

ESTUDIO PREVIO PARA ADELANTAR PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA CUYO OBJETO ES: "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA" UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE."

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Grupo Administrativa
FECHA:	Abril de 2024
OBJETO DEL CONTRATO	"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA" UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE ACUERDO CON EL 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 93171700 - Administración y Cumplimiento Aduanero.
LÍNEA PAA	20240418

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. 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 978 de 1994, *"Por la cual se declara un área geográfica como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios y se designa al usuario operador correspondiente"*, se declaró como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios las áreas geográficas que

venían siendo operadas por el establecimiento público Zona Franca Industrial y Comercial de Barranquilla 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 24 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 DE BARRANQUILLA:** Mediante Contrato de arrendamiento celebrado el 24 de junio de 1994, el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo concedió a la SOCIEDAD OPERADORA DE ZONAS FRANCAS S.A. SODEZONA S.A. hoy ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A. – USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A. U.O.Z.F.- el uso y goce de los terrenos, construcciones e instalaciones para la operación de la Zona Franca de Barranquilla, por un término de 15 años, es decir, hasta el 30 de junio del año 2009, el cual fue prorrogado mediante un Contrato Adicional N°3 del 8 de septiembre de 2006, por 15 años adicionales, es decir hasta el 30 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 N°2-2018-008640 del 21 de mayo de 2018 solicitó concepto a la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado respecto de la “viabilidad Jurídica de la modificación del contrato de arrendamiento celebrado entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el usuario operador de la zona franca industrial de bienes y de servicios Manuel Carvajal Sinisterra”. El Honorable Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil consejero Ponente Doctor Oscar Darío Amaya Navas Número Único: 11001-03-06-000-2018-00117-00 rindió concepto el 23 de abril de 2019, en el cual manifestó que este tipo de negocios jurídicos debían regirse por los principios de la contratación pública y su naturaleza es estrictamente estatal. Precisando:

“Para establecer el régimen jurídico del contrato deben tenerse en cuenta las siguientes premisas: i) el contrato objeto de análisis constituye un contrato estatal habida cuenta que fue celebrado por el Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo¹⁰⁸, ii) en virtud de lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 153 de 1887, las leyes aplicables a un contrato son aquellas vigentes al momento de su celebración y iii) dentro del contrato estatal tiene pleno reconocimiento el principio de la autonomía de la voluntad.”

(...)

“Debe tenerse en cuenta, además, que los referidos contratos de arrendamiento celebrados en su momento por la Nación - Ministerio de Comercio Exterior con los usuarios operadores de las zonas francas, no son contratos de arriendo comunes y corrientes, pues no buscan simplemente la obtención de una renta o ingreso para el arrendador (la Nación), y la facultad de usar un bien por parte del arrendatario en cualquier actividad civil o comercial lícita, sino que dichos negocios jurídicos están vinculados de una manera inseparable a la existencia y funcionamiento de las respectivas zonas francas, al cumplimiento de la normatividad especial que en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior rige para las mismas, y a la ejecución de las funciones públicas que tanto el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo como la DIAN tienen actualmente en relación con dichas áreas.”

El Gobierno Nacional mediante el Decreto 1054 de 2019 “*Por el cual se adiciona el Capítulo XII al Título I del Decreto 2147 de 2016, para reglamentar la prórroga del término de la declaratoria de existencia de las zonas francas*”, estableció:

"(...) Artículo 86-4 Término de la prórroga de la declaratoria de existencia de las zonas francas. El término mínimo por el que se puede solicitar la prórroga de la declaratoria de existencia de la zona franca permanente será de quince (15) años y máximo por un término de treinta (30) años (...)"

Artículo 86-7. Zonas francas permanentes ubicadas en terrenos de propiedad de la Nación- Ministerio Comercio, Industria y Turismo. (...) Parágrafo 1.- La solicitud de prórroga del término de declaratoria de existencia de la zona franca permanente de que trata este artículo, se podrá presentar sin la acreditación del requisito de disponibilidad de los terrenos para el uso de la zona franca contemplado en el numeral 4 del numeral 8.8.5 del artículo 26 del presente Decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan (...)

La disponibilidad jurídica de los bienes inmuebles que son de propiedad total o parcial de la Nación- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo será independiente del acto administrativo por el cual se resuelve la solicitud de prórroga presentada por el usuario operador de la zona franca (...)"

El arrendatario del predio y las construcciones donde funciona la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA mediante el oficio con radicado No. 1-2020-000738 del 15 de enero de 2020, 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 adicionalmente manifestó a la entidad su interés en continuar con el 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. El 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.”

Para preservar la operación de cada una de las zonas francas declaradas en los inmuebles de su propiedad, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo seleccionará la persona jurídica que dispondrá de los inmuebles, y podrá en consecuencia, tramitar la autorización de la prórroga del término de la declaratoria de existencia de dichas zonas francas y su autorización como usuario operador. Atendiendo la recomendación del concepto emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del veintiséis (26) de abril de 2021 radicado No. 11001-03-06-000-2020-00151-00 (2448), que señala que deberá surtirse el procedimiento de licitación pública en los términos dispuestos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública: *"Por lo tanto, a la luz de los principios de libre concurrencia, transparencia e igualdad, los señalados contratos de arrendamiento, o aquellos que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo decida utilizar en el futuro, deben celebrarse con los usuarios operadores que sean seleccionados para explotar las zonas francas de Barranquilla, Cartagena y Palmaseca a partir del 2024, luego de haberse adelantado un procedimiento de licitación. "*

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 DE BARRANQUILLA"** UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, 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 EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA “ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA” UBICADA EN JURISDICCIÓN DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE ZONAS FRANCAS APLICABLE.”

2.1.2 ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El predio y las construcciones objeto de arrendamiento donde funciona la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA, ubicada en jurisdicción de la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico se encuentra conformado por un lote de terreno con una superficie de **974.695.56 M²**¹, ubicado en la localidad Sur Oriente de la ciudad, Barrio Zona Franca y se encuentra subdividido en manzanas individuales, vías, andenes, zonas duras y zonas verdes.

Matrícula inmobiliaria N. 040-329656

Número predial: 01-02-0368-0001-000.

Localización del Predio:

El predio está ubicado en el Departamento del Atlántico, Municipio de Barranquilla, Localidad Sur Oriente, Barrio Zona Franca, Dirección: Carrera 30 Avenida Hamburgo.

1. Descripción del predio:

¹ De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-329656 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla: “UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN JURISDICCION DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA (ATLANTICO),AL LADO DEL PUERTO FLUVIAL DE B/ QUILLA,CUYAS MEDIDAS SON:NORTE,MIDE TOMANDO COMO REFERENCIA EL PLANO ALUDIDO Y PARTIENDO DEL PUNTO M-1 EN SENTIDO DE IZ QUIERDA A DERECHA HASTA EL PUNTO M-2,407.90 MTS LINEALES, POR EL ORIENTE ,EN LINEA QUEBRADA PARTIENDO DEL PUNTO M-2 HASTA EL PUNTO M-8 MIDE 2.486.80 MTS LINEALES,POR EL SUR, PARTIENDO DEL PUNTO M-8,SEGUN EL PLANO HASTA UN PUNTO INTER MEDIO FRENTE A LA MANZANA 14,Y MIDE EN LINEA QUEBRADA 50 MTS LINEALES;POR EL OCCIDENTE,PARTIENDO DEL PUNTO INTERME DIO HASTA LLEGAR AL PUNTO M-1,SEGUN EL PLANO,PUNTO DE PARTI DA DE ESTA IDENTIFICACION Y MIDE 1.900 MTS LINEALES,TIENE UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 975.977.36 M2.LOS LINDEROS DE ES TE INMUEBLE SE ENCUENTRAN CONTENIDO EN LA ESC.3689 DE FE CHA 05-11-98,NOTARIA 2A B/QUILLA.(ART.11 DEC LEY 1711 DE JU LIO 6/840. DESCONTADA LA PARTE VENDIDA QUEDA UN AREA DE 974.695.56M2 ACORDE RESOLUCION NO.EDU-13-0111 DEL 07-06-2013”. Fecha de consulta VUR: 09-04-2024.

La ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA se encuentra compuesta por un (1) predio, el cual tiene un área total aproximada de 97 Hectáreas y 4697 m², es decir, 974.695,56 m².

De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 99 del Decreto 0212 de 2014 por medio del cual, "se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032", " el índice de Ocupación que para el caso específico es 0,40 m², así:

ITEM	ÁREA PARCIAL DE TERRENO m2	SEGMENTACIÓN		ÁREA PRINCIPAL DE TERRENO m2	%	
ÁREA NO DESARROLLABLE (m2): Área afectada de conformidad con el Decreto 0212 de 2014 (POT de Barranquilla), correspondientes a: Rondas Hídricas, Zona de Manejo de Protección Ambiental - ZMPA, Cesiones y afectaciones	436.356,00	ÁREA DE PROTECCIÓN TOTAL (m2): Corresponde al área que se encuentra enmarcada en la Ronda Hídrica como la ZMPA, son áreas de protección, motivo por el cual, se identifica que el área total afectada se debe marcar en 70 metros a partir de la cola máxima de inundación del Río Magdalena, Caño Ahuyama y la Dársena		225.403,00	23,13	
		ÁREA ANDENES,VÍAS, PARQUES (m2): Área que actualmente se encuentra ocupada por vías parques y andenes		210.953,00	21,64	
ÁREA ÚTIL (m2): Es la resultante de restarle al Área Neta Urbanizable, el área de las vías (locales, principales) y de las zonas verdes y comunales de cesión	538,341,00	ÁREA MÁXIMA A OCUPAR POR CONSTRUCCION ES (m2): Área construida determinanda según el parágrafo 1 del artículo 99 del Decreto 0212 de 2014 POT de Barranquilla, el cual define un índice de ocupación de 0,4 del área del predio	389.879,0 (m2)	ÁREA OCUPADA POR BODEGÁS (m2): El área construida presentada corresponde a la suma de las áreas proyectadas en primer piso (huella de la edificación)	242.638,00	24,89
				ÁREA DEL EDIFICIO DE ADMON MÁS PARQUEADERO (m2): El área presentada para las dependencias administrativas, corresponde al área proyectada de estas en primer piso (huella de edificación), sin embargo, el área a arrendar en estas dependencias corresponde a 3.949, 41 m2	1.469,00	0,15
				ÁREA OCUPADA CON INFRAESTRUCTURA (m2): Corresponde al área ocupada con infraestructura o construcciones no convencionales	90.584,00	9,29
				LOTE URBANIZADO (m2): Áreas que pueden ser construidas conforme a la normatividad vigente, que cuentan con adecuaciones y urbanismo	55.188,00	5,66
		ÁREA LIBRE DESCUBIERTA (m2): Corresponde a los espacios o lotes que cuentan con urbanismo, pero que no pueden presentar construcción alguna	148.462,00	15,23		
ÁREA BRUTA O TOTAL DEL PREDIO (m2): Es el área correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar, sin excluir áreas				974.697,00	100	

Se excluyen 2.105,21 m² del "ÁREA DE PROTECCIÓN TOTAL" (225.403 m²), correspondientes al área que entregue el MINISTERIO a la Policía Nacional – Dirección de Antinarcóticos – Área Control en puertos y Aeropuertos en virtud del instrumento jurídico que definan las partes.

2. Cabida y linderos:

Los linderos de este predio están contenidos en la Escritura Pública No. 3689 de fecha cinco (5) de noviembre de 1998, otorgada en la Notaría segunda de Barranquilla así:

Norte: con la carrera 30, 407,90 metros lineales.

Oriente: con el puerto de Barranquilla, la dársena del río Magdalena y el río Magdalena, 2.486,80 metros lineales.

Sur: con la carrera 9, 500 metros lineales.

Occidente: con la calle 3, 1.900 metros lineales.

Se entiende que la extensión y demás características del predio y las construcciones son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.

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

NOTA: Se excluye del objeto del contrato 2.105,21 m² aproximadamente del predio correspondiente al área que entregue el MINISTERIO a la Policía Nacional – Dirección de Antinarcóticos – Área Control en puertos y Aeropuertos en virtud del instrumento jurídico que se defina entre el MINISTERIO y la Policía Nacional.

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 del predio 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 el predio y 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 el predio 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 del predio.
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 definidas 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 entrabamientos innecesarios.
5. Dar cumplimiento a las obligaciones con el sistema de seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme a lo establecido en la ley 789 de 2002, ley 828 de 2003, Ley 1562 de 2012 y demás que las adicionen complementen o modifiquen.
6. Pagar los impuestos que se causen con ocasión de la ejecución del contrato de arrendamiento.
7. Informar oportunamente al supervisor los inconvenientes que se presenten y proponer medidas inmediatas de solución.

8. Conocer, participar y responder activamente a las solicitudes remitidas desde el Sistema de Gestión Ambiental del MINISTERIO, como estrategia para el fortalecimiento de la gestión ambiental del predio 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 del contrato dentro del término señalado para tal fin, 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. 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.
16. 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 del predio 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, el predio y las construcciones objeto del contrato de arrendamiento, por acta suscrita entre las partes. Se entiende que la extensión y demás características de las áreas del inmueble son aproximadas y se arriendan como cuerpo cierto y no por su cabida o medida.
3. Destinar el predio 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. 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 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 del predio.
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 (5.0) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato de arrendamiento con el Ministerio.
8. Pagar el canon de arrendamiento en la periodicidad y valores pactados.
9. Dar cumplimiento a la protección de la Ronda Hídrica y de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA), según lo previsto en el literal d) del artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 -Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente-, el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible No. 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 y los artículos 24, 60 y 61 del Decreto No. 0212 de 2014 expedido por el alcalde de Barranquilla, Distrito Especial, Industrial y Portuario, decreto por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla 2012-2032. Por tanto, no podrá subarrendar las referidas áreas ni utilizarlas y/o destinarlas para fines distintos a los previstos en las citadas normas. Esto último, sin perjuicio que el Ministerio imparta instrucción diferente atendiendo la normativa aplicable.
10. Con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el numeral anterior, el **ARRENDATARIO** deberá elaborar y presentar ante el **MINISTERIO** dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del acta de inicio del contrato, un Plan para Garantizar el Cumplimiento de la Norma Urbana y Ambiental en la Ronda Hídrica (56.321,85 m²) y de La Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) (169.081,62 m²), correspondientes a 225.403,47 m², el cual debe contemplar las actividades, tiempos y costos de desmonte de las construcciones que están ubicadas en el área de protección así como la restauración² de la zona de protección. Se precisa que, en todo caso, el "ÁREA MÁXIMA A

² El literal e) del artículo 2.2.2.1.1.2. *Definiciones*, del Decreto 1076 de 2015, define la restauración como "Restablecer parcial o totalmente la composición, estructura y función de la biodiversidad, que hayan sido alterados o degradados".

OCUPAR POR CONSTRUCCIONES” no podrá exceder el índice de ocupación del 0.4, definido en el Decreto 0212 de 2014 (Ver cuadro de referencia señalado en el acápite denominado “Descripción del predio” del presente documento).

Una vez aprobado el Plan para Garantizar el Cumplimiento de la Norma Urbana y Ambiental en la Ronda Hídrica y de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA), el **MINISTERIO** determinará las condiciones requeridas para su ejecución, implementación y financiación.

11. Responder y comparecer en garantía del MINISTERIO en las actuaciones judiciales y/o administrativas de cualquier naturaleza y autoridad, en los que dicha entidad sea obligada a comparecer y que tengan como fundamento o antecedente la ejecución y/o liquidación del contrato de arrendamiento y/o la operación de la zona franca.
12. Restituir al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo el predio 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. El predio y construcciones arrendados se deberán restituir en el mismo estado en que fue entregado, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo de los bienes.
13. Cumplir con las exigencias en materia de normatividad ambiental y el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable en Colombia, conforme a la naturaleza de la operación de la zona franca y la destinación del predio y construcciones que la componen.
14. Adoptar todas las medidas en materia ambiental al interior de la zona franca, que permitan el cumplimiento oportuno de la respectiva regulación.
15. Informar de manera inmediata al supervisor del contrato de arrendamiento cualquier novedad de carácter ambiental que se presente al interior de la zona franca.
16. Exigir a las empresas ubicadas dentro de la Zona Franca el cumplimiento de la normatividad ambiental que rija conforme a su actividad económica.
17. Cumplir con las obligaciones del usuario operador contenidas en el Decreto N° 2147 de 2016 y sus modificaciones.
18. Dar respuesta oportuna a los requerimientos de información efectuados por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de las solicitudes, prorrogables por una sola vez y hasta por el mismo término.
19. Las demás obligaciones conforme al ordenamiento superior en materia de contrato de arrendamiento, en especial de lo dispuesto en el Código Civil y Código de Comercio.
20. Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, telefonía, gas natural, recolección de basuras,

- servicios de internet, administración, vigilancia, aseo y demás) o los que tenga en servicio o requiera el predio.
21. Remitir semestralmente AL ARRENDADOR un certificado expedido por EL ARRENDATARIO donde manifieste el cumplimiento por parte de este de la normatividad ambiental vigente y aplicable a las actividades desarrolladas dentro del predio y construcciones objeto del contrato de arrendamiento, así como un informe general que evidencie el desarrollo de las acciones orientadas a este cumplimiento.
 22. Informar AL ARRENDADOR y tramitar en el marco de la normatividad y procedimientos aplicables, los permisos, licencias y/o trámites ambientales y/o urbanísticos que sean requeridos durante el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento y gestionar cuando así se requiera, la autorización, participación y pronunciamiento por parte del ARRENDADOR.
 23. Gestionar oportunamente las solicitudes, requerimientos administrativos o judiciales relacionadas con el objeto del contrato de arrendamiento, realizadas por la autoridad ambiental, administrativa o judicial de la jurisdicción o entes de control, sean estas de trámite ordinario o relativas a procesos de auditoría o sancionatorios y remitir semestralmente AL ARRENDADOR informe general con las evidencias que soportan el desarrollo de las acciones orientadas a su cumplimiento.
 24. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato de arrendamiento, sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.
 25. EL ARRENDATARIO deberá garantizar el acceso pleno al predio que actualmente ocupa la Policía Nacional – Dirección de Antinarcóticos – Área Control en Puertos y Aeropuertos y prestar apoyo en las actividades de administración y logística que requiera dicha autoridad para ejecutar las actividades y funciones legales; este predio tiene un área de uso de 1205,21 m2 que se excluye del predio objeto del contrato de arrendamiento.
 26. Sin perjuicio de las inversiones derivadas de la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo General y de las inversiones adicionales derivadas de la Propuesta efectuada por EL ARRENDATARIO, EL MINISTERIO será propietario de todas las obras y bienes que integran el predio, comprendiendo los bienes muebles e 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.
 27. Cumplir con las disposiciones aplicables derivadas de las Leyes 1931 de 2018, 2169 de 2021 y del Decreto 926 de 2017 o las normas que las modifiquen o complementen.

28. Construir como mínimo 44.150 mts² de área de construcción de bodegas en el área denominada "Lote Urbanizado", enmarcado en un proyecto de inversión cuya propuesta deberá ser entregada dentro de los seis (6) 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.
29. 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.
30. Cumplir con las directrices impartidas por el Ministerio a través del supervisor y/o interventoría del contrato de arrendamiento.
31. **EL ARRENDATARIO** deberá informar a la supervisión/interventoría del contrato de arrendamiento, tanto al inicio como a la finalización de cada uno de los desarrollos constructivos que se compromete a ejecutar, constituyendo las garantías necesarias para amparar los riesgos relacionados con la ejecución y estabilidad de las construcciones.
32. Cumplir todas aquellas obligaciones derivadas de la propuesta presentada dentro del Proceso de Licitación Pública.

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.

NOTA: AJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Teniendo en cuenta la necesidad de preservar el principio de conmutabilidad y con el fin de garantizar el interés público, cuando el contrato alcance el año doce (12) de su ejecución, se procederá a efectuar una revisión y un ajuste especial del canon de arrendamiento. Esta revisión también incluirá la tasa de incremento anual aplicable a partir de entonces.

2.6 LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será en el predio y construcciones donde opera la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA, ubicada en la ciudad de Barranquilla Distrito Especial Industrial y Portuario.

2.7 VISITA DE CAMPO NO OBLIGATORIA

Se requiere una visita de campo al lugar de ejecución del predio y construcciones donde opera la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA de carácter no obligatorio; para que los proponentes visualicen el alcance de la contratación. En caso de que el posible oferente no asista, con la sola presentación de la propuesta está aceptando todas las condiciones inherentes a la ejecución del contrato de arrendamiento. Así mismo, el hecho que los potenciales oferentes no se familiaricen debidamente con ocasión de la visita de campo de los detalles y condiciones bajo las cuales será ejecutado el contrato resultante del presente proceso de selección, no se considera como argumento válido para posibles y posteriores reclamaciones.

2.8 ESTUDIOS DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MERCADO

2.8.1. ESTUDIOS DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

ASPECTOS ECONÓMICOS

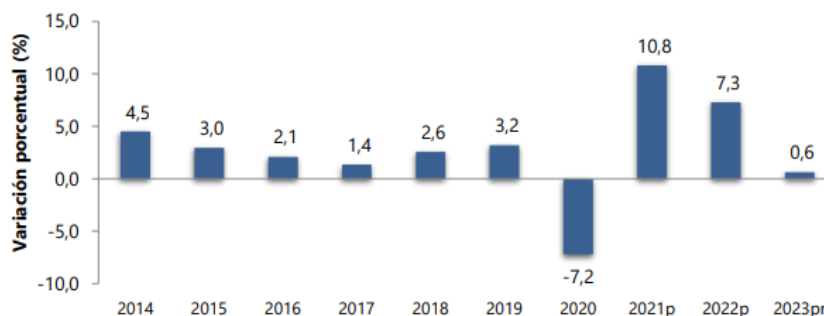
La actividad de un país engloba las diferentes actividades económicas que ejercen sus actores. Es por esto que, para facilitar su comprensión, la misma se encuentra clasificada por sectores económicos, según la actividad que se desarrolle. Esta clasificación en consecuencia se realiza en tres grandes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

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

Durante el año 2023, respecto al año 2022, el Producto Interno Bruto presentó un crecimiento de 0.6%. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3.9 (contribución 0.6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 7.9% (contribución 0.3 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 7.0% (contribución 0.2 puntos porcentuales a la variación anual).

Tasa de crecimiento anual en volumen¹
2014 - 2023^{pr}



Fuente: DANE, CT

En el cuarto trimestre de 2023, el Producto Interno Bruto en su serie original, creció 0,3% respecto al mismo periodo del año 2022. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6.0% (contribución 0.6 puntos porcentuales a la variación anual)
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria, Educación, Actividades de atención de la salud humana y de

servicios sociales crece 3.8% (contribución 0.5 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades financieras y seguros crece 5.5% (contribución 0.2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario creció 0.04%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades financieras y de seguros crece 4.7%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2.7%.
- Información y comunicaciones crece 1.8%.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023 ^{PR} / 2022 ^P	2023 ^{PR} -IV / 2022 ^P -IV	2023 ^{PR} -IV / 2023 ^{PR} -III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	6,0	2,7
Explotación de minas y canteras	2,6	0,3	-3,5
Industrias manufactureras	-3,5	-4,8	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,1	3,0	0,6
Construcción	-4,2	-1,6	1,6
Comercio al por mayor y al por menor ³	-2,8	-2,3	1,6
Información y comunicaciones	1,4	3,1	1,8
Actividades financieras y de seguros	7,9	5,5	4,7
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	0,2	0,4	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	3,9	3,8	-0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	7,0	-3,0	1,2
Valor agregado bruto	0,6	0,4	-0,2
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,4	-0,5	0,9
Producto Interno Bruto	0,6	0,3	0,04

Fuente: DANE, CT

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 diciembre de 2023, se concluyó lo siguiente:

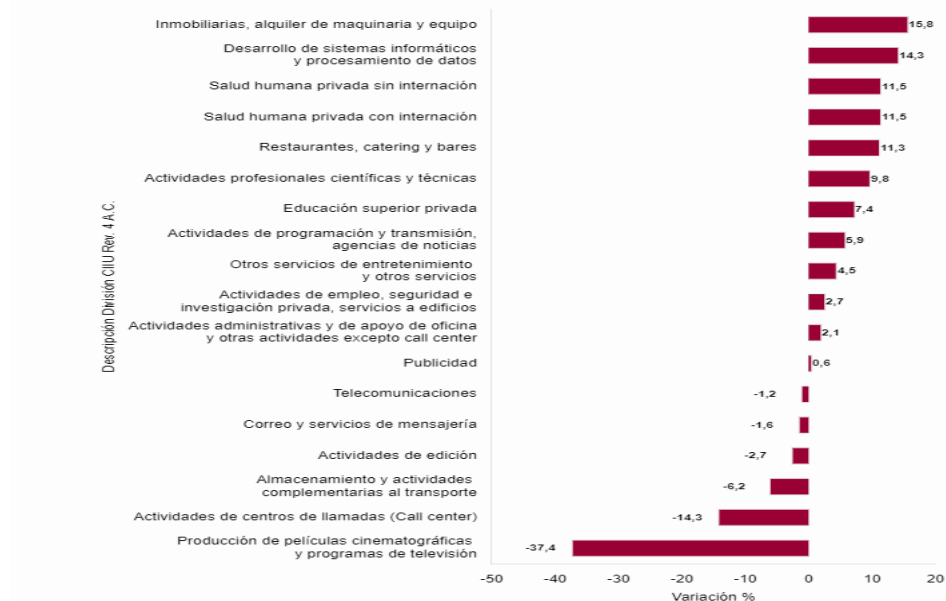
En diciembre de 2023, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2022. En diciembre de 2023, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con diciembre de 2022.

En comparación con el mismo mes de 2022, en diciembre de 2023 los ingresos totales presentaron un aumento de 15.8%, que se explica por el incremento de 14.8% en los ingresos por servicios, de 57.0% en la venta de mercancías y de 3.7% en otros ingresos operacionales.

En diciembre de 2023 el personal ocupado total presentó una variación de 3.9%, en comparación con diciembre de 2022, que se explica por el incremento de 5.7% en el personal permanente y de 20.0% en el personal contratado a través de agencias. Por su parte el personal temporal directo disminuyó el 4.7%.

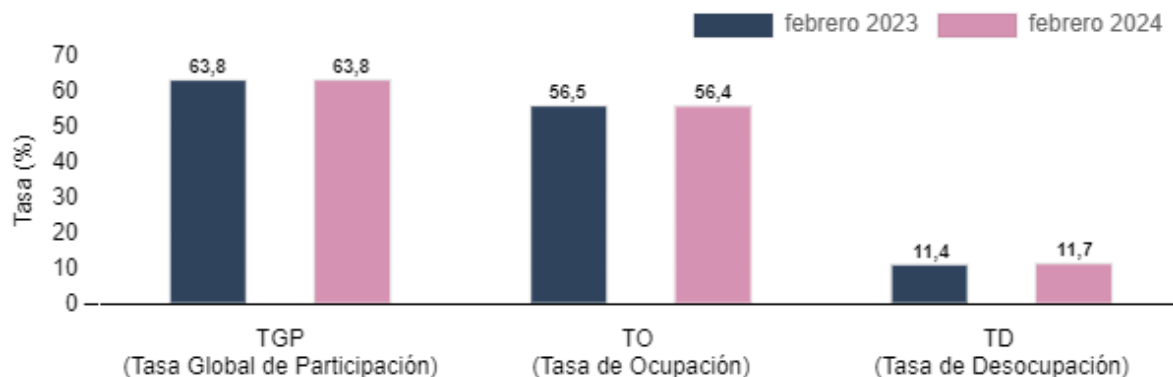
Mientras que los salarios en diciembre de 2023 presentaron un aumento de 11.2%, en comparación con diciembre de 2022, que se explica por el incremento de 9.9% en los salarios del personal permanente y de 12.3% en los salarios del personal temporal directo.

Variación anual de los ingresos nominales
Total nacional - Diciembre (2023p-2022)



Fuente: DANE - EMS

En cuanto al empleo Para el mes de febrero de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 11,7%, mientras que en febrero de 2023 se ubicó en 11,4%. Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 63,8% y la tasa de ocupación en 56,4%, estas tasas en el mismo mes de 2023 fueron 63,8% y 56,5%, respectivamente.



En febrero de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,6%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 11,5%. La tasa global de participación se ubicó en 66,5%, lo que significó un aumento de 1,3 puntos porcentuales frente a febrero de 2023 (65,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,8%, la cual en el mismo periodo del año anterior fue 57,7%.

En el mes de febrero de 2024, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.493 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras (0,7 puntos porcentuales); Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (0,5 puntos porcentuales).

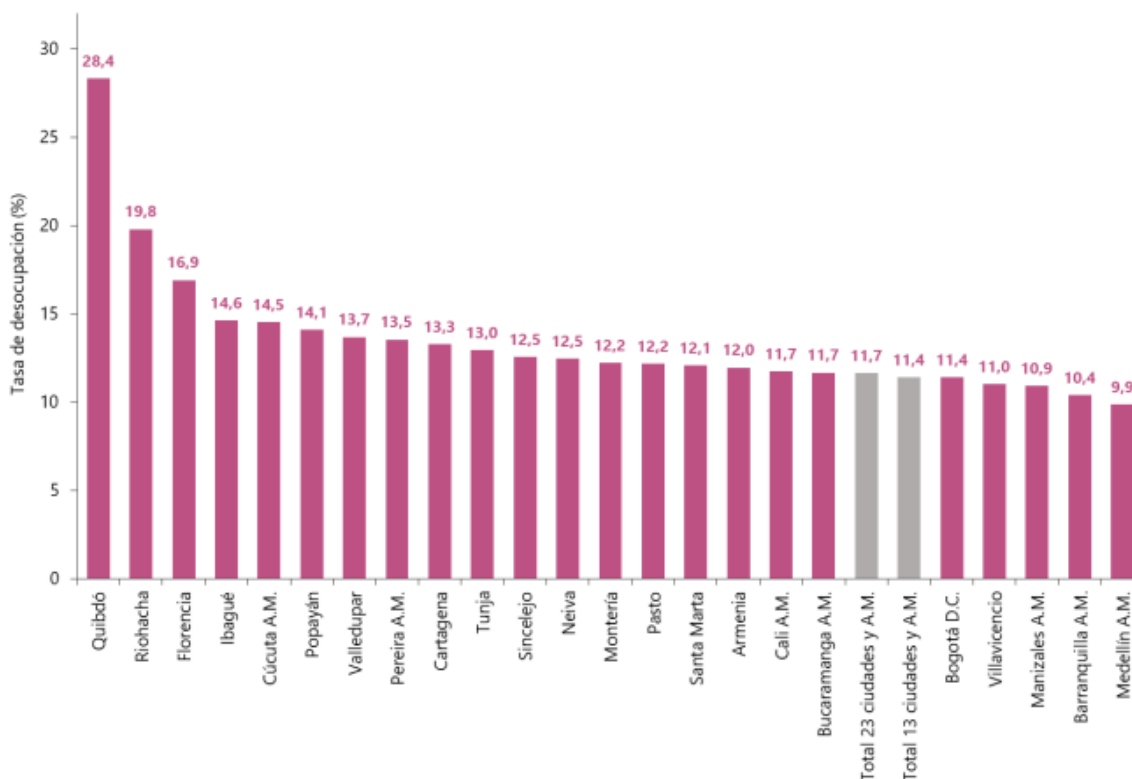
Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad **Total nacional Febrero (2023 - 2024)**

Rama de actividad	Total nacional				
	Febrero 2023	Febrero 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.233	22.493	100	260	
Industrias manufactureras	2.336	2.485	11,0	149	0,7
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.863	2.004	8,9	141	0,6
Transporte y almacenamiento	1.683	1.794	8,0	112	0,5
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.546	2.632	11,7	86	0,4
Actividades inmobiliarias	246	319	1,4	73	0,3
Actividades financieras y de seguros	404	471	2,1	67	0,3
Información y comunicaciones	356	388	1,7	33	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos [^]	508	515	2,3	7	0,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.262	3.228	14,4	-34	-0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.617	1.575	7,0	-42	-0,2
Construcción	1.525	1.475	6,6	-50	-0,2
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.756	1.641	7,3	-115	-0,5
Comercio y reparación de vehículos	4.131	3.964	17,6	-167	-0,8

Fuente: DANE

Para el trimestre móvil diciembre 2023 - febrero 2024, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (28,4%), Riohacha (19,8%) y Florencia (16,9%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Manizales A.M. (10,9%), Barranquilla A.M. (10,4%) y Medellín A.M. (9,9%).

Tasa de desocupación según ciudades 23 ciudades y áreas metropolitanas Diciembre 2023 - febrero 2024



Fuente: DANE

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

- En febrero de 2024, el Índice de Confianza Comercial (ICCO) se ubicó en 10,9%, lo que representa una disminución de 3,6 puntos porcentuales (pps) respecto al mes previo (ICCO enero 2024: 14,5%). La disminución en la confianza comercial se explicó por el aumento en 11,1 pps en el nivel de existencias y una caída en 4,7 pps en las expectativas de la situación económica para el próximo semestre, compensado parcialmente por un incremento de 5,0 pps en la percepción de la situación económica actual. Frente al mismo mes del año anterior, el ICCO disminuyó en 1,8 pps (ICCO febrero 2023: 12,7%)

- Por su parte, el Índice de Confianza Industrial (ICI) se situó en -0,3% para el mes de febrero del 2024, una reducción de 0,5 pps frente al mes anterior (ICI enero 2024: 0,2%). La variación mensual negativa en la confianza industrial en febrero se explicó por un aumento de 5,4 pps en el nivel de existencias y una disminución de 2,1 pps en las expectativas de producción para el próximo trimestre. Por su parte, el volumen actual de pedidos experimentó un incremento de 5,9 pps frente al mes anterior. Frente a febrero de 2023, el ICI disminuyó 4,5 pps (ICI febrero 2023: 4,2%).
- La utilización de capacidad instalada en la industria para el mes de febrero fue de 72,4%, reduciéndose en 5,2 pps frente a noviembre de 2023 (77,6%). Por su parte, respecto a la medición anterior, mejoró la percepción de las empresas sobre las condiciones económicas (1,7 pps) y respecto a las condiciones sociopolíticas (4,3 pps).
- El sector de la construcción registró un incremento en las expectativas para el próximo trimestre (17,4 pps) y la situación actual de la actividad económica (5,3 pps), así como en la percepción sobre el ritmo de construcción (0,6 pps), en comparación con la medición anterior.

Fuente: FEDESARROLLO

ENCUESTA DE MICRONEGOCIOS (EMICRON)

¿Qué es un micronegocio?

Unidad económica con máximo 9 personas ocupadas que desarrolla una actividad productiva de bienes o servicios, con el objeto de obtener un ingreso, actuando en calidad de propietario o arrendatario de los medios de producción.

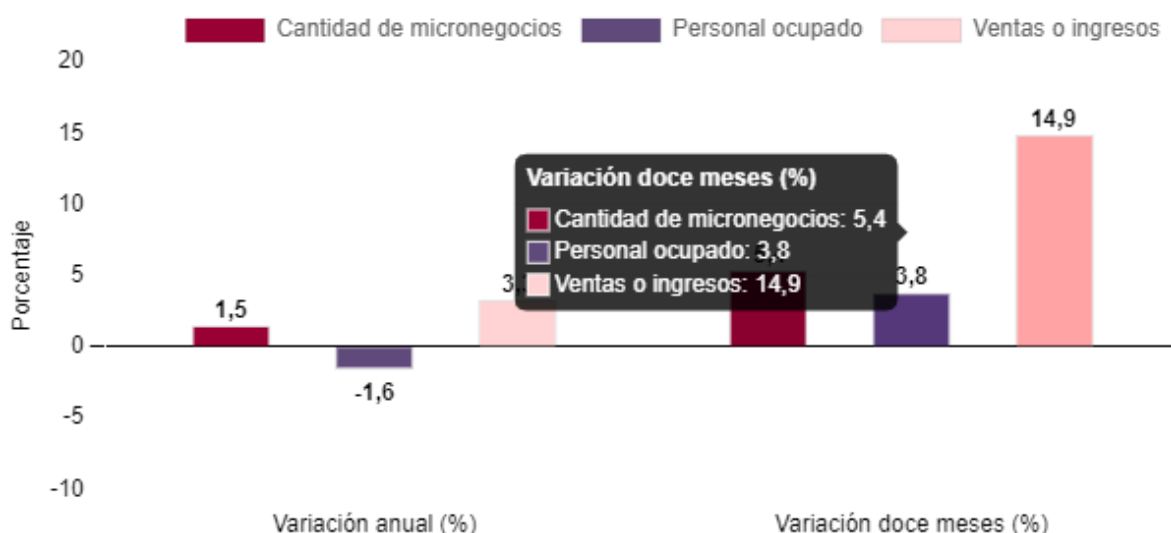
Características de las personas dueñas de micronegocios:

- Son propietarias o poseedoras de los medios de producción con los cuales desarrollan su actividad económica. En consecuencia, son propietarias o poseedoras de: - La materia prima con la que fabrican los bienes - Las herramientas, los equipos, la maquinaria o las instalaciones con las cuales desarrollan su negocio - El (los) vehículo(s) con el (los) cual(es) ejercen su actividad - Los productos fabricados o comercializados
- Prestan servicios técnicos o profesionales siempre y cuando no sean subordinados.
- Son responsables de la deuda u obligación contraída en el proceso de producción, comercialización o prestación del servicio que genera los ingresos.

- Buscan su clientela o son responsables de ello.
- Pueden ser operados por una sola persona.

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

Variación anual y variación doce meses de la cantidad de micronegocios, personal ocupado y valor nominal de los ingresos (Porcentaje) Cabeceras municipales - III trimestre (2022 - 2023)



Fuente: DANE

En el tercer trimestre de 2023, la cantidad de micronegocios aumentó 1,5% en comparación con el mismo periodo de 2022. Por el contrario, el personal ocupado por estas unidades económicas disminuyó 1,6%. Respecto a los ingresos de los micronegocios crecieron 3,3% en este mismo intervalo de tiempo.

Las actividades económicas que tuvieron contribución positiva a la variación total de la cantidad de micronegocios en el tercer trimestre de 2023 fueron Otras actividades de servicios (2,1 p.p.); Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones (1,5 p.p.); Transporte y almacenamiento (1,0 p.p.); Alojamiento y servicios de comida (0,1 p.p.); y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y minería (0,1 p.p.). Por el contrario, Industria Manufacturera (-0,9 p.p.); y Comercio y reparación de vehículos automotores

y motocicletas (-2,5 p.p.) contribuyeron negativamente a la variación total de la cantidad de micronegocios

Las actividades de Transporte y almacenamiento (2,6 p.p.); Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones (2,1 p.p.); Otras actividades de servicios (1,2 p.p.); e Industria Manufacturera (0,6 p.p.) contribuyeron positivamente a la variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios en el tercer trimestre de 2023. Por el contrario, las ramas de Construcción (-0,2 p.p.); Agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y minería (-0,4 p.p.); Alojamiento y servicios de comida (-0,6 p.p.); y Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas (-1,9 p.p.) contribuyeron de manera negativa a la variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios.

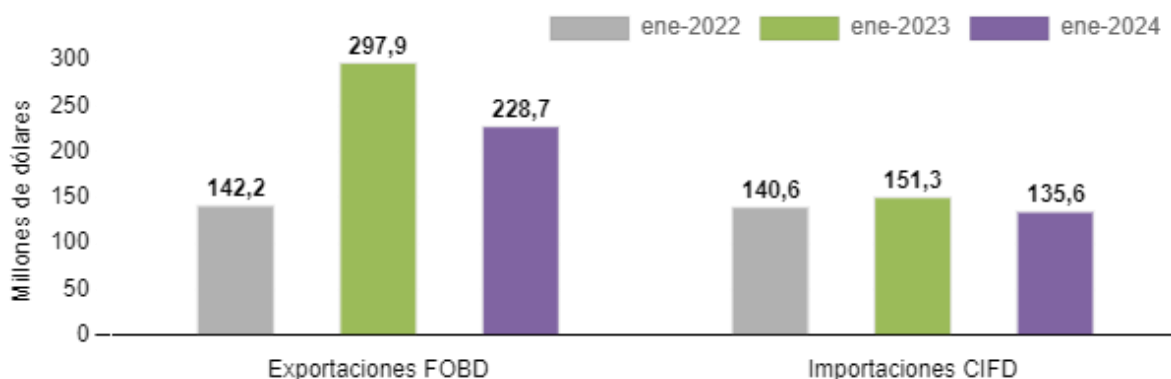
Variación trienal de la cantidad de micronegocios según actividad económica (Porcentaje) Cabeceras municipales III Trimestre (2023 /2020)



ZONAS FRANCAS

En enero de 2024 las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas registraron una disminución de 23,2%, al pasar de US\$297,9 millones FOB en enero 2023 a US\$228,7 millones FOB en el mismo mes de 2024.

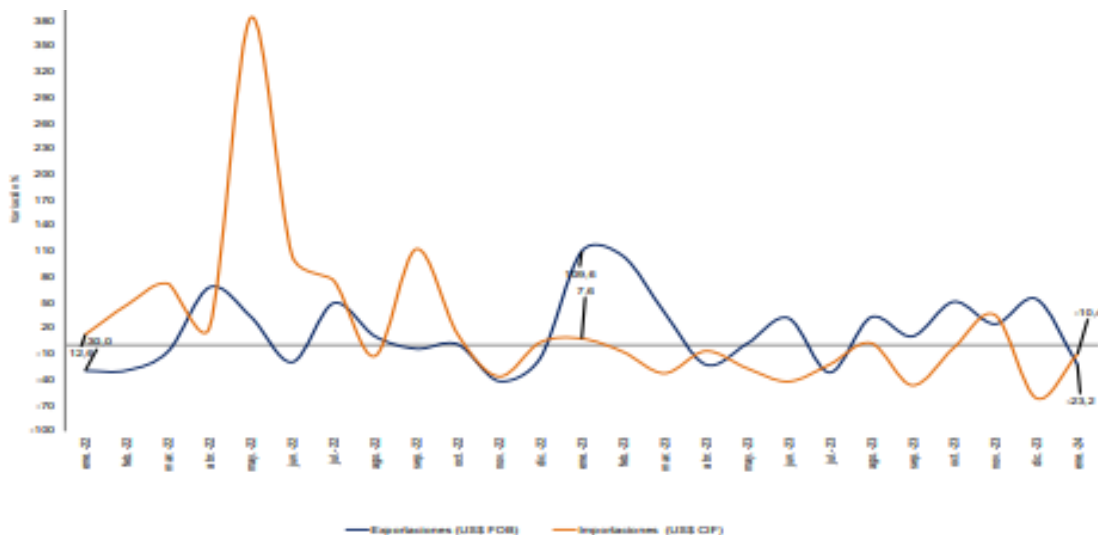
Valor de las exportaciones e importaciones totales en las zonas francas colombianas (millones de dolares) Enero 2022- 2024



Fuente: DANE

En enero de 2024 las importaciones de las zonas francas disminuyeron 10,4%, al pasar de US\$151,3 millones CIF en enero de 2023 a US\$135,6 millones CIF en el mismo mes de 2024.

Variación anual de las exportaciones e importaciones de zonas francas . Total nacional – Enero 2022 / Enero 2024



Fuente: DANE

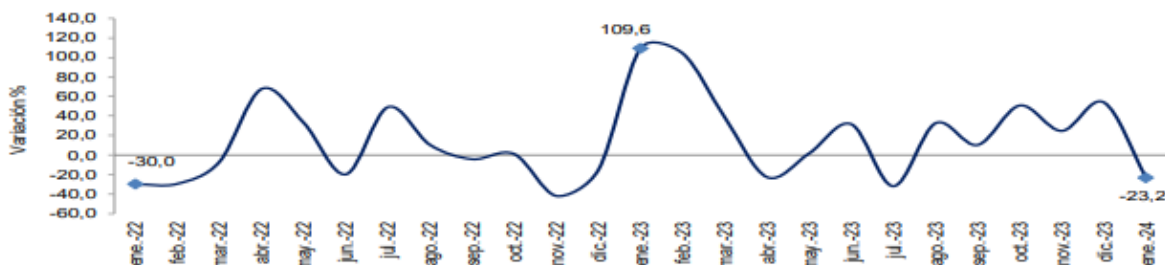
En enero de 2024 las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas registraron una disminución de 23,2%, al pasar de US\$297,9 millones FOB en enero 2023 a US\$228,7 millones FOB en el mismo mes de 2024.

Exportaciones totales Enero 2022 / Enero 2024



Fuente: DANE

Variación anual de las exportaciones totales Enero 2022 – Enero 2024



Fuente: DANE

En enero de 2024, las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes Especiales (ZFPE) registraron una disminución de 31,8%, lo que contribuyó negativamente con 18,4 puntos porcentuales a la variación total de las exportaciones (-23,2%). Por su parte, las exportaciones de las Zonas Francas Permanentes (ZFP) registraron una disminución de 11,5% con una contribución negativa de 4,8 puntos porcentuales. Las ZFP Rionegro y ZFP Barranquilla en conjunto contribuyeron negativamente con 6,5 puntos porcentuales.

En contraste, ZFP Parque central y ZFP Internacional del Atlántico aportaron en conjunto 3,3 puntos porcentuales positivos a la variación total.

Exportaciones según países de destino

En enero de 2024, la disminución de las ventas externas hacia Estados Unidos aportó negativamente 32,4 puntos porcentuales a la variación de las exportaciones (-23,2%). Así mismo, las exportaciones hacia Países Bajos y Noruega contribuyeron, en conjunto, con 6,1 puntos porcentuales negativos a la variación total. En contraste, las ventas externas de mercancías con destino a Bahamas y Puerto Rico aportaron en conjunto 9,9 puntos porcentuales positivos a la variación de las exportaciones totales.

Comportamiento del valor FOB de las exportaciones según país de destino. Enero (2024/2023)

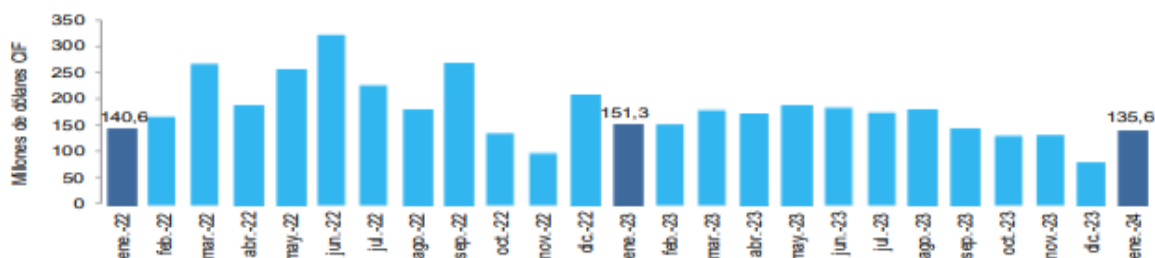
Enero 2024			
País destino	Variación (%)	Contribución (pp)	Distribución (%)
Total	-23,2		100,0
Estados Unidos	-70,5	-32,4	17,6
Países Bajos	-44,9	-3,7	5,9
Noruega	-99,7	-2,4	0,0
Bahamas	*	3,1	4,1
Puerto Rico	49,7	6,8	26,6
Demás Países	17,7	5,3	45,8

Fuente: DANE

Comportamiento general de las importaciones

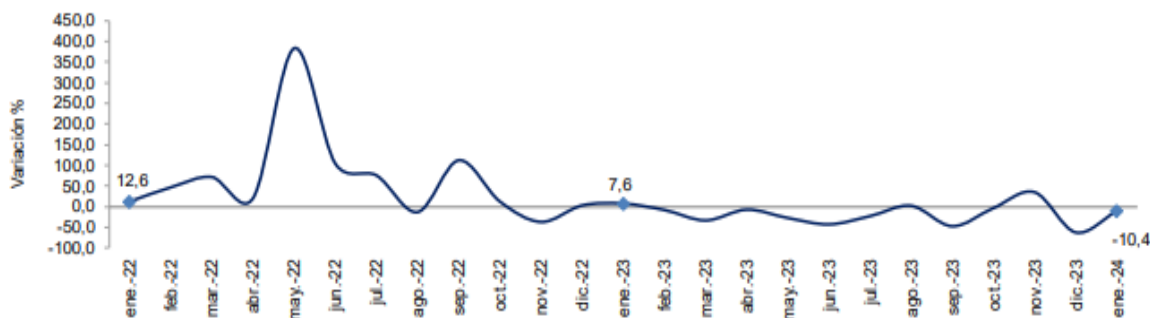
En enero de 2024 las importaciones de las zonas francas disminuyeron 10,4%, al pasar de US\$151,3 millones CIF en enero de 2023 a US\$135,6 millones CIF en el mismo mes de 2024.

Importaciones totales Enero 2023 – Enero 2024



Fuente: DANE

Variación anual de las importaciones totales Enero 2023 – Enero 2024



En enero de 2024, el comportamiento de las importaciones totales se explicó por las ZFP (-13,0%) que contribuyeron con 7,5 puntos porcentuales negativos y por las ZFPE (-6,9%) que contribuyeron con 2,9 puntos porcentuales negativos a la variación total (-10,4%). Por zonas francas, las ZFP Barranquilla y ZFP de Tocancipá aportaron en conjunto 7,1 puntos porcentuales negativos. Contrarrestan ZFP Internacional del Atlántico y ZFP Internacional de Pereira aportando en conjunto 7,3 puntos porcentuales positivos a la variación total de las importaciones.

En enero de 2024 la disminución de las compras externas a Estados Unidos aportó 5,0 puntos porcentuales negativos a la variación total de las importaciones (-10,4%). Así mismo, la disminución de las importaciones originarias de España y Polonia contribuyó en conjunto con 3,9 puntos porcentuales negativos a la variación total. En contraste, las compras externas de mercancías con origen Malasia e India aportaron en conjunto 4,2 puntos porcentuales positivos a la variación de las importaciones totales.

Comportamiento del valor CIF de las importaciones según país de origen Enero (2024/2023)

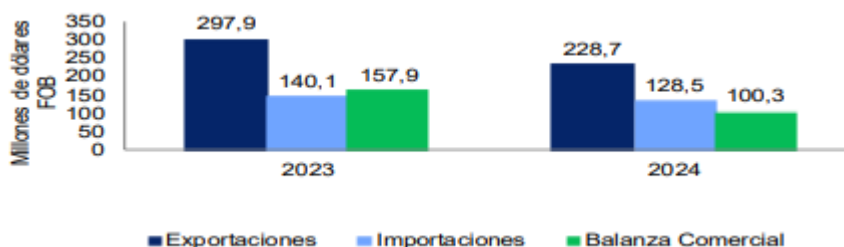
Enero 2024/2023			
País origen	Variación (%)	Contribución (pp)	Distribución (%)
Total	-10,4		100,0
Estados Unidos	-12,3	-5,0	39,8
España	-54,5	-2,4	2,2
Polonia	-91,3	-1,5	0,2
Malasia	*	1,8	2,0
India	124,5	2,4	4,9
Demás Países	-11,2	-5,7	50,9

Fuente: DANE

Comportamiento general de la balanza comercial

En enero de 2024 la balanza comercial de las zonas francas colombianas registró un superávit de US\$100,3 millones FOB. En el mismo mes del año anterior registró un superávit de US\$157,9 millones FOB.

Balanza comercial Enero 2023 – Enero 2024



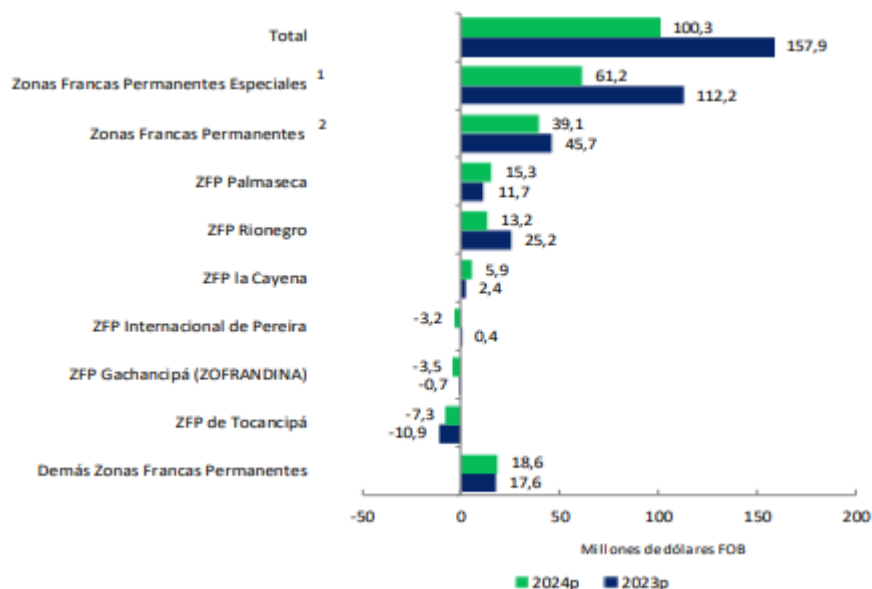
Fuente: DANE

En enero 2024, la balanza comercial de las zonas francas presentó los siguientes resultados: Las ZFPE presentaron un superávit en la balanza comercial de US\$61,2 millones FOB.

Las ZFP presentaron un superávit en su balanza comercial de US\$39,1 millones FOB.

- Los mayores superávits se registraron en la ZFP Palmaseca (US\$15,3 millones), seguida de la ZFP Rionegro (US\$13,2 millones).
- Los mayores déficits los registraron la ZFP Gachancipá (US\$3,5 millones) y la ZFP Tocancipá (US\$7,3 millones).

Balanza comercial según Zonas Francas Enero 2023 – Enero 2024

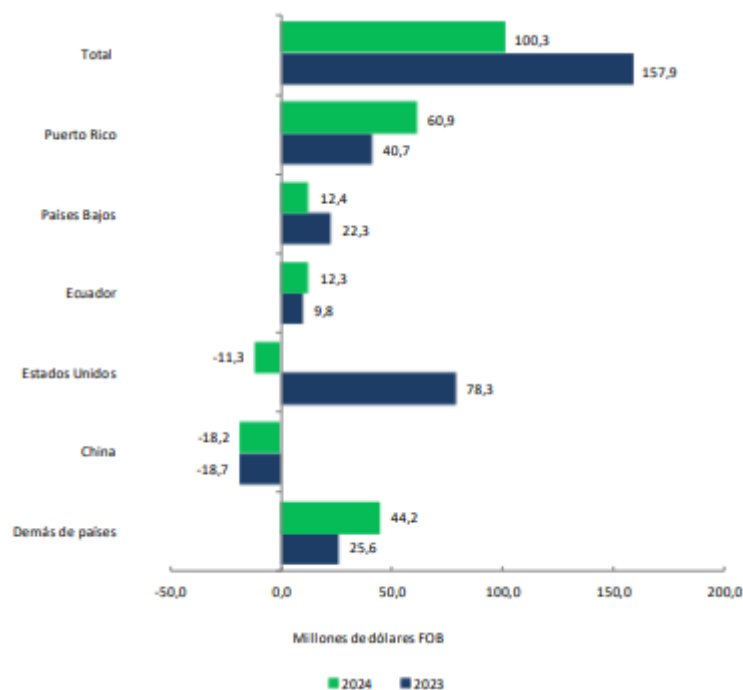


Fuente: DANE

Balanza comercial según países

En enero 2024, la balanza comercial de las zonas francas por países presentó los siguientes resultados:

- Los mayores superávits se registraron en Puerto Rico (US\$60,9 millones), Países Bajos (US\$12,4 millones) y Ecuador (US\$12,3 millones)
- Por su parte, los mayores déficits se presentaron en Estados Unidos (US\$11,3 millones) y China (US\$18,2 millones).



Fuente: DANE

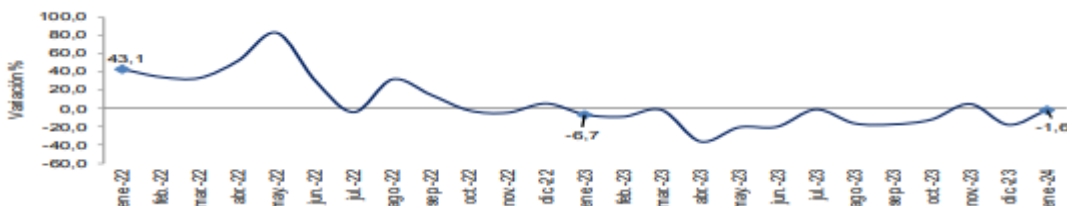
En enero de 2024 los ingresos totales de mercancías a las zonas francas colombianas disminuyeron 1,6%, al pasar de US\$2.661,0 millones CIF en enero de 2023 a US\$2.617,7 millones CIF en el mismo mes del año 2024.

Ingresos totales Enero 2022 – Enero 2024



Fuente: DANE

Variación anual de los Ingresos totales Enero 2022 – Enero 2024



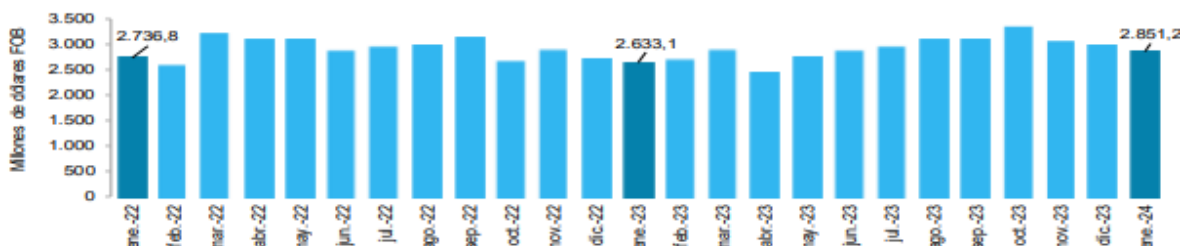
Fuente: DANE

En enero de 2024 los ingresos desde el resto del mundo disminuyeron 17,9% y contribuyeron negativamente con 6,1 puntos porcentuales a la variación total (-1,6%), así mismo los ingresos del territorio aduanero nacional aumentaron 7,2% y aportaron 4,5 puntos porcentuales positivos.

Salidas Totales

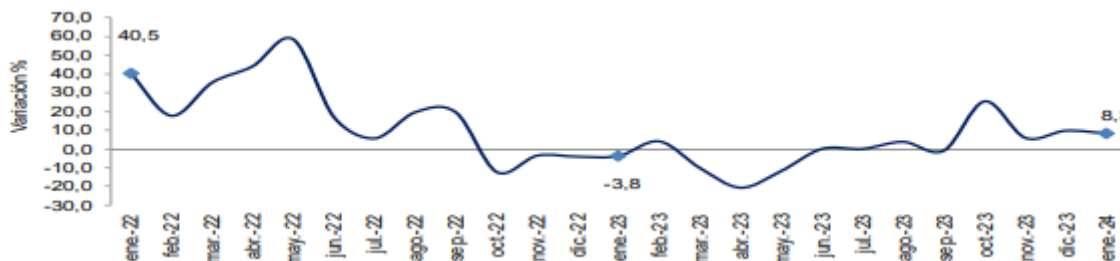
En enero de 2024, las salidas totales de mercancías desde las zonas francas colombianas aumentaron 8,3%, al pasar de US\$2.633,1 millones FOB en enero de 2023 a US\$2.851,2 millones FOB en enero de 2024.

Salidas totales Enero 2022 – Enero 2024



Fuente: DANE

Variación anual de las salidas totales Enero 2022 – Enero 2024



En enero de 2024, las salidas al Territorio Aduanero Nacional aumentaron 12,1% y aportaron 10,1 puntos porcentuales positivos a la variación total (8,3%)

ZONAS FRANCAS

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

Usuario Operador

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

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

Los requisitos para la autorización del usuario operador:

- Ser una persona jurídica debidamente constituida, domiciliada en el país y acreditar su representación legal o establecer una sucursal de sociedad extranjera legalizada, de acuerdo con las exigencias del Código de Comercio, con el único propósito de desarrollar las actividades propias de los usuarios operadores.
- Tener dentro de su objeto social: la dirección, administración, supervisión y desarrollo de actividades en zonas francas.
- Una vez autorizado incluir dentro la razón social la expresión "Usuario Operador de Zona Franca".
- Allegar la hoja de vida del personal directivo y representantes legales.
- Comprometerse a la ejecución del plan maestro de desarrollo general de la zona franca permanente y especialmente a la ejecución de los cronogramas en las condiciones y términos previstos en la normatividad.
- Los demás exigidos por las normas especiales que regulen la actividad que se pretenda desarrollar o el servicio que se pretenda prestar.

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.

Los beneficios legales del régimen franco que aplican en Colombia son:

- Tarifa única del impuesto sobre la renta del 20%
- No se causan ni pagan tributos aduaneros (IVA y arancel) en las mercancías que se introduzcan a la Zona Franca.
- Posibilidad de exportación desde Zona Franca a terceros países y al mercado nacional.
- Las mercancías de origen extranjero introducidas a la zona franca podrán permanecer en ellas indefinidamente.
- Exención del IVA para las materias primas, partes, insumos y bienes terminados que se vendan desde el territorio aduanero nacional a usuarios industriales de bienes o de servicios de Zona Franca o entre estos.

CLASES DE ZONAS FRANCAS

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

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

CARACTERIZACION DEL SECTOR DE USUARIOS OPERADORES DE ZONAS FRANCA

A la fecha hay 120 zonas francas declaradas, de las cuales 42 son zonas francas permanentes y 78 son zonas francas permanentes especiales. Adicionalmente 39 zonas francas cuentan con la autorización de usuario operador de zona franca, de estas 34 son zonas francas permanentes y 5 zonas francas permanentes especiales.

TOTAL USUARIOS OPERADORES	39
ZFPE	5
ZFP	34

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

NÚMERO DE USUARIOS OPERADORES	CANTIDAD ZONAS FRANCA ADMINISTRADAS
1	32
1	11
1	10
2	8
2	5
2	4
3	2
27	1

Experiencia de las zonas francas como usuario operador:

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

Cantidad Usuarios operadores por región:

REGIÓN	UOZF
ANDINA	16
CARIBE	11
PACÍFICA	6
ORINOQUÍA	1

Cantidad de usuarios operadores por departamentos:

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

Patrimonio Zonas Francas Permanentes

SMMLV*	Millones de Pesos	Total ZFP
0-10000	0-13.000	8
10001-20000	13.001-26.000	10
20001-30000	26.001-39.000	6
Mayor a 30001	Mayor a 39.001	10

*SMMLV 2024: \$1.300.000

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

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

Zonas Francas Permanentes declaradas - ZFP

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

Zonas Francas Permanentes declaradas - ZFP

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

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

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

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

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

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

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

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

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

Zonas Francas Permanentes Especiales declaradas - ZFPE

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

ZONA FRANCA BARRANQUILLA

Con corte a 29 de febrero de 2024, se encuentran calificados cuarenta y tres (43) usuarios, entre usuarios industriales de bienes, usuarios industriales de servicios, usuarios industriales de bienes y servicios y usuarios comerciales.

Usuarios Industriales y Comerciales ZFP Barranquilla (Febrero 29 de 2024)

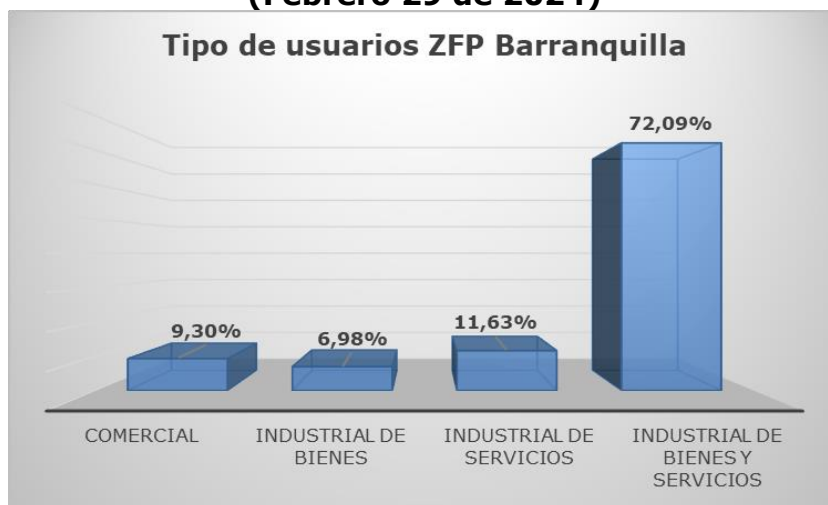
No.	Razón Social / Nombre	Tipo de usuario	Ciúu	Fecha acto de calificación	Tamaño de la empresa
1	ADAMA ANDINA B.V. SUCURSAL COLOMBIA	IND. BIENES Y SERVICIOS	2021 - Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario	9/01/2003	PEQUEÑA
2	AMERICAN CONSTRUCTION LUXURY VINYL S.A.S.	IND. BIENES	2229 - Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	31/03/2021	PEQUEÑA
3	ATUNES Y ENLATADOS DEL CARIBE S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1012 - Procesamiento y conservación de pescados, crustáceos y moluscos	26/06/2009	PEQUEÑA
4	BARRANQUILLA INDUSTRIAL DE CONFECCIONES S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1410 - Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	25/01/2012	PEQUEÑA
5	BERO LOGISTIC S.A.S.	COMERCIAL	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	4/03/2005	PEQUEÑA
6	BRENTAG COLOMBIA ZONA FRANCA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2011 - Fabricación de sustancias y productos químicos básicos	9/07/2016	PEQUEÑA
7	CASA SANTANA RON Y LICORES S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1101 - Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas	14/09/2011	PEQUEÑA
8	CASAVAL INTERNACIONAL S.A.S.	IND. SERVICIOS	8292 - Actividades de envase y empaque	15/02/2012	PEQUEÑA
9	COLOMBIAN STANDARD LOGISTIC S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	8292 - Actividades de envase y empaque	1/10/2010	PEQUEÑA
10	COMERCIAL DE NEGOCIOS ZONA FRANCA S.A.	COMERCIAL	5210 - Almacenamiento y depósito	23/03/2004	PEQUEÑA
11	COMPANIA COLOMBIANA DE INGENIERIA METALMECANICA SA	IND. BIENES Y SERVICIOS	2592 - Tratamiento y revestimiento de metales; mecanizado	14/03/2006	MEDIANA
12	COMPANIA ENVASADORA DEL ATLANTICO S.A.S.	IND. BIENES	1020 - Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos	26/06/2009	PEQUEÑA
13	CONSORCIO INDUSTRIAL ALEADOS DEL COBRE S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	3290 - Otras industrias manufactureras n.c.p.	9/11/2009	PEQUEÑA
14	CORPOACERO ZONA FRANCA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2410 - Industrias básicas de hierro y de acero	16/08/2018	GRANDE
15	EKOSOLTEC GROUP S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	4669 - Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	1/06/2016	PEQUEÑA
16	EMPRESA DE CONSTRUCCIONES BUILDING S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	4290 - Construcción de obras de ingeniería civil	10/02/2023	PEQUEÑA
17	ENRECAR INTERNATIONAL TRADING S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	4530 - Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (tijos) para vehículos	8/03/2011	PEQUEÑA
18	ESPECIALIDADES QUIMICAS INDUSTRIALES S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	4661 - Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y otros	11/06/2009	PEQUEÑA
19	GS METAL S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2410 - Industrias básicas de hierro y de acero	2/06/2022	PEQUEÑA
20	HORIZON COMPANY S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	3312 - Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	2/03/2018	PEQUEÑA
21	I.B.S. ZONA FRANCA S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1410 - Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	28/09/2000	PEQUEÑA
22	INDUSTRIA ARTICULOS S.A.S.	IND. BIENES	2014 - Fabricación de caucho sintético en formas primarias	10/02/1998	PEQUEÑA
23	INVERSIONES MIROS S.A.S.	COMERCIAL	5210 - Almacenamiento y depósito	25/06/2009	PEQUEÑA
24	KRUGER PARK ENTERPRISES S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1410 - Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	10/11/2010	PEQUEÑA
25	LABORATORIOS RETY DE COLOMBIA S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2023 - Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir	20/06/1994	PEQUEÑA
26	LOGISTICA E INVERSIONES GLOBAL S.A. INGLOBAL S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	5224 - Manipulación de carga	11/10/2007	PEQUEÑA
27	MADMECO S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1630 - Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería	4/10/2007	PEQUEÑA
28	MANUFACTURAS ALVAN S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1523 - Fabricación de partes del calzado	26/06/2009	PEQUEÑA
29	METALQUIPOS Y RECICLADOS S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	4665 - Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra	27/12/2004	PEQUEÑA
30	PANELTEC S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso	27/06/2007	PEQUEÑA
31	PLATAFORMA PETROLERA DEL RIO MAGDALENA PETROMAG S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	5210 - Almacenamiento y depósito	23/08/2011	MEDIANA
32	PORTMAGDALENA S.A.	IND. SERVICIOS	5222 - Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte	6/01/2004	PEQUEÑA
33	PROSIGNA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1089 - Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	24/03/2006	MEDIANA
34	PRUDENCIAL SERVICES S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	8292 - Actividades de envase y empaque	4/05/2005	PEQUEÑA
35	QUIMPAC LOGISTICA S.A.S.	IND. SERVICIOS	8299 - Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	29/03/2010	PEQUEÑA
36	ROMIL DE COLOMBIA ZONA FRANCA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	4661 - Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y otros	18/02/2010	PEQUEÑA
37	SERCOLPACK CARIBE S.A.S.	IND. SERVICIOS	8292 - Actividades de envase y empaque	6/01/2011	MEDIANA
38	SISCOM ZONA FRANCA S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	2023 - Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir	23/03/2004	PEQUEÑA
39	TECNOLOGIAS DE CONDUCCION Y CONTROL TCL S.A.	COMERCIAL	4663 - Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería	5/12/2002	PEQUEÑA
40	TERMINAL DE LIQUIDOS DE BARRANQUILLA S.A.	IND. BIENES Y SERVICIOS	1921 - Fabricación de productos de la refinación del petróleo	26/12/2000	PEQUEÑA
41	TERMINAL QUIMICO ZONA FRANCA S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	5210 - Almacenamiento y depósito	17/12/2010	PEQUEÑA
42	TRANSCONT ZONA FRANCA S.A.S.	IND. SERVICIOS	5229 - Otras actividades complementarias al transporte	12/12/2016	PEQUEÑA
43	ZONAGEN S.A.S.	IND. BIENES Y SERVICIOS	3511 - Generación de energía eléctrica	11/05/2009	PEQUEÑA

Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

Por tipo de usuarios

Los usuarios calificados en la Zona Franca de Barranquilla se clasifican así: industriales de bienes y servicios (72,09%), industriales de servicios 11,63%), comerciales (9,30%) y por último, industriales de bienes (6,98%).

Tipo de Usuarios Calificados en ZFP Barranquilla (Febrero 29 de 2024)



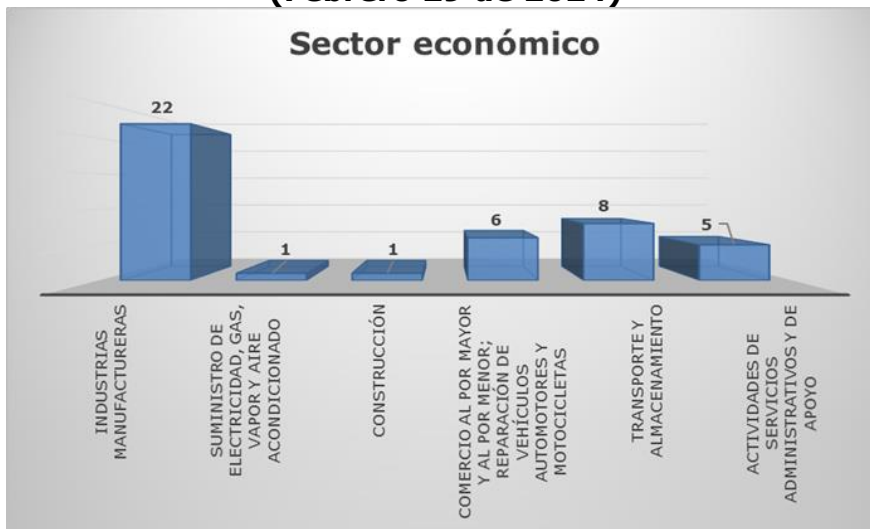
Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

Por sector económico

La actividad económica principal que concentra el mayor número de usuarios en la Zona Franca de Barranquilla corresponde a actividades de la industria manufacturera, con **22** usuarios que representan el 51,16%. Seguida por actividades del sector de transporte y almacenamiento, con **8** usuarios

calificados, equivalente al 18,60%, luego se encuentran las actividades del sector de comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas, que concentran **6** usuarios calificados, equivalente al 13,95%, seguido por actividades de servicios administrativos y de apoyo, con **5** usuarios calificados, equivalente al 11,63%. Finalmente, se encuentra la actividad "Generación de energía eléctrica" y "Construcción de otras obras de ingeniería civil", con **2** usuarios que representa el 4,66%.

Sector económico Usuarios Calificados ZFP Barranquilla (Febrero 29 de 2024)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

Por tamaño

De los 22 usuarios calificados ubicados en la zona franca, se observa que la sociedad Corpoacero Zona Franca S.A.S., es la única empresa grande, la cual representa 2,33% del total.

El grupo de empresas medianas reúne a cuatro (4) empresas que representan el 9,30% y el restante corresponde a treinta y ocho (38) pequeñas empresas con una participación del 88,37%, sin registro microempresas.

Tamaño empresa de Usuarios Calificados ZFP Barranquilla (Febrero 29 de 2024)



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

Inversión y empleo

Inversión

Con corte a 31 de diciembre de 2023, según el informe trimestral la Zona Franca de Barranquilla reporta inversiones por cuarenta y tres mil doscientos dieciocho millones de pesos m/cte. (\$43.218 millones).

Por su parte, los usuarios calificados han ejecutado inversiones por seiscientos dieciséis mil quinientos ochenta y un mil millones de pesos m/cte. (\$616.581 millones).

La composición del capital de los usuarios de la Zona Franca de Barranquilla constituye el 79,07% de capital nacional, seguido por el 11,63% correspondiente a capital mixto (nacional y extranjero), y finaliza con el 9,30% conformado por capital extranjero.

**Capital Usuarios Zona Franca de Barranquilla
(Febrero 29 de 2024)**



Fuente: Información aplicativo usuarios calificados (MinCIT)

Empleo

En cuanto al empleo generado con corte a 31 de diciembre de 2023, la Zona Franca de Barranquilla reporta 140 empleos directos, 58 empleos indirectos. Por su parte, los usuarios calificados reportan 2.018 empleos, para un total de 2.216 empleos.

Exportaciones

**Exportaciones ZFP Barranquilla
EXPORTACIONES ANUALES**

ZONA FRANCA	2022 (Miles USD FOB)	2023 (Miles USD FOB)
BARRANQUILLA	221.816	203.335

Fuente: DANE

De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, las exportaciones realizadas por la Zona Franca de Barranquilla para el año 2022 fueron de USD 221.8 millones de dólares FOB y para el año 2023 disminuyeron a USD 203.3 millones de dólares FOB, registrando una disminución de 8.33% frente al 2022.

Importaciones

Importaciones ZFP Barranquilla

IMPORTACIONES TOTALES		
ZONA FRANCA	2022 (Miles USD CIF)	2023 (Miles USD CIF)
BARRANQUILLA	216.589	130.428

Fuente: DANE

Las importaciones realizadas por la Zona Franca de Barranquilla para el año 2022 fueron de USD 216.5 millones de dólares CIF y para el año 2023 fueron de USD 130.4 millones de dólares CIF; registrando una disminución del 39.78% en el año 2023 frente al 2022.

2.8.2 ANÁLISIS DE LA OFERTA

2.8.2.1. Análisis concreto del sector.

ANÁLISIS DE RENTA – ZONA FRANCA BARRANQUILLA

Área Bruta: Es la correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar, sin excluir áreas viales y de cesiones³.

Área No Desarrollable: Áreas afectadas de conformidad con el Decreto 0212 de 2014 (POT de Barranquilla), la cual corresponde a: i) Rondas Hídricas, ii) Zona de Manejo de Protección Ambiental -ZMPA, iii) Cesiones y iv) Afectaciones.

Área Neta Urbanizable: Se entiende por área neta urbanizable la que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos⁴.

³ Definición relacionada en el numeral 38 del glosario adjunto al POT de Barranquilla, Decreto 0212 de 2014

⁴ Definición relacionada en el numeral 52 del glosario adjunto al POT de Barranquilla, Decreto 0212 de 2014

Área Útil: Es la resultante de restarle al **Área Neta Urbanizable**, las Áreas de las Vías (locales, principales), y las Zonas Verdes y Comunes de Cesión⁵.

Índice de Ocupación: Es el porcentaje resultante de la relación máxima admisible entre el área construida a nivel de la primera planta y la superficie del lote⁶, el cual corresponde al 0.4 para el predio objeto de análisis.

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

Área Ocupada con Infraestructura: Corresponde al área ocupada con infraestructura o construcciones no convencionales.

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

Área Libre Descubierta: Corresponde a los espacios o lotes que cuentan con urbanismo, pero que no pueden presentar construcción alguna.

A continuación, se presenta el comportamiento de la oferta y el comportamiento del precio de renta durante los trimestres de las vigencias 2021, 2022 y 2023.

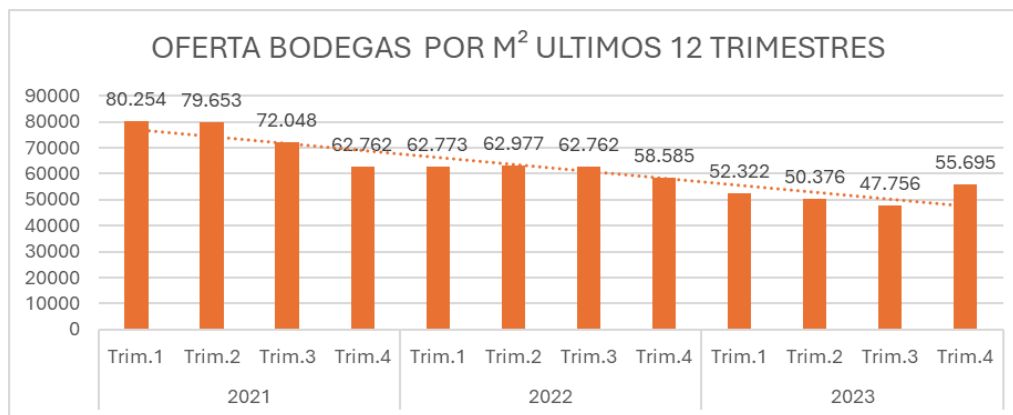
OFERTA BODEGAS

Según los reportes de mercado industrial de Barranquilla publicados por la Inmobiliaria Colliers⁷, la oferta de bodegas ha disminuido en 30.6% durante los últimos tres años, pasando de 80.254 m² en marzo de 2021 a 55.965 m² a diciembre de 2023, el valor más bajo registrado durante este periodo es el del tercer trimestre de 2023 fecha en la que se registró una oferta de 47.756 m², con una tal como se muestra a continuación:

⁵ Definición relacionada en el numeral 58 del glosario adjunto al POT de Barranquilla, Decreto 0212 de 2014

⁶ Definición relacionada en el numeral 190 del glosario adjunto al POT de Barranquilla, Decreto 0212 de 2014

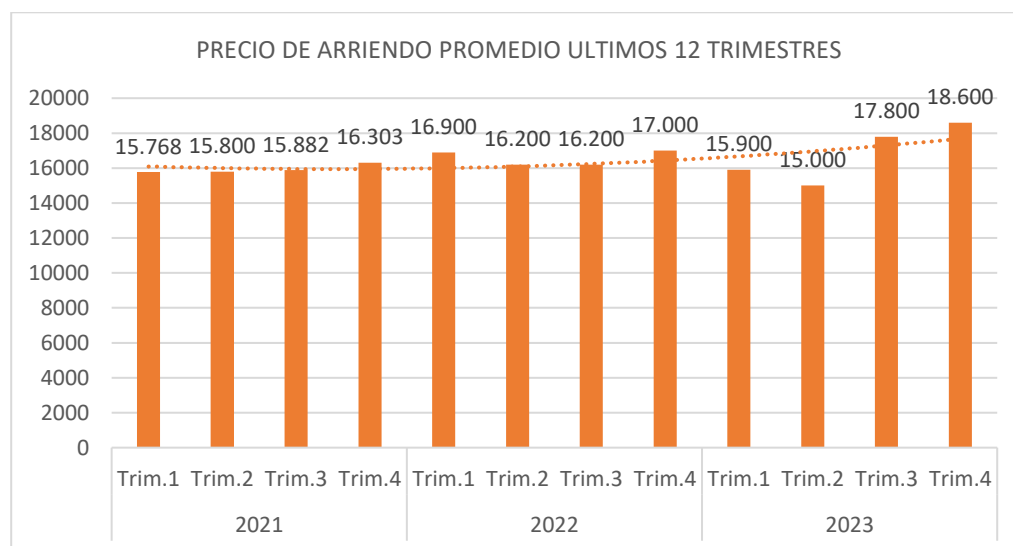
⁷ Disponible en : <https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40datez32xpublished%20descending> , fecha de consulta: 8 de abril de 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

Teniendo en cuenta la variación en la oferta de bodegas en el sector, “Colliers Internacional estima que la oferta (...) continúe decreciendo a un ritmo menos acelerado al registrado en periodos anteriores, entre los que sobresalen los parques industriales de las Clases A+ y B, donde se esperan movimientos más conservadores. Sin embargo, este comportamiento está atado a la configuración de **nuevos proyectos dentro de especificaciones prime y BTS que empiecen a ser comercializados y permitan cubrir la demanda insatisfecha en estos segmentos**” (negrilla fuera de texto) (Colliers, 2024).

Ahora bien, según los reportes de mercado industrial de Barranquilla publicados por la Inmobiliaria Colliers⁸, el precio de renta por m² durante los últimos 12 trimestres, se observa un crecimiento 17,96%, pasando de \$15.768 m² en marzo de 2021 a \$18.600 m² en diciembre de 2023, valor más alto desde marzo de 2023, tal como se muestra a continuación:



Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers Internacional

⁸ Disponible en : <https://www.colliers.com/es-co/investigacion#sort=%40date%3Apublished%20descending> , fecha de consulta: 8 de abril de 2024

Adicionalmente, Colliers Internacional "(...) **estima un crecimiento en los valores de renta durante el próximo año**, teniendo en cuenta las entregas proyectadas que ya cuentan con valores acordes a factores como la inflación y los costos de construcción, así como la dinámica de la demanda actual"(sic). (negrilla fuera de texto) (Colliers, 2024)

Basándose en lo anterior, se plantearon dos modelos de regresión potencialmente adecuados para representar la mayoría de las variaciones identificadas en los datos a saber: i) los modelos de regresión polinómica de grado n y, ii) los modelos de regresión exponencial polinómica de grado n .

Los modelos de regresión polinómica son aquellos de la forma:

$$y = \beta_0 + \beta_1x + \beta_2x^2 + \dots + \beta_nx^n + \epsilon$$

Donde ϵ representa un término de error aleatorio con un valor esperado cero, asumiendo que los residuos se distribuyen de forma normal con varianza constante. Cada término $\beta_i x^i$ modela la contribución del i -ésimo término polinómico, permitiendo flexibilidad en la forma de la relación entre la variable independiente x y la variable dependiente y .

Por otro lado, los modelos de regresión exponencial polinómica de grado n son una forma híbrida que combina características de la regresión polinómica y la regresión exponencial. Este modelo suele usarse cuando se espera que la relación entre la variable independiente x y la variable dependiente y no solo sea *no lineal*, sino que también, pueda crecer (o decrecer) a una tasa que se acelera (o desacelera) a medida que x aumenta.

La forma general del modelo es:

$$y = ae^{\beta_0 + \beta_1x + \beta_2x^2 + \dots + \beta_nx^n} + \epsilon$$

Aquí, y es la variable dependiente que se pretende modelar o predecir, x es la variable independiente, a es un coeficiente que escala la función, β_i son los coeficientes del polinomio de grado n que forman el exponente, y ϵ es el término de error aleatorio, asumiendo típicamente una distribución normal con media cero y varianza constante.

Dado que ambos modelos se basan en el uso de polinomios, el grado de estos es un factor crucial, en tal sentido, se ha optado por limitar la complejidad a polinomios de grado 3 como máximo. Esta elección se fundamenta en la necesidad de adherirse al principio de parsimonia y prevenir el sobreajuste, que puede surgir con polinomios de orden superior. Un polinomio de tercer grado es capaz de modelar una curvatura significativa de los datos, proporcionando así un balance óptimo entre una representación fiel de las tendencias observadas y la simplicidad del modelo.

Ahora bien, para la elección del modelo se consideraron dos métricas de rendimiento, el coeficiente de determinación R^2 y el criterio de información de Akaike (AIC). En primer lugar, el coeficiente de determinación R^2 es una medida de la magnitud de dispersión de la variable dependiente puede ser explicada por el modelo de regresión, es una proporción que varía de 0 a 1, donde un valor más alto indica que el modelo explica más variabilidad, y se calcula con la fórmula:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum (y_i - \hat{y}_i)^2}{\sum (y_i - \bar{y})^2}$$

donde:

- y_i : Valor observado del i -ésimo dato.
- $\hat{y}_i$: Valor predicho por el modelo para el i -ésimo dato.
- $\bar{y}$: Promedio de los valores observados.

Es crucial entender que pese a que un R^2 alto puede ser indicativo de un buen ajuste, no garantiza que el modelo sea el apropiado, ya que no toma en cuenta la posibilidad de sobreajuste o la relevancia de los predictores.

Por otra parte, el AIC estima la pérdida de información al usar un modelo para representar el proceso que generó los datos. En general, un modelo con un AIC menor se considera mejor, ya que indica un equilibrio entre la complejidad del modelo y su ajuste a los datos, además de ser particularmente útil para la comparación de modelos, ya que penaliza la complejidad excesiva y por lo tanto ayuda a prevenir el sobreajuste. El AIC se calcula a través de la siguiente fórmula:

$$AIC = 2k - 2\ln(L)$$

Donde:

- k : Número de parámetros estimados por el modelo
- L : Máxima verosimilitud del modelo, es decir, la probabilidad de que el modelo produzca los datos observados.

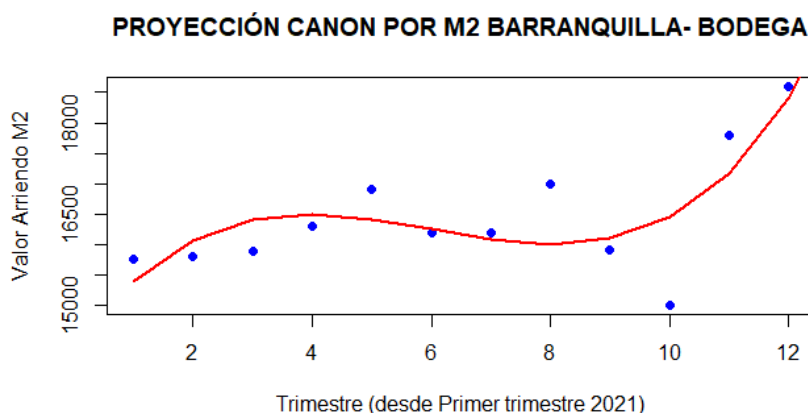
Con base en lo expuesto, se procede a exhibir los resultados correspondientes a las métricas de rendimiento, derivados de la implementación de los diversos modelos estadísticos previamente discutidos:

Modelo de regresión	R^2	AIC
Polinómico de grado 1	27,78%	164,517
Polinómico de grado 2	35,03%	165,247
Polinómico de grado 3	58,67%	161,819

Modelo de regresión	R ²	AIC
Exponencial Polinómico de grado 1	26,14%	-68,712
Exponencial Polinómico de grado 2	32,37%	-67,770
Exponencial Polinómico de grado 3	56,09%	-70,954

Se observa que los modelos con los valores más altos de R^2 corresponden al polinómico de grado 3 y al exponencial polinómico de grado 3. El primero presenta el mayor, lo cual indica un buen ajuste al comportamiento histórico del valor del canon por m² de las bodegas en Barranquilla. Sin embargo, a pesar de que el polinómico de grado 3 tiene un R^2 relativamente alto, es el modelo exponencial polinómico de grado 3 el que muestra no solo un R^2 considerable, sino también el AIC más bajo entre todas las variantes modeladas. Esta combinación de un R^2 robusto y el AIC más bajo sugiere que el **modelo exponencial polinómico de grado 3** no solo proporciona un ajuste confiable, sino que también mantiene un equilibrio óptimo entre la complejidad del modelo y la capacidad de ajuste, lo cual lo posiciona como **el candidato más prometedor para ofrecer predicciones precisas entre los modelos evaluados**.

La gráfica subsiguiente ilustra la curva proyectada por el modelo exponencial polinómico de grado 3 para el valor del canon por metro cuadrado en bodegas de Barranquilla. Se destaca la adecuación de la curva estimada, que se ajusta estrechamente a los valores reales observados, lo cual refuerza la confiabilidad de las estimaciones realizadas por este modelo.



Fuente: Elaboración propia a partir de Colliers internacional

Según el modelo antes expuesto **la proyección dada para el primer trimestre de 2024 es de \$20.355 M/Cte.** La tabla adjunta muestra los valores reales frente a los estimados y sus respectivos errores. Es notable el error promedio de la estimación, que se sitúa en -11,49, indicativo de un desajuste promedio menor en comparación con la magnitud de los valores

con los que opera el modelo. Esto denota una estimación precisa y certera así:

Fecha	Valor M2	Valor estimado	Error
31/03/2021	\$15.767,87	\$15.385,76	-\$382,11
30/06/2021	\$15.800,25	\$16.055,78	\$255,53
30/09/2021	\$15.882,35	\$16.404,47	\$522,12
31/12/2021	\$16.303,30	\$16.497,12	\$193,82
31/03/2022	\$16.900,00	\$16.415,98	-\$484,02
30/06/2022	\$16.200,00	\$16.249,33	\$49,33
30/09/2022	\$16.200,00	\$16.084,66	-\$115,34
31/12/2022	\$17.000,00	\$16.006,37	-\$993,63
31/03/2023	\$15.900,00	\$16.098,15	\$198,15
30/06/2023	\$15.000,00	\$16.449,74	\$1.449,74
30/09/2023	\$17.800,00	\$17.168,75	-\$631,25
31/12/2023	\$18.600,00	\$18.399,79	-\$200,21
31/03/2024		\$ 20.355,36	

2.8.2.2. ANÁLISIS DE RENTA – ZONA FRANCA BARRANQUILLA

Se definieron valores para las siguientes áreas:

- Área Ocupada por Bodegas.
- Área Administrativa.
- Área Ocupada con Infraestructura.
- Lote Urbanizado.
- Área Libre Descubierta.

TIPO ÁREA	
ÍTEM	ÁREA M2
ÁREA OCUPADA POR BODEGAS **	242,638.00
ÁREA DEL EDIFICIO ADMÓN. MAS PARQUEADERO ***	1,469.00
ÁREA OCUPADA CON INFRAESTRUCTURA	90,584.00
LOTE URBANIZADO	55,188.00
ÁREA LIBRE DESCUBIERTA	148,462.00
ÁREA ÚTIL	538,341.00
ÁREA DE PROTECCIÓN TOTAL	225,403.00
ÁREA ANDENES, VIAS, PARQUES	210,953.00
ÁREA NO DESARROLLABLE *	436,356.00
ÁREA BRUTA	974,697.00

NOTAS

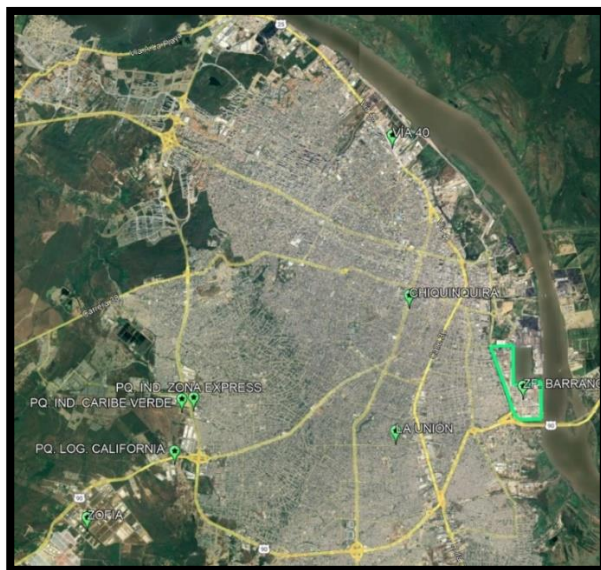
* Área afectadas de conformidad por el Decreto 0212 de 2014 (POT de Barranquilla), correspondientes a: Rondas Hídricas, Zona de Manejo de Protección Ambiental -ZMPA, Cesiones y Afectaciones.

** El área construida presentada corresponde a la suma de las áreas proyectadas en primer piso (huella de la edificación).

*** El área presentada para las dependencias administrativas, corresponde al área proyectada de estas en primer piso (huella de la edificación), sin embargo; el área a arrendar en estas dependencias, corresponde a 3,949.41 m2.

ÁREA OCUPADA POR BODEGAS Y ÁREA ADMINISTRATIVA

Con el fin de determinar el valor de renta para las bodegas localizadas en la ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA, se optó por validar el mercado de bienes inmuebles semejantes dentro de los Municipios de Barranquilla y Galapa del Departamento del Atlántico, localizando así un total de 19 ofertas distribuidas en diferentes Parques Industriales, la Zona Franca Internacional del Atlántico y bodegas sobre el corredor conocido como Vía 40.



De lo anterior se logró determinar conforme al estudio de las ofertas encontradas en Parque industrial, Vía 40 y Zona Franca, los valores de renta por m2 oscilan entre los \$12.650 M/Cte., y los \$18.200 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, el análisis de las ofertas se debe efectuar dentro de *Parques Industriales* y el sector conocido como *Vía 40*, ubicados dentro del Municipio de Barranquilla.

En el análisis y depuración del mercado, se encontraron 9 ofertas en renta dentro de Parques Industriales y el sector Vía 40, los cuales su valor esta entre los \$16.782 M/Cte., y los \$18.079 M/Cte., con un coeficiente de variación del 3.72%, entendiéndose que las ofertas 1, 3, 8, 14, 15, 16, 17, 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 1 – Solid Group LTDA. Bodega con un área construida de 987,45 m2 con una altura en cumbreras 11 metros. La bodega cuenta con capacidad de piso de 4 toneladas por m2, portón de acceso amplio para camiones y mulas, ventilación natural superior, iluminación en área de bodega en lámpara y amplias zonas verdes. La bodega se encuentra ubicada en un excelente parque empresarial el cual cuenta con portería principal con control de acceso y salida, zona de descargue vigilada las 24 horas, circuito cerrado de televisión, servicios públicos, acceso para tracto mulas, vigilancia privada 24/7, muelle de cargue y rampa de acceso, amplias zonas verdes, excelente ubicación en una de las zonas industriales más importantes de la ciudad, una de las zonas más seguras por su ubicación cerca de los puertos y cómodas vías de acceso.
- Oferta 3 – Solid Group LTDA. Bodega con un área total construida con mezanine de 2.520,17 m2 con 10 metros de altura libre, resistencia piso de 5 tons/m2, muelles de carga, parqueaderos vehículos livianos, recepción, excelente iluminación natural y artificial, ventanería en aluminio, vidrios templados, oficinas elaboradas con aire acondicionado, primer nivel se acondicionarán baños para empleados, bodegas modulares en venta y renta, mezzanine desde 100 m2 para áreas administrativas, techo en lámina terco-acústica, amplio acceso y vías de tránsito interno, 25 kva por cada 1.000 m2 de bodega, iluminación led, redes de media y alta tensión subterráneas, fibra óptica, subestación con transformadores tipo pedestal, CCTV, estación de servicio, locales comerciales.
- Oferta 8 – Arenas S.A. Bodega con estructura en concreto de 3.000 libras de fuerza por pulgada cuadrada(PSI) con columnas de 3.500 PSI y acero de refuerzo de 60.000 PSI. Edificio para oficinas construido en concreto reforzado utilizando sistema antisísmico, escaleras en concreto reforzado, transformador de 75kwa de capacidad, impermeabilizado con gomortero en la cubierta, acabados de muros exteriores son en placas abujardadas combinadas con muros pañetados y pintados en vinilo, bloques de cemento vibrado al igual que la placa de cubierta, cuenta con zapatas aisladas y viga de amarre en ambos sentidos utilizando una zapata central en la viga de amarre tipo muerto en la sección norte-sur con pórticos.
- Oferta 14 – Finanzal Inmobiliaria. Bodega independiente con 110mts en área de oficinas.
- Oferta 15 – Arenas S.A. Bodega en parque industrial, ubicada estratégicamente cerca de la Vía 40 en la Ciudad de Barranquilla, con buenas vías de acceso para mulas y camiones, cerca de puertos, zonas

francas y vías importantes de comunicación como la circunvalar y el corredor portuario; en el sector se encuentran ubicadas grandes y reconocidas compañías a nivel nacional e internacional, además hay facilidad de rutas de transporte público. La bodega cuenta con 1.279 m² de almacenamiento, especificaciones internacionales, 1 muelle, rampa de acceso, 12 metros de altura a la copa, piso de alta resistencia, baños, excelente ventilación, techo con láminas para luz natural, posibilidades de estantería y de asignar potencia eléctrica en kva. El parque cuenta con vigilancia privada, circuito cerrado de tv, garita de control, un patio amplio de maniobras, subestación eléctrica, parqueadero de visitantes y sistema de planta solar que garantiza una energía confiable.

- Oferta 16 – Financar S.A. Bodega para estrenar ubicada dentro de parque industrial, amplia, fresca, bien iluminada. cuenta con pisos en concreto con capacidad de 7 toneladas, altura 9 mts a hombro. Cuenta con muelle de descargue y rampa, área de oficina, resistencia piso 5ton/mt², capacidad energía: 35 kva cada una. Ubicado entre Barranquilla y Galapa . Áreas arrendables por bodega, área almacenamiento cubierta: 583 mts², área almacenamiento aire libre: 73 mts², área oficinas: 97 mts².
- Oferta 17 – Certain Pezzano. Bodega de 2.224 M² construidos + patio de maniobras de 540M² para un total de 2.764 M² 4 muelles y una rampa de acceso 12M de altura capacidad eléctrica de 30KVA sector industrial sobre la circunvalar.
- Oferta 18 – Financar S.A. Excelente bodega ubicada en parque industrial sobre la circunvalar, capacidad eléctrica 25 28 KVA, área cocineta y cafetería. Las oficinas se entregan con aires acondicionados en funcionamiento, el espacio de almacenamiento en estructura metálica ubicado al lado de las oficinas podrá ser modificado según las necesidades del arrendatario, a sus costas.
- Oferta 19 – Financar S.A. Excelente bodega ubicada en parque industrial sobre la circunvalar, capacidad eléctrica 25 28 KVA, área cocineta y cafetería. Las oficinas se entregan con aires acondicionados en funcionamiento, el espacio de almacenamiento en estructura metálica ubicado al lado de las oficinas podrá ser modificado según las necesidades del arrendatario, a sus costas.

Con estas ofertas se efectuó el análisis estadístico definiendo un Coeficiente de Variación equivalente al 3.72% el cual se encuentra acorde con lo previsto en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008⁹ del IGAC donde se indica que *"Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien"*; así las cosas, como resultado de este

⁹ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

ejercicio se indica que la media de la estadística es equivalente a \$17.430 pesos M/Cte., valor que se adopta para la determinación de las áreas ocupadas por bodegas y el área administrativa. Los resultados se expresan en la siguiente tabla:

PQ. INDUSTRIAL Y VIA 40	
OFERTAS	VALOR M²
1	\$ 17.722.42
3	\$ 17.498.82
8	\$ 18.666.67
14	\$ 17.500.00
15	\$ 17.536.00
16	\$ 16.500.00
17	\$ 16.501.93
18	\$ 17.470.00
19	\$ 17.477.38
PROMEDIO	\$ 17.430
DESVIACION ESTANDAR	\$ 649
COEFICIENTE DE VARIACION	3.72%
VALOR MÍNIMO	\$ 16.782
VALOR MÁXIMO	\$ 18.079
VALOR ADOPTADO	\$ 17.430

A partir de lo observado, se ha calculado un intervalo de predicción al 99,5%, considerando la cantidad de datos y la necesidad de capturar la incertidumbre inherente. El intervalo resultante varía entre \$17.088,98 pesos M/Cte. y \$24.246,09 pesos M/Cte. Este intervalo encuentra coherencia con el valor de \$17.430 pesos M/Cte. estimado por el análisis de áreas y rentas y la proyección realizada por el modelo (\$20.335,36).

Este resultado valida aún más la proyección realizada por el modelo exponencial polinómico de grado 3, evidenciando la complementariedad de los resultados obtenidos mediante métodos descriptivos e inferenciales y la efectividad al momento de capturar tendencias subyacentes de los datos históricos, a pesar del tamaño de la muestra.

En ese sentido, una vez aplicado el modelo exponencial polinómico de grado 3 y contrastado con el análisis de áreas y rentas, ¿se adopta la cifra de \$20.335,36 como precio por metro cuadrado de renta por el área de bodegas (usuario final).

ÁREA OCUPADA CON INFRAESTRUCTURA

Con el fin de determinar el *Índice de capitalización* para las ofertas analizadas anteriormente, se empleo la formula prevista en el Numeral 8 del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008, así:

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

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:

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

Esta fórmula se utilizó para cada una de las ofertas, determinando que el rango en que varía el *índice* oscilaba entre el 0.67% al 0.81%.

Posteriormente, con el fin de establecer el índice de capitalización, se optó por adoptar el promedio del análisis estadístico, el cual corresponde al valor de 0.74%. Los resultados de este ejercicio se expresan en la siguiente tabla:

PQ. INDUSTRIAL Y VIA 40			
OFERTAS	VALOR M ² RENTA	VALOR M ² VENTA	INDICE CAPITALIZACIÓN
1	\$ 17.722	\$2.936.858	0.60%
3	\$ 17.499	\$2.464.119	0.71%
8	\$ 18.667	\$2.166.667	0.86%
14	\$ 17.500	\$2.500.000	0.70%
15	\$ 17.536	\$2.345.582	0.75%
16	\$ 16.500	\$2.191.235	0.75%
17	\$ 16.502	\$2.248.201	0.73%
18	\$ 17.470	\$2.265.060	0.77%
19	\$ 17.477	\$2.299.390	0.76%
PROMEDIO	\$ 17.430	\$ 2.379.679	0.74%
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 649	\$ 237.427	0.07%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.72%	9.98%	9.28%
VALOR MÍNIMO	\$ 16.782	\$ 2.142.252	0.67%
VALOR MÁXIMO	\$ 18.079	\$ 2.617.106	0.81%
VALOR ADOPTADO	\$ 17.430	\$ 2.379.679	0.74%

Con base en lo anterior y con el fin de determinar el valor renta para lotes o patios, se realizó un análisis de mercado de lotes en venta sobre el sector de la Vía 40 determinando como valor de venta por m2 equivalente a \$ 950.400 pesos M/Cte.

LOTES VIA 40	
OFERTAS	Terreno m2
2	\$ 951.087
3	\$ 1.025.801
4	\$ 1.105.004
PROMEDIO	\$ 1.027.297
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 76.969
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.49%
VALOR MÍNIMO	\$ 950.328
VALOR MÁXIMO	\$ 1.104.267
VALOR ADOPTADO	\$ 950.400

Teniendo el valor de venta y la tasa de capitalización se procede a calcular la renta del área ocupada con infraestructura 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:

$$r = Ai$$

$$r = (950.400) * (0.81\%)$$

$$r = 7.663,85$$

Por lo anterior, se obtiene un valor de renta para el área ocupada con infraestructura de \$7.663 pesos M/Cte.

LOTE URBANIZADO Y ÁREA LIBRE DESCUBIERTA

Para la estimación del valor de arrendamiento por metro cuadrado en lotes, se ha considerado la siguiente base de datos de Galería inmobiliaria:

Proyecto	Valor arr/m2
Zona Franca del Atlántico (ZOFIA)	\$ 9.000,00
Zona Franca de Barranquilla	\$ 10.000,00
Parque Industrial Galapa	\$ 5.500,00
Zona Franca Parque Central	\$ 4.000,00
Zona Franca Palermo	\$ 6.500,00

Zona Franca Tayrona	\$ 4.500,00
---------------------	-------------

Dada la cantidad de datos disponibles, se opta por utilizar métodos descriptivos para estimar el valor de la renta. En tal sentido, la media aritmética se considera como el estimador más adecuado, puesto que ofrece un punto de equilibrio entre los valores extremos del conjunto de datos. Esta cualidad la hace particularmente valiosa, ya que el resultado refleja un promedio de los precios de arrendamiento, proporcionando una perspectiva global de los costos en distintas zonas y facilitando una referencia central para la comparación. Aplicando esta metodología, se estima que el valor adecuado para la renta es de \$6.583 M/Cte.

Adicionalmente, se consultaron otras publicaciones de las inmobiliarias Colliers internacional, Newmark y JLL, con el fin de contrastar el valor obtenido; sin embargo, no se encontraron publicaciones que permitieran establecer el precio de renta por metro cuadrado para la vigencia 2023 en lotes y/o patios en el área circundante a la zona franca de Barranquilla.

En ese sentido y con el fin de establecer un valor de renta por m² para el área ocupada con infraestructura y lotes se procedió a verificar la información con fuentes exógenas de mercado.

Para estimar el valor del lote urbanizado y área libre descubierta, se empleó la misma metodología señalada en el acápite anterior, esto es, calculando el rango en que varía el *índice de capitalización*, el cual oscilaba entre el 0.67% al 0.81%. Posteriormente, con el fin de establecer el índice de capitalización, se optó por adoptar el promedio del análisis estadístico, el cual corresponde al valor de 0.74%.

Los resultados de este ejercicio se expresan en la siguiente tabla:

PQ. INDUSTRIAL Y VIA 40			
OFERTAS	VALOR M ² RENTA	VALOR M ² VENTA	INDICE CAPITALIZACIÓN
1	\$ 17.722	\$2.936.858	0.60%
3	\$ 17.499	\$2.464.119	0.71%
8	\$ 18.667	\$2.166.667	0.86%
14	\$ 17.500	\$2.500.000	0.70%
15	\$ 17.536	\$2.345.582	0.75%
16	\$ 16.500	\$2.191.235	0.75%
17	\$ 16.502	\$2.248.201	0.73%
18	\$ 17.470	\$2.265.060	0.77%
19	\$ 17.477	\$2.299.390	0.76%
PROMEDIO	\$ 17.430	\$ 2.379.679	0.74%
DESVIACION ESTANDAR	\$ 649	\$ 237.427	0.07%
COEFICIENTE DE VARIACION	3.72%	9.98%	9.28%
VALOR MINIMO	\$ 16.782	\$ 2.142.252	0.67%
VALOR MAXIMO	\$ 18.079	\$ 2.617.106	0.81%
VALOR ADOPTADO	\$ 17.430	\$ 2.379.679	0.74%

Con base en lo anterior y con el fin de determinar el valor de renta para *lotés* o *patios*, se realizó un análisis de mercado de lotes en venta dentro el sector de la Vía 40 determinando como valor de venta por m² equivalente a \$ 950.400 pesos M/Cte.

LOTES VIA 40	
OFERTAS	Terreno m ²
2	\$ 951.087
3	\$ 1.025.801
4	\$ 1.105.004
PROMEDIO	\$ 1.027.297
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 76.969
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.49%
VALOR MÍNIMO	\$ 950.328
VALOR MÁXIMO	\$ 1.104.267
VALOR ADOPTADO	\$ 950.400

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:

$$r = Ai$$

$$r = (950.400) * (0.67\%)$$
$$r = 6.362,21$$

Por lo anterior, se obtiene un valor de renta para los lotes urbanizados y el área libre descubierta de \$ 6.363 pesos M/Cte.

Tras calcular la desviación estándar de la base de datos de Galería inmobiliaria, se identifica que su valor es de \$2,438 pesos M/Cte. En función de este resultado, se definió un intervalo alrededor de la estimación central —obtenida a través de la media aritmética— que abarca media desviación estándar. Esto da un límite inferior de \$5.365 pesos M/Cte y un límite superior de \$7.802 pesos M/Cte. Dentro de este rango, se encuentran los valores de \$6.363 pesos M/Cte y \$7.663 pesos M/Cte, correspondientes a las estimaciones para áreas ocupadas con infraestructura y lotes urbanizados según las fuentes exógenas tomadas como referencia.

Al delimitar el análisis a un rango que abarca medio valor de la desviación estándar alrededor de la media, se minimiza la influencia de valores extremos, proporcionando un análisis más consistente del núcleo central de los datos.

Este método resalta la solidez del valor de \$6.583 pesos M/Cte como un estimador confiable.

Las estimaciones derivadas del análisis de áreas y rentas corroboran esta confianza, mostrando una notable coherencia alrededor de la cifra mencionada.

Así, el valor de \$6.583 pesos M/Cte puede considerarse un punto de referencia central, fiable y representativo, reforzando su posición como una estimación creíble para el valor de renta por m² de lotes urbanizados y áreas ocupadas con infraestructura.

2.8.2.3. ESTIMATIVO DE COSTOS DE INVERSIÓN

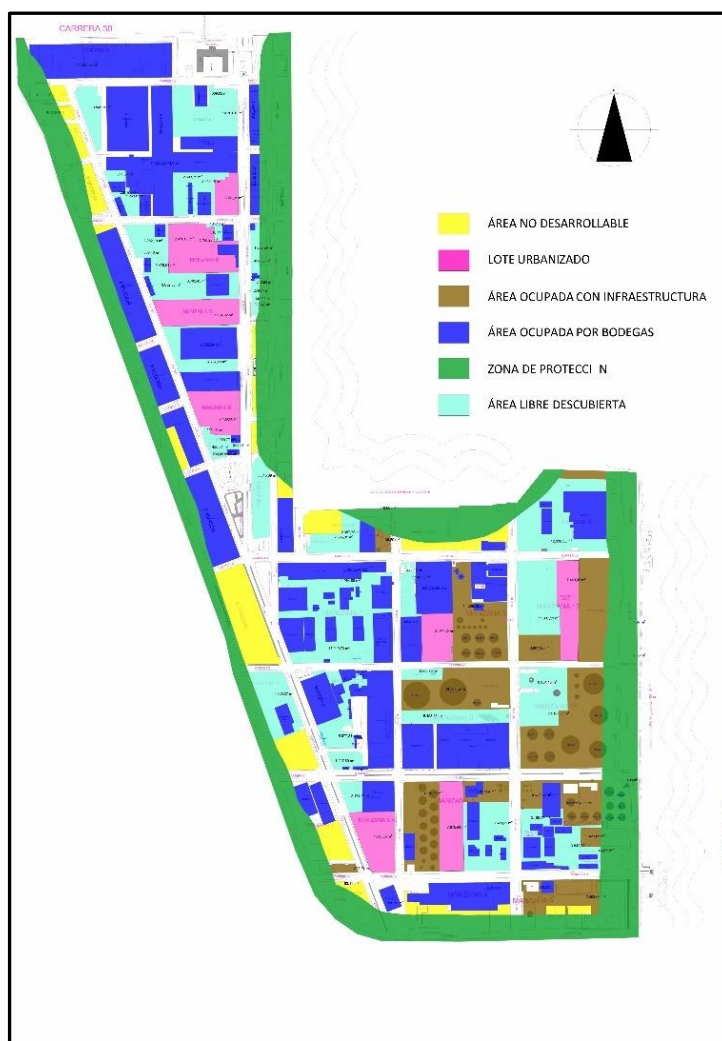
El estimativo de costos que se presenta a continuación, se hace con base en las áreas determinadas para la zona denominada "*Lote Urbanizado*" (55.188 M2) mencionada en el presente estudio previo.

Para determinar dicho estimativo, se elaboró un ejercicio en dónde se planteó un escenario de posible desarrollo en la Zona Franca de Barranquilla, considerando las condiciones normativas que actualmente aplica para el predio y de igual manera, el desarrollo constructivo que en la actualidad se encuentra en este.

El escenario planteado, fue elaborado teniendo en cuenta en las siguientes consideraciones:

- El índice de ocupación definido para las zonas francas correspondiente al 40%, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 99 del Decreto 0212 de 2014 por medio del cual, “se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032”.
- Las características constructivas de las posibles nuevas construcciones, teniendo en cuenta las tipologías de bodegas que actualmente se encuentran en la Zona Franca de Barranquilla.
- La disponibilidad de acceso a redes matrices de servicios públicos.

Con base en lo anterior, el ejercicio planteado para el posible desarrollo de la Zona Franca de Barranquilla es el siguiente:



Debido a que el escenario planteado propone la construcción de bodegas nuevas bajo características constructivas que permitan el correcto uso y aprovechamiento de estas, dicho valor se determinó con base en

presupuestos de obra de las tipologías de bodegas que actualmente se encuentran en la Zona Franca el cual corresponde a:

TIPOLOGIA BODEGAS			
CAPITULO		VALOR	%
1	PRELIMINARES	\$ 108.903.062.36	5.53%
2	CIMENTACION Y PISOS	\$ 298.476.206.48	15.16%
3	ESTRUCTURA	\$ 346.352.246.36	17.59%
3.1	Estructura en concreto	\$ 346.352.246.36	
3.2	Estructura en madera	\$ 0.00	
4	MUROS	\$ 221.404.064.67	11.25%
5	INSTALACIONES	\$ 112.849.791.93	5.73%
5.1	Red Eléctrica	\$ 65.240.862.00	
5.2	Red Hidráulica	\$ 47.608.929.93	
6	CUBIERTA	\$ 196.464.324.00	9.98%
7	ACABADOS	\$ 160.467.017.08	8.15%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	\$ 6.884.701.00	0.35%
9	CARPINTERIA	\$ 41.698.456.50	2.12%
9.1	Carpintería en Madera	\$ 2.591.048.00	
9.2	Carpintería Metálica	\$ 39.107.408.50	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	\$ 474.993,570.15	24.13%
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 1.968.493.441	
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)		\$ 236.219.213	
VALOR TOTAL OBRA		\$ 2.204.712.653	
AREA TIPO (M2)		1050.00	
VALOR UNITARIO		\$ 2.099.726	
VALOR UNITARIO REDONDEO		\$ 2.100.000	

Con base en lo anterior, se obtiene un valor estimado de los costos constructivos para bodegas (proyectos nuevos) de \$ 2.100.000 por m².

2.8.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

2.8.3.1. Adquisiciones previas de la Entidad Estatal e Histórico de compras 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.

2.8.3.2 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 en la ciudad de Barranquilla en el Departamento del Atlántico 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, la 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 Administrativa.

Toda vez que el objeto del presente contrato consiste en "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PREDIO Y LAS CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, EN DONDE OPERA LA ZONA FRANCA PERMANENTE DENOMINADA "ZONA FRANCA

INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA” UBICADA EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO , DE ACUERDO CON EL 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 DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato es indeterminado pero determinable; no obstante, para los efectos de legalización, se entiende que el valor asciende a la suma de CUATRO BILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$4.089.068.324.444) 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 plazo de ejecución, 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 ocupada bodegas: 242.638,0 mt²
- Áreas ocupadas con infraestructura: 90.584,0 mt²
- Área lote urbanizado: 55.188,0 mt²
- Área libre descubierta no construible: 148.462,0 mt²
- Área construida edificio administración: 3.949,0 mt²

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

Año	Canon total anual antes de IVA
Año 1	\$ 47.665.791.084
Año 2	\$ 51.650.651.219
Año 3	\$ 55.235.206.413
Año 4	\$ 59.068.529.738
Año 5	\$ 63.167.885.702

Año	Canon total anual antes de IVA
Año 6	\$ 67.551.736.970
Año 7	\$ 71.739.944.662
Año 8	\$ 76.187.821.231
Año 9	\$ 80.911.466.147
Año 10	\$ 85.927.977.048
Año 11	\$ 91.255.511.625
Año 12	\$ 96.913.353.346
Año 13	\$ 102.921.981.254
Año 14	\$ 109.303.144.091
Año 15	\$ 116.079.939.025
Año 16	\$ 123.276.895.245
Año 17	\$ 130.920.062.750
Año 18	\$ 139.037.106.640
Año 19	\$ 147.657.407.252
Año 20	\$ 156.812.166.502
Año 21	\$ 166.534.520.825
Año 22	\$ 176.859.661.116
Año 23	\$ 187.824.960.105
Año 24	\$ 199.470.107.632
Año 25	\$ 211.837.254.305
Año 26	\$ 224.971.164.072
Año 27	\$ 238.919.376.244
Año 28	\$ 253.732.377.571
Año 29	\$ 269.463.784.981
Año 30	\$ 286.170.539.649
Total	\$ 4.089.068.324.444

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para establecer el valor del canon de arrendamiento, 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 calcula la media geométrica del crecimiento anual del impuesto predial desde el año de vigencia hasta el año 2024 y la desviación estándar de estas

medias geométricas, estableciendo un intervalo de crecimiento del impuesto predial de una desviación estándar alrededor del promedio de la media geométrica calculada.

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

Seguro 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 289.035m²

Seguro canon

Para calcular la tarifa anual del seguro de canon se tomó un factor sobre el valor de ingreso anual, equivalente al valor de un canon mensual.

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Se estimaron, dentro del modelo de cálculo de gastos que genera la Zona franca, los gastos administrativos de la supervisión del contrato.

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 ocupada bodegas: 242.638,0 mt²
- Áreas ocupadas con infraestructura: 90.584,0 mt²
- Área lote urbanizado: 55.188,0 mt²
- Área libre descubierta: 148.462,0 mt²
- Área edificio administración más parqueaderos: 3.949,0 mt²

E) CRECIMIENTO ÁREA CONSTRUIDA

Se tiene en cuenta el desarrollo como mínimo de 44.150 m² de nueva área de construcción de bodegas en las áreas denominadas “Lote urbanizado”.

4.3 ESTRUCTURA DEL CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO

El canon mínimo mensual de arrendamiento corresponde a la siguiente estructura, teniendo en cuenta las condiciones completas de desarrollo de áreas del presente estudio previo y el Documento Técnico – Definición de Canon ZF Barranquilla:

- **ÁREA OCUPADA BODEGAS LOTE UTIL:** El canon por m² mensual corresponderá al menos a la suma de ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$11.535), por un área inicial de 242.638 m² construidos, para un valor total mensual de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$ 2.798.829.330).
- **ÁREA OCUPADA CON INFRAESTRUCTURA:** El canon por m² mensual corresponde al menos a la suma de CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$4.343), por un área de 90.584 m², para un valor total mensual de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$393.406.312).
- **ÁREA LOTE URBANIZADO:** El canon por m² mensual corresponde al menos a la suma de TRES MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE (\$3.606), por un área de 55.188 m², para un valor total mensual de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE (\$199.007.928).
- **ÁREA LIBRE DESCUBIERTA NO CONSTRUIBLE (LOTE ÚTIL):** El canon por m² mensual corresponde al menos a la suma de TRES MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE (\$3.606), por un área de 148.462 m², para un valor total mensual de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$ 535.353.972).

- **ÁREA EDIFICIO ADMINISTRATIVO:** El canon por m² mensual corresponde al menos a la suma de ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$11.535), por un área de 3.949 m², para un valor total mensual de CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS M/CTE (\$45.551.715).

Nota 1: NUEVOS METROS CONSTRUIDOS EN BODEGAS: Los metros cuadrados (m²) que EL ARRENDATARIO desarrolle con la construcción de nuevas Bodegas en las áreas denominadas "Lote urbanizado", se pagarán al valor correspondiente a "lote urbanizado" durante un lapso de doce (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 del canon de arrendamiento por cada tipo de área 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 MENSUAL 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 debido a 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 el predio declarado como zona franca de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 0978 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 2147 de 2016 y sus modificaciones, particularmente, los contenidos en el Decreto 0027 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 TREINTA 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 residenciadas 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 N°. 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 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 dos punto cinco (2.5) % del valor total del contrato de arrendamiento incluido IVA.
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 uno (1) % del valor total del contrato de arrendamiento incluido IVA.
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 uno (1) % del valor total del contrato de arrendamiento incluido IVA.

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 5° 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 proponte 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 tenida 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 parágrafos, la norma aplicable es el artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015 sin los parágrafos 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 Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

5.2.1.1 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 y Capital de Trabajo. Por lo cual el proponente deberá diligenciar las preguntas definidas en el cuestionario en SECOP II.

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

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

5.2.1.2 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	\$ 15.317.827.000 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 DE LA PRÓRROGA DEL TÉRMINO DE LA DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE LA ZONA FRANCA Y DE LA AUTORIZACIÓN COMO USUARIO OPERADOR. FORMATO N°5.

El proponente adjuntará con su propuesta el FORMATO N° 5 FORMATO SOLICITUD DE AUTORIZACION DE LA PRÓRROGA DE LA DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE LA ZONA FRANCA Y DE LA AUTORIZACIÓN COMO USUARIO OPERADOR - 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 lote útil.	26 PUNTOS
2. TÉCNICO	Mayor número de m ² construidos de bodegas en el área denominada "Lote Urbanizado" (Superior A 44.150 m ²).	36.5 PUNTOS
	Menor tiempo en la culminación del desarrollo ofertado en el área denominada "Lote Urbanizado"	26 PUNTOS

FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE MÁXIMO	
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 **VEINTISÉIS (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 **VEINTISÉIS (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 BODEGA**, el cual debe ser **SUPERIOR A COP \$11.535**, obtendrá un puntaje máximo de **VEINTISÉIS (26) PUNTOS**. Los demás PROPONENTES serán calificados en forma proporcional descendente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 26 * \left(\frac{V_i - 11.535}{V_{max} - 11.535} \right)$$

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 \$11.535, mientras que aquellos valores iguales o inferiores a COP \$11.535 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.

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 DE BODEGAS EN EL ÁREA DENOMINADA "LOTE URBANIZADO" (SUPERIOR A 44.150M²). TREINTA Y SEIS PUNTO CINCO (36.5) PUNTOS.

El proponente que oferte el mayor número **DE M² CONSTRUIDOS DE BODEGAS EN EL ÁREA DENOMINADA "LOTE URBANIZADO"** 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:

$$P_i = 36.5 * \left(\frac{A_i - 44.150}{A_{max} - 44.150} \right)$$

En donde:

- A_i : Área a construir (construcción m² de bodegas) por el i-ésimo proponente.
- A_{max} : Número máximo de área ofertada (construcción m² de bodegas en el área denominada "LOTE URBANIZADO") por el proponente que ofertó mayor m² a construir.
- P_i : Puntaje asignado para el i-ésimo proponente.

NOTA 3: El valor mínimo para ofertar debe ser estrictamente mayor a 44.150 m². Aquellos valores iguales o inferiores a 44.150 m² no se les asignará puntaje.

5.4.2.3. MENOR TIEMPO EN LA CULMINACIÓN DEL DESARROLLO OFERTADO EN EL AREA DENOMINADA "LOTE URBANIZADO". – VEINTISÉIS (26) PUNTOS.

El proponente que oferte el menor número de meses para el desarrollo ofertado en **EL ÁREA DENOMINADA "LOTE URBANIZADO"** en la Zona Franca obtendrá un puntaje máximo de **VEINTISÉIS (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 el desarrollo **EN EL ÁREA DENOMINADA "LOTE URBANIZADO"** por el i-ésimo proponente.
- T_{min} : Número mínimo de meses para culminar el desarrollo **EN EL ÁREA DENOMINADA "LOTE URBANIZADO"** ofertado por el proponente que ofertó menor tiempo en la culminación del desarrollo.
- 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⁽¹⁰⁾, para lo cual diligenciarán el FORMATO correspondiente.

¹⁰ 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.

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.

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: 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.	10 puntos

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 MINISTERIO 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 llegare 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"**.

11. 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 4.8.12. 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, 2.2.1.2.3.1.3, 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 del 2015 y atendiendo la naturaleza del contrato, los periodos contractuales establecidos, así como las obligaciones del mismo, se deben amparar los riesgos por cualquiera de los mecanismos previstos en la norma.

El contratista deberá constituir una garantía independiente para cada uno de los Periodos Contractuales descritos en la cláusula **4.1 VALOR DEL CONTRATO**, de acuerdo con las siguientes características:

RIESGO PARA 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 4.1 VALOR DEL CONTRATO (Cada periodo equivale a un año de ejecución del contrato)	Equivalente a cada periodo contractual y seis (6) meses más, prorrogable así sucesivamente hasta el termino de ejecución del contrato.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	5% del valor del contrato de arrendamiento incluido IVA	Deberá mantenerse vigente durante todo el plazo de la ejecución del contrato de arrendamiento.

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 **2.5 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** y numeral **4.1 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: Si llegaren a desarrollarse nuevas construcciones en las áreas denominadas "Lotes Urbanizados", que modifiquen el valor del contrato de arrendamiento, después de los doce (12) años de ejecución de este, el valor del amparo de cumplimiento deberá ajustarse al nuevo canon de arrendamiento.

NOTA 3: 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 4: 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
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

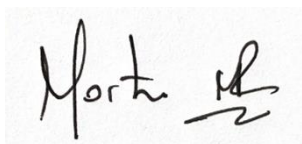
El contrato de arrendamiento se podrá dar por terminado por la ocurrencia de uno de los siguientes eventos:

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. Así mismo, tendrá la obligación se suscribir el acta de inicio del contrato de arrendamiento.



HORTENSIA MALDONADO RODRÍGUEZ
COORDINADORA GRUPO ADMINISTRATIVA

Anexos:

- DECLARATORIA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA RESOLUCIÓN 0978 DE 1994.
- ANEXO TÉCNICO Y DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:
 1. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.
 2. ESCRITURAS PÚBLICAS DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE.
 3. PLANOS PREDIO BARRANQUILLA.
 4. NORMAS URBANÍSTICAS DE BARRANQUILLA.
 5. DOCUMENTO TÉCNICO PREDIAL
 6. DOCUMENTO DE ESTADO JURÍDICO DEL PREDIO.
 7. ANÁLISIS TÉCNICO DEL CANON
 8. ANÁLISIS COSTOS DE INVERSIÓN
 9. ANÁLISIS DE ÁREAS Y RENTAS BARRANQUILLA
- MATRIZ DE RIESGOS.

Revisó:

Camilo Rivera.
Gloria Elizabeth Arango B.
Myriam Blanca Escorcia.
María Edith Zapata.
Angela Yisela Fetecua.