



ACEVEDO
ABOGADOS

Señores

Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
Atención Dr. Manuel Felipe Gutiérrez.
Calle 24 No. 59-42.
Bogotá D.C.

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Rad No. 2020-409-003151-2
Fecha: 14/01/2020 15:35:09->303
OEM: ACEVEDO ABOGADOS
Anexos: 1CARPETA+2CDS+1PORTAPLANOS



Referencia: Solicitud de Prórroga de Concesión como Embarcadero otorgada a la Sociedad Portuaria Océanos S.A. mediante Resolución 476 del 16 de marzo de 2018.

Estimados señores:

JUAN FERNANDO ACEVEDO NOGUERA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.449.445., domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. y obrando en mi calidad de apoderado especial de la **SOCIEDAD PORTUARIA OCÉANOS S.A. – OCÉANOS** de NIT 900.947.660-0, en los términos establecidos en el artículo 2.2.3.3.4.1 y siguientes del decreto 1079 de 2015, solicito la prórroga de la concesión portuaria para embarcadero de la cual es titular mi apoderada, otorgada mediante resolución 0476 del 16 de marzo de 2018, por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, en los mismos términos de la concesión inicial.

Para efectos metodológicos de la presente solicitud, utilizaremos el mismo orden establecido en la norma referida, de la siguiente manera:

CAPÍTULO	PÁGINA
1. Identificación de la Solicitante.	2
2. Identificación de la zona de uso público que se pretende en concesión con su respectivo Plano topográfico.	2
3. Descripción del proyecto junto con sus especificaciones técnicas, modalidades de la operación, volúmenes y clase de carga o identificación del servicio cuando se trate de embarcaderos para uso de comunidades.	6



ACEVEDO
ABOGADOS

4. Estudio mediante el cual se acredite la conveniencia del embarcadero para el desarrollo económico y social de la región y que no resulta adecuado para el peticionario el uso de los puertos y embarcaderos existentes.	8
5. Documentos adicionales.	10
6. Notificaciones	12

1. Identificación de la Solicitante.

Para estos efectos, se adjunta Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, el día 12 de noviembre de 2019.

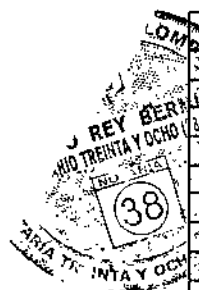
2. Identificación de la zona de uso público que se pretende en concesión con su respectivo Plano topográfico.

La zona concesionada en favor de la solicitante y cuya vigencia se pretende prorrogar, se encuentra ubicada en la dirección Albornoz Vía Mamonal 1 – 504, en la ciudad de Cartagena, en el departamento de Bolívar, y se refiere a una línea de costa de 42,80 metros de longitud, lugar en el cual se encuentra construido un muelle marginal.

La zona de uso público concesionada obedece a un polígono claramente delimitado mediante las siguientes coordenadas, discriminado por las distintas clases de zona de uso público a solicitar, aclarando previamente que, en su totalidad, la zona de uso público tiene un área de 5,153.58 metros cuadrados, delimitada por las siguientes coordenadas Magna Sirgas:



ACEVEDO
ABOGADOS



CUADRO DE COORDENADAS VERTICES POLIGONO					
PUNTO	ESTE	NORTE	COTA	CODIGO	
L-1	843318,20	1638210,46	3,21	LIND	
L-2	843316,51	1638230,05	2,98	LIND	
L-3	843317,05	1638223,69	3,20	LIND	
L-4	843317,60	1638221,31	3,24	LIND	
L-5	843317,66	1638220,75	3,29	LIND	
L-6	843319,99	1638188,26	3,59	LIND	
L-7	843319,62	1638188,23	3,16	LIND	
L-8	843309,36	1638187,59	3,12	LIND	
L-9	843243,06	1638224,59	1,87	LIND	
L-10	843269,32	1638184,47	2,53	LIND	
L-11	843217,01	1638180,61	1,64	LIND	
L-12	843232,01	1638181,67	1,70	LIND	
L-13	843209,67	1638222,04	1,30	LIND	
L-14	843166,87	1638218,76	1,22	LIND	
L-15	843140,12	1638216,58	1,18	LIND	
L-16	843133,44	1638216,04	1,18	LIND	
L-17	843100,33	1638171,77	7,52	LIND	
L-18	843076,68	1638169,49	1,40	LIND	
L-19	843049,79	1638209,25	0,65	LIND	
L-20	843053,38	1638167,94	1,20	LIND	
L-21	843023,19	1638165,12	0,99	LIND	
L-22	843018,32	1638164,69	0,99	LIND	
L-23	843013,36	1638205,77	0,79	LIND	
L-24	843009,74	1638206,25	1,16	LIND	
L-25	843009,75	1638195,99	0,84	LIND	
L-26	843013,60	1638182,07	0,84	LIND	
L-27	843317,60	1638217,83	2,98	LIND	
L-28	843135,68	1638174,40	10,70	LIND	
L-29	843048,93	1638209,17	0,94	LIND	
L-30	843107,70	1638213,95	0,95	LIND	
L-31	843080,36	1638169,85	3,59	LIND	
L-32	843052,38	1638167,85	3,64	LIND	
L-33	84305,40	1638168,08	3,59	LIND	



2.1. POLÍGONO ZONA DE USO PÚBLICO TERRESTRE: La Zona de Uso Público Terrestre concesionada en favor de Océanos S.A. cuenta con un total de 872,14 metros cuadrados. Este polígono se identifica mediante las coordenadas que se muestran a continuación:



ACEVEDO
ABOGADOS

CUADRO DE COORDENADAS ZONA DE USO PUBLICO TERRESTRE O BAJA MAR		
AREA: 872.14		
PUNTO	ESTE	NORTE
L-22	843018,32	1638164,69
L-23	843013,36	1638205,77
L-C	842985,66	1638204,02
L-D	842998,44	1638162,87

Sus lineros son al Norte: Con la zona de uso público acuática y marítima concesionada; al Sur con el terreno de propiedad privada de Océanos S.A; al Oeste con EDS Astilleros; y al Este con ITL. International Trade Logistics.

2.2. POLÍGONOS ZONA DE USO PÚBLICO ACUÁTICA: A través de la presente solicitud, se pretende ampliar el plazo de la concesión de la solicitante en la ciudad de Cartagena, cuya Zona de Uso Público Acuática, de un total de 1.704,65 metros cuadrados, se identifica por las siguientes coordenadas:

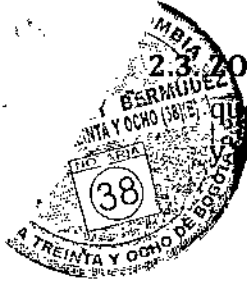
CUADRO DE COORDENADAS ZONA DE USO PUBLICO MARITIMA QUE OCUPA LA INFRAESTRUCTURA		
AREA: 1704.65		
PUNTO	ESTE	NORTE
L-A	843051,77	1638209,40
L-B	843055,21	1638168,06
L-22	843018,32	1638164,69
L-23	843013,36	1638205,77



Los linderos de la Zona de Uso Público Acuática, considerados individualmente, colindan al norte, este y oeste con la zona de uso público marítima concesionada, y por el sur, con el terminal de Océanos S.A.



ACEVEDO
ABOGADOS



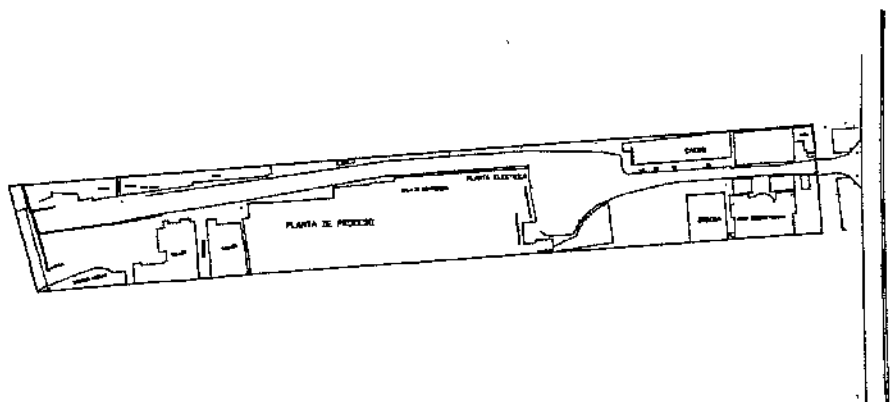
2.3. ZONA DE USO PÚBLICO MARÍTIMA: La Zona de Uso Público Marítimo con la que actualmente cuenta Océanos tiene un total de 2.576,79 metros cuadrados con las siguientes coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS ZONA DE ZONA DE USO PUBLICO-ZONA DE USO PUBLICO TERRESTRE BAJA MAR-MARITIMA		
AREA: 2576,79		
PUNTO	ESTE	NORTE
L-A	843851.77	1638209.40
L-B	843055.21	1638168.06
L-C	842985.66	1638204.02
L-D	842998.44	1638162.87

Esta, colinda al Norte con el Mar Caribe, al Sur con el terminal de Océanos S.A., al Oeste con la zona marítima concesionada a EDS Astilleros y al Este, con la zona marítima concesionada a ITL. International Trade Logistics.

El plano topográfico que da cuenta de la información suministrada en este numeral se adjunta a la presente solicitud.

El terminal de Océanos comprende la figura que se muestra a continuación:



Los terrenos adyacentes fueron adquiridos por Océanos S.A., por medio de la escritura pública No. 710 de 30 de abril de 1983, debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, bajo el folio de matrícula número 060-11335,



ACEVEDO
ABOGADOS

y cuenta con una extensión aproximada de 11,109.28 metros cuadrados. Este predio, se identifica mediante las siguientes coordenadas:



CUADRO DE COORDENADAS TERRENOS ADYACENTES		
AREA: 11109.28		
PUNTO	ESTE	NORTE
L-2	843216.51	1638230.05
L-A	843051.77	1638269.40
L-B	843055.21	1638168.06
L-6	843319.99	1638188.26

Sociedad Portuaria Océanos cuenta con la disponibilidad jurídica de esta zona adyacente, por virtud de Contrato de Arrendamiento debidamente suscrito con Océanos S.A.

El acceso por vía terrestre al terminal se garantiza mediante la carretera que de Cartagena conduce a Mamonal.

3. Descripción del proyecto junto con sus especificaciones técnicas, modalidades de la operación, volúmenes y clase de carga o identificación del servicio cuando se trate de embarcaderos para uso de comunidades.

Como es bien sabido por esta entidad, el puerto del cual se ocupa la presente solicitud se dedica al descargue de camarón de cultivo proveniente de manera directa e inmediata de las cosechas en las granjas de propiedad de Océanos S.A., que debe ser transportado vía acuática, la cual constituye la única opción viable de transporte para este tipo de producto en la zona. A continuación, se relaciona la operación en detalle junto a sus características técnicas.

- **Modalidades de Operación:** La concesión de la cual es titular la Sociedad Portuaria Océanos S.A. se encuentra destinada al descargue y tránsito de camarón de cultivo que proviene de manera directa de las granjas de su propiedad y ocasionalmente de terceros proveedores, sin que esto supere el 5%





ACEVEDO
ABOGADOS



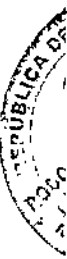
del total del producto. El terminal de Océanos presta y continuará prestando un servicio de carácter privado.

El camarón es transportado por lanchas de madera de menos de 25 metros de eslora y 3.8 metros de manga, contratadas con empresas transportadoras.

El descargue de camarón se da en neveras que contienen el producto en hielo, proveniente claramente de las granjas de la empresa, las cuales, una vez son descargadas se despachan nuevamente para las granjas con el fin de retornar nuevamente cargadas de camarón dentro del ciclo de producción.

Esta actividad es vital para conseguir un punto de tránsito del producto, hacia las bodegas ubicadas en el predio aledaño para que este continúe su proceso de clasificación y empaque, en desarrollo de una actividad completamente privada.

- **Especificaciones Técnicas:** Océanos cuenta con un muelle marginal de 42.30 metros de longitud por 5 metros de ancho y una altura con relación a la marea media de 0.87 metros. El muelle se construyó con concreto armado y fue reforzado con varitas. Cuenta además con nueve bitas de amarre en tubos de acero reforzadas, el sistema estructural es pórtico en concreto reforzado y consta de dos tipos de vigas perimetrales de 42.80 metros de longitud, vigas transversales que aportan la resistencia requerida a la placa. A su vez, el muelle cuenta con nueve pilotes fundidos con una longitud de 10 metros y un diámetro de 0.20 metros, reforzados internamente con un espiral de hierro para mayor resistencia.
- **Volúmenes y Clase de Carga:** El volumen a movilizar por el muelle de la Sociedad Portuaria es de aproximadamente 3.000 toneladas anuales de camarón de cultivo proveniente de la cosecha de Océanos en sus granjas, portado en embarcaciones de capacidades de hasta 8.000 kilogramos, suministradas por las empresas transportadoras contratadas.





ACEVEDO
ABOGADOS

4. Estudio mediante el cual se acredite la conveniencia del embarcadero para el desarrollo económico y social de la región y que no resulta adecuado para el peticionario el uso de los puertos y embarcaderos existentes.

Desde el año 2003, y hasta el 2014, el muelle que hoy se encuentra operado por la sociedad Océanos funcionó bajo la tutela de la "licencia portuaria" previamente obtenida. Esto denota no solo el cumplimiento de los fines para los cuales la licencia fue otorgada, sino además el desarrollo que se le brindó a la región mediante la operación de Océanos en el mismo territorio. Lo anterior, sin la necesidad de constituir una sociedad anónima para esos efectos, sin embargo, tras la modificación de los requisitos legales para ser acreedor de una concesión portuaria mediante el decreto 1079 de 2015, ha venido desarrollando su objeto social tras la constitución de la Sociedad Portuaria Océanos S.A, dando cumplimiento de esta manera, a la nueva normatividad pertinente hasta la actualidad. Lo dicho previamente, denota el continuo beneplácito de la entidad concedente a la actividad portuaria de Océanos.

De esta manera, la Sociedad Portuaria Océanos S.A., presta servicios portuarios que son fundamentales para que su matriz, Océanos S.A., pueda realizar ventas internacionales que superan los US\$18 millones de dólares anuales, para catalogarse como una empresa altamente exportadora, siendo una compañía líder en el sector de la industria acuícola, dedicada a la explotación, procesamiento y comercialización del cultivo de camarón

Cabe resaltar que Océanos S.A., como accionista vinculada a la sociedad portuaria homónima, se encarga del procesamiento y comercialización de camarón en su planta, ubicada en predios de propiedad privada en el sector industrial de la ciudad de Cartagena. Por otra parte, realiza el cultivo de camarón en su predio ubicado en la Isla Covado, igualmente en el departamento de Bolívar. Así, los camarones cultivados son congelados en tinas que previamente arribaron desde bongos junto con los demás insumos necesarios como sustancias para preservar los camarones. Posteriormente, esas tinas son transportadas por el canal del dique y finalmente son descargadas a través de grúas, precisamente en el embarcadero adyacente a los predios de Océanos, lugar donde se encuentra la planta que procesará el camarón.





ACEVEDO
ABOGADOS



Claramente, y como es de amplio conocimiento de la entidad y de la sociedad en general, el objeto social de la Sociedad Portuaria Océanos S.A., no es desarrollado por ninguna otra sociedad en esa región.

Debido a todo lo anterior, fruto de las actividades y labores desarrolladas en los predios, se contribuye a la generación de más de 250 empleos, que en su mayoría son para personas de la región, aportando igualmente al beneficio social. Este rubro comprende únicamente los empleos proporcionados por la finca de cultivo. La finca cuenta con un total de 1.110 hectáreas netas en espejos de agua, distribuida en 158 estanques o piscinas.

Por su parte, la planta de procesamiento otorga alrededor de 400 empleos, en su mayoría para mujeres madre cabeza de familia y campesinos de las zonas vecinas. Esta permite procesar en términos 100% confiables unos 25.000 kilos de camarón diarios en sus diferentes presentaciones. Además, cuenta con instalaciones para el análisis microbiológico, físico - químico y ambiental del camarón, para garantizar la calidad del producto.

Ambas sociedades llevan a cabo sus actividades con el completo cumplimiento de los requisitos ambientales y en materia de seguridad que fijan las autoridades competentes.

Por todo lo anterior, se evidencia el cumplimiento de las obligaciones en cabeza de la Sociedad Portuaria Océanos S.A., como titular de licencias o concesiones portuarias desde el año 2003 de manera ininterrumpida, lo cual demuestra que los requisitos fijados previamente por la administración se consideraron cumplidos y en cada caso, acreedores de una nueva concesión, razón por la cual, con la periodicidad necesaria la misma fue renovada. Así, y tras mantenerse incólumes las condiciones que motivaron la expedición de la resolución 476 de 2018, acto administrativo por medio del cual se otorga la concesión como embarcadero a la Sociedad Portuaria Océanos S.A., consideramos que este debe ser prorrogada por cuanto, como fue plenamente demostrado, su uso no se adecuada al de otras sociedades cercanas y contribuye sustancialmente al desarrollo de la región.



Cabe resaltar las distintas certificaciones que posee la sociedad Océanos S.A., dentro de las cuales se encuentran:



ACEVEDO
ABOGADOS



Certificación en Sistema de Gestión de Control y Seguridad BASC, otorgada por la World BASC Organization Inc. (Business Alliance for Secure Commerce), en la operación de exportación, lo cual permite a la organización mejorar continuamente en la aplicación de los estándares internacionales de seguridad, utilizados en la cadena logística de comercio internacional.

- **Certificación en Sistema de Gestión Ambiental**, con fundamento en el modelo empresarial de desarrollo sostenible y proceso confiable que desarrolla la compañía, mediante la implementación y aplicación de sistemas certificados a nivel nacional, divulgados a todos sus colaboradores mediante programas de capacitación, formación y entrenamiento permanente. Claramente, este sistema se desarrolla tomando como referente la legislación ambiental aplicable y vigente, desarrollando mecanismos para minimizar los riesgos o posibles afectaciones derivados de la actividad.
- **Certificación en Sistema de Aseguramiento de Inocuidad en Alimentos HACCP**, otorgada por el INVIMA, para el análisis de peligros y puntos críticos de control en la planta de proceso, asegurando el control de la calidad de nuestros productos.
- **Plan de Manejo Ambiental**, fue otorgado por CARDIQUE mediante resolución No. 0343 del 10 de agosto de 1.999.

De igual manera, se indica que Océanos permanece atento a cualquier requerimiento de las autoridades competentes, con el fin de ajustar el Plan de Manejo a los criterios de la entidad.

Las anteriores certificaciones dan cuenta de la calidad que ofrece la Sociedad Océanos en la realización de sus actividades, dando así garantías en todos los procesos involucrados, en lo referente al cumplimiento de la normatividad aplicable.



5. Documentos Adicionales.

5.1. Modelo Financiero.



(38)

[illegible]

Se adjunta el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-11335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena, que da cuenta del título de propietario de propietario que ostenta la sociedad Océanos respecto del predio aledaño a la zona concesionada, del cual la Sociedad Portuaria Oceanos es tenedora a título de arrendamiento.

A través de la solicitud actual, Sociedad Portuaria Océanos S.A. pretende la ampliación del plazo mismo de la concesión actual por dos años adicionales, por lo cual ésta ampliaría su vigencia hasta el año 2.022.

Adjunto a esta solicitud remitimos, el plano topográfico del terminal concesionado a Océanos S.A., el poder que me confiere la sociedad para representarla en la presente diligencia, entre otras, el avalúo actualizado al año inmediatamente anterior y el resumen del modelo financiero a 2.020.



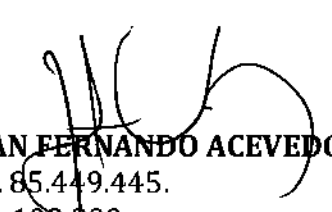


ACEVEDO
ABOGADOS

Notificaciones.

Cualquier comunicación, por favor contactar a **JUAN FERNANDO ACEVEDO NOGUERA**, en el correo electrónico jfacevedo@aclegal.net.co, en el teléfono 3541868 o en la carrera séptima No. 74 - 56, edificio Corficaldas, oficina 701 en la ciudad de Bogotá D.C.

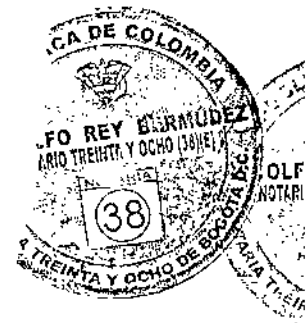
Cordialmente,


JUAN FERNANDO ACEVEDO NOGUERA
C.C. 85.449.445.
T.P. 102.290.
Apoderado Especial
SOCIEDAD PORTUARIA OCÉANOS S.A.

1 Carpeta

2 cd

1 portaplanos.





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



11377

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de enero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JUAN BERNANDO ACEVEDO NOGUERA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0085449445 y la T.P. 102290, presentó el documento dirigido a AL INTERESADO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

JUN

----- Firma autógrafa -----



1abqxpw3xmwq
14/01/2020 - 11:34:27:391



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



RODOLFO REY BERMUDEZ

Notario treinta y ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 1abqxpw3xmwq





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matricula: 060-11335

Página 1

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 16-08-1977 RADICACIÓN: 77.03343 CON: SIN INFORMACION DE: 16-08-1977

CODIGO CATASTRAL: 1-03-576-007 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE CARRETERA CARTAGENA- MAMONAL DE POR MEDIO CON TERRENOS QUE SON O FUERON DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA Y MIDE 42.00 MTS, DERECHA, ENTRANDO CON EL LOTE #6 HASTA MANGLARES Y AGUAS DE LA BAHIA, IZQUIERDA, ENTRANDO CON EL LOTE # 8 CON MANGLARES Y AGUAS DE LA BAHIA Y POR EL FONDO, CON MANGLARES Y AGUAS DE LA BAHIA DE CARTAGENA Y MIDE 42.00 MTS.- ACLARATORIA MEDIDAS LINDEROS: POR EL FRENTE QUE ES EL ESTE, CARRETERA CARTAGENA- MAMONAL EN MEDIO, CON TERRENOS QUE FUERON O SON DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA, Y MIDE 42.00 MTS.- POR LA DERECHA ENTRANDO QUE ES EL NORTE LINDA CON LOTE MARCADO CON EL # 6 HASTA MANGLARES Y AGUAS DE LA BAHIA, Y MIDE 265.55 MTS, POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO QUE ES EL SUR, LINDA CON LOTE MARCADO CON EL # 8 HASTA MANGLARES Y AGUAS DE LA BAHIA Y MIDE 265.55 MTS, Y POR EL FONDO, QUE ES EL OESTE CON MANGLARES Y AGUAS DE LA BAHIA DE CARTAGENA, Y MIDE 42.00 MTS.-

COMPLEMENTACION:

La guarda de la fe publica

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE # 7 ANTIGUA HACIENDA ALBORNOZ Y LAS CONSTRUCCIONES EN EL EXISTENTES

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-09-1961 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1365 DEL 05-09-1961 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: JUAN TORRES ALONSO DEL C

A: JUAN TORRES FELIPE S

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-10-1961 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1489 DEL 28-09-1961 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: JUAN TORRES FELIPE S

A: JUAN TORRES ELIAS RAMON

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-04-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 481 DEL 01-04-1961 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARATORIA DE LINDEROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: JUAN TORRES FELIPE S



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matrícula: 060-11335

Página 2

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: JUAN TORRES ELIAS RAMON

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1875 DEL 11-12-1964 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$112,035

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUAN TORRES ELIAS RAMON

A: GRASAS LA CASERA LIMITADA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-12-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1730 DEL 22-11-1967 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$112,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRASAS LA CASERA LIMITADA

A: DENNIS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-04-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 260 DEL 29-03-1969 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$112,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DENNIS LIMITADA

A: CASA DENNIS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-04-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 422 DEL 27-03-1971 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARATORIA RAZON SOCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: DISTRIBUIDORA DENNIS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-04-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 422 DEL 27-03-1971 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$91,936

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASA DENNIS LIMITADA

A: COSMETICOS Y PERFUMES DENNIS LTDA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-04-1973 Radicación: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matricula: 060-11335

Pagina 3

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 289 DEL 28-02-1973 NOTARIA 2 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COSMETICOS Y PERFUMES DENNIS LTDA

A: FIRST NATIONAL CITY BANK

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-04-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 289 DEL 28-02-1973 NOTARIA 2 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIRST NATIONAL CITY BANK

A: GRANJA AVICOLA EXPERIMENTAL LTDA

X

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**
la guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-09-1977 Radicación: 77-5497

Doc: ESCRITURA 1260 DEL 18-08-1977 NOTARIA1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRANJA AVICOLA EXPERIMENTAL LTDA

A: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-09-1977 Radicación: 77-5497

Doc: ESCRITURA 1260 DEL 18-08-1977 NOTARIA1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA

A: GRANJA AVICOLA EXPERIMENTAL LTDA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-09-1978 Radicación: 78-05127

Doc: ESCRITURA 1369 DEL 31-08-1978 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARATORIA MEDIDAS LINDEROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-09-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4783 DEL 08-08-1978 NOTARIA 9 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$19,150,400

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matricula: 060-11335

Página 4

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA "COLEXPESCA"

DE: SCHIAPPA SCHIAPPA HUMBERTO GIORGIO

A: GRANFINACIERA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-11-1979 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1889 DEL 23-10-1979 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$220,000

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONTRATO DE ARRIENDO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA "COLEXPESCA"

DE: SCHIAPPA SCHIAPPA HUMBERTO

A: ALIMENTOS CEP, LTDA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-01-1981 Radicación: 0445

Doc: ESCRITURA 0050 DEL 19-01-1981 NOTARIA 9 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA

A: INMOBILIARIA INTERNACIONAL LTDA

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 23-03-1983 Radicación: 2167

Doc: ESCRITURA 948 DEL 08-03-1983 NOTARIA 9 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRANJA AVICOLA EXPERIMENTAL LTDA

A: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 23-03-1983 Radicación: 2166

Doc: ESCRITURA 947 DEL 08-03-1983 NOTARIA 9 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$19,150,400

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRANCOLOMBIANA CORPORACION FINANCIERA "GRANFINACIERA"

A: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matrícula: 060-11335

Página 5

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-05-1983 Radicación: 3480

Doc: ESCRITURA 710 DEL 30-04-1983 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$36,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INMOBILIARIA INTERNACIONAL LTDA

A: OCEANOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-05-1983 Radicación: 3807

Doc: ESCRITURA 690 DEL 28-04-1983 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 821 TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIMENTOS CEP LTDA

A: COLOMBIANA DE EXPORTACION Y PESCA LTDA "COLPESCA"

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 16-05-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 710 DEL 30-04-1983 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SE INCLUYE ESTA ANOTACION POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: OCEANOS LIMITADA

A: INMOBILIARIA INTERNACIONAL LTDA

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 08-08-1984 Radicación: 6988

Doc: ESCRITURA 1426 DEL 11-07-1984 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$28,800,000

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INMOBILIARIA INTERNACIONAL LTDA

A: OCEANOS LIMITADA

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 22-11-1984 Radicación: 10470

Doc: ESCRITURA 3940 DEL 01-11-1984 NOTARIA 3 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: OCEANOS LIMITADA

A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matricula: 060-11335

Pagina 6

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 25-04-1988 Radicación: 4845

Doc: ESCRITURA 1620 DEL 19-04-1988 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: SOCIEDAD DE COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL OCEANOS S.A (ANTES OCEANOS LTDA)

X

A: BANCO ROYAL COLOMBIANO

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 16-11-1988 Radicación: 13784

Doc: ESCRITURA 4063 DEL 21-09-1988 NOTARIA 3 DE MEDELLIN

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A

A: OCEANOS LIMITADA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

VALOR ACTO: \$:

La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 15-05-1990 Radicación: 5517

Doc: ESCRITURA 1902 DEL 04-05-1990 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION DE HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: SOCIEDAD DE COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL OCEANOS S.A (ANTES OCEANOS LTDA)

A: BANCO UNION COLOMBIANO ANTES BANCO ROYAL COLOMBIANO

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 14-11-1991 Radicación: 14077

Doc: ESCRITURA 5251 DEL 23-09-1991 NOTARIA 31 DE STA FE B/TA

VALOR ACTO: \$19,150,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GRANFINANCIERA CORPORACION FINANCIERA S.A ANTES GRANCOLOMBIANA CORPORACION FINANCIERA S.A GRANFINANCIERA)

A: COLOMBIANA DE EXPORTACIONES Y PESCA LTDA "COLEXPESCA"

A: SCHIAPPA HUMBERTO GIORGIO

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 18-04-2000 Radicación: 2000-6420

Doc: ESCRITURA 941 DEL 12-04-2000 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$660,000,000

Se cancela anotación No: 24,26

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matricula: 060-11335

Página 7

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCO UNION COLOMBIANO ANTES BANCO ROYAL COLOMBIANO

A: SOCIEDAD DE COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL OCEANOS S.A (ANTES OCEANOS LTDA)

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 09-03-2000 Radicación: 2000-4000

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 093 DEL 31-01-2000 D.A.V.D. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 400 MEDIDAS CAUTELARES GRAVAMEN DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: DPTO.ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA

NIT# 764

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 22-01-2002 Radicación: 2002-1142

Doc: OFICIO 082 DEL 22-01-2002 D.A.V.D. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 29

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: DPTO.ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA

NIT# 764

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 22-01-2002 Radicación: 2002-1143

Doc: ESCRITURA 2785 DEL 28-12-2001 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

**ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARATORIA DE LA ESC.P.710 EN CUANTO A LA OMISION DEL ACTA #002 EN LA CUAL SE AUTORIZA LA
COMPRVENTA.Y LA NUEVA RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA.**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: C.I. OCEANOS S.A.

NIT# 8909316540

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 20-06-2002 Radicación: 2002-12672

Doc: ESCRITURA 1763 DEL 18-06-2002 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$5,663,156,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 TRADICION CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE ESTE Y 8 MAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: SOCIEDAD DE COMERCIALIZACION INTERNACIONAL OCEANOS S.A OCEANOS S.A.

A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EN GARANTIA C.I. OCEANOS VOCERA DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. NIT 8300545390

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *32*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 16

Nro corrección: 1

Radicación: 0445

Fecha: 04-05-1987

CIUDAD ORIGEN CORREGIDO VALE, NOTARIA CORREGIDA VALE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191030699724900599

Nro Matricula: 060-11335

Pagina 8

Impreso el 30 de Octubre de 2019 a las 04:20:45 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Anotación Nro: 17

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 04-05-1987

CIUDAD ORIGEN NOTARIA CORREGIDO VALE, NOTARIA CORREGIDA VALE

Anotación Nro: 22

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 04-05-1987

CIUDAD ORIGEN NOTARIA CORREGIDO VALE, NOTARIA CORREGIDA VALE

Anotación Nro: 32

Nro corrección: 1

Radicación: 2009-060-3-1405

Fecha: 02-09-2009

NO CORREGIDO EN NOMBRE VALE. ART 5 Y 35 DCTO 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-060-1-158559

FECHA: 30-10-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

El Registrador: MONICA DEL ROSARIO MARTINEZ RIVERO

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2019/11/12 - 3:34:09 PM



Cámara de Comercio
de Cartagena

Recibo No.: 0006812178

Valor: \$5,800

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser validado por una única vez, corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE: SOCIEDAD PORTUARIA OCEANOS S.A.
MATRICULA: 09-357563-04
DOMICILIO: CARTAGENA
NIT: 900947660-0

MATRÍCULA

Matrícula mercantil número: 09-357563-04
Fecha de matrícula: 03/03/2016
Ultimo año renovado: 2019
Fecha de renovación de la matrícula: 14/03/2019
Activo total: \$10.000.000
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: VIA MAMONAL No 1-504 ALBORNOZ
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Teléfono comercial 1: 6778400
Teléfono comercial 2: 3215415635
Teléfono comercial 3: No reporto
Correo electrónico: daniela.puello@oceanos.com.co

Dirección para notificación judicial: VIA A MAMONAL No 1-504 ALBORNOZ

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Telefono para notificación 1: 6778400
Teléfono para notificación 2: 3215415635
Telefono para notificación 3: No reporto
Correo electrónico de notificación: daniela.puello@oceanos.com.co

Autorización para notificación personal a través del correo electrónico de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: SI

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Escritura Pública No. 0,563 del 02 de Marzo de 2016, otorgada en la Notaría 3a. de Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 03 de Marzo de 2016 bajo el número 120,869 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las anónimas denominada:

SOCIEDAD PORTUARIA OCEANOS S.A.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es hasta enero 01 de 2150.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad en los términos establecidos en la Ley la de 1991, y su normativa reglamentan l se dedicará a la prestación de servicios relacionados con la actividad portuaria, por lo que como desarrollo de su objeto social realizará la siguientes: 1) La prestación de servicios de naturaleza comercial, tales como: a) La logística portuaria operacional dentro de la cual se encuentran, entre otras la siguientes actividades: Manejo de carga marítima y fluvial dentro y fuera del país, esto es manejo de carga a granel líquida y sólida, carga general, carga genera contenedorizada, manejo de carga terrestre, servicio de Remolcador y Lanchas amarre y desamarre; reparaciones menores; acondicionamiento de plumas aparejos; apertura y cierre de bodegas y entrepuentes; estiba y desestiba, cargue y descargue, tarja, trincada, manejo terrestre o porteo de carga, reconocimiento si clasificación, llenado y vaciado de contenedores, embalaje de la carga, reparación de embalaje de carga, pesaje y cubicaje, alquiler de equipos, suministro de aparejos, y recepción de lastre de basuras. La.-logística portuaria administrativa de puertos y terminales portuarios, así como la construcción de los mismos. b) La administración y gestoría de sociedades de cualquier naturaleza y su intervención como socio Industrial o gestora de ellas 2) prestación de cualquier actividad complementaria de estas, tales como importación y exportación legal de artículos extranjeros y nacionales; consolidación en forma suelta o

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

utilizada, almacenamiento, bodegaje y legalización de toda clase de mercancías o productos nacionales o extranjeros; suministro de servicios de personal, equipos, embarcaciones e información para el manejo de carga; manejo de puertos y muelles, terminales de carga, patios de contenedores, en las formas CY y CFS; nacionalización y legalización de mercancía o productos sólidos, líquidos y graneles en puertos y zonas francas de cualquier tipo y almacenes generales de depósito; transportes locales e internacionales, custodia, estiba, transformación de mercancías, embalajes y distribuciones de las mismas celebrar contratos de mandato y representación, como apoderado y mandante, con sociedades nacionales o extranjeras; ser agentes marítimos y desarrolla. sociedades nacionales o extranjeras; ser agentes marítimos y desarrollan todos los actos y contratos lícitos que tengan afinidad con el objeto social o que sean para el desarrollo de su actividad comercial. 3) La sociedad podrá elaborar, ejecutar dirigir asesorar o coordinar la explotación de establecimientos comerciales o industriales contratar con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras de índole privada y oficial, en su propio nombre o en el de terceros, o asociadamente con otras de naturaleza similar, en cualquiera de las formas de asociación o de participación permitidas por la ley mercaatil-o en consorcio, en la forma consagrada por las norma de derecho administrativo con entidades de carácter comercial o estatal. 4) Podrá participar en toda clase de licitaciones públicas y privadas en el país o en el exterior 5) Podrá adquirir dentro del mercado nacional o importar maquinaria, equipos portuarios, dé-manejo de carga y repuestos &que requiera. 6) Podrá formar parte de otras sociedades ya constituidas o en proceso) de constitución, bajo cualquiera de las formas de participación permitidas. 7) Podrá comprar toda clase de bienes muebles o inmuebles, enajenarlos, gravarlos o darlos en prenda de sus propias obligaciones. 8), Podrá ejecutar, adelantar) o contraer toda clase de operaciones crediticias. 9) Podrá tomar en arrendamiento o bajo cualquier otra modalidad de tenencia autorizada por la ley bienes muebles e inmuebles. 10) Podrá ejecutar toda clase de operaciones comerciales con títulos representativos de derechos y en general celebrar todo contrato conveniente o necesario para la debida ejecución o cumplimiento del objeto social. En desarrollo de su objeto social, y siempre y cuando se relacione con su objeto principal, la sociedad podrá: a) Abrir cuenta l corrientes o de ahorro, tomar créditos y celebrar cualquier tipo de operación activa o pasiva de crédito en Instituciones bancarias o financieras en general, nacionales o extranjeras. b) Girar, endosar, adquirir, aceptar, protestar, cobrar, cancelar o pagar, y en general negociar y realizar todo tipo de operaciones con títulos valores. c) Adquirir y/o enajenar y en general disponer de toda clase de bienes muebles e inmuebles dentro y fuera del territorio nacional; d) Construir y adecuar todo tipo de artefactos marítimos y naves, construcciones flotantes, dragas etc, explotarlos y comercializarlos. e) Tomar dinero en préstamo y dar dinero propio en mutuo. f) Contratar con terceros cualquier tipo de servicio, g) Realizar los trámites necesarios relacionados con la preservación conservación del medio ambiente, en



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

general celebrar toda clase de actos o contratos tendientes al logro de su objeto social.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$10.000.000,00	100.000	\$100,00
SUSCRITO	\$10.000.000,00	100.000	\$100,00
PAGADO	\$10.000.000,00	100.000	\$100,00

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la sociedad y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo del Gerente, el cual será designado por la Junta Directiva conjuntamente con un (2) suplentes, quienes lo reemplazarán en sus faltas absolutas o temporales, y tendrá las mismas funciones y atribuciones.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE PRINCIPAL	FREDY DANIEL LOPEZ PACHECO DESIGNACION	C 73.182.535

Por acta No. 2 del 19 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Junta Directiva celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de Octubre de 2017 bajo el número 136,074 del Libro IX del Registro Mercantil.

REPRESENTANTE LEGAL PRIMER SUPLENTE	ARIEL ENRIQUE CASTELLAR PAJARO DESIGNACION	C 7.886.253
--	--	-------------

Que por Escritura Pública No. 0,563 del 02 de Marzo de 2016, otorgada en la Notaría 3a. de Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 03 de Marzo de 2016 bajo el número 120,869 del Libro IX del Registro Mercantil.

REPRESENTANTE LEGAL SEGUNDO SUPLENTE	CRISTOBAL VERNAZA MARTINEZ DESIGNACION	C 16.918.085
---	--	--------------

Que por Escritura Pública No. 0,563 del 02 de Marzo de 2016, otorgada en la Notaría 3a. de Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 03 de Marzo de 2016 bajo el número 120,869 del Libro IX del Registro Mercantil.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: Serán las siguientes: a) Cumplir o hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

Directiva; b) Constituir, para propósitos concretos, los apoderados especiales que juzgue necesarios para representar a la sociedad judicial o extrajudicialmente. c) Representar legalmente a la sociedad frente a los distintos entes de control. d) Organizar adecuadamente los sistemas de cómputo, contabilidad y pago de sueldos y prestaciones legales o extralegales; e) Orientar y supervisar la contabilidad de la compañía y la conservación de sus Archivos, asegurándose de que los empleados subalternos designados para tal efecto desarrollen sus labores con arreglo a la ley y a la técnica f) Velar por el cumplimiento correcto y oportuno de todas las obligaciones de la sociedad en materia de impuestos. g) Presentar a la misma Junta el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos; h) Presentar a la asamblea general un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, con indicación de las medidas cuya adopción recomiende; i) Presentar a la Asamblea General, en unión de la Junta Directiva, el inventario y el balance general, el detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y los demás anexos o documentos exigidos por la ley; j) Rendir cuentas de su gestión en la forma y oportunidades señaladas por la ley, cuando lo exijan la Asamblea General o la Junta Directiva; k) Nombrar, para los cargos previamente creados por la Junta, el personal de empleados de la sociedad, con excepción del revisor fiscal y sus auxiliares y fijar las correspondientes asignaciones dentro de los límites establecidos por la junta directiva en el presupuesto anual de ingresos y egresos; l) Velar porque los empleados de la compañía cumplan sus deberes a cabalidad removerlos o darles licencias cuando lo juzgue conveniente; m) Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía y necesarios para que esta desarrolle plenamente sus fines, requiriendo de la aprobación de la Junta Directiva cuando estos superen los (350) SMLMV. n) Cumplir las demás funciones que le correspondan según la ley o los estatutos.

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPAL	CRISTOBAL VERNAZA MARTINEZ DESIGNACION	C 16.918.085

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL	FREDDY DANIEL LOPEZ PACHECO DESIGNACION	C 73.182.535
-----------	---	--------------

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL JUAN XAVIER ESTRADA ROLDOS P 0912874260
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL VICTOR ERNESTO ESTRADA P 0904412962
SANTISTEVAN
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL JOSE ANTONIO JUEZ JAIRALA P 0908889868
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE NORMA CONSTANZA ARBELAEZ C 31.991.544
HERRERA
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE DIEGO ANDRES SALAZAR C 76.316.764
QUINTERO
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE GABRIEL IGNACIO ESTRADA P 3050387442
ROLDOS



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

Otras actividades:

5022: Transporte fluvial de carga

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO, EL SIGUIENTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, SUCURSAL O AGENCIA.

Nombre:	SOCIEDAD PORTUARIA OCEANOS S.A.
Matrícula número:	09-357565-02
Ultimo año renovado:	2019
Fecha de renovación de la matrícula mercantil:	2019/03/14
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	ALBORNOZ VIA A MAMONAL No 1-504
Municipio:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

Actividad comercial:

5222: Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático
5012: Transporte de carga marítimo y de cabotaje
5022: Transporte fluvial de carga
5229: Otras actividades complementarias al transporte

LA INFORMACIÓN COMPLETA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, ASÍ COMO LAS MEDIDAS CAUTELARES Y GRAVAMENES QUE RECAEN SOBRE ESTOS, SE ENCUENTRA EN EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL, EL CUAL DEBERÁ SOLICITARSE DE MANERA INDEPENDIENTE.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CERTIFICA

De conformidad con lo establecido en el artículo 76 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso y de la ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme transcurridos diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos en vía gubernativa.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE

SIN ACEPTACION
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE

JOSE ADOLFO PINARGOTE P 904147691
ARIAS
DESIGNACION

Por acta No. 2 del 31 de Marzo de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Octubre de 2017 bajo el número 135,709 del Libro IX del Registro Mercantil.

REVISORÍA FISCAL

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL	ORLANDO RAFAEL AGUILAR BUENDIA DESIGNACION	C 73.079.355

Por acta No. 1 del 14 de Diciembre de 2016, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de Marzo de 2017 bajo el número 130,582 del Libro IX del Registro Mercantil.

REFORMAS A LOS ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal:

5222: Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático

Actividad secundaria:

5012: Transporte de carga marítimo y de cabotaje



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ijdhaZMJajblkkda

la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/verificar> y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

MIGUEL R. MENDEZ & CIA. LTDA.

**AVALUO
MUELLE
SOCIEDAD
PORTUARIA
OCÉANOS S.A.
2019**

MIGUEL R. MENDEZ & CIA LTDA.

MIGUEL R. MENDOZA & CIA. LTDA.

ANÁLISIS COMERCIAL

ÍNDICE DE CONTENIDO	
1	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL
2	INFORMACIÓN JURÍDICA
3	INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR (LOCALIZACIÓN)
4	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
5	CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
6	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
7	SERVICIOS PÚBLICOS
8	CONSIDERACIONES PARA EL TRABAJO DE EVALUACIÓN
9	DESARROLLO DEL VALUO
10	ANÁLISIS ECONÓMICO
11	ANÁLISIS DE RIESGO DE LA INVERSIÓN EN EL SECTOR
12	CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

1. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

1.1 Dirección:	Muelle marítimo de uso industrial, patio de operaciones y manipuleo y construcciones de apoyo, localizados entre los terrenos consolidados y la línea costera de los predios de OCEANOS S.A. Kilómetro 4 de la carretera Cartagena – Pasacaballos. (Carrera 56 N° 1-504)
1.2 Barrio:	Mamonal – Sector Albornoz
1.3 Estrato:	Zona de Industria Mediana
1.4 Municipio:	Cartagena
1.5 Departamento:	Bolívar

1.6 Solicitante:	Doctora Daniela Puello Jaspe de SOCIEDAD PORTUARIA OCEANOS S.A. Nit. 900.947.660-0
-------------------------	--

1.7 Fecha de Inspección	19 de Diciembre de 2019
1.8 Fecha del Informe	27 de Diciembre de 2019

1.9 Tipo de Avalúo	Comercial, por método de reposición.
---------------------------	--------------------------------------

1.10 Destinación Actual	Operación portuaria privada, puerto de uso exclusivo de buques pesqueros y barcazas.
--------------------------------	--

1.11 Tipo de Inmueble	Muelle marítimo de uso industrial, privado.
------------------------------	---

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 Propietario:	SOCIEDAD PORTUARIA OCEANOS S.A.
2.2 Títulos de adquisición e información catastral y jurídica	
2.3 Títulos (Compraventa) Escritura Pública N° 710 del 30 de Abril de 1.983 de la Notaría Primera de Cartagena	2.2.2 Licencia portuaria: Resolución N° 476 del 18 de Marzo de 2018 de la Agencia Nacional de Infraestructura, ANI.
2.4 Referencia Catastral	01-10-0576-0007-000
2.5 Matrícula Inmobiliaria	060-011335
2.6 Información Jurídica	Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable a Fiducolombia S.A.

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR. LOCALIZACIÓN

3.1 Uso predominante del sector:	Desarrollo y funcionamiento de industria mediana (pesqueras, camaroneras, exportación de maderas, canteras de calizas), muelles y patios de contenedores, empresas manejadoras de energía eléctrica, proveedores de concreto.
3.2 Perspectivas de valorización:	Este predio, con acceso a la bahía, cuenta con muelle autorizado (mediante concesión) en zona de uso público, pero su utilización se limita <u>exclusivamente</u> a las operaciones de las barcazas empleadas en las funciones de transporte de insumos desde la planta hacia las fincas de cultivo y en sentido inverso, del producto de los cultivos hacia la planta. En ningún caso este muelle es utilizado por otro tipo de embarcaciones en maniobras privadas o comerciales, ni reviste la condición de muelle abierto. En resumen, mientras que otros terrenos con la misma característica de tener acceso a la bahía y con la posibilidad de desarrollar puertos de uso comercial, tienden a valorizarse en una proporción que prácticamente dobla a la media del sector, el muelle que nos ocupa está limitado en su valorización por su condición de puerto de uso exclusivo y específico de Océanos. Valorización media - media.
3.3 Vecindades:	Antillana S. A. Astivik S.A., Transelca, Astilleros Cartagena, Conequijos, bodegas y plantas de procesamiento industrial.
3.4 Servicios Públicos: (Por extensión recibe todos los servicios de la planta de Océanos)	Energía eléctrica (Acometida industrial), acueducto, alcantarillado, gas natural (industrial), teléfonos. Transporte público

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

3.5 Zonificación:	Zona de Industria Mediana, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) del distrito Turístico y Cultural de Cartagena – (Decreto Distrital N° 0977 del 20 de Noviembre del 2.001)
3.6 Vías de acceso:	Carretera Cartagena- Pasacaballos (Corredor de Carga y Acceso Rápido), y vía interna de la planta, al final de la cual se ubican las instalaciones del muelle.
3.7 Estado general de las Vías	Carretera: Pavimentada en concreto asfáltico, en buen estado de conservación. Vía interna: concreto rígido, en buen estado.
3.8 Transporte Público:	Varias líneas de buses por la Carretera Cartagena Mamonal y Servicio de taxis.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1 Características del Lote:	El muelle, patio y construcciones de apoyo, objeto de este avalúo, operan en una zona tangente a la bahía de Cartagena (línea de playa), teniendo en cuenta lo dispuesto por el Código ISPS (Internacional Code for the Security of Ships) de la Organización Marítima Internacional (OMI) y lo reglamentado en la resolución N° 324 del 08 de Julio del 2.005 del Ministerio de Transporte – Instituto Nacional de Concesiones.
4.2 Linderos y medidas:	Para el lote general: Asumimos los señalados en el texto de la Escritura Pública N° 710 del 30 de Abril de 1.983, de la Notaría 1ª de Cartagena. El muelle marginal, el patio de operaciones y manipuleo y las construcciones de apoyo están contruidos dentro de una <u>zona terrestre de uso público</u> ubicada dentro de un polígono formado por una línea imaginaria que la separa de los terrenos consolidados de la planta, con un ancho

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

	aproximado de 43.00 metros y la línea de la costa de 42.80 metros de ancho. Por la derecha e izquierda, tiene una longitud de 40.00 metros aproximadamente. Las dimensiones expresadas anteriormente encierran un área de $1.750 \text{ M}^2 \pm$ Las coordenadas de Gauss para los linderos que demarcan la zona terrestre de uso público, son: 843004.723 Norte 1638164.199 Este 842994.093 Norte 1638205.915 Este
--	---

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

5.1 Clase de Inmueble:	Las <u>construcciones*</u> objeto de este avalúo son las siguientes: a) Muelle marginal para manejo de las operaciones propias de la naturaleza de la empresa propietaria: Industria camaronera. b) Patio de operaciones y manipuleo (alrededor de este patio se localizan las construcciones de apoyo a la operación portuaria) c) Despensa d) Oficina I, II y III e) Estación elevadora f) Depósito g) Espacio disponible h) Bodega de empaques i) Garita j) Bodegas 3 y 4 k) Depósito 2 l) Archivo muerto m) Sala de monitores n) Disponible o) Talleres p) Lockers y baños q) Zona verde r) Espacio disponible *Todas las construcciones relacionadas anteriormente, son el producto de una
--------------------------------------	--

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

	expansión progresiva generada por la necesidad de nuevos espacios alrededor de la plataforma, a medida que fue aumentando la operación muellera. En general, todas tienen las mismas características en cuanto a materiales empleados en su construcción, altura y estado de conservación. Su identificación nominal (Bodega, depósito, oficina, despensa, etc.) se deriva del <u>uso asignado internamente</u>, mas no de las características de espacio, altura o materiales de construcción. Por lo anterior consideramos posible aplicar un <u>rasero</u> para el valor del metro cuadrado de cada uno de estos espacios
5.2 Modalidad:	Industrial
5.3 Identificación Urbanística:	Planta de C. I. OCEANOS S.A., Carretera Cartagena - Pasacaballos, Kilómetro 4, Sector Alborno, de la zona industrial de Mamonal, en la ciudad de Cartagena.

6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Distribución de la Construcción:	a) Muelle: Sistema de pilotes: Pilotes (18) hincados, alineados en pareja, unidos entre si por vigas pórtico en concreto, portadoras de la plataforma de operaciones, conformada por placas de concreto reforzado. Sobre el borde de la plataforma se alinean nueve cornamusas de amarre y este borde está defendido por una viga de amortización de impactos, construida en material sintético. Al Norte y al Sur del área de atraque de los barcos, se encuentran dos boyas de posicionamiento. b) Patio de operaciones y manipuleo: Espacio abierto, pavimentado en concreto rígido c) Despensa: Espacio cerrado para
---	---

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

	almacenamiento y entrega de insumos d) Oficina I, II y III Punto de apoyo logístico y Registro y control de operarios e) Estación elevadora: Planta, tableros y controles f) Depósito: Almacenamiento de contenedores g) Espacio disponible h) Bodega de empaques: Almacenamiento de empaques i) Garita: Punto de control y vigilancia j) Bodegas 3 y 4: Bodegaje de insumos y equipos k) Depósito 2 l) Archivo muerto: Cuarto de archivo m) Sala de monitores: Cuarto de control n) Disponible o) Talleres: Mantenimiento y reparación p) Lockers y baños: Vestideros y duchas de operarios q) Zona verde r) Espacio disponible
6.2 Plataforma de operaciones:	Espacio rectangular construido en concreto reforzado sobre un grupo de pilotes que apoyan un conjunto de vigas longitudinales y transversales o riostras de amarre y soporte. La viga longitudinal externa está protegida con una banda de caucho en los puntos de impacto.
6.3 Construcciones de apoyo:	La operación de descargue se apoya en un patio de manipuleo de los contenedores del producto de la pesca. Alrededor de este patio se localizan las edificaciones ya relacionadas, orientadas concretamente a facilitar la operación de cargue, descargue y disposición inmediata del producto de la pesca y de la dotación de todo lo necesario para dicha faena.
6.4 Estado de conservación:	De conformidad con lo observado en nuestra visita de inspección y el anexo fotográfico que acompaña a este informe, se puede verificar que el muelle está en plenas condiciones de

MIGUEL R. MÉNDEZ & CIA. LTDA.

	operación y mantenimiento permanente. Las construcciones de apoyo se conservan en buen estado y su utilización es plena.
6.5 Edad de la construcción:	Más de 20 años.

7. SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio	Energía	Acueducto	Alcantarillado	Gas	Teléfono
7.1 Sector	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
7.2 Muelle	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

8. CONSIDERACIONES PARA DETERMINAR EL AVALÚO

8.1 Criterio:	Los funcionarios de Miguel R. Méndez & Cia. Ltda., parten de la observación y análisis de los siguientes factores para la determinación del avalúo: a) Vigencia de la concesión del Ministerio de Transporte – Instituto Nacional de Concesiones. b) Uso actual c) Materiales empleados en la construcción y estado de conservación.
----------------------	---

8.2 DEPRECIACIÓN DIRECTA CON RELACIÓN AL AVALÚO DE 03/02/2017

Vida útil total de los bienes: 40 años.

Vida útil total remanente a Diciembre de 2019: 16 años.

Vida útil transcurrida entre Febrero de 2017 y Diciembre de 2019: 2 años y 10 meses.

Vida útil remanente a Diciembre de 2019: 16 años.

Último avalúo: \$760.118.750.00 (03/02/2017)

Depreciación anual (\$760.118.750/16 – vida remanente a Diciembre de 2019)
\$47.507.421,87

Depreciación de Febrero de 2017 a Diciembre de 2019 (2,713 años) \$128.887.635.53

Valor de los bienes a Diciembre de 2019: \$760.118.750.00 - \$128.887.635.53 =
\$631.231.114,46

MIGUEL R. MENDEZ & CIA LTDA.

9. DESARROLLO DEL AVALÚO

Unidad	Área	Vr. X M ²	Valor unitario	Avalúo ajustado
Plataforma y complementos	295.00	2.091.218,00	512.034.788,51	
Patio de operaciones	838.00	75.240,00	52.332.429,60	
Despensa	33.80	141.075,00	3.957.718,05	
Oficina I, II y III	58.80	141.075,00	6.885.024,30	
Estación elevadora	10.06	141.075,00	1.177.947,62	
Depósito	12.83	141.075,00	1.502.293,56	
Espacio disponible	11.36	141.075,00	1.330.167,96	
Bodega de empaques	67.00	141.075,00	7.845.180,75	
Garita	6.70	141.075,00	784.518,07	
Bodegas 3 y 4	91.35	141.075,00	10.696.377,04	
Depósito 2	9.30	141.075,00	1.088.955,93	
Archivo muerto	71.86	141.075,00	8.814.249,09	
Sala de monitores	8.80	141.075,00	1.030.411,80	
Disponible	29.30	141.075,00	3.430.802,93	
Talleres	19.17	141.075,00	2.244.658,43	
Lockers y baños	33.22	470.250,00	12.966.015,15	
Zona Verde	25.00	49.840,00	1.246.000,00	
Espacio disponible	16.50	141.075,00	1.932.022,13	
9.1 Total avalúo			\$631.299.560,92	
9.1.2 -Ajustes			-\$ 68.560,92	\$631.231.000,00
SON: SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS				

10. ANEXO FOTOGRÁFICO: Ver registro fotográfico

11 COMISIÓN AVALUADORA:

El presente avalúo fue realizado por funcionarios de MIGUEL R. MENDEZ & CIA LTDA. Matricula 031 del Registro Nacional de Avaluadores, afiliado a FEDELONJAS y miembros de la Lonja de Propiedad Raiz de Cartagena.

Atentamente,

MIGUEL R. MENDEZ & CIA LTDA.

La Manana, Edificio Surco, Registro 031 del 2011-001051 - E-mail: miguel.mendez0031@gmail.com Cartagena-Colombia.

ores, afiliados a "FEDELONJAS" y
de la lonja de propiedad raiz de Cigena.