



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

Entre los suscritos **FABIO ALBERTO MENDEZ DANGON** identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.942.292, expedida en la ciudad de Bogotá D.C., en quien obra en el presente Contrato en nombre y representación del **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES, INCO**, establecimiento público del orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, con personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa y financiera, creado mediante Decreto 1800 de 26 de junio de 2003, en su calidad **GERENTE GENERAL**, nombrado mediante Decreto N° 404 de febrero 14 de 2007 y posesionado mediante Acta No. 004 del 14 febrero de 2007, quien para los efectos de este contrato se llamará **EL INCO**, y por otra parte, **SILVIA ISABEL REYES CEPEDA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.635.825 expedida en Barranquilla, actuando en su condición de Apoderada Especial de la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, de conformidad con el poder otorgado por el representante legal de dicha Sociedad y reconocido en la Notaria Once (11) del Circulo de Bogotá el 19 de febrero de 2007, para que suscriba en nombre de la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, el contrato de concesión portuaria otorgada mediante la Resolución N° 697 de octubre 15 de 2006. **LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, es una Sociedad Anónima constituida mediante escritura pública No. 0002719 expedida en la Notaria 11 de Bogota D.C., el 30 de agosto de 2006, e inscrita en la Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2006, bajo el numero 01077851 del libro IX, quien en adelante se llamará **EL CONCESIONARIO**, han celebrado el presente **CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA**, previas las siguientes consideraciones. 1) Que el Instituto Nacional de Concesiones INCO, otorgó formalmente una concesión portuaria sobre una zona de uso público y la infraestructura que allí se encuentra, al **CONCESIONARIO**, a través de la Resolución N° 697 del 15 de Noviembre de 2006, la cual quedó debidamente ejecutoriada el 27 de Noviembre de 2006; 2) Que en cumplimiento de la cláusula Décimo Primera de la Resolución N° 697 de noviembre 15 de 2006 el **CONCESIONARIO**, el 11 de diciembre de 2006, presentó ante **EL INCO**, la póliza N° 31 GU044010 expedida por la Compañía Aseguradora de Fianzas S.A. Confianza para garantizar el cumplimiento de las condiciones generales del contrato, el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de personal y la póliza N° 31 RO008093 que ampara la responsabilidad civil extracontractual en que incurra, las cuales se encuentran debidamente aprobadas por el **INCO** y forman parte integral del presente contrato; 3) Que el **CONCESIONARIO** ha dado cumplimiento en su totalidad a los requisitos que le estableció el parágrafo primero del artículo vigésimo primero de la Resolución 697 del 15 de noviembre de 2006; 4) Que el **CONCESIONARIO** acepta que la totalidad de los riesgos inherentes a la ejecución de este contrato son de su exclusiva responsabilidad y en el caso de que tenga lugar algún suceso que ponga en riesgo su ejecución, el **CONCESIONARIO** no tendrá derecho a indemnización o reconocimiento alguno a su favor por parte del Estado, pues éste declara que conoce y ha evaluado los términos y condiciones técnicas, económicas, comerciales y jurídicas del proyecto objeto de este contrato. Con base en las anteriores consideraciones, las partes Acuerdan:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato tiene por objeto otorgar al **CONCESIONARIO**, una concesión portuaria para utilizar en forma temporal y exclusiva el muelle especializado en el manejo de graneles limpios, las playas, los terrenos de bajamar y las zonas accesorias a aquellas o éstos. Las facilidades portuarias que se entregan en concesión, son las desarrolladas por BAVARIA S.A. en virtud de la concesión portuaria otorgada por la DIMAR, según resolución No. 515 de mayo 27 de 1986, ubicada en la zona industrial de Mamonal de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, a cambio de la contraprestación establecida en la Cláusula Séptima de éste contrato.- **CLÁUSULA SEGUNDA. ÁREA ENTREGADA EN CONCESIÓN – DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN, LINDEROS Y EXTENSIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO OBJETO DE ESTE CONTRATO DE CONCESIÓN:** Las zonas de uso público objeto de la concesión portuaria están conformadas por unas áreas de aguas accesorias (canal de acceso), áreas de maniobra, los terrenos de bajamar, una franja de terreno denominada playa pública y las facilidades portuarias allí construidas. De acuerdo con la Resolución de Otorgamiento y la solicitud de concesión presentada por la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, se tiene: **2.1 Ubicación:** Las zonas o bienes de uso público integradas por las aguas marítimas, terrenos de bajamar y



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



001

CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

la playa pública se encuentran localizadas en la Bahía de Cartagena, en jurisdicción del corregimiento de Pasacaballos, en proximidad de la desembocadura del canal del Dique. Las zonas de uso público otorgadas en concesión están frente a los terrenos de propiedad de MALTERÍA TROPICAL S.A., empresa del GRUPO BAVARIA S.A., donde se encuentra construido el complejo industrial que integra la planta cervecera denominada MALTERÍA TROPICAL S.A. en la zona industrial de Mamonal de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar. **2.2 Linderos y extensión:** Los linderos y extensión los terrenos de playa y bajamar se describen dentro de una poligonal cerrada que se transcribe a continuación:

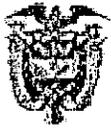
VÉRTICES	LONGITUD ESTE	LATITUD NORTE
A	841861.98	1630525.31
B	842221.31	1630116.84
C	842341.52	1630190.35
D	842371.75	1630145.70
E	842518.24	1630309.32
F	842379.02	1630435.43
G	842379.60	1630477.36
H	842540.31	1630334.75
I	842621.90	1630421.52
J	842171.42	1630686.45

Los linderos son los siguientes: Entre los puntos A y B con una distancia de 544,03 metros con el Barrio La Punta del Corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos B y C con una distancia de 142,18 metros con una calle del corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos C y D con una distancia de 58,57 metros con una calle del corregimiento de Pasacaballos, entre los puntos D y E con una distancia de 372,75 metros con la carretera que conduce de Cartagena a Mamonal y Pasacaballos; entre los puntos E, F, G y H con los terrenos de propiedad del señor Ramiro Navarro; entre los puntos H e I con la carretera que de Cartagena conduce a Mamonal y Pasacaballos; entre los puntos I y J en una distancia de 572,79 metros con propiedad del señor Carlos Ceballos y entre los puntos J y A en una distancia de 351,83 metros con las aguas de la Bahía de Cartagena. El área descrita tiene una extensión total de 215.506,40 metros cuadrados aproximadamente. La zona de uso público que ocupa la banda transportadora tiene un área de 9.555,16 metros cuadrados aproximadamente y esta identificada con las siguientes coordenadas:

VÉRTICES	LONGITUD ESTE	LATITUD NORTE
O	842018,95	1630752.16
P	842448.85	1630282.13
Q	842459.92	1630292.26
R	842029.97	1630762.33

2.3 Zonas Marítimas Adyacentes de Servicios: La ubicación, linderos y extensión de las zonas de aguas marítimas accesorias y de maniobra solicitadas en concesión se describen dentro de una poligonal cerrada que se transcribe a continuación

2 de 15



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



001

CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

VÉRTICES	LONGITUD ESTE	LATITUD NORTE
K	841594,64	1631012.95
L	841919.74	1630660.62
M	842165.93	1630887.77
N	841840.83	1631240.11

Dentro de esta zona están ubicados el muelle, una parte de la banda transportadora, las dos piñas de amarre y las boyas de señalización, esta tiene un área de 160.588,82 metros cuadrados aproximadamente. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega del área de que trata la presente Cláusula, no confiere ni reconoce título alguno de dominio sobre la propiedad del suelo ni del subsuelo por parte de **EL INCO a EL CONCESIONARIO.- PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega de los bienes solicitados en concesión se considera perfeccionada con la suscripción por las partes de este contrato, sin perjuicio del acta que se debe suscribir por las partes, para documentar la entrega, diligencia que se realizara dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del mismo. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las modificaciones, correcciones o adiciones del área entregada en concesión, deben ser autorizadas previamente y por escrito por parte de **EL INCO** a través del Subgerente de Gestión Contractual, o quien haga sus veces, siempre y cuando se cumpla con el procedimiento legal vigente que autorice las modificaciones a las condiciones iniciales del contrato. Estas modificaciones, correcciones o adiciones se deberán formalizar a través de Otro Si que se publicará en el Diario Único de Contratación Estatal, dentro de los 10 días siguientes a su firma.- **PARÁGRAFO CUARTO:** Las áreas de fondeo son las definidas por la autoridad marítima, quien para tal fin, publica la carta de navegación del puerto con sus respectivas convenciones. **CLÁUSULA TERCERA. DESCRIPCIÓN DE LOS ACCESOS A LA ZONA DE USO PÚBLICO.** Las facilidades portuarias y zona de uso público entregada en concesión a través de este contrato, tiene los siguientes accesos: **4.1 Acceso Terrestre** El acceso terrestre al muelle y a la planta de Maltería se hace a la altura del kilómetro 14 de la carretera que de Mamonal conduce al corregimiento de Pasacaballos. **4.2 Acceso marítimo:** El acceso marítimo hasta el muelle objeto del presente contrato, se hace a través del canal de acceso público al puerto de Cartagena "Canal de Bocachica", a la altura de la boya 15, se navega por aguas de la bahía interior de Cartagena para atracar en el muelle de BAVARIA. Las características del canal de acceso y áreas de maniobra marítimas, se resumen a continuación: Ancho del canal: 400 m., Longitud del canal: 350 m., Profundidad del canal: -11 m., Diámetro de giro: 400 m., Área de maniobra de 200 m. * 300 m. y Taludes 1V:4H. **CLÁUSULA CUARTA. – DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN LINDEROS Y EXTENSIÓN DEL TERRENO ADYACENTE A LOS BIENES DE USO PÚBLICO ENTREGADOS EN CONCESIÓN.** Para el desarrollo integral del proyecto portuario, la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.** dispone de los terrenos adyacentes necesarios, en dichos terrenos el grupo BAVARIA S.A. tiene construidos los silos, oficinas, vías de circulación y demás construcciones y equipos necesarios para los procesos de planta de maltería. Los terrenos adyacentes están conformados por las áreas donde se encuentra ubicado el complejo industrial que integra la planta de transformación de cebada en malta de propiedad de **MALTERÍA TROPICAL S.A.**, sociedad subordinada integrante del Grupo Empresarial BAVARIA S.A. Los linderos y extensión de los terrenos adyacentes, son los siguientes: Entre los puntos S y T con una distancia de 320.40 metros con la urbanización Aragua del Corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos T y U con una distancia de 217.20 metros con la urbanización Aragua del corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos U y V en línea quebrada con una distancia de 164.26 metros con predios de Carlos Barcos, entre los puntos V y W en línea quebrada con una distancia de 568.84 metros con predios de Emerito Florez; en línea quebrada entre los puntos W y X con una distancia de 434.26 metros con los predios de Zona Franca S.A. y entre los puntos X y S con una distancia de 492.01 metros con la carretera que conduce de Cartagena a Mamonal y Pasacaballos. El área descrita tiene una extensión total de 265983.81 metros cuadrados aproximadamente. **PARÁGRAFO:** La **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, demuestra la disponibilidad de los



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

terrenos adyacentes necesarios para el desarrollo del proyecto portuario, mediante Certificación del Representante Legal de MALTERÍA TROPICAL S.A., propietaria de los terrenos en cuestión. **CLÁUSULA QUINTA: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, MODALIDADES DE OPERACIÓN, VOLÚMENES Y CLASE DE CARGA A LA QUE SE DESTINARÁ:** El proyecto que desarrollará el **CONCESIONARIO** a través de este contrato, se describe a continuación: **5.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** El muelle especializado en el manejo de graneles líquidos otorgado en concesión portuaria a la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, hace parte de la cadena de transporte de materias primas y producción de la planta de maltería, para ello requiere continuar con la Administración y Operación del muelle especializado en el cargue y/o descargue de graneles limpios de origen vegetal que se convierten en las materias primas necesarias para los procesos de transformación y producción de maltas en la planta de Maltería Tropical S. A. ubicada en el sector industrial de Mamonal en la ciudad de Cartagena. El complejo industrial portuario fue construido por el mismo grupo empresarial en virtud de la concesión otorgada por la DIMAR en el año 1986, en el cual se incluyó un permiso para realizar el dragado, la construcción del muelle, la banda transportadora y demás equipos y construcciones que integran el Terminal de Graneles de BAVARIA y que son indispensables para la adecuada operación de la planta de Maltería de Cartagena. **5.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO:** Las estructuras portuarias existentes en el Terminal portuario construido por BAVARIA S.A. y que ahora se otorgan en concesión, básicamente se integran por un muelle tipo pantalán, diseñado y construido especialmente para el atraque de buques graneleros que transportan las materias primas necesarias para los procesos de transformación y producción de maltas en la planta de Maltería Tropical S.A. en la ciudad de Cartagena. En los terrenos adyacentes de su propiedad, funciona la planta del proceso industrial de la maltería, y cuenta con edificios administrativos, áreas de parqueo, tanques, silos, depósitos e instalaciones y los equipos necesarios para el almacenamiento de las materias primas que se descargan por el muelle. El muelle especializado en graneles fue diseñado y construido para atracar y descargar una embarcación tipo con las siguientes características: Buque de diseño de 25.000 DWT (toneladas de peso muerto) con eslora aproximada de 180 m. y 30 pies de calado. El canal de acceso y las zonas de maniobra aledañas al muelle tienen una profundidad promedio de $h = - 10,00$ m. Los equipos de descargue están diseñados para recibir un caudal de 300 tons/hora. Las características técnicas de las estructuras portuarias construidas dentro de las zonas de uso público se describen a continuación: **a. -)** Una plataforma de atraque y operaciones con longitud de 132 m. y ancho de 15 m., esta plataforma construida en concreto reforzado, soportada sobre pilotes de concreto con sección transversal de $0,50 * 0,50$ m. La plataforma de atraque está equipada con (11) once defensas en caucho. **b.-)** Dos (2) piñas de amarre ubicadas a 45,0 m. de distancia de la plataforma central. Estas piñas están soportadas sobre (6) seis pilotes inclinados (1H:4V) prefabricados en concreto reforzado con sección transversal de $0,50 * 0,50$ m. y terminan en una plataforma hexagonal con diámetro de 4,0 m. Cada piña está equipada con una bita de amarre. **c.-)** Una pasarela que va desde la plataforma del muelle hasta la zona de almacenamiento (silos) de la planta de Maltería Tropical S.A., con una longitud de 1250 m. lineales. La pasarela está construida sobre pilas en concreto reforzado, las cuales sirven de soporte a la placa de concreto de la pasarela dentro de la cual esta instalada la banda transportadora. **d.-)** Una banda transportadora de 40 pulgadas de ancho que trabaja a una rata máxima de 300 toneladas / hora, que se encarga de realizar la transferencia de carga desde la plataforma de operaciones hasta los silos de recibo y almacenamiento, los mecanismos del transportador se alojan en una pasarela que también se usa para el tránsito de los peatones y operarios. **e.-)** Un equipo succionador neumático marca VIGAN - Modelo NIV-300, el cual se encarga de extraer los graneles de las bodegas del buque y luego dosificar la cantidad adecuada de carga para alimentar la banda transportadora. **f.-)** Un elevador de canjilones que se usa eventualmente como equipo de cargue de buques. **5.3 MODALIDADES DE OPERACIÓN:** El muelle que se otorga en concesión está especialmente equipado para realizar de manera directa las operaciones de cargue y descargue de los buques, mediante sistemas automatizados de succión que permiten evacuar las bodegas de los buques usando la banda transportadora que se encarga de



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia

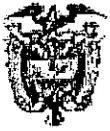
001



CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

llevar los graneles limpios hasta los silos o sitios de almacenamiento o desde ellos. **5.4 VOLUMEN Y CLASE DE CARGA:** Por el muelle de la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, se manejarán cargas sueltas y graneles tales como arroz, azúcar, cebada, maíz, trigo y demás productos a granel sólidos que se requieran para el desarrollo de las actividades propias de las empresas que conformen la sociedad portuaria. Los volúmenes de carga serán de aproximadamente 250.000 toneladas por año, teniendo en cuenta una frecuencia de 10 buques al año. **5.5 CLASE DE SERVICIO:** El servicio portuario que prestará la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, será de carácter privado para todas las empresas vinculadas jurídica o económicamente con la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.** No se prestará servicio al público en general. De acuerdo con el numeral 5.23 de la ley 1ª de 1991, los usuarios serán los dueños de la carga y los operadores portuarios. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los cambios a las modalidades de operación, clase de carga y tipo de servicio, que se otorgan a través de este contrato de concesión portuaria, deben ser autorizados previamente y por escrito por parte de **EL INCO**, a través del Subgerente de Gestión Contractual, o quien haga sus veces, siempre y cuando se cumpla con el procedimiento legal vigente que autorice las modificaciones iniciales del contrato. Estas modificaciones, correcciones o adiciones se deberán formalizar a través de Otro Si que se publicará en el Diario Único de Contratación Estatal, dentro de los 10 días siguientes a su firma. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONCESIONARIO** deberá cumplir con todas las condiciones de operación señaladas en el Reglamento de Condiciones Técnicas de Operación aprobado por la Superintendencia General de Puertos mediante la resolución N° 449 del 19 de junio de 1996, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 071 de febrero 11 de 1997 y las normas que lo modifiquen y adiciones. - **CLÁUSULA SEXTA.- PLAN DE INVERSIONES. EL CONCESIONARIO**, para continuar con la Administración y Operación del muelle especializado en el cargue y/o descargue de graneles limpios de origen vegetal, se compromete a ejecutar el plan de inversiones en obras de remodelación y adecuación de la infraestructura del muelle e instalaciones portuarias que se relaciona a continuación, equivalente a **SIETE MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 7.309.513.263)** traídos a valor presente o la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$ 2'998.719)**. Se utiliza una TRM de 2.437,5 \$/US\$ propuesta por el Concesionario.

DESCRIPCIÓN	VALOR ACTUAL
Mejoras Estructura Muelle	\$ 632,80
Instalación Servicios Higiénicos	\$ 62,50
Señalización y boyas	\$ 167,82
Banda Transportadora	\$ 2.168,54
Equipos Bobcat	\$ 230,65
Modernización Defensas del Muelle	\$ 160,81
Actualización tecnológica Vigan	\$ 2.647,24
Dragado Área de Atraque	\$ 166,47
Circuito Cerrado TV	\$ 178,57
Mejoras Elevador	\$ 354,32
Iluminación	\$ 202,95
Mejoras Sistema eléctrico	\$ 336,84
Inversiones en Pesos VPN	\$ 7.309.513.263
Inversiones en Dólares VPN	US\$ 2.998.719



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia

001



**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

PARÁGRAFO PRIMERO: El plan de inversión propuesto por la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., debe ejecutarse con estricto cumplimiento del cronograma, sin demoras ni dilaciones y en el tiempo previsto para su ejecución. No se aceptarán modificaciones y sólo en eventos de fuerza mayor o imposibilidad física o legal de realizar la obra, el **CONCESIONARIO** solicitará, los ajustes que se requieran para lo cual deberá contar con la autorización escrita del Subgerente de Gestión Contractual de **EL INCO** o quien haga sus veces, quien en todo caso sólo autorizará dicha modificación previo concepto técnico, financiero y legal que sustente la conveniencia de efectuar la modificación de que se trate. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN: 7.1. Valor del contrato:** Para todos los efectos el valor del presente contrato es la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$ 3.328.837)** a valor presente, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado -TRM- del día del pago, la cual incluye los siguientes conceptos: **7.2. Contraprestación por zona de uso público.** La suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US \$ 2.861.102)** a valor presente liquidados a la tasa representativa del mercado -TRM- del día de pago, por la utilización en forma temporal y exclusiva de la zona de uso público y zonas accesorias a ésta, con base en un período de veinte (20) años que es el plazo de la concesión, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del presente contrato de concesión portuaria, o en su defecto en 20 cuotas anuales anticipadas, aplicándoles el 12% efectivo anual equivalentes a **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US \$ 342.000)** cada una, liquidada a la tasa representativa del mercado -TRM- del día de pago, pagaderos por anualidades anticipadas, la primera de ellas dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del presente contrato, y las subsiguientes dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de inicio de cada anualidad. El 80% corresponde a la **Nación - Instituto Nacional de Vías - INVÍAS** y el 20% al **Distrito de Cartagena**, de conformidad con lo establecido en la Ley 856 del 21 de Diciembre de 2003, y, **7.3. Contraprestación por infraestructura.** La suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US \$ 467.735)** a valor presente liquidados a la Tasa Representativa del Mercado -TRM- del día del pago, por el uso de la infraestructura portuaria, es decir, las construcciones levantadas en la zona de uso público e inmuebles por destinación que se encuentran habitualmente instaladas en ella, con base en un período de veinte (20) años que es el plazo de la concesión, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del presente contrato de concesión portuaria; o en su defecto en 20 cuotas anuales anticipadas aplicándoles el 12% efectivo anual equivalentes a **CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US \$ 55.910)** cada una, liquidadas a la Tasa Representativa del Mercado -TRM- del día del pago, y pagaderas por anualidades anticipadas, la primera de ellas dentro de los cinco (5) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de concesión portuaria, las restantes se pagarán dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de inicio de cada anualidad. El 100% le corresponde a la **Nación - Instituto Nacional de Vías - INVÍAS**, de conformidad con lo establecido en la Ley 856 de diciembre 21 de 2003.- **PARÁGRAFO PRIMERO: EL INVÍAS** cobrará a **EL CONCESIONARIO** el máximo interés moratorio permitido por la ley, si llegare a existir mora en el pago de las contraprestaciones de que trata esta cláusula.- **CLÁUSULA OCTAVA GARANTÍA: EL CONCESIONARIO** constituyó la garantía de cumplimiento de las condiciones generales de la concesión, de responsabilidad civil extracontractual, de pago de salarios y prestaciones sociales y de estabilidad de obra, así: **8.1. Garantía de Cumplimiento de las Condiciones Generales de la Concesión:** Por medio de la cual se le garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones INCO, Instituto Nacional de Vías- INVÍAS, Superintendencia de Puertos y Transporte y al Distrito de Cartagena que el concesionario ocupará y usará los

[Firma]
6 de 15



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

terrenos dados en concesión y ejercerá las actividades autorizadas en debida forma y dará cumplimiento a todas sus obligaciones, en especial las relacionadas con el pago de la contraprestación a la Nación y al Distrito, de la tasa de vigilancia, el mantenimiento de las inversiones portuarias y la reversión de acuerdo con la ley, con las Resoluciones de Aprobación y de Otorgamiento de la Concesión, con el Contrato Estatal de Concesión, en cuantía del dos punto cinco por ciento (2.5%) del valor de las inversiones que se autoriza realizar al concesionario, es decir la suma de (US\$ 177.986) CIENTO SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM del día de su expedición por parte de la Compañía de Seguros, sin que supere la cantidad equivalente a 50.000 salarios mínimos mensuales. Con una vigencia igual al término de duración del contrato de concesión y seis (6) meses más, y en caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada.

8.2. Garantía de Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones del Personal: Por medio de ésta, se garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, que EL CONCESIONARIO pagará los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que labora en el complejo portuario. La cuantía del seguro será del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato, es decir la suma de (US\$ 332.883,70) TRECIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM - del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, el término de duración del seguro será igual al tiempo de duración de la Concesión y tres (3) años más y en caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada.

8.3. Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual: Por la cual EL CONCESIONARIO garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, el pago de la indemnización con ocasión de daños causados a operadores portuarios, titulares de mercancías, bienes y derechos de terceros, en cuantía del diez por ciento (10%) del valor total del contrato, es decir la suma de (US\$ 332.883,70) TRECIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA liquidados a la Tasa Representativa del Mercado TRM del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, el término de duración del seguro será igual al tiempo de duración de la concesión y seis (6) meses más y en caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada.

8.4. Garantía de Estabilidad de la obra: Por medio de la cual EL CONCESIONARIO garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones - INCO, la estabilidad y calidad de las obras que ejecute en la zona de uso público dada en concesión. La cuantía del seguro será del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de todas y cada una de las obras que se ejecuten en desarrollo del contrato de concesión portuaria. El monto de las garantías será en Dólares de los estados Unidos de América, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM - del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, el término de duración de la garantía decorrerá desde la finalización de la respectiva obra y cinco (5) años más.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las garantías mencionadas en la presente cláusula deberán expedirse por períodos de cinco (5) años prorrogables en cada vencimiento hasta completar el plazo de la concesión y seis meses (6) más. La garantía que ampara el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal deberá tener una vigencia por el termino del contrato y tres (3) años más. En caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada según el caso, por el mismo término y un año (1) más.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las garantías fueron presentadas por EL CONCESIONARIO ante el INCO y se encuentran aprobadas mediante oficio número 001676 de fecha 8 de febrero de 2007.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento de que se presenten modificaciones a la concesión que se otorga y que impliquen cambios en los montos, términos y condiciones, EL CONCESIONARIO se compromete a efectuar el ajuste correspondiente a las garantías mencionadas en los términos que le indique el INCO. De igual manera, en cualquier evento que el valor de la misma se vea afectada en razón de siniestros, deberá reponer el valor de la garantía.

CLÁUSULA NOVENA. PLAZO: El plazo de la concesión portuaria objeto del presente contrato, es de VEINTE (20) AÑOS contados a partir de la fecha de perfeccionamiento del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA.-



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia

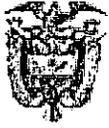
001



**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN.- La prórroga podrá darse siempre y cuando se realice con sujeción al procedimiento que para tal efecto disponga la normatividad vigente y podrá solicitarse por el **CONCESIONARIO**, sólo si este ha ejecutado el cien por ciento (100%) del Plan de inversión aprobado para el plazo inicial de la concesión. La solicitud de prórroga deberá radicarse ante el **INCO**, a través del Subgerente de Gestión Contractual o quien haga sus veces, con una antelación no mayor a dos (2) años anteriores al vencimiento del plazo de la concesión, para lo cual deberá acogerse al procedimiento legal vigente. En el evento que se autorice la prórroga, El **INCO**, deberá efectuar una revisión integral a las condiciones generales del contrato para ajustar los términos en los cuales se otorgue la prórroga. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El **INCO** tendrá un término de cinco (5) meses máximo a partir de la fecha de recibo de la solicitud para resolver la prórroga. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que el **INCO** autorice prorrogar el contrato, el plazo de la prórroga comenzará a contarse una vez se venza el plazo inicial. Las nuevas condiciones, incluida la nueva contraprestación por infraestructura y zonas de uso público, comenzarán a regir a partir de la suscripción y legalización del Otro Si que modifique el contrato inicial, sin perjuicio de que una vez vencido el plazo inicial del contrato, **EL CONCESIONARIO** revierta a la Nación en buen estado de operación, todas las construcciones e inmuebles por destinación que se encuentren instalados en las zonas de uso público y las que hayan sido ejecutadas en ellas dentro del plazo inicial de la concesión, previo inventario, valoración técnica y avalúo comercial que debe entregar antes de suscribir la prórroga. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. REVERSIÓN:** La zona de uso público y todas las construcciones (obras e inversiones) que se encuentren habitualmente instaladas sobre aquélla, entregadas en concesión, objeto del presente contrato, o que sean ejecutadas dentro del plazo del mismo y los inmuebles por destinación (equipos e inversiones) afectos a la operación del muelle revertirán a la Nación, en buenas condiciones de operación tecnológica, mantenimiento y de adecuada eficiencia al término de este contrato o de la prórroga si la hubiere. Igualmente, procederá la reversión al ser declarada la caducidad o la terminación unilateral del contrato. Al efecto **EL CONCESIONARIO** deberá en el momento de la reversión hacer entrega de un avalúo comercial actualizado y valoración técnica de las condiciones de operación de la infraestructura portuaria, equipos e inmuebles por destinación que habitualmente se encuentren instalados en las zonas de uso público que se revierten y que son propiedad de la Nación. Dicho avalúo debe realizarlo una firma debidamente registrada ante la Lonja de Propiedad Raíz o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC; en el evento que dentro de los bienes exista una nave, artefacto naval o plataforma flotante, el avalúo de éstos lo hará la DIMAR o una Sociedad Clasificadora reconocida por ésta. Igualmente, cederán y revertirán gratuitamente a favor de la Nación, las instalaciones e inmuebles por destinación, elementos y bienes directamente afectados a la concesión y situados en la zona de uso público. **EL CONCESIONARIO** elaborará el inventario y avalúo de los bienes objeto de la reversión e informará el estado legal en que se encuentran tales predios o instalaciones con respecto a gravámenes, impuestos, servicios públicos, así como también cualquier tipo de procesos judiciales o extrajudiciales que pesen sobre ellos y los enviará a **EL INCO** o a quien haga sus veces a más tardar antes de comenzar el último semestre de la concesión para su revisión y aprobación, el cual deberá ser presentado, so pena de que se le apliquen las sanciones por incumplimiento que se pactan en el presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La reversión de que trata la presente Cláusula, se formalizará mediante la suscripción de un acta entre las partes, que **EL CONCESIONARIO** protocolizará ante Notaría asumiendo sus costos.- **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La reversión de que trata la presente Cláusula **en todo caso**, se realizará dando estricto cumplimiento a la normatividad que para el efecto se encuentre vigente.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBRAS ADICIONALES:** En el evento que **EL CONCESIONARIO** requiera efectuar obras e inversiones en la zona de uso público no previstas en el contrato y su respectivo plan de inversiones, y/o adquirir o instalar equipos destinados a la operación del muelle, deberá contar con la respectiva autorización previa y escrita por parte del **INCO**, a través del Subgerente de Gestión Contractual o quien haga sus veces. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Las obras e inversiones adicionales deben ser siempre aprobadas a través de acto administrativo debidamente motivado. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obras e inversiones adicionales que se

8 de 15



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

autoricen y ejecuten dentro de las zonas entregadas en concesión, deberán revertir a la Nación, en los términos descritos en la cláusula décima segunda y en todo caso dando estricto cumplimiento a la normatividad que para el efecto se encuentre vigente. **PARÁGRAFO TERCERO.** Las obras e inversiones adicionales serán asumidas por **EL CONCESIONARIO** a su cuenta y riesgo, partiendo del principio que la inversión realizada será recuperada durante el término de la concesión, por tal motivo no dará derecho a indemnización o reconocimiento alguno a favor del **CONCESIONARIO**, debiendo éste ajustar las garantías de que trata la cláusula octava de este contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA – PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: EL CONCESIONARIO** se obliga a cumplir con las obligaciones ambientales referidas a la operación de Mallería Tropical S.A. contenidas en a) Permiso de Vertimientos: Otorgado por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, mediante resolución 672 del 21 de noviembre de 2001, con vigencia de cinco (5) años y sus correspondientes modificaciones y renovaciones. b) Plan de Manejo Ambiental: aprobado mediante resolución N° 532 del 27 de septiembre de 1999, expedida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, de acuerdo con la modificación contenida en la Resolución 0595 de 17 de julio de 2006, plan que estará vigente durante la vida útil de la planta. El Concesionario se compromete a cumplir las obligaciones que imponga la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE – CARDIQUE en relación con la operación del muelle, de conformidad con las obligaciones que puedan surgir de la aplicación de la Ley 99 de 1993. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO: EL CONCESIONARIO** se obliga para con **EL INCO** o quien haga sus veces a cumplir con todas las obligaciones legales y contractuales necesarias para el desarrollo de este contrato, en especial, con las siguientes: **14.1.** Pagar la contraprestación a que se refiere la Cláusula Séptima de este contrato, y la Tasa de Vigilancia que para el efecto se establezca, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y dentro de los plazos correspondientes. **14.2.** Desarrollar las actividades portuarias de conformidad con las disposiciones legales vigentes. **14.3.** Abstenerse de toda práctica que tenga la capacidad, el propósito o el efecto de generar competencia desleal o que cree prácticas restrictivas de la competencia, de conformidad con el artículo 22 de la Ley 01 de 1991, así como, el cobro de las tarifas especulativas o que resulten ostensiblemente altas o más bajas que las usuales en el mercado. **14.4.** No ceder total o parcialmente este contrato de concesión portuaria, sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Cláusula Vigésima Tercera del presente contrato. **14.5.** Cumplir con todas las normas y disposiciones para el control y vigilancia de La Superintendencia de Puertos y Transporte o de quien haga sus veces, de conformidad con los términos legales. **14.6.** Cumplir con los demás requerimientos que las leyes prevean, respecto de otras autoridades de cualquier orden, entre otras, la obtención de licencias y permisos de autoridades locales, y en forma especial, las exigencias que formule cualquiera de las autoridades competentes. **14.7.** Procurar la conservación y protección del medio ambiente y, llegado el caso, recuperarlo según las instrucciones de las autoridades competentes y adoptar las medidas de preservación sanitaria y ambiental que le sean requeridos, de conformidad con el Plan de Manejo Ambiental el cual deberá mantener vigente, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera. **14.8.** Prestar la colaboración que las autoridades demanden, en casos de tragedia o calamidad pública, en las zonas objeto de la concesión. **14.9.** Denunciar ante las autoridades competentes, cualquier irregularidad que pueda constituir delito o que atente contra la ecología, medio ambiente o la salud de las personas o los animales. **14.10.** Mantener en buen estado de operación y mantenimiento, las zonas de uso público y la infraestructura portuaria y comprometerse a revertirlas a la Nación en los términos establecidos en este contrato y en las disposiciones legales vigentes para este efecto. **14.11.** Observar y cumplir las disposiciones sobre higiene y seguridad portuaria, seguridad y protección a las instalaciones portuarias y seguridad industrial. **14.12.** Mantener vigente las pólizas que se constituyan en desarrollo de este contrato y reponer su monto cada vez que se disminuya o agote. **14.13.** Suministrar a la Superintendencia de Puertos y Transporte, al Instituto Nacional de Concesiones INCO, y a cualquier autoridad que así lo requiera los informes o documentos necesarios para el ejercicio normal de sus funciones en especial aquellas de vigilancia y control **14.14. EL CONCESIONARIO** se obliga a pagar los



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia

001



**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones que legalmente corresponda a los trabajadores vinculados por cuenta suya. En ningún caso, tales obligaciones corresponderán a **EL INCO** o a quien haga sus veces, por lo que el **CONCESIONARIO** ejecutará el presente contrato de concesión sin relación de subordinación o dependencia con el **INCO**. En consecuencia, **EL CONCESIONARIO** responderá por toda acción, demanda, reclamo o gastos que se originen en las relaciones laborales. La reversión de que trata el presente contrato, al terminar el mismo, no conlleva el traspaso a la Nación - Instituto Nacional de Concesiones, de carga laboral o sustitución patronal o continuidad de las relaciones laborales de **EL CONCESIONARIO**. **14.15. EL CONCESIONARIO** se obliga a efectuar las obras necesarias para el adecuado mantenimiento de las instalaciones portuarias durante toda la vigencia del contrato. Por ello se obliga a realizar a su cuenta, obras tales como, mantenimiento y/o reposición de equipos, dragados de mantenimiento en la zona de aguas accesorias y de maniobra comprendida dentro de la zona de uso público entregada en concesión. **14.16.** La tasa de vigilancia y/o servicio de vigilancia portuaria correrá por cuenta de **EL CONCESIONARIO**. El ente encargado determinará el porcentaje proporcional que deberá pagar **EL CONCESIONARIO**, según la normatividad vigente. **14.17.** Corresponde a **EL CONCESIONARIO** el pago oportuno de los servicios públicos, de los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes que recaigan sobre la actividad ejercida y sobre los predios y bienes objeto de la presente concesión. **14.18. EL CONCESIONARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas de servicios públicos o cualquier Autoridad Distrital o Municipal imponga durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios, impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes e indemnizará a **EL INCO** por los perjuicios que pudiere tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales perjuicios entre otros, los que puedan provenir de la pérdida de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación dentro de la zona de uso público dada en concesión. **14.19.** Será responsabilidad de **EL CONCESIONARIO**, manejar y administrar el puerto en una forma ordenada y responsable, para garantizar su eficiencia y máxima utilización, manteniendo condiciones de vigilancia y de seguridad del personal, de la carga, de las instalaciones e infraestructura portuaria. **14.20.** Será responsabilidad de **EL CONCESIONARIO**, llevar a cabo la promoción y mercadeo del puerto. **14.21.** Será responsabilidad de **EL CONCESIONARIO**, invertir en su propio nombre y a su cargo en infraestructura portuaria y equipo que aumente la eficiencia del puerto. **14.22.** Presentar todos los documentos en desarrollo del presente contrato, en idioma castellano. **14.23. EL CONCESIONARIO** deberá acreditar el pago de los aportes de que trata el artículo 50 de la Ley 789 de 2.002 modificada por la Ley 828 de 2.003. **14.24. EL CONCESIONARIO** presentará oportunamente a **EL INCO**, todos los documentos a que hace referencia la Cláusula Vigésima Séptima del presente contrato de concesión portuaria. **14.25. EL CONCESIONARIO** deberá presentar el inventario y avalúo de los bienes objeto de la reversión en el término establecido en la Cláusula Décima Primera del presente contrato. **14.26.** Tramitar y obtener todas las licencias y permisos necesarios para el desarrollo de las actividades propias de la ejecución del contrato. **14.27.** Mantener actualizado el Reglamento de Condiciones Técnicas de Operación Portuaria aprobado mediante Resolución No. 449 del 19 de junio de 1996 y dar cumplimiento al mismo. **14.28. EL CONCESIONARIO** deberá informar mensualmente a **EL INCO** y a **LA SUPERINTENDENCIA DE PUERTOS Y TRANSPORTE**, el volumen de carga movilizada, para ello debe presentar un informe detallado en el cual se haga una relación de los volúmenes y tipo de cargas movilizada por el muelle. **14.29.** Cumplir las prescripciones que en materia de gestión social adopte el Gobierno Nacional como normatividad vigente en relación con la administración de infraestructura portuaria concesionada. **14.30.** Las demás que se deriven de la ley y demás disposiciones vigentes, sobre aspectos técnicos de operación y las normas que la modifiquen o adicionen.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.-: CADUCIDAD:** **EL INCO** o quien haga sus veces, podrá declarar la caducidad administrativa por medio de resolución motivada, a través de la cual lo dará por terminado y ordenará su liquidación, cuando: **15.1. EL CONCESIONARIO** incumpla en forma reiterada las condiciones bajo las cuales se otorgó la concesión, o desconozca las obligaciones y prohibiciones a las cuales esta sujeto, en tal forma



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia

001



CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

que se perjudique gravemente el interés público. **15.2.** Cuando **EL CONCESIONARIO** incurra con ocasión del contrato en cualquiera de las causales de caducidad de que trata el artículo 90 de la Ley 418 del 26 de diciembre de 1997, modificado por el artículo 31 la Ley 782 de 2002. **15.3.** Un directivo o delegado de **EL CONCESIONARIO** oculte o colabore en el pago de la liberación de un funcionario o empleado secuestrado. **15.4. EL CONCESIONARIO** pague sumas de dinero a extorsionistas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 40 de 1993. **15.5. EL CONCESIONARIO** acceda a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho. **15.6.** No informe inmediatamente a **EL INCO** sobre estas amenazas o peticiones. **15.7.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del concesionario que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato, de tal forma que sea evidente su paralización de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993.- **PARÁGRAFO PRIMERO:** En firme la resolución que declare la caducidad, las partes procederán a liquidar el presente contrato. Dicha resolución presta mérito ejecutivo de conformidad con lo determinado en la Ley.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – APORTES PARAFISCALES:** **EL CONCESIONARIO** está obligado a realizar las contribuciones y pago de aportes parafiscales contemplados en la ley (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF), cuando a ello haya lugar. **EL INCO**, a través de la Subgerencia de Gestión Contractual realizará las verificaciones de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias. En todo caso, el revisor fiscal del **CONCESIONARIO**, expedirá la certificación correspondiente para el trámite de cada pago, durante todo el plazo del contrato sobre el cumplimiento de estas obligaciones respecto de todos los empleados de **EL CONCESIONARIO. PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones que se estipulan y se citan en esta cláusula, **EL INCO** impondrá multas a **EL CONCESIONARIO** por concepto de incumplimiento de las obligaciones contractuales. Del mismo modo en los casos previstos en la ley podrá declararse la caducidad del contrato por el incumplimiento de las obligaciones estipuladas y citadas en esta cláusula.- **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA – MULTAS Y SANCIONES:** A **EL CONCESIONARIO**, se le podrán imponer las siguientes multas y sanciones, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley y que corresponde aplicar a La Superintendencia de Puertos y Transporte, o quien haga sus veces. **17.1. EL INCO** podrá imponer multas a **EL CONCESIONARIO** por el incumplimiento de las obligaciones consagradas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2.002, modificada por la Ley 828 de 2.003, a razón de 0.01% diario del valor total de la contraprestación por cada día de mora en el pago de aportes de que tratan las normas antes mencionadas. **17.2.** Por no cumplir con el pago de la contraprestación de que trata la cláusula séptima del presente contrato, en la cuantía y fecha indicada en el mismo, se causará una multa por incumplimiento, equivalente al 5% del valor de la contraprestación anual. **17.3.** Por ejercer la actividad portuaria sin contar con los respectivos permisos, licencias o autorizaciones que se requieran de las demás autoridades competentes, tales como la autoridad en transporte (Ministerio de Transporte), ambiental, aduanera (DIAN), marítima (DIMAR), municipal o distrital y demás a que haya lugar, se causará una multa por incumplimiento, equivalente al 10% de los ingresos brutos percibidos durante el tiempo en que ejerció la mencionada actividad sin la debida autorización. **17.4.** Por no mantener en buen estado de operación y mantenimiento, las construcciones y demás inmuebles por destinación que se encuentren habitualmente instalados en la zona otorgada en concesión, se causará una multa por incumplimiento, equivalente al 5% del avalúo de las construcciones, inmuebles y equipos dejados de mantener. **17.5.** Por incumplimiento de las obligaciones de constitución y/o prórroga de las garantías exigidas en el presente contrato, el 1% del valor anual del contrato. **17.6.** Por incumplimiento en la presentación del inventario y avalúo, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Décima del presente contrato, se causará una multa por incumplimiento equivalente al 5% del avalúo comercial de la infraestructura portuaria ubicada en la zona de uso público. **16.7.** Por realizar obras e inversiones adicionales en las zonas de uso público y/o adquirir o instalar equipos destinados a la operación del muelle sin la respectiva autorización del **INCO**, se causará una multa por incumplimiento equivalente al 5 % del valor de las obras ejecutadas. **17.8.** Por no efectuar el pago del impuesto de timbre, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, se causará una



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



001

**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

multa por incumplimiento equivalente al 0,05 % del valor anual del contrato por cada día de retraso. **17.9.** Por no cumplir con las obligaciones derivadas de la Licencia Ambiental o de los documentos de evaluación y manejo ambiental se causará una multa equivalente al 10% de los ingresos brutos percibidos durante el tiempo en que ejerció la actividad sin cumplir con dichas obligaciones, lo anterior sin perjuicios de las sanciones que le sean impuestas al concesionario, por la autoridad ambiental competente. **17.10.** Por incumplimiento de las demás obligaciones que se encuentran previstas en la Cláusula Décima Cuarta y que no están contempladas expresamente en los numerales anteriores de la presente cláusula se impondrá una multa equivalente al 5% del valor de la contraprestación anual.- **PARÁGRAFO PRIMERO:** El monto total de las multas no podrá exceder del 20% del valor del contrato.- **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la imposición de las multas se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 28 y siguientes del capítulo VII del código contencioso administrativo. **PARÁGRAFO TERCERO:** Sin perjuicio del derecho de contradicción que asiste al **CONCESIONARIO**, conforme a las normas procedimentales aplicables, el **CONCESIONARIO** autoriza a **EL INCO** para que una vez en firme el acto administrativo que sanciona, preste mérito ejecutivo. No obstante, **EL INCO** podrá optar por hacer efectiva la garantía de cumplimiento de las condiciones generales del contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA – PENAL PECUNIARIA:** En el evento que **EL INCO** declare la caducidad o el incumplimiento del presente contrato, **EL CONCESIONARIO** deberá pagar la suma equivalente al 10% del valor total de la contraprestación, como sanción pecuniaria. El valor pagado por **EL CONCESIONARIO**, se considerará como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios causados a **EL INCO**, sin perjuicio de las acciones judiciales que adelante **EL INCO**.- **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- DOMICILIO Y SUJECCIÓN A LA LEY COLOMBIANA:** Las partes fijan como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia. Este contrato se rige en todas sus partes por la ley colombiana en especial la Ley 01 de 1991, sus decretos reglamentarios y la Ley 80 de 1993. **EL CONCESIONARIO** pagará todos los impuestos, tasas y contribuciones de conformidad con las normas tributarias vigentes durante la ejecución del contrato. El riesgo de modificación de dichas normas tributarias es enteramente a cargo de **EL CONCESIONARIO**, tanto en lo que lo afecte, como en lo que lo beneficie directa o indirectamente.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA – TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se dará por terminado por la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos: **20.1.** Por el vencimiento del plazo establecido en el contrato. **20.2.** Por mutuo acuerdo entre las partes, lo cual podrá hacerse en todos los casos en que tal determinación no implique renuncia a derechos causados o adquiridos a favor de **EL INCO**, siempre y cuando **EL CONCESIONARIO** se encuentre a paz y salvo por todo concepto en relación con las obligaciones contraídas mediante el presente contrato, con **EL INCO**, el INVIAS, la Superintendencia de Puertos y Transporte y el Distrito de Cartagena. **20.3.** Por encontrarse suspendido el contrato por más de dos (2) años, de acuerdo con la Cláusula Vigésima Primera del presente contrato. **20.4.** Cuando los actos en que se fundamenta el contrato se hayan declarado nulos.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato de concesión portuaria podrá ser suspendido por situaciones de fuerza mayor, caso fortuito y/o cualquier circunstancia ajena a **EL CONCESIONARIO** que impidan el cumplimiento de las obligaciones del contrato, debidamente reconocidos por **EL INCO**, o quien haga sus veces, mediante resolución motivada de conformidad con las disposiciones vigentes. Al presentarse un evento como los anteriores, **EL CONCESIONARIO** deberá tomar las medidas razonables del caso en el menor tiempo posible, para remover o superar el obstáculo y/o la circunstancia que impide la ejecución del contrato. Si esto no es posible y la circunstancia persiste, las partes podrán de común acuerdo: a) Suspender temporalmente la ejecución del contrato hasta por dos (2) años, mediante la suscripción de un acta donde conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo, se compute el tiempo de la suspensión. b) Si al término de la suspensión, las causales de fuerza mayor o caso fortuito no han desaparecido, **EL INCO Y/O CONCESIONARIO** podrán optar por terminar el contrato de mutuo acuerdo, sin lugar a indemnización alguna.- **PARÁGRAFO:** En todo caso y previa evaluación realizada por **EL INCO**, éste podrá terminar unilateralmente el contrato cuando las circunstancias que motivaron la suspensión no han desaparecido o implican una imposibilidad



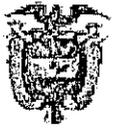
Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

para ejecutar el contrato.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – CESIÓN: EL CONCESIONARIO:** No podrá ceder total o parcialmente este contrato, sin previa autorización escrita del INCO a través del Subgerente de Gestión Contractual o quien haga sus veces. **EL INCO** resolverá la solicitud respectiva, en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud ante la entidad y deberá resolverla de conformidad con las disposiciones vigentes que regulen la materia. Sin la mencionada autorización, las cesiones se tendrán por no celebradas. En los casos en que se autorice la cesión parcial, **EL CONCESIONARIO** responderá ante **EL INCO** por todas las obligaciones contractuales. En el evento de cesión total o parcial, la autorización de **EL INCO** sólo se otorgará después de que **EL CONCESIONARIO** presente el correspondiente paz y salvo por todo concepto. En todo caso, una vez autorizada la cesión total o parcial de la concesión, **EL CONCESIONARIO** deberá presentar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato de cesión, los certificados de la Compañía de Seguros, mediante los cuales se acredita que ha operado la sustitución de **EL CONCESIONARIO** por el cesionario. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La Sociedad cesionaria deberá reunir los mismos requisitos que la Sociedad cedente, en especial, la de ser Sociedad Portuaria con objeto único.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA – MODIFICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERAL:** Son aplicables a este contrato las disposiciones que se encuentran consignadas en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** **EL CONCESIONARIO** declara bajo la gravedad de juramento, que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades, incompatibilidades y prohibiciones contempladas en la Constitución y en Ley.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES:** **EL CONCESIONARIO** se compromete a obtener los permisos, licencias o autorizaciones de las demás autoridades competentes y a cumplir con los requerimientos efectuados por éstas. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA:** la supervisión del presente contrato estará a cargo del Subgerente de Gestión Contractual del Instituto Nacional de Concesiones o quien éste delegue. De igual manera la inspección, vigilancia y control estará a cargo de la Superintendencia de Puertos y Transporte, o quien haga sus veces.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA:- REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato de concesión portuaria se perfecciona con la suscripción por las partes y adicionalmente deberá cumplir con los siguientes requisitos para su legalización: **27.1.** Pago del impuesto de timbre, a cargo de **EL CONCESIONARIO**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato. **27.2.** Simultáneamente, dentro del mismo plazo señalado en el punto anterior, se deberá publicar en el Diario Oficial por parte de **EL CONCESIONARIO**, requisito que se entiende cumplido con el pago de los derechos correspondientes.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA – ANEXOS DEL CONTRATO:** Forman parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: **28.1.** Solicitud de Concesión Portuaria presentada por la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, ante el Instituto Nacional de Concesiones, a través de comunicación número 012703 del 31 de agosto de 2005, con todos los documentos anexos, y los que en el transcurso del trámite fueron allegados. **28.2.** Resolución No. 277 del 17 de mayo de 2006, expedida por el Instituto Nacional de Concesiones – **INCO**, por medio de la cual se aprobó la solicitud de concesión portuaria presentada por la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.** **28.3.** Resolución No. 697 del 15 de noviembre de 2006, expedida por el Instituto Nacional de Concesiones - **INCO** por medio de la cual se otorgó formalmente la Concesión Portuaria solicitada por la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.** **28.4.** Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, con fecha 12 de febrero de 2007. **28.5.** Comunicación No. 001776 de fecha 08 de febrero de 2007, por medio del cuales se aprobaron las garantías constituidas por **EL CONCESIONARIO.**- **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA – RIESGOS:** Por ser este un proyecto desarrollado por iniciativa del **CONCESIONARIO**, es claro que la totalidad de los riesgos inherentes a la ejecución del mismo en su etapa pre operativa, de construcción, de operación y de reversión, serán asumidos por el **CONCESIONARIO**, y su ocurrencia no dará derecho a indemnización o reconocimiento alguno a favor del mismo, dentro de los cuales cabe mencionar sin limitarse a ellos: El riesgo de estudios y diseños, de



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia

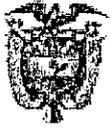


**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

construcción, de cantidades de obra, presupuesto, plazo de ejecución de las obras, de mantenimiento, de operación, comercial, social, ambiental, de demanda, de cartera, financiero, cambiario, soberano o político, predial, tributario, seguridad portuaria, seguridad y protección a las instalaciones portuarias, higiene y seguridad industrial.-

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – CLÁUSULA COMPROMISORIA Y ARBITRAMIENTO TÉCNICO: Arbitramiento: Salvo la aplicación de la Cláusula de Caducidad y sus efectos, así como, de las cláusulas excepcionales que contengan los principios previstos en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993, cualquier disputa o controversia surgida con relación al presente contrato, que sea susceptible de transacción y que no pueda arreglarse directamente entre las partes, o que no sea sometida a arbitramiento técnico según lo establecido más adelante en esta misma cláusula, será dirimida bajo las reglas de arbitramiento vigentes en Colombia al momento en que se solicita el mismo, por una de las dos partes. El lugar en que se llevará a cabo el arbitramiento es Bogotá D.C. Colombia. Los árbitros determinarán los asuntos en disputa de acuerdo con la Ley Colombiana. El Tribunal de Arbitramiento estará constituido por tres (3) árbitros nombrados de común acuerdo entre las partes, los cuales se registrarán por las reglas establecidas por el centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. Si las partes no logran un acuerdo dentro de los ocho (8) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se solicitó la convocatoria del Tribunal de Arbitramiento, se procederá de conformidad con la Ley. Las partes acuerdan que la decisión proferida por los árbitros será la única y exclusiva solución entre las partes en cuanto a cualquier demanda, contra demanda, asuntos o cuentas presentadas o sometidas al arbitramiento, la cual será cumplida y pagada oportunamente libre de todo impuesto deducción o compensación. Dicho impuesto deducción o compensación será considerado por los árbitros al dar su fallo. Sobre intereses y costas se atienen el **INCO** y el **CONCESIONARIO** a lo establecido en la Ley Colombiana. Todas las comunicaciones entre las partes, relacionadas con el arbitramiento deberán realizarse según lo dispuesto en la Cláusula Trigésima Primera del presente Contrato. **Arbitramiento Técnico:** Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993, toda diferencia de carácter técnico que llegue a surgir entre las partes, con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato, que no pueda arreglarse en forma directa entre las partes, será sometida al dictamen definitivo de tres (3) árbitros técnicos independientes, profesionales en la materia y experimentados en proyectos de características similares al proyecto motivo de este contrato, designados de común acuerdo entre las partes. En caso de desacuerdo entre ellas, respecto de dicho nombramiento por lapso mayor de veintiún (21) días, este se hará por la Junta Directiva de la Sociedad Colombiana de Ingenieros que tiene su sede en la ciudad de Bogotá. Igualmente toda diferencia de carácter contable que llegue a surgir entre las partes, en relación con la interpretación y/o ejecución del contrato y que no pueda arreglarse en forma directa entre las partes, será sometida al dictamen definitivo de tres (3) árbitros técnicos quienes deberán ser Contadores Públicos Titulados designados de común acuerdo entre las partes. En caso de desacuerdo entre ellas, dicho nombramiento, lo hará la Junta Central de Contadores y a falta de ésta, la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. Ambas partes declaran que el dictamen de los árbitros técnicos tendrá el efecto vinculante otorgado por la Ley. El arbitramiento técnico que se acordare se celebrará conforme a las leyes colombianas y según lo establecido en el Código de Comercio Colombiano. En el evento en que alguna disputa o controversia se encuentre sujeta a arbitramiento o arbitramiento técnico según lo dispuesto en la presente cláusula, todas las demás obligaciones y derechos derivados del presente contrato se mantendrán vigentes y el contrato deberá continuar desarrollándose normalmente.-

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA- COMUNICACIONES: Las comunicaciones entre las partes contratantes deberán dirigirse a las siguientes direcciones: a **EL INCO**, Avenida El Dorado Centro Administrativo Nacional – CAN -, Edificio del Ministerio de Transporte, Bogotá D.C., Colombia; a **EL CONCESIONARIO, SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.** en la ciudad de Bogotá Calle 94 No. 7 A - 47. Todo cambio de dirección será comunicado por escrito con la debida anticipación. Cualquier comunicación de **EL INCO** se dirigirá al representante legal de **EL CONCESIONARIO**, y será entregado a éste en sus oficinas, caso en el cual la respectiva comunicación se considerará recibida dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de despacho. Las



Libertad y Orden

Instituto Nacional de Concesiones
República de Colombia



001

**CONTRATO DE CONCESIÓN PORTUARIA No. GG-P-BAVARIA _____ DE 2007 SUSCRITO ENTRE EL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO Y LA SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

comunicaciones que remita **EL CONCESIONARIO** a **EL INCO**, se dirigirá al representante legal de **EL INCO**, de la misma manera y con el mismo efecto. En caso de ser requerido, las notificaciones personales se harán de acuerdo a lo establecido por la ley. En constancia, las partes firman el presente contrato, en la ciudad de Bogotá D.C., a los 28 días del mes de febrero de 2007. **28 FEB 2007**

FABIO ALBERTO MENDEZ DANGON
GERENTE GENERAL
INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO

SILVIA ISABEL REYES CEPEDA
APODERADA ESPECIAL
SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

Proyectaron:

Jenny Hernandez Villalba, Profesional Especializada, Grupo Puertos
Jose Wayne Sotelo, Profesional Especializado, Grupo Puertos
Irina Tuirán Alvarez, Profesional Especializado, Grupo Puertos

Revisaron y Aprobaron:

Consuelo Mejia Gallo, Coordinadora Legal, Grupo Puertos
César Barrero Berardinelli, Coordinador Técnico, Grupo Puertos

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE TRANSPORTE

INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES

RESOLUCIÓN No. 697 DEL 2006

(15 NOV 2006)

Por la cual se otorga formalmente una Concesión Portuaria a la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A**

EL SUBGERENTE DE ESTRUCTURACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO

En ejercicio de sus facultades legales y constitucionales, y en especial las conferidas en el Decreto 1800 del 26 de junio de 2003, en concordancia con la Ley 1ª de 1991, el Decreto 838 de 1992, en especial el numeral 1.6 del artículo primero de la Resolución 065 del 1 de febrero de 2005 y la Resolución 368 del 1º de agosto de 2005 prorrogada por la Resolución 413 del 5 de septiembre de 2005, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, radicó ante el Instituto Nacional de Concesiones - INCO, solicitud de concesión portuaria, con el número 012703 el 31 de agosto de 2005 para continuar con la ocupación en forma temporal y exclusiva de las playas, los terrenos de bajamar y zonas accesorias a aquellas o éstos, del complejo portuario construido por BAVARIA S.A., en virtud de la concesión portuaria otorgada por DIMAR según Resolución No 515 de mayo 27 de 1986, y homologada por la Superintendencia General de Puertos mediante Resolución No 1038 de septiembre 27 de 1994.

SEGUNDO: Que la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, constituyó la Sociedad Portuaria anunciada en su solicitud de concesión portuaria, a través de la escritura pública N° 0002719 del 30 de agosto de 2006 de la Notaría once (11) de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2006 bajo el N° 01077851, denominada **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, y cuyo objeto social principal es la inversión en construcción y mantenimiento de puertos, la administración de puertos, la prestación de servicios de carga, descargue y almacenamiento en puertos, así como la prestación de los demás servicios directamente relacionados con la actividad portuaria y desarrollo y explotación de un puerto, tal y como lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio Bogotá de fecha 21 de septiembre de 2006, cual hace parte integral de esta solicitud.

TERCERO: Que según el documento CONPES.3149 - Plan de Expansión Portuaria 2002 - 2003 "Zonificación Portuaria para el Siglo XXI" de 20 de diciembre de 2001, mediante el cual se adoptó el Estudio de Ordenamiento Físico Portuario y Ambiental de los Litorales Colombianos para el uso más eficiente y eficaz de los bienes públicos portuarios, el muelle que se otorga en concesión está localizado

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

en el puerto de Cartagena, por ello se clasifica como ZPP-5, es decir, hace parte de una zona de manejo para actividades portuarias principales.

Que mediante el documento CONPES 3342, Plan de Expansión Portuaria 2005 – 2006 "ESTRATEGIAS PARA LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR PORTUARIO", del 14 de marzo de 2005, que acogió el CONPES 3149 de 2001, en su literal G "Otros Lineamientos de Política", numeral 5 "Manejo Integral de la Zona Costera", la solicitud de concesión presentada por la Sociedad BAVARIA S.A., facilita el ejercicio de actividades portuarias en la Bahía de Cartagena.

CUARTO: Que a través de la Resolución 277 del 17 de mayo de 2006 se aprobó la solicitud de concesión portuaria presentada por la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, la cual fue debidamente notificada al solicitante el 25 de Mayo de 2006 y comunicada a la Superintendencia de Puertos y Transporte, al Ministerio de Transporte, a la Corporación Autónoma Regional del Dique- CARDIQUE, al Ministerio de Minas y Energía, al Alcalde del Distrito de Cartagena, al Director General de Turismo del Ministerio de Comercio-Industria y Turismo, al Director General de la Dirección General Marítima del Ministerio de Defensa- DIMAR, al director General de Impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN.

Que en cumplimiento del Artículo Octavo la Resolución 0277 del 17 de mayo de 2006, la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, mediante la comunicación radicada en el INCO con el número 010960 del 21 de julio de 2006, aportó la valoración técnica de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones portuarias, el cronograma detallado de las inversiones en obras de mejoramiento y/o ampliación de equipos y estructuras portuarias que la sociedad BAVARIA S.A., pretende realizar en la zona de uso público, el plan de dragado, el esquema de navegación, las especificaciones técnicas del canal de acceso, las especificaciones técnicas de los equipos de cargue y/o descargue en el muelle y la capacidad de almacenamiento de graneles en la planta, con lo cual concluye el evaluador técnico que:

"(...)... la infraestructura portuaria objeto de la concesión se encuentra en condiciones óptimas de operación, situación que se resume en los aspectos que se enuncian a continuación:

- *El muelle de la Sociedad BAVARIA S.A. actualmente brinda las condiciones de estabilidad y la resistencia estructural necesaria para atender de manera segura el recibo de embarcaciones similares al buque de diseño, por esta razón, está en condiciones óptimas para continuar prestando un adecuado servicio a las embarcaciones para las cuales fue construido.*
- *Con base en el esquema de tráfico marítimo aportado por la Sociedad BAVARIA S.A., en el cual se indica el curso y enfilamiento de las naves que arriban al muelle Maltería Tropical. Los peligros a la navegación están plenamente identificados y señalizados, se puede concluir que el muelle ofrece condiciones de navegación y operación marítima segura.*
- *De la evaluación técnica se concluye que el canal de acceso y las áreas de maniobra brindan las condiciones de seguridad a la navegación y estabilidad del canal que garantizan la profundidad o calado operacional de -11 m., a través del tiempo.*
- *El programa de señalización presentado por la Sociedad BAVARIA S.A. propuesto para el canal de acceso y para las zonas de maniobra del muelle Maltería Tropical, se ajusta a los requerimientos hechos por el INCO y adicionalmente cuenta con un concepto favorable presentado por el GRUPO DE SEÑALIZACIÓN MARÍTIMA DEL CARIBE."*

QUINTO: Que mediante comunicaciones radicadas en el INCO con números 16661 y 16742 de fechas 24 y 25 de octubre respectivamente, la Sociedad Bavaria S.A. solicitó al Instituto Nacional de Concesiones revisar el concepto financiero emitido dentro del trámite de concesión portuaria, argumentando que en éste no se consideraron una serie de ítems dentro de la estructura de egresos del proyecto.

[Handwritten signature]
 11
 CEB

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

Que teniendo en cuenta las solicitudes de Bavaria S.A., el INCO hace la respectiva revisión del ejercicio y mediante memorando interno 3310 de fecha 25 de octubre de 2006 se pronuncio en los siguientes términos:

se llevo a cabo nuevamente el ejercicio teniendo en cuenta el rubro de Depreciación dentro de la estructura de los egresos, el cual no se había incluido dentro de la sumatoria de los egresos en el ejercicio anterior, así mismo me permito mencionar que los rubros de Patronamiento, de Bascula, Seguros de Cumplimiento-DIAN, Impuesto Predial y Certificación anual de equipos si se consideraron en el ejercicio anterior dentro del rubro de los Gastos Fijos.

Teniendo en cuenta lo anterior los nuevos resultados del ejercicio son los siguientes:

Valor Presente Ingresos "R"	USD 13.027.732,26
Coefic. De Captura "a"	25,0%
Inversiones Obras Civiles "I"	USD 2.998.719,31
Estímulo Inversión "b"	13%
VPN Anualidades "C"	USD 2.861.102,12
Anualidad Anticipada	USD 342.000,77
Tasa Interna de Retorno	12,00%

Por lo anterior BAVARIA S.A. pagará una contraprestación por Zonas de Uso Publico de US\$ 2.861.102,12 a valor presente ó 20 anualidades anticipadas de US\$ 342.000,77, así mismo pagará por concepto de Infraestructura la suma de US\$ 467.734,65 a valor presente ó 20 anualidades anticipadas de USD 55.910,49 "

Que con base en la evaluación financiera y respectiva corrección que hace el INCO, se hace necesario modificar lo establecido en el numeral 5.3 del Artículo 5° de la Resolución de Aprobación 277 del 2006, en cuanto al valor de la Contraprestación por Zonas de Uso Publico, en tanto que el valor de dicha contraprestación pasa de ser de US\$ 3.256.933,07 a valor presente ó 20 anualidades de US\$ 389.316,27 a US\$ 2.861.102,12 ó 20 anualidades de US\$ 342.000,77. En todo caso el nuevo valor de contraprestación queda estipulado en el Artículo 10 de la parte resolutive de la presente Resolución de Otorgamiento.

SEXTO: Que la Ley 856 del 21 de diciembre del 2003, modificó el artículo 7 de la Ley 1 de 1991, indicando en su artículo 1° lo siguiente: "Monto de la Contraprestación. ... las contraprestaciones por el uso y goce temporal y exclusivo de las zonas de uso público las recibirá la Nación a través del Instituto Nacional de Vías - INVIAS, ó quien haga sus veces, incorporándose a los ingresos propios de dicha entidad, y a los municipios o distritos donde opere el puerto. La proporción será: de un ochenta por ciento (80%) a la entidad Nacional, y un veinte por ciento (20%) a los municipios o distritos, destinados a inversión social. Las contraprestaciones por el uso de la infraestructura las recibirá en su totalidad el Instituto Nacional de Vías - INVIAS, ó quien haga sus veces".

SEPTIMO: Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley 1ª de 1991 y 21 del Decreto 838 de 1992 es posible otorgar formalmente la concesión portuaria solicitada por cuanto la SOCIEDAD BAVARIA S.A. ha cumplido todos los requisitos exigidos por la Ley 1ª de 1991 y sus decretos reglamentarios y en particular los establecidos en la Resolución de aprobación No.0277 del 17 de mayo de 2006.

Que en mérito de lo expuesto;

[Handwritten signature]
 2...
 AT
 CBO

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAMIENTO FORMAL DE LA CONCESIÓN PORTUARIA. Otorgar formalmente una concesión portuaria a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A, para continuar con la ocupación en forma temporal y exclusiva de las playas, los terrenos de bajamar y zonas accesorias a aquellas o éstos, y el muelle granelero del complejo portuario construido por BAVARIA S.A., en virtud de la concesión portuaria otorgada por DIMAR según Resolución No 515 de mayo 27 de 1986, y homologada por la Superintendencia General de Puertos mediante Resolución No 1038 de septiembre 27 de 1994.

ARTICULO SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DE LOS LÍMITES Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA OBJETO DE LA CONCESIÓN:

2.1 UBICACIÓN, LINDEROS Y EXTENSIÓN DE LAS ZONAS DE USO PÚBLICO OBJETO DE LA CONCESIÓN PORTUARIA:

Las zonas de uso público objeto de la concesión portuaria están conformadas por unas áreas de aguas accesorias (canal de acceso), áreas de maniobra, los terrenos de bajamar y una franja de terreno denominada playa pública. De acuerdo con la Resolución de Aprobación y la solicitud de concesión presentada por la SOCIEDAD BAVARIA S.A., se tiene:

2.1.1 Ubicación:

Las zonas o bienes de uso público integradas por las aguas marítimas, terrenos de bajamar y la playa pública se encuentran localizadas en la Bahía de Cartagena, en jurisdicción del corregimiento de Pasacaballos, en proximidad de la desembocadura del canal del Dique. Las zonas de uso público otorgadas en concesión están frente a los terrenos de propiedad de BAVARIA S.A. donde se encuentra construido el complejo industrial que integra la planta cervecera denominada MALTERIA TROPICAL S.A. en la zona industrial de Mamonal de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar.

2.1.2 Linderos y extensión:

La ubicación, linderos y extensión los terrenos de playa y bajamar se describen dentro de una poligonal cerrada que se transcribe a continuación:

VÉRTICES	LONGITUD ESTE	LATITUD NORTE
A	841861.98	1630525.31
B	842221.31	1630116.84
C	842341.52	1630190.35
D	842371.75	1630145.70
E	842518.24	1630309.32
F	842379.02	1630435.43
G	842379.60	1630477.36
H	842540.31	1630334.75
I	842621.90	1630421.52
J	842171.42	1630686.45

Los linderos son los siguientes: Entre los puntos A y B con una distancia de 544,03 metros con el Barrio La Punta del Corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos B y C con una distancia de 142,18 metros con una calle del corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos C y D con una distancia de 58,57 metros con una calle del corregimiento de Pasacaballos, entre los puntos D y E con una distancia de 372,75 metros con la carretera que conduce de Cartagena a Mamonal y Pasacaballos; entre los puntos E, F, G y H con los terrenos de propiedad del señor Ramiro Navarro; entre los puntos H e I con la carretera que de Cartagena conduce a Mamonal y pasacaballos; entre los puntos I y J en una distancia

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
 CBO

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

de 572,79 metros con propiedad del señor Carlos Ceballos y entre los puntos J y A en una distancia de 351.83 metros con las aguas de la Bahía de Cartagena. El área descrita tiene una extensión total de 215.506,40 metros cuadrados aproximadamente.

La zona de uso público que ocupa la banda transportadora tiene un área de 9.555,16 metros cuadrados aproximadamente y esta identificada con las siguientes coordenadas:

VÉRTICES	LONGITUD ESTE	LATITUD NORTE
O.	842018,95	1630752.16
P.	842448.85	1630282.13
Q.	842459.92	1630292.26
R.	842029.97	1630762.33

La ubicación, linderos y extensión de las zonas de aguas marítimas accesorias y de maniobra solicitadas en concesión se describen dentro de una poligonal cerrada que se transcribe a continuación

VÉRTICES	LONGITUD ESTE	LATITUD NORTE
K.	841594,64	1631012.95
L.	841919.74	1630660.62
M.	842165.93	1630887.77
N.	841840.83	1631240.11

Dentro de esta zona están ubicados el muelle, una parte de la banda transportadora, las piñas de amarre y las boyas de señalización y tiene un área de 160.588,82 metros cuadrados aproximadamente.

ARTÍCULO TERCERO: DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS ADYACENTES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

Para el desarrollo integral del proyecto portuario, la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A. dispone de los terrenos adyacentes necesarios, en dichos terrenos el grupo empresarial BAVARIA S.A. tiene construidos los silos, oficinas, vías de circulación y demás construcciones y equipos necesarios para los procesos de planta de maltería. Los terrenos adyacentes están conformados por las áreas donde se encuentra ubicado el complejo industrial que integra la planta de transformación de cebada en malta de propiedad de MALTERÍA TROPICAL S.A., sociedad subordinada integrante del GRUPO EMPRESARIAL BAVARIA (GEB).

Los linderos y extensión de los terrenos adyacentes, son los siguientes: Entre los puntos S y T con una distancia de 320.40 metros con la urbanización Aragua del Corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos T y U con una distancia de 217.20 metros con la urbanización Aragua del corregimiento de Pasacaballos; entre los puntos U y V en línea quebrada con una distancia de 164.26 metros con predios de Carlos Barcos, entre los puntos V y W en línea quebrada con una distancia de 568.84 metros con predios de Emerito Florez; en línea quebrada entre los puntos W y X con una distancia de 434.26 metros con los predios de Zona Franca S.A. y entre los puntos X y S con una distancia de 492.01 metros con la carretera que conduce de Cartagena a Mamonal y Pasacaballos. El área descrita tiene una extensión total de 265983.81 metros cuadrados aproximadamente.

PARÁGRAFO: La SOCIEDAD BAVARIA S.A., adjuntó la escritura pública No. 3394 del 7 de octubre de 1988 de la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, a través de la cual demuestra la disponibilidad de los terrenos adyacentes al proyecto de concesión.

ARTÍCULO CUARTO: ACCESOS: De acuerdo con la información técnica aportada por la SOCIEDAD BAVARIA S.A., los accesos a las facilidades portuarias son:

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

- 4.1 Acceso terrestre: El acceso terrestre al muelle y a la planta de Maltería, se hace a la altura del kilómetro 14 de la carretera que de Mamonal conduce al corregimiento de Pasacaballos.
- 4.2 Acceso marítimo: El acceso marítimo hasta el muelle BAVARIA se hace a través del canal de acceso principal al puerto de Cartagena "Canal de Bocahica", luego se navega por aguas de la bahía interior de Cartagena para atracar en el muelle de BAVARIA. Las características del canal de acceso y áreas de maniobra marítimas, se resumen a continuación:

Ancho del canal: 400 m.,
Longitud del canal: 350 m.,
Profundidad del canal: -11 m.,
Diámetro de giro: 400 m.,
Área de maniobra de 200 m. * 300 m.
Taludes 1V:4H.

ARTÍCULO QUINTO: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, MODALIDADES DE LA OPERACIÓN, VOLÚMENES Y CLASE DE CARGA A LA QUE SE DESTINARÁ.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El muelle otorgado en concesión portuaria a la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, hace parte de la cadena de transporte de materias primas y producción de la planta de maltería, para ello requiere continuar con la Administración y Operación del muelle especializado en el cargue y/o descargue de graneles limpios de origen vegetal que se convierten en las materias primas necesarias para los procesos de transformación y producción de maltas en la planta de Maltería Tropical S. A. ubicada en el sector industrial de Mamonal en la ciudad de Cartagena. El complejo industrial portuario fue construido por el mismo grupo empresarial en virtud de la concesión otorgada por la DIMAR en el año 1986, en el cual se incluyó un permiso para realizar el dragado, el muelle, la banda transportadora y demás equipos y construcciones que integran el puerto de BAVARIA y que son indispensables para la adecuada operación de la planta de Maltería de Cartagena.

5.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO:

Las estructuras portuarias existentes en el terminal portuario construido por BAVARIA S.A. y que ahora se otorga en concesión, básicamente se integran por un muelle tipo pantalán, diseñado y construido especialmente para el atraque de buques graneleros que transportan las materias primas necesarias para los procesos de transformación y producción de maltas en la planta del Grupo Empresarial BAVARIA en la ciudad de Cartagena. En los terrenos adyacentes de su propiedad, funciona la planta del proceso industrial de la materia, y cuenta con edificios administrativos, áreas de parqueo, tanques, silos, depósitos e instalaciones y los equipos necesarios para el almacenamiento de las materias primas que se descargan por el muelle.

Las características técnicas de las estructuras portuarias construidas dentro de las zonas de uso público se describen a continuación:

Estructuras para atraque y amarre de los buques: El terminal portuario cuenta con las siguientes construcciones necesarias para el atraque y amarre de los buques graneleros:

19
CBO

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

- o Una plataforma de atraque y operaciones con longitud de 132 m. y ancho de 15 m., esta plataforma construida en concreto reforzado, soportada sobre pilotes de concreto con sección transversal de 0,50 * 0,50 m. La plataforma de atraque está equipada con (11) once defensas en caucho.
- o Dos (2) piñas de amarre ubicadas a 45,0 m. de distancia de la plataforma central. Estas piñas están soportadas sobre (6) seis pilotes inclinados (1H:4V) prefabricados en concreto reforzado con sección transversal de 0,50 * 0,50 m. y terminan en una plataforma hexagonal con diámetro de 4,0 m. Cada piña está equipada con una bita de amarre.
- o Una pasarela que va desde la plataforma del muelle hasta la zona de almacenamiento (silos) de la planta de malhería, con una longitud de 1250 m. lineales. La pasarela está construida con pilas de soporte en concreto reforzado, las cuales sirven de soporte para la loza o placa de concreto de la pasarela sobre la cual esta instalada la banda transportadora.

Equipos portuarios de cargue y/o descargue: El muelle especializado en el recibo de graneles limpios, objeto de la solicitud de concesión, cuenta con los siguientes equipos portuarios:

- o Una banda transportadora de 40 pulgadas de ancho que trabaja a una rata máxima de 300 toneladas / hora se encarga de realizar la transferencia de carga desde la plataforma de operaciones hasta los silos de recibo y almacenamiento, los mecanismos del transportador se alojan en una pasarela que también se usa para el tránsito de los peatones y operarios. La pasarela en concreto reforzado se soporta sobre una serie de pilas de concreto
- o Un equipo succionador neumático marca VIGAN, el cual se encarga de extraer los graneles de las bodegas del buque y luego dosificar la cantidad adecuada de carga para alimentar la banda transportadora.
- o Un elevador de canjilones que se usa eventualmente como equipo de cargue de buques.

Otras construcciones ubicadas en la zona de uso público: Dentro de las zonas de uso público solicitadas en concesión portuaria se encuentran las siguientes construcciones:

- o Un patio de maniobras y apoyo a las operaciones portuarias: Colinda con la carretera que une a Pasacaballos con Cartagena y tiene las siguientes medidas: Por el norte 250 metros; por el oriente colindando con la carretera Pasacaballos en 130 metros; por el sur 250 metros y por el oeste 130 metros, para un total de 3.200 metros cuadrados.
- o Una planta de tratamiento de aguas residuales: Esta planta cubre 6.300 metros cuadrados y consiste en un sistema anaeróbico de alta carga tipo manto de lodos, reforzado con un sistema anaeróbico de lodos activados, la cual es utilizada por Maltería Tropical S.A. en el tratamiento de sus vertimientos originados en su proceso industrial.

5.3 MODALIDADES DE OPERACIÓN:

El muelle que se otorga en concesión está especialmente equipado para realizar de manera directa las operaciones de cargue y descargue de los buques, mediante sistemas automatizados de succión que permiten evacuar y alimentar las bodegas de los buques usando la banda transportadora que se encarga de llevar los graneles limpios hasta los silos o sitios de almacenamiento o desde ellos.

5.4 BUQUE DE DISEÑO:

El muelle especializado en graneles fue diseñado y construido para atracar y descargar una embarcación tipo con las siguientes características: Buque de diseño de 25.000 DWT (toneladas de

[Handwritten signature]
CBB

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

peso muerto) con eslora aproximada de 180 m. y 30 pies de calado que es la limitante del canal de Bocachica, que es el acceso al Puerto de Cartagena. El canal de acceso y las zonas de maniobra aledañas al muelle tienen una profundidad promedio de $h = - 10,00$ m. Los equipos de descargue están diseñados para recibir un caudal de 300 tons/hora.

5.5 VOLUMEN Y CLASE DE CARGA:

Por el muelle de la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., se manejarán cargas sueltas y graneles tales como arroz, azúcar, cebada, maíz, trigo y demás productos a granel sólidos que se requieran para el desarrollo de las actividades propias de las empresas que conformen la sociedad portuaria. Los volúmenes de carga serán de aproximadamente 250.000 toneladas por año, teniendo en cuenta una frecuencia de 10 buques al año.

ARTÍCULO SEXTO: CLASE DE SERVICIO:

El servicio portuario que prestará la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., será de carácter privado para todas las empresas vinculadas jurídica o económicamente con la sociedad portuaria que se constituya. No se prestará servicio al público en general. De acuerdo con el numeral 5.23 de la ley 1ª de 1991, los usuarios serán los dueños de la carga y los operadores portuarios.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PLAN DE INVERSIONES:

El plan de inversiones en obras de remodelación y adecuación de la infraestructura del muelle e instalaciones portuarias, equivalente a SIETE MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 7.309.513.263) traídos a valor presente o la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$ 2'998.719). Se utiliza una TRM de 2.437,5 \$/US\$ propuesta por el Concesionario.

DESCRIPCIÓN	VALOR ACTUAL
Mejoras Estructura Muelle	\$ 632,80
Instalación Servicios Higiénicos	\$ 62,50
Señalización y boyas	\$ 167,82
Banda Transportadora	\$ 2.168,54
Equipos Bobcat	\$ 230,65
Modernización Defensas del Muelle	\$ 160,81
Actualización tecnológica Vigan	\$ 2.647,24
Dragado Área de Atraque	\$ 166,47
Círculo Cerrado TV	\$ 178,57
Mejoras Elevador	\$ 354,32
Iluminación	\$ 202,95
Mejoras Sistema eléctrico	\$ 336,84
Inversiones en Pesos	\$ 7.309.513.263
Inversiones en Dólares	US\$ 2.998.719

El cronograma y plan de inversión propuesto por la Sociedad BAVARIA S.A., podrá ser revisado entre las partes, modificar prioridades en el tiempo de ejecución, adicionar las inversiones, reemplazar obras, y en general efectuar los ajustes que se requieran, para lo cual deberá contar con la autorización

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

escrita del Subgerente de Gestión Contractual del INCO, quien en todo caso la expedirá previo estudio técnico, jurídico y financiero que sustente la conveniencia de efectuar la modificación de que se trate, teniendo en cuenta entre otros factores: el tipo de obra, cantidades de obra, cambios y avances tecnológicos, valor de las obras, las necesidades del puerto y tendencias del comercio internacional.

ARTÍCULO OCTAVO: PLAZO:

El plazo de la concesión que se otorga en virtud de la presente Resolución, es por un término de **Veinte (20) años** contados a partir de la fecha de perfeccionamiento del Contrato de Concesión Portuaria.

ARTÍCULO NOVENO: REVERSIÓN. Todas las construcciones e inmuebles por destinación que se encuentren habitualmente instalados en las zonas de uso público serán cedidos gratuitamente a la Nación, en buen estado de operación, al extinguirse el plazo de la misma o al ser declarada la caducidad de la concesión, conforme a lo dispuesto en la normatividad vigente que sobre este aspecto exista.

ARTÍCULO DÉCIMO: VALOR DEL CONTRATO: El valor del contrato de concesión portuaria será el resultado de la suma del valor presente neto de las contraprestaciones por concepto de zona de uso público y por infraestructura, tasadas a la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.** Para todos los efectos, el valor del contrato de concesión será la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (USD 3.328.837)**

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

La **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, pagará por la utilización en forma temporal y exclusiva de las playas, terrenos de bajamar y zonas accesorias a aquellas o estos identificada en la parte considerativa de la presente resolución, una contraprestación, con base en un período de veinte (20) años, de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD 2.861.102)** a valor presente, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del contrato, y liquidados a la tasa representativa del mercado del día del pago. O en su defecto pagará, veinte (20) cuotas anuales de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD 342.000)** liquidados a la tasa representativa del mercado del día del pago, pagaderos por anualidades anticipadas, la primera de ellas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del contrato de concesión portuaria y las subsiguientes, dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de vencimiento de cada anualidad.

PARÁGRAFO: De dicho pago, el 80% le corresponde a la Nación – Instituto Nacional de Vías – INVIAS y el 20 % al distrito de Cartagena, departamento de Bolívar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1º de la Ley 856 del 21 de diciembre del 2003.

10.2 CONTRAPRESTACIÓN POR INFRAESTRUCTURA.

La **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, pagará por concepto de uso y goce de la infraestructura y/o instalaciones portuarias existentes en la zona de uso público, una contraprestación, con base en un período de veinte (20) años, de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (US\$ 467.735)** a valor presente, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del

[Handwritten signature]
AT
CBB

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

contrato, y liquidados a la tasa representativa del mercado del día del pago. O en su defecto pagará, veinte (20) cuotas anuales de CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (US \$ 55.910) liquidados a la tasa representativa del mercado del día del pago, pagaderos por anualidades anticipadas, la primera de ellas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del contrato de concesión portuaria y las subsiguientes, dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de vencimiento de cada anualidad.

PARÁGRAFO: El 100% del valor de la contraprestación le corresponde a la NACIÓN - Instituto Nacional de Vías - INVIAS, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1º de la Ley 856 del 21 de diciembre del 2003.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: GARANTIAS: La SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A. deberá constituir pólizas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que surgen como consecuencia del otorgamiento de la concesión, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, las cuales se expedirán por períodos de cinco (5) años prorrogables en cada vencimiento de manera tal que se garantice el término señalado anteriormente. En caso de requerirse nuevas garantías el solicitante las constituirá de conformidad con las instrucciones que para el efecto impartirá el INCO o quien haga sus veces.

11.1 GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONCESIÓN

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

11.2 GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

Por medio de esta se garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, el pago de la indemnización con ocasión de daños causados a operadores portuarios, titulares de mercancías y bienes y derechos de terceros derivados de la ejecución del contrato, en cuantía del diez por ciento (10%) del valor total del contrato, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado TRM del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, el término de duración del seguro será igual al tiempo de duración del contrato de concesión y seis (6) meses más y en caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada.

11.3 GARANTÍA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES DEL PERSONAL

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

Por medio de ésta, se garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones, que EL CONCESIONARIO pagará los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que labora en el complejo portuario. La cuantía será del diez por ciento (10%) del valor total del contrato, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado TRM del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, el término de duración del seguro será igual al tiempo de duración de la Concesión y tres (3) años más y en caso de ampliación deberá ser prorrogada o reajustada.

11.4. GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA

Por medio de ésta, EL CONCESIONARIO garantiza a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones - INCO, la estabilidad y calidad de las obras que ejecute en la zona de uso público dada en concesión. La cuantía del seguro será del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de todas y cada una de las obras que el concesionario ejecute en desarrollo del contrato de concesión portuaria. El monto de las garantías será en Dólares de los Estados Unidos de América, liquidados a la Tasa Representativa del Mercado - TRM - del día de su expedición por parte de la Compañía Aseguradora, el término de duración del seguro será igual al tiempo de duración de la ejecución de las obras y cinco (5) años más.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONCESIONARIO deberá reajustar la cuantía y términos de las pólizas, ya determinados de tal manera que siempre estén vigentes y cumplan con los porcentajes establecidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONCESIONARIO cuenta con la póliza de seriedad No. 2881 del 26 de Agosto de 2005, modificada a través del certificado N° 7323 que prorroga la póliza hasta el 31 de diciembre de 2006.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: RIESGOS. Una vez suscrito el contrato de concesión y dado que este es un proyecto a ser desarrollado por iniciativa del CONCESIONARIO, es claro que la totalidad de los riesgos inherentes a la ejecución del mismo en su etapa pre-operativa, de construcción, de operación y de reversión, serán asumidos por EL CONCESIONARIO, y su ocurrencia no dará derecho a indemnización o reconocimiento alguno a favor del mismo, dentro de los cuales cabe mencionar sin limitarse a ellos: El riesgo de estudios y diseños, de construcción, de cantidades de obra, presupuesto, plazo de ejecución de las obras, de mantenimiento, de operación, comercial, social, ambiental, de demanda, de cartera, financiero, cambiario, soberano o político, predial, tributario, seguridad portuaria, seguridad y protección a las instalaciones portuarias, higiene y seguridad industrial y de disponibilidad de los terrenos adyacentes durante el plazo de la concesión.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIÓN DEL CONCESIONARIO DE REALIZAR ESTUDIOS AMBIENTALES Y ADOPTAR MEDIDAS DE PRESERVACIÓN SANITARIA Y AMBIENTAL.

El Instituto Nacional de Recursos Naturales Renovables y del Ambiente - INDERENA, mediante resolución 125 del 10 de febrero de 1989, otorgó a la Sociedad Bavaria S.A., un certificado de viabilidad ambiental para la instalación de una maltería en el sector Mamonal. Las actividades desarrolladas en la maltería de propiedad de Maltería Tropical S.A., socia de la sociedad portuaria constituida, cuenta con los siguientes permisos ambientales: a) Permiso de Vertimientos: Otorgado por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE, mediante resolución 672 del 21 de noviembre de 2001, con vigencia de cinco (5) años. b) Plan de Manejo Ambiental: aprobado mediante resolución N° 532 del 27 de septiembre de 1999, expedida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE, plan que estará vigente durante la vida útil de la planta, por lo tanto, el concesionario se compromete a operar el muelle acatando los requerimientos que surjan del seguimiento y control efectuado por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL

[Handwritten signature]
17
CBB

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

DIQUE – CARDIQUE y de conformidad con las obligaciones que puedan surgir de la aplicación de la ley 99 de 1993.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: RÉGIMEN DE TARIFAS. La SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., cumplirá con el Régimen de Tarifas y la contraprestación establecida de acuerdo a las normas legales y se obliga a mantener en buen estado de operación las instalaciones portuarias existentes en la zona de uso público.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: MANTENIMIENTO. La SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., mantendrá en óptimas condiciones de operación el canal de acceso y las áreas de maniobra de los buques, garantizando la profundidad en las zonas accesorias al muelle que se entrega en concesión portuaria, para ello deberán realizar las obras de dragado de mantenimiento y las de señalización que se requieran. Asimismo, deberá realizar las obras de mantenimiento necesarias para garantizar el buen estado de conservación y operación del muelle, equipos de cargue y/o descargue y demás construcciones portuarias que se encuentran en las zonas de uso público.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: OBRAS ADICIONALES: Si la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., requiere efectuar obras e inversiones no previstas en el plan de inversiones establecido en la presente Resolución, deberá contar con la respectiva autorización previa y escrita del INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, conforme a las condiciones y procedimientos establecidos para el efecto en el contrato de concesión.

Las obras adicionales que se autoricen y ejecuten en zonas de uso público en virtud de la concesión portuaria objeto de otorgamiento, deberán revertir a la Nación al término de la concesión, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la ley 1ª de 1991, las cuales serán asumidas por el concesionario a su cuenta y riesgo, partiendo del principio que la inversión realizada será recuperada durante el término de la concesión, por tal motivo no dará derecho a indemnización o reconocimiento alguno a favor del concesionario.

PARÁGRAFO: Las obras a las que se refiere el presente artículo sólo podrán realizarse dentro de la zona de uso público entregada en concesión.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. REQUERIMIENTOS DE LAS AUTORIDADES. La SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., además de las obligaciones previstas en las disposiciones legales vigentes, el Concesionario deberá atender todo requerimiento que le realicen las autoridades administrativas competentes.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. OPERACIONES DE COMERCIO EXTERIOR. Además de lo indicado anteriormente, para que la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., continúe realizando operaciones de comercio exterior, deberá contar con la debida autorización del Ministerio de Transporte de conformidad con lo establecido en el numeral 5.19 del artículo quinto del Decreto 2053 del 23 de julio de 2003. Así mismo, para realizar operaciones de Comercio Exterior, la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., deberá dar cumplimiento al Código Internacional para la protección de los buques y de las instalaciones portuarias y enmiendas de 2002 al Convenio SOLAS-PBIP, adoptado por Colombia mediante Ley 8 de 1980.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. CONDICIONES TÉCNICAS DE OPERACIÓN. La SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de perfeccionamiento del Contrato de Concesión Portuaria, presentará ante el Instituto Nacional de Concesiones – INCO para su aprobación, la actualización o modificación al "Reglamento de Condiciones Técnicas de Operación

[Handwritten signature]
CBB

Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

aprobado por la Superintendencia General de Puertos mediante la resolución N° 449 del 19 de junio de 1996, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 071 de febrero 11 de 1997 y las normas que lo modifiquen y adicione.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. DOCUMENTOS. La totalidad de los documentos que presente la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, en desarrollo de la concesión portuaria que se otorga a través de la presente Resolución, deberán acompañarse en idioma castellano. Para que los documentos expresados en otro idioma distinto al castellano puedan ser valorados, es requisito indispensable su traducción oficial. Así mismo, todos los estudios necesarios para el desarrollo del puerto deben ser directamente contratados por la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. CONTRATO ESTATAL DE CONCESIÓN PORTUARIA. Conforme a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 21 del Decreto 838 de 1992, la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, y el **INCO** en representación de la **NACIÓN**, suscribirán el Contrato Estatal de Concesión Portuaria dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que quede debidamente ejecutoriada la presente Resolución, o antes si las condiciones así lo permiten.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será requisito indispensable para la suscripción del correspondiente Contrato:

1. Que la **SOCIEDAD BAVARIA S.A.**, esté a paz y salvo con la Nación, o tenga acuerdo de pago de las sumas que le adeude, conforme lo dispone el parágrafo 3° del artículo 4° de la Ley 716 de 2001.
2. Encontrarse debidamente vigentes y aprobadas por el Instituto Nacional de Concesiones, las garantías de que trata el artículo décimo primero de la presente Resolución.
3. Allegar el Certificado de Existencia y Representación Legal vigente, con la correspondiente autorización de la Junta Directiva o Asamblea General de Accionistas para firmar el contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de perfeccionamiento del contrato de concesión portuaria, deberá presentar los siguientes documentos:

1. Reglamento de condiciones técnicas de operación del puerto con base en la resolución N° 071 de febrero 11 de 1997, expedida por la Superintendencia General de Puertos y con todas aquellas normas que la modifiquen o adicione.

PARÁGRAFO TERCERO: El **INCO** incluirá en la minuta del contrato de concesión portuaria las cláusulas necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que adquiere la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, y las necesarias para apremiarlo o evitar el incumplimiento de las mismas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. GASTOS. SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A., deberá asumir el pago de los impuestos y gravámenes que generen durante la celebración y ejecución del contrato estatal de concesión, así como el pago del impuesto de timbre, de publicación del contrato de concesión en el Diario Oficial, los gastos notariales que se generen durante y al término de la concesión portuaria en el trámite de reversión, y los demás a que hubiere lugar.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: NOTIFICACIONES. La presente Resolución será notificada personalmente al Representante Legal de la **SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.**, o a su apoderado debidamente constituido o, en su defecto por edicto, con la advertencia de que contra la

[Handwritten signature]
ST
CAB

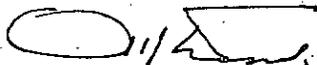
Por la cual se otorga formalmente una Concesión a la SOCIEDAD PORTUARIA BAVARIA S.A.

.....
misma procede el recurso de reposición ante el Subgerente de Estructuración y Adjudicación del Instituto Nacional de Concesiones, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de notificación personal o a la desfijación del edicto, según el caso.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: COMUNICACIONES. El presente acto administrativo se comunicará a la Superintendencia de Puertos y Transportes, al Ministerio de Transporte, a la Corporación Autónoma Regional del Dique- CARDIQUE, al Ministerio de Minas y Energía, al Alcalde del Distrito de Cartagena, al Director General de Turismo del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, al Director General de la Dirección Marítima del Ministerio de Defensa- DIMAR, al Director General de Impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN y a la Subdirección Administrativa y Financiera del Instituto Nacional de Vías.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., el 15 NOV 2006



ALFREDO PEREZ SANTOS

Subgerente de Estructuración y Adjudicación
Instituto Nacional de Concesiones

Proyecto Técnico: J. Wayne Sotelo Avila - Supervisor Técnico
Proyecto Financiero: Irina Tuiran Alvarez - Supervisor Financiero
Revisión Técnica: César Barrero Berardinelli - Coordinador Técnico Portuario
Proyecto Jurídico: Jenny Hernández Villalba - Profesional Especializado Grupo Legal Portuario
Revisión Jurídica: Consuelo Mejía Gallo - Coordinador Legal Portuario

JW *CS* *CB* *JH* *CG*