

ESTUDIO PREVIO PARA ADELANTAR PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA CUYO OBJETO ES: "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y 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 MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE."

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Grupo Administrativa
FECHA:	Noviembre de 2024
OBJETO DEL CONTRATO	"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y 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 MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE."
CÓDIGO NACIONES UNIDAS	80131500- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones 80131800- Servicios de administración inmobiliaria 80141600- Actividades de ventas y promoción de negocios 80151500 -Facilitación del comercio
LÍNEA PAA	20240619

El presente estudio previo ha sido elaborado de acuerdo con las disposiciones contenidas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 2069 de 2020, 2595 de 2022, Decreto-Ley 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y 1041 de 2022 y lo establecido en el Decreto 2147 de 2016 modificado por el Decreto 0027 del 22 de enero de 2024, así como de las disposiciones internas del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo contenidas en el Decreto 210 de 2003 y sus modificaciones y demás normas internas que apliquen de acuerdo a la especialidad y especificación del objeto a contratar.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

ANTECEDENTES.

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

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.

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.

En cumplimiento del anterior mandato legal, el Ministerio de Comercio Exterior expidió la siguiente Resolución de declaratoria de Zona Franca:

1. 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 como 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.

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:

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 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, el cual fue prorrogado mediante el Otrosí No 2 del 1º de agosto de 2002, por 15 años adicionales, es decir hasta el 01 de junio de 2024.

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 de la Zona Franca ubicada en Palmaseca, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante oficio con radicado No 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 Unico: 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) mediante el oficio con radicado No 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 (...)»

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.”

En consecuencia, conforme a la normatividad citada, a los conceptos generados en virtud de las consultas y con el objetivo de preservar la operación de las zonas francas declaradas en los predios y construcciones de su propiedad, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante el presente proceso adelantará la selección del arrendatario a quien se entregará a título de arrendamiento los predios y 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 MANUEL CARVAJAL SINISTERRA” UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES TECNICAS, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

2.1 OBJETO DEL CONTRATO

“ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS Y 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 MANUEL CARVAJAL SINISTERRA” UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE.”

2.1.2 ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los predios y construcciones objeto de arrendamiento donde funciona la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra 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.

Matrículas inmobiliarias N. 378-42839,
378-42835,
378-42836 y
378-42840

Números prediales: 00 01 0019 0120 000,
00 01 0019 0301 000,
00 01 0019 0302 000 y
00 01 00190303 000.

1. Localización de los predios:

Los predios se encuentran localizados al nororiente de la ciudad de Cali aproximadamente 18 km y al occidente de la ciudad de Palmira aproximadamente 14 km, presentan cercanía al predio correspondiente aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón, del cual dista aproximadamente 2 km.

2. Descripción de los predios:

Los predios se encuentran subdivididos en manzanas individuales, vías, andenes, zonas verdes, zonas duras (construcciones) y zonas blandas (patios), tal y como se describe a continuación:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		ÁREA DE TERRENO OCUPADA (M2)		(%)
1	Áreas administrativas y de servicios			17,660.95	3%
2	Vías actuales			22,860.00	4%
3	Vías a desarrollar			31,873.50	6%
4	Zonas verdes y áreas de no desarrollo	Afectación por Ronda Hidrica y retiro vial	113446.7	315,216.55	57%
		Áreas no desarrollables	201769.9		
5	Área máxima a ocupar por construcciones	Área ocupada por bodegas	68990.57	166,119.00	30%
		Lote Urbanizado	22437.37		
		Área por desarrollar	74691.06		
ÁREA TOTAL DEL PREDIO				553,730.00	100%

3. Cabida y linderos:

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N. 378-42839

- NORTE: En longitud de 312,0 metros, linda con la carretera que de Palmira conduce a Obando.
- ORIENTE: En longitud de 128,0 con predios de propiedad de la Zona Franca.
- SUR: En longitud de 290.45 metros, con predios de la antigua Hacienda la Josepilla.
- OCCIDENTE: En longitud de 190,0 metros con predios de la antigua Hacienda la Josepilla.

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 378-42835:

- NORTE: En extensión de 530 metros con la carretera mencionada y hasta el punto marcado en el plano 3 B.
- ORIENTE: Desde la carretera dicha y en el punto donde termina el lindero anterior en distancia de 190 metros, se sigue en dirección general Norte - Sur, hasta el punto 4 B del plano lindando en todo este trayecto con terrenos de la Aeronáutica Civil.
- SUR: Partiendo del punto 4B se sigue en dirección Oriente - Occidente, en una distancia de 203 metros, linda con terrenos de propiedad de la zona franca, hasta encontrar el punto 5 C del plano; de aquí se sigue en línea recta en dirección general oriente - occidente, limitando con terrenos de la zona franca, en una distancia aproximada de 300 metros, hasta el lugar marcado en el plano número 12.
- OCCIDENTE: Partiendo del punto 12 del plano protocolizado y en dirección sur - norte, lindando con terrenos de la Hacienda la Josepilla en un a distancia aproximada de 72 metros, hasta el punto No 11, siguiendo en la misma dirección con terrenos de propiedad de la zona franca, en una distancia aproximada de 128 metros, hasta encontrar la

carretera que de Obando conduce a Palmira, en el punto marcado en el plano que se protocoliza, con el número 10.

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 378-42836:

- NORTE: Partiendo del punto 12 del plano y en dirección occidente-oriente, linda con terrenos de la zona franca, en una distancia aproximada de 300 metros, hasta encontrar el punto 5C. del punto anterior y en dirección norte sur, en una distancia de 83, 20 metros linda con terrenos de la zona franca hasta el punto 58 de aquí y en distancia de 203 metros, se sigue en dirección occidente-oriente, hasta el punto 48.
- ORIENTE: Del punto 48 y en dirección norte - sur, en una distancia aproximada de 370 metros hasta encontrar el punto 60, linda en todo este trayecto con terrenos de la Aeronáutica Civil.
- SUR: Desde el punto donde termina el lindero anterior, esto es 60 se sigue el Zanjón Poma aguas abajo, en distancia de 150 metros, hasta el punto marcado por el plano con el punto 6C, de este sitio se sigue en dirección general sur-norte, en línea recta hasta un punto 68 en distancia de la anterior 88 metros; de aquí se sigue en línea recta, con dirección general oriente-occidente, en un distancia de 270,20 metros, hasta un lugar marcado en el plano con el No 15, de este lugar continua el lindero en dirección general norte-sur, línea recta y en distancia de 285,80 metros, hasta encontrar el zanjón poma frente a un punto marcado den el plano No 14, de aquí, se sigue por el zanjón poma frente a un punto marcado.
- OCCIDENTE: Partiendo del No 13, situado sobre la margen derecha del zanjón pomalinda, con terrenos de propiedad de la zona franca, en distancia aproximada de 660 metros y en dirección sur - norte, hasta encontrar el punto marcado en el plano con el No 12.

PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 378-42840:

- NORTE: Partiendo del punto 7, marcado en el plano y en dirección occidente-oriente, linda con terrenos de la antigua finca la Josepilla, en una distancia aproximada de 290,0 metros hasta encontrar el punto 12.
- ORIENTE: Partiendo del punto 12, en dirección norte-sur, linda con terrenos de la zona franca, en una distancia aproximada de 660,0 metros hasta encontrar el punto marcado en el plano con el No 13.
- SUR: Partiendo del punto 13 y en dirección oriente-occidente, en extensión de 25,0 metros hasta el punto 6 con predios que es o fue de Alonso Cucalón, zanjón al medio.

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

Se entiende que la extensión y demás características de las áreas e inmuebles son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

2.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC

La prestación del servicio objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

80131500- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
80131800- Servicios de administración inmobiliaria
80141600- Actividades de ventas y promoción de negocios
80151500 -Facilitación del comercio
93171700 - Administración y Cumplimiento Aduanero

2.3 ANEXO TÉCNICO

El anexo técnico del presente proceso se adjunta e incluye las condiciones técnicas de los predios y construcciones objeto del arrendamiento.

2.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.4.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Designar un supervisor que realice el seguimiento a la ejecución del contrato de arrendamiento.
2. Entregar los predios y las construcciones 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.
3. Entregar las instalaciones que hacen parte de la zona franca.
4. Recibir y tramitar la solicitud para adelantar las actividades tendientes al desarrollo de las áreas de construcción señaladas en el acápite de obligaciones específicas del arrendatario contenido en el presente documento.
5. 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.
6. Solicitar oportunamente las garantías o pólizas de aseguramiento que respalden el pago del canon de arrendamiento y de los predios.
 7. Otorgar los poderes que se requieran en el marco de la ejecución del contrato necesario para adelantar trámites o las gestiones para el cumplimiento de las obligaciones establecidas.
 8. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato y las previstas en la ley.

2.4.2.OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

OBLIGACIONES GENERALES

1. Cumplir con los tiempos y obligaciones definidos en el contrato de arrendamiento.
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 entramamientos 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. Constituir las garantías dentro del término señalado en el cronograma del proceso siguiente a la firma del contrato en SECOP II, a favor de la

- Entidad, por el valor y vigencia establecidos por **EL MINISTERIO**.
12. Abstenerse de utilizar la información entregada por **EL MINISTERIO** para cualquier fin distinto a la ejecución del contrato.
 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. Remitir al **MINISTERIO** los soportes que certifiquen que se encuentra al día con las obligaciones de pago de los aportes al sistema de seguridad social y de salud.
 16. 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.
 17. 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.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. 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.
2. Recibir al momento del inicio del contrato y entregar a la finalización del contrato, los predios 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.
3. Destinar los predios y las construcciones objeto del contrato de arrendamiento únicamente para los fines del régimen franco.
4. Permitir la realización de visitas por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o de otro tipo de autoridad administrativa o judicial.
5. 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.
6. Prestar el apoyo que requiera el Ministerio para ejecutar las actividades tendientes al saneamiento de los predios.
 7. El arrendatario deberá obtener el sello de energía limpia, previsto 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 un término no mayor a cinco (5) años contados a partir de la entrada en vigencia de la respectiva norma reglamentaria o el plazo que establezca la ley.
 8. Pagar el canon de arrendamiento en la periodicidad y valores pactados.
 9. 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.
 10. 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 las 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.
 11. 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.
 12. Adoptar todas las medidas en materia ambiental al interior de la zona franca, que permitan el cumplimiento oportuno de la respectiva regulación.
 13. Informar de manera inmediata al supervisor del contrato de arrendamiento cualquier novedad de carácter ambiental que se presente al interior de la zona franca.

14. Exigir a las empresas ubicadas dentro de la Zona Franca el cumplimiento de la normatividad ambiental que rija conforme a su actividad económica.
15. Cumplir con las obligaciones del usuario operador contenidas en el Decreto 2147 de 2016 y sus modificaciones.
16. Dar respuesta oportuna a los requerimientos de información efectuados por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de las solicitudes, prorrogables por una sola vez y hasta por el mismo término.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato de arrendamiento, sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.
23. 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 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.
24. 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.
 25. 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.
 26. Cumplir con las directrices impartidas por el Ministerio a través del supervisor y/o interventoría del contrato de arrendamiento.
 27. **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.
 28. Cumplir todas aquellas obligaciones derivadas de la propuesta presentada dentro del Proceso de selección.
 29. Desarrollar como mínimo 15.000 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.

2.5 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.

2.6 LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será en los predios y construcciones donde opera la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios Manuel Carvajal Sinisterra (Zona Franca de Palmaseca).

2.7 ESTUDIOS DEL SECTOR Y ANALISIS DEL MERCADO

2.7.1. ASPECTOS GENERALES

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 mantenimiento.
- 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

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

1. Comercio (mayorista, minorista, franquicias)
2. Actividades financieras (banca, seguros, bolsa y otros mercados de valores)
3. 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)
4. 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.
5. 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.)
6. Hotelería y las actividades en torno al turismo
7. 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)

8. Transporte y comunicación (según se trasladan mercancías o información)
9. Medios de comunicación, especialmente los medios de comunicación de masas o sociales (periodismo – escrito, prensa, radio y televisión)
10. Telecomunicaciones, especialmente los medios personales (telefonía)
11. Otras aplicaciones de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), especialmente la informática e internet.

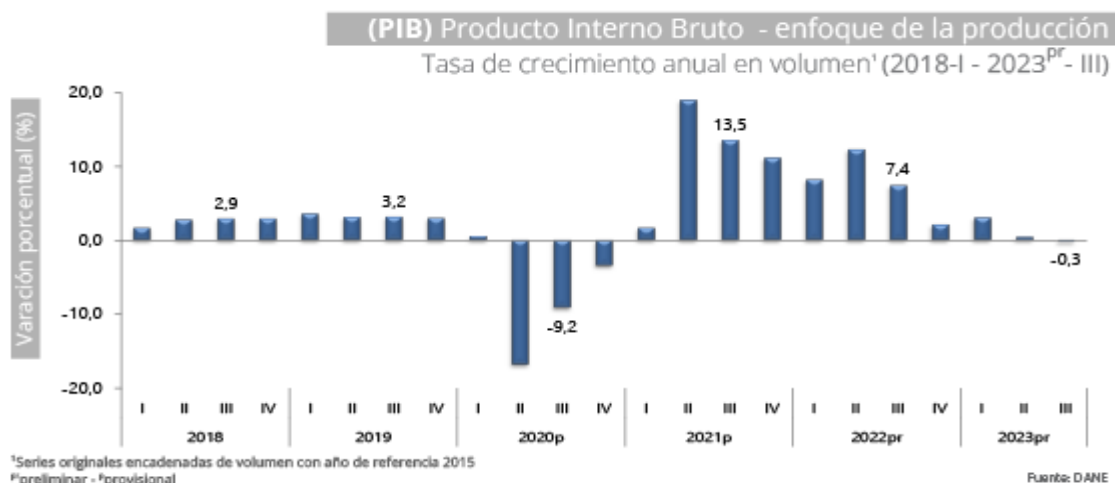
Algunos gremios y asociaciones que componen el sector servicios se relacionan a continuación:

- 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

2.7.1.1. Aspectos económicos generales.

En el tercer trimestre de 2023, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Industrias manufactureras decrece 6,2% (contribuye -0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 3,5% (contribuye -0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 8,0% (contribuye -0,4 puntos porcentuales a la variación anual).



En lo corrido del año 2023, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,0%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,6 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 11,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 8,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Explotación de minas y canteras crece 2,0%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,2%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,9%.



Comercio, Industria y Turismo

Tasas de crecimiento en volumen¹
Tercer trimestre 2023^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023 ^{Pr} -III / 2022 ^{Pr} -III	2023 ^{Pr} / 2022 ^{Pr}	2023 ^{Pr} -III / 2023 ^{Pr} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	0,5	1,2
Explotación de minas y canteras	3,5	3,8	2,0
Industrias manufactureras	-6,2	-3,2	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,5	1,7	0,8
Construcción	-8,0	-5,0	-2,7
Comercio al por mayor y al por menor ³	-3,5	-2,1	-0,1
Información y comunicaciones	-1,2	0,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	1,6	8,8	-0,9
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	-0,8	0,3	-0,3
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	5,3	4,0	0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	4,9	11,8	-0,9
Valor agregado bruto	-0,1	1,0	0,1
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	-1,8	1,0	0,1
Producto Interno Bruto	-0,3	1,0	0,2

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

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 octubre de 2023, se puede ilustrar el crecimiento del sector servicios, según la siguiente imagen:

Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total nacional Octubre 2023 / octubre 2022



Fuente: DANE

En octubre de 2023, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2022. En octubre de 2023, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2022.

En comparación con el mismo mes de 2022, en octubre de 2023 los ingresos totales presentaron un aumento de 18,3%, que se explica por el incremento de 18,3% en los ingresos por servicios, de 12,2% en la venta de mercancías y de 44,6% en otros ingresos operacionales.

Índice de confianza comercial (icco) – índice de confianza industrial (ici)

- En agosto de 2023, el Índice de Confianza Comercial (ICCO) se ubicó en 12,4%, lo que representa una disminución de 9,3 puntos porcentuales respecto al mes previo (ICCO julio 2023: 21,7%). La caída en la confianza comercial se explicó por la caída en 17,1 pps de las expectativas de la situación económica para el próximo semestre, así como la disminución de 4,1 pps en la percepción favorable sobre la situación actual de las empresas. Igualmente, afectó negativamente el aumento en 6,7 pps en el nivel de existencias.
- El Índice de Confianza Industrial (ICI) se situó en 3,7% para el mes de agosto del 2023, un aumento de 3,9 pps frente al mes anterior (ICI julio 2023: -0,2%). La variación mensual positiva en la confianza industrial en agosto se explica por un aumento de 6,6 pps en las expectativas de producción para el próximo trimestre. Además, el volumen actual de pedidos presentó un aumento de 3,4 pps. Por su parte, el nivel de existencias experimentó una disminución de 1,7 pps frente al mes anterior.
- La utilización de capacidad instalada en la industria para el mes de agosto fue de 76,0%, aumentando en 2,1 pps frente mayo de 2023. Asimismo, mejoró la percepción de las empresas sobre las condiciones económicas (3,4 pps) y las condiciones sociopolíticas (6,5 pps) para invertir.
- Finalmente, se presentó una mejoría en la percepción sobre el ritmo de la actividad de la construcción y la situación económica actual en comparación con el primer trimestre de 2023. En contraste, las expectativas de construcción de edificaciones presentaron una disminución.

Fuente: FEDESARROLLO

Encuesta De Micronegocios (Emicron)

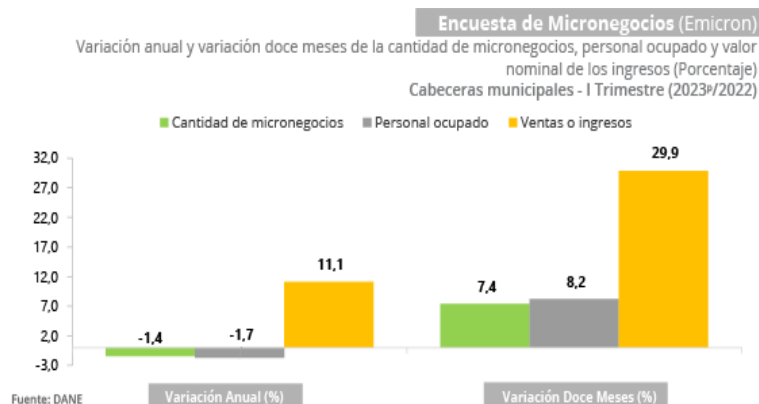
¿Qué es un micronegocio?

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.

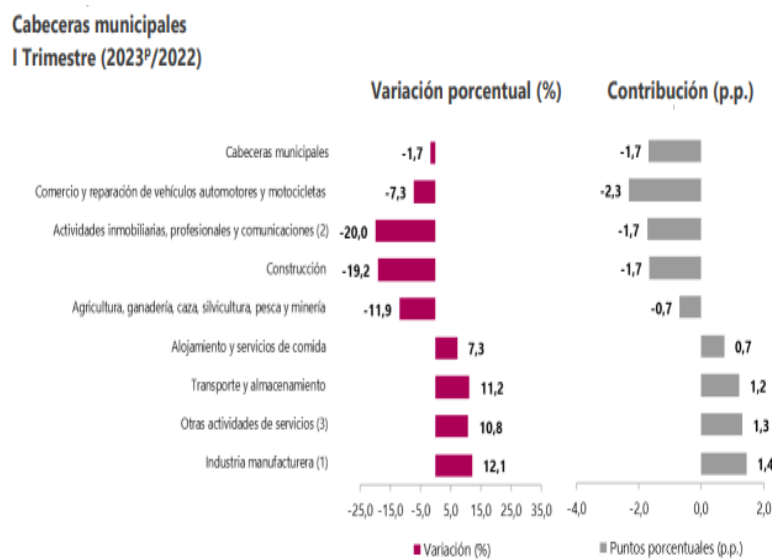
Las actividades económicas que realizan los micronegocios comprenden desde la pequeña miscelánea de barrio hasta los servicios de consultoría especializada, incluye las profesiones liberales, las ventas ambulantes y las confecciones al interior de la vivienda. Es un grupo muy heterogéneo y puede desarrollar la actividad en cualquier emplazamiento (vivienda, local, puerta a puerta, etc.).



En el primer trimestre de 2023, la cantidad de micronegocios disminuyó 1,4% en comparación con el mismo periodo del año 2022. Asimismo, el personal ocupado por estas unidades económicas disminuyó en 1,7%. Respecto a los ingresos de los micronegocios crecieron 11,1% en este mismo intervalo de tiempo.

En el primer trimestre de 2023, la cantidad de micronegocios disminuyó 1,4% en comparación con el mismo periodo del año 2022. Asimismo, el personal ocupado por estas unidades económicas disminuyó en 1,7%. Respecto a los ingresos de los micronegocios crecieron 11,1% en este mismo intervalo de tiempo.

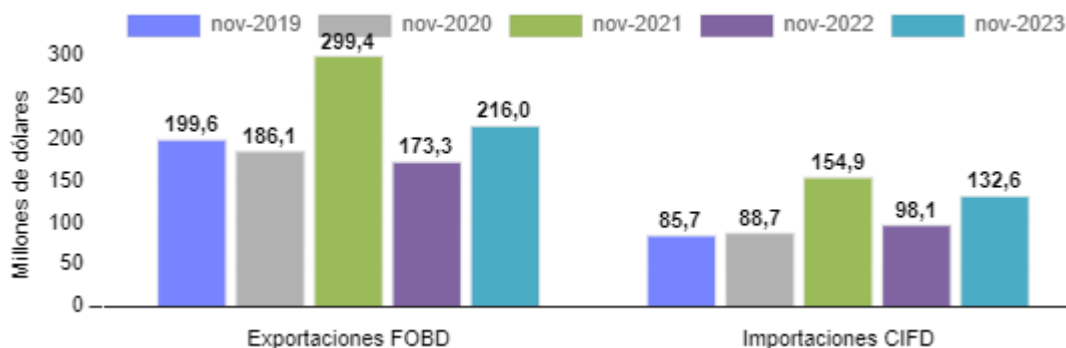
La actividad económica que tuvo una mayor contribución negativa a la variación total de la cantidad de micronegocios en el primer trimestre de 2023 fue Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas (-2,7 p.p.); Construcción (-1,3 p.p.); Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones (-0,8 p.p.) y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y minería (-0,5 p.p.). Por el contrario, las actividades de Transporte y almacenamiento (1,2 p.p.); Otras actividades de servicios (1,1 p.p.); Industria Manufacturera (0,9 p.p.); y Alojamiento y servicios de comida (0,8 p.p.) contribuyeron positivamente a la variación total de la cantidad de micronegocios.



Fuente: DANE, EMICRON.

Con respecto al personal ocupado, la actividad económica que tuvo una mayor contribución negativa a la variación total de la cantidad de micronegocios en el primer trimestre de 2023 fue Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas (-2,3 p.p.); Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones (-1,7 p.p.); Construcción (-1,7 p.p.) y

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y minería (-0,7 p.p.). Por el contrario, las actividades de Industria Manufacturera (1,4 p.p.); Otras actividades de servicios (1,3 p.p.); Transporte y almacenamiento (1,2 p.p.) y Alojamiento y servicios de comida (0,7 p.p.) contribuyeron positivamente a la variación anual del personal ocupado en los micronegocios.

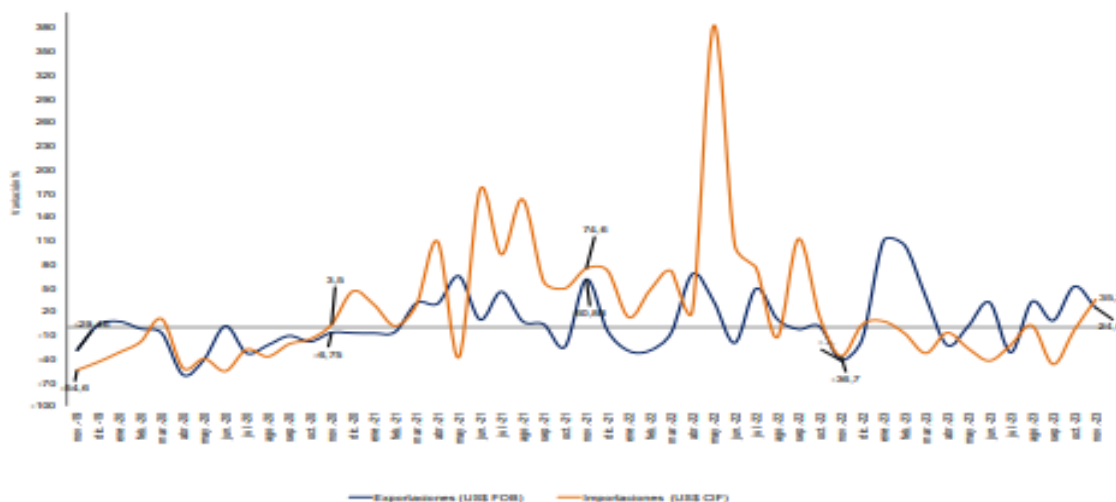


**Fuente:
DANE**

2.7.1.2. Aspectos Economicos Específicos.

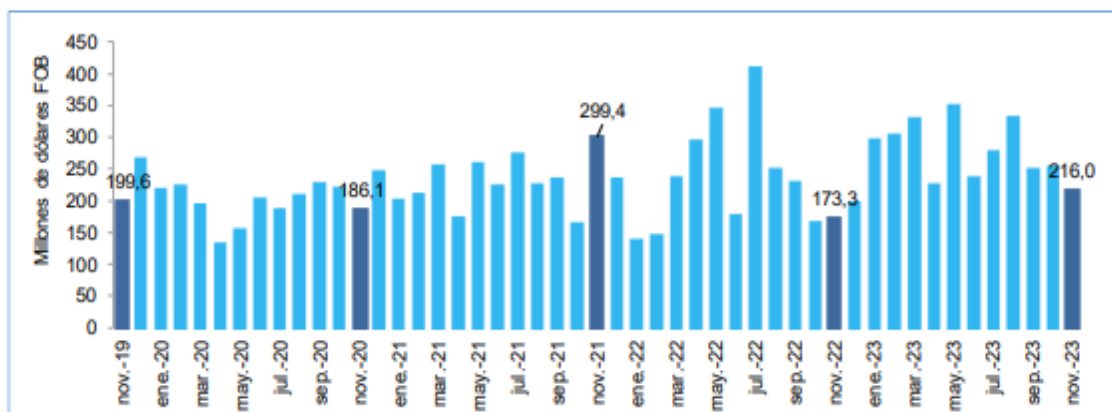
En noviembre de 2023 las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas registraron un aumento de 24,6%, al pasar de US\$173,3 millones FOB en noviembre 2022 a US\$216,0 millones FOB en el mismo mes de 2023.

Variación anual de las exportaciones e importaciones de zonas francas . Total nacional – Noviembre 2019 /Noviembre 2023



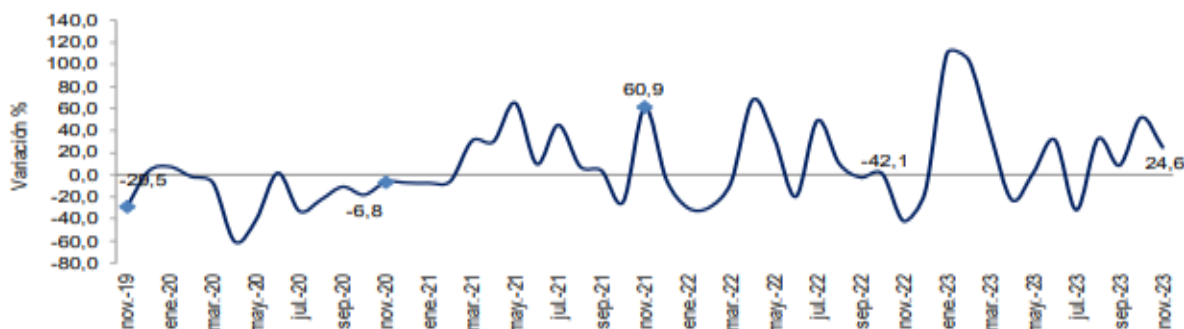
En noviembre de 2023 las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas registraron un aumento de 24,6%, al pasar de US\$173,3 millones FOB en noviembre 2022 a US\$216,0 millones FOB en el mismo mes de 2023. Respecto al año 2019, noviembre registró un aumento de 8,2%, al pasar de US\$199,6 millones FOB a US\$2116,0 millones FOB en el mismo mes de 2023.

Exportaciones totales noviembre 2019 – noviembre2023



Fuente: DANE – ZF.

Variación anual de las exportaciones totales noviembre 2019 – noviembre 2023



En noviembre de 2023, las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes Especiales (ZFPE) registraron un aumento de 128,5%, lo que contribuyó positivamente con 26,4 puntos porcentuales a la variación total de las exportaciones (24,6%). Por su parte, las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes (ZFP) registraron una disminución de 2,2% con una contribución negativa de 1,8 puntos porcentuales.

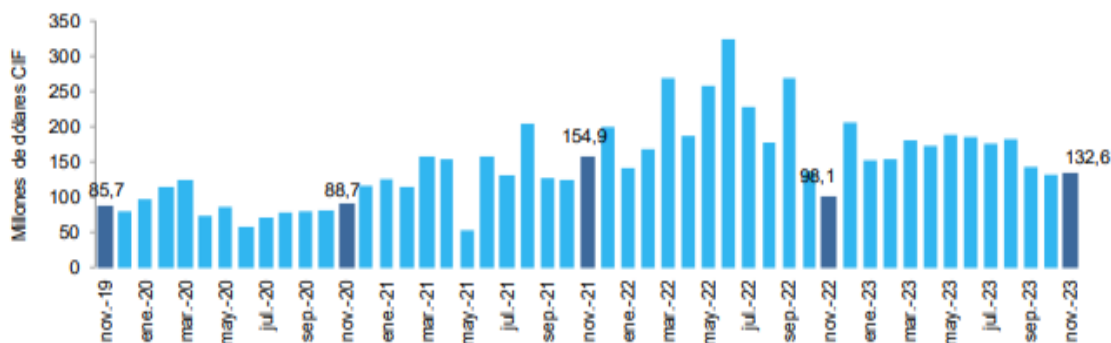
Las ZFP Palmaseca y ZFP Internacional del Atlántico en conjunto contribuyeron positivamente con 6,0 puntos porcentuales.

En contraste, ZFP Barranquilla y ZFP Rionegro aportaron en conjunto 9,2 puntos porcentuales negativos a la variación total.

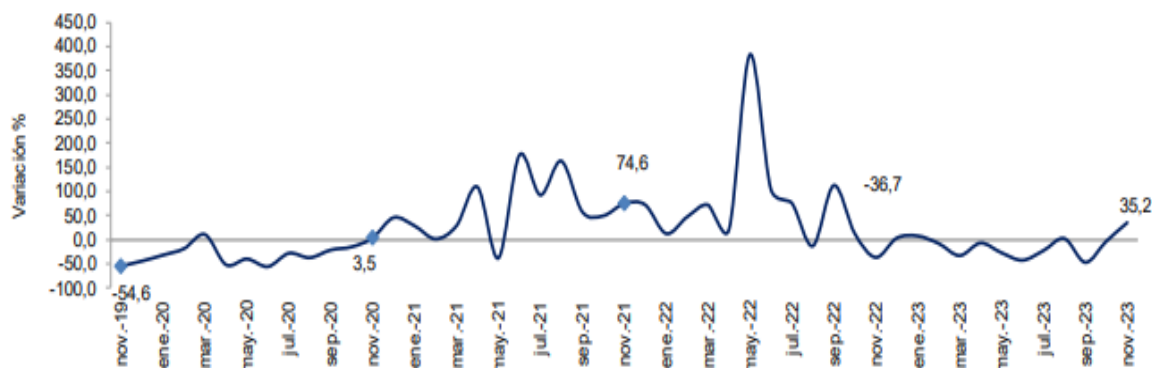
Comportamiento general de las importaciones

En noviembre de 2023 las importaciones de las zonas francas aumentaron 35,2%, al pasar de US\$98,1 millones CIF en noviembre de 2022 a US\$132,6 millones CIF en el mismo mes de 2023. Respecto a noviembre del año 2019, las importaciones de zonas francas aumentaron 54,6%, al pasar de US\$85,7 millones CIF a US\$132,6 millones CIF en el mismo mes de 2023.

Importaciones totales noviembre 2019 – noviembre 2023



Variación anual de las importaciones totales noviembre 2019 – noviembre 2023



En noviembre de 2023, el comportamiento de las importaciones totales se explicó por las ZFPE (- 279,4%) que contribuyeron con 47,5 puntos porcentuales positivos y por las ZFP (-14,9%) que contribuyeron con 12,4 puntos porcentuales negativos a la variación total (35,2%). Por zonas francas, las ZFP Bogotá y ZFP Internacional de Pereira aportaron en conjunto 5,1 puntos porcentuales positivos. Contrarrestan ZFP Quindío Zona Franca SA y ZFP Conjunto Industrial Parque Sur aportando en conjunto 8,8 puntos porcentuales negativos a la variación total de las importaciones.

En noviembre de 2023 la variación de las importaciones totales (35,2%) se explicó principalmente por el Ingreso desde el resto del mundo de materias primas, insumos, bienes intermedios, partes y piezas para ser transformadas lo que aportó 31,9 puntos porcentuales positivos a la variación total.

Comportamiento general de la balanza comercial

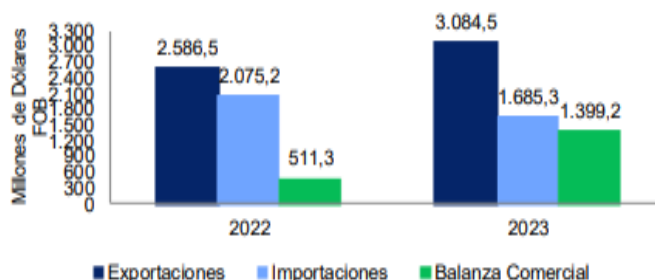
En noviembre de 2023 la balanza comercial de las zonas francas colombianas registró un superávit de US\$90,0 millones FOB. En el mismo mes del año anterior registró un superávit de US\$85,6 millones FOB.

Balanza comercial noviembre 2023 – 2022



Durante lo corrido del año hasta el mes de noviembre 2023, la balanza comercial de las zonas francas colombianas registró un superávit de US\$1.399,2 millones FOB, mientras que en el mismo periodo del año anterior registró un superávit de US\$ 511,3 millones FOB.

Balanza comercial Enero – noviembre (2023 – 2022)



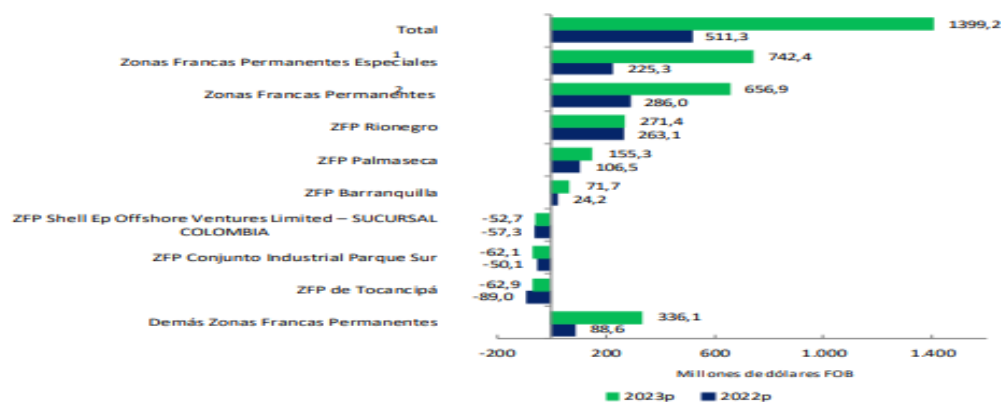
Durante lo corrido del año hasta el mes de noviembre 2023, las balanzas comerciales de las zonas francas presentaron los siguientes resultados:

Las ZFPE presentaron un superávit en la balanza comercial de US\$742,4 millones FOB.

Las ZFP presentaron un superávit en su balanza comercial de US\$656,9 millones FOB.

- Los mayores superávits se registraron en la ZFP Rionegro (US\$271,4 millones), seguida de la ZFP Palmaseca (US\$155,3 millones).
- Los mayores déficits los registraron la ZFP Conjunto Industrial Parque Sur (US\$62,1 millones) y la ZFP Tocancipá (US\$62,9 millones).

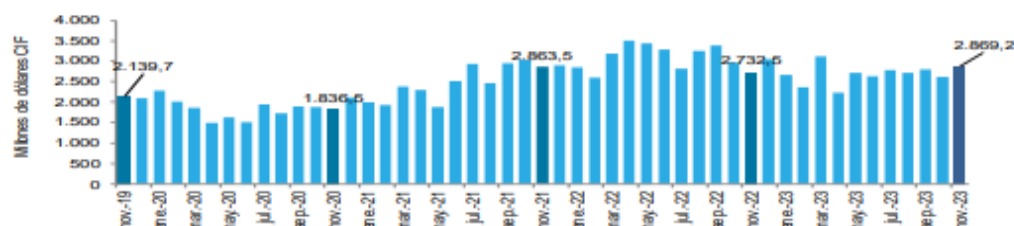
Balanza comercial según Zonas Francas Enero – noviembre (2023 – 2022)



Fuente: DANE ZF

En noviembre de 2023 los ingresos totales de mercancías a las zonas francas colombianas aumentaron 5,0%, al pasar de US\$2.732,5 millones CIF en noviembre de 2022 a US\$2.869,2 millones CIF en el mismo mes del año 2023. Respecto a noviembre del año 2019 los ingresos totales aumentaron 34,1% al pasar de US\$2.139,7 millones a US\$2.869,2.

Ingresos totales noviembre 2019 – noviembre 2023



Variación anual de los Ingresos totales noviembre 2019 – noviembre 2023

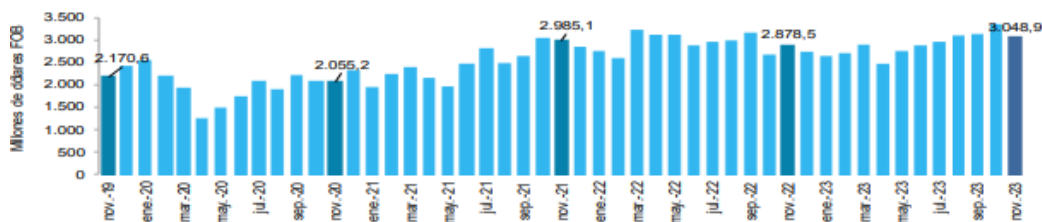


En noviembre de 2023 los ingresos desde el territorio aduanero nacional aumentaron 20,2% y contribuyeron positivamente con 12,4 puntos porcentuales a la variación total (5,0%), así mismo, los ingresos de zona franca a zona franca aumentaron 5,8% y aportaron 0,1 puntos porcentuales positivos. Durante lo corrido del año hasta el mes de noviembre de 2023, los ingresos desde el resto del mundo contribuyeron con 7,7 puntos porcentuales negativos a la variación total (-13,2%), con una disminución de 21,4%.

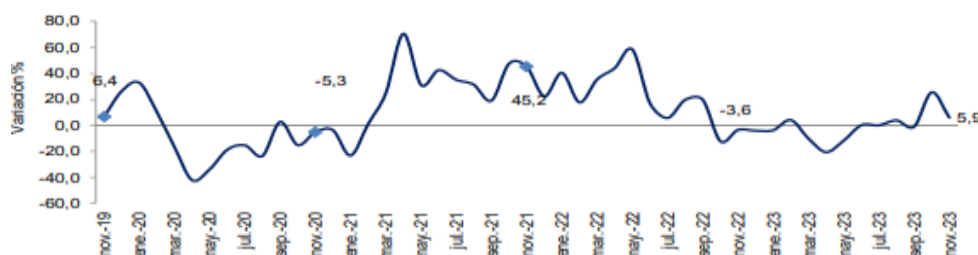
Salidas Totales

En noviembre de 2023, las salidas totales de mercancías desde las zonas francas colombianas aumentaron 5,9%, al pasar de US\$2.878,5 millones FOB en noviembre de 2022 a US\$3.048,9 millones FOB en noviembre de 2023. Respecto a noviembre de 2019, las salidas totales aumentaron 40,5% al pasar de US\$2.170,6 millones FOB a US\$3.048,9 millones FOB en noviembre de 2023.

Salidas totales noviembre 2019 – 2023



Variación anual de las salidas totales noviembre 2019 – 2023



En noviembre de 2023, las salidas al Territorio Aduanero Nacional aumentaron 4,9% y aportaron 4,3 puntos porcentuales positivos a la variación total (5,9%).

2.7.1.3. Aspectos Generales de las 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

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. En desarrollo de lo anterior, el usuario operador vigila y controla las mercancías bajo control aduanero y autoriza las operaciones de ingreso y salida de las mismas, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la regulación aduanera.

El usuario operador garantiza que el desarrollo de su objeto social y la actividad generadora de renta se origine exclusivamente de las actividades desarrolladas como usuario operador descritas en el Decreto 2147 de 2016 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Los requisitos para la autorización del usuario operador, son los establecidos en la Ley 1004 de 2005 en concordancia con lo previsto en el Decreto 2147 de 2016 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

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:

- La tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios gravable aplicable a usuarios operadores, será del veinte por ciento (20%). Esta tarifa también aplicará a los usuarios industriales que suscriban su plan de internacionalización y anual de venta con el MINCIT cada año gravable.¹
- No se causan ni pagan tributos aduaneros (IVA y arancel) en las mercancías que se introduzcan a la Zona Franca desde el exterior.
- 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 estos².

Clases de zonas francas

Conforme al artículo 3º del Decreto 2147 de 2016, 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.

Caracterización del sector de usuarios operadores de zonas francas

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.

¹ Art.240-1 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 11 de la Ley 2277 de 2022.

² Literal e) del artículo 481 del Estatuto Tributario.

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	
o	1	
Cundinamarca	9	1

DEPARTAMENTO	ZFP	ZFPE
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

2.7.2 ANÁLISIS DE LA OFERTA.

2.7.2.1 Análisis concreto del sector.

ANÁLISIS DE ÁREAS Y 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	765200001000000190301000000000	09, Ha + 1883 m2
378-42836	765200001000000190302000000000	22, Ha + 6437 m2
378-42840	765200001000000190303000000000	18, Ha + 9297 m2
378-42839	765200001000000190120000000000	04, Ha + 6113 m2

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

Especializada aeroportuaria y de zonas francas:	
Los índices de ocupación para los usos permitidos en el área de actividad especializada aeroportuaria y de zonas francas se encuentran en los artículos 9, 12 y 15 del Decreto 303:	
Grupo de uso	Índice de ocupación
Comercial	30%
Servicios y equipamientos	30%
Industriales	30%

Una vez verificado el Concepto mencionado anteriormente se determinó que el área máxima a ocupar es del 30% sobre el área total del inmueble, razón por la cual las áreas definidas por MINCIT fueron objeto de modificación 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 vial	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*”)

Respecto del ejercicio presentado por el MINCIT (cuadro *Fuente: Inventario visita ZF Palmaseca, MinCIT 2024.*) de la distribución de áreas del predio, es importante aclarar que las denominadas áreas no desarrolladas, cambian drásticamente por la incidencia del Índice de Ocupación disminuyendo sustancialmente, así mismo, se indica que las vías a desarrollar y las áreas a desarrollar descritas en el análisis de áreas de CISA son las denominadas Áreas no desarrolladas.

DISTRIBUCIÓN ÁREAS PREDIO			
Ítem	Descripción	Metros Cuadrados	(%)
1	Áreas administrativas y de servicios	22.589	4%
2	Vías y zonas de estacionamiento (actuales)	95.100	17%
3	Áreas operativas actuales (Bodegas, patios y oficinas)	51.741	9%
4	Zonas verdes	147.800	27%
5	Áreas no desarrolladas	236.500	43%
Área total del predio		553.730	100%

Fuente: Inventario visita ZF Plamaseca, MinCIT 2024.

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, 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, 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 Cumbreira 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 translucidas 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
DESVIACION ESTANDAR	\$ 524
COEFICIENTE DE VARIACION	3,39%
VALOR MINIMO	\$ 14.936
VALOR MAXIMO	\$ 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	INDICE 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%
DESVIACION ESTANDAR	\$ 524	\$ 215,639	0.10%
COEFICIENTE DE VARIACION	3.39%	10.06%	15.14%
VALOR MINIMO	\$ 14,936	\$ 1,927,841	0.57%
VALOR MAXIMO	\$ 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
DESVIACION ESTANDAR	\$ 29,047
COEFICIENTE DE VARIACION	6.84%
VALOR MINIMO	\$ 453,670
VALOR MAXIMO	\$ 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	PREELIMINARES	\$ 1,214,585,142.00	38.95%
2	VIAS 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

AREA TIPO (m ²)	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 promedio calculada equivalente al 0.67%.

$$r = Ai$$

$$r = (311.552) * (0.67\%)$$

$$r = 2.087,40$$

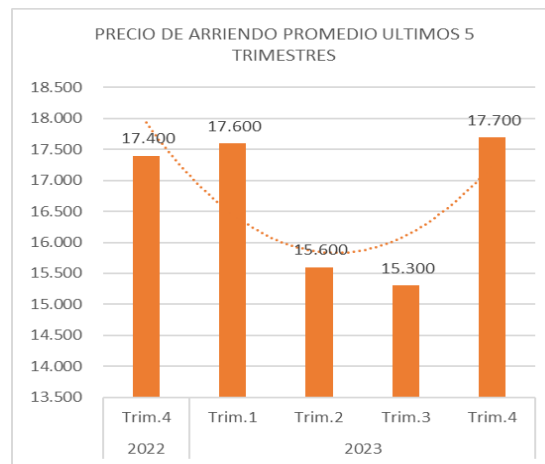
Por lo anterior se adopta un valor de renta para el área con potencial de desarrollo de \$ 2.087 pesos M/Cte.

2.7.2.2. 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 Colliers³, 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:



Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

³ Disponible en : <https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending> , fecha de consulta: 13 de marzo de 2024

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"*.

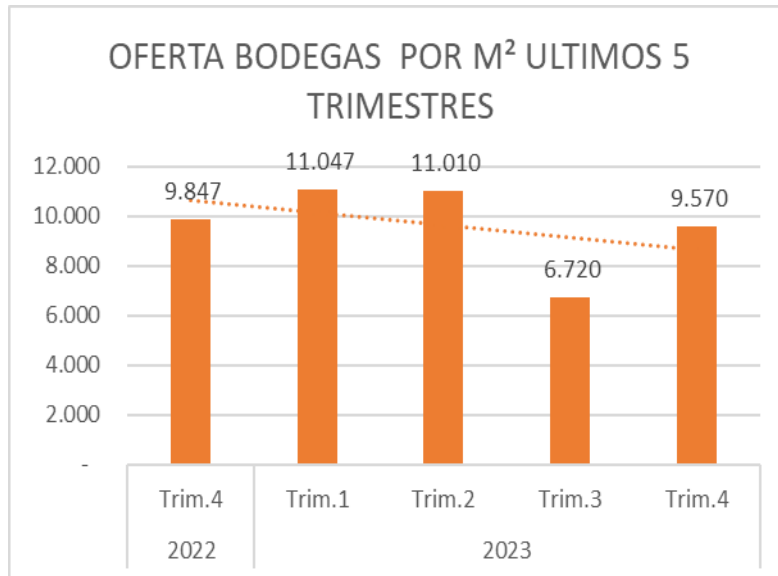
Según la información de Galeria inmobiliaria, con corte a febrero de 2024, hay 18 proyectos de bodega con oferta disponible los cuales están clasificados como Lote y parque industrial.

2.7.2.2.1. 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 Colliers⁴, 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 ha 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:



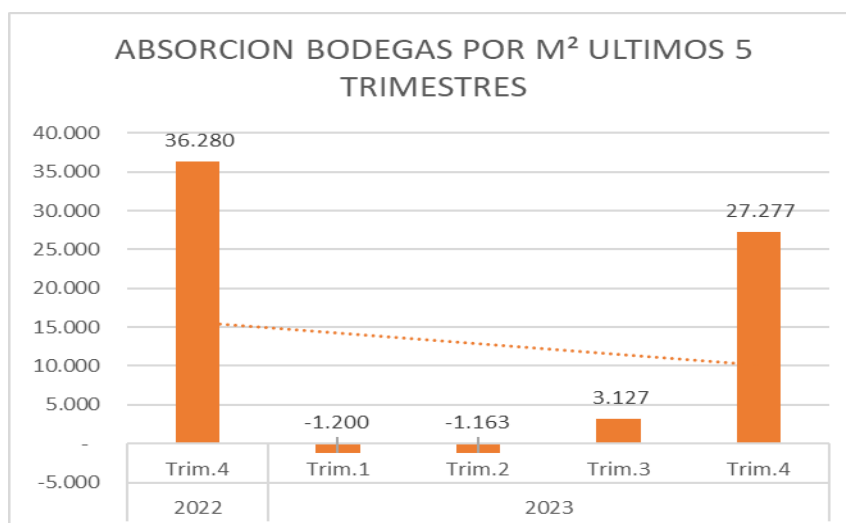
Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

⁴ 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 Colliers⁵, 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

⁵ Disponible en : <https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending> , fecha de consulta: 13 de marzo de 2024

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 Galería 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.

2.7.2.2.2. Conclusión contraste con fuentes secundarias.

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.

2.7.3. ANALISIS DE LA DEMANDA

2.7.3.1. 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, 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.

2.7.3.2. Conclusión análisis de la demanda (aspectos relevantes).

De conformidad con lo expuesto en el capítulo de la descripción de la necesidad y al no existir antecedentes verificables en los sistemas actuales de información, así mismo, 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*, es decir, no tiene en la actualidad ningún tipo de referente verificable que permita validar el comportamiento de

la demanda al tamiz del régimen de contratación y sus normas complementarias actuales.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta que mediante concepto rendido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 21 de septiembre de 2022 número de radicado único: 11001-03-06-000-2022-00101-00. Radicación 2478 se indicó que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo debe abrir una licitación pública e incorporar en los pliegos de condiciones que la regule, las disposiciones especiales-no contractuales- del Decreto 2147 de 2016, en materia de requisitos que debe acreditar el usuario operador. Precisando:

"(...) Por último, desde el año 2019, la Sala ha sido enfática en su posición de señalar la necesidad de abrir un proceso licitatorio para estas zonas francas que operan en bienes de propiedad de la Nación, ante la ausencia de norma que regule un procedimiento que garantice los principios de igualdad, libre concurrencia y libre competencia, entre otros, contenidos en la Constitución Política y en el Estatuto de Contratación Pública.

No obstante, a la fecha, el Ministerio continúa planteando la misma inquietud. Por ello, se reitera la sugerencia que la Sala ha venido haciendo, desde dicha época, en el sentido de sacar lo más pronto posible los procesos de licitación pública pertinentes para seleccionar a los usuarios operadores de dichas zonas francas, y, en consecuencia, suscribir con ellos los contratos de arrendamiento requeridos.

(...)

Las disposiciones especiales (no contractuales) en materia de requisitos de usuario operador contenidas en el Decreto 2147 de 2016, cuando se trate de terrenos de propiedad de la Nación o de una entidad pública en general, deben ser entendidas como reglas que deben cumplirse en el marco de un proceso de licitación. Por tal razón, dichas normas especiales deben incorporarse en el pliego de condiciones que rija el respectivo proceso licitatorio, de tal suerte que se garanticen los principios de libre concurrencia, libre competencia, igualdad, transparencia, selección objetiva, publicidad, moralidad pública, entre otros, contenidos en la Constitución Política y en la Ley 80 de 1993.

(...)

No es posible prorrogar los contratos de arrendamiento actualmente celebrados con los usuarios operadores de las zonas francas ubicadas

en terrenos de propiedad total o parcial de la Nación- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, por las razones expuestas en el presente concepto que ratifican lo señalado por la Sala en los conceptos 2385 de 2019 y 2448 de 2021. (...)"

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo dando cumplimiento a los conceptos emitidos por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado ya enunciados, establece que la modalidad de selección para llevar a cabo la entrega a título de arriendo del predio de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para el uso y operación de la zona franca ubicada el corregimiento de Palmaseca en el municipio de Palmira Departamento del Valle del Cauca será la **LICITACIÓN PÚBLICA**.

Por ende, en virtud de lo dispuesto en Ley 1150 de 2007 "*Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos*" y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, los procesos de selección se rigen bajo los principios de igualdad, eficacia, celeridad, economía, imparcialidad y publicidad previstos en los artículos 209 y 123 de la Constitución Política como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa.

A su vez, el numeral 1º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 reglamentada por el Decreto 1082 de 2015, el procedimiento de selección aplicable a este tipo de procesos es la **LICITACIÓN PÚBLICA**, teniendo en cuenta el objeto, naturaleza del contrato y la cuantía la cual supera los límites establecidos para la menor cuantía.

El régimen jurídico aplicable al presente procedimiento de selección, que comprende las etapas precontractual, contractual y post contractual, es el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007) y Decreto 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012 y demás normas que adicionen, complementen o regulen la materia y en lo no dispuesto expresamente en las normas señaladas, se dará aplicación a la normatividad Comercial, Civil y Contencioso Administrativo.

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 OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DE ACUERDO CON EL REGIMEN 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 y el Código de Comercio.

TIPOLOGIA CONTRACTUAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, 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, por lo que le es aplicable el régimen jurídico en materia del Código Civil Colombiano y Código de Comercio Colombiano.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN.

4.1 VALOR ESTIMADO

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 QUINIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE (**\$515.255.167.995**) MÁS IVA.

Con el objetivo de determinar el valor del contrato, se presenta el valor 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 m²
- Área lote urbanizado 22.437 m²
- Área por desarrollar 74.691 m².

Por lo tanto, cada año se encuentra indexado al canon del año 1 + IPC + 3 PUNTOS PORCENTUALES

AÑO	CANON ANUAL
Año 1	\$ 6.124.587.288
Año 2	\$ 6.549.633.646
Año 3	\$ 7.004.178.221
Año 4	\$ 7.490.268.189
Año 5	\$ 8.010.092.802
Año 6	\$ 8.506.718.555
Año 7	\$ 9.034.135.106
Año 8	\$ 9.594.251.482
Año 9	\$ 10.189.095.074

AÑO	CANON ANUAL
Año 10	\$ 10.820.818.969
Año 11	\$ 11.491.709.745
Año 12	\$ 12.204.195.749
Año 13	\$ 12.960.855.886
Año 14	\$ 13.764.428.950
Año 15	\$ 14.617.823.545
Año 16	\$ 15.524.128.605
Año 17	\$ 16.486.624.579
Año 18	\$ 17.508.795.303
Año 19	\$ 18.594.340.611
Año 20	\$ 19.747.189.729
Año 21	\$ 20.971.515.493
Año 22	\$ 22.271.749.453
Año 23	\$ 23.652.597.919
Año 24	\$ 25.119.058.990
Año 25	\$ 26.676.440.648
Año 26	\$ 28.330.379.968
Año 27	\$ 30.086.863.526
Año 28	\$ 31.952.249.064
Año 29	\$ 33.933.288.506
Año 30	\$ 36.037.152.394
Total	\$ 515.255.167.995

Fuente Gerencia de Valoración e Inteligencia de Mercado CISA.

NUEVOS METROS CONSTRUIDOS EN BODEGAS: Los metros cuadrados (m2) que EL ARRENDATARIO desarrolle con la construcción de Nuevas Bodegas en las áreas **i) Áreas Lote Urbanizado** y **ii) Áreas por Desarrollar**, 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 las arriende por primera vez.

Solo se tendrá derecho al incentivo por el tiempo de doce años o, inferior a este, por el tiempo que faltare para cumplir el plazo del contrato.

JUSTIFICACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para establecer el valor del canon de arrendamiento a cargo del arrendatario, se estableció un modelo de egresos a cargo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo durante la vigencia del contrato.

A continuación, se detallan las variables analizadas:

A) ESTRUCTURA DE GASTOS A CARGO DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

IMPUESTO PREDIAL

Se analizó el valor catastral y el valor del impuesto predial de los predios que conforman la zona franca para las vigencias: 2021, 2022, 2023 y 2024, de modo que se pudiese simular en un modelo financiero la liquidación del impuesto predial para cada uno de los años de vigencia del contrato.

HONORARIOS AVALÚOS

Un estimado para la tarifa de honorarios por concepto de avalúo comercial de los inmuebles que hacen parte de la zona franca se incluye en el modelo de estimación de gastos de manera mensual, pero su tarifa se causa cada 3 años. Se indexa anualmente con el IPC.

SEGUROS INMUEBLE

Se calculó la tarifa anual sobre el valor asegurable, estableciendo una relación entre el valor de la prima de 2024 y el valor asegurable del inmueble. Se determinó que el área construida asegurable inicial es de 55.661 m²

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Se estimaron, dentro del modelo de cálculo de gastos que genera el seguimiento a la ejecución desde los puntos de vista técnico, administrativo, legal y económico del contrato, los gastos administrativos asociados a seguimiento contractual.

B) PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

- Plazo de ejecución del contrato: 30 años (estimados en 360 meses)

C) INCREMENTO DEL CANON DURANTE EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

- Incremento del canon: IPC + 3 puntos

D) ÁREAS ACTUALES (m²)

- Área construcción bodegas 51.743 m²
- Área Lote Urbanizado 22.437 m²
- Área por desarrollar 74.691 m²

E) CRECIMIENTO ÁREA CONSTRUIDA

Se tiene en cuenta el desarrollo como mínimo de 15.000 m² de nueva área de construcción de bodegas en las áreas lote urbanizado y área de posible desarrollo.

VALOR CANON MÍNIMO MENSUAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El canon mínimo mensual de arrendamiento corresponde a la siguiente estructura:

- A. ÁREA CONSTRUCCIÓN BODEGAS:** El canon por m² mensual corresponderá al menos a la suma de **SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$7.666)**, por un área inicial de 51.743 m² construidos, para un valor total mensual de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$396.661.838)**.
- B. ÁREA LOTE URBANIZADO:** El canon por m² mensual corresponde al menos a la suma de **MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/CTE (\$1.623)**, por un área de 22.437 m², para un valor total mensual de **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS M/CTE (\$ 36.415.251)**.
- C. ÁREA POR DESARROLLAR:** El canon por m² mensual corresponde al menos a la suma de **MIL TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$1.035)**, por un área de 74.691 m², para un valor total mensual de **SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$77.305.185)**.

Nota 1: NUEVOS METROS CONSTRUIDOS EN BODEGAS: Los metros cuadrados (m²) que EL ARRENDATARIO desarrolle con la construcción de Nuevas Bodegas en las áreas **i) Áreas Lote Urbanizado** y **ii) Áreas por Desarrollar**, se pagarán al valor correspondiente a cada una de este tipo de áreas durante un lapso de 12 años, contados a partir del momento en que el ARRENDATARIO celebre negocios jurídicos comerciales o civiles sobre ellas para su explotación económica, por primera vez.

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

Nota 2: INCREMENTO ANUAL: El valor de cada canon se incrementará anualmente con el IPC (índice de precios al consumidor), del año inmediatamente anterior, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE más (+) 3 puntos.

Nota 3: VALOR FINAL OFERTA ARRENDATARIO: El valor final del canon mínimo de arrendamiento para el primer año de ejecución del contrato dependerá del valor propuesto en el criterio de calificación de precio ofertado por el proponente adjudicatario.

4.4 FORMA DE PAGO:

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.

5. CRITERIOS DE SELECCIÓN

EL MINISTERIO debe verificar con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Esta verificación se hará de acuerdo con los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015 y el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente.

De conformidad con el numeral 6.1 del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, solo en aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se requiera la verificación de requisitos del Proponente adicionales a los contenidos en el RUP, la Entidad Estatal puede hacer tal verificación en forma directa.

Concordante con lo anterior, se consideran como requisitos habilitantes los señalados en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, correspondientes a la capacidad jurídica y la capacidad financiera; y en la experiencia de la firma en concordancia con lo

dispuesto en el Decreto Reglamentario 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.1.5.3, así:

REQUISITO	CUMPLIMIENTO
REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	CUMPLE/NO CUMPLE
REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS (CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL)	CUMPLE/NO CUMPLE
REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS Y EXPERIENCIA HABILITANTE	CUMPLE/NO CUMPLE

De conformidad con la normativa aplicable, **EL MINISTERIO** realizará la verificación de los requisitos habilitantes de los proponentes y únicamente se considerarán hábiles aquellos proponentes que acrediten el cumplimiento de la totalidad de los requisitos habilitantes.

Los requisitos habilitantes no dan lugar a puntaje, pero descalifican o habilitan las propuestas para proceder o no a la evaluación de los criterios de asignación de puntaje.

Es importante indicar que el contrato de arrendamiento recae sobre predios declarados como zona franca de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 0835 de 1994 , por ende, el proponente que pretenda presentar propuesta para el presente proceso de selección deberá acreditar los requisitos de que trata el Decreto No 2147 de 2016 y sus modificaciones, particularmente, los contenidos en el Decreto 27 de 2024, para que en caso de resultar adjudicatario pueda ser autorizado como usuario operador de la zona franca por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Lo anterior, teniendo en cuenta el concepto emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 21 de septiembre de 2022 número de radicado único: 11001-03-06-000-2022-00101-00. Radicación 2478, en el cual se estableció que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo debe abrir una licitación pública e incorporar en los pliegos de condiciones que la regule, las disposiciones especiales-no contractuales- del Decreto 2147 de 2016, en materia de requisitos que debe acreditar el usuario operador.

Así las cosas, son requisitos habilitantes para el presente proceso de selección por modalidad de licitación pública, los siguientes:

5.1 REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS

EL MINISTERIO debe verificar con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Esta verificación se hará de acuerdo con los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015, Decretos 399 de 2021, 1041 de 2022, demás normas concordantes y

el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente.

Carta de presentación de la oferta

La carta de presentación de la propuesta deberá presentarse firmada por el representante legal de la persona jurídica.

El Formato correspondiente a la Carta de Presentación de la Oferta, es un modelo que contiene todas las declaraciones que debe realizar el proponente. Por lo tanto, el proponente podrá transcribirlo u obtenerlo en medio magnético. En cualquier caso, la carta que presente el proponente deberá incluir todas las manifestaciones requeridas por la Entidad.

Cuando el Proponente incluya manifestaciones o condicionamientos dentro de la carta de presentación o en cualquier parte de la propuesta que sean contrarias al objeto, alcance, obligaciones o especificaciones técnicas del presente proceso, será causal de RECHAZO DE LA PROPUESTA.

Certificado de existencia y representación legal

El proponente, persona jurídica domiciliada en el país o con sucursal de sociedad extranjera legalizada conforme lo establece el Código de Comercio Colombiano, deberá anexar el certificado de existencia y representación legal, en el cual debe constar que su objeto social le permite desarrollar el objeto del presente proceso de selección.

En el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, se deberá constatar la vigencia de la sociedad, la cual no podrá ser inferior al término de ejecución del contrato, es decir QUINCE AÑOS y UN (1) año más, las facultades de limitación para la celebración de contratos del representante legal.

En cualquier caso, la fecha de expedición del certificado de existencia y representación legal no podrá ser superior a treinta (30) días calendario anteriores a la estipulada como fecha límite para presentar propuestas. En caso de prórroga del plazo del cierre del presente proceso, el certificado tendrá validez con respecto a la primera fecha de cierre.

Si la propuesta fuere suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la sucursal que se encuentre abierta en Colombia y/o por el representante de ésta, deberá acreditarse la capacidad jurídica de la sucursal y/o de su representante mediante la presentación del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal, cuya fecha de expedición deberá ser dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de presentación de la Propuesta.

deberá acreditarse la capacidad jurídica de la sucursal y/o de su representante mediante la presentación del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal, cuya fecha de expedición deberá ser dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de presentación de la Propuesta.

Autorización del representante legal y/o apoderado

Cuando el Representante Legal de la persona jurídica, se encuentre limitado para presentar propuesta o para contratar o comprometer a la sociedad, deberá anexar la AUTORIZACIÓN del órgano social correspondiente, que lo autorice para presentar la propuesta y suscribir el contrato de arrendamiento en el caso que le sea adjudicado. Si el proponente actúa a través de un representante o apoderado, deberá acreditar mediante documento legalmente expedido, que su representante o apoderado está expresamente facultado para presentar la propuesta y firmar el contrato respectivo.

Documento de identificación del representante legal del proponente

El proponente deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal o quien haga sus veces.

Las personas naturales extranjeras, deberán presentar copia de su pasaporte, y si se encuentran domiciliadas en Colombia, mediante la presentación de copia de la Cédula de Extranjería expedida por la autoridad colombiana competente.

Certificación de cumplimiento de pago de aportes de Seguridad Social y Parafiscales

De conformidad con lo estipulado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, deberá anexar certificación expedida por el Revisor Fiscal, en la cual se indique que la empresa cumple y se encuentra a paz y salvo con el pago de las contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social - Empresa Prestadora de Servicios (EPS), Fondo de Pensiones y Administradora de Riesgos Profesionales (ARP), y de los Aportes Parafiscales - Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF), Cajas de Compensación Familiar - a que haya lugar, de todos los empleados a su cargo.

En el evento de no estar obligado de contar con Revisor Fiscal, esta certificación deberá ser expedida por el Representante Legal de la empresa, indicando expresamente la no obligatoriedad de contar con el mismo.

La obligación de presentar las certificaciones de cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 también aplica para personas jurídicas extranjeras con sucursales legalmente constituidas en Colombia, caso en el cual deberán presentar la certificación mencionada en el primer párrafo de este numeral o una certificación del representante legal de la sucursal en la que manifieste que la sucursal no tiene empleados y, por lo tanto, no deben cumplir con lo señalado en la Ley 789 de 2002.

Se deberá presentar una certificación, en original, expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la ley o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta; ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

El proponente podrá diligenciar y presentar el **FORMATO No. 2** - Modelo Certificación de Pagos de Seguridad Social y Aportes Parafiscales.

NOTA: Se deberá adjuntar copia del documento de identificación, tarjeta Profesional y antecedentes expedidos de la Junta Central de Contadores del Revisor Fiscal que expide la certificación. **Garantía de seriedad del ofrecimiento**

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente proceso, para la propuesta, y la suscripción y legalización del contrato, el proponente debe constituir, una garantía de seriedad, la cual podrá consistir en un Contrato de Seguros contenido en una Póliza, Patrimonio Autónomo, Garantía Bancaria o Cartas de Crédito "Stand by", de conformidad con lo establecido en artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015 y la "Guía de Garantías en Procesos de Contratación" expedida el 15 de diciembre de 2014 por Colombia Compra Eficiente.

La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley 1882 de 2018.

Cuando la fecha de cierre del proceso de selección se amplíe, debe tenerse en cuenta la nueva fecha para efecto de la vigencia de la garantía.

Si la garantía, a pesar de que se aporte específicamente para el presente proceso, presenta inconsistencias o errores en el nombre del beneficiario,

tomador, vigencia, monto asegurado, no está referida al presente proceso de selección o no incluye las condiciones generales, **EL MINISTERIO** solicitará al proponente los documentos e información del caso, de conformidad con la Circular Externa Única de Colombia Compra Eficiente expedida por la Agencia Colombia Compra Eficiente.

La garantía debe contener:

ASEGURADO/BENEFICIARIO:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
NIT:	830.115.297-6
AFIANZADO Y TOMADOR:	El afianzado es el proponente. En este aspecto se debe tener en cuenta lo siguiente: 1. El /los nombre(s) debe(n) señalarse de la misma forma como figura(n) en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, (persona jurídica) o en el documento de identidad (persona natural). 2. En el caso de Consorcios o Uniones Temporales debe ser tomada a nombre del Consorcio o Unión Temporal (indicando todos y cada uno de sus integrantes, así como el porcentaje de su participación). 3. En caso de que el proponente tenga establecimiento de comercio, en la garantía debe figurar como afianzado la persona natural.
VIGENCIA:	Igual o superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha del cierre del presente proceso. En caso de prorrogarse el plazo del Proceso, el proponente deberá mantener vigentes todos los plazos y condiciones originales de su propuesta y ampliar la validez de la garantía de seriedad por el término adicional que señale EL MINISTERIO .
AMPARO:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año y objeto del proceso, así como el lote para el cual presentará su oferta.
CUANTÍA O VALOR ASEGURADO:	Por el diez (10) % del valor total del contrato de arrendamiento.
CRITERIO DIFERENCIAL EMPRESAS PARA EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES:	Conforme lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015, EL MINISTERIO incluye la siguiente condición habilitante para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional. Así: VALOR ASEGURADO DE LA GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

	Por el ocho (8) % del valor total del contrato de arrendamiento.
CRITERIO DIFERENCIAL EMPRESAS MIPYMES:	Conforme lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, EL MINISTERIO incluye la siguiente condición habilitante para promover y facilitar la participación de las Mipyme domiciliadas en Colombia. Así: VALOR ASEGURADO DE LA GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Por el ocho (8) % del valor total del contrato de arrendamiento.

La garantía de seriedad de oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- ✓ La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la Adjudicación o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.
- ✓ El retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas.
- ✓ La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario.
- ✓ La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento.

EL MINISTERIO hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta como indemnización por perjuicios, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de mayores perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la misma.

Registro Único de Proponentes – RUP

En cumplimiento del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012 que dispone: “*Todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, se inscribirán en el Registro Único de Proponentes*” y del parágrafo 1 del artículo 5º de la citada ley, que señala que “(...) Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso”, los proponentes deben acreditar su inscripción en el RUP y aportarlo para verificar que se encuentra vigente y en firme al momento del cierre del proceso de selección, SO PENA DE RECHAZO DE LA PROPUESTA.

El RUP debe ser expedido dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

El Certificado del Registro Único de Proponentes será plena prueba de las condiciones de experiencia, capacidad jurídica, financiera y de organización del proponente que allí se hagan constar y que fueron verificadas documental y previamente según lo establecido en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 en la Cámara de Comercio respectiva y cuyo registro se encuentra en firme a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

Boletín de responsables fiscales

EL MINISTERIO consultará y verificará si la persona jurídica, así como su representante legal se encuentran señalados en el último Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad – SIRI vigente, expedido por la procuraduría general de la nación.

EL MINISTERIO consultará y verificará, si la persona jurídica, así como su representante legal se encuentran señalados en los antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, de conformidad con lo establecido en la Ley 1238 de 2008. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

Certificado de antecedentes judiciales

EL MINISTERIO consultará y verificará en la página Web de Policía Nacional de Colombia los antecedentes penales del representante legal de la persona jurídica. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

Registro Nacional de Medidas Correctivas

En cumplimiento del artículo 183 de la Ley 1801 de 2016, **EL MINISTERIO** consultará en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas -RNMC, el estado del representante legal de la persona jurídica, para verificar que no tengan multas pendientes, con morosidad superior a los seis (6) meses.

Sin embargo, y a efectos de la suscripción del contrato, el proponente adjudicatario deberá estar al día en el pago de las multas en los términos dispuestos en esta.

Declaración de inhabilidades e incompatibilidades

El proponente deberá declarar bajo juramento, que no se encuentra ni personal ni corporativamente, ni la sociedad que representa, incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con **EL MINISTERIO**, a que se refieren la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes.

No podrán participar en este Proceso de Selección, quienes se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1.993, en las Leyes 1150 de 2007 y 1474 de 2011, en el numeral 4 del artículo 42 de la Ley 1952 de 2019, y demás disposiciones legales vigentes que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar con **EL MINISTERIO**.

Tampoco podrán hacerlo las personas jurídicas nacionales, a través de una o más sociedades controladas o de sus sucursales, directa o indirectamente.

Los Oferentes deberán declarar bajo la gravedad de juramento en la Oferta que:

- ✓ No están incursos en causales contenidas en régimen de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones legales; ni se encuentran incursos directamente, ni su equipo de trabajo y sus directivos en conflicto de intereses
- ✓ No se encuentran incursos en ninguna causal de disolución y liquidación.
- ✓ No se encuentra(n) adelantando un proceso de liquidación obligatoria, concordato o cualquier otro proceso de concurso de acreedores de conformidad con las normas de países diferentes de Colombia.
- ✓ No se encuentran reportados en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del artículo 42 de la Ley 1952 de 2019 en concordancia con el artículo 60 de la Ley 610 de 2000.
- ✓ No se encuentran reportados en el SIRI de la Procuraduría General de la Nación con sanción que implique inhabilidad vigente.
- ✓ No se encuentren reportados en el Sistema Nacional de Medidas Correctivas que implique inhabilidad vigente.
- ✓ Dichas afirmaciones se entenderán prestadas con la suscripción de la Carta de presentación de la Oferta.

Compromiso anticorrupción – FORMATO N. 3

Los Proponentes deben suscribir el **Formato** correspondiente en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado colombiano contra la corrupción.

En el evento de conocerse casos de corrupción, se debe reportar el hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República a través de la Línea Transparente: 01 8000 913666; en el correo electrónico: contacto@presidencia.gov.co; al sitio de denuncias de la secretaría, en el portal de internet: <https://dapre.presidencia.gov.co/atencionciudadana/sistema-psqr/peticiones-sugerencias-quejas-reclamos>; o por correspondencia o personalmente, en la dirección calle 7 No. 6-54, Bogotá, D.C.

Certificación en no prácticas de colusión o restrictivas de la competencia

El proponente no deberá encontrarse incurso en prácticas de colusión o restrictivas de la competencia con otras empresas o con el mercado.

Para ella el proponente manifiesta bajo la gravedad de juramento, esta circunstancia en la carta de presentación de la propuesta **Formato Carta de presentación de la oferta** del pliego de condiciones, la cual deberá ser suscrita por el proponente, el representante legal del proponente según sea el caso debidamente facultado para tal fin.

La documentación anteriormente citada, se deberá adjuntar en el sitio y funcionalidad destinados para el efecto en la plataforma electrónica SECOP II – <https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii>

Registro Nacional de Deudores Alimentarios Morosos

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 6 la ley 2097 de 2021, “El deudor alimentario moroso sólo podrá contratar con el Estado una vez se ponga a paz y salvo con sus obligaciones alimentarias. Esta inhabilidad también se predica del deudor alimentario moroso que actúe como representante legal de la persona jurídica que aspira a contratar con el Estado”.

Por consiguiente, la proponente persona natural o el representante legal de la persona jurídica proponente singular o representante del proponente plural, deberá aportar la certificación donde conste que NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS - REDAM, emitida por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, la cual puede ser descargada en el Portal Unico del Estado Colombiano | GOV.CO (<http://www.gov.co>) www.gov.co).

Nota 1: Se debe cumplir con los requisitos habilitantes jurídicos, del cuestionario del pliego de condiciones de la plataforma del Secop II y tener en cuenta las guías, términos y condiciones de Colombia Compra Eficiente

para la presentación de oferta en la plataforma del Secop II, relacionadas a continuación:

- Guía para presentar ofertas en Secop II (Disponible en el siguiente link:
https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/20170719_presentar_oferta_proveedor.pdf

Nota 2: Cualquier comunicación enviada por un proveedor utilizando un procedimiento distinto al de presentación de ofertas no constituye una oferta y en consecuencia no será tomada en cuenta como tal.
electrónica SECOP II – <https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii>

5.2 REQUISITOS DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los proponentes interesados en participar en el presente proceso deberán demostrar que cumplen con los indicadores financieros de acuerdo con la información establecida en la documentación solicitada en el presente pliego de condiciones.

La verificación del cumplimiento de la capacidad financiera mínima exigida por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo es un requisito habilitante para la participación de la propuesta en el proceso de selección y no otorga puntaje, en concordancia con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 5º de la Ley 1150 de 2007.

Es de notar que los Decretos 579 de 2021 y 1041 de 2022, que permitían la verificación de los indicadores financieros y organizacionales teniendo en cuenta el mejor año fiscal de los últimos tres (3) años fiscales reportados en el RUP, sólo extendieron esta posibilidad hasta la vigencia 2023, de acuerdo con los párrafos transitorios de las referidas normas.

Acorde con lo anterior, para 2024 y hasta tanto no se expida una nueva norma que amplíe la vigencia de los citados párrafos, la norma aplicable es el Artículo 2.2.1.1.1.5.2. *del Decreto 1082 de 2015 sin los párrafos transitorios.*

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la verificación de los requisitos habilitantes financieros y de capacidad organizacional de los proponentes, quienes deberán allegar el Registro Único de Proponentes – RUP- expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera actualizada. La inscripción, renovación o actualización de información objeto de verificación en el Registro Único de Proponentes deberá estar vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de contratación con los requisitos que se requieren para presentar la oferta, CIRCULAR EXTERNA ÚNICA DE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015, la verificación de los requisitos de Capacidad Financiera y Capacidad Organizacional, para los proponentes que sean sucursales de sociedad extranjera y que tengan un cierre contable en una fecha distinta al 31 de diciembre; se realizará con la información financiera actualizada en el Registro Único de Proponentes, de conformidad con lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 2.2.1.1.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone: *"Las sucursales de sociedad extranjera deben presentar para registro la información contable y financiera de su casa matriz. Los estados financieros de las sociedades extranjeras deben ser presentados de conformidad con las normas aplicables en el país en el que son emitidos"*, con fecha de corte al cierre contable en la cual fueron emitidos los estados financieros en el país de origen, la cual deberá estar vigente y en firme hasta la fecha de cierre del proceso de contratación.

5.2.1 VERIFICACIÓN CAPACIDAD FINANCIERA:

La Verificación Financiera de las propuestas, se efectúa con el fin de garantizar la solvencia económica y patrimonial del proponente como requisito habilitante dentro del proceso de selección. Para tal efecto se examinará la información financiera reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, en lo relacionado con los indicadores de: Índice de Liquidez, Nivel de Endeudamiento, Razón de Cobertura de Intereses, Capital de Trabajo.

INDICADORES FINANCIEROS A VERIFICAR:

De conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 *"Requisitos habilitantes"*, EL MINISTERIO requiere los siguientes indicadores que miden la fortaleza financiera del interesado:

- 1.1. Índice de Liquidez.
- 1.2. Nivel de Endeudamiento.
- 1.3. Razón de Cobertura de Intereses.
- 1.4. Capital de Trabajo

1.1. Índice de Liquidez:

El índice de liquidez se establece con el fin de verificar la disponibilidad de recursos de la empresa a corto plazo para afrontar sus compromisos, representando las veces que el activo corriente puede cubrir el pasivo corriente.

El Índice de Liquidez se determina, dividiendo el Activo Corriente por el Pasivo Corriente, reflejado en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*.

Fórmula:	$IL = AC / PC = \text{N}^\circ \text{ de Veces}$
----------	--

Donde:

IL	Índice de Liquidez
AC	Activo Corriente
PC	Pasivo Corriente

1.2. Nivel de Endeudamiento:

El Nivel de Endeudamiento permite establecer el grado de endeudamiento en la estructura de financiación del proponente.

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total y el resultado se multiplicará por 100. Información obtenida del RUP o en la "Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero", así:

Fórmula:	$NE = (PT / AT) * 100$
----------	------------------------

Donde:

NE	Nivel de Endeudamiento
PT	Pasivo Total
AT	Activo Total

1.3. Razón de cobertura de Intereses:

Refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. Se determina la Razón de cobertura de Intereses, dividiendo la Utilidad Operacional por los Gastos de Intereses, reflejado en el RUP en la "Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero", así:

Fórmula:	$RC = UO / GI$
----------	----------------

Donde:

RC	Razón de cobertura de Intereses
UO	Utilidad Operacional
GI	Gastos de Intereses

1.4. Capital de Trabajo:

El capital de trabajo representa la liquidez operativa del proponente. Un capital de trabajo adecuado permite establecer si una empresa está en capacidad de pagar sus compromisos a su vencimiento y al mismo tiempo satisfacer contingencias e incertidumbres.

Se determina el Capital de Trabajo, restando del Activo Corriente el valor del Pasivo Corriente reflejado en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*.

Fórmula:	$CT = AC - PC$
----------	----------------

Donde:

CT	Capital De trabajo
AC	Activo Corriente
PC	Pasivo Corriente

5.2.2. VERIFICACIÓN CAPACIDAD ORGANIZACIONAL:

La capacidad organizacional se verifica con el fin de establecer si el proponente es apto para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna, dada por su rentabilidad. Para tal efecto se examinará la información reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, en lo relacionado con los indicadores de: Rentabilidad sobre patrimonio y Rentabilidad sobre activos.

INDICADORES ORGANIZACIONALES A VERIFICAR

2.1. Rentabilidad sobre patrimonio:

La Rentabilidad sobre patrimonio se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio.

La Rentabilidad sobre patrimonio, se obtiene dividiendo la Utilidad operacional por el Patrimonio; Información reflejada en el RUP o en la *"Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero"*, así:

Fórmula:	$RP = UO / PT$
----------	----------------

Donde:

RP	Rentabilidad sobre patrimonio
UO	Utilidad Operacional
PT	Patrimonio

2.2. Rentabilidad sobre activos

La Rentabilidad sobre activos se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo.

La Rentabilidad sobre activos, se obtiene dividiendo la Utilidad operacional por el Activo Total, información reflejada en el RUP o en la "Información Financiera y de Capacidad Organizacional Proponente Extranjero", así:

Fórmula:	$RA = UO / AT$
----------	----------------

Donde:

RA	Rentabilidad sobre activos
UO	Utilidad Operacional
AT	Activo Total

REQUISITOS DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL: – FORMATO N°4

1. Requisitos de Capacidad Financiera:

INDICADOR	REQUERIMIENTO ESTABLECIDO
Índice de Liquidez	≥ 1.3
Nivel de Endeudamiento	$\leq 62\%$
Razón de cobertura de Intereses	≥ 1.3
Capital de Trabajo	\$4.000.000.000 Mínimo requerido

2. Requisitos de Capacidad Organizacional:

INDICADOR	REQUERIMIENTO ESTABLECIDO
Rentabilidad sobre patrimonio	≥ 0.02
Rentabilidad sobre activos	≥ 0.01

5.3 REQUISITOS HABILITANTES DE EXPERIENCIA Y TÉCNICOS

5.3.1 ACEPTACIÓN DEL ANEXO TÉCNICO.

El proponente con la carta de presentación de la propuesta acepta el contenido del Anexo Técnico del presente proceso de selección y sus respectivos documentos.

5.3.2 ACREDITACIÓN EXPERIENCIA -RUP

Los proponentes deberán acreditar a través del Registro Único de Proponentes haber sido usuario operador de zona franca, identificándose en por lo menos uno de los siguientes códigos del clasificador de bienes, obras y servicios. Así:

80131500- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

80131800- Servicios de administración inmobiliaria

80141600- Actividades de ventas y promoción de negocios

80151500 -Facilitación del comercio

93171700- Administración y Cumplimiento Aduanero

Con el objeto de garantizar la experiencia de los proponentes en proyectos relacionados con el objeto del presente proceso, **la Entidad verificará que la información certificada en el RUP expedido por la Cámara de Comercio se encuentre vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de selección.**

Nota 1: De conformidad con la Circular Externa Única, expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública, la presente codificación, no será requisito habilitante para la clasificación del proponente, pero sí lo será para la experiencia: *"La experiencia es un requisito habilitante. Los proponentes deben inscribir en el RUP su experiencia usando los códigos del clasificador de Bienes y Servicios"*. En consecuencia, la codificación de que trata el presente literal es requisito habilitante, en la experiencia del proponente.

Nota 2: EL MINISTERIO se reserva el derecho de verificar la información consignada en la documentación presentada. En caso de requerirse aclaraciones sobre los datos obtenidos en el Registro Único de Proponentes (RUP), EL MINISTERIO podrá solicitar a los proponentes, la información que se requiera para verificar condiciones específicas.

5.3.3. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA Y PRORROGA DE TERMINO DE LA DECLARATORIA DE EXISTENCIA. FORMATO N°5.

El proponente adjuntará con su propuesta el FORMATO N° 5 FORMATO SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA-

CHECK LIST Y SUS ANEXOS con los cuales deberá acreditar dentro de su oferta los requisitos relacionados con el trámite para autorización de la prórroga del término de la declaratoria de existencia de un área geográfica declarada como zona franca permanente y la autorización como usuario operador, de conformidad con lo señalado en el inciso segundo del artículo 86-7 del Decreto 2147 de 2016 modificado por el Decreto 0027 de 2024, sin perjuicio de los requisitos establecidos en el presente proceso de selección.

5.4 FACTORES DE CALIFICACIÓN

De conformidad con lo establecido el artículo 29 de la ley 80 de 1993, el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, las ofertas serán analizadas, evaluadas y calificadas por **EL MINISTERIO**, con base en la información y documentación suministrada por el oferente en cumplimiento de los pliegos de condiciones. Así mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015, se escogerá el ofrecimiento más favorable a la Entidad y será aquel que obtenga el mayor puntaje en la evaluación de los criterios que se describen en este numeral:

FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE MÁXIMO	
1. PRECIO	Mayor Valor del canon ofertado por m ² de bodegas.	26 PUNTOS	
2. TÉCNICO	Mayor número de m ² construidos en el área por desarrollar (mayor a los 15.000 m ²).	36.5 PUNTOS	
	Menor tiempo en el desarrollo de áreas ofertadas.	26 PUNTOS	
3. APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	Servicios de origen nacional o incorporación de componente nacional en servicios extranjeros	10 PUNTOS	
4. INCENTIVO POR PERSONAL CON DISCAPACIDAD	Incentivo por vinculación de personal en condición de discapacidad.	1 PUNTO	
EMPRENDIMIENTO Y MIPYMES	Emprendimientos y Empresas de Mujeres en el sistema de compras publicas	0.25	0.50 PUNTOS
	Promoción MIPYMES	0.25	
PUNTAJE TOTAL		100	

5.4.1. PRECIO (26 PUNTOS)

Se asignará un puntaje máximo de **VEINTISEIS (26) PUNTOS** por el factor precio, para lo cual los oferentes deberán diligenciar en la plataforma SECOP II su ofrecimiento.

De conformidad con el objeto a contratar y las condiciones de éste, como elemento ponderable se establece un puntaje máximo de **VEINTISEIS (26) PUNTOS**. La evaluación económica cuantitativa se realizará a todas aquellas propuestas habilitadas.

El comité evaluador, procederá a revisar la consistencia técnica del factor de ponderación ofrecido por los proponentes que hayan sido habilitados. Para lo cual se tendrá en cuenta:

1. La evaluación se realizará con base en la revisión del valor del ofrecimiento antes de IVA, contenida y diligenciada en el SECOP II.
2. Será diligenciado en su totalidad y no será objeto de ninguna modificación por el proponente.
3. En relación con el valor del ofrecimiento será de exclusiva responsabilidad del proponente los errores u omisiones en que incurra, lo cual implica que deberá asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones, el proponente deberá prever los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive los que se presenten por cambio de vigencia.
4. El valor total del ofrecimiento se presentará en pesos (sin incluir centavos).
5. En el evento en que un solo proponente ofrezca el ponderable se le asignará el máximo puntaje.
6. En el evento que la aplicación de la fórmula genere decimales, se tendrán en cuenta los dos primeros decimales.

El proponente que oferte el mayor valor de **CANON POR M2 DE CONSTRUCCIÓN DE BODEGA, el cual debe ser SUPERIOR A COP \$7.666**, obtendrá un puntaje máximo de **VEINTISIETE (26) PUNTOS**. Los demás PROPONENTES serán calificados en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 26 * \left(\frac{V_i - 7.666}{V_{max} - 7.666} \right)$$

En donde:

- V_i : Valor del canon ofertado por m^2 de bodega por el i-ésimo proponente.
- V_{max} : Máximo del valor ofertado por m^2 de bodega por los proponentes.
- P_i : Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 1: La fórmula se aplica para todos los oferentes, siendo 26 el máximo puntaje y para los demás oferentes un valor proporcional a este.

NOTA 2: El valor mínimo para ofertar será superior a COP \$7.666, mientras que aquellos valores iguales o inferiores a COP \$7.666 no se les asignará puntaje.

5.4.2. FACTORES TÉCNICOS – SESENTA Y DOS PUNTO CINCO (62.5) PUNTOS

El comité evaluador, procederá a revisar la consistencia técnica del factor de ponderación ofrecido por los proponentes que hayan sido habilitados. Para lo cual se tendrá en cuenta:

1. Será diligenciado en su totalidad y no será objeto de ninguna modificación por el proponente.
2. En relación con el valor del ofrecimiento será de exclusiva responsabilidad del proponente los errores u omisiones en que incurra, lo cual implica que deberá asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones, el proponente deberá prever los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive los que se presenten por cambio de vigencia.
3. En el evento en que un solo proponente ofrezca el ponderable se le asignará el máximo puntaje.
4. En el evento que la aplicación de la fórmula genere decimales, se tendrán en cuenta los dos primeros decimales.

5.4.2.1. MAYOR NÚMERO DE M2 CONSTRUIDOS EN EL ÁREA POR DESARROLLAR (MAYOR A LOS 15.000 M2). TREINTA Y SEIS PUNTO CINCO (36.5) PUNTOS.

El proponente que oferte el mayor número **DE M2 CONSTRUIDOS EN EL ÁREA POR DESARROLLAR, SUPERIOR A LOS 15.000 M2** en la Zona Franca, obtendrá un puntaje máximo de **TREINTA Y SEIS PUNTO CINCO (36.5) PUNTOS**.

Las demás ofertas recibirán puntaje en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 36,5 * \left(\frac{A_i - 15.000}{A_{max} - 15.000} \right)$$

En donde:

- A_i : Área a desarrollar (construcción M2 de bodegas) por el i-ésimo proponente.

- A_{max} : Número máximo de área ofertada (construcción M2 de bodegas) por el proponente que ofertó mayor área a desarrollar.
- P_i : Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 3: El valor mínimo para ofertar debe ser estrictamente mayor a 15,000 m2. Aquellos valores iguales o inferiores a 15,000 m2 no se les asignará puntaje.

5.4.2.3. MENOR TIEMPO EN EL DESARROLLO DE ÁREAS OFERTADAS. – VEINTISEIS (26) PUNTOS.

El proponente que oferte el menor número de meses para la culminación de las obras de las áreas ofertadas en la Zona Franca obtendrá un puntaje máximo de **VEINTISEIS (26) PUNTOS**.

Los demás proponentes recibirán un puntaje en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 26 * \left(\frac{T_{min}}{T_i} \right)$$

En donde:

- T_i : Número de meses ofertados para culminar la construcción de las bodegas por el i-ésimo proponente.
- T_{min} : Número mínimo de meses para culminar la construcción de las bodegas ofertado por el proponente que oferto menor tiempo en la culminación de las obras.
- P_i : Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 4: Lo que se busca es una oferta más cercana al mes cero del contrato, sin embargo, los valores T_{min} y T_i deben ser estrictamente mayores que 0. En caso de que el proponente presente un tiempo de construcción igual a 0 no se le otorgarán puntos.

5.4.3 APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL (10 puntos)

CONCEPTO (SUBCRITERIO)	PUNTAJE
Subcriterio 1 - Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional	10
Subcriterio 2 - Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros (Sin Trato Nacional)	5

5.4.3.1 PROMOCIÓN DE SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL (SUBCRITERIO 1)

De conformidad con las Leyes 80 de 1993 y 816 de 2003, Decreto 1082 de 2015 y Decreto 680 de 2021, se consideran Oferentes de servicios nacionales los servicios que sean prestados por personas naturales colombianas o residentes en Colombia, o por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana, o por personas naturales o jurídicas extranjeras con trato nacional, o por un proponente plural conformado por estos, y que adicionalmente vinculen mínimo el 40% de empleados colombianos y/o contratistas por prestación de servicios colombianos asociados al cumplimiento del objeto del contrato⁽⁶⁾, para lo cual diligenciarán el FORMATO correspondiente.

En cumplimiento del principio de reciprocidad, igualmente se consideran Oferentes de servicios nacionales los prestados por: (a) los Oferentes provenientes de Estados con los cuales Colombia tenga Acuerdos Comerciales, en los términos establecidos en tales Acuerdos Comerciales; (b) los servicios provenientes de Estados con los cuales no exista un Acuerdo Comercial pero respecto de los cuales el Gobierno nacional haya certificado que los Oferentes de servicios nacionales gozan de trato nacional, con base en la revisión y comparación de la normativa en materia de compras y contratación pública de dicho Estado; y (c) a los servicios prestados por Oferentes miembros de la Comunidad Andina de Naciones teniendo en cuenta la regulación andina aplicable a la materia.

Los extranjeros con trato nacional que participen en el Proceso de Contratación de manera singular o mediante la conformación de un proponente plural, podrán definir en su oferta si aplican la regla de origen aquí prevista (esto es, el compromiso de vincular empleados y/o contratistas por prestación de servicios colombianos en el porcentaje definido por la entidad), o si optan por cualquiera de las reglas de origen aplicables según el Acuerdo Comercial o la normativa comunitaria que corresponda, en cuyo caso deberán invocar la regla de origen respectiva en el FORMATO y adjuntar al mismo los documentos que correspondan.

En aquellos casos en que no se indique en la oferta la regla de origen a aplicar, la Entidad Estatal deberá evaluar la oferta de acuerdo con la regla de origen aquí prevista, esto es, el compromiso de vincular un porcentaje mínimo de empleados y/o contratistas por prestación de servicios colombianos asociados al cumplimiento del objeto del contrato, en el porcentaje definido por la entidad en el presente numeral.

⁶ Debido a la especialidad del contrato, en este Proceso de Contratación para el otorgamiento de puntaje no habrá bienes nacionales relevantes y, por tanto, en todos los casos se otorgará el puntaje de apoyo a la industria nacional a los Proponentes que se comprometan a vincular durante el desarrollo del objeto contractual el porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos de al menos el 40% del personal requerido para el cumplimiento del contrato.

Nota 1: EL MINISTERIO verificará en la página Web de Colombia Compra Eficiente que la certificación que se establece en el literal (b) del artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015 se encuentre publicada en el evento que un Oferente Extranjero pretenda recibir trato nacional de conformidad con el presente numeral.

En caso de que el documento de que trata el párrafo anterior no esté publicado en la página Web de Colombia Compra Eficiente, el Oferente deberá adjuntarlo en su Oferta, en caso de no hacerlo no será causal de rechazo de la Oferta, pero hará que el factor de Apoyo a la Industria Nacional sea calificado con CERO (0) PUNTOS.

Dado que la Protección a la Industria Nacional es factor de evaluación de las propuestas, durante la ejecución del contrato el adjudicatario no podrá modificar los porcentajes totales de componente nacional ofrecidos en su propuesta, salvo circunstancias de fuerza mayor, previamente comprobadas y calificadas como tal por EL MINISTERIO.

Habida cuenta de lo anterior, para el presente factor de escogencia, se otorgará un puntaje, en los términos que se señalan a continuación:

FACTOR PROTECCIÓN A LA INDUSTRIA NACIONAL Puntaje posible en este factor = 10 puntos		
SUBCRITERIO 1	CONDICIONES	PUNTAJE
SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL	El proponente, debe cumplir y ser:	10 puntos
	1. a) personas jurídicas constituidas de conformidad con la legislación colombiana; b) Sucursal de sociedad extranjera debidamente registrada en Colombia, de acuerdo con lo previsto en el Código de Comercio, que hayan acreditado la reciprocidad o la existencia de un acuerdo comercial vigente. Y 2. A su vez, el representante legal del proponente, deberá diligenciar el Formato mediante el cual el proponente se obliga a ejecutar el contrato con mínimo el 40% de personal colombiano vinculado bajo la modalidad de contrato laboral y/o por prestación de servicios, según corresponda.	

Para la acreditación del requisito 1, señalado en la tabla anterior, se deberá aportar para la persona natural nacional, copia de la cédula de ciudadanía, para la persona natural extranjera documento que acredite su residencia en Colombia, y para las personas jurídicas, el certificado de existencia y

representación legal o el que haga sus veces en caso de ser extranjera, de acuerdo con las reglas previstas en este documento.

Nota 2: EL MINSITERIO OTORGARA EL PUNTAJE AQUÍ PREVISTO CUANDO EL PROPONENTE ACREDITE LO SEÑALADO EN LAS CONDICIONES 1 Y 2 PARA EL FACTOR PROTECCIÓN A LA INDUSTRIA NACIONAL.

Nota 3: CUANDO EL PROPONENTE NO CUMPLA CON LAS CONDICIONES DESCRITAS, NO OBTENDRÁ PUNTAJE POR ESTE SUBCRITERIO 1.

5.4.3.4.2. INCORPORACIÓN DE COMPONENTE NACIONAL EN SERVICIOS EXTRANJEROS (SIN TRATO NACIONAL) (SUBCRITERIO 2)

La entidad asignará cinco (5) puntos a los proponentes extranjeros sin derecho a Trato Nacional que se comprometan a incorporar para la ejecución del contrato más del 90% del personal de origen colombiano, a través del diligenciamiento del Formato correspondiente.

Para recibir el puntaje por incorporación de componente colombiano, la persona natural o el representante legal de la persona jurídica proponente, debe diligenciar el Formato – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros, en el cual manifieste bajo la gravedad de juramento que incorporará en la ejecución del contrato más del noventa por ciento (90%) de personal de origen colombiano, en caso de resultar adjudicatario del Proceso de Contratación.

El Formato – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros únicamente debe ser aportado por los proponentes extranjeros sin derecho a trato nacional que opten por incorporar personal colombiano.

NOTA 4: En caso de no cumplirse con las condiciones establecidas en el Subcriterio 1 o en el Subcriterio 2, según corresponda, el puntaje por el Factor de Apoyo a la Industria Nacional será de cero (0) puntos.

NOTA 5: Los puntajes previstos en los subnumerales 1 y 2 son excluyentes entre sí, por lo cual el Oferente deberá optar por una sola alternativa para obtener el puntaje en este factor de selección.

5.4.4. INCENTIVO POR PERSONAL CON DISCAPACIDAD - (1 punto)

Conforme a lo establecido en el Decreto 392 de 2018, para incentivar el sistema de preferencias a favor de las personas con discapacidad, las entidades estatales deberán otorgar el uno por ciento (1%) del total de los puntos establecidos en el pliego de condiciones electrónico y anexo complementario, a los proponentes que acrediten la vinculación de trabajadores con discapacidad en su planta de personal, de acuerdo con los siguientes requisitos:

1. El proponente o su revisor fiscal si llegará a tenerlo, certificará el número total de trabajadores vinculados a la planta de personal del proponente o sus integrantes a la fecha de cierre del presente proceso.
2. Acreditar el número mínimo de personas con discapacidad en su planta de personal, de conformidad con lo señalado en el certificado expedido por el Ministerio de Trabajo, el cual deberá estar vigente a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

Verificados los anteriores requisitos, se asignará el 1% del total de los puntos del pliego, a quienes acrediten el número mínimo de trabajadores con discapacidad, señalados a continuación:

NÚMERO TOTAL DE TRABAJADORES DE LA PLANTA DE PERSONAL DEL PROPONENTE	NÚMERO MÍNIMO DE TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD EXIGIDO
Entre 1 y 30	1
Entre 31 y 100	2
Entre 101 y 150	3
Entre 151 y 200	4
Más de 200	5

A la propuesta que no ofrezca se le asignará cero (0) puntos para este factor de selección.

5.4.5 INCENTIVO EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES EN EL SISTEMA DE COMPRAS PÚBLICAS – (0.25 puntos).

Se otorgará el puntaje adicional de cero puntos veinticinco puntos (0.25) conforme lo previsto por el artículo 2.2.1.2.4.2.15. del decreto 1860 de 2021, según el cual:

“las Entidades también otorgarán un puntaje adicional de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los pliegos de condiciones o documentos equivalentes, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del presente Decreto.

(...)

PARÁGRAFO: Los incentivos contractuales para las empresas y emprendimientos de mujeres no excluyen la aplicación de los criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas.”

A la propuesta que no ofrezca se le asignará cero (0) puntos para este factor de selección.

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.14. Definición de emprendimientos y empresas de mujeres.

Con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, se entenderán como emprendimientos y empresas de mujeres aquellas que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

1. Cuando más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones, partes de interés o cuotas de participación de la persona jurídica pertenezcan a mujeres y los derechos de propiedad hayan pertenecido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección. **Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde conste la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación.**
2. Cuando por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres y éstas hayan estado vinculadas laboralmente a la empresa durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección en el mismo cargo u otro del mismo nivel.

Se entenderá como empleos del nivel directivo aquellos cuyas funciones están relacionadas con la dirección de áreas misionales de la empresa y la toma de decisiones a nivel estratégico. En este sentido, serán cargos de nivel directivo los que dentro de la organización de la empresa se encuentran ubicados en un nivel de mando o los que por su jerarquía desempeñan cargos encaminados al cumplimiento de funciones orientadas a representar al empleador.

Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde se señale de manera detallada todas las personas que conforman los cargos de nivel directivo del proponente, el número de mujeres y el tiempo de vinculación.

La certificación deberá relacionar el nombre completo y el número de documento de identidad de cada una de las personas que conforman el nivel directivo del proponente. Como soporte, se anexará copia de los respectivos documentos de identidad, copia de

los contratos de trabajo o certificación laboral con las funciones, así como el certificado de aportes a seguridad social del último año en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

PARÁGRAFO. Respecto a los incentivos contractuales para los emprendimientos y empresas de mujeres, las certificaciones de trata el presente artículo deben expedirse bajo la gravedad de juramento con una fecha de máximo treinta (30) días calendario anteriores a la prevista para el cierre del procedimiento de selección. (Adicionado por el Art. 3 del Decreto 1860 de 2021)

5.4.6 INCENTIVO MIPYMES - (0.25 puntos)

Se otorgará el puntaje adicional de cero puntos veinticinco puntos (0.25) conforme lo previsto por el artículo 2.2.1.2.4.2.18. del decreto 1860 de 2021, según el cual:

"(...) las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, teniendo en cuenta los criterios de clasificación empresarial, podrán establecer puntajes adicionales para Mipyme. En ningún caso, estos podrán superar el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del total de los puntos establecidos en el pliego de condiciones.

PARÁGRAFO 1. *Para los efectos de este artículo, los criterios de clasificación empresarial son los definidos en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015, Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.*

PARÁGRAFO 3. *Lo previsto en esta norma aplica sin perjuicio de lo dispuesto en los Acuerdos Comerciales suscritos por el Estado colombiano, pero no rige en las convocatorias limitadas que se realicen conforme a los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 de este Decreto."*

5.4.7 NOTAS GENERALES A LOS FACTORES PONDERABLES:

1. Atendiendo lo establecido en el artículo 58 del Decreto 2195 de 2022, al momento de evaluar las ofertas, se reducirá el dos por ciento (2%) de los puntos totales, de aquellos oferentes que registren en el RUP multas o cláusula penal en el último año a la fecha de presentación de la oferta.

En el evento de haber acudido ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo para demandar el acto que impone la sanción, el representante legal deberá aportar declaración bajo la gravedad de juramento de dicha situación, adjuntando los datos del proceso.

2. La acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres, serán las establecidas en el artículo 2.2.1.2.4.14 del Decreto 1082 de 2015 adicionado

por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 o la norma que lo modifique o sustituya.

6. CRITERIOS DE DESEMPATE

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, en caso de empate entre dos o más ofertas, se deberán utilizar las siguientes reglas, de acuerdo con cada uno de los numerales, de forma sucesiva y excluyente, para seleccionar al proponente favorecido, respetando en todo caso los compromisos internacionales vigentes. Para ello, dichos criterios deberán ser acreditados con los medios establecidos en el 2.2.1.2.4.2.17. del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

1. Preferir la oferta de servicios nacionales frente a la oferta de servicios extranjeros.

Para los efectos del presente numeral, el proponente acreditará el origen de los servicios mediante el diligenciamiento y suscripción del FORMULARIO N° 1 – SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL, así como, la presentación del Certificado de Existencia y Representación legal para persona jurídica.

2. Preferir la propuesta de la mujer cabeza de familia. Su acreditación se realizará en los términos del artículo [2 de la Ley 82 de 1993](#) modificado por el artículo 1 de la Ley 1232 de 2008, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, es decir, la condición de mujer cabeza de familia y la cesación de ésta se otorgará desde el momento en que ocurra el respectivo evento y se declare ante un notario.

Para acreditar lo anterior, se debe presentar copia de la citada declaración, la cual debe ser expedida el día del cierre del presente proceso de selección o dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a dicha fecha.

Igualmente, se preferirá la propuesta de la mujer víctima de violencia intrafamiliar, la cual acreditará dicha condición de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1257 de 2008 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, esto es, cuando se profiera una medida de protección expedida por la autoridad competente. En virtud del artículo 16 de la Ley 1257 de 2008 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, la medida de protección la debe impartir el comisario de familia del lugar donde ocurrieron los hechos y a falta de éste del Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, o la autoridad indígena en los casos de violencia intrafamiliar en las comunidades de esta naturaleza. Para acreditar este requisito se debe presentar la copia de la medida de protección respectiva.

Así mismo se preferirá la propuesta de la persona jurídica, en la cual participen mayoritariamente mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, para lo cual el representante legal o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, diligenciará el "**Formulario 2 - Participación mayoritaria de mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar (persona jurídica)**", mediante el cual certifica, bajo la gravedad de juramento, que más del 50% de la composición accionaria o cuota parte de la persona jurídica o de la condición de su participación en el caso de la persona jurídica sin ánimo de lucro, está constituida por mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar. Además, deberá acreditar la condición indicada de cada una de las mujeres que participen en la sociedad, aportando los documentos de cada una de ellas, de acuerdo con los dos incisos anteriores.

Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya se requiere que el titular de la información, como es el caso de las mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, diligencie el "**Formulario 9 - Autorización para el tratamiento de datos personales**" como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

3. Preferir la propuesta presentada por el proponente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 361 de 1997 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya.

El proponente deberá acreditar el factor de desempate, así:

(a) A través del diligenciamiento del "**Formulario 3 - Vinculación de personas en condición de discapacidad**", por el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo.

(b) Aportar el certificado expedido por el Ministerio del Trabajo a que hace referencia el artículo 24 de la Ley 361 de 1997 vigente a la fecha de cierre del presente proceso de selección, en el cual debe constar como mínimo el porcentaje exigido en la citada norma, de trabajadores con discapacidad con mínimo un año de vinculación a la empresa, o con el tiempo de vinculación desde la constitución de la persona jurídica, si la misma fue constituida con un periodo inferior a un año.

4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley.

El proponente acreditará este factor de desempate, con la presentación de siguientes documentos:

(a) El "**Formulario 4 –Vinculación de personas mayores y no beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o sobrevivencia – (Empleador – proponente)**", suscrito por el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, mediante la cual certificará bajo la gravedad de juramento el número de trabajadores vinculados en la planta de personal del proponente y los demás datos allí solicitados. Solo se tendrá en cuenta la vinculación de aquellas personas mayores que no sean beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia, y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley, vinculadas con una antigüedad igual o mayor a un año, contada a partir del cierre del presente proceso de selección. Para los casos de constitución inferior a un año contado a partir del cierre del presente proceso, se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de la constitución de la persona jurídica.

El tiempo de vinculación en la planta referida, se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de constitución de la persona jurídica, cuando su conformación es inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

(b) El "**Formulario 4 A – Vinculación de personas mayores y no beneficiaria de pensión de vejez, familiar o sobrevivencia (Trabajador)**", mediante el cual la(s) persona(s) mayor(es) que no es(sean) beneficiario(os) de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que haya(n) cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley, citada(s) anteriormente, certifica(n) bajo la gravedad de juramento dicha situación. Así mismo, se debe adjuntar la copia del documento de identificación del(los) trabajador(es) que firma(n) este formulario.

5. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas.

El proponente acreditará este factor de desempate, con la presentación de siguientes documentos:

(a) El "**Formulario 5 - Vinculación de población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas**", suscrito por el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, en el que se certifique bajo la gravedad de juramento: (i) El número total de trabajadores vinculados a su nómina a la fecha de cierre del presente proceso de selección, y (ii) El número de identificación y nombre de los trabajadores que pertenezcan a población indígena, negra,

afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas, vinculados a la nómina del proponente, con una antigüedad igual o mayor a un año, contada a partir del cierre del presente proceso de selección. Para los casos de constitución inferior a un año, contado a partir del cierre del presente proceso, se tendrá en cuenta a aquellos trabajadores, que hayan estado vinculados desde el momento de constitución de la misma.

El tiempo de vinculación en la planta referida, de que trata el inciso anterior, se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de su constitución cuando su conformación es inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

(b) La copia de la certificación del Ministerio del Interior, en la cual acredite que el trabajador pertenece a la comunidad indígena, comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, Rrom o gitanas en los términos del Decreto 2893 de 2011, o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Debido a que, para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información de estos datos, como es el caso de las personas que pertenecen a la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas, diligencien el "**Formulario 9 - Autorización para el tratamiento de datos personales**", como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

6. Preferir la propuesta de la persona jurídica, en la cual participe o participen mayoritariamente personas en proceso de reintegración o reincorporación.

El representante legal o el revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, diligenciará el "**Formulario 6 - Participación mayoritaria de personas en proceso de reincorporación y/o reintegración (personas jurídicas)**", por medio del cual certificará bajo la gravedad de juramento que más del 50% de la composición accionaria o cuotas partes de la persona jurídica o de la condición de su participación en el caso de la persona jurídica sin ánimo de lucro, está constituida por personas en proceso de reintegración y/o reincorporación. Además, deberá aportar alguno de los certificados del inciso anterior, junto con los documentos de identificación de cada una de las personas que están en proceso de reincorporación y/o reintegración.

Debido a que, para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información de estos datos, como es el caso de las personas en proceso de reincorporación o

reintegración, diligencien el **"Formulario 9 - Autorización para el tratamiento de datos personales"** como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

8. Preferir la oferta presentada por una Mipyme, lo cual se verificará en los términos del parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 y lo dispuesto en el presente documento. En este sentido, la acreditación del tamaño empresarial se efectuará diligenciando el **"Formulario 7 - Acreditación Mipyme"**, mediante el cual se certifique, que la Mipyme tiene el tamaño empresarial establecido de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

9. Preferir al oferente que acredite de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, que por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de pagos fueron realizados a MIPYMES, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, realizados durante el año anterior, para lo cual diligenciará el **"Formulario 8-Pagos realizados a Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales"**.

10. Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MIPYMES, para lo cual se presentará el certificado de existencia y representación legal en el que conste el cumplimiento a los requisitos del artículo 2 de la Ley 1901 de 2018, o la norma que la modifique o la sustituya y se acreditará la condición de MIPYME en los términos del numeral 4.8.

11. Si después de aplicar los criterios anteriormente mencionados persiste el empate, así:

Uso de la herramienta LISTA ALEATORIA de la página web www.random.org (link <https://www.random.org/lists/>) listando los nombres de cada uno de los proponentes empatados y aplicando tres (3) veces la opción ALEATORIZAR y quien resulte seleccionado en la tercera oportunidad, será el ganador. Para efectos de garantizar la transparencia en la aplicación de este criterio de desempate, este sorteo se realizará a través de la herramienta Microsoft Teams y a los proponentes empatados se les compartirá la diligencia para que puedan seguir la aplicación en la página con la cual se realiza el sorteo, previa convocatoria a través del SECOP II. Así mismo se solicitará el acompañamiento de un funcionario de la Oficina de Control Interno del MINISTERIO para que verifique la realización del mismo. Si todos los proponentes empatados, por razones ajenas al MINISTERIO, no pueden conectarse a la herramienta Microsoft Teams, se verificará el sorteo con los que se conecten que, en todo caso, serán mínimo dos. Esta diligencia se grabará y publicada en la plataforma del SECOP II en el link del proceso.

NOTA 1. Los factores de desempate deberán aplicarse en armonía con los Acuerdos Comerciales vigentes suscritos por Colombia. De esta manera, en el evento en que el empate se presente entre ofertas cubiertas por un Acuerdo Comercial, se aplicarán los factores de desempate que sean compatibles con los mencionados Acuerdos.

Sin perjuicio de la obligación anterior, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente señalarán en un Manual o Guía no vinculante los lineamientos para la aplicación de los factores de desempate en cumplimiento de un Acuerdo Comercial en la etapa de selección del Proceso de Contratación.

NOTA 2. Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente, bien o servicio extranjero cuyo país de origen no tiene Acuerdo Comercial con Colombia, ni trato nacional por reciprocidad o con ocasión de la normativa comunitaria, se dará aplicación a todos los criterios de desempate previstos en el presente numeral.

NOTA 3. Conforme con el artículo 18 de la Ley 1712 de 2014 y los artículos 5 y 6 de la Ley 1581 de 2012, EL MINISTERIO garantizará el derecho a la reserva legal de toda aquella información que acredita el cumplimiento de los factores de desempate de: i) las mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, ii) las personas en proceso de reincorporación y/o reintegración y iii) la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana.

En armonía con lo anterior, en la plataforma del SECOP II no se publicará para conocimiento de terceros la información relacionada con los factores de desempate de personas en procesos de reincorporación o reintegración o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar o la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana, puesto que su público conocimiento puede afectar el derecho a la intimidad de los oferentes o de sus trabajadores o socios o accionistas.

NOTAS A TENER EN CUENTA:

Todos aquellos documentos necesarios para acreditar los criterios de desempate no son subsanables, por lo que los mismos deben ser aportados por los Proponentes desde la presentación de la oferta. No obstante, pueden ser aclarados o ser objeto de explicación. Por lo anterior, no podrán allegarse con posterioridad a la fecha del cierre, y en el evento que se alleguen, no serán tenidos en cuenta por parte del **MINISTERIO**.

La omisión de la información y/o documentación requerida para efectos de los criterios de desempate, no restringe la participación del proponente, ni es causal de rechazo de propuesta.

Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente extranjero, cuyo país de origen tenga Acuerdo Comercial con Colombia o trato nacional por reciprocidad, no se aplicarán los criterios de desempate de los numerales establecidos para el efecto.

Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente extranjero cuyo país de origen no tiene Acuerdo Comercial con Colombia, ni trato de reciprocidad, se dará aplicación a todos los criterios de desempate previstos en el presente numeral.

Los proponentes deben tener en cuenta el diligenciamiento y firma de los formatos establecidos para tal fin entre otros

LA OMISIÓN DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA APLICAR LOS CRITERIOS DE DESEMPATE, NO SERÁ SUBSANABLE POR SER CRITERIO DE DESEMPATE, POR LO QUE, LA NO PRESENTACIÓN DE LOS FORMULARIOS Y SOPORTES RESPECTIVOS, GENERARÁ LA INAPLICACIÓN DEL CRITERIO CORRESPONDIENTE.

7. ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, se entiende por riesgo el evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un contrato. Anexo Matriz de Riesgos.

8. GARANTÍAS A EXIGIR EN EL CONTRATO

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 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 el numeral 2.5 VALOR DEL CONTRATO (Cada periodo	Equivalente a cada periodo contractual y seis (6) meses más, prorrogable así sucesivamente hasta el termino de ejecución del contrato.

RIESGO A AMPARAR	PORCENTAJE	VIGENCIA
	equivale a un año de ejecución del contrato)	
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	5% del valor estimado del contrato de arrendamiento	Deberá constituirse por cada período contractual y prorrogarse así sucesivamente hasta la terminación del plazo de ejecución del contrato.

NOTA 1: Para efectos de las garantías del contrato se establecen para las verificaciones correspondientes periodos contractuales que se determinan conforme a lo dispuesto en el numeral denominado PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y el numeral denominado VALOR DEL CONTRATO (cada periodo equivale a un año de ejecución del contrato y su valor corresponde al determinado para ese año de ejecución).

NOTA 2: 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 3: 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.

9. INDICACIÓN DE SI EL CONTRATO ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con el documento de "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación", publicado en el Portal <http://www.colombiacompra.gov.co/es/colombia-compra-eficiente>, no todas las contrataciones de las Entidades Públicas sujetas al Estatuto General de Contratación lo están también a las obligaciones derivadas de los Acuerdos Comerciales.

Acuerdo Comercial		Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Alianza Pacífico	Chile	Si	Si	Si	No
	México	Si	Si	Si	No
	Perú	Si	Si	Si	No
Canadá		Si	Si	Si	No

Acuerdo Comercial		Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Chile		Si	Si	Si	No
Corea		Si	Si	Si	No
Costa Rica		Si	Si	Si	No
Estados Unidos		Si	Si	Si	No
Estados AELC		Si	Si	Si	No
México		Si	Si	No	Si
Triángulo Norte	El Salvador	Si	Si	No	Si
	Guatemala	Si	Si	No	Si
	Honduras	Si	Si	No	Si
Unión Europea		Si	Si	Si	No
Israel		Si	Si	Si	No
Reino Unido e Irlanda del Norte		Si	Si	Si	No
Comunidad Andina		Si	Si	No	Si

10. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento se podrá dar por terminado por la ocurrencia de uno de los siguientes eventos:

1. Por pérdida de la autorización como operador de la zona franca permanente.
2. Por terminación de la declaratoria de la zona franca permanente.
3. Por cumplimiento del objeto del contrato de arrendamiento.
4. Por declaratoria de nulidad del contrato de arrendamiento.
5. Por mutuo acuerdo de las partes.
6. Por las demás causales contempladas en la ley.

11. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA

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.



ASTRID LORENA SANTAMARIA DIAZ
COORDINADORA GRUPO ADMINISTRATIVA

Anexos:

- Declaratoria Zona Franca Palmaseca Resolución 0835 de 1994.
- Anexo técnico y documentación adjunta:
 1. Certificados de Tradición y Libertad.
 2. Escrituras públicas de propiedad de los inmuebles.
 3. Planos predios Palmaseca.
 4. Normas urbanísticas de Palmira.
 5. Informe valoración Zona Franca Palmaseca.
 6. Documento de estado jurídico de los predios.
 7. Análisis técnico del canon
- Matriz de Riesgos.