

02 AGO 2023

RECIBIDO

Nombre: _____

Hora: _____

Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena		
		2023-200-2120
Fecha:	2/08/2023	Folios: 0
Trámite:	CORRESPONDENCIA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN COMERCIAL	
Tipo documental:		
Remitente:	COMPÀNIA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A COMPAS S.A	

COMPAS

Tabla de contenido

Aspectos Jurídicos	4
Constitución Política.....	4
Ley 161 de 1994	4
Decreto 2324 de 1984.....	5
Decreto 2811 de 1974.....	6
Ley 1242 de 2008	7
Ley 01 de 1991.....	8
Decreto 1079 de 2015.....	10
Ley 1955 de 2019	11
Requisitos	12
Documentos Mínimos del Estudio Técnico de la Solicitud	12
Diseños conceptuales y planos estructurales.....	12
Estudio de batimetría	13
Descripción General del Proyecto.....	14
Plan de Conectividad del Terminal.....	15
Especificaciones de las Zonas de Uso Público Concesionadas.....	16
Copia Certificada del Aviso de Intención.....	26
Documentos Mínimos del Estudio Financiero de la Solicitud	27
Modelo Financiero	27
Otros Documentos de la Solicitud	29
Precisiones sobre las Garantías de las Sociedades Portuarias	29
Certificado de Existencia y Representación Legal.....	30
Acreditación de la Disposición de los Terrenos de la Zona Adyacente	31
Avalúo de la Infraestructura Portuaria de Propiedad de la Nación.....	32
Estudio de Maniobras.....	34

Plan de Señalización.....	34
Copia del Instrumento Ambiental Vigente	35
Notificaciones	36
Tabla de Anexos	37

Bogotá D.C., 02 de agosto de 2023

Señores

**CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL RÍO GRANDE DE LA MAGDALENA -
CORMAGDALENA**

Bogotá D.C.

Referencia: Solicitud Modificación del Contrato de Concesión Portuaria No. 40 del
27 de febrero de 2009.
COMPAÑÍA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A. – COMPAS S.A.

Estimados señores:

El suscrito MOISES ENRIQUE SABBAGH BALAGUER,, mayor de edad y vecino de la ciudad de Barranquilla., identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.295.132 obrando en mi calidad de Representante Legal Suplente de la COMPAÑÍA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A. – COMPAS S.A. como consta en el certificado de existencia y representación legal adjunto, en los términos establecidos en la Ley 1^a de 1991 y en el Decreto 1079 de 2015 a través de la presente escrito me permito solicitar a la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL RÍO GRANDE DE LA MAGDALENA – CORMAGDALENA, modificar el Contrato de Concesión No. 40 del 27 de febrero de 2009, para lo cual nos permitimos acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, como explicamos a continuación:

Para efectos metodológicos de la presente solicitud, utilizaremos el mismo orden establecido en el Decreto 1079 de 2015 en cuanto a los aspectos jurídicos, técnicos y financieros necesarios, no sin antes hacer breves referencias a otras normas que regulan la materia y a esta Corporación.

1. Aspectos Jurídicos:

1.1. Constitución Política

La Carta Magna, texto jurídico supremo a nivel nacional, en su artículo 331 ordena la creación de CORMAGDALENA de la siguiente manera:

"ARTICULO 331. Créase la Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena encargada de la recuperación de la navegación, de la actividad portuaria, la adecuación y la conservación de tierras, la generación y distribución de energía y el aprovechamiento y preservación del ambiente, los recursos ictiológicos y demás recursos naturales renovables.

La ley determinará su organización y fuentes de financiación, y definirá en favor de los municipios ribereños un tratamiento especial en la asignación de regalías y en la participación que les corresponda en los ingresos corrientes de la Nación."

En función de dicho artículo y de la creación de CORMAGDALENA se promulgó la Ley 161 de 1994, que en lo que nos importa estableció disposiciones importantes en cuanto a las funciones de la Corporación.

1.2. Ley 161 de 1994

Esta Ley, "por la cual se organiza la Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena, se determinan sus fuentes de financiación y se dictan otras disposiciones" a propósito indica:

"ARTÍCULO 2. OBJETO. La Corporación tendrá como objeto la recuperación de la navegación y de la actividad portuaria, la adecuación y conservación de tierras, la generación y distribución de energía así como el aprovechamiento sostenible y la preservación del medio ambiente, los recursos ictiológicos y demás recursos naturales renovables.

Muy relacionado con lo anterior, se incluyen referencias concretas en la norma sobre la jurisdicción de Cormagdalena, así:

ARTÍCULO 3. JURISDICCIÓN. La Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena Cormagdalena tendrá jurisdicción en el territorio de los municipios ribereños del Río Magdalena, desde su nacimiento en el Macizo Colombiano, en la colindancia de los Departamentos de Huila y Cauca, jurisdicción de los Municipios de San Agustín y San Sebastián respectivamente, hasta su desembocadura en Barranquilla y Cartagena. Así mismo, su jurisdicción incluirá los Municipios ribereños del Canal del Dique y comprenderá además los Municipios de Victoria, en el Departamento de Caldas, Majagual, Guaranda y Sucre en el Departamento de Sucre, y Achí, en el Departamento de Bolívar.

Finalmente, sobre la facultad que tiene la Corporación para otorgar concesiones portuarias, el Parágrafo del artículo 20 menciona lo que sigue:

ARTÍCULO 20. (...)

PARÁGRAFO. A partir de la vigencia de la presente Ley, la Corporación Autónoma del Río Grande de la Magdalena, será la entidad investida por la ley, para conceder permisos, autorizaciones o concesiones para el uso de las márgenes del Río Magdalena y sus conexiones fluviales navegables, en lo que respecta a construcción y uso de instalaciones portuarias, bodegas para almacenamiento de carga, muelles y patios, muelles pesqueros e instalaciones turísticas, obras de protección o defensa de orillas, y en general todo aquello que condicione la disponibilidad de tales márgenes."

1.3. Decreto 2324 de 1984

Ahora bien, a modo de paréntesis se debe decir que el Decreto 2324 de 1984 establece precisiones importantes respecto a los bienes de uso público de la siguiente manera:

"Artículo 166. Bienes de uso público. Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la ley y a las disposiciones del presente Decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo.

Artículo 167. Definiciones. Para todos los efectos legales se entenderá por:

1. *Costa nacional: Una zona de dos (2) kilómetros de ancho paralela a la línea de la más alta marea.*
2. *Playa marítima: Zonas de material no consolidado que se extiende hacia la tierra desde la línea de la más baja hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, usualmente límite efectivo de las olas de temporal.*
3. *Bajamar: La máxima depresión de las aguas o altura mínima.*
4. *Terrenos de bajamar: Los que se encuentran cubiertos por la máxima marea y quedan descubiertos cuando ésta baja.*
5. *Acantilado: El área localizada en la zona de costa adyacente al mar, desprovista de vegetación y con pendientes fluctuantes entre los 45° y 90° con altura variable.”*

1.4. Decreto 2811 de 1974

En consonancia con lo anterior, el decreto 2811 de 1974, que dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, en su artículo 83 se refiere a los bienes de uso público, pero estableciendo esta vez una mención importante a las playas fluviales y al cauce de los ríos, como sigue:

- “ARTICULO 83. Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescindibles del Estado:***
- a). *El álveo o cauce natural de las corrientes;*
 - b). *El lecho de los depósitos naturales de agua.*
 - c). *Las playas marítimas, fluviales y lacustres;*
 - d). *Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;*

- e). Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares;*
- f). Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas;" (Subrayado fuera de texto).*

1.5. Ley 1242 de 2008

La Ley 1242 de 2008, “por la cual se establece el Código Nacional de Navegación y Actividades Portuarias Fluviales y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 4to señala lo siguiente sobre la actividad portuaria:

“ARTÍCULO 4o. DEFINICIONES. Para la aplicación e interpretación de este código, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- Actividad portuaria fluvial. Se consideran actividades portuarias fluviales la construcción, mantenimiento, rehabilitación, operación y administración de puertos, terminales portuarios, muelles, embarcaderos, ubicados en las vías fluviales.*
- Puerto fluvial. Es el conjunto de elementos físicos que incluyen accesos, instalaciones (terminales, muelles, embarcaderos, marinas y astilleros) y servicios, que permiten aprovechar una vía fluvial en condiciones favorables para realizar operaciones de cargue y descargue de toda clase de naves e intercambio de mercancías entre tráfico terrestre, marítimo y/o fluvial.*
- Sociedad Portuaria. Son sociedades constituidas con capital privado, público o mixto, cuyo objeto social será: la construcción, mantenimiento, rehabilitación, administración y operación de los terminales.*

Las sociedades que tengan que desarrollar actividades portuarias dentro de su cadena productiva para servicio privado, no necesitan concurrir a formar una sociedad portuaria de objeto único, bastará para ellas la ampliación de su objeto social a la realización de actividades portuarias. Esta disposición se aplicará en lo pertinente a todo tipo de sociedades que desarrollen actividades portuarias.

- Terminal fluvial de servicio público. Es aquel en donde se prestan servicios a todos quienes están dispuestos a someterse a las tarifas y condiciones de operación."

Teniendo claro lo anterior, ahora analizaremos las disposiciones normativas que hablan particularmente del proceso de otorgamiento de la concesión portuaria y su modificación. Para ello, revisaremos el apartado de la Ley 1242 de 2008 que nos remite a la ley 01 de 1991, Estatuto de Puertos Marítimos nacional en lo referente a la obtención de la concesión portuaria y sus modificaciones.

"ARTÍCULO 64. La concesión sobre los puertos fluviales a cargo de la Nación o de entidades competentes y la de los puertos privados que se construyan se regirán conforme a los procedimientos establecidos en la Ley 1^a de 1991 y las normas que la reglamenten o modifiquen. Los particulares que administren u operen puertos o muelles fluviales bajo cualquier modalidad diferente a la concesión tendrán un plazo de 18 meses a partir de la promulgación de la presente ley para que se homologuen o soliciten la concesión portuaria."

1.6. Ley 01 de 1991

Por lo anterior, debemos ahora remitirnos a la Ley 01 de 1991, que sobre los plazos y las modificaciones a las concesiones portuarias menciona:

"ARTÍCULO 8. Plazo y reversión. Reglamentado por el Decreto 345 de 1992. El plazo de las concesiones será de veinte años por regla general. Las concesiones serán prorrogables por períodos hasta de 20 años más. Pero excepcionalmente podrá ser mayor, a juicio del Gobierno, si fuere necesario para que en condiciones razonables de operación, las sociedades portuarias recuperen el valor de las inversiones hechas, o para estimularlas a prestar servicio al público en sus puertos.

Todas las construcciones e inmuebles por destinación que se encuentren habitualmente instalados en las zonas de uso público objeto de una concesión serán cedidos gratuitamente a la Nación, en buen estado de operación, al terminar aquélla.

ARTÍCULO 9. Petición de concesión. Las personas que deseen que se otorgue una concesión portuaria, harán la petición respectiva a la Superintendencia General de Puertos.

La solicitud debe llenar los siguientes requisitos:

9.1. Reglamentado por el Decreto 4681 de 2008. Acreditar la existencia y representación legal del peticionario, si se trata de una persona jurídica. El peticionario no tiene que ser una sociedad portuaria, pero en caso de no serlo, manifestará su intención de concurrir a formar la sociedad, y acompañará documentos en donde conste la intención de los otros socios eventuales, con indicación de los aportes respectivos.

9.2. Precisar la ubicación, linderos y extensión del terreno que se pretende ocupar con las construcciones y las zonas adyacentes de servicio.

9.3. Describir en forma general el proyecto, señalando sus especificaciones técnicas, principales modalidades de operación, y los volúmenes y clase de carga a que se destinará.

9.4. Informar si se prestarán o no servicios al público en general.

9.5. Presentar estudios preliminares sobre el impacto ambiental del puerto que se desea construir y comprometerse a realizar estudios detallados si se le aprueba la concesión, y a adoptar las medidas de preservación que se le impongan.

9.6. Reglamentado por el Decreto 2400 de 2010. Garantizar, en los términos que establezca el reglamento, que en caso de obtener la concesión, se constituirá una sociedad portuaria y que todas las obras necesarias para el cabal funcionamiento del puerto se iniciará y terminarán en un plazo preciso. El plazo se establecerá teniendo en cuenta, entre otros factores, la posibilidad jurídica y práctica de disponer de los terrenos necesarios para hacer efectiva la concesión.

9.7. Indicar el plazo para el que se desea la concesión.

9.8. Acreditar que los datos a que se refieren los numerales 9.2, 9.3 y 9.4, así como el sentido general de la solicitud han sido publicados en dos días distintos, con intervalos de diez días entre cada publicación, en dos periódicos de circulación nacional, para que

los terceros que tengan interés en la concesión, o que puedan ser afectados por ella, expresen sus opiniones y hagan valer sus derechos.

1.7. Decreto 1079 de 2015

Estos artículos de la Ley 01 de 1991 fueron recopilados en el decreto No. 1079 de 2015, compilatorio del Sector Transporte, en donde su Capítulo 3 se refiere al trámite de solicitud de las concesiones para el desarrollo de las actividades portuarias previstas en las leyes 01 de 1991 y 1242 de 2008.

Al respecto, literalmente indica:

"Artículo 2.2.3.3.1. Campo de aplicación. El presente Capítulo regula lo relativo al procedimiento para el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones temporales, modificaciones a los contratos sobre bienes de uso público, para el desarrollo de las actividades portuarias, incluidas las actividades pesqueras industriales, conforme a lo previsto en las leyes 1 de 1991 y 1242 de 2008." (Subrayado fuera de texto).

Acto seguido, y frente a la condición de CORMAGDALENA como entidad concedente advierte:

"Artículo 2.2.3.3.2. Competencia. Corresponde al Estado a través la Agencia Nacional de Infraestructura y la Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena – Cormagdalena –, en las zonas de su jurisdicción, el otorgamiento de concesiones y demás trámites previstos en el artículo anterior."

Ahora bien, como el trámite que nos cita se refiere, no a la solicitud inicial de la concesión sino a la modificación de un contrato de concesión portuaria ya existente, debemos remitirnos al artículo 2.2.3.3.3.5, que literalmente señala:

"Artículo 2.2.3.3.3.5. Modificación de los contratos de concesión. El procedimiento para la modificación de los contratos de concesión será el siguiente:

1. Quien solicite la modificación del contrato de concesión deberá publicar en un diario de circulación nacional un aviso que indique el objeto y alcance de la modificación y el valor aproximado de las nuevas inversiones a realizar.

En el evento que la modificación incluya la solicitud sobre zonas de uso público adicionales se describirán estas de conformidad con lo dispuesto en los numerales y 1.1.1. y 2.3 del artículo 2.2.3.3.1.2 del presente decreto.

- 2. Dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación, cualquier persona que tenga interés legítimo podrá oponerse a la solicitud de modificación.*
- 3. Vencido el término para formular oposiciones, la entidad convocará a Audiencia Pública a quienes por Ley deban citarse para divulgar los términos y condiciones de la modificación.*
- 4. La entidad competente aprobará o negará la solicitud de modificación previa decisión de su Consejo Directivo o su Órgano equivalente.”*

1.8. Ley 1955 de 2019

El Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, frente a las modificaciones de los contratos de concesión realizó una precisión importante, aún no desvirtuada por la Ley, según la cual se entiende una modificación como sustancial cuando con ella se modifica el plazo, la ubicación, los linderos y/o la extensión de la zona concesionada. Esto, así:

“ARTÍCULO 102. CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE LA CONCESIÓN. Modifíquese el artículo 17 de la Ley 1 de 1991, el cual quedará así:

Artículo 17. Cambio en las condiciones de la Concesión. Para que una sociedad portuaria pueda cambiar las condiciones en las cuales se le aprobó una concesión portuaria, debe obtener permiso previo y escrito de la entidad concedente, que sólo lo otorgará si con ello no se infiere perjuicio grave e injustificado a terceros, y si el cambio no es de tal naturaleza que desvirtúe los propósitos de competencia en los que se inspiran los procedimientos descritos en los artículos 9o, 10, 11 y 12, de esta ley. En el caso que ocurran modificaciones sustanciales podrá variarse la metodología de la contraprestación que se paga a la Nación. Se entiende por modificación sustancial a la concesión portuaria, el plazo, como la modificación en la ubicación, linderos y/o extensión zona de uso público otorgada en concesión.

PARÁGRAFO 1o. La entidad concedente efectuará el estudio de las solicitudes de modificación a los contratos de concesión portuaria y establecerá, en cada caso y conforme las disposiciones contractuales, si lo pretendido con la solicitud implica una modificación sustancial de la concesión portuaria, caso en el cual deberá surtirse el procedimiento que para tal efecto se establece en el artículo 2.2.3.3.3.5 del Decreto 1079 de 2015, o aquel que lo sustituya, modifique o complemente."

Entonces, por cuanto con la presente solicitud se modificaría el plazo de la concesión, esta debe ser tomada como una de carácter sustancial, y se debe surtir el procedimiento completo contenido en el Decreto 1079 de 2015 en el artículo 2.2.3.3.3.5.

Igualmente, como de manera necesaria el solicitante debe remitir nuevamente los requisitos completos de la solicitud, por cuanto la misma y su estudio no se conciben sin elementos como el modelo financiero o varios documentos técnicos, debemos remitirnos al artículo 2.2.3.3.1.2 del mismo Decreto 1079 de 2015. Ello, en adición a documentos como el Avalúo de la Infraestructura de propiedad de la Nación y el Plan de Manejo Ambiental que, pese a que en la norma no se encuentran consignados como requisitos, son necesarios para el correcto estudio de la solicitud.

Para el caso concreto, la modificación que estamos solicitando a CORMAGDALENA consiste en la prórroga anticipada del Contrato de Concesión que vence en el año 2029, para que tenga una vigencia hasta el año 2049, incorporando la metodología del Documento CONPES 3744 de 2013 en materia de contraprestación.

Estos, en orden de presentación son los siguientes:

2. Requisitos

I) Documentos Mínimos del Estudio Técnico de la Solicitud

A. Diseños conceptuales a una escala donde se identifiquen claramente las áreas de los muelles, bodegas y patios; igualmente deben entregarse planos estructurales, procesos

constructivos de los muelles, patios, bodegas y en general de toda la infraestructura portuaria que se va a construir.

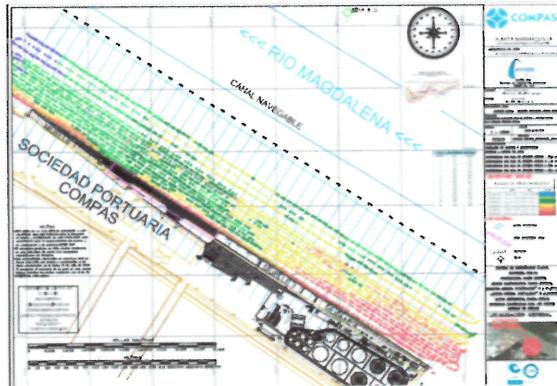
Estos se adjuntan en manera digital como **“Anexo No. 01”** y en físico como **“Anexo No. 02”**.

Igualmente, se adjunta el “Informe Técnico Levantamiento Topográfico con Sistema Lidar y Ubicación Placas de Control Geodésico en Terminal Compas Barranquilla, elaborado por Bathymetric Solutions S.A.S. como **“Anexo No. 03”**.



B. Un estudio de batimetría y los planos de esta sobre las zonas de maniobras respectivas tales como dársenas, profundidad de zona de atraque, y canal de acceso.

A propósito, adjuntamos el respectivo estudio de batimetría como **“Anexo No. 04”** de la solicitud.



C. Documentos sobre la Descripción General del Proyecto.

El estudio debe indicar el tipo de puerto que se va a construir, si es multipropósito o especializado en algún tipo de carga, cuál es el volumen de carga que va a movilizar y sus proyecciones, si el servicio será público o privado, presentando una propuesta sobre las tarifas de servicios.

A propósito, se confirma que el Terminal Portuario de Compas S.A., ubicado en la Vía 40 Las Flores en Barranquilla, Colombia, El Terminal Portuario de Compas S.A. continuará funcionando como un puerto de servicio público, dedicado a realizar operaciones multipropósito que incluyen el manejo de cargas generales, carga de proyectos, chatarra, contenedores, graneles comestibles, fertilizantes, productos químicos ensacados, carbón, coque (met-coke y pet-coke), así como productos para la construcción tales como cemento, clinker, escoria, cal, bauxita, mineral de hierro, entre otros.

El terminal atenderá embarcaciones de hasta 229 metros de eslora, y peso muerto DWT hasta 60.000 toneladas.

El terminal contará con un área de almacenamiento de 237.261,26 metros cuadrados para distintos tipos de carga, e igualmente un muelle marginal de 788 metros de longitud.

Especificaciones técnicas/ Volumen y clase de Carga.

Se espera movilizar aproximadamente 1.500.000 toneladas para el año 2029, con un crecimiento orgánico hasta llegar a las 2.700.000 toneladas (aproximadamente) para el año 2.049.

Modalidad de operación: El terminal continuará con las mismas actividades portuarias que ha venido desarrollando, usando equipos especializados para el adecuado funcionamiento del puerto y desarrollando las operaciones complementarias que esto exige.

Valor inversiones: El proyecto tiene un monto total estimado de inversiones de USD 30.000.000.

Plazo: Se solicitará la ampliación del plazo del contrato de concesión por veinte años adicionales, iniciados desde la terminación de la primera vigencia, esto es, a partir del 2029 y finalizando en el año 2049.

D. Plan de conectividad del terminal.

Básicamente, el acceso al terminal portuario se hace por la vía 40, que conecta el puerto de manera directa con el resto del Distrito, como se muestra a continuación:



Imagen Tomada de Google Earth, en donde se ve el terminal portuario de Compas y, resaltada en amarillo, la mencionada Vía 40.

- E. Especificaciones de las zonas de uso público necesarias para el cálculo de la contraprestación portuaria, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1099 de 2013 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

A propósito, y en cuanto a las áreas que son necesarias para el cálculo de la contraprestación portuaria, se confirma que las mismas obedecen las siguientes coordenadas, como fuera publicado en el aviso de intención del 25 de julio de 2023 en Asuntos Legales de La República y que concretamente son las siguientes:

ZONA DE USO PÚBLICO TERRESTRE:

El polígono de la Zona de Uso Público Terrestre cuenta con 30,548.99 m², divididos en 23,814.68 metros cuadrados de la Zona de Uso Público Terrestre No. 01, y 6.734,31 metros cuadrados de la Zona de Uso Público Terrestre No. 02. Estas, se encuentran identificadas por las coordenadas que se muestran a continuación:

ZONA USO PUBLICO TERRESTRE No 1 (ZUPT-1)				
Coordenadas Magna Origen Único			Límite	
Punto	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
15	4801594,200	2778371,813	15-16	6,86
16	4801590,08	2778366,323	16-17	5,68
17	4801584,876	2778364,035	17-18	27,31
18	4801561,168	2778377,597	18-19	30,02
19	4801550,197	2778349,657	19-20	38,08
20	4801583,105	2778330,501	20-21	10,41
21	4801592,637	2778334,691	21-22	41,35
22	4801625,097	2778309,079	22-23	150,14

23	4801742,961	2778216,081	23-24	143,58
24	4801857,338	2778129,28	24-25	80,08
25	4801925,266	2778086,874	25-26	73,81
26	4801989,555	2778050,605	26-27	5,33
27	4801990,468	2778045,352	27-28	40,92
28	4802026,188	2778025,393	28-29	25,73
29	4802049,746	2778015,046	29-30	65,37
30	4802108,025	2777985,427	30-31	59,00
31	4802159,237	2777956,137	31-32	55,22
32	4802206,100	2777926,937	32-4	29,97
4	4802227,238	2777948,185	4-4a	3,33
4a	4802224,499	2777950,074	4a-5	58,96
5	4802174,8	2777981,794	45052	60,55
6	4802122,217	2778011,826	45084	66,89
7	4802062,600	2778042,162	45115	25,12
8	4802039,600	2778052,272	45147	25,23
9	4802017,564	2778064,564	45179	5,26
10	4802016,663	2778069,743	45210	87,35
11	4801940,581	2778112,665	45242	74,73
12	4801877,223	2778152,286	45273	63,01
13	4801825,856	2778188,785	13-14	24,33
14	4801806,103	2778202,984	14-47	43,36
47	4801770,828	2778228,197	47-46	3,49
46	4801772,943	2778230,972	46-45	0,47
45	4801772,576	2778231,272	45-44	1,12

44	4801773,261	2778232,163	44-43	31,74
43	4801748,235	2778251,685	43-15	195,34
Perímetro			1659,16	
Área			23814,68 m²	

Los linderos de esta zona son: al norte con la Zona de Uso Público Acuática, la Zona de Uso Público Fluvial y la Zona de Uso Público Terrestre No. 02; al oeste con Sociedad Portuaria Monómeros – Muelle No. 01 y Zona Adyacente; al este con la Zona de Uso Público Acuática, la Zona de Uso Público Terrestre No. 02 y la Sociedad Portuaria Monómeros – Muelle No. 02 y al sur con la Zona Adyacente No. 01.

ZONA USO PUBLICO TERRESTRE No 2 (ZUPT-2)				
Coordenadas Magna Origen Único			Límite	
Punto	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
3	4802226,816	2777952,871	3-4a	3,63
4a	4802224,499	2777950,074	4a-5	58,96
5	4802174,8	2777981,794	5-6	60,55
6	4802122,217	2778011,826	6-7	66,89
7	4802062,600	2778042,162	7-8	25,12
8	4802039,600	2778052,272	8-9	25,23
9	4802017,564	2778064,564	9-10	5,26
10	4802016,663	2778069,743	10-11	87,35
11	4801940,581	2778112,665	11-12	74,73
12	4801877,223	2778152,286	12-12a	16,15
12a	4801885,861	2778165,930	12a-15a	12,48

15a	4801892,540	2778176,476	15a-3	402,17
Perímetro				838,53
Área				6734,31 m²

Los linderos de esta ZUP Terrestre No 2 son: al norte con la Zona de Uso Público Fluvial, al oeste con la Zona de Uso Público Acuática, y al este con la Zona de Uso Público Fluvial y al sur con la Zona de Uso Público Terrestre No. 01.

ZONA DE USO PÚBLICO ACUÁTICA: La ZUP acuática del Terminal Portuario de COMPAS cuenta con un área total de 6.268,17 y sus coordenadas y linderos son las siguientes:

ZONA USO PUBLICO ACUATICA (ZUPA)					
Coordenadas Magna Origen Único				Límite	
Punto	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)	
15	4801594,200	2778371,813	15-15a	4,19	
15a	4801596,638	2778375,225	15a-15b	356,45	
15b	4801892,540	2778176,476	15b-12a	12,48	
12a	4801885,861	2778165,933	12a-12	16,15	
12	4801877,223	2778152,286	13-dic	63,01	
13	4801825,856	2778188,785	13-14	24,33	
14	4801806,103	2778202,984	14-38	43,36	
38	4801770,828	2778228,197	38-39	3,49	
39	4801772,943	2778230,972	39-40	0,47	
40	4801772,576	2778231,272	40-41	1,12	

41	4801773,261	2778232,163	41-42	31,74
42	4801748,235	2778251,685	42-15	195,34
Perímetro			752,14	
Área			6268,17 m²	

Sus linderos son: al norte con la Zona de Uso Público Fluvial, al oeste con la Zona de Uso Público Fluvial y con la Zona de Uso Público Terrestre No. 01, al este con la Zona de Uso Público Terrestre No. 02 y con la Zona de Uso Público Fluvial, y al sur con la Zona de Uso Público Terrestre No. 01.

Ello, nos da como resultado un área total de 36,817.16, que se deriva de los 30,548.99metros cuadrados de la ZUP Terrestre, en sumatoria con los 6,268.17 metros cuadrados de la ZUP Acuática, como se muestra en la siguiente tabla:

Tipo de Zona	M2
ZUP Terrestre	30,548.99
ZUP Acuática	6,268.17
Total	36,817.16

Adicionalmente, la Zona de Uso Público Fluvial y la Zona Adyacente, por las cuales no se paga contraprestación alguna a la Nación, por cuanto una no es exclusiva ni se encuentra efectivamente intervenida y la otra obedece a terrenos de propiedad privada, se encuentran identificadas de la siguiente manera:

ZONA DE USO PÚBLICO FLUVIAL: El polígono de la Zona de Uso Público Fluvial cuenta con un área total de 47.198,070 m² y se encuentra dentro de las coordenadas que se muestran a continuación:

ZONA USO PUBLICO FLUVIAL (ZUPF)				
Coordenadas Magna Origen Único			Límite	
Punto	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
1	4801598,198	2778428,768	1-2	797,64
2	4802275,416	2778007,332	2-3	72,99
3	4802226,816	2777952,871	3-15b	402,17
15b	4801892,540	2778176,476	15b-5a	356,45
15a	4801596,638	2778375,225	50-15	4,19
15	4801594,200	2778371,813	15-16	6,86
16	4801590,08	2778366,323	16-17	5,68
17	4801584,876	2778364,035	17-18	27,31
18	4801561,168	2778377,597	18-1	63,16
Perímetro			1736,48	
Área			47.198,070 m²	

Sus linderos son: Al norte, este y oeste con el Río Magdalena y al sur con la Zona de Uso Público Acuática y con la Zona de Uso Público Terrestre No. 02.

ZONA ADYACENTE: La Zona Adyacente, que en su totalidad cuenta con 219.176,58 metros cuadrados m², se encuentra dividida en 4 bloques de terreno cuyas áreas, linderos y coordenadas se enuncian a continuación:

La Zona Adyacente No. 01, que tiene un total de 40.757,58 m², cuenta con las siguientes coordenadas:

ZONA ADYACENTE 1				
Coordenadas Magna Origen Único			Límite	
Punto	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
19	4801550,197	2778349,657	19-20	38,08
20	4801583,105	2778330,501	20-21	10,41
21	4801592,637	2778334,691	21-22	41,35
22	4801625,097	2778309,079	22-23	150,14
23	4801742,961	2778216,081	23-24	143,58
24	4801857,338	2778129,28	24-25	80,08
25	4801925,266	2778086,874	25-26	73,81
26	4801989,555	2778050,605	26-27	5,33
27	4801990,468	2778045,352	27-28	40,92
28	4802026,188	2778025,393	28-29	25,73
29	4802049,746	2778015,046	29-30	65,37
30	4802108,025	2777985,427	30-31	59,00
31	4802159,237	2777956,137	31-32	55,22
32	4802206,100	2777926,937	32-33	78,79
33	4802150,500	2777871,109	33-34	390,40
34	4801832,588	2778097,707	34-35	196,96
35	4801672,200	2778212,034	35-36	83,47
36	4801602,834	2778258,466	36-37	86,62

37	4801525,310	2778297,117	37-19	58,14
Perímetro			1683,41	
Área			40757,58 m²	

Esta, tiene los siguientes linderos: al norte con la Zona de Uso Público Terrestre No. 01, al oeste con Sociedad Portuaria Monómeros y la Vía 40; al este con la Zona de Uso Público Terrestre No 1; y al sur con la Vía 40.

Por la Zona Adyacente No. 02, que cuenta con un total de 44.925 metros cuadrados:

ZONA ADYACENTE 2						
Magna Sirgas Central Bogotá D.C.			Magna Origen Único		Límite	
Punto	Este	Norte	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
E1	919435,031	1712262,112	4801820,7	2778069,49	E1-V	224,27
V	919306,177	1712078,554	4801691,3	2777886,47	V-W	148,20
W	919427,237	1711993,070	4801812,0	2777800,58	W-X	9,31
X	919421,846	1711985,491	4801806,6	2777793,03	X-Y	56,18
Y	919467,636	1711952,932	4801852,2	2777760,31	Y-Z	233,44
Z	919602,71	1712143,288	4801987,9	2777950,180	Z-E1	205,51
Área (m²) 44925						

Sus linderos son al norte con la Vía 40, al oeste con la Zona Adyacente No. 03 y con terrenos de propiedad privada, al este con la Sociedad Portuaria Monómeros S.A., y al sur con terrenos de propiedad privada.

Por la Zona Adyacente No. 03 que tiene 12.646 metros cuadrados:

ZONA ADYACENTE 3						
Magna Sirgas Central Bogotá D.C			Magna Origen Único		Límite	
Punto	Este	Norte	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
E1	919435,031	1712262,112	4801820,7	2778069,488	E1-E	103,10
E	919350,909	1712321,725	4801736,9	2778129,380	E-T1	93,50
T1	919297,844	1712245,856	4801683,6	2778053,732	T1-T2	2,70
T2	919296,892	1712243,335	4801682,6	2778051,215	T2-T3	2,92
T3	919296,39	1712240,457	4801682,1	2778048,340	T3-T4	2,99
T4	919296,47	1712237,467	4801681,7	2778045,353	T4-T5	13,38
T5	919297,138	1712234,512	4801682,8	2778042,395	T5-T6	3,06
T6	919298,381	1712231,711	4801684,0	2778039,591	T6-T7	4,06
T7	919300,966	1712228,570	4801686,6	2778036,442	T7-U	90,16
U	919375,176	1712177,372	4801760,6	2777984,997	U-E1	103,74
Área (m2) 12.646						

Sus linderos son: al norte con la Vía 40, al oeste con la Zona Adyacente No. 04, al este con la Zona Adyacente No. 02 y al sur con terrenos de propiedad privada.

Por la Zona Adyacente No. 04 que tiene un total de 120.848 metros cuadrados:

ZONA ADYACENTE 4		
Magna Sirgas Central Bogotá D.C.	Magna Origen Único	Límite

Punto	Este	Norte	Este	Norte	Segmento	Distancia (m)
E	919350,909	1712321,725	4801736,9	2778129,380	E-C	188,74
C	919194,984	1712427,214	4801581,4	2778235,39	C-D	378,63
D	918931,116	1712155,664	4801316,7	2777964,9	D-D1	38,96
D1	918963,057	1712133,353	4801348,5	2777942,48	D1-R	155,75
R	919090,129	1712043,284	4801475,2	2777851,99	R-Q	10,40
Q	919084,225	1712034,722	4801469,3	2777843,45	Q-O	201,63
O	919250,25	1711920,085	4801634,8	2777728,26	O-N3	34,52
N3	919270,136	1711948,306	4801654,8	2777756,4	N3-N2	79,68
N2	919335,326	1711902,475	4801719,8	2777710,35	N2-N1	21,38
N1	919353,536	1711891,259	4801738	2777699,08	N1-N	56,33
N	919399,564	1711859,279	4801783,8	2777666,94	N-M	12,57
M	919405,833	1711868,382	4801790,1	2777676,02	M-L	36,55
L	919375,809	1711889,24	4801760,2	2777696,98	L-K	53,43
K	919406,377	1711933,067	4801790,9	2777740,68	K-K1	42,19
K1	919371,985	1711957,405	4801756,6	2777765,13	K1-K2	14,69
K2	919363,53	1711945,706	4801748,1	2777753,47	K2-K3	34,77
K3	919335,071	1711965,684	4801719,8	2777773,54	K3-K4	6,00
K4	919331,626	1711960,780	4801716,3	2777768,648	K4-J	50,02
J	919290,742	1711989,607	4801675,5	2777797,611	J-I	6,19
I	919294,345	1711994,649	4801679,2	2777802,638	I-H	137,60
H	919180,567	1712072,031	4801565,7	2777880,399	H-H1	43,58
H1	919205,794	1712107,550	4801591,0	2777915,813	H1-H2	3,34
H2	919208,579	1712105,703	4801593,8	2777913,956	H2-H3	5,94

H3	919211,923	1712110,565	4801597,2	2777918,804	H3-H4	9,27
H4	919204,415	1712115,982	4801589,7	2777924,246	H4-F	26,84
F	919220,143	1712137,635	4801605,5	2777945,834	F-G	2,24
G	919221,842	1712136,477	4801607,2	2777944,670	G-T	120,87
T	919291,175	1712235,445	4801676,9	2778043,349	T-T1	12,36
Área (m²) 120.848						

Sus linderos son: al norte con la Vía 40; al oeste con terrenos de propiedad privada; al este con la Zona Adyacente No. 03 y con terrenos de propiedad privada; y al sur con terrenos de propiedad privada.

Como **“Anexo 05”** adjunto nos permitimos enviar CD con los planos de las anteriores zonas de uso público, con la información de las coordenadas en archivo de Excel.

F. Copia Certificada del Aviso de Intención

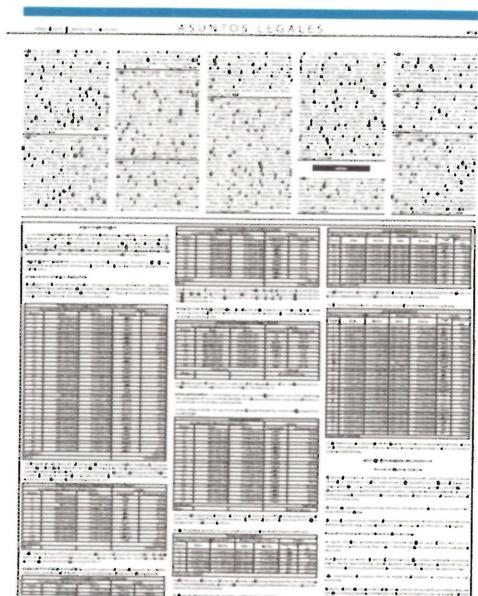
En relación con la publicación necesaria dentro de los procesos de modificación a los Contratos de Concesión Portuaria, el artículo 2.2.3.3.3.5 del Decreto 1079 de 2015 estableció lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.3.3.3.5. Modificación de los contratos de concesión. El procedimiento para la modificación de los contratos de concesión será el siguiente:

1. Quien solicite la modificación del contrato de concesión deberá publicar en un diario de circulación nacional un aviso que indique el objeto y alcance de la modificación y el valor aproximado de las nuevas inversiones a realizar.

En el evento que la modificación incluya la solicitud sobre zonas de uso público adicionales se describirán estas de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1.1.1 y 2.3 del artículo 2.2.3.3.1.2 del presente Decreto. (...)"

Así, el día 25 de julio de 2023 se publicó el aviso de intención de la Sociedad en el diario Asuntos Legales de la República, en la página 19 como se puede ver:



Dicho aviso de adjunta a la presente solicitud en un ejemplar certificado, haciendo parte de la misma como **“Anexo No. 06”**.

II) Documentos Mínimos del Estudio Financiero de la Solicitud

Antes de incorporar los requisitos financieros que se enlistan en el decreto 1079, advertiremos desde ya que los mismos se encuentran contenidos en el Modelo Financiero que se presenta de manera digital en un CD como **“Anexo No. 07”**. Dicho lo anterior, los requisitos financieros mencionados por la normatividad vigente y presentados de nuestra parte de manera adjunta a esta solicitud son los siguientes:

- A. Flujo caja libre en dólares constantes de los Estados Unidos de América, en medio físico y magnético, debidamente formulado, donde se incluyan ingresos, egresos e inversiones. Las contraprestaciones portuarias deberán ser incluidas como gastos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1099 de 2013 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- B. Rubro de Ingresos: el rubro de ingresos debe desagregarse así: tipo de carga a movilizar, volúmenes por tipo de carga a movilizar, tarifas por el uso de instalaciones a la carga y al operador, muellaje, almacenaje y otros ingresos portuarios, número de naves a atracar y sus características, porcentaje de carga a almacenar y tiempo de almacenaje discriminado en horas o días dependiendo del modelo a presentar y tiempo libre de almacenaje.
- C. Rubro de Egresos: el rubro de egresos debe contener los costos y gastos propios de un proyecto portuario discriminando cada uno de ellos.

La contraprestación deberá incluirse en este rubro de conformidad con lo establecido en el Decreto 1099 de 2013 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

- D. Rubro de Inversiones: las inversiones que se deben incluir en el flujo de caja libre, serán aquellas que se realicen en las zonas de uso público y que junto con los bienes fiscales entregados en concesión, deberán ser revertidas a la Nación al término del contrato. El rubro de inversiones debe tener un cronograma detallado con su ejecución a través del tiempo, donde se describan los capítulos de inversión con sus correspondientes ítems, es decir, debe especificar cuáles son las obras de infraestructura portuaria y cuáles son las obras marítimas, así como el suministro e instalación de equipos. Además se incluirá el anexo especial que contenga las especificaciones técnicas del plan de obras.
- E. Para observar la coherencia del modelo se debe entregar con la petición un escenario macroeconómico con las variables que se estiman puedan influir en el mismo, por ejemplo inflación interna, inflación externa, devaluación de largo plazo, TRM (Tasa Representativa del Mercado) fin de año y promedio, PIB (Producto Interno Bruto),

entre otros, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1099 de 2013, o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

RESUMEN MODELO FINANCIERO	
El modelo financiero se desarrolló bajo la metodología de contraprestación portuaria definida en el CONPES 3744 de Abril 15 de 2013, adoptada por el decreto 1099 del 28 de Mayo de 2013 y reglamentada mediante la resolución 5394 del diciembre 2 de 2013.	
Área terrestre M2	30.548,99
Área Acuática M2	6.268,17
Avalúo Infraestructura que revierte COP	56.268.153.226
Carga General suelta (Ton)	289.026
Granel Sólido (Ton)	532.642
Carbón (Ton)	753.660
PROMEDIO CONTRAPRESTACION ANUAL USD	2.827.768
SUMATORIA CP	59.383.133
PLAN DE INVERSIONES CAPEX USD	30.000.000
PERIODO DE RECUPERACION PAYBACK AÑOS	19
ALPHA	2.4147
TIR.NO.PER CON ALPHA	12,000%

III) Otros Documentos de la Solicitud

A continuación, presentaremos, de acuerdo al decreto 1079, los documentos necesarios para la presentación de la solicitud y que el mismo instrumento normativo cataloga como “otros documentos”, y finalmente sumaremos aquellos que, pese a no estar enlistados dentro de la norma los consideramos pertinentes para que la Corporación haga el estudio correspondiente para la autorización de la presente solicitud:

A. Precisiones sobre las Garantías de las Sociedades.

Concretamente, el requisito según la norma es el siguiente:

Aportar la garantía a que se refiere el artículo 9 numeral 6 de la Ley 1 de 1991 y sus normas reglamentarias.

Frente a este requisito, este es necesario solo cuando se solicita la concesión por primera vez, sin embargo, como lo que se presenta ahora es una modificación a un contrato vigente, la modificación o actualización de las garantías existentes surge

como una obligación para el concesionario desde el momento que se suscribe el otrosí resultante del curso exitoso del trámite que nos ocupa.

En conclusión, no aplica para el presente trámite y no se debe presentar ningún documento al respecto junto a la presente solicitud.

B. Anexar el Certificado de Existencia y Representación Legal. Si se trata de una persona jurídica, debe allegar con la petición el certificado de existencia y representación legal acreditando además las facultades para su actuación.

Si el peticionario no es Sociedad Portuaria, acompañará la promesa para constituir dicha sociedad, suscrita por el solicitante y los eventuales socios, con indicación de los aportes respectivos y con los requisitos exigidos por el Código de Comercio.

A propósito, advertimos primero que claramente COMPAS es una sociedad portuaria como se demuestra en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad del día 25 de julio de 2023 expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C:



Este se adjunta como "Anexo No. 08" a la presente solicitud.

- C. El solicitante deberá acreditar que dispone de los terrenos de propiedad privada aledaños necesarios para el desarrollo de la actividad para la cual se solicitó la concesión, acreditando el título del cual deriva dicha disposición.

Compas tiene la disposición de la Zona Adyacente por cuanto la misma obedece a terrenos de propiedad privada de su titularidad, en virtud de los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 040 - 534501 y 040 - 268578, ambos predios del Círculo Registral de Barranquilla.

Adjunto a la presente nos permitimos enviar, como “**Anexo No. 09**”, copia de los mencionados Folios.

D. Avalúos de equipos e Infraestructura Portuaria.

El avalúo de la maquinaria y equipos del terminal fue realizado el día 08 de junio de 2023, por la firma Activos & Inventarios y se adjunta a la presente solicitud como **“Anexo No. 10”**.



Manuscript accepted 2021

Señores
COMPAÑIA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A. - COMPAS S.A.

Más de tres décadas de trabajo enseñan cosas. Enseñan por ejemplo que el valor se encuentra, casi siempre, en la que no podemos ver: que el trabajo enfocado en el servicio, es más satisfactorio que facturar; que los problemas más fáciles son siempre los que van atados a lo futuro; y que el compromiso a el orden, son el arma más poderosa para enfrentarse al futuro.

Desarrollamos muchos años acompañando a las empresas a cuidar sus activos, a entender cómo pueden tener inventarios más inteligentes y a transferir nuestro conocimiento para que puedan cumplir sus metas.

Y es que más de tres décadas de trabajo enseñan cosas, por ejemplo, que cuando sabes lo que tienes, conoces lo que valen.

Activos & Inventarios
Conocimiento para crecer

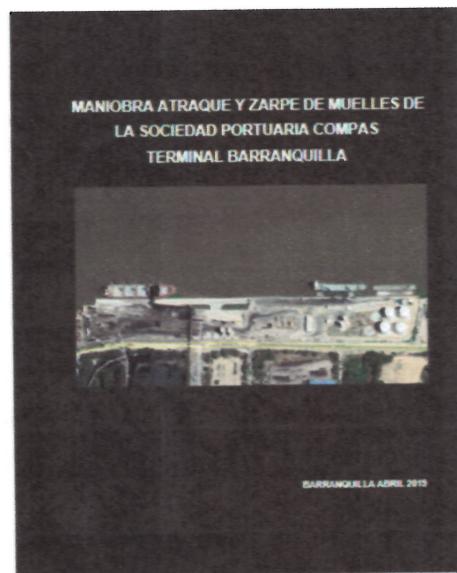


Igualmente se adjunta como **“Anexo No. 11”**, el avalúo de la infraestructura que hacen parte de la instalación portuaria de Compas, de acuerdo al estudio realizado el 24 de julio de 2023 por la sociedad Miguel Mendez & CIA LTDA, junto con la correspondiente certificación RAA..

MIGUEL R. MENDEZ & CIA. LTDA.

- E. Documentación e información mínima requerida en la Resolución No. 0626 de 20 de noviembre de 2014 de la Dirección General Marítima – DIMAR o Estudio de Maniobras.

Este requisito se cumplió con el documento referenciado como “Maniobra Atraque Y Zarpe De Muelles De La Sociedad Portuaria Compas Terminal Barranquilla” que se adjunta como **“Anexo No. 12”**.



- F. Plan General de las Ayudas a la Navegación o Plan de Señalización – Resolución No. 556 de 2019 – Dirección General Marítima

Frente a este requisito, se contiene lo solicitado con el documento Plan de Señalización incluido como **“Anexo No. 13”**.

PLAN DE SEÑALIZACIÓN (ANEXO PESV)		
Código: 0000-0000-0000	Versión: 01	Página: 1 / 16
Agencia: Anexo 0000		



Plan de Señalización
Sede Barranquilla
Anexo (PESV)



G. Copia del Instrumento Ambiental Vigente

A propósito, se adjunta la Resolución No. 082 del 14 de enero de 2016, por medio de la cual se modificó el PMA de la sociedad como “Anexo No. 14”.



3. Notificaciones

Cualquier comunicación, estaré atento en el teléfono 5897373, en el correo electrónico juridica@compas.com.co, en la dirección Calle 93^a No. 11 – 36, oficina 201 del edificio Correcol en la ciudad de Bogotá D.C.

Cordialmente,



MOISES ENRIQUE SABBAGH BALAGUER

Representante Legal

COMPAÑÍA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A. – COMPAS S.A.

Tabla de Anexos

No. De Anexo	Tipo de Anexo
1	Planos en Versión Digital
2	Planos en Versión Física
3	Informe Topográfico
4	Estudio de Batimetría
5	Planos Zonas de Uso Público con coordenadas
6	Aviso de Intención Certificado
7	Modelo Financiero en Medio Magnético
8	Certificado de Existencia y Representación Legal Vigente
9	Folios de Matrícula Inmobiliaria de los Predios de Propiedad Privada comprendidos como Zona Adyacente
10	Avalúo de maquinaria y equipos.
11	Avalúo Infraestructura
12	Estudio de Maniobras
13	Plan de Señalización
14	Resolución No. 082 de 2016 que modificó el Plan de Manejo Ambiental de la Sociedad Portuaria

