no comercializables se presentaron en administración pública (12,70%) y hoteles (6,10%). El destino otros usos no clasificados disminuyó 4,67%.

Áreas Metropolitanas y Urbanas: Para el primer trimestre de 2009, las principales alzas por áreas urbanas y metropolitanas se presentaron en Cali (4,71%) y Bogotá (4,62%). (Fuente: DANE).

3.2. ZONAS ECONÓMICAS ESPECIALES

"Michael Porter (1990) define a los Clusters o agrupamientos como la concentración geográfica de sectores productivos conectados por enlaces (verticales y horizontales) de varias clases. Este fenómeno sumado a la existencia de una fuerte competencia doméstica serían los dos factores claves para convertir lo que denomina como "diamante" en un sistema efectivo para mantener los niveles de innovación necesarios y así sostener y aumentar las ventajas competitivas". (Artaza Venegas, G., 2020).

"Porter define el "diamante" como la combinación de los cuatro determinantes básicos de la capacidad competitiva de una industria en particular: "1) Las condiciones de los factores (la posición de la nación en lo que concierne a mano de obra especializada, infraestructura, materias primas, etc. necesaria para competir en un sector dado) ; 2) Las condiciones de la demanda (la naturaleza de la demanda interior de los productos y servicios del sector); 3) Sectores afines y de apoyo (La presencia o ausencia en la nación de sectores proveedores y de sectores afines que sean internacionalmente competitivos) ; 4) Estrategia, estructura y rivalidad de la empresa (Las condiciones vigentes en la nación respecto a cómo se crean, organizan y gestionan las compañías, así como la naturaleza de la rivalidad doméstica)"(p.110)". (Artaza Venegas, G., 2020).

"En cuanto a las ZEE, Thomas Farole y Gokhan Akinci (2011) las definen de modo amplio como "zonas geográficamente demarcadas insertas dentro de los límites nacionales de un Estado, con una normativa que regula los negocios diferente a la que prevalece en el resto del territorio nacional. Estas reglas diferenciadas aplican principalmente para las condiciones de inversión, comercio internacional y aduanas, impuestos y regulación ambiental; mediante las cuales la Zona percibe un ambiente de negocios que pretende ser más liberal desde una perspectiva política y más efectivo desde una perspectiva administrativa que el que existe en el territorio nacional" (pp.1-3)." (Artaza Venegas, G., 2020).

"Las zonas Económicas especiales (ZEE) se han convertido en una herramienta popular para que los gobiernos de todo el mundo atraigan inversión extranjera directa (IED) y estimulen el crecimiento económico. Estas áreas designadas, generalmente ubicadas cerca de puertos o importantes centros de transporte, ofrecen una variedad de incentivos y beneficios tanto para empresas nacionales como extranjeras. Comprender el concepto y el funcionamiento de las ZEE es crucial para cualquier inversor o formulador de políticas que busque fomentar las entradas de ied. En esta sección profundizaremos en los aspectos clave de las ZEE, incluidos sus objetivos, ventajas y desafíos potenciales." (*Comprensión de las Zonas Económicas Especiales (Zee) - FasterCapital*, s. f.)

"Las ZEE son áreas geográficas designadas dentro de un país que están sujetas a regulaciones y políticas económicas distintas, que a menudo difieren de las del resto del país. El objetivo principal del establecimiento de ZEE es atraer inversión extranjera, promover las exportaciones y generar oportunidades de empleo. Al ofrecer un entorno favorable a las empresas con procedimientos simplificados, burocracia reducida e incentivos fiscales, las ZEE pretenden crear un ecosistema favorable para que las empresas prosperen." (Comprensión de las Zonas Económicas Especiales (Zee) - FasterCapital, s. f.).

"Las ZEE ofrecen una variedad de incentivos para atraer inversores. Estos pueden incluir exenciones o reducciones de impuestos, importación y exportación de bienes libres de impuestos, procedimientos aduaneros simplificados, regulaciones laborales relajadas y acceso a infraestructura de calidad. Estos beneficios reducen significativamente el costo de hacer negocios y mejoran la competitividad de las empresas que operan dentro de la zona. Por ejemplo, la ZEE de Shenzhen en China desempeñó un papel crucial a la hora de atraer inversión extranjera al ofrecer exenciones fiscales y políticas preferenciales a las empresas que establecieran instalaciones de fabricación." (Comprensión de las Zonas Económicas Especiales (Zee) - FasterCapital, s. f.).

El desarrollo de las ZEE ha tenido gran preponderancia por ejemplo en China (Artaza Venegas, G., 2020; Fu, X., & Gao, Y., 2007), donde cuenta con más de 20 ZEE (Process, 2025), y se consideran como áreas económicas y aduaneras designadas, generalmente ubicadas cerca de ciudades, puertos o distritos específicos. Se benefician de marcos administrativos, regulatorios y fiscales distintos a los del resto del país. (Process, 2025). En términos generales las ZEE cumplen con los principios de una economía de libre mercado y de capitalismo liberal y disfrutan de cierta autonomía en sus políticas y reglamentos. Sin embargo también es importante precisar que dichas zonas también están sujetas a la supervisión y dirección del gobierno central, como supervisor de las actividades económicas y financieras en todo el territorio de la República Popular china (Academia L., 2023).

Las Zonas Económicas Especiales (o Zonas de Libre Comercio) son una política económica del gobierno chino introducida en 2013 como parte de un amplio plan para impulsar y promover la inversión extranjera directa en diversos sectores según la región. Las primeras zonas económicas especiales (ZEE) se crearon con el fin de promover el comercio internacional. Las primeras Zonas de Libre Comercio (ZLC) designadas se inauguraron en Shanghái en 2013, seguidas de Guangdong, Tianjin y Fujian en 2015. (Guía de las 21 mejores zonas de libre comercio de China; China, 2025).

Las empresas registradas (ubicación del domicilio social) dentro de los límites de estas ZEE disfrutan de: - Tasas impositivas corporativas más bajas. - Exención de impuestos de importación hasta que las mercancías se trasladen fuera de la ZEE (fuera del almacén). -Tipo de cambio de divisas gratuito (sin comisiones por conversión de las principales divisas). - Un despacho de aduanas rápido y agilizado. - Un centro de proveedores de transporte, preparación y embalaje, y servicios logísticos para elegir. Todo cerca. - Una devolución del IVA más rápida. Tras el éxito de las primeras cuatro ZLC, el PCCh decidió abrir ZLC adicionales con diferentes incentivos económicos (no sólo comerciales) para alinearse con la economía planificada por el gobierno en todo su territorio. (China, 2025).

Las ZEE son Zonas de Procesamiento de Exportación (EPZ) que, facilitan la manufactura de bienes para exportación, simplifican procedimientos aduaneros; Son Zonas de Libre Comercio (FTZ) que promueven el comercio internacional con ambiente regulatorio liberalizado, Ofrecen acceso facilitado a mercados y procedimientos comerciales simplificados; Son Zonas de Desarrollo de Alta Tecnología porque se convierten en Centros estratégicos para innovación y avance tecnológico, Apoyan I+D, manufactura de alta tecnología e industrias avanzadas; Son Zonas Integrales Aduaneras que permiten importar, manufacturar, procesar y reexportar con exenciones fiscales, Optimizan operaciones de cadena de suministro, Facilitan servicios de valor agregado; Son Zonas de Cooperación Económica Transfronteriza, porque promueven cooperación económica con países vecinos, Facilitan logística transfronteriza y comercio. Presenta Ventajas principales tales como: Beneficios fiscales: Tasas de impuesto corporativo reducidas, exenciones de IVA y aranceles, Regulaciones optimizadas: Procesos simplificados de registro y licencias, Soporte de infraestructura: Redes de transporte modernas, telecomunicaciones avanzadas, Acceso a talento: Concentración de trabajadores calificados y profesionales, Protección de propiedad intelectual: Medidas fortalecidas para proteger innovaciones. (Acclime, China, 2024).

La ZEE se han expandido por el mundo y entre ellas en "la experiencia china con las Zonas Económicas Especiales y sus enseñanzas para el desarrollo regional del sureste mexicano" (Hernández, R. C., 2019), se encontró que "En febrero de 2018 se comenzaron a recibir las solicitudes de inversión en tierra privada y a otorgar los permisos, mientras que para la tierra pública se ofreció concesión a los grandes administradores de experiencia global, para lo cual se han realizado giras de promoción en Asia entre Corea, Japón y Singapur, y los lineamientos y los concursos públicos quedaron terminados para junio de 2018" (Hernández, R. C., 2019). De ahí que se tenga que la manera como México ha entrado en dicho proceso es a través de la concesión de las zonas públicas a los particulares.

De igual manera y para el mismo año El Salvador incursionó en dicho proceso de creación de ZEE, para mejorar su economía local y nacional, conforme lo indicó la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES), al realizar el Análisis de

la Ley de Zonas Económicas Especiales región sur oriental de El Salvador y la implementación de una normatividad especial. (Fusades.org, 2019).

Entre otros muchos ejemplos que se pudieran traer a colación de la expansión de las ZEE, en Latinoamérica, y que no es el objeto del presente documento.

Otra de las manifestaciones de la ZEE son las Zonas Francas, de las cuales se continua su estudio en el siguiente numeral.

3.2.1. Zonas Francas

"El modelo de zonas francas nació en Colombia en los años cincuenta con la Ley 105 de 1958, la cual dio origen a la Zona Franca de Barranquilla. Sin embargo, en 1994 se proyectó una nueva visión sobre el tema, ya que el régimen pasó a ser administrado por el sector privado, inicialmente con el objetivo primordial de impulsar las exportaciones, dentro de la política de apertura económica de la época." (ANCP-CCE, 2023).

"De acuerdo con la definición legal, la zona franca se ha entendido como un área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios o actividades comerciales, bajo una normativa especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior." (ANCP-CCE, 2023).

"El régimen de zonas francas se encuentra principalmente regulado por la Ley 1004 de 2005 y el Decreto 2147 de 2016 y tienen como propósitos generar empleo, atraer inversiones de capital, promover el desarrollo de las regiones donde operan, incentivar procesos industriales altamente productivos y competitivos, impulsar la creación de economías de escala y simplificar los procedimientos para el comercio de bienes y servicios." (ANCP-CCE, 2023).

Las Zonas Francas son áreas geográficas delimitadas dentro del territorio nacional, donde se desarrollan actividades industriales de bienes y servicios o actividades comerciales bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior.

"Se cree que el número de Zonas Francas (ZFs) en el mundo asciende a miles y está aumentando. La Organización Internacional del Trabajo (OIT) (2014) informó de que había más de 3.500 "zonas de procesamiento de exportaciones" en el mundo a partir de 2014, y The Economist (2015) declaró que había 4.300 "zonas de libre comercio" a partir de 2015. La encuesta en línea de la OMA, realizada en 2018 con 61 encuestados miembros de la OMA, mostró que el número de zonas francas sumaba más de 2.300 en los países encuestados." (Organización Mundial de Aduanas (OMA), 2020).

"El establecimiento y el funcionamiento de las zonas francas, normalmente acompañadas de incentivos económicos, incluida una supervisión reglamentaria limitada de las mercancías, disposiciones especiales para aduanas y otros derechos, y exenciones reglamentarias, han desempeñado un papel importante en la política de desarrollo económico/industrial de muchos países. La rápida expansión de las zonas francas ha sido impulsada principalmente por decisiones políticas estrechamente afiliadas a las estrategias nacionales de desarrollo económico." (Organización Mundial de Aduanas (OMA), 2020).

Además del desarrollo económico nacional, las Zonas Francas son atractivas para la inversión extranjera, ya que "la inversión extranjera directa y las Zonas Francas, a nivel mundial han probado ser uno de los medios de inversión más eficientes en los últimos años. Tanto China como Costa Rica han pasado por grandes cambios en estos temas" (Barahona, M. K., 2019).

La Zona Franca es el área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. Las mercancías ingresadas en estas zonas se consideran fuera del territorio aduanero nacional para efectos de los impuestos a las importaciones y a las exportaciones. (Art. 1° de la Ley 1004 de 2005).

En Colombia La Zona Franca tiene como finalidad: 1. Ser instrumento para la creación de empleo y para la captación de nuevas inversiones de capital. 2. Ser un polo de desarrollo que promueva la competitividad en las regiones donde se establezca. 3. Desarrollar procesos industriales altamente productivos y competitivos, bajo los conceptos de seguridad, transparencia, tecnología, producción limpia, y buenas prácticas empresariales. 4. Promover la generación de economías de escala. 5. Simplificar los procedimientos del comercio de bienes y servicios, para facilitar su venta. (Art. 2° de la Ley 1004 de 2005).

Los objetivos de las zonas francas en Colombia son: promover el comercio nacional, internacional, la industrialización de bienes y la prestación de servicios destinados a comercio externo, servir de instrumento de creación de empleo, captar nuevas inversiones de capital, promover la competitividad en las regiones, promover y generar economías de escala, desarrollar y promover el encadenamiento industrial, permitir la nacionalización de algunos bienes, entre otros.

3.2.2. Usuarios

En el marco del régimen de zonas francas existen diversas clases de usuarios (empresas) en las zonas francas. A continuación, vamos a detallar qué consiste cada uno, así como el rol que cumplen dentro de las mismas.

Usuario Operador

Es una compañía ubicada en cada Zona Franca que controla, promociona y asesora, también tiene la misión de reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT)https://www.mincit.gov.co/ el cumplimiento de los compromisos de empleo e inversión.

El Usuario Operador es una empresa que se encarga de la administración, promoción, control, supervisión y dirección de la zona franca en la que se encuentra; por lo que su rol es fundamental para su correcto funcionamiento. Además, los usuarios operadores son los encargados de autorizar a las organizaciones que se van instalando, además las guía y asesora.

Usuarios Industriales de Servicios

Son empresas que desarrollan actividades vinculadas a la logística, empaque, transporte, distribución, etiquetado, almacenamiento, telecomunicaciones y la transmisión de datos, entre otras cosas. Se encargan, además, de la investigación tecnológica y científica, de asistencia médica, soporte técnico y la reparación de equipos, así como de los servicios de consultoría o auditorías. Este tipo de negocios benefician a muchas compañías ubicadas en Colombia, ofreciendo ventajas importantes como el flujo de caja, nacionalizaciones parciales, altos estándares de seguridad y doble control de inventarios, entre otras.

Es decir, juegan un rol totalmente diferente al usuario operador de zona franca, ya que está del otro lado de la moneda.

Usuarios Industriales de Bienes

Son empresas autorizadas para la producción, transformación y ensamblaje de materias primas o productos semiterminados o intermedios en bienes y productos finales a través del procesamiento. Estas funciones deben realizarse solamente al interior de la zona franca que le corresponde.

Usuarios Comerciales

Como su nombre lo indica, los usuarios comerciales de las zonas francas son empresas que se encargan de realizar actividades de comercialización, almacenamiento, conservación, mercadeo y distribución de mercancías propias o de terceros para vender en Colombia o a otros países, aprovechando el beneficio de no nacionalizar en la segunda opción.

A diferencia de los casos anteriores, hay algunas restricciones que los usuarios comerciales tienen. Una de ellas es que no pueden ocupar un área de más del 15% del área total de la zona franca donde se encuentran. Además, el usuario comercial no puede tener calificación de bienes ni de servicios y por ser compañías ya existentes en Colombia, no tienen el beneficio de renta diferencial.

Usuarios Expositores

Los expositores son organizaciones que se instalan temporalmente en las zonas francas transitorias cuando hay eventos o ferias. Cabe resaltar que, estos eventos son considerados de carácter relevante a nivel nacional o internacional, siendo esta particularidad la que habilita a que sean llevados a cabo en el marco del régimen de Zona Franca.

Usuarios administradores

Dentro de las zonas francas transitorias, los usuarios administradores son empresas que llevan a cabo la organización de eventos que tienen relevancia en términos nacionales o internacionales. En este sentido, el usuario administrador es la persona que se encarga de ejecutar actividades de administración, dirección y promoción de estos eventos que tienen lugar en las zonas francas transitorias.
Los beneficios legales del régimen franco que aplican en Colombia son:

- Tarifa única del impuesto sobre la renta del 20%

• No se causan ni pagan tributos aduaneros (IVA y arancel) en las mercancías que se introduzcan a la Zona Franca.
• Posibilidad de exportación desde Zona Franca a terceros países y al mercado nacional.
• Las mercancías de origen extranjero introducidas a la zona franca podrán permanecer en ellas indefinidamente.
• Exención del IVA para las materias primas, partes, insumos y bienes terminados que se vendan desde el territorio aduanero nacional a usuarios industriales de bienes o de servicios de Zona Franca o entre estos.

3.2.3. Clases de Zonas Francas

Conforme a la normatividad, las zonas francas pueden ser permanentes, permanentes especiales o transitorias:

- Zona franca permanente. Es el área delimitada del territorio nacional, en la que se instalan múltiples usuarios industriales o comerciales, los cuales gozan de un tratamiento tributario, aduanero y de comercio exterior especial.
- Zona franca permanente especial. Es el área delimitada del territorio nacional, en la que se instala un único usuario industrial, el cual goza de un tratamiento tributario, aduanero y de comercio exterior especial.
- Zona franca transitoria. Es el área delimitada del territorio nacional, donde se celebran ferias, exposiciones, congresos y seminarios de carácter nacional e internacional, que revistan importancia para la economía y/o el comercio internacional, y que gozan de un tratamiento tributario, aduanero y de comercio exterior especial.

3.2.4. Caracterización del sector de usuarios operadores de zonas francas

3.2.4.1. Caracterización del sector de usuarios operadores de zonas francas referidos en proceso de licitación 2024 y primer semestre de 2025:

En estudios y documentos de los procesos anteriores se señaló que: A la fecha hay 120 zonas francas declaradas, de las cuales 42 son zonas francas permanentes y 78 son zonas francas permanentes especiales. Adicionalmente 39 zonas francas cuentan con la autorización de usuario operador de zona franca, de estas 34 son zonas francas permanentes y 5 zonas francas permanentes especiales.

TOTAL USUARIOS OPERADORES	39
ZFPE	5
ZFP	34

Las zonas francas permanentes con la autorización de usuario operador administran la siguiente cantidad de zonas francas (ZFP y ZFPE):

NÚMERO DE USUARIOS OPERADORES	CANTIDAD ZONAS FRANCAS ADMINISTRADAS
1	32

1	11
1	10
2	8
2	5
2	4
3	2
27	1

Experiencia de las zonas francas como usuario operador:

EXPERIENCIA UOZF	CANTIDAD
Menos de 10 años	6
Entre 11 y 20 años	19
más de 20 años	9

Cantidad Usuarios operadores por región:

REGIÓN	UOZF
ANDINA	16
CARIBE	11
PACÍFICA	6
ORINOQUÍA	1

Cantidad de usuarios operadores por departamentos:

DEPARTAMENTO	ZFP	ZFPE
Antioquia	3	1
Atlántico	2	
Bolívar	4	1
Casanare	1	
Cauca	1	
Cundinamarca	9	1
Huila	1	
La Guajira	1	
Magdalena	4	1
Quindío	1	
Risaralda	1	
Santander	1	
Valle del Cauca	5	1

Patrimonio Zonas Francas Permanentes

SMMLV*	Millones de Pesos	Total ZFP

0-10000	0-13.000	8
10001-20000	13.001-26.000	10
20001-30000	26.001-39.000	6
Mayor a 30001	Mayor a 39.001	10

*SMMLV 2024: $1.300.000

Zonas Francas Permanentes declaradas antes de la LEY 1004 DE 2005.

NIT	ZONA FRANCA	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN	FECHA DE CREACION ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS - ZF INDUSTRIAL Y COMERCIAL
800194632	RIONEGRO	Industrial	No. 94 del 10 de febrero de 1993	Rionegro -Antioquia	12 de Marzo de 1993
800178052	CANDELARIA	Industrial	No. 95 del 10 de febrero de 1993	Cartagena - Bolivar	Decreto 2077 de 1973
800185347	BOGOTA	Industrial	No. 934 del 6 de agosto de 1993	Bogotá -Cundinamarca	
800173565	PACIFICO	Industrial	No. 1035 del 26 de agosto de 1993	Palmira -Valle del Cauca	Escritura del 1 de julio de 1992
800215583	PALMASECA	Industrial	No. 835 del 2 de junio de 1994	Palmira -Valle del Cauca	Decreto 1095 de Julio de 1970
800186284	BARRANQUILLA	Industrial	No. 978 del 20 de junio de 1994	Barranquilla - Atlántico	Ley 105 del 31 de diciembre de 1958
800213678	CARTAGENA	Industrial	No. 977 del 20 de junio de 1994	Cartagena - Bolivar	Decreto 2077 de octubre de 1973
800253739	CUCUTA	Industrial	No. 1059 del 29 de junio de 1994	Cúcuta - Norte de Santander	Decreto 584 de abril de 1972
900527943	STA MARTA	Industrial	No. 1060 del 29 de junio de 1994	Santa Marta - Magdalena	Decreto 1144 de junio de 1974
801000577	EJE CAFETERO	Industrial	No. 751 del 03 de julio de 1996	Armenia - Quindío	

Zonas Francas Permanentes declaradas - ZFP

NIT	ZONA FRANCAPERMANENTE	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
900107673	LA CAYENA	Industrial	No.12560 del 25 de octubre de 2007.	BARRANQUILLA – ATLANTICO
900757848	INTERNACIONAL DEL ATLANTICO	Industrial	No.13914 del 22 de noviembre de 2007.	GALAPA - ATLANTICO
900138370	PARQUE INDUSTRIAL ZONA FRANCA DEXTON S.A.S.	Industrial	No.15991 del 26 de diciembre de 2007.	CARTAGENA – BOLIVAR
900077452	INTEXZONA S.A.	Industrial	No.1834 de Febrero 25 de 2008.	COTA – CUNDINAMARCA
900166187	TAYRONA S.A.	Industrial	No.4335 de Mayo 19 de 2008.	SANTA MARTA –MAGDALENA
900194463	ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABA S.A.S	Industrial	No. 5423 de Junio 20 de 2008.	APARTADO – ANTIOQUIA
900162578	LAS AMÉRICAS S.A.S. UOZF	Industrial	No. 5657 de Junio 27 de 2008.	SANTA MARTA – MAGDALENA
900224887	OCCIDENTE	Industrial	No.1825 del 18 de Diciembre de 2008.	MOSQUERA, CUNDINAMARCA
900212743	TOCANCIPA	Industrial	No.6045 de junio 8 de 2009.	TOCANCIPA, CUNDINAMARCA
900258560	SANTANDER S.A.	Industrial	No.012842 de Noviembre 22 de 2009.	FLORIDABLANCA – SANTANDER
900342798	CORPORACION EMPRESARIAL DEL NORTE DEL CAUCA - CENCAUCA - ZONA FRANCA DEL CAUCA	Industrial	No. 14071 de Diciembre 24 de 2009.	PUERTO TEJADA – CAUCA
900269883	ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S	Industrial	No.772 de Febrero 1 de 2010.	COTA – CUNDINAMARCA
900311215	INTERNACIONAL DE PEREIRA	Industrial	No. 6840 de julio 15 de 2010.	PEREIRA – RISARALDA
900235978	BRISA S.A.	Industrial	No. 7613 de agosto 5 de 2010.	DIBULLA – GUAJIRA
800215583	CONJUNTO INDUSTRIAL PARQUE SUR	Industrial	No. 09463 del 15 de septiembre de 2010.	VILLARICA – CAUCA
901301268	PARQUE CENTRAL S.A.S.	Industrial	No. 10629 de octubre 13 de 2010.	TURBACO – BOLIVAR
900313107	SURCOLOMBIANA S.A.S.	Industrial	No. 13785 de diciembre 23 de 2010.	PALERMO – HUILA
900213428	CELPA S.A.	Industrial	No. 2634 de marzo 2 de 2011.	BUENAVENTURA -VALLE DEL CAUCA

Comercio,
Industria y Turismo

Zonas Francas Permanentes declaradas - ZFP

NIT	ZONA FRANCA PERMANENTE	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
900319582	EXXENTA ZONA FRANCA GACHANCIPÁ	Industrial	No. 11967 del 17 de noviembre de 2011	GACHANCIPA CUNDINAMARCA
900283591	INTERNACIONAL VALLE DE ABURRÀ "ZOFIVA S.A.S".	Industrial	No. 7957 del 24 de octubre de 2012	CALDAS- ANTIOQUIA
900409651	PALERMO USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA S.A.S.	Industrial	No. 1042 del 14 de febrero de 2013	SITIONUEVO – MAGDALENA
900452881	FEMSA	Industrial – Bebidas	No. 2102 del 15 de marzo de 2013	TOCANCIPA – CUNDINAMARCA
900303250	SANTELCA INTERPRISE S.A.S	Industrial	No. 007432 del 3 de septiembre de 2013	TURBANA – BOLIVAR
900402212	ZONAMERICA S.A.S.	Servicios – Industrial	No. 5163 del 2 de julio de 2014	CALI - VALLE DEL CAUCA
900559480	ANADARKO	Exploración y/o producción de hidrocarburos costa afuera	No. 02227 del 11 de noviembre de 2016	COSTA CARIBE
830111642	PETROBRAS INTERNATIONAL BRASPETRO BV - SUCURSAL COLOMBIA	Exploración y/o producción de hidrocarburos costa afuera	No. 0290 del 22 de febrero de 2017	COSTA CARIBE
900874145	ZFB EL DORADO S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	Industrial - Bebidas y Alimentos	No. 0542 del 28 de marzo de 2017	SESQUILE – CUNDINAMARCA
901032383	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL DEL PACIFÍCO CLIP S.A.S.	Industrial	No. 0763 del 19 de abril de 2018	YOTOCO - VALLE DEL CAUCA
901156172	NOBLE ENERGY COLOMBIA LIMITED	Industrial	No 0313 del 3 de marzo de 2020	COSTA CARIBE
901312508	ZFP CENTRAL CASANARE S.A.	Agroindustrial	No 1105 del 5 de noviembre de 2020	CASANARE – NUCHIA
901170872	ZFP CRISTALINA S.A.S.	Industrial	No 1201 del 26 de noviembre de 2020	BOLIVAR – TURBACO
901393023	ZFP SHELL	Exploración y/o producción de hidrocarburos costa afuera	No 1133 de 26 de octubre de 2021	COSTA CARIBE

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

NIT	ZONA FRANCA	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
900136638	CERVECERÍA DEL VALLE S.A.	Industrial - Bebidas	No.4767 del 30 de abril de 2007.	YUMBO -VALLE DEL CAUCA
900117087	BIOCOMBUSTIBLES SOSTENIBLES DEL CARIBE S.A.	Agroindustrial - Biocombustibles - Aceite de Palma	No.12771 del 30 de octubre de 2007.	SANTA MARTA - MAGDALENA
900104517	BIO D S.A.	Agroindustrial - Biocombustibles - Aceite de Palma	No.13930 del 22 de noviembre de 2007.	FACATATIVA - CUNDINAMARCA
900150942	AGROINDUSTRIAS DEL CAUCA S.A.	Agroindustrial – Azúcar	No.15748 del 20 de diciembre de 2007.	GUACHENE –CAUCA
900164755	ARGOS S.A.	Industrial – Cemento	No.181 de 9 de enero de 2008.	CARTAGENA – BOLIVAR
900149460	GYPLAC S.A.	Industrial - Placas Yeso cartón	No.293 del 14 de enero de 2008.	CARTAGENA MAMONAL - BOLIVAR
860002464	CORFERIAS S.A..	Servicios	No.5425 de Junio 20 de 2008	BOGOTA – CUNDINAMARCA
900147693	ECODIESEL COLOMBIA S.A..	Agroindustria - Biocombustibles - Aceite de Palma	No.5686 del 27 de junio de 2008.	BARRANCABER MEJA-SANTANDER
900189181	PEPSICO ALIMENTOS LTDA.	Industrial – Alimentos	No.6748 Julio 28 de 2008.	FUNZA, CUNDINAMARCA
800084048	TERMINAL DE CONTENEDORES DE BUENAVENTURA – MARINILLA	Servicios Portuarios	No.10409 del 28 de octubre de 2008	BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA
830036921	VIDRIO ANDINO S.A..	Industrial - Vidrio Plano	No. 0121 del 11 de Noviembre de 2008	SOACHA – CUNDINAMARCA
900112515	REFINERÍA DE CARTAGENA S.A. REFICAR	Industrial - Refinería	No.1397 del 10 de Diciembre de 2008	CARTAGENA – BOLIVAR
800187234	SOCIEDAD PORTUARIA DE SANTA MARTA – SPSM	Servicios Portuarios	No.1886 del 19 de Diciembre de 2008	SANTA MARTA-MAGDALENA
800116164	CONTECAR S.A	Servicios Portuarios	No. 2704 del 13 de Marzo de 2009	CARTAGENA – BOLIVAR
817000705	COLOMBINA DEL CAUCA S.A.	Industrial – Galletas	No.3285 del 31 de marzo de 2009.	SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

NIT	ZONA FRANCA	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
830113630	CELSIA S.A. E.S.P.	Generación Energía	No.3681 de abril 13 de 2009.	BARRANQUILLA – ATLANTICO
817002510	CARVAJAL PULPA Y PAPEL S.A.S.	Industrial – Papel	No.4890 de mayo 12 de 2009.	GUACHENE – CAUCA
900260749	TELEMARK SPAIN S.L. SUCURSAL COLOMBIA	Servicios - Call Center	No.6387 de junio 17 de 2009.	PEREIRA – RISARALDA
900261353	HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL	Servicios – Salud	No.7849 de julio 27 de 2009.	RIONEGRO – ANTIOQUIA
900208445	CERAMICA SAN LORENZO INDUSTRIAL DE COLOMBIA	Industrial – Cerámica	No.012663 de Noviembre 20 de 2009.	SOPO – CUNDINAMARCA
900248882	CLINICA PORTOAZUL S.A.	Servicios – Salud	No.13085 de Diciembre 02 de 2009.	PUERTO COLOMBIA – ATLANTICO
900251415	PROTISA COLOMBIA S.A.	Industrial - Productos higiénicos	No.13273 de Diciembre 04 de 2009.	GACHANCIPA - CUNDINAMARCA
900304632	ECONTACT COL S.A.S.	Servicios - Call Center	No.14072 de Diciembre 24 de 2009.	MANIZALES - CALDAS
900291018	CLINICA LOS NOGALES SAS	Servicios – Salud	No.14200 de Diciembre 30 de 2009.	BOGOTA - CUNDINAMARCA
900239671	PRAXAIR GASES INDUSTRIALES LTDA.	Industrial-Gases	No.14170 de Diciembre 30 de 2009.	TOCANCIPA - CUNDINAMRCA
900225515	EXTRACTORA LOMA FRESCA SUR DE BOLIVAR S.A.	Agroindustrial - Aceite Crudo de Palma	No. 9985 de septiembre 27 de 2010	SAN PABLO - BOLIVAR
900269916	BIONERGY ZF S.A.S	Agroindustrial – Etanol	No.1933 de Marzo 1 de 2010.	PUERTO LOPEZ -META
900239001	PRODUCTOS FAMILIA CAJICA S.A.	Industrial – Papel	No.3097 de Abril 7 de 2010.	CAJICA - CUNDINAMARCA
800186891	SOCIEDAD PORTUARIA REGIONAL DE BARRAQUILLA S.A.	Servicios – Portuarios	No.4666 de mayo 14 de 2010	BARRANQUILLA - ATLANTICO
900330752	FUNDACION FOSUNAB	Servicios – Salud	No.4966 de mayo 25 de 2010	FLORIDABLANCA - SANTANDER
900329584	ALIMENTOS NARIÑO S.A.	Agroindustrial	No. 5224 de junio 1 de 2010	IPIALES-NARIÑO
900271428	PROCEDADORA DE ACEITE ORO ROJO LTDA	Agroindustrial - Aceite Palma	No. 6177 de junio 25 de 2010	SABANA DE TORRES - SANTANDER
900335691	CLINICA HISPANOAMERICA S.AS	Servicios – Salud	No.12652 de diciembre 1 de 2010.	SAN JUAN DE PASTO –NARIÑO
800200969	SOCIEDAD PORTUARIA REGIONAL DE CARTAGENA	Servicios – Portuarios	No. 140 de enero 6 de 2011	CARTAGENA – BOLIVAR
900334071	ZONA FRANCA ESPECIAL CEMENTERA DEL MAGDALENA MEDIO S.A.S "ZOMAN"	Industrial - Cemento	No. 04553 del 19 de abril de 2011	MACEO – ANTIOQUIA

Comercio,
Industria y Turismo

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

NIT	ZONA FRANCA	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
900359452	BARRANQUILLA INTERNACIONAL TERMINAL COMPANY S.A "BITCO S.A"	Servicios – Portuarios	No. 009778 del 15 noviembre de 2013	BARRANQUILLA – ATLANTICO
900596020	GETCOM COLOMBIA S.AS.	Servicios - Call Center	No. 010089 del 22 de noviembre de 2013	BELLO – ANTIOQUIA
900482242	CENTRO HOSPITALARIO SERENA DEL MAR S.A.	Servicios – salud	No. 649 del 31 de enero de 2014	CARTAGENA – BOLIVAR
900214109	SOCIEDAD PORTUARIA MARDIQUE S.A.	Servicios – Portuarios	No. 2639 del 8 de abril de 2014	CARTAGENA – BOLIVAR
800096464	PUERTO MAMONAL S.A. SOCIEDAD PORTUARIA	Servicios – Portuarios	No. 5539 del 11 de julio de 2014	CARTAGENA – BOLIVAR
900096574	PUERTO BRISA	Servicios – Portuarios	No. 5687 del 16 de julio de 2014	DIBULLA – GUAJIRA
900474313	ACEITES Y GRASAS DEL CATATUMBO S.A.S.	Agroindustrial - Palma de Aceite	No. 5771 del 17 de abril 2014	TIBU - NORTE DE SANTANDER
900817788	CLÍNICA DE MARLY JORGE CAVELIER GAVIRIA	Servicios – Salud	No. 746 del 29 de abril de 2016	CHÍA – CUNDINAMARCA
900740827	CLÍNICA UNIVERSITARIA MEDICINA INTEGRAL S.A.S.	Servicios –Salud	No. 1101 del 21 de junio de 2016	MONTERÍA – CÓRDOBA
800033858	SOCIEDAD PORTUARIA EL CAYAO S.A. E.S.P.	Servicios – Portuarios	No. 02106 del 31 de octubre de 2016	CARTAGENA – BOLIVAR
900907364	EMPRESA COLOMBIANA DE CEMENTOS S.A.S. "ECOCEMENTOS S.A.S"	Industrial - Planta de Cemento	No. 02629 del 19 de diciembre de 2016	SONSON – ANTIOQUIA
900964443	ONELINK COLOMBIA S.A.S.	Servicios - Call Center	No. 02727 del 23 de diciembre de 2016	MEDELLIN – ANTIOQUIA
900579793	PUERTO IMPALA BARRANCABERMEJA S.A.S.	Servicios – Portuarios	No. 0128 del 24 de enero de 2017	BARRANCABERMEJA - SANTANDER
901002487	FUNDACIÓN CTIC - CENTRO DE TRATAMIENTO E INVESTIGACIÓN SOBRE CANCER LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO	Servicios – Salud	No. 1116 del 9 de junio de 2017	BOGOTA – CUNDINAMARCA
900131909	TERNIUM DEL ATLANTICO S.A.S.	Industrial - Producción de Acero	No. 1344 del 11 de junio de 2018	BARRANQUILLA – ATLANTICO

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

NIT	ZONA FRANCA	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
901085352	INSTITUTO MEDICO DE ALTA TECNOLOGIA - IMAT S.A.S.	Servicios – Salud	No. 1256 del 27 de junio de 2018	CORDOBA - MONTERIA
901122402	SCOTIA GLOBAL BUSINESS SERVICES COLOMBIA ZONA FRANCA EMPRESARIAL S.A.S.	Servicios - Call Center	No. 1430 del 23 de julio de 2018	BOGOTA - CUNDINAMARCA
901135633	SALUD PARA EL CAUCA ZONA FRANCA S.A.S. IPS	Servicios – Salud	No. 0394 del 12 de marzo de 2019	POPAYAN - VALLE DEL CAUCA
806005008	TERMOCANDELARIA S.C.A. - E.S.P.	Generación de Energía	No. 01085 del 19 de junio de 2019	CARTAGENA - BOLIVAR
901134042	CLINICA SAN MIGUEL UCI HONDA S.A.S.	Servicios – Salud	No. 0118 del 25 de junio de 2019	HONDA - TOLIMA
900777755	DIACOR SOACHA ZONA FRANCA SAS.	Servicios – salud	No. 1290 del 6 de julio de 2016	SOACHA - CUNDINAMARCA
901135048	AGROINDUSTRIAL PLENA S.A.S.	Agroindustrial	No. 1706 del 18 de septiembre de 2019	NARIÑO - PASTO
819007201	PALERMO SOCIEDAD PORTUARIA	Servicios – portuarios	No. 315 del 3 de marzo de 2020	SITIO NUEVO - MAGDALENA
900188593	PUERTO BAHIA COLOMBIA DE URABA S.A.	Servicios – Portuarios	No 76 del 10 de junio de 2020	ANTIOQUIA - TURBO
901299581	ZFPE PRODUCTOS FAMILIA RIONEGRO SAS	Industrial	No 1130 del 12 de noviembre de 2020	ANTIOQUIA - RIONEGRO
901367329	ZFPE TDCX S.A.S.	Servicios	No 0134 de 01 de febrero de 2021	BOGOTA - CUNDINAMARCA
901389361	OPTUM GLOBAL SOLUTIONS COLOMBIA S.A.S.	Servicios	No 0825 de 12 de agosto de 2021	BOGOTA - CUNDINAMARCA
901350431	ZFPE AGROINDUSTRIAL VALLAS VERDES	Agroindustrial	No 0427 de 03 de mayo de 2021	GUARNE - ANTIOQUIA
901411533	ZFPE GLOBANT COLOMBIA SAS	Servicios	No 0231 de 09 de febrero de 2022	BOGOTA - CUNDINAMARCA
901480503	ZFPE PEPSICO ALIMENTOS ANTIOQUIA SAS	Industrial	No 0303 de 25 de febrero de 2022	GUARNE - ANTIOQUIA

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

NIT	ZONA FRANCA	SECTOR	RESOLUCION No.	UBICACIÓN
900339803	EXTRACTORA LA GLORIA S.A.S	Agroindustrial - Aceite de Palma	No. 04558 del 19 de abril de 2011	LA GLORIA- CESAR
900308744	GECELCA 3 S.A.S. ESP	Industrial	No. 04557 del 19 de abril de 2011	PUERTO LIBERTADOR - CORDOBA
900343099	PROTERRA FOODS S.A.S.	Agroindustrial – Frutas	No. 007338 del 24 de junio de 2011	PALMIRA - VALLE DEL CAUCA
900416386	ZONA FRANCA INDUSTRIAL COLMOTORES S.A.S. "ZOFICOL S.A.S."	Industrial - Fabricantes de partes y componentes	No. 012008 del 18 de noviembre de 2011	BOGOTA – CUNDINAMARCA
900338494	DEXCO ZONA FRANCA (TABLEMAC MDF S.A.S.)	Industrial - Tableros MDF	No. 013513 del 30 de Diciembre de 2011	BARBOSA – ANTIOQUIA
900314026	ACEITES CIMARRONES SAS	Agroindustrial – Aceite	No. 001946 del 14 de marzo de 2012	PUERTO RICO –META
835000149	SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.	Servicios – Portuarios	No. 4744 del 26 de junio de 2012	BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA
860009873	PUERTO BAHIA	Servicios – Portuarios	No. 7247 del 26 de septiembre de 2012	CARTAGENA – BOLIVAR
900470642	MEDICAL DUARTE ZF S.A.S.	Servicios – salud	No. 9065 del 26 de noviembre de 2012	CUCUTA - NORTE DE SANTARDER
800215775	SOCIEDAD PORTUARIA REGIONAL DE BUENAVENTURA S.A.	Servicios – Portuarios	No. 8751 del 19 de noviembre de 2012	BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA
900196493	DESTILERIA RIOPAILA S.A.S.	Agroindustrial - Planta productora de Etanol.	No. 10065 del 18 de diciembre de 2012	ZARZAL - VALLE DEL CAUCA
900273253	SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO NUEVO S.A.	Servicios – Portuarios	No. 2470 del 27 de marzo de 2013	CIENAGA – MAGDALENA
900448782	SYKES COLOMBIA S.A.S.	Servicios - Call Center	No. 2531 del 3 de abril de 2013	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900519716	TERMOTASAJERO DOS S.A. E.S.P.	Servicios - Generación de energía a base de carbón.	No. 4582 del 5 de junio de 2013	NORTE DE SANTANDER – SAN CAYETANO.

Antioquia

Se pueden encontrar 3 Zonas Francas Permanentes y 7 Zonas Francas Permanentes Especiales. Zonas Francas Permanentes:

1. Zona Franca Internacional Valle de Aburrá S.A.S.
2. Zona Franca de Rionegro
3. Zona Franca de Urabá.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. K-C Antioquia Global
2. Cementera del Magdalena Medio S.A.S.
3. Tablemac MDF S.A.S., Getcom Colombia
4. Empresa Colombiana de Cementos S.A.S.
5. Ecocemento,
6. Onelink Colombia S.A.S.
7. Hospital San Vicente de Paul.

Atlántico

Se pueden encontrar 3 Zonas Francas Permanentes y 6 Zonas Francas Permanentes Especiales. Posee una economía diversificada, con fortaleza en los clúster metalmecánico, logístico, energético y de servicios empresariales, entre otros.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca de Barranquilla
2. Zona Franca La Cayena
3. Zona Franca Internacional del Atlántico

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Celsia S.A. E.S.P., Clínica Portoazul S.A.
2. Sociedad Portuaria Regional de Barranquilla S.A.
3. Sykes Colombia S.A.S.
4. Barranquilla Internacional Terminal Company S.A. BITCO
5. Ternium del Atlántico S.A.S.

Bolívar

En este departamento hay 5 Zonas Francas Permanentes y 12 Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca Candelaria
2. Zona Franca Cartagena
3. Parque Industrial Zona Franca Dexton S.A.S
4. Zona Franca Parque Central S.A.S
5. Zona Franca Santelca Interprise S.A.S.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Argos S.A., Gyplac S.A.
2. Refinería de Cartagena S.A.
3. Reficar
4. Contecar S.A.
5. Extractora Loma Fresca Sur de Bolivar S.A.
6. Sociedad Portuaria Regional de Cartagena
7. Puerto Bahía
8. Centro Hospitalario Serena del Mar S.A.
9. Sociedad Portuaria Mardique S.A.
10. Puerto Mamonal S.A. Sociedad Portuaria
11. Sociedad Portuaria El Cayao S.A. E.S.P.
12. Termocandelaria S.C.A - E.S.P.

Boyacá

Este departamento cuenta con una Zona Franca Permanente (Zona Franca de GEA S.A.S.).

Cauca

Cuenta con dos Zonas Francas Permanentes y tres Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Corporación Empresarial del Norte del Cauca – Cencauca
2. Zona Franca del Cauca y Conjunto Industrial Parque Sur.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Agroindustrias del Cauca S.A.
2. Carvajal Pulpa y Papel S.A.S.
3. Colombina del Cauca S.A.

Cesar

El Cesar cuenta con una Zona Franca Permanente Especial (Extractora La Gloria S.A.S).

Córdoba

En Córdoba se encuentran tres Zonas Francas Permanentes Especiales.

1. Gecelca 3 S.A.S Esp
2. Clínica Universitaria Medicina Integral S.A.S.
3. Instituto Médico de Alta Tecnología – IMAT S.A.S.

Cundinamarca

Se pueden encontrar ocho Zonas Francas Permanentes y 14 Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca de Bogotá
2. Intexzona S.A.
3. Zona Franca de Occidente

4. Zona Franca de Tocancipá
5. Zona Franca Metropolitana S.A.S.
6. Exxenta Zona Franca Gachancipá
7. Zona Franca FEMSA
8. ZFB El Dorado S.A.S Usuario Operador de Zona Franca.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. BIO D S.A.
2. Corferias S.A.
3. Pepsico Alimentos Ltda
4. Vidrio Andino S.A.
5. Cerámica San Lorenzo Industrial de Colombia
6. Protisa Colombia S.A.
7. Clínica Los Nogales
8. Praxxair Gases Industriales Ltda
9. Productos Familia Cajicá S.A.
10. Zona Franca Industrial Colmotores S.A.S. Zoficol
11. Clínica de Marly Jorge Cavelier Gaviría
12. Fundación CTIC - Centro de Tratamiento e Investigación sobre cáncer Luis Carlos Sarmiento Angulo
13. Scotia Global Business Services Colombia Zona Franca Empresarial S.A.S.
14. Diacor Soacha Zona Franca SAS.

Eje cafetero

En esa zona del país, se pueden encontrar dos Zonas Francas Permanentes y tres Zonas Francas Permanentes Especiales

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca del Eje Cafetero
2. Zona Franca Internacional de Pereira.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Telemark Spain S.L. Sucursal Colombia
2. Encontact Col S.A.S.

La Guajira

En esta zona del país se puede encontrar:

- Zona Franca Permanente: Brisa S.A.
- Zona Franca Permanente Especial: Puerto Brisa.

Huila

En el departamento del Huila se encuentra una Zona Franca Permanente (Surcolombiana S.A.S).

Magdalena

El Magdalena cuenta con cuatro Zonas Francas Permanentes y tres Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca de Santa Marta
2. Zona Franca Tayrona S.A.
3. Zona Franca Las Américas S.A.S. Usuario Operador de Zona Franca
4. Zona Franca Palermo Usuario Operador de Zona Franca S.A.S.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Biocombustibles Sostenibles del Caribe S.A.
2. Sociedad Portuaria de Santa Marta – SPSM
3. Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A.

Meta
Cuenta con dos Zonas Francas Permanentes Especiales.

1. Bioenergy Zona Franca S.A.S.
2. Aceites Cimarrones S.A.S.

Nariño
Cuenta con dos Zonas Francas Permanentes Especiales.

1. Clínica Hispanoamérica San Juan
2. Alimentos Nariño S.A.

Norte de Santander
En el Norte de Santander se pueden encontrar una Zona Franca Permanente y dos Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca de Cúcuta.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Aceites y Grasas del Catatumbo S.A.S.
2. Termotasajero Dos S.A. E.S.P.

Santander
En este departamento podemos encontrar una Zona Franca Permanente y cinco Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca de Santander.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Ecodiesel Colombia S.A.
2. Fundación Fosunab
3. Procesadora de Aceite Oro Rojo Ltda
4. Fundación Cardiovascular de Colombia SAS
5. Puerto Impala Barrancabermeja S.A.S.

Tolima
El departamento del Tolima, cuenta con una Zona Franca Permanente Especial (Clínica San Miguel UCI Honda S.A.S.).

Valle del Cauca

Este departamento tiene cinco Zonas Francas Permanentes y siete Zonas Francas Permanentes Especiales.

- Zonas Francas Permanentes

1. Zona Franca del Pacífico
2. Zonas Francas Palmaseca
3. Zona Franca Celpa S.A.
4. Zonamerica S.A.S.
5. Centro Logístico Industrial del Pacífico CLIP S.A.S.

- Zonas Francas Permanentes Especiales

1. Cervecería del Valle S.A.
2. Terminal de Contenedores de Buenaventura – Marinilla
3. OLMUE Colombia S.A.S
4. Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A.
5. Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura S.A.
6. Destilería Riopaola S.A.S.
7. Salud para el Cauca Zona Franca S.A.S. IPS.

3.2.4.2. Caracterización e información del sector de zonas francas referente de información por Dirección de productividad y competitividad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (Segundo semestre 2025):

En el marco de los procesos de selección que se han surtido el grupo Administrativa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, elevó solicitud de Información Régimen Zona Franca Palmaseca S.A. a través del memorando GA-2025-000246 a la Dirección de productividad y competitividad de la misma entidad.

La Dirección de productividad y competitividad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo dio respuesta mediante el radicado DPYC-2025-000275 del 2 de julio de 2025, de la siguiente manera:

> *"(...)En primer lugar, se indica que el régimen franco nacional vigente está contenido en la Ley 1004 de 2005, el Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones (Las últimas los Decretos 278 de 2021, 0027 de 2024 y 0047 de 2024), el Decreto 1165 de 2019 y sus modificaciones (Estatuto Aduanero) y la Resolución 0046 de 2019, todos los aspectos relacionados con las zonas francas incluyendo su marco normativo lo puede encontrar en el siguiente enlace: https://zf.mincit.gov.co/ o en el sublink: https://zf.mincit.gov.co/normatividad.*
>
> *En segundo lugar, se pasa a responder cada una de las inquietudes planteadas en el memorando allegado:*
>
> ***1. ¿Cuáles son las zonas francas aprobadas vigentes?***
>
> *Con corte a mayo de 2025, se encuentran declaradas 113 zonas francas, de las cuales 41 corresponden a zonas francas permanentes*

(multiempresariales) y 72 a zonas francas permanentes especiales (uniempresariales), tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

CLASE	CANTIDAD
Zonas Francas Permanentes	41
Zonas Francas Permanentes Especiales	72
TOTAL	**113**

En el siguiente enlace se puede consultar la relación de las zonas francas:

https://zf.mincit.gov.co/getattachment/estadisticas/zonas-francas-aprobadas/zonas-francas-autorizadas-08-05-2025.pdf.aspx

2. ***¿Por cuánto tiempo se concede la declaratoria de una Zona Franca? ¿Cuál es la vigencia de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A."?***

Respuesta:

El artículo 23 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones establece que el término de la declaratoria de existencia de una zona franca será hasta por treinta años, el cual podrá ser prorrogado por un término igual de treinta años, así:

> *"Artículo 23. Término de la declaratoria de existencia y prórroga. El término de la declaratoria de existencia de una zona franca será hasta por treinta (30) años, que podrá ser prorrogado por un término igual de treinta (30) años. (…)"*

En cuanto a la vigencia de la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A. se indica que la Resolución 0835 del 02 de junio de 1994 mediante la cual se declaró la citada zona franca, señala en su artículo segundo que:

> *"ARTÍCULO 2°. El término de duración de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra S.A. a que se refiere la presenta resolución será de treinta (30) años (…)"*

Adicionalmente, El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo a través de la Resolución 0543 del 30 de abril de 2024 "Por la cual se modifica la Resolución No. 0835 de 02 de junio de 1994" (Anexo 1) modificó el término de la duración de la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A., hasta el día de inicio de la ejecución del contrato de arrendamiento del inmueble resultante del proceso de selección que adelante este Ministerio, de la siguiente forma:

> *"ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR el ARTÍCULO SEGUNDO del resuelve de la Resolución 0835 de 02 de junio de 1994, el cual quedará así:*
> *"ARTICULO 2º. El término de duración de la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A. a que se refiere la presente resolución será hasta el día de inicio de la ejecución*

del contrato de arrendamiento del inmueble resultante del proceso de selección que adelante este Ministerio."

Por lo anterior, la duración de la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A. será hasta el día de inicio de la ejecución del contrato de arrendamiento del inmueble resultante del proceso de selección que adelante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

3. ¿Cuánto tiempo se demora el trámite para una declaratoria o prórroga de zonas francas?

Respuesta:

El trámite tanto para la declaratoria de existencia como para la autorización de la prórroga del término de la declaratoria de existencia de una zona franca se encuentra previsto en el artículo 49 -para la prórroga por remisión expresa del artículo 86-5- del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones, norma que consagra términos precisos para el desarrollo de la actuación y cada una de sus etapas.

Se precisa que en promedio el trámite puede durar seis (6) meses dependiendo de que tan completa este la respectiva solicitud que presente el peticionario y la acreditación de los requisitos legales.

Se aclara que por disposición del parágrafo 4 del artículo 86-7 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones, 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 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, surtiendo la actuación prevista en el artículo 86-5 del Decreto 2147 de 2016, sin necesidad del concepto previo de la Comisión Intersectorial de Zonas Francas, por lo que el trámite para la prórroga de las zonas francas declaradas en predios de este Ministerio es mucho más expedito, tal como ocurrió con las prórrogas del término de la declaratoria de las ZONAS FRANCAS INDUSTRIALES DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA y DE BARRANQUILLA.

4. ¿Cuáles son los compromisos que se adquieren con la declaratoria y prórroga de una zona franca?

Respuesta:

En materia de requisitos de inversión y empleo para la declaratoria de una zona franca, dependiendo de la modalidad de zona franca de la que se trate se deberán cumplir los siguientes requisitos:

ZONAS FRANCAS PERMANENTES*				
Modalidad	***Inversión***	***Patrimonio***	***Empleo***	***Usuarios***
Zonas Francas Permanentes	*924.224 UVT** ($46.025 millones)*	*Patrimonio: 567.008 UVT ($28.236 mills)*	*NA*	*Usuarios: Contar con al menos 5 Usuarios*
Modalidad	***Inversión***		***Empleo***	

Zonas Francas Permanentes Costa Afuera	*Monto igual o superior al valor pendiente de ejecutar al momento de la radicación de la solicitud de declaratoria de la zona franca en cada contrato suscrito con la Agencia Nacional de Hidrocarburos que comprenda la zona franca.*	*30 directos*
ZONAS FRANCAS PERMANENTES ESPECIALES*		
Modalidad	***Inversión***	***Empleo***
Zonas Francas Permanentes Especiales de Bienes	*3.012.550 UVT ($150.021 mills)*	*150 directos*
Zonas Francas Permanentes Especiales de Servicios	*Mayor a 209.004 UVT hasta 961.449 UVT ($10.408 mills - $47.881 mills)* *Mayor a 961.449 UVT hasta 1.922.898 UVT ($447.881 mills - $98.758 mills)* *Mayor a 1.922.898 UVT ($98.758 mills)*	*500 directos* *350 directos* *150 directos*
Zonas Francas Permanentes Especiales Agroindustriales	*1.263.736 UVT ($62.932 mills)*	*o 500 directos y/o vinculados*
Zonas Francas Permanentes Especiales de Servicios de Salud	*Mayor a 209.004 UVT hasta 961.449 UVT ($10.408 mills - $47.881 mills)* *Mayor a 961.449 UVT hasta 1.922.898 UVT ($447.881 mills - $98.758 mills)* *Mayor a 1.922.898 UVT ($98.758 mills)*	*500 directos* *350 directos* *150 directos*
Zonas Francas Permanentes Especiales de Servicios Portuarios	*3.012.550 UVT ($150.021 mills)*	*20 directos y 50 vinculados*

Modalidad	***Patrimonio***	***Inversión***	***Renta líquida***
Zonas Francas Permanentes Especiales por sociedades que están desarrollando las actividades propias que el proyecto planea promover	*Mayor a 3.697.881 UVT ($184.150 mills)*	*13.897.853 UVT ($692.099 mills)*	*Duplicar la renta líquida gravable a 31 de diciembre del año anterior a la fecha de declaratoria de la ZF.*

**Fuente: Artículos 29 a 39 y 43 Decreto 2147 de 2016.*
***UVT 2025: $49.799*

Frente a los compromisos que se adquieren para la prórroga del término de la declaratoria de una zona franca, igualmente se deberá revisar según la modalidad de zona franca de que se trate, a continuación los compromisos para prórrogas por 30 años (Para mayor detalle se recomiendo consultar el artículo 86-2 del Decreto 2147 de 2026 y sus modificaciones):

ZONAS FRANCAS PERMANENTES		
Modalidad	***Inversión***	***Actividades científicas, tecnológicas y de innovación -Acti-***
Zonas Francas Permanentes Prórroga por 30 años	*924.224 UVT ($46.025 millones)*	*El 8% del total del compromiso de inversión deberá estar representado en Acti*

ZONAS FRANCAS PERMANENTES ESPECIALES		
Modalidad	***Inversión***	***Empleo***
Zonas Francas Permanentes Especiales de Bienes Prórroga por 30 años	*3.012.550 UVT ($150.021 mills)*	*150 directos*

Zonas Francas Permanentes Especiales de Servicios ***Prórroga por 30 años***	*Mayor a 209.004 UVT hasta 961.449 UVT ($10.408 mills - $47.881 mills)* *Mayor a 961.449 UVT hasta 1.922.898 UVT ($447.881 mills - $98.758 mills)* *Mayor a 1.922.898 UVT ($98.758 mills)*	*500 directos 350 directos 150 directos*

5. ¿Qué tipos de zonas francas existen?

Respuesta:

En este punto es necesario recordar la definición de zona franca del artículo 1 de la Ley 1004 de 2005, que señala:

> *"ARTÍCULO 1. La Zona Franca es el área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. Las mercancías ingresadas en estas zonas se consideran fuera del territorio aduanero nacional para efectos de los impuestos a las importaciones y a las exportaciones".*

En desarrollo de lo anterior, el artículo 3 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones establece las clases de zonas francas, así:

> *"Artículo 3. Clases de zonas francas. Las zonas francas pueden ser permanentes, permanentes especiales o transitorias:*
>
> *Zona franca permanente. Es el área delimitada del territorio nacional en la que se instalan múltiples usuarios industriales o comerciales, los cuales gozan de un tratamiento tributario, aduanero y de comercio exterior especial, según sea el caso.*
>
> *Zona franca permanente especial. Es el área delimitada del territorio nacional en la que se instala un único usuario industrial, el cual goza de un tratamiento tributario, aduanero y de comercio exterior especial.*
>
> *Zona franca transitoria. Es el área delimitada del territorio nacional donde se celebran ferias, exposiciones, congresos y seminarios de carácter nacional o internacional que revistan importancia para la economía y/o el comercio internacional, y que gozan de un tratamiento tributario, aduanero y de comercio exterior especial."*

En esta medida, existen zonas francas permanentes (multiempresariales), zonas francas permanentes especiales (uniempresariales) y zonas francas transitorias.

6. ¿Cuáles son los usuarios calificados vigentes que existen en el mercado?

Respuesta:

Actualmente, con corte al 01 de julio de 2025 existen 1.071 usuarios calificados en zonas francas permanentes.

Adjunto encontrará un archivo en Excel (Anexo 2) que incluye los siguientes datos: NIT, razón social, zona franca de instalación, tipo de usuario, actividad económica (CIIU), fecha de calificación y tamaño.

7. ***Según la información reportada por las zonas francas en los sistemas de información, así como por los usuarios operadores, ¿cuál es el aporte significativo de dicho sector en el mercado exterior y colombiano?, explicar detalladamente los elementos macroeconómicos y microeconómicos, anexando tablas y estadísticas.***

A continuación, se presenta el desempeño de las zonas francas colombianas en materia de comercio exterior, utilizando como fuente la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-:

7.1 EXPORTACIONES

En el periodo 2024, las exportaciones desde las zonas francas en Colombia sumaron USD 3.127,8 millones de dólares FOB, presentando una disminución del 7,76 % en comparación con 2023 (USD 3.390,9 millones de dólares FOB). Esta caída estuvo principalmente impulsada por las Zonas Francas Permanentes Especiales, que registraron una disminución del 13,35 %, mientras que las Zonas Francas Permanentes mostraron una baja más moderada del 1,73 %.

Exportaciones anuales de las zonas francas 2024-2023

Exportaciones según zonas francas – Miles de dólares FOB		
	2023	***2024***
Zonas Francas Permanentes Especiales1	*1.758.477,1*	*1.523.659,1*
Zonas Francas Permanentes2	*1.632.451,1*	*1.604.142,6*
Total	***3.390.928,2***	***3.127.801,7***

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

Durante el primer cuatrimestre de 2025, las exportaciones desde las zonas francas colombianas sumaron 843,1 millones de dólares FOB, lo que representa una disminución del 15,23 % respecto al mismo periodo de 2024. Esta caída estuvo impulsada principalmente por la reducción del 22,22 % en las exportaciones desde las Zonas Francas Permanentes Especiales, mientras que las Zonas Francas Permanentes también presentaron una disminución, aunque más moderada, del 8,56 %

Exportaciones de las zonas francas de enero a abril 2025-2024

Exportaciones según zonas francas – Miles de dólares FOB		***Enero - abril***
	2024	***2025***
Zonas Francas Permanentes Especiales1	*486-078,3*	*378.065,1*
Zonas Francas Permanentes2	*508.542,1*	*465.015,9*
Total	***994.620,4***	***843.080,9***

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

7.2 IMPORTACIONES

En el período 2024, las importaciones de las zonas francas colombianas totalizaron 1.862,4 millones de dólares CIF, con una leve disminución del 0,02 %. Sin embargo, al desagregar por tipo de zona franca, se observa una dinámica contrastante, mientras que las Zonas Francas Permanentes Especiales registraron una caída del 15,04 %, las Zonas Francas Permanentes aumentaron sus importaciones en un 13,68 %.

Importaciones anuales de las zonas francas 2024-2023

Importaciones según zonas francas – Miles de dólares CIF		
	2023	***2024***
Zonas Francas Permanentes Especiales1	*888.136,3*	*754.516,6*
Zonas Francas Permanentes2	*974.557,3*	*1.107.879,0*
Total	***1.862.693,5***	***1.862.395,6***

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

Importaciones de las zonas francas enero a abril 2025 - 2024

Importaciones según zonas francas – Miles de dólares CIF	***Enero-abril***	
	2024	***2025***
Zonas Francas Permanentes Especiales1	*257.942,6*	*358.392,9*
Zonas Francas Permanentes2	*339.730,5*	*420.327,7*
Total	***597.673,1***	***778.720,7***

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

Durante el primer cuatrimestre de 2025, las importaciones de las zonas francas colombianas alcanzaron los 778,7 millones de dólares CIF, lo que representa un incremento del 30,29 % frente al mismo periodo de 2024. Este crecimiento estuvo impulsado tanto por las Zonas Francas Permanentes Especiales, cuyas importaciones aumentaron en 38,95 %, como por las Zonas Francas Permanentes, que registraron un alza del 23,71 %.

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

8. ¿Para la elección de un mejor proponente como usuario operador, es necesario el estudio y análisis financiero evaluando la capacidad de las diferentes empresas del sector y así poder valorar el comportamiento del mercado?

Respuesta:

Antes de dar respuesta es necesario aclarar que dentro de la normatividad vigente del régimen franco los usuarios operadores ya sea para la declaratoria o para la prórroga de una zona franca no se seleccionan sino que se autorizan por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo con el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 70, 71 y 72 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones.

Esta precisión igualmente aplica para las zonas francas declaradas en terrenos del MinCIT, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86-7 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones, que reza:

> *"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**. (…)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Frente a la pregunta, se informa que tal como se mencionó en los párrafos precedentes, la persona jurídica que pretenda autorizarse como usuario operador de la zona franca deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos legales, entre ellos no se encuentra "el estudio y análisis financiero evaluando la capacidad de las diferentes empresas del sector y así poder valorar el comportamiento del mercado".

9. ***¿Qué categoría especial tiene la llamada "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", y hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A."?***

Respuesta:

De conformidad con la normatividad vigente en materia de zonas francas la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA se considera una zona franca permanente.

10. ***¿Qué usuarios existen dentro del régimen de zonas francas? y B) ¿Cuáles existen en "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A."?***

Respuesta:

Según el artículo 3 de la Ley 1004 de 2005 en el régimen de zonas francas existen usuarios industriales de bienes, usuarios industriales de servicios, usuarios comerciales y el usuario operador:

"Artículo 3°. Son usuarios de Zona Franca, los Usuarios Operadores, los Usuarios Industriales de Bienes, los Usuarios Industriales de Servicios y los Usuarios Comerciales.

El usuario operador es la persona jurídica autorizada para dirigir, administrar, supervisar, promocionar y desarrollar una o varias Zonas Francas, así como para calificar a sus usuarios.

El Usuario Industrial de Bienes es la persona jurídica instalada exclusivamente en una o varias Zonas Francas, autorizada para producir, transformar o ensamblar bienes mediante el procesamiento de materias primas o de productos semielaborados.

El Usuario Industrial de Servicios es la persona jurídica autorizada para desarrollar, exclusivamente, en una o varias Zonas Francas, entre otras, las siguientes actividades:

1. Logística, transporte, manipulación, distribución, empaque, reempaque, envase, etiquetado o clasificación;
2. Telecomunicaciones, sistemas de tecnología de la información para captura, procesamiento, almacenamiento y transmisión de datos, y organización, gestión u operación de bases de datos;
3. Investigación científica y tecnológica;
4. Asistencia médica, odontológica y en general de salud;
5. Turismo;
6. Reparación, limpieza o pruebas de calidad de bienes;
7. Soporte técnico, mantenimiento y reparación de equipos, naves, aeronaves o maquinaria;
8. Auditoría, administración, corretaje, consultoría o similares.

El usuario comercial es la persona jurídica autorizada para desarrollar actividades de mercadeo, comercialización, almacenamiento o conservación de bienes, en una o varias Zonas Francas."

Adicionalmente, se manifiesta que el inciso 7 del artículo 4 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones, respecto de los usuarios industriales precisa: "Artículo 4. Clases de usuarios de zonas francas. (…)

Los usuarios industriales de bienes y los usuarios industriales de servicios deberán ser nuevas personas jurídicas y podrán tener simultáneamente las dos calidades. (…)"

Al respecto, se precisa que a la fecha se encuentran 1.071 usuarios calificados en zonas francas, de ellos, el 51,3 % corresponde a usuarios industriales de bienes y servicios, seguidos por un 33,5 % a usuarios industriales de servicios. Los usuarios comerciales representan el 12,3 % del total, mientras que los usuarios industriales de bienes corresponden al 2,8%.

USUARIOS CALIFICADOS EN ZONAS FRANCAS

TIPO DE USUARIOS	TOTAL USUARIOS
COMERCIAL	132

IND. BIENES	*30*
IND. BIENES Y SERVICIOS	*550*
IND. SERVICIOS	*359*
TOTAL GENERAL	***1071***

Para la segunda parte de la pregunta, se informa que con corte a 01 de julio de 2025 en la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA, se encuentran diecisiete (17) empresas calificadas, entre usuarios industriales de bienes, usuarios industriales de servicios y usuarios comerciales.

En el archivo adjunto (Anexo 3), encontrará la información detallada de estos usuarios.

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

11. Según información reportada por el UOZF Sociedad Zona Franca Palmaseca S.A., en los sistemas de información ¿cuál es el aporte significativo de dicho sector en el mercado exterior y colombiano?, explicar detalladamente los

elementos macroeconómicos y microeconómicos, anexando tablas y estadísticas.

A continuación, se presenta el desempeño de la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA en materia de comercio exterior, utilizando como fuente la información publicada por el DANE:

11.1 EXPORTACIONES

Durante el año 2024, la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA reportó exportaciones por 175,9 millones de dólares FOB, lo que representa una disminución del 4,32 % en comparación con los 183,8 millones registrados en 2023.

Exportaciones anuales de la Zona Franca Palmaseca 2024 – 2023

Exportaciones según zonas francas – Miles de dólares FOB		
	2023	**2024**
ZF PALMASECA	183.782,0	175.852,6

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

Por su parte, entre enero-abril de 2025, las exportaciones desde la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA registraron un valor de 9,17 millones de dólares FOB, mostrando una notable reducción del 84,3 % en comparación con el mismo periodo de 2024, cuando se registraron exportaciones por 58,36 millones de dólares FOB

Exportaciones de la Zona Franca Palmaseca de enero a abril 2025 -2024

Exportaciones según zonas francas – Miles de dólares FOB		**Enero-abril**
	2024	**2025**
ZF PALMASECA	58.364,1	9.173,4

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

11.2 IMPORTACIONES

En 2024, la Zona Franca Permanente Palmaseca registró importaciones por un valor de 17,3 millones de dólares CIF, lo que representa un incremento del 3,08 % respecto al año 2023.

Importaciones anuales de la zona franca Palmaseca 2024 - 2023

Importaciones según zonas francas – Miles de dólares CIF		
	2023	**2024**
ZF PALMASECA	16.787,1	17.303,9

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

Durante el periodo enero-abril de 2025, las importaciones en la Zona Franca Permanente Palmaseca alcanzaron los 5,05 millones de dólares CIF, lo que representa un aumento del 56,5 % respecto a los 3,23 millones de dólares CIF, registrados en el mismo periodo de 2024.

Importaciones de la zona franca Palmaseca de enero a abril 2025 -2024

Exportaciones según zonas francas – Miles de dólares CIF	**Enero-abril**

	2024	2025
ZF PALMASECA	3.226,8	5.050,0

Fuente: DANE – Zonas Franca (ZF)

12. ¿Cuáles son las ventajas competitivas de la llamada "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.", y hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A."?, explicar detalladamente los elementos macroeconómicos y microeconómicos, anexando tablas y estadísticas.

La ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA está ubicada a 500 metros del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, en el municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca. Esta región es una de las más prósperas de Colombia y ofrece un excelente ambiente para los negocios.

En la región, la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA se encuentra cercana a:

CENCAR, a 8 km – Principal terminal de carga de la región. Municipio de Palmira, a 10 km – Reconocida como la capital agrícola. Municipio de Yumbo, a 10 km – Capital industrial de la zona.
Ciudad de Cali, a 15 km – Capital del departamento y ciudad más desarrollada, cercana al puerto de Buenaventura.
Municipio de Buenaventura, a 140 km – Ubicación del principal puerto marítimo de la costa Pacífica.
La proximidad al Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón facilita la distribución y comercialización de las empresas instaladas en la zona franca hacia diferentes destinos internacionales, además de reducir los tiempos de envío a destinos nacionales.

El puerto marítimo de Buenaventura es responsable de aproximadamente el 25% de los ingresos totales que reciben las aduanas en Colombia. La ubicación estratégica de la Zona Franca Palmaseca, cercana a este puerto, agiliza y minimiza los costos de transporte terrestre para la entrada y salida de mercancías. Además, el puerto de Buenaventura tiene un gran impacto en el desarrollo económico del país y su posición geográfica en el Pacífico colombiano lo convierte en uno de los principales puntos de interés para el comercio con la Unión Europea y los Estados Unidos.

13.¿Cuáles son los beneficios tributarios, aduaneros y de comercio exterior que existen en la anteriormente llamada "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", y hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A." ?,explicar detalladamente los

elementos macroeconómicos y microeconómicos, anexando tablas y estadísticas.

Respuesta*:*

La normatividad vigente consagra para todas las zonas francas declaradas y sus usuarios calificados beneficios en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior, así:

Beneficios Tributarios:

• Tarifa única del impuesto sobre la renta del 20% para usuarios industriales reconocidos o calificados antes del 13 de diciembre de 2022
• Tarifa del impuesto sobre la renta del 20% para usuarios industriales reconocidos o calificados como tal a partir del 13 de diciembre de 2022, por los ingresos provenientes de la exportación de bienes y/o servicios, siempre y cuando se suscriba y cumpla un plan anual de internacionalización y ventas
• Las compras de materias primas, partes insumos y bienes terminados que realicen los usuarios de zonas francas a proveedores en el territorio aduanero nacional y entre usuarios de zonas francas, siempre que los mismos sean necesarios para el desarrollo del objeto social de estos usuarios están exentas de IVA

Beneficios Aduaneros:

• Exención del pago de los tributos aduaneros (arancel e IVA) por la introducción de bienes del exterior mientras permanezcan dentro de la zona franca

Beneficios Comercio Exterior:

• Los bienes procedentes del exterior se introducen a la zona franca y no se consideran una importación con tal de que estén consignados a favor de un usuario en el documento de transporte
• Las operaciones de exportación se autorizan por el usuario operador; no se requiere autorización de embarque ni declaración de exportación
• Posibilidad de retirar temporalmente las materias primas para procesamiento parcial fuera de la zona franca
• No se establece un tiempo máximo de permanencia para las mercancías que ingresan a la zona franca
• No existe restricción para la venta a terceros países y al territorio nacional de bienes o servicios producidos en zona franca

Se precisa que el usuario comercial no tiene el beneficio de la tarifa diferencial del impuesto sobre la renta.

14. ¿Qué plan de contingencia se tiene planteado frente a la posible extinción del régimen franco de la denominada hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS PALMASECA S.A."? con el usuario operador, como los

usuarios industriales, de bienes y servicios, y el sector, al ser un punto netamente misional

Respuesta:

Se aclara que la declaratoria de desierto del proceso de selección no implica la eliminación del régimen franco y la imposibilidad de operación de la zona franca, en tanto existe un contrato de arrendamiento vigente entre el usuario operador y el MinCIT, del cual se desprende la disponibilidad y el uso del terreno para la zona franca, por lo que la operación de las empresas allí instaladas no se ve afectada.

Escenario diferente se presentaría en caso de que el contrato de arrendamiento actual finalice y el usuario operador autorizado de la zona franca no cuente con algún título que acredite la disponibilidad para el uso de la zona franca, por lo que en ese evento se presenta la pérdida de la declaratoria de existencia de la zona franca, a su vez la pérdida de la autorización como usuario operador de esta zona franca permanente (Numeral 8 Artículo 52 y Numeral 2 Artículo 76 Decreto 2147 de 2016) y la calificación de los usuarios industriales y comerciales instalados en la zona franca (Parágrafo 1 Artículo 83 Decreto 2147 de 2016).

En esta medida, el MinCIT debe emitir una resolución que deja sin efectos la declaratoria de existencia de la zona franca, la autorización al usuario operador y las calificaciones a los usuarios industriales y comerciales. Una vez ejecutoriado el acto administrativo, quien tenga derechos sobre la mercancía que se encuentra en la zona franca deberá definir la situación legal de las mercancías en los términos señalados en el artículo 496 del Decreto 1165 de 2019 (Estatuto aduanero), ya sea mediante su importación, envío al exterior, o su venta o traslado a otro usuario o la destrucción de estas, además, dentro de los seis (6) meses siguientes a la terminación de la operación de la zona franca, sí al vencimiento de este término no se define por parte del usuario la situación jurídica de los bienes, se producirá su abandono legal.

Finalmente, se señala que los procesos de selección adelantados por el MinCIT buscan garantizar la continuidad del régimen franco conforme a la ley. Para ello, el Ministerio debe adjudicar nuevamente el arrendamiento de los predios donde opera la zona franca, dado que estos son de propiedad del Estado. Sin embargo, el simple arrendamiento no es suficiente para mantener vigente la figura de zona franca, la ley exige que quien resulte adjudicatario del predio también solicite formalmente la prórroga de la declaratoria de existencia de la zona franca y la autorización como nuevo usuario operador, tal como lo dispone el artículo 86-7 del Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones. (...)" (Subrayas del Despacho).

3.2.5. Zonas Francas y Economía Popular:

Con el propósito de seguir estudiando el impacto económico de la Zona Franca de Palmaseca, y en el marco del plan de desarrollo que señala que se deben establecer una

relación para el desarrollo y progreso con las economías populares, el Grupo Administrativa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo elevó memorando No. GA-2025-000284 del 18 de julio de 2025 a la Dirección Técnica de la Dirección de Micro, Pequeña y Mediana Empresa – Mipymes de la misma Entidad, solicitando información acerca de la Economías populares, su implementación y relación con las Zonas Francas.

La Dirección Técnica de la Dirección de Micro, Pequeña y Mediana Empresa – Mipymes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dio respuesta al radicado citado en el párrafo anterior mediante el radicado No. **DMP-2025-000094 del 28 de julio de 2025** en el que indicó que: "*Por medio del presente documento, me permito dar respuesta al Memorando GA-2025- 000284 con asunto "Solicitud de Información Economías populares, su implementación y relación con las Zonas Francas.*" en el cual se señaló lo siguiente:

"(...)

1. *¿Qué es la economía popular y qué son las economías populares?*

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 (Colombia, Potencia Mundial de la Vida) "La economía popular se refiere a los oficios y ocupaciones mercantiles (producción, distribución y comercialización de bienes y servicios) y no mercantiles (domésticos o comunitarios) desarrollados por unidades económicas de baja escala (personales, familiares, micronegocios o microempresas), en cualquier sector económico. Los actores de la EP pueden realizar sus actividades de manera individual, en unidades económicas, u organizados de manera asociativa."

En este sentido, con base en lo desarrollado en la Mesa Estadística de Economía Popular, el DANE planteó la categorización de las unidades económicas en dos componentes:

1) *"Mercantil; que incluye pequeñas unidades económicas. Unidad analítica: Unidades económicas con un máximo de 10 trabajadores.*
2) *No mercantil, que abarca organizaciones sociales y personas que realizan trabajo voluntario no remunerado. Esta clasificación facilita el análisis y la comparación internacional, asegurando que la economía popular sea entendida en su diversidad y complejidad". La naturaleza jurídica de estas organizaciones está*

distribuida entre las siguientes categorías: Asociaciones, Cooperativas, Fundaciones, Juntas de Acción Comunal, Organizaciones Comunitarias, otro.

Es importante indicar que las actividades de la economía popular pueden variar de acuerdo con el sector. Por ejemplo, en el ejercicio inicial de caracterización de la Economía Popular en el sector de las Culturas, Artes y Saberes se encuentran actividades tales como: música, artes populares, memoria y patrimonio cultural, danza, etc. Es decir, hay dispersión en el tipo de actividades y hasta ahora se empiezan a definir las variables o criterios para describir la economía popular por parte de la institucionalidad.

Por otra parte, en la actualidad se está realizando un ejercicio entre el Ministerio de Trabajo, el Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio Industria y Comercio para realizar la formulación del Documento CONPES de la Economía Popular. El primer objetivo de este ejercicio es revisar y ajustar la definición de la economía popular porque hay variadas interpretaciones lo cual hace necesario delimitar aún más dicha definición.

2. *¿Cuáles son las clases de economía popular o cuáles son las economías populares?.*

Con base en lo desarrollado en la Mesa Estadística de Economía Popular, el DANE planteó la categorización de las unidades económicas en dos componentes:

1. *"Mercantil; que incluye pequeñas unidades económicas. Unidad analítica: Unidades económicas con un máximo de 10 trabajadores.*
2. *No mercantil, que abarca organizaciones sociales y personas que realizan trabajo voluntario no remunerado. Esta clasificación facilita el análisis y la comparación internacional, asegurando que la economía popular sea entendida en su diversidad y complejidad". La naturaleza jurídica de estas organizaciones está distribuida entre las siguientes categorías: Asociaciones, Cooperativas, Fundaciones, Juntas de Acción Comunal, Organizaciones Comunitarias, otro.*

Es importante indicar que las actividades de la economía popular pueden variar de acuerdo con el sector. Por ejemplo, en el ejercicio inicial de caracterización de la Economía Popular en el sector de las Culturas, Artes y Saberes se encuentran actividades tales como: música, artes populares, memoria y patrimonio cultural, danza, etc. Es decir, hay dispersión en el tipo de actividades y hasta ahora se empiezan a definir las variables o criterios para describir la economía popular por parte de la institucionalidad.

Por otra parte, en la actualidad se está realizando un ejercicio entre el Ministerio de Trabajo, el Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio Industria y Comercio para realizar la formulación del Documento CONPES de la Economía Popular. El primer objetivo de este ejercicio es revisar y ajustar la definición de la economía popular porque hay variadas interpretaciones lo cual hace necesario delimitar aún más dicha definición.

3. *¿Cuál es la incidencia de la economía popular en el mercado local, nacional e internacional?.*

La dinámica productiva del país se ha desarrollado a partir de diferentes formas de generar ingresos. Sin embargo, existe una parte de esa dinámica que históricamente no ha sido visible desde el punto de vista de los registros administrativos ni del desarrollo de instrumentos de política pública para su fortalecimiento, a pesar de su importancia en los escenarios locales y nacionales. Este subconjunto de la economía colombiana, es la Economía Popular que empezó a ser visible con el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 (Colombia, Potencia Mundial de la Vida)

Como se comentó anteriormente, ya se inició el trabajo para formular el documento CONPES de Economía Popular. En los primeros talleres realizados con

los representantes de esa economía y de la institucionalidad, se ha identificado que uno de los problemas centrales es el desconocimiento del papel de la economía popular en el desempeño de la economía local, nacional y de su importancia para el desarrollo económico, social y productivo del país. Por tanto, si bien se puede advertir la existencia e importancia de la economía popular, hasta ahora se empiezan a generar ejercicios estadísticos por parte de la institucionalidad para conocer su incidencia en los mercados locales, nacionales e incluso, internacionales. Prueba de ello es que el DANE en la actualidad trabaja en la construcción de un sistema robusto y representativo para el análisis de la economía popular. Con ese propósito, dicha entidad recientemente ha presentado avances metodológicos, propuestas de indicadores y propuestas de integración de las diferentes fuentes de información para entender de una mejor manera la incidencia de la economía popular.

4. *¿Cómo se relaciona la economía popular o economías populares con el mercado y el sector de las Zonas Francas?*

Si bien en principio no existe una relación directa entre la economía popular y las zonas francas, en tanto que estas últimas se dirigen a la promoción de sectores formalizados y con vocación de exportación, desde la DPC se identificó que algunas de las disposiciones e instrumentos relacionados con las zonas francas pueden direccionarse hacia el fomento de este sector de la economía, como los compromisos de creación de empleo directo, la priorización de actores de la economía popular en la vinculación de empresas de apoyo a las zonas francas, entre otros.

La economía popular podría actuar como un complemento al mercado formal, ya que provee bienes y servicios esenciales a bajo costo, genera empleo local y responde a necesidades que no siempre cubren las grandes empresas. En este sentido, puede integrarse al mercado que se desarrolla en las zonas francas, por ejemplo, como proveedora de insumos, servicios auxiliares o fuerza laboral para las empresas allí ubicadas. Aunque tradicionalmente ha estado excluida de los grandes encadenamientos productivos, puede tener un papel más activo si se crean políticas de inclusión, compras locales y cooperación empresarial.

Desde la perspectiva de la política pública, las zonas francas pueden convertirse en plataformas para fortalecer las economías populares, facilitando su acceso a tecnologías, conocimiento, canales de comercialización y exportación. Esto requiere articular al Gobierno, los operadores de zonas francas y las organizaciones populares en esquemas colaborativos que promuevan la formalización progresiva, el emprendimiento y la sostenibilidad.

5. *¿Cómo se relaciona la economía popular o economías populares con el mercado y la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A.", pasando a llamarse posteriormente "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.", y hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A."?*

En relación con la Zona Franca Palmaseca, en la pregunta 10 se expone la propuesta desarrollada desde la DPC para fomentar la economía popular en esta zona franca en específico.

6. *¿Cómo se pueden analizar las necesidades, desafíos y oportunidades de los diferentes sectores productivos y proponer estrategias y acciones para su desarrollo dentro de la política pública para el fortalecimiento de la economía popular?*

Este punto, en la actualidad puede ser abordado por dos frentes:

1) En el marco del ejercicio de formulación del documento CONPES de Economía Popular, en julio y agosto de 2025 se realizarán talleres para la construcción participativa de esta política. Dichos espacios se realizarán con actores territoriales, organizaciones sociales y comunitarias, instituciones del Estado y representantes de la economía popular, con el propósito de recoger insumos técnicos, territoriales y sociales para la elaboración del diagnóstico y la identificación de acciones estratégicas que respondan a las realidades y necesidades de todos los involucrados de la economía popular. Además, dentro del cronograma de trabajo se tiene previsto la realización de otros espacios para socializar y retroalimentar la primera versión del documento de diagnóstico y del PAS (Plan de Acción y Seguimiento). Con base en la versión final del documento

2) Por otra parte, es importante indicar que en la actualidad se cuenta con el Consejo de la Economía Popular, que de acuerdo con lo definido en el Plan Nacional de Desarrollo actual, este se constituye como "una instancia de coordinación y formulación de una política pública para el fortalecimiento de la economía popular bajo los siguientes pilares: (i) Marco institucional para su inclusión socioeconómica y sociocultural que fortalezca su capacidad de generación de ingresos; (ii) reconocimiento, caracterización y visibilización de su magnitud y aporte a la sociedad tanto en las actividades económicas de mercado como no mercantiles o comunitarias; (iii) diseño de alianzas público-populares con el fin de constituir instancias de representación colectiva para la interlocución con el Estado y otros actores; y (iv) procesos de participación vinculantes con actores de la EP, que reconozcan sus realidades, y a partir de allí se formulen las políticas públicas que les beneficien". Este espacio fue formalizado a través de la expedición del Decreto 2185 de 2023. Allí participan al menos 15 entidades del orden nacional y representantes de la economía popular.

Cabe anotar que a las sesiones del Consejo podrán asistir en calidad de invitados con derecho a voz, los funcionarios y representantes de entidades públicas, representantes de organismos, gremios y agremiaciones del privado nacional, asesores, expertos, la academia y demás personas naturales o jurídicas, dependiendo del asunto a tratar. Es decir, no solo los actores públicos pueden participar en la construcción de la política pública de la economía popular. Finalmente, se advierte que la Secretaría Técnica del espacio es responsabilidad de la Dirección de Mipymes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Presidencia del espacio se alterna de manera anual entre ese Ministerio y el Ministerio de Trabajo.

7. ¿Cómo se pueden analizar las necesidades, desafíos y oportunidades de los diferentes sectores productivos y proponer estrategias y acciones para su

desarrollo y el fortalecimiento de la economía popular, en la Zonas Francas Estatales administradas por particulares y privadas?.

Las necesidades, desafíos y oportunidades del sector productivo y las estrategias y acciones para fortalecer la economía popular deben analizarse desde el concepto y alcance de las zonas francas. En la legislación colombiana, las zonas francas son áreas geográficas delimitadas dentro del territorio nacional donde se desarrollan actividades industriales, de servicios o comerciales bajo un régimen especial en materia aduanera, tributaria y cambiaria. Están reguladas principalmente por la Ley 1004 de 2005 y el Decreto 2147 de 2016, y tienen como objetivos fomentar la inversión extranjera y nacional, impulsar las exportaciones, generar empleo y promover el desarrollo regional.

Existen tres tipos de zonas francas en Colombia: las permanentes (donde operan múltiples empresas), las permanentes especiales (creadas para una sola empresa) y las transitorias (destinadas a eventos internacionales). Estas zonas ofrecen beneficios como tarifa reducida del impuesto sobre la renta (20%), sobre los ingresos que se deriven de la exportación, exención de IVA en compras externas y procedimientos aduaneros simplificados. A cambio, los usuarios deben cumplir compromisos mínimos de inversión, empleo y control operativo establecidos en la normatividad vigente.

Ahora bien, el desafío más grande en este análisis es la definición, alcance y taxonomía de la economía popular. Actualmente no se cuenta con definición legal o reglamentaria respecto a la economía popular. En este sentido, solo se cuenta con la definición adoptada por el CONPES 4129 de 2023, que define la Política de Reindustrialización, según la cual esta comprende actividades de producción, comercialización y prestación de servicios realizadas por millones de colombianos organizados en microempresas, micronegocios familiares, cooperativas de trabajo y otras formas de organización comunitaria y solidaria, formales o no formales.

Así mismo, se hace necesario señalar la definición de economía popular que establece el DANE, así: "Se refiere a los oficios y ocupaciones mercantiles (producción, distribución y comercialización de bienes y servicios) y no mercantiles (domésticas o comunitarias) desarrolladas por unidades económicas de baja escala (personales, familiares, micronegocios o microempresas), en cualquier sector económico. Los actores de la EP pueden realizar sus actividades de manera individual, en unidades económicas, u organizados de manera asociativa. El impulso a la economía popular parte de una comprensión de sus dinámicas intrínsecas."

Por lo anterior, resulta evidente que el concepto es amplio y abarca una amplia serie de fenómenos económicos y realidades sociales que son difíciles de delimitar y clasificar. Esta ausencia de clasificaciones y taxonomías impide, así mismo, delimitar con certeza los sujetos a los que se debe dirigir la política pública y los instrumentos idóneos para atender sus necesidades.

8. ¿Cómo se pueden adoptar de medidas tendientes a lograr reconocimiento, fortalecimiento y sostenibilidad de la Popular?

Este punto, en la actualidad puede ser abordado por dos frentes:

1) En el marco del ejercicio de formulación del documento CONPES de Economía Popular, en julio y agosto de 2025 se realizarán talleres para la construcción

participativa de esta política. Dichos espacios se realizarán con actores territoriales, organizaciones sociales y comunitarias, instituciones del Estado y representantes de la economía popular, con el propósito de recoger insumos técnicos, territoriales y sociales para la elaboración del diagnóstico y la identificación de acciones estratégicas que respondan a las realidades y necesidades de todos los involucrados de la economía popular. Además, dentro del cronograma de trabajo se tiene previsto la realización de otros espacios para socializar y retroalimentar la primera versión del documento de diagnóstico y del PAS (Plan de Acción y Seguimiento). Con base en la versión final del documento de diagnóstico, se realizará la Sesión ampliada del Consejo Nacional de Economía popular con las entidades con quienes se llevará a cabo un ejercicio de concertación de actividades.

Esta acción permitirá generar sostenibilidad a las estrategias dirigidas al fortalecimiento de la economía popular pues allí se definen acciones con un horizonte temporal de hasta 10 años.

2) Por otra parte, es importante indicar que en la actualidad se cuenta con el Consejo de la Economía Popular, que de acuerdo con lo definido en el Plan Nacional de Desarrollo actual, este se constituye como "una instancia de coordinación y formulación de una política pública para el fortalecimiento de la economía popular bajo los siguientes pilares: (i) Marco institucional para su inclusión socioeconómica y sociocultural que fortalezca su capacidad de generación de ingresos; (ii) reconocimiento, caracterización y visibilización de su magnitud y aporte a la sociedad tanto en las actividades económicas de mercado como no mercantiles o comunitarias; (iii) diseño de alianzas público-populares con el fin de constituir instancias de representación colectiva para la interlocución con el Estado y otros actores; y (iv) procesos de participación vinculantes con actores de la EP, que reconozcan sus realidades, y a partir de allí se formulen las políticas públicas que les beneficien". Este espacio fue formalizado a través de la expedición del Decreto 2185 de 2023. Allí participan, 15 entidades del orden nacional y representantes de la economía popular.

Cabe anotar que a las sesiones del Consejo podrán asistir en calidad de invitados con derecho a voz, los funcionarios y representantes de entidades públicas, representantes de organismos, gremios y agremiaciones del privado nacional, asesores, expertos, la academia y demás personas naturales o jurídicas, dependiendo del asunto a tratar. Es decir, no solo los actores públicos pueden participar en la construcción de la política pública de la economía popular. Finalmente, se advierte que la Secretaría Técnica del espacio es responsabilidad de la Dirección de Mipymes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Presidencia del espacio se alterna de manera anual entre ese Ministerio y el Ministerio de Trabajo.

9. ¿Cómo se puede adoptar medidas para reconocimiento, fortalecimiento y sostenibilidad de las economías populares en la Zonas Francas Estatales administradas por particulares y privadas?.

Conviene precisar que las zonas francas corresponden a iniciativas privadas que son declaradas para personas jurídicas que cumplen con los requisitos definidos en la normatividad vigente, las cuales pueden funcionar en terrenos de propiedad privada, o como es el caso de la zona franca de Palmaseca, que se encuentra ubicada en terrenos de la nación Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. En tal sentido, no existen en la actualidad "Zonas Francas estatales".

Para adoptar medidas que favorezcan el reconocimiento, fortalecimiento y sostenibilidad de las economías populares en las Zonas Francas, es fundamental avanzar hacia un modelo más inclusivo que articule el desarrollo empresarial con la participación activa de pequeños productores, emprendedores, asociaciones y cooperativas.

Esto implica, en primer lugar, establecer un marco legal y normativo que reconozca y diferencie explícitamente los actores de las economías populares, permitiendo así facilitar su inclusión como proveedores, aliados o beneficiarios de encadenamientos productivos.

El fortalecimiento de estas economías requiere, así mismo, medidas concretas como programas de capacitación técnica y empresarial, acceso a financiamiento, microcréditos y tecnologías, así como acompañamiento para elevar la calidad de sus productos y servicios. Además, es clave fomentar mecanismos de encadenamiento productivo, en los que las grandes empresas usuarias de zonas francas prioricen compras a unidades productivas locales, promoviendo la integración en cadenas de valor sostenibles.

10. ¿Cómo se puede adoptar medidas para reconocimiento, fortalecimiento y sostenibilidad de las economías populares en la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A.", pasando a llamarse posteriormente "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.", y hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A."?.

La zona franca como instrumento de política pública puede considerar mecanismos para fomentar el crecimiento de la economía popular indirectamente, como se indicó previamente. En relación con la Zona Franca Palmaseca S.A, en reunión del 22 de julio de 2025 con el Viceministerio de Desarrollo Empresarial, desde la DPC se recomendó incluir una condición en la licitación consistente en la obligación de disponer un espacio de 150m2 para que el MINCIT ofrezca capacitación y formación dirigida a los actores de la economía popular enfocada en la formalización y fortalecimiento de capacidades empresariales.

11. De acuerdo con las economías populares, que se puedan tener registradas o que se llegaren a registrar o censar en Palmira, el Valle del Cauca y la Región, cuál sería la incidencia, efecto y su relación con el mercado del sector de las Zonas Francas y en especial la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA S.A.", pasando a llamarse posteriormente "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.", y hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y

SERVICIOS PALMASECA S.A."?. Frente a ello ¿se podría plantear un estudio estadístico y como se podría describir y graficar?.

Dado que a la fecha como se ha expuesto en las respuestas previas de este cuestionario un censo de unidades productivas de la Economía Popular aún no se ha realizado, estando la obligatoriedad de hacerlo por parte del Dane, una aproximación podría obtenerse del Censo Económico Nacional, pero este aún no ha entregado su informe final; en este sentido al no existir un censo hoy no es posible analizar la incidencia , efecto o su relación con el mercado de las Zonas Francas.

De acuerdo con la información existente en las Direcciones de Mipymes y Productividad y Competitividad, en los anteriores términos, esperamos haber resuelto su consulta.
(...)"

3.2.6. Conclusión:

Teniendo en cuenta que las Zonas Francas son áreas geográficas delimitadas dentro del territorio nacional, donde se desarrollan actividades industriales de bienes y servicios o actividades comerciales bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior y que los objetivos de las zonas francas en Colombia son: promover el comercio nacional, internacional, la industrialización de bienes y la prestación de servicios destinados a comercio externo, servir de instrumento de creación de empleo, captar nuevas inversiones de capital, promover la competitividad en las regiones, promover y generar economías de escala, desarrollar y promover el encadenamiento industrial, permitir la nacionalización de algunos bienes, entre otros.

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 "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, conforme con lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Ley 80 de 1993, el Código de Comercio y el código civil; y dicha actividad hace parte de la gestión, administración de los bienes de los cuales es propietario y que tiene a su cargo el Ministerio, y más cuando se relaciona con la declaratoria de un régimen franco de especial tenor, lo cierto es también que dicho objeto contractual se relaciona con el sector inmobiliario de arrendamiento de bienes inmuebles o alquiler de propiedades, en cuanto a la gestión de los bienes inmuebles que son de propiedad del Ministerio y el propósito de establecer un objeto contractual relacionado con los aspectos económicos y el sector arriba explicado es incrementar en lo posible los indicadores y dígitos de dichos objetivos en lo local, regional y nacional en la economía de escala y la inversión, lo que lleva consigo una serie de beneficios tributarios, logísticos y de comercio exterior, aduaneros, además de poderse relacionar con el plan nacional de desarrollo y las economías populares.

4. INFORMES, DATOS Y ASPECTOS ECONÓMICOS SUMINISTRADOS POR EL USUARIO OPERADOR ACTUAL DE LA ZONA FRANCA

4.1. Antecedentes

De conformidad con lo establecido en el Decreto No. 1095 de 1970, la "Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra", posteriormente identificada como "Zona Franca Palmaseca S.A." y actualmente denominada "Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Palmaseca S.A.", fue creada como un establecimiento público del orden nacional, es decir, como una entidad descentralizada por servicios, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, encargada de la administración y operación de la zona franca con fines de desarrollo industrial, comercial y exportador.

Bajo dicha estructura jurídica, la zona franca operó como entidad estatal hasta el año 1994, fecha en la cual el Ministerio de Comercio Exterior (en su momento) llevó a cabo una Convocatoria Pública que culminó con la celebración del Contrato Estatal de Arrendamiento suscrito el 21 de junio de 1994, mediante el cual se otorgó el uso de los bienes fiscales a un nuevo usuario operador privado.

Para los bienes inmuebles, predios y edificaciones donde opera la llamada en su momento "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.", propiedad de la Nación, para la época el Ministerio de Comercio Exterior suscribió contrato de arrendamiento de fecha 21 de junio de 1994 sin número con la empresa llamada para la época "ZONA FRANCA PALMIRA S.A." y posteriormente conocida como la sociedad "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.", luego de adelantar un proceso de Convocatoria Pública por el término de 15 años, contados a partir del acta de entrega de la zona franca y la suscripción del acta de liquidación del establecimiento público que venía operando como Zona Franca Industrial y Comercial de Palmaseca "Manuel Carvajal Sinisterra" y de la autorización que debía expedir el Ministerio al usuario operador. Posteriormente, en el Otrosí No. 2 de 2002, en la cláusula quinta se estableció que el término de duración del contrato de arrendamiento sería hasta el 1º de junio de 2024.

Mediante Otrosí No. 6 del veinte (20) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), para garantizar la continuidad de la operación se modificó la cláusula quinta del contrato en el sentido modificar la duración del mismo hasta el treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

Luego mediante el Otrosí No. 7 del treinta (30) de septiembre del dos mil veinticuatro (2024), se modificó la cláusula quinta del contrato estatal de arrendamiento, ampliando el plazo de ejecución hasta el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025).

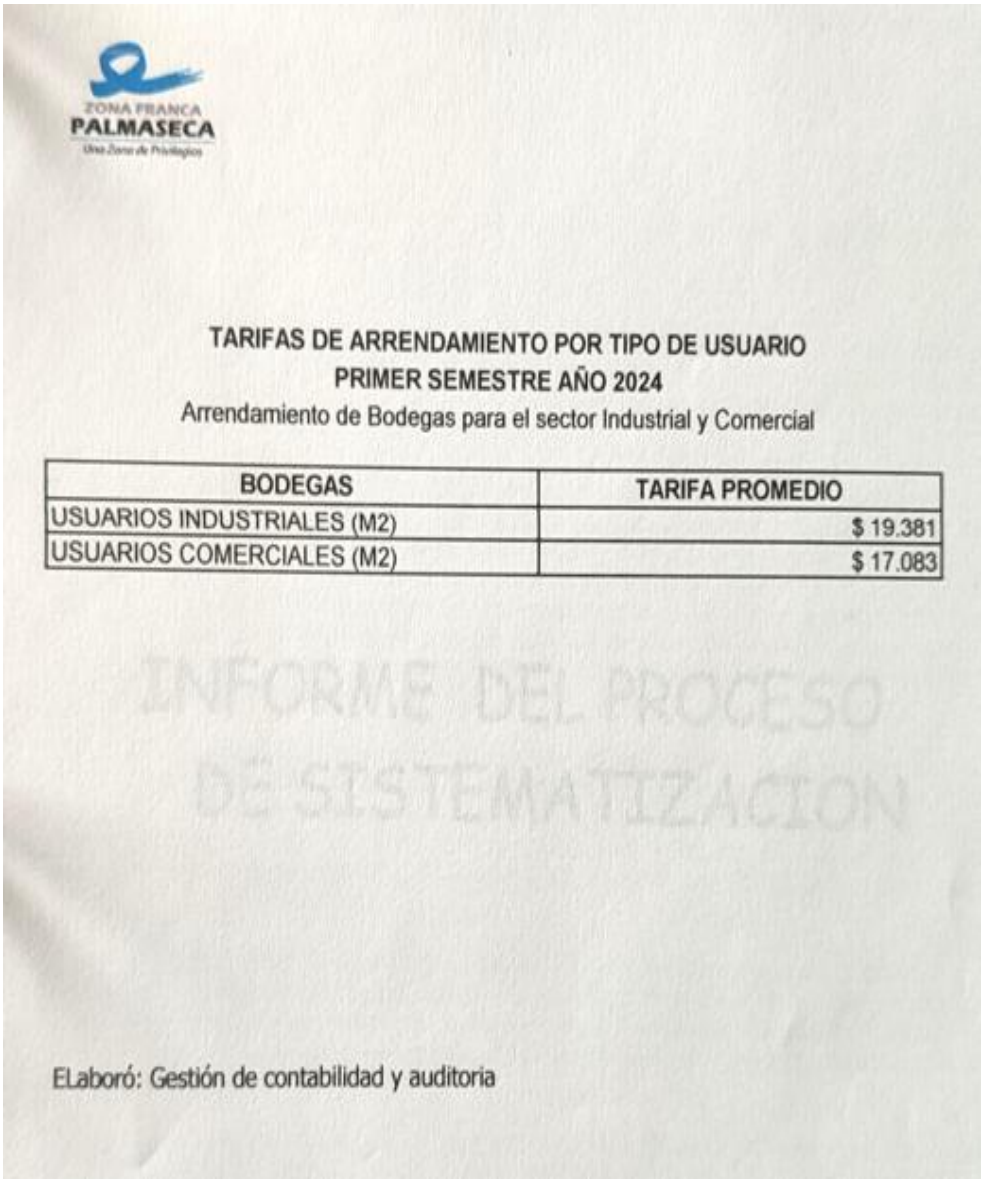
Posteriormente mediante el Otrosí No. 8 del treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025), Se modificó la cláusula quinta del contrato estatal de arrendamiento, ampliando el plazo de ejecución hasta el treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025).

En el marco del citado contrato con sus correspondientes otrosí, la empresa llamada para la época "ZONA FRANCA PALMIRA S.A." y posteriormente conocida como la sociedad "ZONA FRANCA PALMASECA S.A.", según lo consultado en los archivos institucionales, ha venido presentando informes semestrales de la gestión realizada como Usuario Operador.

Para el presente caso se toma como referente los informes más recientes y cercanos a la terminación del contrato, que ha radicado el usuario operador.

4.2. Informe del primer semestre de 2024.

A través del radicado No. 1-2024-026440 del quince (15) de julio dos mil veinticuatro (2024), "INFORME CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2024", la sociedad "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." Usuario Operador de la Zona Franca, presentó el informe correspondiente al primer semestre de 2024, en el cual entre otros, desarrollaron diversos temas, entre ellos el tema 7 relacionado con las tarifas promedio de arrendamiento por tipo de usuario, de donde se tiene que las tarifas de arrendamiento por tipo de usuario para el primer semestre año 2024 según las bodegas para usuarios industriales (2) la tarifa promedio es de $ 19.381 y para usuarios comerciales (m2) es de $17.083, tal y como se puede observar en el folio 45/ 128, lo cual se estampa a continuación:



ZONA FRANCA
PALMASECA

TARIFAS DE ARRENDAMIENTO POR TIPO DE USUARIO
PRIMER SEMESTRE AÑO 2024
Arrendamiento de Bodegas para el sector Industrial y Comercial

BODEGAS	TARIFA PROMEDIO
USUARIOS INDUSTRIALES (M2)	$ 19.381
USUARIOS COMERCIALES (M2)	$ 17.083

INFORME DEL PROCESO
DE SISTEMATIZACION

ELaboró: Gestión de contabilidad y auditoria

Fuente: Informe primer semestre 2024 presentado por "ZONA FRANCA PALMASECA S.A."

4.3. Informe del segundo semestre de 2024.

A través del radicado No. 1-2025-002552 del veintiocho (28) de enero dos mil veinticinco (2025), la sociedad "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." Usuario Operador de la Zona Franca, presentó el informe correspondiente al segundo semestre de 2024, en el cual entre otros, desarrollaron diversos temas, entre ellos el tema 7 relacionado con las tarifas promedio de arrendamiento por tipo de usuario, de donde se tiene que las tarifas de arrendamiento por tipo de usuario para el segundo semestre año 2024 según las bodegas para usuarios industriales (2) la tarifa promedio es de $ 19.587 y para usuarios comerciales (m2) es de $17.353, tal y como se puede observar en el folio 44/ 128, lo cual se estampa a continuación:

ZONA FRANCA
PALMASECA
Una Zona de Privilegios

TARIFAS DE ARRENDAMIENTO POR TIPO DE USUARIO
SEGUNDO SEMESTRE AÑO 2024
Arrendamiento de Bodegas para el sector Industrial y Comercial

BODEGAS	TARIFA PROMEDIO
USUARIOS INDUSTRIALES (M2)	$ 19.587
USUARIOS COMERCIALES (M2)	$ 17.353

ELaboró: Gestión de contabilidad y auditoria

Fuente: Informe Segundo Semestre 2024 presentado por "ZONA FRANCA PALMASECA S.A."

4.4. Informe del primer semestre de 2025.

A través de oficio del veintiocho (28) de julio de dos mil veinticinco (2025), la sociedad "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." Usuario Operador de la Zona Franca, presentó el informe correspondiente al segundo semestre de 2024, en el cual entre otros, desarrollaron diversos temas, entre ellos el tema 8 relacionado con las tarifas promedio de arrendamiento por tipo de usuario, de donde se tiene que las tarifas de arrendamiento por tipo de usuario para el primer semestre año 2025 según las bodegas para usuarios industriales (2) la tarifa promedio es de $ 20.663 y para usuarios comerciales (m2) es de $18.958, tal y como se puede observar en el folio 51/ 133, lo cual se estampa a continuación:

TARIFAS DE ARRENDAMIENTO POR TIPO DE USUARIO
PRIMER SEMESTRE AÑO 2025
Arrendamiento de Bodegas para el sector Industrial y Comercial

BODEGAS	TARIFA PROMEDIO
USUARIOS INDUSTRIALES (M2)	$ 20,663
USUARIOS COMERCIALES (M2)	$ 18,958

ELaboró: Gestión de contabilidad y auditoria

Fuente: Informe Primer Semestre 2025 presentado por "ZONA FRANCA PALMASECA S.A."

4.5. Datos suministrados en el marco del proceso de saneamiento de los predios que se encuentra adelantando el Ministerio:

En el En el marco del saneamiento de los predios correspondientes a la Zona Franca de Palmaseca, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, ha logrado participar en el proceso de actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira, por lo que, el día 9 de mayo de 2025, a través del Grupo Administrativa se indicó y solicitó información al Actual Usuario Operador Sociedad Zona Franca Palmaseca S.A. – U.O.Z.F de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", a través de correo electrónico, señalado que:

- se logró *"fijar una cita virtual con la señora Margarita Rosa Domínguez, Subsecretaria de Planeación Territorial del municipio de Palmira y encargada del nuevo POT del Municipio para el lunes 12 de mayo a las 4:00 PM. - Por lo anterior y con la finalidad de argumentar la importancia de la zona franca de cara al comercio del municipio de Palmira, de las inmediaciones de Cali, del departamento del Valle del Cauca y de Colombia, solicitamos su colaboración para que por favor nos suministren una información de indicadores o estadísticas que maneja la zona franca y que relacionamos a continuación.*

- *Posicionamiento de la Z.P. Palmaseca en exportaciones a nivel Valle del Cauca*
- *Monto de Exportaciones*
- *Monto de Importaciones*
- *Porcentaje que representan las exportaciones que salen de la ZF de Palmaseca respecto al total del departamento y al total del Pais*
- *Número de Vehículos de carga que ingresan mensual y anualmente*
- *Número de empleos al interior de la Z. F. u número de empleos globales que implica el funcionamiento y operación.*
- *Otros datos relevantes, o indicadores que ustedes como Usuarios Operadores conozcan y consideren importantes de exponer a los funcionarios de Planeación*

A partir del conocimiento de los funcionarios de la relevancia y necesidades, la idea es poder solicitar un análisis, corrección de imprecisiones cartográficas y una reglamentación urbana o normativa especial para aplicar en el polígono de los 4 inmuebles que componen la Zona Franca.

De igual forma solicitar acompañamiento, asesoría y gestión de la oficina de Planeación en desarrollo del saneamiento. (...)"

De conformidad con dicha solicitud de información, la sociedad Zona Franca Palmaseca S.A. – U.O.Z.F. de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", el día 9 de mayo de 2025 hizo llegar información mediante el correo electrónico institucional, indicando que:

"(...) En primer lugar, agradecemos la información compartida respecto a esta importante gestión que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo ha iniciado frente a la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira.

Continuando con la respuesta a su solicitud, a continuación le enviamos la siguiente información referida al corte diciembre 31 de 2024:

1. Posicionamiento de la Z.P. Palmaseca en exportaciones a nivel Valle del Cauca:

Tercera Zona Franca según el valor de las exportaciones a nivel Nacional para las Zonas Francas Permanentes declaradas con una participación del 11,54%.

2. Monto de Exportaciones:

Con relación al valor FOB (cifras en millones de dólares) de las exportaciones totales de las zonas francas del país equivalente a USD $3.127.802, la Zona Franca Palmaseca aportó con USD $175.853 con una participación del 5,62%.

3. Monto de Importaciones:

Con relación al valor CIF (cifras en millones de dólares) de las importaciones totales de las zonas francas del país equivalente a USD $1.862,40, la Zona Franca Palmaseca aportó con USD $17.304 con una participación del 0,93%.

4. Porcentaje que representan las exportaciones que salen de la ZF de Palmaseca respecto al total del departamento y al total del País.

Las Exportaciones totales de las Zonas Francas de la Región equivalen en valor FOB (cifras en millones de dólares) a USD $423.396, la Zona Franca Palmaseca aportó con USD $175.853 con una participación del41,53%.

5. Aporte a la balanza comercial del sector:

Zona Franca Palmaseca es la primera zona franca de la región con mayor aporte a la balanza comercial del sector con un aporte del 11,64% y ocupa el cuarto lugar a Nivel Nacional.

6. Número de Vehículos de carga que ingresan mensual y anualmente:

Durante el año 2024 se atendieron en las operaciones de Zona Franca Permanente Palmaseca un total de 26.058 vehículos de carga entre camiones y niñeras.

7. Número de empleos al interior de la Z. F. y número de empleos globales que implica el funcionamiento y operación.

Con corte al primer trimestre de 2025, contamos con una generación de 1.109 empleos directos totales.

8. Cantidad total de operaciones de comercio exterior atendidas:

Durante el año 2024, atendimos un total de 26.511 Formularios de Movimientos de Mercancías.

Adicionalmente, es importante mencionar y destacar la siguiente información relacionada con la operación de la Zona Franca Palmaseca:

Experiencia: Somos la primera zona franca de la región, la segunda del país después de la ZF Barranquilla.

Contamos con 38 empresas instaladas en el parque industrial donde opera la ZF, entre Usuarios calificados, empresas de apoyo y proveedores de servicio.

Todos los procesos de la compañía y la operación de la Zona Franca Permanente se encuentra certificada bajo los sistemas de gestión de Calidad ISO 9001:2015, Seguridad en la Cadena de Suministro ISO 28000:2022 y Programa de Verificación de Proveedores.

Reconocimientos otorgados por diferentes gremios a la Zona Franca Palmaseca:

- La Asociación Nacional de Comercio Exterior - Analdex y Asociación de Empresas Seguras - AES, le otorgaron reconocimiento a la zona franca por su aporte al desarrollo económico y social de la región y del país y a los 30 años de existencia.

- La Asociación de Comercio Exterior - Adicomex, otorgó su reconocimiento en el sentido de resaltar el gran trabajo y esfuerzo realizado en la Región, contribuyendo a la generación de empleo, mejoramiento de la calidad de vida de los colombianos y posicionamiento de la imagen del país en el contexto internacional.

Con relación a su solicitud relacionada con el acompañamiento durante el proceso que adelantará el MinCIT frente a la Secretaría de Planeación Municipal, con mucho gusto pueden contar con nosotros, siempre que esté dentro de nuestro alcance. (...)" (Subrayas del U.O.Z.F.) (Negrillas del Despacho).

Nótese entonces como por información suministrada por la sociedad Zona Franca Palmaseca S.A. – U.O.Z.F Usuario Operador de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", se tiene que:

- Es la tercera Zona Franca según el valor de las exportaciones a nivel Nacional para las Zonas Francas Permanentes declaradas con una participación del 11,54%.

- Con relación al valor FOB (cifras en millones de dólares) de las exportaciones totales de las zonas francas del país equivalente a USD $3.127.802, la Zona Franca Palmaseca aportó con USD $175.853 con una participación del 5,62%.

- Con relación al valor CIF (cifras en millones de dólares) de las importaciones totales de las zonas francas del país equivalente a USD $1.862,40, la Zona Franca Palmaseca aportó con USD $17.304 con una participación del 0,93%.

- Las Exportaciones totales de las Zonas Francas de la Región equivalen en valor FOB (cifras en millones de dólares) a USD $423.396, la Zona Franca Palmaseca aportó con USD $175.853 con una participación del 41,53%.

- La Zona Franca Palmaseca es la primera zona franca de la región con mayor aporte a la balanza comercial del sector con un aporte del 11,64% y ocupa el cuarto lugar a Nivel Nacional.

- Con corte al primer trimestre de 2025, cuentan con una generación de 1.109 empleos directos totales.

- Durante el año 2024, atendieron un total de 26.511 Formularios de Movimientos de Mercancías.

- Según el U.O.Z.F. es la primera zona franca de la región, la segunda del país después de la ZF Barranquilla.

- Cuentan con 38 empresas instaladas en el parque industrial donde opera la ZF, entre Usuarios calificados, empresas de apoyo y proveedores de servicio.

Así las cosas y teniendo en cuenta las grandes ventajas reconocidas incluso por el mismo Usuario Operador, se vea la conveniencia de delegar la gestión y administración de la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", en un tercero arrendatario, con el propósito de establecer un objeto contractual relacionado con los aspectos económicos y el sector arriba explicado es incrementar en lo posible los indicadores y dígitos de dichos objetivos en lo local, regional y nacional en la economía de escala y la inversión, lo que lleva consigo una serie de beneficios tributarios, logísticos y de comercio exterior, aduaneros, entre otros.

5. DATOS SUMINISTRADOS POR USUARIOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES DE BIENES Y SERVICIOS, INSTALADOS EN LA ACTUAL DE LA ZONA FRANCA.

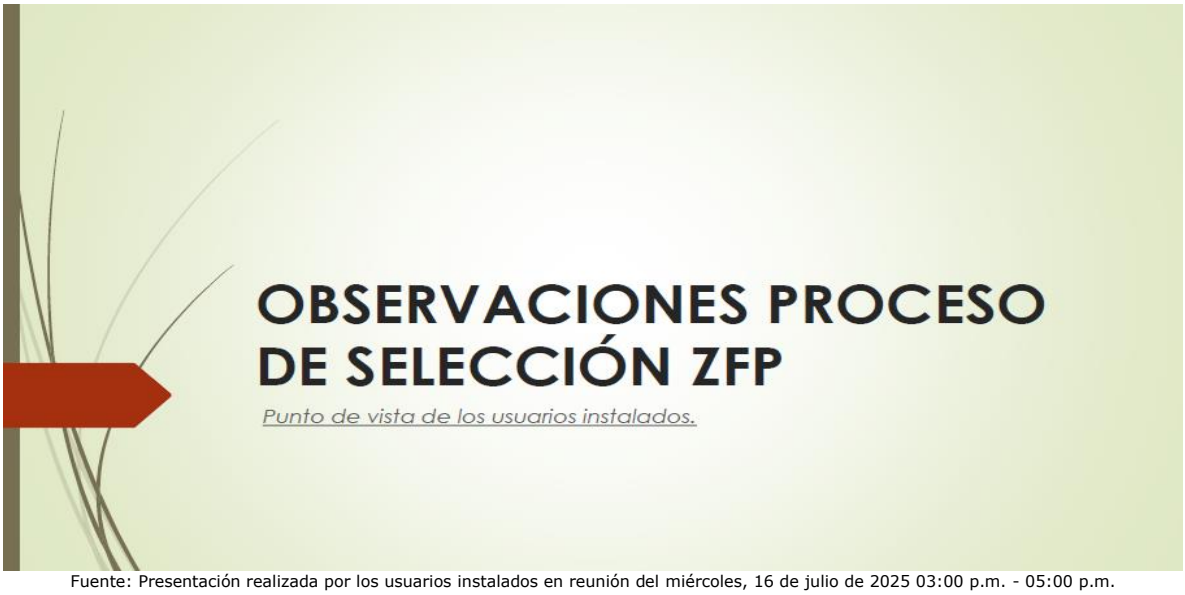
En el marco de la verificación de la información, el día nueve (9) de julio de dos mil veinticinco (2025), en reunión, liderada por la ministra de Comercio, Industria y Turismo, Diana Marcela Morales, y el alcalde de Palmira, Víctor Manuel Ramos Vergara, con participación de representantes de todos los actores relacionados con la Zona Franca 'Palmaseca', la titular de la cartera dio a conocer que se hará prórroga al actual contrato de administración, a partir del 1 de agosto y hasta el 30 de septiembre.

Con esta decisión se indicó se garantizaría la operación normal, mientras se adelanta un nuevo proceso de selección para escoger al arrendatario de la zona franca. Al respecto, la ministra entregó un parte de tranquilidad sobre la continuación de la operatividad de la Zona Franca Palmaseca, destacando el interés del Gobierno de promover la industria nacional y fortalecer el aparato productivo.

Durante la reunión, el Ministerio reiteró que las condiciones de los procesos licitatorios responden a la aplicación estricta de las recomendaciones y observaciones emitidas por la Contraloría General de la República, el Consejo de Estado y el estudio técnico especializado realizado por la Central de Inversiones S.A. – CISA. Una de estas condiciones es la relacionada con el valor del canon de arrendamiento, el cual fue determinado con base en criterios técnicos y jurídicos orientados a garantizar transparencia y sostenibilidad en el proceso.

Finalmente, se acordó programar para la siguiente semana (entre el 14 y 18 de julio de 2025) un espacio formal de interlocución interinstitucional, con la participación de todos los actores involucrados.

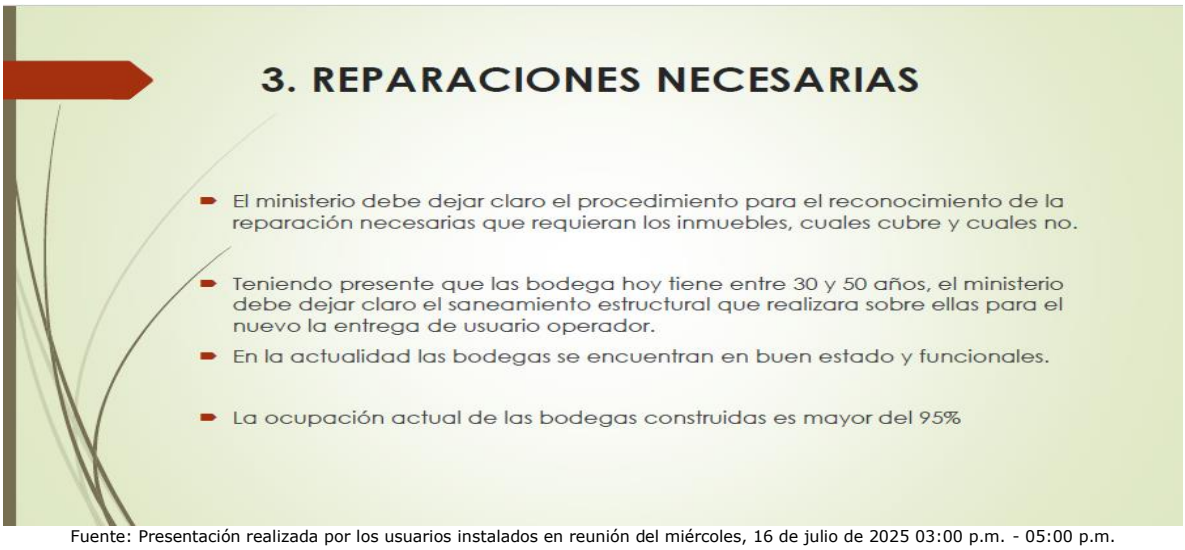
Es así como la reunión denominada "Mesa interinstitucional Zona Franca Permanente Palmaseca", realizada el miércoles, 16 de julio de 2025 03:00 p.m. - 05:00 p.m. fueron escuchados el usuario operador y los usuarios industriales y comerciales de bienes y servicios, instalados en la actual "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", los usuarios calificados a través de su representante remitieron al despacho información que compartieron en la sesión relacionada de la siguiente manera:



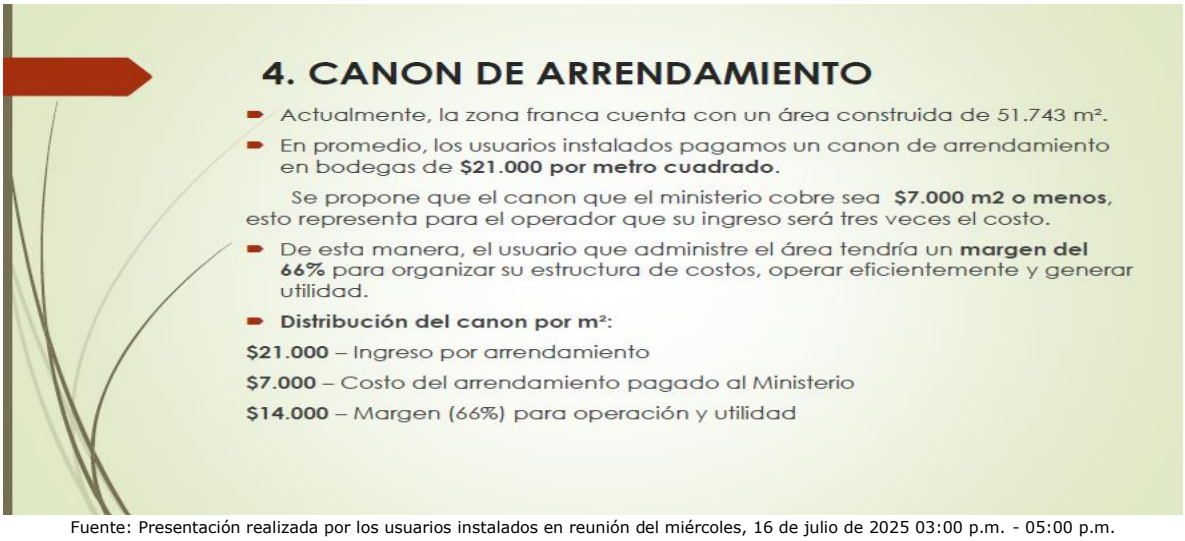
Fuente: Presentación realizada por los usuarios instalados en reunión del miércoles, 16 de julio de 2025 03:00 p.m. - 05:00 p.m.



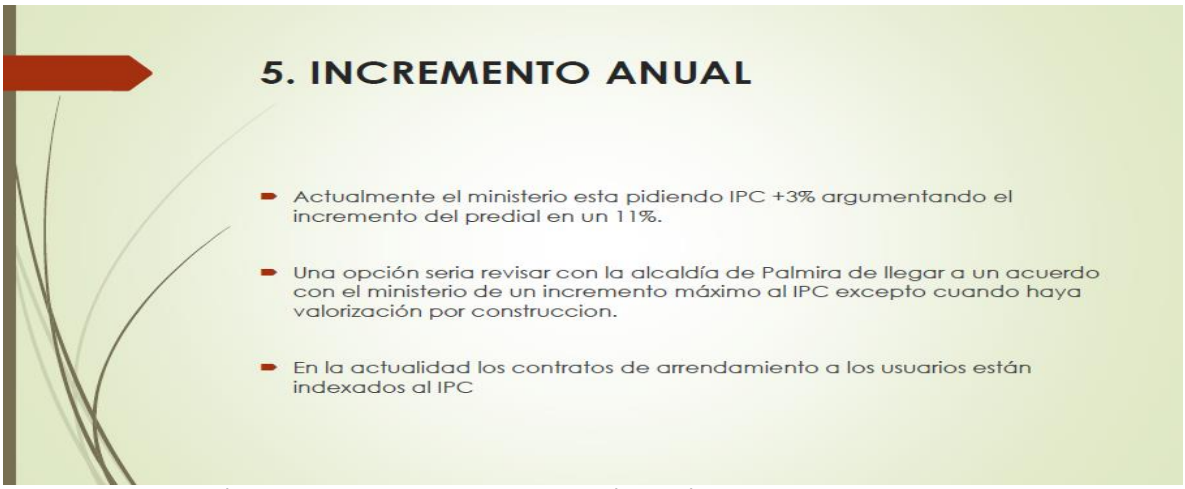
Fuente: Presentación realizada por los usuarios instalados en reunión del miércoles, 16 de julio de 2025 03:00 p.m. - 05:00 p.m.



Fuente: Presentación realizada por los usuarios instalados en reunión del miércoles, 16 de julio de 2025 03:00 p.m. - 05:00 p.m.



Fuente: Presentación realizada por los usuarios instalados en reunión del miércoles, 16 de julio de 2025 03:00 p.m. - 05:00 p.m.



Fuente: Presentación realizada por los usuarios instalados en reunión del miércoles, 16 de julio de 2025 03:00 p.m. - 05:00 p.m.

De lo anterior se tiene entonces que, en lo que respecta al canon de arrendamiento por metro cuadrado en palabras de los usuarios industriales y comerciales de bienes y servicios, instalados en la actual de la zona franca en promedio, los usuarios instalados pagan un canon de arrendamiento en bodegas de **VEINTIÚN MIL PESOS M/CTE** (**$21.000**) por metro cuadrado.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA.

6.1. Sistema de Pagos en Zonas Francas Públicas con Operadores Privados

6.1.1. Sistema de Pagos en Zonas Francas Públicas con Operadores Privados en Iberoamérica

El sistema más recurrente para que los operadores privados puedan operar Zonas Francas de Propiedad del Estado en Iberoamérica es la Concesión Administrativa entre 20 a 50 años o el Arrendamiento: 10-30 años, en algunos casos opera la concesión como en Ecuador, México, Chile, Bolivia, Argentina, Costa Rica, entre otros, y el arrendamiento en Colombia.

El sistema de pagos que realizan los operadores privados de zonas francas públicas bajo contratos de concesión en Iberoamérica, si bien es cierto la información sobre las tarifas exactas es limitada en fuentes públicas debido a la naturaleza contractual de estos acuerdos.

Los operadores privados de zonas francas públicas bajo régimen de concesión en Iberoamérica típicamente realizan los siguientes tipos de pagos:

Canon de Concesión: Es el pago principal que realiza el operador privado al Estado por el derecho a administrar y operar la zona franca pública. Este puede estructurarse como: Pago fijo anual, Porcentaje sobre ingresos brutos, Combinación de ambos sistemas.

Garantías: Los concesionarios deben constituir garantías que aseguran el cumplimiento de sus obligaciones, incluyendo: Garantía de cumplimiento de inversión mínima. Garantía de operación. Fianzas de buen cumplimiento del contrato.

Inversiones Mínimas: Compromisos de inversión en infraestructura y desarrollo de la zona franca como parte del contrato de concesión.

Cuadro Comparativo: Pagos de Operadores Privados en Zonas Francas Públicas – Iberoamérica

País	Tipo de Canon	Garantías Requeridas	Inversión Mínima	Modalidad de Pago	Observaciones
Colombia	Canon Renta Fija pero variable	Garantías de cumplimiento	Establecida en metros	Trimestral Anual con ajustes por	Sistema híbrido público-privado

País	Tipo de Canon	Garantías Requeridas	Inversión Mínima	Modalidad de Pago	Observaciones
	basado en inversiones al término de unos años		cuadrados de inversión	resultados de la inversión	
Bolivia[9]	Canon fijo + porcentaje sobre ingresos	3% del monto de inversión mínima	Definida por proyecto	Pagos periódicos establecidos en contrato	Garantías adicionales por cumplimiento
Chile[10]	Canon determinado por licitación	Garantías de fiel cumplimiento	Variable según zona	Mensual o trimestral	Principalmente zonas públicas estatales – Modelo Mixto.
Argentina[11]	Canon fijo + variable por resultados	Garantías bancarias	Mínimos establecidos por decreto	Trimestral	Modelo mixto público-privado
México[12]	Canon basado en superficie y servicios	Fianzas de cumplimiento	Variable por tipo de zona	Mensual	Diversidad de modelos según estado
Costa Rica[13]	Canon por servicios + porcentaje ingresos	Garantías operativas	Establecida por PROCOMER	Trimestral	Enfoque en atracción de IED

[9] En Bolivia: Bolivia: Reglamento de Régimen Especial de Zonas Francas, 7 de abril de 2010; https://www.lexivox.org/norms/BO-RE-N470.html#idm80

[10] En Chile: https://zonaustral.cl/preguntas-frecuentes/; https://www.aduana.cl/aduana/site/docs/20200915/20200915161445/manual_zona_franca_con_anexos_v20200807.pdf

[11] En La Argentina: Ley Nacional Nº 24.331, la Ley Nacional Nº 22.415 (Código Aduanero), la Ley Provincial N 1622 y los Decretos, Resoluciones y Disposiciones que en su consecuencia dicten los Organismos Oficiales Nacionales y de la Provincia: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24331-725, https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-22415-16536/actualizacion; https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-286-1996-39933/texto

[12] En México: https://app.cfe.mx/Aplicaciones/CCFE/Tarifas/TarifasCRENegocio/Negocio.aspx; https://www.redalyc.org/journal/496/49655539025/html/

[13] En Costa Rica: Zonas Francas en Costa Rica, ¿un caso de éxito?; https://panampost.com/valerie-marsman/2014/07/28/zonas-francas-en-costa-rica-un-caso-de-exito/

País	Tipo de Canon	Garantías Requeridas	Inversión Mínima	Modalidad de Pago	Observaciones
Perú[14]	Canon fijo + participación en utilidades	Garantías de inversión y operación	Mínimos por sector	Semestral	Sistema en modernización
Ecuador[15]	Canon establecido por licitación	Garantías equivalentes al 10% inversión	Variable según proyecto	Trimestral	Régimen en revisión

Elaboración Propia, con fundamento y recopilación de datos en la web.

El modelo de concesiones de zonas francas públicas a operadores privados busca combinar la eficiencia del sector privado con los objetivos de desarrollo económico del sector público, estableciendo marcos contractuales que aseguren beneficios mutuos y el cumplimiento de objetivos nacionales de comercio exterior y generación de empleo.

Lo que se pude concluir es que hay una variabilidad contractual, hay una confidencialidad en los términos financieros específicos, las tarifas son sometidas a mecanismos de actualización, y hay incentivos por desempeño, esto es que:

Variabilidad Contractual: Los pagos específicos varían considerablemente entre países y proyectos individuales, dependiendo de factores como ubicación, tamaño de la zona, infraestructura requerida y potencial comercial.

Confidencialidad: Muchos contratos de concesión contienen cláusulas de confidencialidad que limitan la divulgación pública de los términos financieros específicos.

Actualización de Tarifas: La mayoría de los contratos incluyen mecanismos de ajuste periódico de tarifas basados en índices económicos, inflación o resultados operativos.

Incentivos por Desempeño: Algunos países implementan sistemas de bonificaciones o penalizaciones basadas en el cumplimiento de metas de empleo, exportaciones o inversión extranjera directa.

6.1.2. Sistema de Pagos en Zonas Francas Públicas con Operadores Privados en Colombia

[14] En Perú: La "Ley Marco de Inversiones en las Zonas Francas", regula dichas Zonas Francas: https://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2001.nsf/pley/EBC86CE732F3FE5D05256D25005D5DD2?opendocument

[15] En Ecuador: https://lexadvisorecuador.com/wp-content/uploads/2023/11/Ley-Organica-ed-Eficiencia-Economica-y-Generacion-de-Empleo-parte-1.pdf; https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/Archivos/Transparencia/2024/02febrero/1.2/ANEXOS/PROCU_LEY_ORGANICA_DE_EFICIENCIA_ECONOMICA_Y_GENERACION_DE_EMPLEO.pdf; https://www.aduana.gob.ec/gaceta-boletin/se-informa-la-inclusion-del-flete-en-el-calculo-de-la-base-imponible-de-los-derechos-arancelarios/; https://www.media.asociacionzonasfrancas.org/pais/normatividad/Ecuador_reglamento_a_la_ley_de_zonas_francas.pdf; https://www.sela.org/publicaciones/reglamento-a-la-ley-de-zonas-francas-y-sus-reformas-consolidado-con-fines-ilustrativos-decreto-ejecutivo-2790-registro-oficial-624-de-23-de-julio-del-2002-ecuador/

El sistema más recurrente para que los operadores privados puedan operar Zonas Francas de Propiedad del Estado en Colombia a partir del año 1994, es el la oferta pública y contratación mediante el contrato de arrendamiento entre 15 y los 30 años, como ha operado para la Zona Franca de Barranquilla, Cartagena, y Palmaseca.

Las características de los contratos de arrendamiento especial implican típicamente los siguientes pagos:

Canon de Arrendamiento: Es el pago principal que realiza el operador privado al Estado por el derecho a administrar y operar la zona franca pública. Este puede estructurarse como: Pago fijo mensual, trianual, anual, con incremento propio de las condiciones de mercado.

Garantías: Los Arrendatarios deben constituir garantías que aseguran el cumplimiento de sus obligaciones.

Inversiones Mínimas: Compromisos de inversión en infraestructura y desarrollo de la zona franca como parte del contrato de arrendamiento.

Modalidad de Pago: Especialmente trimestral adelantado.

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).

6.2. Análisis concreto del sector.

6.2.1. Análisis de áreas y rentas – Zona Franca Palmaseca

Con el fin de apoyar el ejercicio de análisis del presente acápite, a continuación, se presentan unas definiciones necesarias:

Área Bruta: Área total de un predio o predios a desarrollar.[16]**.**

Área No Desarrollable: Áreas afectadas de conformidad con el Decreto 192 de 2014 y Decreto 303 de 2021 (POT de Palmira y Reglamentación Artículo 92 POT de Palmira), la cual corresponde a: i) Rondas Hídricas, ii) Zona de Manejo de Protección Ambiental - ZMPA, iii) Cesiones y iv) Afectaciones, adicionalmente las áreas que se encuentran fuera del índice de ocupación.

Área Neta: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio[17]**.**

Área Útil: Es la Resultante de restarle al ***Área Neta***, el área de las Vías (locales, principales), y las Zonas Verdes y Comunales de Cesión.

Índice de Ocupación: Proporción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta del predio[18]. El índice de ocupación corresponde al 0.3 para el predio objeto de análisis.

Área ocupada por bodegas: Área ocupada por la huella de la construcción proyectadas en primera planta.

Áreas Administrativas y de Servicios: Área ocupada por la huella de la construcción de las zonas administrativas, portería, PTAR y PTAP proyectadas en primera planta.

Lote Urbanizado: Áreas que pueden ser construidas conforme a la normatividad vigente y que cuentan con adecuaciones y urbanismo.

[16] Definición relacionada en el numeral tercero – Definiciones, Decreto 303 de 2021
[17] Definición relacionada en el numeral tercero – Definiciones, Decreto 303 de 2021
[18] Definición relacionada en el numeral tercero – Definiciones, Decreto 303 de 2021

Área por desarrollar: Áreas que pueden ser construidas conforme a la normatividad vigente, pero que no cuentan con ningún tipo de adecuación o que carecen de urbanismo u obras de infraestructura.

Vías Actuales: Corresponden a las áreas con las que actualmente se cuentan para la movilidad y acceso de vehículos automotores.

Vías a desarrollar: Corresponde a las áreas que ocuparían las vías necesarias para la movilidad de las futuras áreas de desarrollo.

Afectación por Ronda Hídrica: Se consideran áreas de protección del sistema hídrico, las franjas de 100 metros a la ronda, medidos a partir de la periferia de las líneas de máxima marea de los nacimientos de agua; la franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, zanjones y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, humedales, o depositados naturales de agua, a excepción del río Cauca cuya franja de protección es de 60 metros a partir del borde del barranco[19].

Retiro Vial: Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Según el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008[20], se establecen las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional: 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros. 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

ANÁLISIS DE RENTAS – ZONA FRANCA PALMASECA

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
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:

[19] Definición relacionada con el Artículo 17 del Decreto 192 de 2014 Por medio del cual se compila las disposiciones contenidas en los acuerdos municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011, 018 de 2013 y 028 de 2014.
[20] "por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones"

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 dando como resultado lo siguiente:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		ÁREA DE TERRENO OCUPADA (M2)		(%)
1	Áreas administrativas y de servicios			17,661	3%
2	Vías actuales			22,860	4%
3	Vías a desarrollar			31,874	6%
4	Zonas verdes y áreas de no desarrollo	Afectación por Ronda Hidrica y retiro víal	113446.7	315,217	57%
		Áreas no desarrollables	201769.9		
5	Área máxima a ocupar por construcciones	Área ocupada por bodegas	68990.57	166,119	30%
		Lote Urbanizado	22437.37		
		Área por desarrollar	74691.06		
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")*

ANÁLISIS DE RENTA – ZONA FRANCA PALMASECA

Se definieron valores para las siguientes áreas:

- Área construcción por bodegas
- Lote Urbanizado
- Área por desarrollar

ÍTEM	VALORES
ÁREA TOTAL PREDIOS	553,730.00
INDICE DE OCUPACIÓN (ARTICULO 15 - DECRETO MUNICIPAL 303 DE 30/12/2021) POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APROVECHAMIENTOS Y NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LOS USOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 92 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	0.30
ÁREA MÁXIMA A OCUPAR	**166119.00**
ÁREA NETA	91,427.94
ÁREA OCUPADA POR BODEGAS	68,990.57
ÁREA CONSTRUCCIÓN BODEGAS (Área contenida dentro del área ocupada de bodegas)*	51,742.93
LOTE URBANIZADO	22,437.37
ÁREA POR DESARROLLAR	*74,691.06*

ÁREA CONSTRUCCIÓN POR BODEGAS

Con el fin de determinar el valor de renta para las bodegas localizadas en la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA – PALMASECA - hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", se optó por validar el mercado de bienes inmuebles semejantes dentro del municipio de Palmira, localizando así un total de 28 ofertas distribuidas entre los Parques Industriales de Caucaseco y Palmaseca, en la zona Industrial de Dolores y en la Zona Franca de Pacifico.



De lo anterior se logró determinar conforme al estudio de las ofertas encontradas en Parque industrial, Zona Industrial y Zona Franca, los valores de renta por m2 oscilan entre los 13.000 pesos M/Cte., y los 23.000 pesos M/Cte., así las cosas, se procedió a realizar la depuración del mercado y se estableció que, por localización, tipo de inmuebles y condiciones similares (Régimen de Zona Franca) el análisis de las ofertas se debe efectuar dentro de la Zona Franca del Pacifico.

En el análisis se encontraron 12 ofertas en renta dentro de la Zona Franca del Pacifico las cuales su valor esta entre los 7.955 pesos M/Cte., y los 22.727 pesos M/Cte., con un coeficiente de variación del 24.05%, entendiendo que algunas de las ofertas encontradas cuentan con mejores características que las bodegas que existen hoy en día en la Zona Franca Industrial De Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra – Palmaseca - hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.", se ejecuta las depuración de las ofertas teniendo en cuenta las características de las bodegas y áreas

tipo, en razón a lo anterior se puso en evidencia que las ofertas 16, 18 y 19 son las más comparables y las que cuentan con contratos vigentes, lo que determina valores ciertos de renta. A continuación, se describe cada una de las ofertas analizadas:

- Oferta 16 - HyS Broker vende Bodega rentando en la Zona Franca del Pacifico, parque industrial moderno en un centro internacional privado con plataforma industrial y logística de clase mundial. El complejo industrial goza de la cercanía al principal Puerto de Colombia Buenaventura que mueve más del 50 por ciento de la carga del país. Bodega 5 Manzana L, área de 2121.4 m2. Primer piso 1516.20 m2, resistencia de 6 TM por m2, altura 13.80 m2. Segundo Piso Mezzanine 302.6 m2, resistencia 1 TM por m2. Tercer piso Oficina de 302.6 m2, 4 muelles de carga, 4 estacionamientos privados. Actualmente el arrendatario es la empresa Furukawa, canon mensual de $29.480.000, IPC más 1.7 por ciento. Fecha de Inicio del contrato 1 - 02 - 2019. Fecha de finalización del contrato 31 - 01 - 2024. Rentabilidad esperada o Tasa Interna de Retorno del 12 por ciento anual. Meses restantes del contrato 39. Estrategia de inversión - Compra de derechos fiduciarios o compra de activos.

- Oferta 18 – HyS Broker Vende Bodega en Zona Franca, Area 2.416.91m2, con altas especificaciones técnicas, Características Altura Cercha 12.40, Altura Cumbrera 16, Resistencia Piso 8 Ton x m2, Número de Muelles 4 uno con plataforma, Número de parqueaderos 2, Capacidad Eléctrica 55KVA - No cuenta con planta de suplencia, Espacio entre gabinetes De acuerdo con diseño bajo NFPA, Rociadores No, Numero de Bombas RCI-Bomba Jockey 7 gpm Bomba líder 100 gpm. Equipo de bombeo con 2 bombas eléctricas, Capacidad Tanque de Agua 44 m3. Año de construcción 2014, Observaciones Bodega independiente no comparte equipos. Bodegas ocupadas por arrendatarios nacionales e internacionales AAA y con clientes estabilizados con tradición de contratos a largo plazo. Vr Cánon $36.130.368 más IVA. Incremento Anual IPC. Venc Cont 30102024.

- Oferta 19 - HyS vende o alquila bodega en Zona Franca del Pacífico, son dos bodegas que unidas conforman 4.400 m2 cada una con oficinas en piso 2 de 200 m2, 3 bahías de descargue 1 a nivel y 2 a desnivel, altura máxima 16 mts2, zapatas para futura ampliación de mezanine, parqueaderos para 38 visitantes, baños, duchas, vestier, cocineta, gas natural, pisos en concreto de 20cm de espesor y resistencia de 208 kilos por cm2, paredes en bloque de cemento hasta los 6 m de altura, construcción moderna y planta libre, lucarna para ventilación y tejas traslucidas para iluminación natural en el día, excelente ubicación y de fácil acceso dentro de la zona franca. BENEFICIOS DE ESTAR EN ZONA FRANCA aduana en sitio, agilidad en trámites aduaneros y de comercio exterior, tarifa diferencial en impuestos y exenciones tributarias. Valor venta $12.000 millones - Valor alquiler $70.400.000 incluida administración más IVA.

Con estas ofertas se desarrolló el análisis estadístico definiendo un Coeficiente de Variación equivalente al 3.5% el cual se encuentra a conformidad con lo normado por la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 11 donde se indica si el Coeficiente de Variación es más o menos el 7.5% se puede adoptar como el valor más probable la media; así las cosas como resultado de este ejercicio se indica que la media de la estadística es equivalente a $ 15.460 pesos M/Cte., valor que se adopta para la determinación de las áreas desarrolladas.

ZF PACIFICO	
RENTA	
OFERTA	**VALOR M²**
16	$15.425
18	$14.955
19	$16.000
PROMEDIO	**$ 15.460**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 524
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,39%
VALOR MÍNIMO	$ 14.936
VALOR MÁXIMO	$ 15.984
VALOR ADOPTADO	**$ 15.460**

Se evidenció que las ofertas utilizadas en el análisis estadístico corresponden a valor de venta, y a fin de determinar el Índice de capitalización se aplicó la siguiente formula, de acuerdo con lo descrito por el Numeral 8 del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:
A = Avalúo+
r = Arriendo
i = Tasa de interés aplicable de la cual se despeja i con el fin de determinar la tasa de interés aplicable así:

$$i = \frac{r}{A}$$

LOTE URBANIZADO

Este análisis se realizó para cada una de las ofertas determinando que el índice de capitalización variaba entre el 0.59% al 0.78%, con el fin de determinar el índice de capitalización se sacó un promedio determinando así el valor de 0.67%

ZF PACIFICO			
OFERTA	**VALOR M² RENTA**	**VALOR M² VENTA**	**ÍNDICE CAPITALIZACIÓN**
16	$15,425	$1,974,540	0.78%
18	$14,955	$2,069,536	0.64%
19	$16,000	$2,386,364	0.59%
PROMEDIO	**$ 15,460**	**$ 2,143,480**	**0.67%**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 524	$ 215,639	0.10%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.39%	10.06%	15.14%
VALOR MÍNIMO	$ 14,936	$ 1,927,841	0.57%

VALOR MÁXIMO	$ 15,984	$ 2,359,120	0.77%
VALOR ADOPTADO	**$ 15,460**	**$ 2,143,480**	**0.77%**

Con base en lo anterior y debido a que en el sector de Palmira no se encontraron valores de renta para lotes o patios, se realizó un análisis de mercado de lotes en venta dentro de la Zona Franca de Pacifico determinando como valor de venta por m2 equivalente a $ 424.600 pesos M/Cte.

ZF PACIFICO	
OFERTA	**VALOR M² VENTA**
1	$ 416,351
2	$ 394,872
3	$ 401,851
4	$ 460,251
5	$ 449,791
PROMEDIO	$ 424,623
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 29,047
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.84%
VALOR MÍNIMO	$ 453,670
VALOR MÁXIMO	$ 395,576
VALOR ADOPTADO	$ 425,000

Teniendo el valor de venta y la tasa de capitalización se calcula la renta del terreno desarrollable de la siguiente manera

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:
A = Avalúo
r = Arriendo
i = Tasa de interés aplicable
se despeja r de la formula quedando así:

$$r = Ai$$
$$r = (425.000) * (0.77\%)$$
$$r = 3.272{,}42$$

Por lo anterior se adopta un valor de renta para el área desarrollable de $ 3.272 pesos M/Cte.

ÁREA POR DESARROLLAR

Teniendo en cuenta que existe un área de posible desarrollo y la misma a la fecha no cuenta con el urbanismo mínimo se opta por descontar al valor de metro cuadrado de venta ($ 425.000 mil pesos M/Cte.) el valor de urbanismo calculado en $ 113.448 pesos M/Cte.

URBANISMO			
	CAPITULO	VALOR	%
1	PRELIMINARES	$ 1,214,585,142.00	38.95%
2	VÍAS Y ANDENES	$ 1,821,769,815.00	58.42%
2.1	Vías	$ 1,498,076,746.00	

2.2	Andenes y Zonas verdes	$ 323,693,069.00	
3	INSTALACIONES	$ 60,557,143.00	1.94%
3.1	Red Eléctrica	$ 17,591,018.00	
3.2	Red Agua Potable	$ 7,226,331.00	
3.3	Red contraincendios	$ 5,634,808.00	
3.4	Pluvial	$ 30,104,989.00	
4	ALCANTARILLADO	$ 16,265,878.00	0.52%
5	TELECOMUNICACIONES	$ 4,962,876.00	0.16%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 3,118,140,854
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 497,343,467
VALOR TOTAL OBRA	**$3,615,484,321**

ÁREA TIPO (m²)	31869.09
VALOR UNITARIO	$ 113,448

VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 113,448**

Por lo anterior el valor por m2 de área con potencial de desarrollo es de $ 311.552 pesos M/Cte., por lo cual se aplica la tasa de capitalización promedia calculada equivalente al 0.67%.

$$r = Ai$$
$$r = (311.552) * (0.67\%)$$
$$r = 2.087{,}40$$

Por lo anterior se adopta un valor de renta para el área con potencial de desarrollo de $ 2.087 pesos M/Cte.

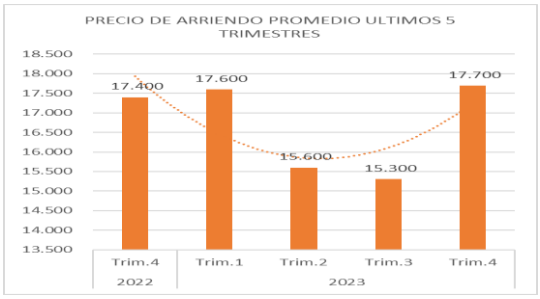
Contraste con fuentes secundarias.

Una vez establecido el valor por metro cuadrado de arriendo de bodegas de la zona circundante a la zona franca de Palmaseca, se procedió a analizar fuentes secundarias para efectuar la corroboración del precio obtenido a través del análisis concreto del sector. Para tal efecto, se usó como referencia los reportes de mercado industrial de Cali publicados por la Inmobiliaria Colliers.

Según los reportes de mercado industrial de Cali publicados por la Inmobiliaria Colliers[21], el precio de renta por m² "***(…) consolida un precio promedio de renta de $17.700 COP/m², cifra que presenta un comportamiento más estable en comparación con el resto de las ciudades monitoreadas***", (Colliers, 2024)

Al observar el comportamiento del precio de renta durante los últimos trimestres, se observa un crecimiento anual del 1.97%, pasando de $17.400 en diciembre de 2022 a $17.700 m² en diciembre de 2023:

[21] Disponible en : https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending , fecha de consulta: 13 de marzo de 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

Adicionalmente, Colliers Internacional *"prevé un aumento en los precios a mediano plazo. Asimismo, la baja disponibilidad en el mercado podría ocasionar que los propietarios fijen precios más altos en el corto plazo".*

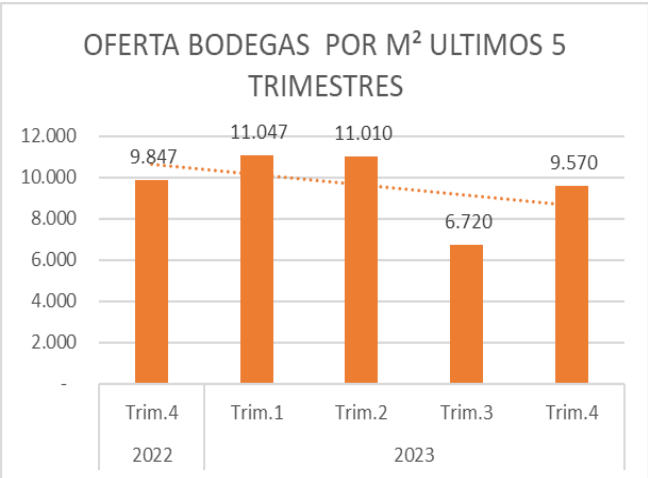
Según la información de galería inmobiliaria, con corte a febrero de 2024, hay 18 proyectos de bodega con oferta disponible los cuales están clasificados como Lote y parque industrial.

Análisis del mercado de bodegas del perímetro circundante.

A continuación, se presenta el comportamiento de la oferta y demanda de bodegas durante los 4 trimestres de 2023.

Según los reportes de mercado industrial de Cali publicados por la Inmobiliaria Colliers[22], la oferta de bodegas "*se concentra en parques industriales de clases A y B, **destacando la ocupación total en la clase Zona Franca***." (negrilla fuera de texto), (Colliers, 2024)

Analizando el comportamiento de la oferta de bodegas durante el 2023, se observa que la oferta a disminuido en 2.81%, pasando de 9.847 m² en diciembre de 2022 a 9.570 m² a diciembre de 2023, tal como se muestra a continuación:



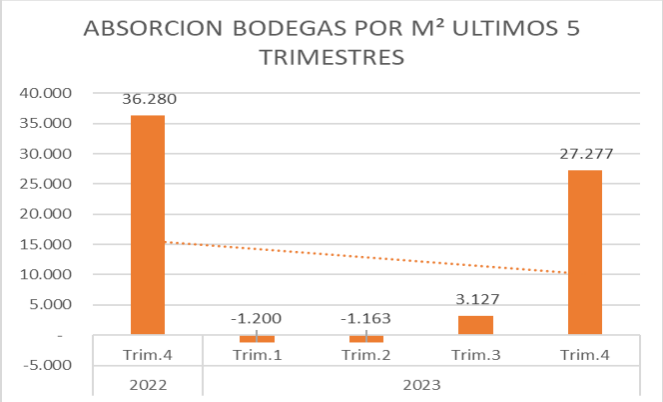
Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

[22] Disponible en : https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending , fecha de consulta: 13 de marzo de 2024

Teniendo en cuenta la baja variación en la oferta de bodegas en el sector objeto de análisis, "*Colliers Internacional estima una estabilidad en los niveles de oferta de la ciudad de Cali. No obstante,* ***los costos de la tierra en esta zona del país se convierten en un atractivo de inversión, lo que podría incentivar nuevos desarrollos inmobiliarios durante los próximos años***." (negrilla fuera de texto) (Colliers, 2024).

Según los reportes de mercado industrial de Cali publicados por la Inmobiliaria Colliers[23], la absorción de activos industriales "*(…) registra una disminución anual (…) de 9.033 m2, sin embargo, es de mencionar que esta reducción obedece al tamaño reducido de la cifra actual, y* ***no a una disminución en la intención de búsqueda de espacios por parte de los usuarios finales, mostrando un escenario de desbalance entre oferta y demanda***" (negrilla fuera de texto), (Colliers, 2024)

Analizando el comportamiento de la absorción de bodegas durante el 2023, se observa que ésta ha disminuido desde diciembre de 2022 a diciembre de 2023 en 24.82%, equivalente 9.003 m², tal como se muestra a continuación:



Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

Como perspectiva, Colliers internacional "(…) *prevé un impulso a la demanda de bodegas en las zonas industriales de Cali como resultado de una mayor competitividad en términos de costo y ubicación. La magnitud de esta demanda futura sigue supeditada a los costos de apalancamiento financiero y de construcción de nuevas bodegas a la medida".* (Colliers, 2024).

Respecto a lotes, se consultaron las publicaciones de las inmobiliarias Colliers internacional, Newmark y JLL, y no se encontraron publicaciones que permitieran establecer el precio de renta por metro cuadrado para la vigencia 2023 en lotes y/o patios en el área circundante a la zona franca de Palmaseca, adicionalmente, se revisaron los registros del módulo comercial de "La Galeria Inmobiliaria" y a la fecha de consulta (marzo de 2024) no se encontraron datos que permitan establecer el precio de renta por m² en la zona cercana a la zona franca.

Conclusión contraste con fuentes secundarias.

[23] Disponible en : https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending , fecha de consulta: 13 de marzo de 2024

Una vez contrastado el valor arrojado por metro cuadrado de arriendo de bodegas de la zona circundante a la zona franca de Palmaseca con fuentes secundarias, se observa que el precio $15.460 M/Cte. por metro cuadrado obtenido del análisis concreto del sector, se encuentra dentro del rango promedio de valor reportado por la Inmobiliaria Colliers Internacional para los trimestres 3 y 4 de la vigencia 2023. Por lo anterior, se concluye que el valor asignado para precio de bodegas guarda coherencia con la lógica de mercado actual y, por ende, se estima con un valor idóneo para su arrendamiento a usuario final.

Respecto del análisis de renta de – Lote urbanizado, en donde se informa "(…) en el sector de Palmira no se encontraron valores de renta para lotes y/o patios", no fue posible contrastar el precio de renta por metro² obtenido mediante el método de tasa de capitalización con información secundaria, razón por la cual, se adopta el valor correspondiente a establecido en el acápite denominado *"Área Lote Urbanizado"* del presente documento.

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

7.1. Adquisiciones previas de la Entidad Estatal e Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades Estatales.

Una vez analizado el comportamiento de adquisiciones anteriores al interior de la Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, así como un estudio de demanda de cómo han sido otros procesos de contratación realizados por otras Entidades Estatales, se encontró que:

7.1.1. Para otras entidades:

No se evidenciaron registros de adquisiciones y/o contrataciones, de características similares al objeto específico del proceso en los sistemas de información de Colombia Compra Eficiente, esto es no se encontraron procesos similares e idénticos en cuanto a la contratación para entregar a título de arrendamiento los predios y construcciones de propiedad de entidades públicas en donde operen zonas francas según su régimen aplicable.

7.1.2. Para el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo:

Teniendo en cuenta que previo a la vigencia del año 2024, no se había realizado procesos similares por encontrarse vigentes los contratos similares e idénticos en cuanto a la contratación para entregar a título de arrendamiento los predios y construcciones de propiedad de entidades públicas en donde operen zonas francas según su régimen aplicable, cuya duración entre los 30 años, para vigencia 2025, se evidenciaron registros de adquisiciones y/o contrataciones, de características similares al objeto específico del proceso en los sistemas de información de Colombia Compra Eficiente, para el año 2024 y 2025:

7.1.2.1. Para la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA":

a. Se llevó a cabo la Licitación Pública N° LP-002- 2024. Objeto: "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA" UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE". ESTADO: declarada desierta mediante Resolución 1092 de 2024.

b. Se llevó a cabo la Selección Abreviada de Menor Cuantía N. SAMC 323-2024, cuyo objeto es: "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA" UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE" – estado adjudicada el 31 de enero de 2025 mediante el contrato No 151 de 2025.

7.1.2.2. Para la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA"

a. Se llevó a cabo la Licitación Pública N° LP-003- 2024. Objeto: "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA" UBICADA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE." estado: Adjudicada mediante Resolución 1214 de 2024.

7.1.2.3. Para la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A.".

Teniendo en cuenta cada una de las situaciones que se han estudiado previamente el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de dar cumplimiento entre otros a los artículos 1, 2, 209, y 333 de la Constitución Política de Colombia, del régimen franco contenido en las disposiciones, así como la ley 80 de 1993, dando el cumplimiento de la política pública que lidera el ministerio como cabeza del sector, para administrar sus bienes, realizará un proceso abierto y público, que derive en la celebración del contrato de arrendamiento especial o particular para la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios Manuel Carvajal Sinisterra (hoy "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A."), adelantaron 6 procesos de selección, mediante la modalidad de licitación pública y selección abreviada que fueron declarados desiertos, según lo expuesto en el estudio de la necesidad y en los antecedentes de las zonas francas permanentes ubicadas en predios de la nación – Ministerio De Comercio, Industria y Turismo.

7.2 Conclusión análisis de la demanda (aspectos relevantes).

En cuanto a la conclusión del análisis de la demanda, es importante señalar que frente a la demanda de otras entidades No se evidenciaron registros de adquisiciones y/o contrataciones, de características similares al objeto específico del proceso en los sistemas de información de Colombia Compra Eficiente.

De otra parte se encontraron los procesos para la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA" y para la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE CARTAGENA", procesos que permiten evidenciar registros de adquisiciones y/o contrataciones, de características similares al objeto específico del proceso en los sistemas de información de Colombia Compra Eficiente y de ahí que ellos se conviertan en la actualidad como referente verificable que permita validar el comportamiento de la demanda al tamiz del régimen de contratación y sus normas complementarias actuales.

Frente a la "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" o "ZONA FRANCA PALMASECA S.A." HOY "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS PALMASECA S.A." ubicada en jurisdicción del municipio Palmira, departamento del Valle del Cauca, si bien es cierto se llevaron a cabo cinco procesos de selección y que estos fueron declarados desiertos, al no existir antecedentes verificables en los sistemas actuales de información en la compra y adquisición por los cambios normativos que han acaecido en los últimos 30 años respecto del régimen de zonas francas en general y las zonas francas de propiedad del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo en particular, se concluye que el proceso licitatorio de zonas francas permanentes de creación legal, es un proceso *sui generis*.

REFERENCIAS

Academia, L. (2023, 3 agosto). Zonas Económicas Especiales (ZEE) en China, motor del desarrollo y la creación de empleos - Academia de. Academia de Centroamérica. https://www.academiaca.or.cr/opinion/zonas-economicas-especiales-zee-en-china-motor-del-desarrollo-y-la-creacion-de-empleos/#:~:text=Sin%20embargo%20tambi%C3%A9n%20es%20importante%20precisar%20que,el%20territorio%20de%20la%20Rep%C3%BAblica%20Popular%20china.

Acclime. China. (2024, 29 noviembre). Special Economic Zones (SEZs) in China for Foreign Investment & Manufacturing.. https://china.acclime.com/guides/special-economic-zones-foreign-investment-

manufacturing/#:~:text=Las%20ZEE%20facilitan%20la%20colaboraci%C3%B3n,avanzadas%20en%20las%20industrias%20locales.

ANCP-CCE. (2023). C-464 de 2023 – Relatoria (s. f.). https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-464-de-2024/

Analdex - Asociación Nacional de Comercio Exterior. (2025, 24 junio). Informe de Comercio Exterior de Zonas Francas abril 2025. https://analdex.org/2025/06/24/comercio-exterior-zonas-francas-abril-2025/

Artaza V., G. (2020). Las zonas económicas especiales de la República Popular China: rol del Estado y desarrollo de Clusters High-Tech. https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179300/Las-zonas-economicas-especiales-de-la-Republica-Popular-China.pdf?sequence=1#:~:text=Las%20Zonas%20Especiales%20deber%C3%A1n%20alentar,inversi%C3%B3n%20extranjera%20en%20las%20ZEE.&text=13%20%E2%80%8BXiamen%2C%20en%20la,obtuvo%20luego%20la%20misma%20legislaci%C3%B3n.

Asociación Nacional de Comercio Exterior, Analdex, en línea: https://analdex.org/2025/06/24/comercio-exterior-zonas-francas-abril-2025/

Barahona, M. K. (2019). Inversión extranjera directa: el régimen de zonas francas en la República Popular China y en Costa Rica. *Revista el Foro, Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica. Edición No. 19.* 39 – 52. https://abogados.or.cr/El-Foro-19.pdf

China, F. (2025, 7 enero). The Best China Free Trade Zones Guide 2025 | FDI China. FDI China. https://fdichina.com/blog/china-free-trade-zones-guide/#:~:text=La%20Zona%20de%20Libre%20Comercio%20de%20Guangdong%20(ZLCG)%20es%20una,de%20finanzas%2C%20log%C3%ADstica%20y%20tecnolog%C3%ADa.&text=internacional%20y%20finanzas-,Pol%C3%ADticas:,Devoluci%C3%B3n%20del%20IVA%20m%C3%A1s%20r%C3%A1pida

Comprensión De Las Zonas Económicas Especiales (zee) - FasterCapital. (s. f.). FasterCapital. https://fastercapital.com/es/tema/comprensi%C3%B3n-de-las-zonas-econ%C3%B3micas-especiales-(zee).html/1#:~:text=Las%20ZEE%20brindan%20un%20entorno,especializaci%C3%B3n%20y%20el%20desarrollo%20espec%C3%ADfico.

Constitución Política de Colombia de 1991.

Contrato de arrendamiento celebrado el 21 de junio de 1994, sin Numero y sus otrosíes.

Contrato Interadministrativo No. 251 de 2024, suscrito entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Central de Inversiones S.A. – CISA. (Productos entregados).

DANE, Zonas francas (ZF) Información histórica, en línea: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/zonas-francas/zonas-francas-zf-informacion-historica

Decreto 1095 de 1970. https://www.jesuspinzonortiz.com/camara/basedoc/csj_nf/sp/1974/csj_sp_d1095_70_23-01_1974.html

Decreto 1074 de 2015.

Decreto 1082 de 2015.

Decreto 1165 de 2019.

Decreto 1289 de 2015.

Decreto 1370 de 2019.

Decreto 210 de 2003.

Decreto 2147 de 2016.

Decreto 2185 de 2003.

Decreto 2480 de 1993.

Decreto 659 de 2018.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

El Decreto 2131 de 1991.

En Bolivia: Bolivia: Reglamento de Régimen Especial de Zonas Francas. https://www.lexivox.org/norms/BO-RE-N470.html#idm80

En Chile: https://zonaustral.cl/preguntas-frecuentes/; https://www.aduana.cl/aduana/site/docs/20200915/20200915161445/manual_zona_franca_con_anexos_v20200807.pdf

En Costa Rica: Zonas Francas en Costa Rica, ¿un caso de éxito?; https://panampost.com/valerie-marsman/2014/07/28/zonas-francas-en-costa-rica-un-caso-de-exito/

En Ecuador: https://lexadvisorecuador.com/wp-content/uploads/2023/11/Ley-Organica-ed-Eficiencia-Economica-y-Generacion-de-Empleo-parte-1.pdf; https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/Archivos/Transparencia/2024/02febrero/1.2/ANEXOS/PROCU_LEY_ORGANICA_DE_EFICIENCIA_ECONOMICA_Y_GENERACION_DE_EMPLEO.pdf; https://www.aduana.gob.ec/gaceta-boletin/se-informa-la-inclusion-del-flete-en-el-calculo-de-la-base-imponible-de-los-derechos-arancelarios/; https://www.media.asociacionzonasfrancas.org/pais/normatividad/Ecuador_reglamento_a_la_ley_de_zonas_francas.pdf; https://www.sela.org/publicaciones/reglamento-a-la-ley-de-zonas-francas-y-sus-reformas-consolidado-con-fines-ilustrativos-decreto-ejecutivo-2790-registro-oficial-624-de-23-de-julio-del-2002-ecuador/

En La Argentina: Ley Nacional Nº 24.331, la Ley Nacional Nº 22.415 (Código Aduanero), la Ley Provincial N 1622 y los Decretos, Resoluciones y Disposiciones que en su consecuencia dicten los Organismos Oficiales Nacionales y de la Provincia: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24331-725, https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-22415-16536/actualizacion; https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-286-1996-39933/texto

En México: https://app.cfe.mx/Aplicaciones/CCFE/Tarifas/TarifasCRENegocio/Negocio.aspx; https://www.redalyc.org/journal/496/49655539025/html/

En Perú: La "Ley Marco de Inversiones en las Zonas Francas", regula dichas Zonas Francas:

https://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2001.nsf/pley/EBC86CE732F3FE5D05256D25005D5DD2?opendocument

Fu, X., & Gao, Y. (2007). Estudio sobre las zonas francas industriales en China. línea]. Organización Internacional del Trabajo, disponible en: http://www.ilo.org/public/french/dialogue/download/epzchineespagnol.pdf, https://webapps.ilo.org/public/french/dialogue/download/epzchineespagnol.pdf

Fusades.org. (2019). Análisis de la Ley de Zonas Económicas Especiales región sur oriental de El Salvador. Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES). https://fusades.org/publicaciones/Zonas%20Economicas%20Especiales_junio%20de%202019.pdf

Hernández, R. C. (2019). La experiencia china con las Zonas Económicas Especiales y sus enseñanzas para el desarrollo regional del sureste mexicano. México y la Cuenca del Pacífico, 8(24), 19-56. https://doi.org/10.32870/mycp.v8i24.613, https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-53082019000300019

Ley 105 de 1958. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77394

Ley 80 de 1993.

Ley 489 de 1998

Ley 1004 de 2005.

Ley 1150 de 2007.

Ley 2294 de 2023.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Dirección de Productividad y Competitividad - Secretaría Técnica Comisión Intersectorial de Zonas Francas el día 31 de marzo de 2025, informe de impacto Económico Zona Franca Palmaseca.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Dirección de Productividad y Competitividad - Secretaría Técnica Comisión Intersectorial de Zonas Francas el día 25 de julio de 2025, informe de impacto Económico Zona Franca Palmaseca.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Dirección de Productividad y Competitividad – 2 de julio de 2025, respuesta a solicitud de información.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Usuarios calificados Vigentes, en línea: https://zf.mincit.gov.co/getattachment/estadisticas/usuarios-calificados-vigentes/uc-vigentes-a-10-02-25.pdf.aspx

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Zonas Francas aprobadas, en línea: https://zf.mincit.gov.co/getattachment/estadisticas/zonas-francas-aprobadas/zonas-francas-autorizadas-08-05-2025.pdf.aspx

Noticias. (s. f.). Asociación de Zonas Francas de las Américas. AZFA. https://www.asociacionzonasfrancas.org/es/informacion/noticias, https://www.asociacionzonasfrancas.org/es/quienes-somos

Organización Mundial de Aduanas (OMA). (2019). 'Extraterritoriality' of Free Zones: The Necessity for Enhanced Customs Involvement. https://www.wcoomd.org/-/media/wco/public/global/pdf/topics/research/research-paper-series/47_free_zones_customs_involvement_omi_en.pdf?la=en

Organización Mundial de Aduanas (OMA). (2020). Guía Práctica de Zonas Francas, versión I. https://www.wcoomd.org/-/media/wco/public/es/pdf/topics/facilitation/activities-and-programmes/free-zone/wco-fz-guidance_es.pdf?la=en

Organización Mundial de Aduanas (OMA). (2020). Practical Guidance on Free Zones. https://www.wcoomd.org/-/media/wco/public/global/pdf/topics/facilitation/activities-and-programmes/free-zone/wco-fz-guidance_en.pdf?la=es-ES

Process, C. (2025, 28 julio). Presentation of the Free Trade Zones in China. https://www.ciprocess.com/presentation-of-the-free-trade-zones-in-china.htm#:~:text=El%2027%20de%20septiembre%20de,financieras%2C%20de%20inversi%C3%B3n%20y%20comerciales.

Reportes de Mercado, en línea: https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending

Resolución 0446 del 26 de mayo de 1995.

Resolución 46 de 2019.

Resolución No. 0458 de 2023.

Resolución No. 0731 del 9 de agosto de 1999.

Resolución No. 0835.

Resolución No. 1715 de 2018.

Resolución No. 2137 de 2019.

Resolución número 835 de 1994.

Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado radicación interna No. 2385, radicación No. 11001—03-06-000—2018-00117-00, del veintitrés (23) de abril de dos mil diecinueve (2019).

Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado radicación interna No. 2448, radicación No. 11001-03-06-000-2020-00151, del veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado radicación interna No. 2478 y número único 11001-03-06-000-2022-00101, del veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Cordialmente,

IBETH LILIAN PIÑEROS RODRÍGUEZ
COORDINADORA GRUPO ADMINISTRATIVA

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