



Libertad y Orden

Audiencia de aclaraciones Licitación Pública No. 08 de 2004 Página 1 de 9

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
República de Colombia

**ACTA - AUDIENCIA PÚBLICA DE ACLARACIONES
LICITACIÓN PÚBLICA No. 08 DE 2004**

FECHA: 01 de Febrero de 2006
LUGAR: Sala de Juntas de la Secretaria General
HORA: 9:00 a.m.
CIUDAD: Bogotá, D.C.

OBJETO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA No. 08 DE 2004:

EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO está interesado en vender el predio identificado con folios de matricula inmobiliaria Nos. 080-11968, 080-87177, 080-87178, 080-87179, 080-87180, 080-87181, 080-87182, 080-87184, 080-87185, 080-87186, 080-87187, 080-87188, 080-87189, 080-87190, 080-87191, 080-87192, 080-87193, 080-87194 y 080-87195 de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, ubicado geográficamente en Santa Marta Distrito Turístico, Cultural e Histórico, Departamento del Magdalena, República de Colombia – América del Sur y hace parte de la Zona Franca Industrial de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Santa Marta Distrito Turístico, Cultural e Histórico, sometido a régimen franco; que consiste en desarrollar el proceso de industrialización de bienes y de servicios, beneficiándose de incentivos en materia cambiaria, tributaria, aduanera y de comercio exterior y al reglamento correspondiente a ésta, el cual se entiende parte del presente proceso, de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones de dicha licitación.”

EL INMUEBLE OBJETO DE VENTA MEDIANTE ESTE PROCESO LICITATORIO ESTA SOMETIDO A SU REGIMEN FRANCO Y AL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE A ESTE.

ASISTENTES POR PARTE DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO:

Nombre:	Cargo:
RAFAEL ANTONIO TORRES MARTÍN	Director de Comercio Exterior
CARLOS EDUARDO SERNA BARBOSA	Jefe Oficina Asesora Jurídica
MONICA SANTOS LIEVANO	Asesora Secretaria General
GLORIA ELIZABETH VARON CAÑON	Asesora Coordinadora Grupo Financiera



Libertad y Orden

RAFAEL CHAVARRO ENCIZO	Asesor Grupo Financiera
SANDRA PATRICIA RESTREPO RESTREPO	Asesora Coordinadora Grupo Administrativa
JOSÉ MANUEL GUTIERREZ JIMENEZ	Profesional Especializado
ARISTIDES RODRÍGUEZ CARREÑO	Técnico Administrativo Grupo Administrativa

ASISTENTES EN REPRESENTACIÓN DE EMPRESAS INTERESADAS EN LA LICITACIÓN PÚBLICA No. 08 DE 2004:

EDGARDO MARTINEZ PUMAREJO	P.S.M. LTDA.
HERNANDO RAMIREZ	ANCLA INTERNACIONAL S.A.
ROGELIO ARMIÑO	ANCLA INTERNACIONAL S.A.
AUSBERTO ACOSTA G	ALMACOMEX LTDA.
PEDRO NAVARRO	WORD GRAIM COMPANY S.A.

Se Anexa documento con la Relación de Asistencia, el cual hace parte integrante de ésta acta.

La Audiencia se desarrolló de acuerdo con lo establecido en el numeral **1.11.1.** del pliego de condiciones y el numeral 4o. del artículo 30 de la Ley 80 de 1993.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

La Doctora Sandra Patricia Restrepo Restrepo informó a los asistentes que el objeto de la Audiencia era la aclaración del contenido y alcance del pliego de condiciones de la licitación pública Número 08 de 2004, cuyo objeto es “El MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO está interesado en vender el predio identificado con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 080-11968, 080-87177, 080-87178, 080-87179, 080-87180, 080-87181, 080-87182, 080-87184, 080-87185, 080-87186, 080-87187, 080-87188, 080-87189, 080-87190, 080-87191, 080-87192, 080-87193, 080-87194 y 080-87195 de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, ubicado geográficamente en Santa Marta Distrito Turístico, Cultural e Histórico, Departamento del Magdalena, República de Colombia – América del Sur y hace parte de la Zona Franca Industrial de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Santa Marta Distrito Turístico, Cultural e Histórico, sometido a régimen franco; que consiste en desarrollar el proceso de industrialización de bienes y de servicios, beneficiándose de incentivos en materia cambiaria, tributaria, aduanera y de comercio exterior y al reglamento correspondiente a ésta, el cual se entiende parte del presente proceso, de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones de dicha licitación.”

Precisó la Doctora Sandra que las respuestas a las preguntas, inquietudes o sugerencias formuladas, si no pueden ser dilucidadas en esta audiencia, se consignarán en el acta



Libertad y Orden

Audiencia de aclaraciones Licitación Pública No. 08 de 2004 Página 3 de 9

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
República de Colombia

correspondiente de dicha audiencia de aclaraciones y si fuere necesario modificar el pliego de condiciones, de acuerdo a la Ley esto se haría mediante adendo.

Acto seguido la citada funcionaria procedió a preguntar las inquietudes u observaciones de los participantes, quienes manifestaron:

OBSERVACIONES: El Señor Hernando Ramírez, de la Firma ANCLA INTERNACIONAL S.A. manifiesta: que éste es un proyecto cervecero que tienen mucho interés de desarrollarlo en Santa Marta por las condiciones estratégicas de la Zona Franca.

1. La principal inquietud es la forma de pago, se habla de un 40% y el saldo a 60 meses, los socios nuestros de Estado Unidos estamos contemplando además el lote nueve pues existe algún interés de montar una productora de latas de aluminio para el proyecto cervecero aprovechando los buenos precios que tiene Venezuela del aluminio con respecto Estados Unidos y al mismo Colombia, Chile etc.

De acuerdo a algunas conversaciones que adelantaremos ésta semana, es posible que miremos además de los lotes 4 y 5 de los cuales ya tenemos contrato de arriendo, incluir el lote nueve.

2. ¿No podría manejarse el pago total con la garantía de hipoteca de primer grado y dos con una garantía bancaria lógicamente aceptada por el Ministerio para pagarla en los 60 meses y que no haya cuota inicial?
3. Igualmente, manifestó que sería interesante que se establecieran 12 meses muertos ya que vamos a iniciar un proyecto que por lo menos toma el año para empezar a operar. De otra parte como nosotros estamos instalados en Estados Unidos nuestra empresa es nueva, lógicamente a nivel internacional esta recién constituida y existen algunos aspectos que tenemos que revisar.
4. Otra inquietud es que como la empresa nuestra es nueva aquí en Colombia, el aspecto del Banco de primer piso no es fácil porque los Bancos piden una serie de requisitos a cumplir, como es un proyecto tanto para nosotros como para el país ya que tenemos la experiencia cervecera y esto generaría muchísimos empleos y exportaciones a diferentes países para proveerlos de cerveza y otras cosas, no se si dentro de nuestro plan de negocios e inversiones y financiero en un momento dado podamos suplir con una garantía de la empresa con las facilidades de crédito del Ministerio.
5. De los ciento noventa y cinco mil metros cuadrados generales de la propiedad, ¿cuántos están arrendados?
6. ¿El Ministerio va a tener en cuenta la utilización o lo que se va hacer con la tierra y lo importante a generar para la región?



Libertad y Orden

Audiencia de aclaraciones Licitación Pública No. 08 de 2004 Página 4 de 9

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
República de Colombia

LA ENTIDAD RESPONDE:

1. Tal como está planteado en el pliego de condiciones, el Ministerio lo que ofrece es un pago diferido el cual está previsto por un término de 60 meses, pagando una primera cuota del 40%, tal como se hizo en la primera apertura de licitación. Al respecto el pliego de condiciones en su aparte correspondiente dice:

“1.4.2. Pago diferido.

El proponente podrá ofrecer alternativas de pago, siempre que el pago total del precio del inmueble se realice dentro de los sesenta (60) meses siguientes a la notificación de la adjudicación, indicando el porcentaje de cada uno de los pagos que propone, durante éste término se cobrarán intereses bancarios corrientes.

En todo caso que se proponga el pago diferido, éste se ceñirá a lo siguiente:

a) Pago inicial.

El pago inicial mínimo será del Cuarenta (40%) por ciento, del valor de la propuesta.

El pago inicial se realizará en la Cuenta No. 61011888 del Banco de la República, Nombre de la Cuenta: Dirección del Tesoro Nacional, Concepto: Enajenación de Activos Entidades, Código de portafolio No. 333 al momento de legalización y firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa con Hipoteca de Primer Grado, a favor de la Nación-Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, lo que se cumplirá a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de suscripción en notaría de dicha escritura. Este primer pago será entendido como arras de retractación en los términos del artículo 1859 del Código Civil.

b) Pago del Saldo.

El saldo del precio del inmueble o sea el sesenta por ciento (60%) se pagará conforme la oferta del proponente y al pagaré suscrito, debiendo consignar dichos valores en la Cuenta No. 61011888 del Banco de la República, Nombre de la Cuenta: Dirección del Tesoro Nacional, Concepto: Enajenación de Activos Entidades, Código de portafolio No. 333, entregando al día siguiente de su consignación, la copia del pago correspondiente al Área Financiera del MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, ubicado en la Calle 28 No. 13 A – 15, Piso noveno de Bogotá, D.C., con el fin de llevar el correspondiente registro y control de pagos.

Para el efecto, cada una de los pagos debe ser cancelado el día que sea acordado en la respectiva Escritura Pública de Compraventa con Hipoteca de primer grado y lo establecido en el pagaré; en caso de incumplimiento en los pagos acordados, es decir que se produzca o



Libertad y Orden

Audiencia de aclaraciones Licitación Pública No. 08 de 2004 Página 5 de 9

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
República de Colombia

se estructure la mora de la obligación, se cobrará el doble del Interés Bancario Corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria para la fecha de pago, liquidado sobre el valor del capital vencido.

Los pagos deberán efectuarse sin necesidad de requerimientos judiciales o extrajudiciales previos.

1.4.2.1. Pagaré.

*El oferente a quien le sea adjudicada total o parcialmente la licitación y que ofrezca pago diferido, deberá suscribir un pagaré y una carta de instrucción, debidamente diligenciados, a favor de la **NACIÓN-MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**, en los que se establezca claramente el capital, plazo dentro del cual se efectuará el pago, la fecha y el valor de cada uno de los abonos, el cual incluirá, capital e intereses corrientes.*

NOTA: Los intereses corrientes se liquidarán sobre el saldo del capital adeudado a la tasa de interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria de Colombia, vigentes a la fecha de cada vencimiento.

2. El tema será revisado por el Ministerio, para eso son estas audiencias en donde los oferentes tienen la oportunidad de hacer propuestas, sugerencias y aclaraciones.

Bancoldex ha ofrecido a los interesados en adquirir inmuebles de Zonas Francas una línea de crédito a través de un Banco de primer piso, para lo cual ustedes pueden hablar con Bancoldex, el Ministerio les puede colaborar hablando con el Dr. Fernando Esmeral que es el encargado comercial de Bancoldex

3. El Ministerio analizará este tema y de encontrarlo procedente se incluirán las modificaciones mediante adendo. Respecto a la pregunta sobre experiencia o antigüedad, el Ministerio en el pliego de condiciones solo está incluyendo el requisito de los balances.
4. Es importante aclarar que el Ministerio no es banco ni otorga crédito, lo que sí es claro que lo del pago diferido de los inmuebles es algo novedoso dentro de las entidades públicas y por lo tanto es la primera vez que una entidad pública hace una venta con la posibilidad del pago diferido, por lo tanto nosotros no podemos asumir una función de banco, por lo cual en el pliego está establecido que se hace la garantía con la hipoteca de primer grado que es hipoteca real, que es una forma de garantizar los bienes públicos por parte de la entidad estatal.
5. Con excepción del lote No. 9, la totalidad del predio objeto de venta está arrendado.



Libertad y Orden

6. Desde luego, el gobierno presentó un proyecto de ley que hoy ya es Ley de la República respecto a cómo son las Zonas Francas, su futuro, su estabilidad jurídica. En el momento se está trabajando en la reglamentación de esta Ley lo cual genera seguridad en todos los aspectos.

OBSERVACIONES: El Señor Edgardo Martínez Pumarejo de la Firma P.S.M. LTDA. manifiesta que llevan tres años en la Zona Franca Industrial de Santa Marta, somos los que refinamos hidrocarburos, tenemos una inversión allí establecida, unas mejoras de una considerable cuantía y obviamente estamos interesados notablemente en el proceso de licitación y quedarnos con el lote de alguna manera.

1. Me sumo a la propuesta respecto a la posibilidad de que no se pague porcentaje tan alto en el primer pago, por cuanto teniendo en cuenta los valores que se le dieron al último avalúo o reevalúo los predios subieron considerablemente, sobre todo que se está incluyendo un rubro que no se tenía antes que son los derechos de la copropiedad, entonces yo solicitaría que se reconsiderara este aspecto.

Al respecto no existe norma que establezca un porcentaje, pues los bancos son los que han entrado a definir estas condiciones y las diferentes modalidades. La más alta preocupación nuestra es la forma de pago para poder uno plantear una forma de pago que pueda cumplir ya que todos tenemos proyectos a largo plazo instalados en la zona Franca.

2. ¿Se mantienen las fechas de la licitación?, por cuanto me preocupa cuándo nos darán respuesta a las inquietudes planteadas en el día de hoy.
3. Cuando se habla de pago diferido y que vamos a suscribir un convenio con el Ministerio, ¿es posible que el pago diferido pueda terminarse en cualquier momento?.

LA ENTIDAD RESPONDE:

1. Como ya se manifestó anteriormente el Ministerio analizará este tema y de encontrarlo procedente se incluirán las modificaciones mediante adendo.

Respecto al tema de la copropiedad, en la licitación anterior también se hablaba no de copropiedad pero sí de cuota parte que era lo mismo, en este momento se cambia de nombre pero para efectos de la licitación se refiere a lo mismo.

2. Las fechas establecidas en el pliego se mantienen, en cuanto a las respuestas a las inquietudes éstas serán analizadas en el menor tiempo posible y a más tardar el viernes en horas de la tarde se publicará el adendo en la página web.



Libertad y Orden

3. Al Gobierno le interesa recibir dinero para el fisco y a ustedes salir lo más pronto posible de la obligación adquirida. En el pliego está establecido el pago diferido a 60 meses y que el proponente debe establecer la forma de pago, lo cual debe indicarse en la propuesta las diferentes alternativas posibles sin que esto se convierta en un pacto para sancionar económicamente. Se pueden aceptar pagos parciales anticipados, los cuales desde luego deben plantearse en la propuesta.

Como se trata de un título valor a suscribir entre el oferente y el Ministerio como por ejemplo el pagaré y la hipoteca, en dicho título se establecen las especificaciones y condiciones del caso que el oferente haya establecido en la propuesta en el evento que ésta sea considerada la mejor oferta.

OBSERVACIONES: El Señor Ausberto Acosta G. de la Firma ALMACOMEX LTDA. manifiesta que es socio de la empresa y que poseen dos bodegas en arriendo y estamos interesados en mirar que podemos hacer.

1. ¿Porque se incrementaron tanto en unos meses los precios de los terrenos y las bodegas?.
2. ¿Hasta el momento el Ministerio tiene conocimiento que exista algún interesado en comprar todo?.

LA ENTIDAD RESPONDE:

1. La Ley obliga a las entidades estatales que los avalúos deben contratarlos con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y ellos hicieron el primer avalúo hace aproximadamente dos años, por lo tanto, transcurrido este tiempo se hace necesario su actualización. De otra parte con la firma del T.L.C. seguramente esos inmuebles valen una cifra superior lo cual indica que ésta es una inversión muy atractiva.

Por lo general los evaluadores miran el área, el sitio, condiciones de mercado, los servicios públicos, el acceso y dependiendo de estas consideraciones hacen el avalúo por metro cuadrado.

2. Hasta el día de hoy no tenemos conocimiento en que exista interés de comprar todo el predio, sabemos que hay personas interesadas en comprar el lote que en el momento están ocupando como es su caso, pero que exista interés en comprar la totalidad del terreno, no, ni como un solo bloque.

OBSERVACIONES: El Señor Pedro Navarro de la Firma WORD GRAIM COMPANY S.A., manifiesta:



Libertad y Orden

1. Yo soy usuario de la Zona Franca y tengo el patio No. 3, World Grain Company S.A., el año pasado cuando salió la licitación yo pasé una aclaración porque yo le compré mejoras que hay allí, se las compré al Senador Eduardo Caballero mediante contrato. Él tomó en arrendamiento el terreno por eso está el contrato de arrendamiento, en ese terreno él hizo unas mejoras entre ellas una oficina y un cobertizo, debido a problemas de importaciones él se colgó en el arriendo le dió a SOFRASA en parte de pago mediante una cesión de pago le dió el cobertizo y le quedó la oficina, yo le compré esas mejoras como dice el contrato, cuando salió la licitación dice que están vendiendo la casa, la casa me pertenece, yo pasé esa aclaración y en la nueva licitación volvió a salir lo mismo, yo quiero saber que pasó pues las mejoras me pertenecen, yo tengo un contrato de arrendamiento del lote, pues el día que tenga que irme yo desarmo mi casa y me la llevo, pero si ustedes dicen que están vendiendo la casa, se la venden a cualquier persona, yo al otro día de la venta yo me la llevo y entonces dónde está la casa que él compró.
2. La respuesta a la pregunta del Dr. Serna es: Totalmente cierto que yo puedo llevarme la casa. Mas sin embargo, ¿si yo compro el lote como compro lo que es mío?, la tierra sí y por eso es que estoy aquí por cuanto estamos muy interesados en esto. Lo que no quiero es que pase lo que pasó la vez pasada que por estas aclaraciones la licitación se suspendió y no quiero eso.

LA ENTIDAD RESPONDE

1. Sobre este tema es preciso señalar que precisamente por eso se suspendió la licitación para revisar con el interventor y el Ministerio el tema de las mejoras, y se pudo establecer que esa casa es del Ministerio, por cuanto esa casa fue entregada por parte de las personas que estaban en ese lote por tanto usted debe aclarar la situación con la persona que le efectuó la venta.

Nos llama mucho la atención una circunstancia que usted menciona que consideramos procedente verificarla.

El Dr. Serna pregunta al Señor Pedro Navarro, ¿en su sentir usted puede desbaratar la casa y llevársela?, mas sin embargo la idea es que usted compre el lote que tiene arrendado.

2. Esta situación se aclara y le contestamos oficialmente las razones por las cuales ese inmueble no es de su propiedad o es del Ministerio. El contrato de arriendo que tiene el Ministerio con el Operador se establece que las mejoras que no son autorizadas por el arrendador son del arrendatario y, si se termina el contrato y esas mejoras no se las puede llevar quedan del Ministerio, es un tema contractual. Respecto a que el Operador le arrendó el terreno y no la casa es un tema entre el Usuario Operador y



Libertad y Orden

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
República de Colombia

Audiencia de aclaraciones Licitación Pública No. 08 de 2004 Página 9 de 9

usted y no entre usted y el Ministerio, por lo tanto se revisará nuevamente la información que tiene el Ministerio, con base en esa información si se comprueba que usted tiene los títulos de propiedad o se comprueba que la propiedad de esa casa es suya, ni más faltaba, el gobierno no puede estar vendiendo cosas que no son de él, de ser así se incluirá la correspondiente modificación en el adendo excluyendo la casa, de lo contrario continuaremos con el trámite de la licitación tal como está establecido en el pliego de condiciones.

Finalmente es preciso señalar que debe demostrarse que los recursos para la compra de los terrenos objeto de venta son legales para lo cual el Ministerio en el pliego estableció dos aspectos a tener en cuenta: los medios o mecanismos legales para establecer la procedencia de los recursos y los balances con los cuales el Ministerio establece la situación financiera de los proponentes.

Para constancia se firma por los que en ella intervinieron.

Nombre:	Cargo:	
RAFAEL ANTONIO TORRES MARTÍN	Director de Comercio Exterior	
CARLOS EDUARDO SERNA BARBOSA	Jefe Oficina Asesora Jurídica	
MONICA SANTOS LIEVANO	Asesora Secretaria General	
GLORIA ELIZABETH VARON CAÑÓN	Asesora Coordinadora Grupo Financiero	
RAFAEL CHAVARRO ENCIZO	Asesor Grupo Financiero	
SANDRA PATRICIA RESTREPO RESTREPO	Asesora Coordinadora Grupo Administrativa	
JOSÉ MANUEL GUTIERREZ JIMENEZ	Profesional Especializado	
ARISTIDES RODRÍGUEZ CARREÑO	Técnico Administrativo Grupo Administrativa	