CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

Entre los suscritos, a saber **JORGE EDUARDO MORALES MORALES**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía N°. 1.026.268.285 de Bogotá D.C, en su calidad de **SECRETARIO GENERAL ENCARGADO** del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, nombrado mediante mediante el Decreto No. 0281 del 13 de marzo de 2025 y Acta de Posesión N° 32 de la misma fecha, facultado para contratar en nombre de la **NACIÓN – MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO** mediante Resolución Ministerial 2649 del 16 de noviembre de 2006, quien en adelante se denominara **EL MINISTERIO**, de una parte, y de la otra **MONICA ROSAS ESCOBAR,** identificada con cédula de ciudadanía N° 52.483.052 de Bogotá D.C., actuando en calidad de representante legal de **ZONA FRANCA PALMASECA SA.,** identificada con NIT 800.215.583-8 quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA,** hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, cuya justificación se encuentra debidamente sustentada en los estudios previos y en la Resolución N° 1279 del 21 de agosto de 2025, emitida por **EL MINISTERIO**, contrato que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Es entendido que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles señalados en los documentos del proceso son aproximadas y, en consecuencia, se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

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

Estos predios están conformados por cuatro (4) lotes de terreno jurídicamente independientes, los cuales se encuentran físicamente englobados junto con las construcciones allí existentes, identificados como se indica a continuación:

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

SEGUNDA – OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

OBLIGACIONES DEL MINISTERIO – ARRENDADOR:

1. Entregar los predios, construcciones e instalaciones que hacen parte de la zona franca bajo inventario a quien designe EL ARRENDATARIO. Se entiende que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.
2. A mantener los predios y construcciones que integran la zona franca, conforme el inventario realizado, en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Previa solicitud de parte del arrendatario conforme se desarrolla en las obligaciones del arrendatario.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Designar un supervisor que realice el seguimiento a la ejecución del contrato de arrendamiento.
5. Recibir y tramitar la solicitud para adelantar las actividades tendientes al desarrollo de las áreas de construcción y de infraestructura vial señaladas en el acápite de obligaciones específicas del arrendatario, contenidas en el presente documento.
6. Solicitar en cualquier momento de la ejecución del contrato a EL ARRENDATARIO copias de los permisos y/o licencias que se tramiten, así como sus renovaciones y/o ampliaciones y demás documentos soporte y/o requeridos por la autoridad ambiental y otras, competentes para las actividades y operaciones comerciales desarrolladas en los predios y construcciones objeto del contrato de arrendamiento, por lo cual EL ARRENDATARIO se obliga a aportarlo dentro del término establecido por EL ARRENDADOR.
7. Solicitar AL ARRENDATARIO, información relacionada con los contratos realizados con los subarrendatarios, observando y guardando la absoluta confidencialidad, con el fin de verificar la licitud del objeto y actividades que se desarrollan en los inmuebles propiedad del Ministerio.
8. Solicitar AL ARRENDATARIO oportunamente las garantías o pólizas de aseguramiento que se requieran durante la ejecución del contrato y para la operación de la zona franca.
9. Otorgar los poderes que se requieran en el marco de la ejecución del contrato, necesarios para adelantar trámites o las gestiones para el cumplimiento de las obligaciones establecidas.
10. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato y las previstas en la ley, teniendo en cuenta el Régimen de Contratación Pública, la legislación Civil y Comercial.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: OBLIGACIONES GENERALES:

1. Cumplir con los tiempos y obligaciones definidos en el contrato de arrendamiento.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

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

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

13. Responder ante **EL MINISTERIO** y ante terceros por la divulgación indebida o el manejo inadecuado de la información entregada por **EL MINISTERIO** para el desarrollo de las actividades contratadas.
14. Mantener la debida confidencialidad de la información que pueda llegar a conocer durante la ejecución del contrato.
15. Suscribir el documento de compromiso de confidencialidad de la información.
16. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades salvo requerimiento expreso de Autoridad competente. Toda la información y/o documentos que se produzcan en desarrollo del presente contrato serán de uso exclusivo del Ministerio, obligándose desde ya el Contratista a no utilizarlos para fines distintos a los previstos en este contrato, ni a divulgar la información que se le suministre ni los resultados de su trabajo conservando la confidencialidad de estos, de conformidad con la Ley, so pena de las acciones civiles, administrativas o penales a que haya lugar.
17. Constituir las garantías del contrato dentro del término señalado para tal fin, a favor de la Entidad, por el valor y vigencia establecidos por EL MINISTERIO.
18. Salvaguardar los activos de información del Ministerio.
19. Responder, sin perjuicio de las garantías que se constituyan, por el cumplimiento y calidad de los servicios prestados, por el término previsto en el presente contrato a los usuarios de la Zona Franca.
20. Responder civilmente ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.
21. Entregar al supervisor del control de ejecución del contrato, el informe de las actividades realizadas durante el mes o periodo, al igual que los informes que se soliciten sobre cualquier aspecto y/o resultados obtenidos en cada actividad encomendada cuando así se requiera.
22. Informar sobre peticiones o amenazas de que sea objeto por quienes actúen por fuera de la ley, con el propósito de obligarlo a hacer o a omitir algún acto o hecho, al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo a través del funcionario responsable de la supervisión y control de ejecución, y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

23. En caso de requerir gestionar permisos, licencias y/o trámites ambientales y/o urbanísticos que sean requeridos durante el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento EL ARRENDATARIO deberá informar previamente al ARRENDADOR las condiciones de modo, tiempo y lugar para la solicitud respectiva y obtener su autorización.
24. Velar y garantizar la divulgación y cumplimiento del régimen de propiedad intelectual, derechos de autor, propiedad industrial conforme a las disposiciones en tratados y convenios internacionales, como nacionales.
25. EL CONTRATISTA deberá mantener indemne y defender al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones de EL CONTRATISTA en el desarrollo del contrato, e igualmente de las actuaciones de terceros usuarios, personas naturales o jurídicas que presten sus servicios en el área que comprende la zona franca.
26. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato de arrendamiento, las previstas en la propuesta, así como las señaladas en la ley para el tipo de contrato a celebrar, teniendo en cuenta el Régimen de Contratación Pública, la legislación Civil y Comercial.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: OBLIGACIONES ESPECIFICAS:
Sobre las áreas objeto del arrendamiento, ejecutará especialmente las siguientes actividades:

1. Recibir al momento del inicio del contrato y entregar a la finalización del contrato, el predio y las construcciones objeto del contrato de arrendamiento, por acta suscrita entre las partes. Se entiende que la extensión y demás características de las áreas del inmueble son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.
2. Destinar los predios y las construcciones objeto del contrato de arrendamiento únicamente para los fines del régimen franco.
3. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los predios y construcciones objeto de arrendamiento, no siendo responsable del deterioro que provenga de la naturaleza o uso legítimo y adecuado del mismo, lo anterior de conformidad a las normas aplicables al contrato y las instrucciones que imparta el Ministerio sobre la materia.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

4. Perseguir la reparación del daño, si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho de los predios, bienes inmuebles e instalaciones arrendadas.
5. Solicitar a los usuarios, terceros y destinarios de la zona franca que se cumpla con el régimen de propiedad horizontal o manual de convivencia que se cree al interior de ésta.
6. Permitir la realización de visitas por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o de otro tipo de autoridad administrativa o judicial.
7. Realizar bajo su cuenta y riesgo las reparaciones y mantenimientos necesarios para el desarrollo de la operación de la zona franca que se originen por hechos de él o de sus dependientes, entre ellas, pero sin limitarse a I). Reparaciones locativas menores como: limpieza y reparaciones de cubiertas, pintura y resanes de espacios físicos, reparaciones de fallos eléctricos menores, iluminación, fallas hidrosanitarias, grietas, humedades y goteras, carpintería, mampostería, ornamentación, limpieza e impermeabilización de fachadas, entre otras que puedan presentarse, y II) Mantenimiento preventivo y correctivo de equipo incorporado de edificios y zonas comunes (ascensores, plantas eléctricas, aires acondicionados, ventilación, motobombas, entre otros equipos necesarios para la operación de la zona franca). Será responsabilidad del Arrendatario la conservación y el mantenimiento de la totalidad de los inmuebles, instalaciones y equipos objeto del arrendamiento. El Arrendatario deberá entregar dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la firma del Acta de Inicio, un Programa de Mantenimiento que establezca un plan detallado relativo al mantenimiento correctivo y preventivo señalando claramente la metodología, la frecuencia del servicio, número de personal asignado al mismo y equipo disponible para el mantenimiento de la totalidad de los inmuebles, instalaciones y equipos dados en arrendamiento. Al inicio de cada vigencia presentará a la supervisión del contrato el plan de mantenimiento para la vigencia respectiva y el informe de cumplimiento del plan de la vigencia anterior.
8. Prestar el apoyo que requiera el Ministerio para ejecutar las actividades tendientes al saneamiento de los predios.
9. El arrendatario deberá realizar gestiones y acciones positivas con el fin de obtener el "sello de energía limpia" o "Sello de Producción Limpia", previsto

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

en el artículo 54 de la Ley 2099 de 2021 *"Por medio de la cual se dictan disposiciones para la transición energética, la dinamización del mercado energético, la reactivación económica del país y se dictan otras disposiciones"* en el término contemplado en dicha disposición normativa, de acuerdo con la entrada en vigencia de su reglamentación y deberá informarlas y remitirlas al Ministerio, en el marco de los informes de ejecución del contrato.

10. Pagar el canon de arrendamiento en la periodicidad y valores pactados.
11. Responder y comparecer en garantía del MINISTERIO en las actuaciones judiciales y/o administrativas de cualquier naturaleza y autoridad, en los que dicha entidad sea obligada a comparecer y que tengan como fundamento o antecedente la ejecución y/o liquidación del contrato de arrendamiento y/o la operación de la zona franca.
12. Restituir al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo los predios y construcciones que componen la zona franca al vencimiento del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. Los predios y construcciones arrendados se deberán restituir en el mismo estado en que fue entregado, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo de los bienes.
13. Cumplir con las exigencias en materia de normatividad ambiental y el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable en Colombia, conforme a la naturaleza de la operación de la zona franca y la destinación de los predios y construcciones que la componen.
14. Adoptar todas las medidas en materia ambiental al interior de la zona franca, que permitan el cumplimiento oportuno de la respectiva regulación.
15. Informar de manera inmediata al supervisor del contrato de arrendamiento cualquier novedad de carácter ambiental que se presente al interior de la zona franca.
16. Exigir a las empresas ubicadas dentro de la Zona Franca el cumplimiento de la normatividad ambiental que rija conforme a su actividad económica.
17. Cumplir con las obligaciones del usuario operador contenidas en el Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones.
18. Dar respuesta oportuna a los requerimientos de información efectuados por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dentro de los diez (10) días

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

hábiles siguientes a la fecha de recepción de las solicitudes, prorrogables por una sola vez y hasta por el mismo término.

19. Las demás obligaciones conforme al ordenamiento superior en materia de contrato de arrendamiento, en especial de lo dispuesto en el Código Civil y Código de Comercio.
20. Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, telefonía, gas natural, recolección de basuras, servicios de internet, administración, vigilancia, aseo y demás) o los que tenga en servicio o requieran los predios. En caso de incumplimiento en el pago, el contratista – arrendatario – operador de la zona franca asumirá bajo su cuenta y riesgo las sanciones que sean impuestas por las empresas de servicios públicos; de lo cual deberá informar al arrendador tal situación.
21. Remitir semestralmente AL ARRENDADOR un certificado expedido por EL ARRENDATARIO donde manifieste el cumplimiento por parte de este de la normatividad ambiental vigente y aplicable a las actividades desarrolladas dentro de los predios y construcciones objeto del contrato de arrendamiento, así como un informe general que evidencie el desarrollo de las acciones orientadas a este cumplimiento.
22. Informar AL ARRENDADOR y tramitar en el marco de la normatividad y procedimientos aplicables, los permisos, licencias y/o trámites ambientales y/o urbanísticos que sean requeridos durante el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento y gestionar cuando así se requiera, la autorización, participación y pronunciamiento por parte del ARRENDADOR.
23. Gestionar oportunamente las solicitudes, requerimientos administrativos o judiciales relacionadas con el objeto del contrato de arrendamiento, realizadas por la autoridad ambiental, administrativa o judicial de la jurisdicción o entes de control, sean estas de trámite ordinario o relativas a procesos de auditoría o sancionatorios y remitir semestralmente AL ARRENDADOR informe general con las evidencias que soportan el desarrollo de las acciones orientadas a su cumplimiento.
24. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato de arrendamiento, sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.
25. Sin perjuicio de las inversiones derivadas de la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo General y de las inversiones adicionales derivadas de la Propuesta efectuada por EL ARRENDATARIO, EL MINISTERIO será

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

propietario de todas las obras y bienes que integran los predios, comprendiendo los bienes muebles que se reputan inmuebles por adhesión o destinación, así como sus anexidades o complementos, los cuales serán entregados por el arrendatario a la terminación del contrato. No hace parte de la restitución aquellos bienes muebles ingresados a la zona franca para ser operados por terceros para sus procesos productivos, ni las inversiones realizadas por los usuarios calificados en la zona franca permanente o por terceros, que comprendan equipos y maquinaria o similares y que no tengan la calidad de bienes por adhesión o destinación.

26. Sin perjuicio de las inversiones derivadas de la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo General y de las inversiones adicionales derivadas de la Propuesta efectuada por EL ARRENDATARIO, éste una vez inicie la ejecución de las obras de inversión entregará un informe mensual de ejecución de obra al supervisor del contrato.
27. Cumplir con las disposiciones aplicables derivadas de las Leyes 1931 de 2018, 2169 de 2021 y del Decreto 926 de 2017 o las normas que las modifiquen o complementen.
28. Acatar todas las acciones y sugerencias que imparta el Ministerio, así como las autoridades competentes en concordancia con el régimen franco para lograr la seguridad y preservación de la zona franca.
29. Cumplir con las directrices impartidas por el Ministerio a través del supervisor y/o interventoría del contrato de arrendamiento.
30. Asistir a las reuniones presenciales o virtuales que se programen en el marco del ejercicio de la supervisión y firmar las actas que se levanten con ocasión de dichas reuniones.
31. EL ARRENDATARIO deberá informar a la supervisión/interventoría del contrato de arrendamiento, tanto al inicio como a la finalización de cada uno de los desarrollos constructivos que se compromete a ejecutar, constituyendo las garantías necesarias para amparar los riesgos relacionados con la ejecución y estabilidad de las construcciones.
32. Implementar un sistema de información, registro de ingreso y salida seguro a la zona franca, por su cuenta y riesgo.
33. El arrendatario deberá realizar gestiones y acciones positivas una vez entre la legislación relacionada con economías populares, con el fin de obtener un

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

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

34. Destinar, dentro de los seis (06) meses siguientes al inicio de la ejecución contractual y previa aprobación por parte del ARRENDADOR, un espacio físico construido, dotado y en funcionamiento, con un área mínima de 150 m², para que el MINISTERIO implemente programas de desarrollo empresarial, asistencia técnica, formación y promoción, orientados a fortalecer las capacidades de los actores de la economía popular, organizaciones de carácter asociativo, empresas, cooperativas, asociaciones, fundaciones, mutuales y/o demás formas de organización solidaria, con el fin de facilitar su participación en proyectos ubicados en zonas francas. La dotación de dicho espacio deberá ser asumida por el ARRENDATARIO mediante la entrega de activos fijos reales productivos, con cargo a las inversiones exigidas por el régimen franco."
35. Cumplir todas aquellas obligaciones derivadas de la propuesta presentada dentro del Proceso de selección.
36. Desarrollar como mínimo **10.600 m²** de nueva área de construcción de bodegas en las áreas lote urbanizado y área por desarrollar, las cuales deberán incluir las áreas asociadas a las vías de acceso con su infraestructura correspondiente, enmarcado en un proyecto de inversión cuya propuesta deberá ser entregada dentro de los seis meses siguientes al inicio de la ejecución contractual y sometida a aprobación por parte del ARRENDADOR. En caso de requerirse obras de infraestructura que involucren el aprovechamiento de recursos naturales, hídricos o la afectación de sus cauces, deberá tener en cuenta lo exigido por la autoridad ambiental y contar con los permisos que correspondan.
37. El arrendatario usuario operador debe ejecutar las obras, mejoras de mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes objeto del contrato y de aquellos necesarios para la operación de la zona franca, utilizando sus propios recursos bajo el rol de usuario operador-contratista-arrendatario, previa autorización del Ministerio con los soportes respectivos, bajo las circunstancias de tiempo, modo y lugar que correspondan. Luego de ser estudiadas y aprobadas por el Ministerio, de ser el caso, la entidad aplicará el artículo 1993 del Código Civil Colombiano.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

Parágrafo único: **Procedimiento especial y sumario relacionado con la obligación 2 del arrendador y por la obligación 37 particular del arrendatario en caso de realizarse mejoras necesarias ordinarias y extraordinarias**.

1. Del informe, reporte de los siniestros y solicitud de autorización para ejecución de mejoras necesarias ordinarias o extraordinarias por parte del arrendatario-contratista-usuario operador.

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

1.2. Informe y solicitud periódica mejoras ordinarias: Ahora bien, si de llegarse a requerir la realización de mejoras necesarias ordinarias o extraordinarias durante las vigencias comprendidas entre el año 2027 hasta la finalización del contrato, el usuario operador deberá presentar informe y solicitud de autorización para ejecución de éstas entre los cuatro (4) primeros meses de cada año calendario, teniendo en cuenta el carácter de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento y la necesidad de preservar el bien fiscal durante la vigencia de este, en caso contrario, asumirá por su cuenta y riesgo dichas obras o mejoras.

1.3. Informe y solicitud periódica mejoras extraordinarias: Para las situaciones en que se requiera intervención inmediata y que corresponda a mejoras necesarias extraordinarias, con el fin de proteger la vida, la integridad de las personas, los bienes, equipos o instalaciones, la Entidad permitirá que el arrendatario ejecute las reparaciones necesarias de forma directa e inmediata,

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

conforme al siguiente procedimiento:

- Se notifique a la Entidad dentro de las doce (12) horas siguientes a la ocurrencia del hecho.

- Entregue un informe técnico justificativo de la urgencia y de los costos en que incurrió y su respectivo soporte.

- Se someta el reembolso al procedimiento de compensación establecido en el pliego, previa validación de la necesidad e idoneidad de la actuación.

- Por tratarse de situaciones sujetas a riesgos imprevisibles y ocurrencia de siniestros, deberá llevarse a cabo por parte del Ministerio el procedimiento necesario para hacer efectivas las garantías correspondientes.

- En el evento de materializarse el riesgo 4 o 5 de la matriz de riesgos, se llevarán a cabo las actividades que correspondan por parte del Ministerio.

2. Del trámite en el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, frente al informe, reporte de siniestro y solicitud de autorización elevada por el arrendatario.

El Ministerio contará inicialmente con un (1) mes para dar respuesta a la solicitud elevada por el contratista; prorrogable por un término igual, previa comunicación al contratista, de acuerdo con el análisis de impacto, informe de supervisor, visita in situ a través de comisión de servicios, que se deberá llevar a cabo por parte del Ministerio; y posterior a ello se someterá a aprobación del Comité Técnico Financiero del Ministerio, previo análisis en sesión de que se trata de ejecución de las obras, mejoras o reparaciones necesarias – no locativas ordinarias y extraordinarias.

3. Del trámite por parte del usuario operador-contratista-arrendatario posterior a la autorización emitida por el Ministerio.

Una vez autorizada la ejecución de las obras, mejoras o reparaciones necesarias

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

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

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

4. Del trámite en el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, frente al informe final de las obras, y la solicitud de reembolso.

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

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

TERCERA. -DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR solamente podrá destinar los inmuebles arrendados para las actividades propias o complementarias de Zona Franca, y su incumplimiento se considerará lesión grave de los derechos del arrendador o EL MINISTERIO.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

CUARTA. -VALOR DEL CONTRATO: El valor del contrato es indeterminado pero determinable; no obstante, para los efectos de legalización, se entiende que el valor asciende a la suma de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($424.538.622.275) MÁS IVA.

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

- **Área construcción bodegas** **51.743 m^2**
- **Área lote urbanizado** **22.437 m^2**
- **Área por desarrollar** **74.691 $m^{2.}$**

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

Año	Canon Anual
Año 1	$ 2.989.822.674,00
Año 2	$ 4.172.835.709,65
Año 3	$ 5.780.918.197,20
Año 4	$ 7.205.064.397,78
Año 5	$ 7.633.045.223,01
Año 6	$ 8.086.448.109,26
Año 7	$ 8.506.943.410,94
Año 8	$ 8.949.304.468,31
Año 9	$ 9.414.668.300,66
Año 10	$ 9.904.231.052,30
Año 11	$ 10.419.251.067,01

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

Año 12	$	10.961.052.122,50
Año 13	$	11.531.026.832,87
Año 14	$	12.130.640.228,18
Año 15	$	12.761.433.520,04
Año 16	$	13.425.028.063,09
Año 17	$	14.123.129.522,37
Año 18	$	14.857.532.257,53
Año 19	$	15.630.123.934,92
Año 20	$	16.442.890.379,54
Año 21	$	17.297.920.679,27
Año 22	$	18.197.412.554,59
Año 23	$	19.143.678.007,43
Año 24	$	20.139.149.263,82
Año 25	$	21.186.385.025,54
Año 26	$	22.288.077.046,87
Año 27	$	23.447.057.053,30
Año 28	$	24.666.304.020,08
Año 29	$	25.948.951.829,12
Año 30	$	27.298.297.324,23
TOTAL	**$ 424.538.622.275**	

PARAGRAFO PRIMERO: Se garantizará un flujo de caja para que durante los tres (3) primeros años se cubran los gastos asociados al inmueble objeto del arrendamiento y a su vez permita un ajuste progresivo en el canon de arrendamiento al punto que a partir del año cuatro (4) en adelante, se logre el pago del valor total del canon de arrendamiento arrojado por el modelo financiero que rigió el proceso de selección correspondiente.

PARAGRAFO SEGUNDO - INCREMENTOS ANUALES: Con el fin de establecer el valor del canon de arrendamiento mensual se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

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

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

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

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

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

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

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

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

PARAGRAFO TERCERO - NUEVOS METROS CONSTRUIDOS EN BODEGAS: Los metros cuadrados (m2) que EL ARRENDATARIO desarrolle con la construcción de Nuevas Bodegas en las áreas: i) Áreas Lote Urbanizado y ii)

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

Áreas por Desarrollar; se pagarán al valor correspondiente a cada una de este tipo de áreas durante un lapso de 12 años, contados a partir del momento en que el ARRENDATARIO celebre negocios jurídicos comerciales o civiles sobre ellas para su explotación económica, por primera vez.

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

QUINTA.- FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

El canon de arrendamiento se cancelará de la siguiente manera:

El arrendatario cancelará el canon de arrendamiento, trimestre anticipado, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada trimestre, consignando en la cuenta bancaria que el ARRENDADOR suministre para tal fin a nombre DEL MINISTERIO Y/O NACIÓN.

Copia de esta consignación junto con los documentos soporte establecidos por el ARRENDADOR deberán ser remitidos al SUPERVISOR dentro de los cinco (5) días siguientes de su depósito, como prueba del cumplimiento de esta obligación.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDATARIO deberá certificar que se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales (Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar), de conformidad con lo preceptuado en la Ley.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

SEXTA. -PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

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

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

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

SÉPTIMA. -REPARACIONES: El ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR se obliga a realizar bajo su cuenta y riesgo las reparaciones y mantenimientos necesarios para el desarrollo de la operación de la zona franca que se originen por hechos de él o de sus dependientes, entre ellas, pero sin limitarse a I). Reparaciones locativas menores como: limpieza y reparaciones de cubiertas, pintura y resanes de espacios físicos, reparaciones de fallos eléctricos menores, iluminación, fallas hidrosanitarias, grietas, humedades y goteras, carpintería, mampostería, ornamentación, limpieza e impermeabilización de fachadas, entre otras que puedan presentarse, y II) Mantenimiento preventivo y correctivo de equipo incorporado de edificios y zonas comunes (ascensores, plantas eléctricas, aires acondicionados, ventilación, motobombas, entre otros equipos necesarios para la operación de la zona franca). Será responsabilidad del Arrendatario la conservación y el mantenimiento de la totalidad de los inmuebles, instalaciones y equipos objeto del arrendamiento. El Arrendatario deberá entregar dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la firma del Acta de Inicio, un Programa de Mantenimiento que establezca un plan detallado relativo al mantenimiento correctivo y preventivo señalando claramente la metodología, la frecuencia del servicio, número de personal asignado al mismo y equipo disponible para el mantenimiento de la totalidad de los inmuebles, instalaciones y equipos dados en arrendamiento. Al inicio de cada

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

vigencia presentará a la supervisión del contrato el plan de mantenimiento para la vigencia respectiva y el informe de cumplimiento del plan de la vigencia anterior.

OCTAVA. -SERVICIOS: Todos los cargos por concepto de servicios de agua, energía, teléfono, alcantarillado, aseo, similares y conexos, etc. serán de cargo exclusivo del **ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR**, sin perjuicio de que éste a su vez recobre o establezca mecanismos de amortización a los usuarios de la zona franca, empresas de apoyo y demás personas.

NOVENA.-OBLIGACIONES ESPECIALES DEL USUARIO-OPERADOR: EL ARRENDATARIO /USUARIO OPERADOR queda especialmente obligado a dar cumplimiento estricto a las disposiciones propias de Zona Franca y especialmente a las consagradas en los Decretos 2147 de 2016 y el Decreto 1165 de 2019 y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan y la Resolución No. 1511 del 26 de septiembre de 2025, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, por medio de la cual se prorrogó la autorización como usuario operador.

DÉCIMA.- CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR no podrá ceder el contrato salvo autorización previa y expresa del **MINISTERIO** y éste puede reservarse las razones que tenga para negar la cesión.

DÉCIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA: En caso de que **EL ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR** solicite al MINISTERIO la terminación anticipada del presente contrato, y éste lo aceptare, se procederá a la liquidación del contrato, en los términos establecidos por la Ley 80 de 1993, en la cual las partes acordarían las restituciones mutuas a que haya lugar.

DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍAS: De conformidad con los artículos 2.2.1.2.3.1.2., 2.2.1.2.3.1.7., 2.2.1.2.3.1.8., 2.2.1.2.3.1.12 a 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015 y atendiendo la naturaleza del contrato como las obligaciones del mismo, el futuro arrendatario deberá constituir a favor del **MINISTERIO** en calidad de asegurado y beneficiario, en los términos

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

establecidos en la normatividad vigente, una garantía que podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento teniendo como beneficiarias a las Entidades Estatales o garantía bancaria expedida por un banco local, o las demás garantías legalmente establecidas, que incluya:

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

NOTA 1: Las garantías que amparen cada uno de los periodos contractuales (cada año de ejecución del contrato) siguientes al primero, deberán constituirse y entregarse con una anticipación no menor de sesenta (60) días anteriores de su iniciación.

NOTA 2: Si el garante de un periodo contractual decide no continuar garantizando la Etapa del Contrato o periodo contractual subsiguiente, debe informar su decisión por escrito al Contratante, seis (6) meses antes del vencimiento del periodo contractual garantizado. Este aviso no afecta la garantía del Periodo Contractual en ejecución. Si el garante no da el aviso con la anticipación mencionada y el contratista no obtiene una nueva garantía, queda obligado a garantizar la Etapa del Contrato o el Periodo Contractual subsiguiente.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

DÉCIMA TERCERA. - RESTITUCIÓN: EL ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR restituirá el predio y las construcciones arrendadas al MINISTERIO a la terminación del contrato en el igual estado de operación en que los recibió, salvo el deterioro normal por su uso y goce y con las mejoras realizadas, ejecutadas e incorporadas.

DÉCIMA CUARTA.- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación grave y reiterada de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del **ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR** dará derecho al MINISTERIO para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata de los inmuebles sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. El **ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR** renuncia a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil. La presente cláusula se aplica sin perjuicio de las restituciones mutuas a que haya lugar.

DÉCIMA QUINTA. - CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: El presente contrato queda sometido a condición resolutoria expresa en caso que **El ARRENDATARIO /USUARIO OPERADOR** pierda dicha calidad o se le cancele la autorización como tal de acuerdo con las normas propias del régimen de Zonas Francas. Ocurrido el evento aquí previsto, el contrato quedará resuelto automáticamente, y el **ARRENDATARIO/USUARIO OPERADOR** restituirá los inmuebles, y se procederá a la liquidación del contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993 o las normas que lo sustituyan o adicionen, dando aplicación igualmente a las mutuas restituciones a que haya lugar

DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA PENAL:

Se pacta a título de clausula penal pecuniaria como estimación de perjuicios por el incumplimiento y dentro del contexto legal correspondiente, una suma equivalente hasta por el veinte por ciento (20%) del valor del canon anual. En los eventos en que dentro del marco legal se imponga, EL MINISTERIO la hará efectiva, previa declaratoria del incumplimiento, directamente por

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

compensación de los saldos que se le adeude al ARRENDATARIO si los hubiere respecto de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO o de los saldos que en su favor existieren producto de la existencia de cualquier relación jurídica negociar entre el contratista y EL MINISTERIO, o si esto no fuere posible, podrá acudir al cobro de la garantía si se pactaron o a cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, previo procedimiento que garantice el derecho al debido proceso del arrendatario, en observancia de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y las normas que lo modifiquen o sustituyan, así como las disposiciones que sobre la materia estén vigentes en EL MINISTERIO, sin que ello impida que EL MINISTERIO pueda solicitar al ARRENDATARIO la totalidad del valor de los perjuicios causados en lo que exceda del valor de la cláusula penal pecuniaria.

El ARRENDATARIO autoriza que EL MINISTERIO descuente de las sumas que le adeude de cualquier tipo de relación negocial, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme al momento de aplicarla. PARÁGRAFO 1º: La cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios no cubiertos por la aplicación de dicha sanción. PARÁGRAFO 2º: La estimación del perjuicio se realizará por parte de la SUPERVISION y/o la INTERVENTORIA y de manera independiente a las multas u otro tipo de sanciones impuestas al ARRENDATARIO.

DÉCIMA SÉPTIMA- MULTAS:

En caso de incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, incluyendo las descritas en los documentos que hacen parte integral de éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, y demás normas aplicables, EL MINISTERIO podrá conminar al cumplimiento, mediante acto administrativo motivado, imponer multas sucesivas o puntuales al contratista arrendatario equivalentes al 1% del canon anual por cada evento de incumplimiento sin superar el 10% del valor del canon anual.

PARAGRAFO PRIMERO: EL MINISTERIO adelantará las acciones pertinentes

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

para realizar el cobro de las sumas adeudadas.

PARAGRAFO SEGUNDO: Las multas aquí pactadas se impondrán, de conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, demás normas concordantes y pertinentes y sin que por ello EL MINISTERIO pierda su derecho a reclamar la indemnización de los perjuicios causados con el incumplimiento que dio lugar a la aplicación de la multa.

DÉCIMA OCTAVA. - ENTREGA DEL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES: El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo hará entrega del predio y las construcciones en el estado de funcionamiento en que se encuentren a la fecha de entrega, suscribiendo el Acta correspondiente en la cual se anotarán los pormenores a que haya lugar, la cual hará parte integrante de este contrato.

DÉCIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN: El presente contrato se liquidará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 en concordancia con el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 217 del Decreto 0019 de 2012, de común acuerdo dentro del término de **SEIS (6) MESES** contados desde la fecha de terminación del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento, o de la fecha de expedición del acto que ordene la terminación.

VIGÉSIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato de arrendamiento se entiende perfeccionado cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, mientras que para su ejecución se requiere la aprobación de las garantías por parte del **MINISTERIO**, conforme a lo indicado en el presente contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO: El perfeccionamiento del contrato en SECOP II, se entiende incorporado en la plataforma con la aprobación de las partes, por lo que su aprobación será electrónica.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

VIGÉSIMA PRIMERA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Para todos los efectos legales hacen parte del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, corresponden a la totalidad de los documentos que soportaron el proceso de Licitación Pública LP-003 de 2025.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - SUPERVISIÓN: De conformidad con lo establecido en la Resolución Ministerial N° 3861 de 2015, y teniendo en cuenta las funciones desarrolladas, establecidas en el Manual de Funciones de la Entidad, **EL MINISTERIO** ejercerá la supervisión del contrato de arrendamiento a través del **COORDINADOR GRUPO ADMINISTRATIVA** o quien haga sus veces, quien verificará el cumplimiento de las actividades contratadas si a juicio de la entidad se requiere interventoría conforme a la especialidad o complejidad, se adelantaran las acciones administrativa para el efecto. Así mismo, tendrá la obligación se suscribir el acta de inicio del contrato de arrendamiento.

VIGÉSIMA TERCERA.- INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR deberá mantener al **MINISTERIO**, libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes (si fueren autorizados). En consecuencia, **EL ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR** al tenor de lo normado en el Decreto 1082 de 2015 mantendrá indemne al **MINISTERIO** contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros incluido el personal del **MINISTERIO**, ocasionados por EL CONTRATISTA en la ejecución del objeto y las obligaciones contractuales.

VIGÉSIMA CUARTA.- INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES-DECLARACIÓN ESPECIAL: EL ARRENDATARIO /USUARIO-OPERADOR a la celebración del contrato de arrendamiento, declara no haber presentado documentación falsa ni encontrarse incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición y conflicto de interés establecido en la ley y en general en el marco normativo vigente. Así mismo, manifiesta que no ha sido sancionado por la contraloría mediante juicio de responsabilidad fiscal en su contra.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

CLAUSULADO COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 416-2025 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y ZONA FRANCA PALMASECA S.A

VIGÉSIMA QUINTA.- INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN UNILATERALES Y CADUCIDAD: Son aplicables al presente contrato de arrendamiento el sometimiento a las leyes nacionales, la terminación, modificación, interpretación unilaterales y caducidad, en los términos establecidos en la normatividad vigente, en especial en los artículos 14, 15, 16, 17 y 18 de la Ley 80 de 1993 o en las normas que lo modifique o sustituyan.

Nota: El contrato es aprobado y firmado por las partes a través de la plataforma SECOP II.

Por EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO – **JORGE EDUARDO MORALES MORALES** – Secretario General Encargado

Por LA SOCIEDAD ZONA FRANCA PALMASECA SA - **MONICA ROSAS ESCOBAR – Representante Legal**

Proyectó: Karen García Rivera – Abogada Grupo de Contratos.

Revisó: Janet Pilar Rodríguez Guerrero – Coordinadora Grupo Contratos.
María Edith Zapata Valencia-Coordinadora Zonas Francas
Erick Ottovianny Pérez Gaitan-Coordinador Presupuesto
Yeison Rolando Valderrama Buritica-Coordinador Grupo Administrativa

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@ mincit.gov.co
www.mincit.gov.co