

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE TRANSPORTE

INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES

RESOLUCIÓN No. 083 DEL 2010

22 FEB 2010

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

#### EL SUBGERENTE DE ESTRUCTURACIÓN Y ADJUDICACIÓN

En cumplimiento de la Ley 1ª de 1991 y sus decretos reglamentarios y en ejercicio de sus competencias y facultades legales, en especial las contenidas en los Decretos 1800 de junio de 2003 y la Resolución N° 556 del 15 de octubre de 2009 y,

#### CONSIDERANDO:

Que a través de la comunicación radicada en el INCO con el N° 2008-409-017296-2 del 25 de Septiembre de 2008, por el agente oficioso de las personas naturales y jurídicas que tienen la intención de ser accionistas de la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., se solicitó Concesión Portuaria para ocupar en forma temporal y exclusiva por un periodo de 20 años, una zona de uso público conformada por terrenos de bajamar, playa pública, terrenos aledaños e infraestructura existente, para administrar y operar una instalación portuaria para la adecuación, actualización, administración, explotación y operación de un puerto ubicado en jurisdicción del Municipio de Tumaco, Departamento de Nariño.

Que al agente oficioso se le confirió poder especial amplio y suficiente y se le ratificó por parte del Representante Legal de la Sociedad Puerto Hondo S.A., todas las actuaciones que éste venía realizando, según consta en la comunicación N° 2008-409-017785-2 del 3 de octubre de 2008.

Que el peticionario aportó con la solicitud los siguientes documentos:

- Solicitud de concesión portuaria radicada en el INCO el día 25 de Septiembre de 2009 con el radicado N° 2008-409-017296-2 que contiene las zonas solicitadas en concesión con su ubicación, descripción de la infraestructura existente, linderos, extensión y la descripción general del proyecto.
- Cuatro (4) publicaciones realizadas, dos en el periódico El Nuevo Siglo y dos en el Diario Portafolio, los días 1, 2, 16 y 17 de septiembre del año 2008, que contienen la información requerida por el artículo 7 del decreto 838 de 1992 y cumple con los términos e intervalos solicitados por la norma de acuerdo con los conceptos jurídico y técnico.
- 5 Planos de fecha agosto de 2008 a escala 1:500 levantados por el Ingeniero Jorge Arellano, que contienen la planta general del proyecto, el levantamiento batimétrico de la zona de maniobras, la ubicación de la zona de uso público marítima y terrestre solicitada en concesión con los cuadros de las coordenadas de los bienes de uso público solicitados en concesión.
- Situación Ambiental: El peticionario manifiesta que tramitará ante la autoridad ambiental competente la autorización ambiental que corresponda.

Que se emitieron conceptos técnico y jurídico en el mes de noviembre de 2008, a través de los cuales se manifestó que la SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A., debía complementar información para considerarla debidamente conformada.

Que mediante comunicación 2008-409-011821-1 del 28 de noviembre de 2008, el Subgerente de Estructuración y Adjudicación solicitó a la SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A., aportar la información aludida en los conceptos jurídico y técnico, requerimientos que atendió el peticionario mediante comunicación número 2009-409-000074-2 el 5 de enero de 2009 y comunicación número 2009-409-001585-2 el 28 de enero de 2009.

Handwritten signature or initials.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

#### DOCUMENTOS DE OPOSICIÓN O PROPUESTAS ALTERNATIVAS.

Que a través de la comunicación radicada en el INCO con el N° 2008-409-017755-2 del 30 de septiembre de 2008, la gerente de la Sociedad Makairacolombia S.A., manifiesta la intención de participar con una propuesta alternativa para la reactivación del puerto pesquero de Tumaco.

Que dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la última publicación, la Sociedad Makairacolombia S.A., a través de la comunicación 2008-409-017755-2 del 30 de septiembre de 2008, radicó una **propuesta alternativa** a la solicitud de concesión portuaria presentada por la Sociedad Puerto Hondo S.A., para la reactivación del puerto pesquero de Tumaco.

Que el 6 de agosto de 2009, a través de la comunicación N° 2009-409-016299-2, la Representante Legal de la Sociedad Makairacolombia S.A., previa las consideraciones que allí deja consignadas, manifiesta que desiste de la solicitud en los siguientes términos:

"(...)

*En consideración a la oferta aceptada de cesión parcial de áreas portuarias en el Municipio de Tumaco, para desarrollar un proyecto de desarrollo pesquero similar al presentado como propuesta alternativa de concesión, en los términos del documento suscrito el pasado 13 de julio Makaira Colombia S.A., desiste de su propuesta alternativa por las consideraciones expuestas en el citado documento suscrito en desarrollo del trámite de la solicitud de concesión presentada, desistimiento sobre el cual deberá pronunciarse esa entidad con devolución de la garantía de seriedad de oferta presentada."*

Que mediante resolución numero 464 del 3 de septiembre de 2009, el Instituto Nacional de Concesiones, admite el desistimiento y ordena el archivo de la solicitud de concesión portuaria presentada como propuesta alternativa ante el Instituto Nacional de Concesiones – INCO, por la Sociedad Makairacolombia S.A., dentro del trámite de solicitud de concesión portuaria instaurado por la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A.

Que contra la Resolución numero 464 del 3 de septiembre de 2009, la Sociedad Makairacolombia S.A. interpuso recurso de reposición que fue resuelto mediante resolución numero 557 del 16 de octubre de 2009, acto por el cual se revoco la resolución 464 de 2009 y se acepto el desistimiento de la propuesta alternativa presentada por la Sociedad Makairacolombia S.A. el 14 de noviembre de 2008.

Que el Instituto a través de la Resolución 474 del 9 de septiembre de 2009 ordena la realización de la Audiencia Pública de que trata el artículo 11 del decreto 838 de 1992, para divulgar los términos y condiciones de la solicitud de concesión portuaria presentada por la SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A., fijando como fecha para su realización el día **miércoles 16 de septiembre del año 2009**, a las 4:00 PM., en la sala múltiple del Instituto Nacional de Concesiones, ubicada en el piso 3 del edificio del Ministerio de Transporte, CAN, Bogotá.

Que en la Audiencia Pública estuvieron presentes las siguientes entidades según el documento de asistencia que para este efecto hace suscribir el INCO, así: Ministerio de Transporte, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, la Dirección General Marítima - DIMAR - del Ministerio de Defensa Nacional, Alcaldía de Tumaco. También asistieron: funcionarios del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, Agropesca, Ministerio de Agricultura, Corporación Autónoma Regional de Nariño –CORPONARIÑO-, Delegados de la Gobernación de Nariño, habitantes de Tumaco.

Que a través de los oficios números 2009-303-11325-1, 2009-303-011327-1, 2009-303-011329-1, 2009-303-011326-1, 2009—303-011330-1 del 15 de septiembre de 2009, y en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 10 de la Ley 1ª de 1991, esta entidad solicitó concepto sobre la conveniencia y legalidad de la solicitud de concesión presentada por la SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A., al Director General de la Dirección General Marítima –DIMAR-; al Director General de la Dirección General de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN-, al Alcalde de Tumaco, al Ministerio de Transporte, a la Corporación Autónoma Regional de Nariño CORPONARIÑO, y al Ministerio de Industria y Turismo respectivamente.

#### CONCEPTOS DE LAS AUTORIDADES

Que mediante oficios radicados en el Instituto con los Nos. 2009-409-022385-2 del 20 de octubre de 2009, 2009-409-022108-2 del 16 de octubre de 2009, 2009-409-022995-2 del 27 de octubre de 2009, 2009-409-026793-2 del 11 de diciembre de 2009, el Ministerio de Transporte, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN-, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Alcaldía Municipal de Tumaco emitieron concepto favorable para la continuación del trámite de concesión portuaria iniciado por la SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Que la Corporación Autónoma Regional de Nariño –CORPONARIÑO- no se pronunció respecto de la solicitud de concesión portuaria.

Que la Superintendencia de Puertos y Transporte no asistió a la audiencia pública ni se pronunció sobre la viabilidad de la solicitud.

Que la Dirección General Marítima -DIMAR- del Ministerio de Defensa Nacional se pronunció sobre la viabilidad del proyecto, a través de la comunicación N° 2009-409-003680-2 del 25 de febrero de 2009, concepto del cual es importante resaltar:

"(...)

#### **4. CONSIDERACIONES DE LA DIMAR.**

##### **4.1 Verificación Bienes de Uso Publico**

En la solicitud, la sociedad PUERTO HONDO S.A., requiere que se le concesione 5.765,89 m<sup>2</sup> (Cinco Mil Setecientos Sesenta y Cinco Coma Ochenta y Nueve Metros Cuadrados) en terrenos de bajamar y playa, 9.894,87 m<sup>2</sup> (Nueve Mil Ochocientos Noventa y Cuatro Coma Ochenta y Siete Metros Cuadrados) en área marítima, así como, una "Zona Adyacente" de 15.679,23 m<sup>2</sup>, ( Quince Mil Seiscientos Setenta Y Nueve Coma Veintitrés Metros Cuadrados) catalogada como un predio de propiedad del INCO en el cual existe una infraestructura portuaria también solicitada en concesión. Esta información fue suministrada en audiencia pública por funcionarios de esa institución.

Las coordenadas que confinan las áreas solicitadas en concesión y que fueron suministradas por el peticionario, se graficaron en el SIG de DIMAR (Anexo 2). En este anexo se puede observar que las áreas reales confinadas por las coordenadas suministradas por el peticionario, son:

- 5.772.4 m<sup>2</sup> en terrenos de bajamar y playa.
- 9.644.6 m<sup>2</sup> en área marítima.
- 15.631.7 m<sup>2</sup> en zona adyacente, propiedad del INCO.

Se evidencia una pequeña diferencia entre las medidas suministradas por el peticionario y las realizadas por DIMAR en la herramienta del SIG - DIMAR. Entendiendo que lo anterior podría ser el producto de un error al momento del levantamiento topográfico del predio, éste se correlacionó con los planos existentes en el expediente y en la información recibida durante la audiencia en el INCO.

Haciendo uso de la misma herramienta, y al sobreponer la capa de los bienes de uso público costero bajo la jurisdicción de DIMAR (Anexo 2), se observa que, la totalidad del área llamada por el solicitante como "Zona Adyacente de Servicio y Zona de Uso Público Terrestre", mantiene la actual condición debido a la intervención antrópica adelantada a través de un relleno, el cual no cambia su naturaleza de bien de uso público por dicha intervención.

En esta misma área (Zona Adyacente), se encuentra cerca del 75% de la infraestructura portuaria allí existente y que hará parte de la operación terrestre del puerto y está solicitada en concesión.

##### **4.2 Condiciones de Navegabilidad y Maniobrabilidad:**

El sector en donde se proyecta construir la Sociedad Portuaria PUERTO HONDO S.A., presenta unas condiciones de navegabilidad seguras con aguas tranquilas y resguardadas, debido a que se encuentra en la parte interna de la Bahía de Tumaco.

El canal natural de la Bahía Interior de Tumaco pasa por el frente de la sociedad proyectada, con profundidades entre los 8 y 12 metros promedio, y solamente se restringe por un sector al sur de la isla El Morro, conocido como La Barra, en el cual se tienen profundidades actuales entre los 3 y 2,8 metros de profundidad que corresponden a cálculos de las mareas más bajas.

Por lo anterior, hay que considerar que con las pleamares (que varían entre 2.50 - 3.37 metros adicionales en promedio para el tránsito más favorable), sería apto para atender buques de calado entre los 6.0 y 6.5 metros actualmente.

##### **4.3 Análisis de Riesgo por Fenómenos Naturales:**

La Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR 98) define el área de Tumaco como de amenaza sísmica alta. Ésta se origina fundamentalmente por los sismos que se producen en la zona de subducción que se encuentra a lo largo de la costa del Pacífico colombiano. Asociado a este fenómeno natural, el área está expuesta al impacto de Tsunamis y la licuación de los terrenos costeros sedimentarios. Por lo anterior, este aspecto debe ser tenido en cuenta por el peticionario en el momento de realizar los diseños finales de la infraestructura a remodelar.

##### **4.4 Señalización Marítima:**

Actualmente, la señalización marítima del canal de acceso al puerto de Tumaco está conformada por lo siguiente: 16 boyas laterales, 01 boya de mar, 01 faro, 02 enfilaciones y 01 baliza, llegando hasta la boya No. 15, que se encuentra localizada en frente de las instalaciones de la Sociedad Portuaria de Tumaco y de la proyectada sociedad PUERTO HONDO S.A., por lo cual la nueva sociedad, no requerirá

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

del diseño ni instalación de señalización marítima adicional.

#### 4.5 Código PBIP:

Teniendo en cuenta que en el muelle de la Sociedad Portuaria PUERTO HONDO S.A., se realizarán operaciones de tráfico internacional, dicha Sociedad deberá presentar ante la Dirección General Marítima toda la documentación necesaria para la implementación de la Evaluación y del Plan de Protección de la Instalación Portuaria, con el fin de obtener la Certificación del Código Internacional de Protección de Buques e Instalaciones Portuarias "PBIP", de acuerdo con lo establecido en el Decreto 730 de 2004.

#### 4.6 Tráfico Marítimo:

La instalación portuaria proyectada estaría ubicada adyacente a la actual Sociedad portuaria de Tumaco, lo que representa estar expuesto al tráfico propio de esta sociedad. Sin embargo, el tráfico actual en este puerto es muy bajo y no representa riesgo para las maniobras de zarpe y atraque de los buques que atiende la sociedad PUERTO HONDO S.A.

Gran parte de la zona de agua marítima solicitada en concesión por la sociedad PUERTO HONDO S.A., hace parte de la zona utilizada por los buques en aproximación a la Sociedad Portuaria de Tumaco, **situación que no podrá restringirse al otorgar dicha área en concesión.**

#### 5. CONCLUSIONES:

La zona denominada por el Peticionario como "Adyacente de Servicio y Zona de Uso Público Terrestre" mantiene la actual condición debido a la intervención antrópica adelantada a través de un relleno, el cual no cambia su naturaleza de bien de uso público por dicha intervención.

La infraestructura portuaria existente ubicada en la "Zona Adyacente de Servicio", se encuentra ubicada sobre terrenos de bien de uso público y es también solicitada en concesión.

#### 6. CONCEPTO

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente y que este proyecto genera desarrollo nacional en el terna del poder marítimo, se emite concepto técnico de conveniencia Favorable para el trámite de la solicitud de concesión portuaria presentada por la sociedad portuaria PUERTO HONDO S.A. ante el "INCO".

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1 de 1991, el pronunciamiento de Conveniencia y Legalidad que emite la Dirección General Marítima dentro de sus competencias relacionadas con las actividades marítimas, el Instituto Nacional de Concesiones -INCO, No está obligado a acoger los conceptos o recomendaciones que en este sentido se emitan."

#### EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO

Que para evaluar la solicitud de concesión portuaria a través de las comunicaciones radicadas con los números 20093030101311 del 21 de agosto, 20093030139931 del 11 de noviembre de 2009 y 20093030144841 del 25 de noviembre de 2009, se le requirió información financiera a la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., quien atendió dichos requerimientos a través de las comunicaciones 2010-409-001079-2 del 19 de enero de 2010.

Que fue necesario realizar una reunión el día 4 de febrero con los representantes de la Sociedad Puerto Hondo S.A., para explicarles porque razón los evaluadores financieros requerían que se les incluyera en el modelo financiero, la tarifa por el uso de instalaciones a la planta procesadora, información que solo allegaron el 17 de febrero de 2010 según consta en el radicado 20104090036042.

Que la información financiera aportada, adicionada y aclarada se evaluó en documento N° 20103030009113 del 19 de febrero de 2010, en los siguientes términos:

"(...)

#### ANTECEDENTES

- Mediante comunicación con radicado INCO número 2008-409-011821 del 28 de Noviembre de 2008 se solicitó a Puerto Hondo S.A. allegar modelo financiero en medio magnético y físico con el tipo de carga, volúmenes a movilizar, tipo y número de buques y tarifas.
- Mediante comunicación radicada ante el INCO bajo número 2009-409-000074 del 5 de enero de 2009 Puerto Hondo S.A. presenta modelo financiero.
- Mediante comunicaciones con radicado INCO número 20093030139931 y 20093030144841 del 11 de Noviembre de 2009 y 25 de noviembre de 2009 respectivamente, se solicitó a Puerto Hondo S.A., aclaraciones al modelo financiero presentado.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

- Mediante comunicación radicada ante el INCO bajo número 2010-409-001079 del 19 de enero de 2010 Puerto Hondo S.A. presenta aclaraciones financieras solicitadas.
- Mediante correo electrónico del 3 de febrero de 2010 Puerto Hondo S.A., allega aclaración referente a la ejecución de las obras a realizar en zonas de uso público, de lo cual manifiesta que las mencionadas obras tomaran todo el periodo correspondiente al primer año de concesión.
- El día 4 de febrero de 2010 en las instalaciones del INCO se realizó reunión en la cual se discutieron temas referente al los ingresos incluidos en el modelo.
- Mediante correo electrónico del 16 de febrero de 2010 Puerto Hondo S.A., allega modelo financiero el cual fue modificado incluyendo una tarifa por uso de instalaciones a la planta procesadora.

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES

El puerto será de servicio PRIVADO y movilizará atún, pesca, productos derivados de la pesca, contenedores para productos derivados de la pesca, cargue y descargue de productos y equipos necesarios para el funcionamiento de la planta.

#### ANÁLISIS FINANCIERO

Se realiza el análisis financiero con base en el modelo financiero a 20 años aportado por la sociedad radicado ante el INCO bajo número 2009-409-000074 del 5 de enero de 2009, como ya se relacionó en los antecedentes. El citado modelo refleja los siguientes parámetros.

##### 3.1. INGRESOS

PUERTO HONDO obtendrá ingresos por los siguientes conceptos

- Muellaje
- Uso de instalaciones a la carga
- Uso de instalaciones al operador portuario
- Almacenaje
- Uso de instalaciones a la planta procesadora

Entendiendo que dentro de las zonas entregadas en concesión se va a utilizar parte de la infraestructura para el procesamiento y transformación de los productos marinos, se incluye como ingreso el uso de instalaciones a la planta procesadora como una forma de capturar el porcentaje de los ingresos por esta actividad, utilizando la misma tarifa del uso de instalaciones al operador portuario. Se debe decir, que la sociedad para este propósito presentó tarifas equivalentes al 50% del uso de instalaciones al operador portuario. Adicionalmente la sociedad manifiesta que el 20% se almacenara y la mitad del 80% restante se procesara en la planta harinera que se encuentra fuera de las zonas entregadas en concesión. Para efectos de cálculo de ingresos por este concepto, se toma el 50% de los volúmenes totales de carga multiplicados por la misma tarifa de uso de instalaciones al operador portuario

Sin embargo se recomienda el concepto jurídico sobre la forma adecuada de tomar para el estado los ingresos por esta actividad.

##### 3.2. CARGA A MOVILIZAR

El número de toneladas a movilizar por el puerto en el primer año de operación (Segundo año de la concesión) es de 10.000 toneladas, llegando al final de la misma a 43.425, distribuidas de la siguiente manera

- Carga General (4.342 toneladas).
- Gráneles (21.712 toneladas).
- Contenedores (17.370 toneladas).

El movimiento de carga se iniciara el segundo año del proyecto, con crecimientos anuales del 8,5%.

##### 3.3. TARIFAS

Las tarifas presentadas por PUERTO HONDO se encuentran en el rango de las aplicadas en los puertos de Colombia actualmente. En los modelos entregados, la sociedad no muestra incrementos tarifarios durante el periodo de la concesión. Al respecto, el instituto considera el siguiente análisis. Efectivamente, la crisis económica mundial ha generado una considerable disminución del comercio internacional, obligando a los puertos del mundo, entre ellos a los del Caribe, a estabilizar las tarifas portuarias y en algunos casos disminuirlas. Por esta razón, estimamos pertinente dejar en el modelo, estables las tarifas durante 6 años a partir del 2009, por ser el tiempo que le tomara a la economía mundial recuperar sus niveles de crecimiento económico, y de allí en adelante incrementarlas  $\frac{1}{2}$  inflación cada dos años, como factor de corrección de las mismas, en el entendido que la actividad portuaria no se basa en incrementos tarifarios, sino en mayores movilizaciones de carga logradas con un mejor servicio y tarifas competitivas.

##### 3.4. EGRESOS

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Se analizaron los egresos y se solicitaron las aclaraciones necesarias en las comunicaciones relacionadas en los antecedentes.

**3.5. 3.5. INVERSIONES**

Las inversiones ascienden a US\$ 170.000 dólares a ejecutarse en el primer año de la concesión, consistentes en consultoría de ingeniería para evaluar el muelle existente (US\$20.000) en las reparaciones del muelle (US\$150.000)

El valor presente de las inversiones, descontado al WACC (12%), es de US\$151.786

Es relevante anotar que el cronograma presentado por la sociedad para la ejecución de las obras se tomaba los 5 meses iniciales del primer año. Sobre este particular se les preguntó el porqué no incluían ingresos en el segundo semestre de ese año, a lo cual respondió la sociedad en correo electrónico del 3 de febrero de 2010, que son 5 meses de ejecución, pero se completaba el año con los procesos de contratación de las obras, solicitud de permisos y obtención de licencias de obras por parte de las autoridades de Tumaco.

Sin embargo, consideramos que se debe dejar explícito en el contrato, que la movilización de carga por el terminal en el primer año de la concesión ameritara el reajuste de la contraprestación.

**3.6. ESCENARIO MACROECONÓMICO**

La sociedad presentó como variable macroeconómica una inflación de largo plazo del 5%. El INCO corrige la inflación al 2,5% de largo plazo

**3.7. TASA DE RETORNO AL INVERSIONISTA**

Corresponde al costo promedio ponderado de capital del proyecto (más conocido como WACC por sus siglas en inglés), el cual se calcula ponderando los costos de las diferentes fuentes de financiación, así:

$$WACC = \left[ K_e \times \frac{E}{E + D} \right] + \left[ K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E + D} \right]$$

Donde:

- E: Monto estimado de los aportes de capital de los socios del proyecto.
- D: Monto estimado de financiación vía deuda.
- Ke: Costo del Capital.
- Kd: Costo deuda.
- t: Tasa impositiva de renta aplicable en Colombia (33%).

Como se ve en la fórmula, el costo de la deuda se pondera ajustado por el beneficio tributario que genera el pago de intereses, que al ser contabilizados en el estado de pérdidas y ganancias de la compañía, permiten reducir la base tributaria para el cálculo del impuesto de renta.

**Costo de la Deuda**

El costo de la deuda (Kd) fue estimado a partir de un sondeo de mercado con bancas de inversión local, de donde se concluyó que un costo razonable de recursos para este tipo de proyecto podría estar alrededor del DTF + 6,5% en un plazo no mayor de 5 o 7 años en las condiciones actuales de mercado. Dado que el flujo de caja que se emplea para evaluar el proyecto y determinar la contraprestación que pagará el inversionista, está expresado en dólares corrientes, el citado costo de la deuda fue convertido a esta moneda mediante un swap de tasas de interés (fijo-fijo a 10 años con cupones anuales) realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público con la curva del 27 de enero de 2009, usando la herramienta que Bloomberg tiene a disposición en el sistema. El resultado, es un costo de deuda expresado en dólares de 7,25412% antes de impuestos.

Costo del capital

El costo de capital del inversionista (Ke) fue calculado empleando el modelo CAPM<sup>1</sup> según el cual la rentabilidad esperada por un inversionista respecto de su inversión en un proyecto o activo en un sector específico depende del nivel de riesgo no diversificable asociado al sector, además de otros factores que se describen a continuación:

$$R_f + \beta(R_m - R_f) + R_p$$

Donde:

<sup>1</sup> Capital Asset Pricing Model

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Rf: tasa libre de riesgo, se toman los bonos del tesoro nacional porque se considera que los EEUU siempre honran su deuda.

Rp: Riesgo país. Riesgo adicional que asume la alternativa por ejecutarse en otro país y no en los estados unidos.

Para este proyecto se toma la tasa libre de riesgo más Prima de Riesgo País, a través de la rentabilidad de los bonos emitido en dólares por la República de Colombia (Bonos Yankees) con vencimiento en el año 2037. Se tomo la tasa vigente del 16 de febrero de 2010 (6,85%)

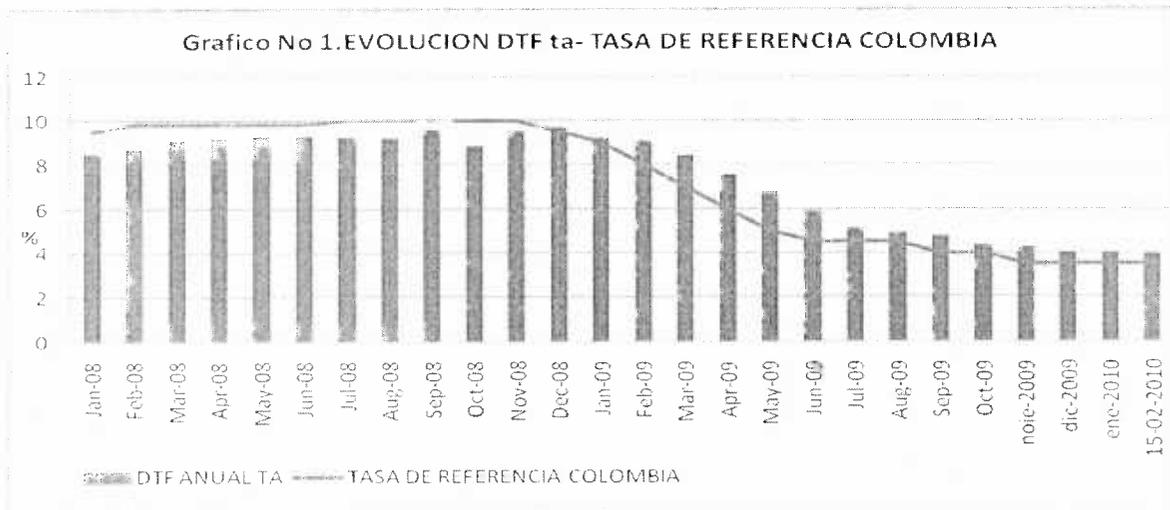
$\beta$ : Riesgo sistemático o "no diversificable" Es una medida de riesgo que relaciona la volatilidad de la rentabilidad de una acción con la volatilidad de la rentabilidad del mercado. La  $\beta$  para puertos públicos se tomó de un estudio desarrollado para Colombia sobre puertos, elaborado por el Banco Mundial (1.19)

$R_m - R_f$ : prima por riesgo del mercado. Es la rentabilidad adicional que un inversionista obtiene por invertir en acciones en vez de hacerlo en los bonos del tesoro (tasa libre de riesgo). Para este caso se estimó como la diferencia histórica entre la rentabilidad anual del índice S&P 500 y los bonos de largo plazo del tesoro Norteamericano periodo 1928-2008. (5,65%).

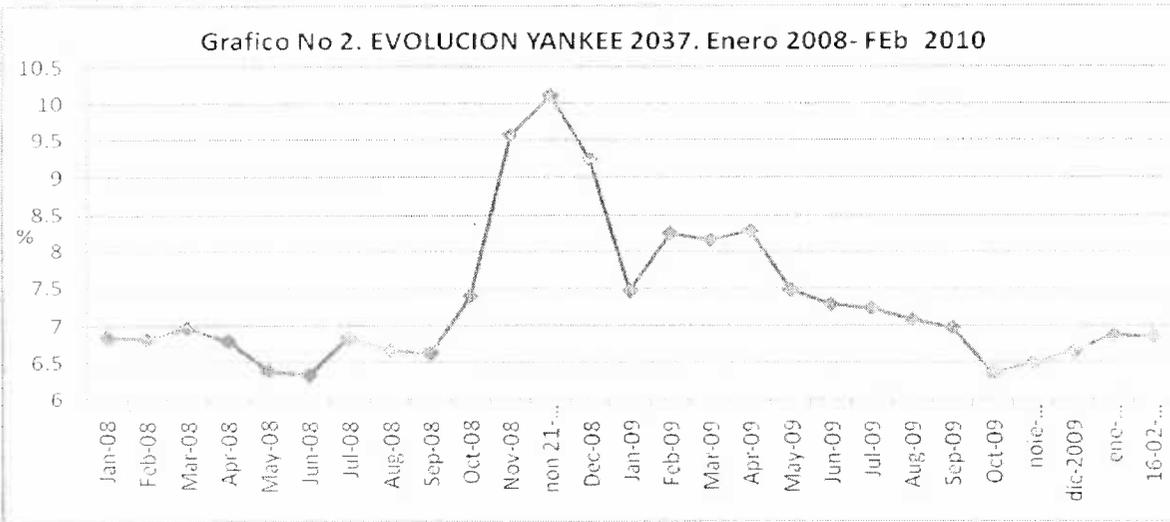
Para el caso de PUERTO HONDO se utilizó una estructura financiera fija de 60% equity y 40% deuda, arrojando un WACC del 11,05%.

Sin embargo, atendiendo lo estipulado en la resolución 596 y la 873 que modificó la anterior en su artículo cuarto, la rentabilidad mínima de un proyecto portuario no puede ser menor al 12%. Por esta razón para un wacc menor a este porcentaje, se utiliza para el cálculo de la contraprestación la tasa mínima ya expresada (12%).

Para entender las razones por las cuales el WACC ha llegado a niveles inferiores a la tasa mínima de rentabilidad requerida para proyectos portuarios, podemos decir que a partir de diciembre de 2008, fecha de agudización de la crisis mundial, las variables utilizadas para el cálculo, reducen ostensiblemente sus niveles. La DTF Anual Trimestre Anticipado paso de diciembre de 2008 a febrero de 2010 del 9,66% al 3,93%, arrastrado por la tasa de referencia estipulada por el banco de la república de Colombia del 9,5% al 3,5% en el mismo periodo de tiempo, que llega a esos niveles para darle liquidez y dinamismo a la economía, en tiempos de desaceleración de la misma. (Ver Grafico 1).



La tasa YANKEE 2037, de forma similar fue disminuyendo su rentabilidad en el mismo periodo, pasando del 9,24% al 6,85%. (Ver grafico 2)



*[Handwritten signature]*

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Siguiendo la tendencia, la prima de riesgo, que como se mencionó, corresponde a la rentabilidad adicional que un inversionista obtiene por Invertir en acciones en vez de hacerlo en los bonos del tesoro (tasa libre de riesgo) paso del 6,42% al 5,65%.

**CONTRAPRESTACIÓN**

Con base en el análisis realizado y un costo de capital del 12%, presento los valores de contraprestación para zonas de uso público e infraestructura.

**CONTRAPRESTACIÓN ZONAS DE USO PÚBLICO**

El valor de contraprestación por zonas de uso público asciende a 20 anualidades anticipadas de US\$59.143

**CONTRAPRESTACIÓN POR INFRAESTRUCTURA**

Teniendo en cuenta que solo se cuenta con el avalúo presentado por el concesionario solicitante, tomamos como referencia éste para el cálculo de la contraprestación por infraestructura. El avalúo fue contratado con EDUARDO MUNOZ LARA - Avalúos Urbanos y Rurales, de la siguiente manera

CONCEPTO	VALOR (Pesos)
AVALÚO CONSTRUCCIONES	3.294.219.819,01

De todas formas el valor de contraprestación por infraestructura queda sujeto a que el instituto nacional de vías -INVIAS- avale o presente el avalúo de la infraestructura entregada en concesión. Es importante anotar, que la modificación del avalúo no afecta el valor total de la contraprestación, solo determina la redistribución de la contraprestación entre infraestructura y zonas de uso público.

En consecuencia con el avalúo presentado por PUERTO HONDO, el valor de contraprestación por infraestructura asciende a 20 anualidades anticipadas de US\$21.591

Sin embargo se requiere definir que avalúo se deber utilizar para el cálculo de la contraprestación por infraestructura.

**VALOR DEL CONTRATO**

En el siguiente cuadro se muestra el valor del contrato

**Cuadro No 7. VALOR DEL CONTRATO**

CONCEPTO	DOLARES CORRIENTES
VP INFRAESTRUCTURA	180.624
VP ZONAS DE USO PUBLICO	494.777
VALOR CONTRATO	675.402

**RECOMENDACIONES**

- Incluir en el contrato, la obligatoriedad de recalcular el valor de la contraprestación por zonas de uso público, si PUERTO HONDO decide solicitar zona franca especial. De la misma forma se debe recalcular la contraprestación si la sociedad presenta movimientos de carga el primer año de la concesión.
- Se debe verificar si la infraestructura relacionada en el avalúo que presentó la sociedad solicitante, coinciden con la existente en las zonas de uso público entregados en concesión.
- Definir por parte del Instituto Nacional de Vías -INVIAS- como poseedor de los bienes, el avalúo que se debe utilizar para el cálculo de la contraprestación por infraestructura.

**EVALUACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO.-**

Que el proyecto se evalúo técnicamente según consta en el documento número 20130030009023 del 19 de febrero, en los siguientes términos:

" (...)

**5. EVALUACIÓN DE LA SOLICITUD DE CONCESIÓN PORTUARIA**

Para realizar la evaluación técnica de la solicitud de concesión portuaria se presenta el siguiente análisis:

Handwritten signature or mark.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

- Características físicas de las instalaciones portuarias objeto de la concesión portuaria: La concesión solicitada es para ocupar y utilizar en forma temporal y exclusiva las playas, los terrenos de bajamar, zonas accesorias a aquéllas o éstos, los terrenos adyacentes y las construcciones portuarias allí ubicadas donde funcionaba el muelle pesquero de Tumaco.

**Ubicación, linderos y extensión, de los bienes solicitados en concesión:** Las zonas de uso público, terreno adyacente e infraestructura solicitadas en concesión donde se desarrollara el proyecto están localizadas en el Departamento de Nariño, Municipio de Tumaco, en el sitio conocido como el Muelle Pesquero de Tumaco.

La extensión de los bienes de uso público solicitados en concesión donde está los terrenos de bajamar, la playa pública es de 31.336,99 metros cuadrados, conformados por 9.894,87 metros cuadrados para la zona de maniobras donde está el muelle y el espejo de agua, 5.762,89 metros cuadrados a la zona de uso público terrestre y 15.679,23 metros cuadrados donde se encuentran las instalaciones existentes, identificados por las siguientes coordenadas y linderos:

Zona de uso público de maniobras: El área solicitada en concesión es de 9.894,87 m<sup>2</sup> compuesta por agua marítima y el muelle marginal existente de 123 metros en concreto reforzado. Esta zona se identifica con las siguientes coordenadas:

Punto	Norte	Este	Distancia (m)
P1	693.025,913	816.083,017	
Pr	693.022,256	816.082,555	3,69
P2	693.017,698	816.077,536	6,78
P3	692.982,383	816.031,175	58,18
P4	692.966,105	816.005,868	28,65
P4'	692.963,718	815.999,108	8,62
P5	692.960,019	815.989,721	10,09
P11	692.894,044	816.040,663	83,35
P10	692.966,871	816.140,515	123,056
P9	693.025,738	816.095,567	74,06
P8	693.019,359	816.086,975	10,70
P1	693.025,913	816.083,017	7,65

Linderos: Por el oeste con zona de uso público marítima, por el Sureste con zona marítima de la Bahía Interna de Tumaco, por el Noreste con zona marítima de la Bahía Interna de Tumaco, por el Noroeste con zona de uso público terrestre solicitada en concesión.

Zona de uso público terrestre: El área solicitada en concesión es de 5.762,89 m<sup>2</sup> compuesta por terrenos de bajamar y playa confinada limitados por la línea de costa y una franja de terrenos con dimensiones paralela de 50 metros identificado con las siguientes coordenadas:

Punto	Norte	Este	Distancia (m)
P1	693.025,913	816.083,017	
P1'	693.022,256	816.082,555	3,69
P2	693.017,698	816.077,536	6,78
P3	692.982,383	816.031,175	58,18
P4	692.966,105	816.005,868	28,65
P4'	692.963,718	815.999,108	8,62
P5	692.960,019	815.989,721	10,09
P6	692.993,876	815.962,832	43,24
P7	693.066,472	816.058,520	120,11
P1	693.025,913	816.083,017	47,38

Linderos: Por el Suroeste con zona de uso público de la Sociedad Portuaria Regional de Tumaco, por el Sureste con zona de uso público de maniobras solicitada en concesión, por el Noreste con zona de uso público, por el Noroeste con zona adyacente solicitada en concesión.

Zona adyacente: El área solicitada en concesión es de 15.679,23 m<sup>2</sup> donde se encuentran construcciones existentes como el edificio de administración, bodega número 3, cobertizo número 2 y

11

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

en general las demás construcciones que hacen parte del muelle pesquero. Esta área está identificada con las siguientes coordenadas:

Punto	Norte	Este	Distancia entre puntos
P6	692,993,876	815,962,832	
P12	693,009,015	815,950,809	19,33
P13	693,034,001	815,987,535	44,42
P14	693,069,870	815,959,787	45,35
P15	693,070,335	815,956,853	2,97
P16	693,061,530	815,945,205	14,60
P17	693,066,529	815,941,425	6,27
P18	693,049,577	815,919,186	27,92
P19	693,101,754	815,878,244	66,28
P20	693,106,880	815,878,264	5,13
P21	693,107,436	815,878,910	0,85
P22	693,106,574	815,884,518	5,62
P23	693,114,003	815,894,334	12,31
P24	693,119,928	815,895,759	6,09
P25	693,120,623	815,898,104	2,45
P26	693,127,120	815,905,642	9,95
P27	693,125,421	815,908,978	3,74
P28	693,129,881	815,915,025	7,51
P29	693,131,764	815,913,533	2,40
P30	693,132,493	815,913,805	0,78
P31	693,134,649	815,916,540	3,48
P32	693,137,899	815,918,681	3,89
P33	693,179,675	815,972,799	68,37
P34	693,178,251	815,973,990	1,86
P35	693,176,454	815,978,741	5,08
P36	693,182,121	815,986,007	9,21
P7	693,066,472	816,058,520	136,50
P6	692,993,876	815,962,832	120,1

Linderos: Por el Suroeste con la Sociedad Portuaria Regional de Tumaco, por el Sureste con zona de uso público terrestre solicitada en concesión, por el Noreste con la Capitanía de Puerto de Tumaco, por el Noroeste con vía pública del Municipio de Tumaco.

Sobre las áreas e instalaciones portuarias solicitadas en concesión portuaria hay que tener en cuenta que el INVIAS es la Entidad que en estos momentos tiene la titularidad de las instalaciones portuarias mediante comunicaciones número 2010-409-002502-2 del 04-02-2010 y 2010-409-003170-2 del 12-02-2010 remitió los siguientes documentos:

- ✓ Resolución número 05730 del 19 de diciembre de 2007 "por la cual se transfiere a título gratuito un bien inmueble conocido como terminal marítimo situado en la ciudad de Tumaco, Departamento de Nariño al Instituto Nacional de Vías - INVIAS.
- ✓ Acta de entrega y recibo físico de transferencia de fecha 19 de mayo de 2009, del predio denominado muelle puerto pesquero de Tumaco que hace parte de uno de mayor extensión, conocido como terminal marítimo de Tumaco el cual fue cedido a título gratuito al Instituto Nacional de Vías mediante resolución número 005730 del 19 de diciembre de 2007 y acta de traspaso contable firmada el 29 de diciembre de 2006.
- ✓ Escritura número 3.847 del 9 de noviembre de 2006 de aclaración de áreas y linderos de un inmueble de propiedad del Ministerio de Transporte.

Al hacer una revisión de las coordenadas de los bienes solicitados en concesión portuaria descrito por el peticionario en su solicitud y los indicados en la documentación aportada por el INVIAS, se encontró que existe una inconsistencia en las coordenadas y áreas descritas en la información enviada por el INVIAS, razón por la cual se recomienda solicitar al INVIAS la precisión de dichas coordenadas y áreas, para que con estos elementos se ajusten las áreas objeto de concesión portuaria.

**Infraestructura existente:** El peticionario en la solicitud de concesión portuaria pide en concesión un muelle de 1.750 metros cuadrados de área, el edificio de administración de 1.367 metros cuadrados, la bodega número 3, cobertizo número 2 y en general todas las instalaciones que se encuentran construidas en la zona que se solicita en concesión.

Igualmente el peticionario mediante comunicación número 2010-409-001079-2 del 19 de enero de 2010 remite el avalúo comercial de fecha 28 de diciembre de 2009 realizado por la firma Consultoría Interventoría Construcción, avalúos urbanos y rurales, en el que se identifica la siguiente infraestructura:

Un muelle marginal de 123.75 metros de longitud por 14 metros de ancho, en concreto reforzado, soportado por pilotes de concreto; un tablestacado para contener la obra entierra del agua a lo largo del muelle.

Portería de acceso de 27 m2 en ferrocemento

Bodega de proceso y conservación de 3.421 m2 en concreto

Túneles de congelación y cámaras 1, 2 y 3 de 960 m2

Oficinas administrativas de 2 plantas con un área de 318 m2 por piso

2 locales comerciales con un área de 161.70 m2

Depósitos con un área de 172.25 m2.

Handwritten signature or mark.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Cobertizos de recibo y laboratorios de calidad con un área de 868.73 m<sup>2</sup>.

Caseta de la planta eléctrica de 93.50 m<sup>2</sup>.

Caseta taller con un área de 93.5 m<sup>2</sup>.

3 tanques de almacenamiento de agua con capacidad de 293 m<sup>3</sup> cada uno.

Planta de tratamiento de aguas residuales

Muros de cerramiento en muro de 12.5 metros y malla eslabonada de 295.87 metros

18 postes de concreto reforzado para la iluminación

Patio en pavimento de asfalto de 2.500 m<sup>2</sup>.

Vías internas en adoquín con 3.850 m<sup>2</sup>.

Red de acueducto en PVC de 1 pulgada

Red de alcantarillado

Red eléctrica

Instalaciones de la escuela de pesca con un área de 1.688 m<sup>2</sup>

Equipos eléctricos y mecánicos de la planta de procesos de alimentos y productos de pesca compuesto por 2 plantas de generación marca Koheler, 1 planta de generación marca Caterpillar, equipos de compresión, refrigeración, aire acondicionado, motores de cuarto frío, subestación eléctrica.

Por otra parte el INVIAS remitió el acta de entrega y recibo físico de transferencia de fecha 19 de mayo de 2009, del predio denominado muelle puerto pesquero de Tumaco que hace parte de uno de mayor extensión, conocido como terminal marítimo de Tumaco el cual fue cedido a título gratuito al Instituto Nacional de Vías mediante resolución numero 005730 del 19 de diciembre de 2007 y acta de traspaso contable firmada el 29 de diciembre de 2006, en el que se relacionan los bienes muebles encontrados dentro de las instalaciones del Muelle Puerto Pesquero de San Andrés de Tumaco

1 Taladro de árbol serie 0003200027 Mod. P + - + 6917. Plaqueta No 80416.

1 Aire acondicionado de pared marca Carrierd. Plaqueta N° 80412.

1 Equipo de compresión, refrigeración y aire acondicionado. Plaqueta Nos. 80410 /11

1 tanque de afta amoniaco. Plaqueta N° 80413.

1 Generador. Plaqueta N° 80414.

1 Prensa metálica de base. Plaqueta N° 80415.

2 Motores color verde. Plaquetas Nos. 80417 y 80423.

1 Extractor de aire. Plaqueta N° 80418.

1 Tomo mecánico marca John Ford, color verde. Plaqueta N° 80419.

1 Planta eléctrica marca Huaidong 2H 1110 serie No 030713. Plaqueta AI° 80420.

1 Tanque metálico 3 patas. Plaqueta N° 80421.

1 Aire acondicionado, color gris. Plaqueta N° 80422.

1 Motobomba color naranja. Plaqueta N° 80424.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

1 Subestación eléctrica con 3 tableros de control. Plaqueta No 80425.

1 Planta eléctrica diesel marca Kohler con serie 297939. Plaqueta N° 80426.

1 Planta eléctrica Caterpillar serie 81210844. Plaqueta N° 80427.

1 Tablero de control. Plaqueta N° 80428.

2 Remolques. Plaquetas Nos. 80396 / 97.

30 Vagones metálicos. Sin N° de plaquetas.

1 Motor de cuarto frio, plaqueta N° 80398

1 Motor caldera marca Futton Mod. FE1030A, serie 78520. Plaqueta N° 80399

2 Tanques de abastecimiento empotrados, sin plaquetas.

1 Porta bandejas de 14 unidades, metálico con rodachinas. Sin plaquetas

500 bandejas metálicas aproximadamente, tipo laboratorio, sin plaquetas.

1 Vagón metálico.

1 Planta para tratamiento de agua; con 4 motores, 3 tanques y 3 tableros de control; plaqueta N° 80400,

1 Montacargas marca Hyster — con plaqueta de Corponariño No 00092, plaqueta nueva No 80401.

1 moto DT — 125 Yamaha — con plaqueta de Corponariño N° 00030, chasis 3TL00145; plaqueta N° 80402.

1 Remolque con 2 llantas; plaqueta N° 80403.

1 base para remolque sin llantas (sin N° de plaqueta).

1 Planta eléctrica serie CD 4039T228430 Marca KOHLER, con generador y en buen estado, (la batería se encuentra en la oficina del señor Jairo Angulo). Plaqueta N° 80404.

1 tanque de abastecimiento; plaqueta N° 80405.

1 Extractor de hielo; plaqueta N° 80406.

1 Planta para tratamiento de agua con 5 motobombas, 5 tanques; plaqueta N° 80407.

1 Subestación eléctrica; plaqueta N° 80408.

1 bote en fibra de vidrio de 12 metros, sin motor; Plaqueta No 80409.

21 Estantes metálicos de 14 bandejas - color rojo.

1 Estante metálico de 14 bandejas - color blanco.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

2 Estantes metálicos sin bandejas - color rojo.

11 estantes metálicos sin bandejas - color blanco. 1 Bascula, Plaqueta N° 80355.

1 Carro metálico, Plaqueta N° 80356.

1 Estructura metálica de 9 cuerpos; Plaqueta N° 80357.

1 Estructura metálica de 4 cuerpos; Plaqueta N° 80358.

1 Carro metálico; plaqueta N° 80359.

2 Enfriadores empotrados. Plaquetas Nos. 80360 y 80361. (Cámara de conservación).

4 Motores; Plaquetas Nos., 80362; 80363; 80364 Y 80365. (Cámara de conservación).

2 Motores; Plaquetas Nos., 80366 y 80367. (Túnel de congelación N° 1).

2 Motores; Plaquetas Nos., 80368 y 80369. (Túnel de congelación N° 2).

#### **SALA DE PROCESOS N° 1**

6 Mesas de procesamiento o selección Plaquetas Nos., 80370 - 803071 - 80372 - 80373 - 80374 y 80375.

1 báscula; Plaqueta N° 80376.

1 Motor cava N° 2; Plaqueta N° 80377.

2 Neveras en fibra para guardar hielo; Plaquetas Nos., 80378 y 80379.

#### **ÁREA DE PREFRÍO**

6 Mesas de procesamiento; Plaquetas Nos 80380 - 80381 - 80382 - 80383 - 80384 y 80385.

1 Báscula; Plaqueta No 80386.

2 Cernidoras metálicas (mesa con malla), Plaquetas Nos 80387 y 80392. 1 Nevera en fibra de vidrio para guardar hielo; Plaqueta No 80388.

3 Mesas metálicas de procesamiento. Plaquetas Nos 80389; 80,390 y 80391. 1 Planta para hacer hielo grande; Plaqueta No 80393.

1 Motor para enfriamiento; Plaqueta No 80395.

1 Selladora de atún, serie 2454158 modelo 90; Plaqueta No 80394. 22 Trampas para pescar; (sin No de plaqueta).

1 Tractor sobre llantas Ford 1720

Al hacer una revisión entre la infraestructura relacionada en la solicitud de concesión portuaria, la presentada por la Sociedad Portuaria Puerto Hondo en el avalúo comercial de fecha 28 de diciembre de 2009 realizado por la firma Consultoría Interventoría Construcción, avalúos urbanos y rurales y la remitida por el INVIAS en el acta de entrega y recibo físico de transferencia de fecha 19 de mayo de 2009, del predio denominado muelle puerto pesquero de Tumaco que hace parte de uno de mayor extensión, conocido como terminal marítimo de Tumaco el cual fue cedido a título gratuito al Instituto Nacional de Vías mediante resolución numero 005730 del 19 de diciembre de 2007 y acta de traspaso contable firmada el 29 de diciembre de 2006, se encontró que la totalidad de los bienes en cabeza del INVIAS no fueron solicitados en concesión por la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., razón por la cual se recomienda incorporar a los bienes solicitados por la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A. (incluidos los presentados en el avalúo del 28 de diciembre de 2009) los bienes relacionados por el INVIAS en el acta de entrega y recibo físico de transferencia de fecha 19 de mayo de 2009.

- **Descripción del proyecto:** El proyecto consiste principalmente en el montaje e instalación de una moderna planta atunera y de especies marinas, mediante la utilización de la infraestructura existente.
- **Especificaciones técnicas:** Para el desarrollo del proyecto la SOCIEDAD PUERTO HONDO S.A., realizará las modernizaciones, reparaciones y adecuaciones a las instalaciones portuarias existentes mediante la intervención técnica necesaria para reparar las redes eléctricas internas, instalación de defensas marinas en el muelle, adecuación de oficinas administrativas, reparación y adecuación de la planta de tratamiento de agua potable, señalización del puerto y montaje del circuito cerrado de televisión para el monitoreo de las instalaciones.
- **Modalidades de operación:** Los productos de pesca son descargados a través del muelle, los cuales una vez procesados serán cargados por el muelle utilizando grúas de las naves, o del puerto o de un operador portuario debidamente registrado.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

- **Volúmenes y tipo de carga:** Las instalaciones portuarias atenderán carga consistente en atún, pesca, productos derivados de pesca, contenedores para el transporte de los productos y subproductos procesados y no procesados de la pesca. Los volúmenes a movilizar serán de 10.000 toneladas métricas anuales en el año 2 de la concesión hasta 43.425 toneladas en el año 20 de la concesión portuaria.
- **Usuarios y clase de servicio:** Se prestará servicio privado.
- **Plazo:** El peticionario solicita la concesión portuaria por un término de veinte (20) años.
- **Plan de Inversiones:** El plan de inversiones en el área entregada en concesión es de US 170.000, los cuales serán ejecutados en un plazo de 5 meses en el año 1 de la concesión como se describe a continuación.

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor USD
Ingeniería y diseños del muelle	1	Global	20.000
Reparacion placa superior del muelle en concreto	120	m3	40.800
Reparacion bitas de amarre	3	Un	4.500
Suministro e instalacion defensas marinas	20	Un	104.700
<b>Total</b>			<b>170.000</b>

- **Permiso ambiental:** El peticionario mediante comunicación numero 2010-409-003358-2 del 15 de febrero de 2010 aportó la Resolución 814 de 15 de febrero de 2010 expedida por CORPONARIÑO por la cual aprueba el plan de manejo ambiental a la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A. para el proyecto atunero del puerto pesquero en Tumaco.
- **Otros aspectos:** Con el fin de documentar la información de la solicitud de concesión portuaria se recomienda solicitar a la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., allegar la siguiente información de carácter técnico:
  1. Diseños conceptuales que contengan planos de del plan de inversión que va a desarrollar. Todos estos planos deben elaborarse a escala 1:500. Igualmente remitir las especificaciones técnicas del buque de diseño que atracará en las instalaciones portuarias.
  2. Entregar al INCO planos y diagramas operativos de las maniobras de los buques en los que se indique de manera precisa la maniobra de las naves que usaran el muelle o del buque de diseño para el cual está pre dimensionado cada muelle. En ese plano se deberá incluir la señalización marítima del canal de acceso, del canal de aproximación a muelles y de las zonas de maniobra para atraque y zarpe de los buques.
  3. Presentar un plan de señalización del canal de acceso, aproximación a muelles y de las áreas de maniobra, esquema del tráfico marítimo, requerimientos o previsiones de señalización particular e identificación de peligros a la navegación en al aproximación directa al Terminal.
  4. Estudio de capacidad operativa del puerto, en donde se identifique, capacidad estática de las instalaciones portuarias y la rotación de la carga.

#### 7. CONCEPTO DE VIABILIDAD TÉCNICA

Desde el punto de vista técnico, SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD TÉCNICA FAVORABLE, a la solicitud de concesión portuaria presentada por la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., por ello se recomienda al Subgerente de Estructuración y Adjudicación, continuar con el trámite de concesión, siempre y cuando en la Resolución que apruebe las condiciones generales de la concesión se solicite al peticionario la presentación de la documentación recomendada en este concepto.

**CONSIDERACIONES DEL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS INVIAS.** El Instituto mediante radicado 2010-409-003974-2 del 22 de febrero de 2010, complemento la respuesta de la comunicación 201030300212241 del 8 de febrero de 2010, en los siguientes términos:

"(...)

Teniendo en cuenta lo manifestado por el Instituto Nacional de Concesiones INCO referente a la iniciativa privada para dar en Concesión la infraestructura marítima del PUERTO PESQUERO DE TU MACO, y en atención a las conversaciones sostenidas en el día de hoy con funcionarios de dicha Entidad, ponemos en su conocimiento los siguientes ítems, los cuales deben ser atendidos de forma previa al trámite de entrega:

1. En lo referente a la determinación física de las zonas de la infraestructura del puerto, el Instituto Nacional de Vías realizará la revisión de las áreas correspondientes.

IT

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

2. Respecto al avalúo para efectos de transferencia, aportado por el INCO en tanto y cuanto el mismo fue aportado por los particulares interesados en la iniciativa privada, el mismo deberá ser sujeto a revisión por parte de la Entidad, con el objeto de determinar que el mismo se ajusta a los criterios y parámetros que regulan la actividad valuatoria a nivel nacional y adoptar las medidas conducentes si hay lugar a ella; tal como se comunico en nuestro oficio SA 5175 del 11 de febrero.
3. Frente a la información solicitada por el INCO mediante oficio con radicado 9199 del 10 de febrero de 2009 sobre "si existe alguna limitación, gravamen o circunstancia jurídica o material que imposibilite al INCO la entrega en concesión de los bienes de uso público solicitados por la Sociedad Puerto Hondo S.A. con ocasión de la acción popular instaurada por el señor Manuel Alexander Linares y otros contra la Corporación Pesquera de Nariño, COPESNAR", nos permitimos señalar lo siguiente:

INVIAS no fue vinculado como parte en el proceso a través del cual se condujo la acción popular presentada por el señor MANUEL ALEXANDER LINARES y OTROS, en contra de la Corporación Pesquera COPESNAR tramitada bajo el número 2006 - 00040-00 en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Tumaco.

No obstante lo anterior, luego de terminado el proceso el 26 de mayo de 2009 algunos de los accionantes solicitan al Juzgado que "... se NOTIFIQUE también al Instituto Nacional de Vías (INVIAS), para el CUMPLIMIENTO y ACATAMIENTO a la brevedad posible de la ACCIÓN POPULAR No. 2006-00940-00 (INTERLOCUTORIO No. 092 del 2007), para que en el respectivo proceso de concesión portuaria y entrega final a un tercero (el concesionario), se tenga previsto un ESPACIO FÍSICO MÍNIMO APROPIADO dentro de las instalaciones que comprenden el PUERTO PESQUERO de Tumaco, con sede del Proyecto Escuela Técnica Ambiental de Pesca y Acuicultura con énfasis en Medio Ambiente."

En virtud de lo anterior, mediante auto del 3 de junio de 2009, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Tumaco, dispone la notificación al INVIAS, señalando que se le anexará copia de la decisión del 28 de septiembre de 2007. Sólo el día 19 de noviembre de 2009 fueron remitidas a INVIAS copias del fallo del 16 de abril de 2007 y auto del 3 de junio de 2009. Aún no le ha sido remitida por el Juzgado copia de la decisión del 28 de diciembre de 2007.

No obstante, la Entidad obtuvo copia de dicha decisión, en la que se dispone: "Ordenar al Señor Gerente de COPESNAR que dé cumplimiento al compromiso de presentar a la junta directiva la propuesta que hace el grupo de demandantes en la acción popular y habiéndose creado la nueva entidad como se ha certificado en este Juzgado, se le haga entrega de las instalaciones en el Terminal Marítimo de Tumaco, para que funcione la Escuela de Pesca, esto en cumplimiento del contrato celebrado entre CORPONARIÑO y COLPUERTOS y para que la sentencia dictada tenga efectivo cumplimiento, oficiése lo pertinente a COPESNAR para lo de su cargo y se logre la entrega de las instalaciones respectiva a la Corporación Binacional Escuela de Pesca y acuicultura en énfasis en medio ambiente /RAFAEL VALENCIA"

Finalmente, de conformidad con los procedimientos de entrega de infraestructura al INCO, la entrega de la infraestructura del Puerto Pesquero de Tumaco solamente se hará efectiva una vez se realicen de forma simultánea a los particulares que promovieron la iniciativa privada"

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

Sobre la posición de la Dirección General Marítima DIMAR, respecto de la zona de agua marítima solicitada en concesión, se dejara previsto en este acto administrativo que la zona marítima solicitada en concesión hace parte de la zona utilizada por los buques en aproximación a la Sociedad Portuaria de Tumaco, por lo tanto las sociedades anteriormente citadas deberán compartir el uso y tránsito de las embarcaciones que navegan en el sector.

Por lo anterior, las operaciones que desarrolle la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., se realizará permitiendo la operación de los muelles adyacentes sin ningún riesgo y garantizando que el uso de áreas marítimas no implica la prohibición de uso y tránsito de embarcaciones que navegan en el sector y en especial de aquellos que utilice el Terminal de la Sociedad Portuaria Regional de Tumaco.

Ahora bien señala la Dirección General Marítima que la totalidad de la zona adyacente y zona de uso público terrestre, es zona de uso público. Sobre esta situación es importante indicar que la Resolución 5730 del 19 de diciembre de 2007 expedida por el Ministerio de Transporte, transfiere a favor del Instituto Nacional de Vías INVIAS, el derecho de dominio y la posesión real y material, pacífica e ininterrumpida del lote de terreno conocido como Terminal Marítimo de Tumaco.

Si bien es cierto que esta área de terreno se entregará también en concesión a la Sociedad Puerto Hondo S.A., se dejará previsto en este acto que se solicitará a la Dirección General Marítima DIMAR y al Instituto Nacional de Vías INVIAS que gestionen administrativamente los actos y documentos que definan la titularidad la naturaleza y titularidad de estas áreas.

En relación con el análisis financiero sobre la inquietud de los evaluadores respecto de los ingresos que deben incorporarse al modelo financiero, desde el punto de vista jurídico es importante indicar que la Resolución 596 de junio 15 de 1994, adoptó la metodología para el cálculo del valor de la contraprestación con base en lo establecido en el Decreto 2688 del 30 de diciembre de 1993 "Plan de Expansión Portuaria período 1993 - 1993" encontrando que el numeral 2, establece:

Handwritten signature or mark.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

"(...)

Se toman los ingresos brutos por concepto de servicios prestados en el terminal, tales como:

Muellaje  
Uso de instalaciones por tipo carga  
Uso de instalaciones operador portuario  
Almacenamiento  
Otros ingresos"

De lo cual claramente se concluye que el uso de las instalaciones para la transformación de la carga que entra por ese Terminal, esta contenida en el rubro otros ingresos.

Teniendo en cuenta que el Instituto Nacional de Vías INVIAS señalo en documento radicado con el 2010-409-003974- 2 del 22 de febrero de 2010, que revisará que el avalúo aportado por la Sociedad Portuaria Puerto Hondo y realizado por la empresa Avalúos Urbanos y Rurales EDUARDO MUNOZ LARA, se ajuste a los criterios y parámetros que regulan la actividad valuatoria a Nivel Nacional y adoptar las medidas conducentes si hay lugar a ello, se dejara consignado en la parte resolutive del presente acto administrativo, que el INVIAS, debe hacer un pronunciamiento expreso convalidando o no el citado avalúo.

Lo anterior por cuanto el INCO requiere que la Entidad administradora actualmente de esta infraestructura, esto es el INVIAS, le certifique el valor de la misma teniendo en cuenta que este avalúo es necesario para tasar el valor de contraprestación por infraestructura que debe pagarle a la Nación la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A.

Sobre las Coordinadas de las zonas de uso público a entregar en concesión, es importante hacer las siguientes precisiones: 1) Aunque en la parte resolutive se incorporara la ubicación, linderos y extensión de las áreas a otorgar en concesión, se oficiara al INVIAS para que precise al INCO las coordenadas y áreas objeto de la concesión, por cuanto se encontró que hay inconsistencias entre las coordenadas avaladas y revisadas por el INCO y la DIMAR frente a las transcritas en el artículo primero de la Resolución 5730 del 19 de diciembre de 2007, situación que será consignada en la parte Resolutive de este acto administrativo.

En cuanto a la infraestructura que se encuentra actualmente en las zonas pedidas en concesión, se tiene que el avalúo comercial presentado por la Sociedad Puerto Hondo S.A., no contiene la totalidad de los bienes que se encuentran relacionados en el Acta de entrega y recibo suscrita el 18 de mayo de 2009 entre el Ministerio de Transporte y el Instituto Nacional de Vías INVIAS, por lo cual en la parte resolutive se incorporara como bienes a otorgar los presentados en el avalúo y los indicados en el Acta de entrega mencionada.

#### **De la Acción Popular N° 2006 – 00040-00**

Que mediante oficio radicado en este Instituto bajo el No. 2009-409-026613-2 del 10 de diciembre de 2009, el Subdirector de Marítima y Fluvial del Instituto Nacional de Vías remitió la documentación relativa a la Acción Popular N° 2006-000940-00 instaurada por Gerardo Iván Vallejo y otros contra la Corporación Pesquera de Nariño COPESNAR.

El fallo proferido por el Juez Primero Civil del Circuito de la ciudad de Tumaco, el día 16 de abril de 2007, notificado por Edicto del 20 de abril del mismo año, en la acción popular radicada con el número 2006-00040-00 presentada por el señor MANUEL ALEXANDER LINARES y OTROS en contra de la CORPORACIÓN PESQUERA DE NARIÑO –COPESNAR-, dispuso:

(...)

#### **RESUELVE**

1. Aprobar el pacto de cumplimiento surgido entre las partes en la Acción Popular de la referencia.
2. Encargase a la Personería Municipal de Tumaco para que en uso de sus facultades legales vigile el desarrollo del pacto y se logre su efectivo cumplimiento."

El pacto de cumplimiento aludido en el "RESUELVE", anotado anteriormente, se refiere principalmente a lo siguiente:

"(...)

1. En el término de un mes contado a partir de esta fecha FUNDAPESCA se compromete a través de su Representante Legal a formular su liquidación y disolución a efectos de que se cree una nueva entidad que no se encuentre afectada por las inhabilidades derivadas de la caducidad

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

administrativa de un contrato declarada por la Gobernación de Nariño, mediante Resolución No. 0025 de 2005.

2. En el mes siguiente el Gerente de COPESNAR, se compromete a presentar a la junta directiva la propuesta que hace el grupo de demandantes de la acción popular.
3. La nueva entidad que se cree promoverá las gestiones necesarias para que se firme un nuevo convenio interinstitucional para fomentar la Escuela Técnica de Pesca.
4. FUNDAPESCA promoverá inmediatamente las acciones legales que sean pertinentes para que se investigue la responsabilidad de los funcionarios cuyos hechos desencadenaron con la caducidad del contrato No. 00702, suscrito por FUNDAPESCA, y el DEPARTAMENTO DE NARIÑO, el MUNICIPIO DE TUMACO Y ECOPEPETROL y lograr recuperar la cartera vencida."

Posteriormente el 28 de septiembre de 2007, mediante Auto interlocutorio N° 092-207 del mismo Juzgado Primero Civil del Circuito, se dispuso lo siguiente:

"Ordenar al Señor Gerente de COPESNAR que de cumplimiento al compromiso de presentar a la junta directiva la propuesta que hace el grupo de demandantes en la acción popular y habiéndose creado la nueva entidad como se ha certificado en este Juzgado, se le haga entrega de las instalaciones en el Terminal marítimo de Tumaco para que funcione la Escuela de Pesca, esto en cumplimiento del contrato celebrado entre CORPONARIÑO y COLPUERTOS y para que la sentencia dictada tenga efectivo cumplimiento, ofíciase lo pertinente a COPESNAR para lo de su cargo y se logre la entrega de las instalaciones respectivas a la Corporación Binacional Escuela de Pesca y acuicultura en énfasis en medio ambiente "RAFAEL VALENCIA".

A través del memorando interno 20101010000863 del 7 de enero de 2010, en relación con el tema de la Acción Popular instaurada por MANUEL ALEXANDER LINARES Y OTROS en contra de la Corporación Pesquera de Nariño -COPESNAR- la Coordinación de Defensa Judicial, Doctrina y Conceptos, entre otros aspectos consideró lo siguiente:

"(...)

Teniendo en cuenta el pronunciamiento anterior y que el actual titular del Terminal Marítimo de Tumaco es el INVIAS, quien debe entregar al INCO los bienes aludidos en la comunicación transcrita para que este a su vez los entregue en concesión a un tercero, se recomienda previamente al eventual otorgamiento de la concesión solicitarle al actual titular del bien si existe alguna limitación, gravamen o circunstancia jurídica o material que imposibilite al INCO la entrega de las zonas solicitadas, en tanto es dicha entidad quien tiene la capacidad para esclarecer la situación jurídica del inmueble."

Mediante comunicación 201030300212241 del 8 de febrero de 2010 se le consulta, entre otros aspectos al INVIAS sobre las limitaciones, gravámenes o circunstancias jurídicas que imposibiliten al INCO la entrega de los bienes de uso público solicitados por la Sociedad Puerto Hondo S.A., con ocasión de la Acción Popular instaurada por el señor Manuel Alexander Linares y otros contra COPESNAR, petición que fue atendida mediante el oficio 2010-409-003170-2 del 12 de febrero, indicando que esta consulta fue remitida a la Oficina Asesora Jurídica del INVIAS. Posteriormente mediante oficio 2010 - 409 - 003974 -2 del 22 de febrero la Secretaría General Técnica del Invias precisa: "Invias no fue vinculado como parte en el proceso a través del cual se condujo la acción popular presentada por el señor Manuel Alexander Linares y otros en contra de la Corporación Pesquera de Nariño COPESNAR"

Una vez analizado lo anterior y a fin de continuar con el trámite de petición de concesión portuaria el cual debe surtir las etapas previstas en la ley 1° de 1991 y sus decretos reglamentarios y teniendo en cuenta que el Instituto Nacional de Concesiones tampoco fue vinculado a la acción popular del Juzgado Primero Civil del Circuito de Tumaco, se procederá en la parte resolutoria a indicar los términos en los cuales se otorgará la concesión, y se indicará al peticionario que una vez se pronuncie el Instituto Nacional de Vías INVIAS sobre los alcances del fallo de la acción popular N° 2006-00040-00, deberá cumplir las obligaciones que establezca dicho instituto en relación con las zonas de uso público y la infraestructura portuaria que se otorgará en concesión y la cual recibirá INCO una vez se realice de forma simultánea la entrega a los particulares que promovieron la iniciativa privada, previa suscripción del contrato de concesión portuaria.

Que los bienes y las zonas de uso público solicitadas en concesión, de acuerdo con el Documento CONPES N° 3149 de diciembre 20 de 2001 "Plan de Expansión Portuaria 2002 - 2003: Zonificación Portuaria para el Siglo XXI", por encontrarse ubicado en la Bahía de Tumaco se clasifica como zona principal portuaria No 9. Esta zonificación portuaria es acogida por el Documento CONPES 3342 del 14 de marzo de 2005 que contiene el Plan de Expansión Portuaria 2005-2006: Estrategias para la competitividad del sector portuario.

Que teniendo en cuenta el parágrafo 1° del artículo 52 de la Ley 99 de 1993, "La facultad de otorgar licencias ambientales para la construcción de puertos se hará sin perjuicio de la autoridad competente para otorgar concesiones portuarias. No obstante **la Licencia Ambiental es**

*M*

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

**prerrequisito** para el otorgamiento de la concesión portuaria, por tal motivo, se exigirá la presentación de la respectiva licencia ambiental, previa a la expedición de la Resolución de Otorgamiento.

En mérito de lo expuesto;

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Indicar a continuación los términos en los que se otorgará a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, la concesión solicitada para ocupar y utilizar en forma temporal y exclusiva las playas, los terrenos de bajamar, zonas accesorias a aquéllas o éstos, los terrenos adyacentes y las construcciones portuarias allí ubicadas.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DESCRIPCIÓN DE LOS LÍMITES EXACTOS Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA OBJETO DE LA CONCESIÓN.-** las zonas objeto de la concesión serán las que se indican a continuación:

**2.1 UBICACIÓN, LINDEROS Y EXTENSIÓN DE LAS ZONAS DE USO PÚBLICO OBJETO DE LA SOLICITUD DE CONCESIÓN PORTUARIA.**

No obstante la ubicación, linderos y extensión que a continuación se describirán, se le hace conocer la **Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A.**, que los mismos pueden tener lugar a modificaciones una vez el INCO reciba del Instituto Nacional de Vías INVIAS la aclaración de coordenadas, áreas, linderos y extensión sobre las zonas de uso público y los terrenos aledaños a entregar en concesión.

**Ubicación.** Las zonas de uso público, terreno adyacente e infraestructura solicitadas en concesión donde se desarrollara el proyecto están localizadas en el Departamento de Nariño, Municipio de Tumaco, en el sitio conocido como el Muelle Pesquero de Tumaco.

**Linderos y extensión.** La extensión de los bienes de uso público solicitados en concesión donde está los terrenos de bajamar, la playa pública es de 31.336,99 metros cuadrados, conformados por 9.894,87 metros cuadrados para la zona de maniobras donde está el muelle y el espejo de agua, 5.762,89 metros cuadrados a la zona de uso público terrestre y 15.679,23 metros cuadrados donde se encuentran las instalaciones existentes, identificados por las siguientes coordenadas y linderos:

**Zona de uso público de maniobras:** El área solicitada en concesión es de 9.894,87 m<sup>2</sup> compuesta por agua marítima y el muelle marginal existente de 123 metros en concreto reforzado. Esta zona se identifica con las siguientes coordenadas:

Punto	Norte	Este	Distancia (m)
P1	693.025,913	816.083,017	
Pr	693.022,256	816.082,555	3,69
P2	693.017,698	816.077,536	6,78
P3	692.982,383	816.031,175	58,18
P4	692.966,105	816.005,868	28,65
P4'	692.963,718	815.999,108	8,62
P5	692.960,019	815.989,721	10,09
P11	692.894,044	816.040,663	83,35
P10	692.966,871	816.140,515	123,056
P9	693.025,738	816.095,567	74,06
P8	693.019,359	816.086,975	10,70
P1	693.025,913	816.083,017	7,65

**Linderos:** Por el oeste con zona de uso público marítima, por el Sureste con zona marítima de la Bahía Interna de Tumaco, por el Noreste con zona marítima de la Bahía Interna de Tumaco, por el Noroeste con zona de uso público terrestre solicitada en concesión.

**PARÁGRAFO.-** Las operaciones marítimas que desarrolle la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., se realizarán permitiendo la operación de los muelles aledaños sin ningún riesgo y garantizando que el uso de áreas marítimas no implica la prohibición de uso y tránsito de embarcaciones que

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

navegan en el sector y en especial de aquellos que utilice el Terminal de la Sociedad Portuaria Regional de Tumaco.

**Zona de uso publico terrestre:** El área solicitada en concesión es de 5.762,89 m2 compuesta por terrenos de bajamar y playa confinada limitados por la línea de costa y una franja de terrenos con dimensiones paralela de 50 metros identificado con las siguientes coordenadas:

Punto	Norte	Este	Distancia (m)
P1	693.025,913	816.083,017	
P1'	693.022,256	816.082,555	3,69
P2	693.017,698	816.077,536	6,78
P3	692.982,383	816.031,175	58,18
P4	692.966,105	816.005,868	28,65
P4'	692.963,718	815.999,108	8,62
P5	692.960,019	815.989,721	10,09
P6	692.993,876	815.962,832	43,24
P7	693.066,472	816.058,520	120,11
P1	693.025,913	816.083,017	47,38

**Linderos:** Por el Suroeste con zona de uso publico de la Sociedad Portuaria Regional de Tumaco, por el Sureste con zona de uso público de maniobras solicitada en concesión, por el Noreste con zona de uso público, por el Noroeste con zona adyacente solicitada en concesión.

**Zona adyacente:** El área solicitada en concesión es de 15.679,23 m2 donde se encuentran construcciones existentes como el edificio de administración, bodega numero 3, cobertizo numero 2 y en general las demás construcciones que hacen parte del muelle pesquero. Esta área está identificada con las siguientes coordenadas:

Punto	Norte	Este	Distancia entre puntos
P6	692.993,876	815.962,832	
P12	693.009,015	815.950,809	19,33
P13	693.034,001	815.987,535	44,42
P14	693.069,870	815.959,787	45,35
P15	693.070,335	815.956,853	2,97
P16	693.061,530	815.945,205	14,60
P17	693.066,529	815.941,425	6,27
P18	693.049,577	815.919,186	27,92
P19	693.101,754	815.878,244	66,28
P20	693.106,880	815.878,264	5,13
P21	693.107,436	815.878,910	0,85
P22	693.106,574	815.884,518	5,62
P23	693.114,003	815.894,334	12,31
P24	693.119,928	815.895,759	6,09
P25	693.120,623	815.898,104	2,45
P26	693.127,120	815.905,642	9,95
P27	693.125,421	815.908,978	3,74
P28	693.129,881	815.915,025	7,51
P29	693.131,764	815.913,533	2,40
P30	693.132,493	815.913,805	0,78
P31	693.134,649	815.916,540	3,48
P32	693.137,899	815.918,681	3,89
P33	693.179,675	815.972,799	68,37
P34	693.178,251	815.973,990	1,86
P35	693.176,454	815.978,741	5,08
P36	693.182,121	815.986,007	9,21
P7	693.066,472	816.058,520	136,50
P6	692.993,876	815.962,832	120,1

**Linderos.-** Por el Suroeste con la Sociedad Portuaria Regional de Tumaco, por el Sureste con zona de uso público terrestre solicitada en concesión, por el Noreste con la Capitanía de Puerto de Tumaco, por el Noroeste con vía publica del Municipio de Tumaco.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Las áreas que se otorgarán en concesión, podrán ser modificadas por el INCO previo pronunciamiento oficial del Instituto Nacional de Vías – INVIAS como titular del predio denominado "Muelle Pesquero de Tumaco", cuando se hayan aclarado las coordenadas y precisado las áreas de los bienes de uso público y del terreno aledaño donde se encuentra gran parte de la infraestructura portuaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Se pone en conocimiento de la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., que una vez pronuncie el Instituto Nacional de Vías INVIAS sobre los alcances del fallo de la acción

Handwritten signature or mark.

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

popular N° 2006-00040-00, en la cual se decide: "**para que en el respectivo proceso de concesión portuaria y entrega final a un tercero (el concesionario), se tenga previsto un ESPACIO FÍSICO MÍNIMO APROPIADO dentro de las instalaciones que comprenden el PUERTO PESQUERO de Tumaco, con sede del proyecto Escuela Técnica Ambiental de Pesca y Acuicultura con énfasis en Medio Ambiente**", que deberá cumplir todas las obligaciones que establezca dicho instituto en relación con las zonas de uso público y la infraestructura portuaria que se otorgará en concesión, en especial todo lo relacionado con la Escuela Binacional de Pesca.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Teniendo en cuenta las consideraciones indicadas en este acto administrativo, se solicitará a la Dirección General Marítima DIMAR y al Instituto Nacional de Vías INVIAS que gestionen administrativamente los actos y documentos que definan la titularidad la naturaleza y titularidad de estas áreas.

**2.2. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE y QUE SE ENTREGARA EN CONCESIÓN.-** El Instituto Nacional de Vías INVIAS quien administra y detenta la titularidad de las instalaciones portuarias que se entregarán en concesión, debe hacer un pronunciamiento expreso convalidando o no el avalúo realizado por la empresa Avalúos Urbanos y Rurales EDUARDO MUNOZ LARA, avalúo que se tuvo en cuenta para tasar el valor de la contraprestación por lo cual se pone en conocimiento de la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., que el valor de contraprestación podría en algún evento modificar su valor por esa circunstancia.

#### **BIENES RELACIONADOS EN EL AVALÚO PRESENTADO POR LA SOCIEDAD**

- 1 muelle marginal de 123.75 metros de longitud por 14 metros de ancho, en concreto reforzado, soportado por pilotes de concreto
- 1 tablestacado para contener la obra entierra del agua a lo largo del muelle.
- 1 Portería de acceso de 27 m2 en ferrocemento
- 1 Bodega de proceso y conservación de 3.421 m2 en concreto
- 1 Túneles de congelación y cámaras 1, 2 y 3 de 960 m2
- 1 Oficinas administrativas de 2 plantas con un área de 318 m2 por piso
- 2 locales comerciales con un área de 161.70 m2
- 2 Depósitos con un área de 172.25 m2.
- 1 Cobertizos de recibo y laboratorios de calidad con un área de 868.73 m2.
- 1 Caseta de la planta eléctrica de 93.50 m2.
- 1 Caseta taller con un área de 93.5 m2.
- 3 tanques de almacenamiento de agua con capacidad de 293 m3 cada uno.
- 1 Planta de tratamiento de aguas residuales
- 1 Muros de cerramiento en muro de 12.5 metros y malla eslabonada de 295.87 metros
- 18 postes de concreto reforzado para la iluminación
- 1 Patio en pavimento de asfalto de 2.500 m2.
- 1 Vías internas en adoquín con 3.850 m2.
- 1 Red de acueducto en PVC de 1 pulgada
- 1 Red de alcantarillado
- 1 Red eléctrica
- 1 Instalaciones de la escuela de pesca con un área de 1.688 m2
- 1 Equipos eléctricos y mecánicos de la planta de procesos de alimentos y productos de pesca compuesto por 2 plantas de generación marca Koheler, 1 planta de generación marca Caterpillar, equipos de compresión, refrigeración, aire acondicionado, motores de cuarto frío, subestación eléctrica.

#### **BIENES RELACIONADOS POR EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS**

- 1 Taladro de árbol serie 0003200027 Mod. P + - + 6917. Plaqueta No 80416.
- 1 Aire acondicionado de pared marca Carrier. Plaqueta N° 80412.
- 1 Equipo de compresión, refrigeración y aire acondicionado. Plaqueta Nos. 80410 /11
- 1 tanque de afta amoníaco. Plaqueta N° 80413.
- 1 Generador Plaqueta N° 80414.
- 1 Prensa metálica de base. Plaqueta N° 80415.
- 2 Motores color verde. Plaquetas Nos. 80417 y 80423.
- 1 Extractor de aire Plaqueta N° 80418.
- 1 Tomo mecánico marca John Ford, color verde. Plaqueta N° 80419.
- 1 Planta eléctrica marca Huaidong 2H 1110 serie No 030713. Plaqueta Al° 80420.
- 1 Tanque metálico 3 patas. Plaqueta N° 80421.
- 1 Aire acondicionado, color gris. Plaqueta N° 80422.
- 1 Motobomba color naranja. Plaqueta N° 80424.
- 1 Subestación eléctrica con 3 tableros de control. Plaqueta No 80425.
- 1 Planta eléctrica diesel marca Kohler con serie 297939. Plaqueta N° 80426.
- 1 Planta eléctrica Caterpillar serie 81210844. Plaqueta N° 80427.
- 1 Tablero de control. Plaqueta N° 80428.

9

11

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

- 2 Remolques. Plaquetas Nos. 80396 / 97.
- 30 Vagones metálicos. Sin N° de plaquetas.
- 1 Motor de cuarto frio, plaqueta N° 80398
- 1 Motor caldera marca Fulton Mod. FE1030A, serie 78520. Plaqueta N° 80399
- 2 Tanques de abastecimiento empotrados, sin plaquetas.
- 1 Porta bandejas de 14 unidades, metálico con rodachinas. Sin plaquetas
- 500 bandejas metálicas aproximadamente, tipo laboratorio, sin plaquetas.
- 1 Vagón metálico.
- 1 Planta para tratamiento de agua; con 4 motores, 3 tanques y 3 tableros de control; plaqueta N° 80400.
- 1 Montacargas marca Hyster — con plaqueta de Corponariño No 00092, plaqueta nueva No 80401.
- 1 moto DT — 125 Yamaha — con plaqueta de Corponariño N° 00030, chasis 3TL00145; plaqueta N° 80402.
- 1 Remolque con 2 llantas; plaqueta N° 80403.
- 1 base para remolque sin llantas (sin N° de plaqueta).
- 1 Planta eléctrica serie CD 4039T228430 Marca KOHLER, con generador y en buen estado, (la batería se encuentra en la oficina del señor Jairo Angulo). Plaqueta N° 80404.
- 1 tanque de abastecimiento; plaqueta N° 80405.
- 1 Extractor de hielo; plaqueta N° 80406.
- 1 Planta para tratamiento de agua con 5 motobombas, 5 tanques; plaqueta N° 80407.
- 1 Subestación eléctrica; plaqueta N° 80408.
- 1 bote en fibra de vidrio de 12 metros, sin motor; Plaqueta No 80409.
- 21 Estantes metálicos de 14 bandejas - color rojo.
- 1 Estante metálico de 14 bandejas - color blanco.
- 2 Estantes metálicos sin bandejas - color rojo.
- 11 estantes metálicos sin bandejas - color blanco. 1 Bascula, Plaqueta N° 80355.
- 1 Carro metálico, Plaqueta N° 80356.
- 1 Estructura metálica de 9 cuerpos; Plaqueta N° 80357.
- 1 Estructura metálica de 4 cuerpos; Plaqueta N° 80358.
- 1 Carro metálico; plaqueta N° 80359.
- 2 Enfriadores empotrados. Plaquetas Nos. 80360 y 80361. (Cámara de conservación).
- 4 Motores; Plaquetas Nos., 80362; 80363; 80364 Y 80365. (Cámara de conservación).
- 2 Motores; Plaquetas Nos., 80366 y 80367. (Túnel de congelación N° 1).
- 2 Motores; Plaquetas Nos., 80368 y 80369. (Túnel de congelación N° 2).

#### SALA DE PROCESOS N° 1

- 6 Mesas de procesamiento o selección Plaquetas Nos., 80370 - 803071 - 80372 - 80373 - 80374 y 80375.
- 1 báscula; Plaqueta N° 80376.
- 1 Motor cava N° 2; Plaqueta N° 80377.
- 2 Neveras en fibra para guardar hielo; Plaquetas Nos., 80378 y 80379.

#### ÁREA DE PREFRÍO

- 6 Mesas de procesamiento; Plaquetas Nos 80380 - 80381 - 80382 - 80383 - 80384 y 80385.
- 1 Báscula; Plaqueta No 80386.
- 2 Cedoras metálicas (mesa con malla), Plaquetas Nos 80387 y 80392. 1 Nevera en fibra de vidrio para guardar hielo; Plaqueta No 80388.
- 3 Mesas metálicas de procesamiento. Plaquetas Nos 80389; 80.390 y 80391. 1 Planta para hacer hielo grande; Plaqueta No 80393.
- 1 Motor para enfriamiento; Plaqueta No 80395.
- 1 Selladora de atún, serie 2454158 modelo 90; Plaqueta No 80394. 22 Trampas para pescar; (sin No de plaqueta).
- 1 Tractor sobre llantas Ford 1720

**ARTÍCULO TERCERO.- PLAZO DE LA CONCESIÓN:** La concesión que se otorgará a la **SOCIEDAD PUERTO HONDO S.A.**, será por un plazo de veinte (20) años, contado a partir de la fecha de suscripción y perfeccionamiento del contrato de concesión.

**ARTÍCULO CUARTO.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO.-** El proyecto consiste principalmente en el montaje e instalación de una moderna planta atunera y de especies marinas, mediante la utilización de la infraestructura existente. Para ello la **SOCIEDAD PUERTO HONDO S.A.**, realizará las modernizaciones, reparaciones y adecuaciones a las instalaciones portuarias

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

mediante la intervención técnica necesaria para reparar las redes eléctricas internas, instalación de defensas marinas en el muelle, adecuación de oficinas administrativas, reparación y adecuación de la planta de tratamiento de agua potable, señalización del puerto y montaje del circuito cerrado de televisión para el monitoreo de las instalaciones. Dicha planta permitirá el procesamiento de los productos de pesca que sean descargados en el muelle, los cuales una vez procesados serán cargados por el muelle utilizando grúas de las naves, del puerto o de un operador portuario debidamente registrado.

**ARTÍCULO QUINTO.- MODALIDADES DE OPERACIÓN.-** Los productos de pesca son descargados a través del muelle, los cuales una vez procesados serán cargados por el muelle utilizando grúas de las naves, o del puerto o de un operador portuario debidamente registrado.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- LA SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.,** debe implementar un sistema de calidad en su gestión interna y externa; **interna**, a través de certificaciones de normas de calidad, de la adecuada gestión de sus procesos respecto de la atención al usuario y respecto del tráfico marítimo y **externa** liderando procesos con los integrantes de la cadena logística portuaria para garantizar una eficiente operación portuaria y el mejor servicio de tal forma que se garantice los atraques del buque según lo programado, su aprovisionamiento sin demoras, la seguridad en la mercancía, transparencia en la facturación, etc.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- Infraestructura física para el área de inspección.** La Sociedad dispondrá como mínima infraestructura física para la realización de las inspecciones determinadas en los procesos de importación, exportación y tránsito aduanero, de un área específica, cubierta, restringida, con dispositivos y procedimientos de seguridad y operación, según los lineamientos que para tal efecto establezcan las autoridades y las normas que determinen estándares nacionales e internacionales sobre estos aspectos en cada lugar. En esta área deberán acondicionarse de manera contigua las oficinas de las diferentes autoridades, para garantizar el cumplimiento oportuno de sus funciones en óptimas condiciones de seguridad industrial. Dicha área deberá prever los espacios necesarios para los flujos de operación con equipos de inspección no intrusivos, así como las zonas de operación y de seguridad que correspondan. De igual forma, para la determinación de esta área se deberán tener en cuenta, los volúmenes de carga objeto de comercio exterior, las proyecciones de crecimiento en cada puerto, aeropuerto o paso de frontera, así como las previsiones y requerimientos mínimos establecidos en los planes de expansión portuaria, planes maestro y los acuerdos adoptados entre autoridades de los países colindantes. Así mismo deberá garantizar la conexión a los servicios informáticos electrónicos y sistemas de comunicación por parte de las autoridades para el ejercicio de las facultades de control.

**ARTÍCULO SEXTO.- VOLUMEN Y CLASE DE CARGA:** Por las instalaciones portuarias atenderá carga consistente en atún, pesca, productos derivados de pesca, contenedores para el transporte de los productos y subproductos procesados y no procesados de la pesca. El primer año el **CONCESIONARIO** ha manifestado que no movilizará carga por el Terminal, por que en ese tiempo se ejecutarán las obras, los procesos de contratación de las mismas, la solicitud de permisos y obtención de licencias por parte de las autoridades de Tumaco. El segundo año el **CONCESIONARIO** movilizará 6.333 toneladas entre carga general, graneles y carga en contenedores hasta alcanzar en el año 20 de la concesión 27.502 toneladas de las mismas cargas.

**PARÁGRAFO.-** La movilización de carga en el primer año de la concesión dará lugar a que el **CONCESIONARIO** se obligue a solicitar al Instituto el reajuste en el valor de contraprestación tasada en el Artículo Décimo del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- USUARIOS Y CLASE DE SERVICIO:** las instalaciones portuarias serán destinadas a la prestación de servicio privado.

**ARTICULO OCTAVO.- ACCESOS:** El acceso marítimo hasta las instalaciones, se realizará a través de la Bahía interna de Tumaco en una longitud de 8.2 kilómetros de longitud. El acceso terrestre se hace por la vía que de Tumaco conduce al Morro.

**ARTICULO NOVENO.- PLAN DE INVERSIONES:** El plan de inversiones que desarrollara la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.,** en el área que se llegare a entregar en concesión es de **CIENTO SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US 170.000)**, los cuales serán ejecutados en un plazo de 6 meses en el año 1 de la concesión como se describe a continuación:

AT

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor USD
Ingeniería y diseños del muelle	1	Global	20.000
Reparacion placa superior del muelle en concreto	120	m3	40.800
Reparacion bitas de amarre	3	Un	4.500
Suministro e instalacion defensas marinas	20	Un	104.700
<b>Total</b>			<b>170.000</b>

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, solicite modificación del plan de inversiones aprobado en esta resolución, deberá garantizar que el VP (Valor Presente) de las inversiones, sea igual al registrado en el modelo financiero que dio origen a la contraprestación, descontado al **12.00 % anual (WACC EN CORRIENTES)**. Para este efecto el V.P., de las inversiones es de **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US 151.786)**

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Las inversiones a realizar por parte de la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, estará sujeta a las siguientes reglas:

- **Prioridad de inversiones:** Las inversiones se encuentran priorizadas de acuerdo con el Plan de Inversiones. No obstante, las Partes de común acuerdo podrán modificar la prioridad de las inversiones, con base en las necesidades concretas de expansión de la capacidad del terminal frente al incremento esperado de tráfico de carga y a la necesidad de mantener estándares internacionales de eficiencia en la operación.
- **Reversión:** La totalidad de las obras y equipos contenidos en el Plan de Inversiones (salvo en el caso de que se trate de derechos de propiedad intelectual que por su naturaleza no puedan ser objeto de transferencia), revertirán a la Nación al finalizar la concesión, con independencia de que se hayan ejecutado directamente por EL CONCESIONARIO o por este a través de terceros y de la forma de adquisición o financiación de las mismas.
- **Inversiones adicionales:** En el evento que habiéndose ejecutado el monto total del Plan de Inversiones llegaren a requerirse inversiones adicionales útiles o necesarias para efectos de la seguridad del puerto, para mejorar su capacidad o eficiencia, ellas deberán ser previamente autorizadas por el INCO o quien haga sus veces, previo el cumplimiento de los requisitos que para estos efectos establezca la ley aclarando que las mismas son a cuenta y riesgo de la Sociedad.

**ARTÍCULO DÉCIMO.- VALOR DEL CONTRATO Y DE LAS CONTRAPRESTACIONES:** El valor del contrato de concesión portuaria será el valor presente de las contraprestaciones por concepto de zona de uso público, tasadas a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.** Para todos los efectos, el valor del contrato de concesión será la suma de **SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 675.402)**.

**10.1 CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO Y GOCE TEMPORAL Y EXCLUSIVO DE LAS PLAYAS, TERRENOS DE BAJAMAR Y ZONAS ACCESORIAS DE USO PÚBLICO.**

La **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, pagara por el uso temporal y exclusivo de la zona de uso público, la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 494.777)** liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM - del día del pago pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato de concesión, o en su defecto pagará, veinte (20) anualidades anticipadas de **CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 59.143)**, liquidadas a la tasa representativa del mercado - TRM - del día del pago, pagaderas la primera dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato de concesión y las subsiguientes, dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de inicio de la anualidad.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Si se modifica la forma de pago establecida, debe aplicarse un costo financiero equivalente al **12.00 % anual (WACC EN CORRIENTES)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** De dicho pago el 80% le corresponde a la NACIÓN - Instituto Nacional de Vías y el 20% restante al Municipio Tumaco, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 1º de la Ley 856 del 21 de diciembre del 2003, que modifica el artículo 7º de la Ley 1ª de 1991

*total*

*JA*

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

**PARÁGRAFO TERCERO.- SOLICITUD DE ZONA FRANCA.** En el evento que el Gobierno Nacional llegará a aprobar una zona franca para este puerto, el **CONCESIONARIO** se obliga a informar de esta situación **DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS SIGUIENTES** a la firmeza del Acto administrativo que así lo autoriza, a la Entidad Administradora del Contrato para que ella proceda a recalcular el valor de la contraprestación portuaria teniendo en cuenta los beneficios tributarios asociados a la misma.

#### 10.2 CONTRAPRESTACIÓN POR INFRAESTRUCTURA.

La **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, pagará por contraprestación por infraestructura la suma de **CIENTO OCHENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$ 180.624)** a valor presente liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM - del día del pago pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato de concesión, o en su defecto pagará, veinte (20) anualidades anticipadas de **VEINTIÚN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$ 21.591)**, liquidadas a la tasa representativa del mercado - TRM - del día del pago, pagaderos la primera dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato de concesión y las subsiguientes, dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de inicio de la anualidad.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Si se modifica la forma de pago establecida, debe aplicarse un costo financiero equivalente al **12,0%** anual (**WACC EN CORRIENTES**).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El 100% del valor de la contraprestación por infraestructura le corresponde a la Nación - Instituto Nacional de Vías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1° de la Ley 856 del 21 de diciembre del 2003.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El valor de contraprestación por el uso y goce temporal y exclusivo de las playas, terrenos de bajamar y zonas accesorias de uso público y de infraestructura, podrá ser revisado nuevamente si han transcurrido más de seis meses sin que la Entidad pueda expedir la resolución de otorgamiento, en este evento el peticionario se obliga a actualizar el modelo financiero y a enviarlo nuevamente para su evaluación.

**PARÁGRAFO.-** Se pone en conocimiento de la Sociedad Portuaria Puerto Hondo S.A., que el valor de contraprestación por infraestructura podría en algún evento modificarse por cuanto se espera que **Instituto Nacional de Vías INVIAS** haga un pronunciamiento expreso convalidando o no el avalúo realizado por la empresa Avalúos Urbanos y Rurales EDUARDO MUNOZ LARA.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- GARANTÍAS:** La **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, deberá amparar los riesgos que a continuación se indican, a través de una póliza de seguros que constituirá dentro de los **treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo**, o **antes si ello es posible**, las cuales se expedirán por períodos de cinco (5) años prorrogables en cada vencimiento hasta completar el plazo de la concesión y seis (6) meses más, excepto para el amparo de responsabilidad civil extracontractual, la cual deberá tener una vigencia de un (1) año prorrogable en cada vencimiento, de manera que se garantice el término señalado anteriormente y para la póliza de Salarios y Prestaciones Sociales las cuales se expedirán por períodos de cinco (5) años prorrogables en cada vencimiento hasta completar el plazo de la concesión y tres años más. La vigencia de la garantía de Estabilidad de las obras se contará a partir de la suscripción del Acta de entrega final de cada obra.- En caso de requerirse nuevas garantías el solicitante las constituirá de conformidad con las instrucciones que para el efecto impartirá el INCO o quien haga sus veces.

#### 10.1 GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONCESIÓN

Por medio de la cual se le garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, Instituto Nacional de Vías- INVIAS y Superintendencia de Puertos y Transporte y al Distrito de Cartagena que el concesionario ocupará y usará los terrenos dados en concesión y ejercerá las actividades autorizadas en debida forma y dará cumplimiento a todas sus obligaciones, en especial las relacionadas con el pago de la contraprestación y de la tasa de vigilancia, el mantenimiento de las inversiones portuarias y la reversión de acuerdo con la ley, con las Resoluciones de Aprobación y de Otorgamiento de la Concesión, con el Contrato Estatal de Concesión y con las reglamentaciones generales expedidas por el Instituto Nacional de Concesiones, en cuantía del dos punto cinco por ciento (2.5%) del valor de las inversiones para las obras civiles que se autorizan realizar al concesionario, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM del día de su expedición por parte de la Compañía de Seguros, sin que supere la cantidad equivalente a 50.000 salarios mínimos mensuales. Con una vigencia igual al término de duración del contrato de concesión y seis (6) meses más, y en caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada, conforme a lo establecido en los artículos 8 y 9 del Decreto 708 de 1992.

#### 10.2 SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

- Incluir.

17

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

Por la cual se garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, que el concesionario pagará las indemnizaciones como consecuencia o con ocasión de daños causados a operadores portuarios, titulares de mercancías y bienes y derechos de terceros, en que incurra el concesionario o sus agentes. El valor asegurado será del **DIEZ POR CIENTO (10%)** del valor total de las inversiones a realizar, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado TRM del día de expedición de la póliza. El término de duración del seguro será igual al tiempo de duración de la concesión y seis (6) meses más. Esta póliza deberá contener como amparos expresos en la carátula los siguientes: Daño ambiental, lucro cesante y daño emergente, daños extrapatrimoniales, contratistas y subcontratistas, vehículos propios y no propios.

#### **10. GARANTÍA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES DEL PERSONAL**

Por la cual se garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, que EL CONCESIONARIO pagará los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que labora en el complejo portuario, el valor asegurado será el equivalente al dos punto cinco por ciento (2.5%) del valor de las inversiones para las obras civiles que se autorizan realizar al concesionario, liquidadas a la Tasa Representativa del Mercado - TRM - del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, con una vigencia igual al término de duración del contrato de concesión y tres (3) años más.

#### **10.4 GARANTÍA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE OBRA**

Por la cual se garantice a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones - INCO, la estabilidad y calidad de las obras ejecutadas en la zona de uso público entregada en concesión, el valor asegurado será del 10% del valor de todas y cada una de las obras aprobadas que se ejecuten en desarrollo del contrato de concesión portuaria, liquidados a la tasa representativa del mercado (TRM) del día de expedición de la póliza. La Fecha de inicio de vigencia de este amparo será la del día de firma del acta en que se verifique por parte de la entidad la terminación de cada obra, fecha que deberá coincidir con el recibo de las obras por parte del concesionario.

El término de duración del seguro será de cinco (5) años, contados a partir de la fecha señalada. Terminada la concesión el concesionario otorgará una garantía de calidad del mantenimiento. El valor de este amparo será equivalente al 10% del costo de inversión en mantenimiento de los últimos cinco (5) de la concesión.

**PARÁGRAFO:** La aprobación de las garantías será requisito indispensable para la suscripción del contrato administrativo que formalice la concesión.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN PORTUARIA.-**

La **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, deberá presentar ante el INCO, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la fecha de expedición del presente acto administrativo, o antes si es posible, y en todo caso antes de proferir la Resolución de Otorgamiento, los siguientes documentos:

5. Diseños conceptuales que contengan planos de del plan de inversión que va a desarrollar. Todos estos planos deben elaborarse a escala 1:500. Igualmente remitir las especificaciones técnicas del buque de diseño que atracará en las instalaciones portuarias.
6. Entregar al INCO planos y diagramas operativos de las maniobras de los buques en los que se indique de manera precisa la maniobra de las naves que usaran el muelle o del buque de diseño para el cual está pre dimensionado cada muelle. En ese plano se deberá incluir la señalización marítima del canal de acceso, del canal de aproximación a muelles y de las zonas de maniobra para atraque y zarpe de los buques.
7. Presentar un plan de señalización del canal de acceso, aproximación a muelles y de las áreas de maniobra, esquema del tráfico marítimo, requerimientos o previsiones de señalización particular e identificación de peligros a la navegación en al aproximación directa al Terminal.
8. Estudio de capacidad operativa del puerto, en donde se identifique, capacidad estática de las instalaciones portuarias y la rotación de la carga.

17

Por la cual se aprueba un trámite de concesión portuaria y se indican los términos en los que se podrá otorgar la concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- PERMISOS AMBIENTALES.-** El solicitante de la concesión se compromete a operar el muelle de conformidad con la Resolución 014 del 15 de enero de 2010 por medio del cual se aprueba un plan de manejo ambiental proferida por la Corporación Autónoma Regional de Nariño CORPONARIÑO, en los términos y condiciones allí establecidos.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- RIESGOS.** En el caso de ser otorgada la concesión portuaria a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.** y dado que este es un proyecto a ser desarrollado por iniciativa de esta Sociedad, es claro que la totalidad de los riesgos inherentes a la ejecución del mismo en su etapa preoperativa, de construcción, de operación y de reversión, serán asumidos por dicha Sociedad y su ocurrencia no dará derecho a indemnización o reconocimiento alguno a favor del mismo, dentro de los cuales cabe mencionar sin limitarse a ellos: El riesgo de estudios y diseños, de construcción, de cantidades de obra, presupuesto, plazo de ejecución de las obras, de mantenimiento, de operación, comercial, social, ambiental, de demanda, de cartera, financiero, cambiario, soberano o político, predial, tributario, seguridad portuaria, seguridad y protección a las instalaciones portuarias, higiene y seguridad industrial y de disponibilidad de los terrenos adyacentes durante el plazo de la concesión.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.-** En cumplimiento del artículo 12 de la Ley 1ª de 1991, comuníquese el presente acto administrativo, a la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO HONDO S.A.**, y para los efectos legales correspondientes, al Instituto Nacional de Vías INVIAS, a la Superintendencia de Puertos y Transporte, al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo, al Alcalde del Municipio de San Antero, al Director General de Turismo del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, al Director General de la Dirección General Marítima del Ministerio de Defensa – DIMAR, al Director General de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.-** Comuníquese igualmente este acto administrativo al doctor **MARIO ALARIO MONTERO** en su calidad de Apoderado de la Sociedad **MAKAIACOLOMBIA S.A.**, teniendo en cuenta que puede estar interesado en los resultados de este trámite.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.-** De conformidad con el artículo 16 del Decreto 4735 de 2009 dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la presente resolución las Autoridades mencionadas en el artículo anterior, podrán oponerse por motivos de legalidad o conveniencia, evento en el cual se dará estricta aplicación al procedimiento determinado para estos eventos en la Ley 1ª de 1991.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.-** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno en vía gubernativa.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., el

22 FEB 2010

*David Eduardo Villalba Escobar*

DAVID EDUARDO VILLALBA ESCOBAR

Subgerente de Estructuración y Adjudicación

Revisión Resolución:	Consuelo Mejía Gallo – Coordinadora Grupo Puertos Camarangobotero / Asesora Externa <i>[Firma]</i>
Evaluación Financiera:	Miguel Alexei Landínez Santos - Profesional Especializado Puertos <i>[Firma]</i>
Evaluación Técnica	Jorge Augusto Merino Duque – Asesor Financiero INCO <i>[Firma]</i> Rafael Emiro Sanguino – Profesional Especializado <i>[Firma]</i>