

**CONTRATO DE CONCESIÓN
DE OBRA PÚBLICA CON SERVICIOS PÚBLICOS
PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE LA
TERMINAL GRANELERA DE PUERTO CALDERA.**

Febrero del 2006

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

CONTENIDO

	Página
<u>1</u>	<u>9</u>
1.1	9
1.2	15
1.3	16
1.4	16
1.5	16
1.6	17
1.7	18
1.8	18
1.8.1	18
1.8.2	18
1.8.3	18
1.8.4	18
1.9	19
1.10	20
1.11	20
<u>2</u>	<u>21</u>
2.1	21
2.1.1	22
2.1.2	22
2.1.3	23
2.1.4	23
2.1.5	23
2.2	24
2.2.1	25
2.2.1.1	27
2.2.2	28
<u>3</u>	<u>28</u>
3.1	28
3.2	28
3.2.1	30
3.2.2	31
3.2.3	32
3.2.4	32
3.2.5	34
3.2.6	35
3.3	35
3.3.1	35

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

3.3.2	PROGRAMA DE TRANSICIÓN	36
3.3.3	DE LA ORDEN DE INICIO DE LA CONCESIÓN Y SUS CONDICIONES PRECEDENTES	36
3.3.4	PLAZO PARA LA CONSTRUCCIÓN TOTAL DE LA OBRA	37
3.3.5	REQUISITOS PRECEDENTES AL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN	37
3.3.6	INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PRECEDENTES PARA LA ORDEN DE INICIO DE LA CONCESIÓN Y EL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN	38
3.3.7	NOTIFICACIONES	38
3.3.8	ACCESO A REGISTROS DEL CONCESIONARIO	38
3.3.9	OBLIGACIONES DE PROPORCIONAR INFORMACIÓN	39
3.4	CONSIDERACIONES AMBIENTALES	39
3.5	EFFECTOS POR LA DESTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DE LA OBRA	39
3.6	MODIFICACIÓN DEL PLAZO DE PUESTA EN SERVICIO	40
3.7	SUBCONTRATACIONES	40
3.8	RECEPCIÓN DEL PROYECTO: INICIO DE LA ETAPA DE EXPLOTACIÓN	41
3.9	MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS	41
3.10	DAÑOS A TERCEROS Y SEGUROS	42
3.11	NUEVAS INVERSIONES	42
4	<u>BASES ECONOMICAS</u>	<u>42</u>
4.1	OBLIGACIÓN DE CONTAR CON LOS RECURSOS FINANCIEROS	43
4.2	AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OPERACIONES FINANCIERAS	43
4.3	GARANTÍAS QUE PODRÁ OFRECER EL CONCESIONARIO	43
4.4	APORTE PATRIMONIAL DEL CONCESIONARIO	43
4.5	COMPROMISO FIRME DE FINANCIAMIENTO	43
4.6	ASIGNACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	44
4.6.1	RIESGOS POR LAS PROYECCIONES DE INGRESOS DEL CONCESIONARIO	44
4.6.2	RIESGOS POR LOS COSTOS DE LAS OBRAS, DE EQUIPAMIENTO Y DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	44
4.6.3	INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA OFERTA	44
4.7	DERECHOS ECONÓMICOS DEL CONCESIONARIO	44
4.7.1	SOBRE EL COBRO DE TARIFAS	44
4.7.2	ESTRUCTURA DE TARIFAS	45
4.7.2.1	Tarifas a cobrar en la nueva Terminal Granelera	45
4.7.2.2	Ajuste de la Tarifa	45
4.7.2.3	Procedimiento para la aplicación de los ajustes a la tarifa	46
4.7.2.4	Sobrecostos por manejo de mercaderías peligrosas	48
4.7.2.5	Recaudo de impuestos de la Ley N° 5582 del 11 de octubre de 1974.	48
4.7.2.6	Contrapartida Temporal para el Concesionario	48
4.7.3	CONSIDERACIÓN DE NUEVAS INVERSIONES:	49
4.7.3.1	Compensación al concesionario en caso de nuevas inversiones exigidas por la Administración Concedente	50
4.7.3.2	Compensación al Concesionario en caso de nuevas inversiones convenidas entre la Administración Concedente	50
4.7.4	REAJUSTE DEL EQUILIBRIO FINANCIERO DEL CONTRATO	50
4.8	FORMA DE PAGO DEL CONCESIONARIO AL INCOP:	51
4.8.1	PAGO INICIAL	51
4.8.2	FIDEICOMISO DE PAGO DEL CONCESIONARIO	52
4.8.3	CONTRAPRESTACIÓN ANUAL (CANON)	53

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.8.4	COMISIÓN AL CONSEJO NACIONAL DE CONCESIONES	53
4.8.5	COMISIÓN DE ÉXITO	54
4.9	SEGUROS	54
4.9.1	SEGUROS DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN	55
4.9.2	SEGURO DE TODO RIESGO DE OBRAS TERMINADAS	55
4.9.3	SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS A TERCEROS	56
4.10	GARANTÍAS	56
4.10.1	GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO	56
4.10.2	GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN	57
4.10.3	GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN	57
4.10.4	GARANTÍAS AMBIENTALES	57
4.10.4.1	Garantía Ambiental de Funcionamiento	57
4.10.4.2	Garantía Ambiental de Construcción	58
4.10.4.3	Reglas comunes para las garantías ambientales	58
4.10.5	GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN POR NUEVAS INVERSIONES	58
4.10.6	REQUISITOS COMUNES A TODAS LAS GARANTÍAS	58
4.10.7	EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS	59
4.10.8	DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO, CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN.	59
4.11	SANCIONES PECUNIARIAS	60
4.11.1	APLICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS PENALES O MULTAS	60
4.11.2	ALCANCE DE LAS MULTAS	60
4.11.3	FORMA DE CANCELAR LAS MULTAS	60
4.11.4	INFRACCIONES ESTABLECIDAS POR LEY	61
4.11.5	SANCIONES PECUNIARIAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	61
4.11.6	SANCIONES PECUNIARIAS DURANTE LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO	61
4.11.7	PROCEDIMIENTO DE SANCIÓN	62
<u>5</u>	<u>SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN</u>	<u>63</u>
5.1	SUSPENSIÓN TEMPORAL	63
5.2	RESOLUCIÓN DE LA CONCESIÓN	64
5.3	CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	64
5.4	ENTREGA DE LOS DERECHOS, BIENES Y EQUIPAMIENTO PORTUARIO	65
5.5	EFECTOS DE LA EXTINCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO	65
5.6	RESCATE DE LA CONCESIÓN	65
5.7	EFECTOS DE LA EXTINCIÓN POR CAUSAS AJENAS AL CONCESIONARIO	65
5.8	EFECTOS DE LA EXTINCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO	66
5.9	CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR	66
5.9.1	EXIMIENTE DE RESPONSABILIDAD	66
5.9.2	NOTIFICACIÓN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR; PROCEDIMIENTO	66
5.9.3	CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS PARA QUE SE CALIFIQUE DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR	67
5.9.4	AMPLIACIÓN DEL PLAZO POR UN EVENTO DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO	67
5.9.5	SUSPENSIÓN ORIGINADA EN RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES.	67
5.9.6	EVENTOS ONEROSOS	67
5.10	APROBACIÓN DE LA CONTRALORIA	68
5.11	EFECTOS DE LA EXTINCIÓN FRENTE A CONTRATOS CON TERCEROS	68
<u>6</u>	<u>INFORMES SOLICITADOS AL CONCESIONARIO</u>	<u>69</u>

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

6.1	INFORMES FINANCIEROS	69
6.2	INFORMES TÉCNICOS	70
6.3	NOTIFICACIONES Y CONTROL DE AVANCE DE LAS OBRAS	71
7	<u>SOLUCION DE DIFERENCIAS</u>	<u>71</u>
7.1	COMISION TECNICA DE CONCILIACIÓN	71
7.2	CLÁUSULA ARBITRAL	72
7.2.1	FUENTES DE INTERPRETACIÓN	72
7.2.2	INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL	72
7.2.3	PROCEDIMIENTO ARBITRAL	73
7.2.3.1	Demanda o Escrito de Pretensiones.	73
7.2.3.2	Contestación de la Demanda y Contra demanda.	74
7.2.3.3	Período Probatorio.	74
7.2.3.4	Alegatos.	74
7.2.3.5	Laudo.	74
7.2.3.6	Costas.	75
7.2.3.7	Lugar e idioma	75
7.2.3.8	Tiempo es esencial	75
7.2.3.9	Omissiones y Lagunas del Procedimiento Arbitral.	75
7.2.3.10	Notificaciones.	76
7.2.3.11	Plazos.	76
8	<u>DISPOSICIONES FINALES</u>	<u>76</u>
8.1	ACUERDO COMPLETO	76
8.2	CESION DE LA CONCESION	76
8.3	CUMPLIMIENTO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES	76
8.4	NOTIFICACIONES	77
8.5	TRIPLICADOS	77
8.6	ENCABEZADOS	77
8.7	INDEPENDENCIA DEL TEXTO	78
8.8	RENUNCIA DE DERECHOS	78
8.9	REMEDIO ACUMULATIVO	78
8.10	NUMERO Y GENERO	78
8.11	EFECTO CONTINUADO	78
8.12	BUENA FE	79
8.13	CONDUCTA EMPRESARIAL	79
8.14	NUMERO DE DIAS	79
8.15	INDAGACION DEBIDA	79
8.16	OBLIGACIONES DESPUES DE LA RESOLUCIÓN O EXTINCIÓN	79
8.17	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	80
8.18	TIMBRES FISCALES	81
8.19	BENEFICIOS TRIBUTARIOS	81
8.20	ESTIMACION	81
8.21	ENTRADA EN VIGENCIA	82
	<u>LISTADO DE ANEXOS</u>	<u>83</u>

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

CONTRATO DE CONCESION DE OBRA PÚBLICA CON SERVICIOS
PÚBLICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y OPERACIÓN
DE LA TERMINAL GRANELERA DE PUERTO CALDERA

Entre nosotros: ABEL PACHECO De La ESPRIELLA, Presidente Constitucional de la República de Costa Rica, mayor, casado, médico, vecino de Pavas, portador de la cédula de identidad número 1-231-001, RANDALL QUIRÓS BUSTAMANTE mayor, casado dos veces, licenciado en derecho, vecino de Tres Ríos (La Unión) Cartago, portador de la cédula de identidad número 1-620-089, en razón de su cargo de Ministro de Obras Públicas y Transportes, según nombramiento efectuado mediante Acuerdo Presidencial número 720-P del 26 de Octubre, publicado en el diario oficial La Gaceta número 212 del 29 octubre del mismo año, y PAUL ZÚÑIGA HERNÁNDEZ, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 1-613-309, divorciado una vez, vecino de Bello Horizonte, Licenciado en derecho, en su calidad de Presidente Ejecutivo del Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico, según nombramiento efectuado por el Consejo de Gobierno, Sesión Ordinaria N°147, Artículo 6 del Consejo de Gobierno, del 3 de mayo del 2005, debidamente inscrito en el Registro Público en el tomo 552, asiento 19580, secuencia 1, subsecuencia 1, con las facultades que la ley le otorga, quienes en adelante se denominarán ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE, por una parte y por la otra, SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), SOCIEDAD ANONIMA, una sociedad de esta plaza con cédula de persona jurídica número 3-101-319305, inscrita al tomo 1500, folio 160 y asiento 189, de la sección mercantil del Registro Público; representada en este acto por su Presidente Eric Scharf Taitelbaum, mayor casado, abogado, vecino de Escazú, ciudadano costarricense, con cédula de identidad número uno siete seis seis cinco uno siete, con facultades suficientes para este acto y a su vez debidamente autorizado por la Asamblea General de Accionistas de dicha sociedad, celebrada el 7 de junio del año 2005, protocolizada mediante escritura número 40 autorizada por la Notaria Pública Fabiana Gutiérrez León-Páez a las once horas del 9 de junio del 2005, en adelante denominado "El Concesionario" y el Sr. Juan Bautista Ramírez Steller mayor, casado, Ingeniero, vecino de San Ramón, Costa Rica cédula 2-244-502, en su condición de apoderado del Consorcio Portuario Caldera I, hemos acordado suscribir el presente contrato de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos de la Terminal Granelera de Puerto Caldera, el cual se registrá por los siguientes considerandos, términos y condiciones contractuales, así como por los documentos que forman parte integral de este contrato y sus anexos.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

CONSIDERANDO:

Antecedentes al Contrato

1. QUE, como parte del proceso de modernización de la gestión portuaria en Costa Rica, el Gobierno de la República, considerando la situación reinante en el Sub-sector portuario y después de haber analizado las diferentes opciones para una optimización de las actividades portuarias con la participación del sector privado, decidió invitar a este último para que desarrolle y presente propuestas para realizar dicha participación en el marco de la legislación vigente.
2. QUE, el Gobierno costarricense contrató una serie de estudios tendientes a plantear soluciones entre otros, el estudio sobre el desarrollo portuario nacional (Plan Maestro), así como el estudio dedicado a solucionar el problema creado por el creciente tráfico de productos a granel en la Vertiente del Pacífico, elaborado por el consorcio costarricense holandés, IMNSA – Haskoning, que planteó la posibilidad de ubicar una terminal especializada en Caldera.
3. QUE, el Gobierno estudió y evaluó el proyecto bajo el régimen de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos para una Terminal Granelera de Puerto Caldera, con el fin de responder adecuadamente y con mayor eficiencia a las exigencias del tráfico de todo tipo de productos a granel en dicho puerto y a su vez, proponer un proyecto de concesión atractivo como unidad de negocios independiente para los inversionistas privados, así como para el sector de usuarios y para los intereses públicos y de la Administración Concedente y cuya realización es además de gran importancia para la infraestructura marítima y portuaria nacional.
4. QUE, el Gobierno de la República, el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico y el Sindicato de Trabajadores Marítimos Ferroviarios y de Muelles y la Unión Ferroviaria y Portuaria Nacional, de conformidad con el Programa de Modernización Institucional del Sector Portuario en la Costa del Pacífico, han suscrito un acuerdo para la liquidación de todos los extremos laborales a que tienen derecho los trabajadores del INCOP, el cual fue incorporado como addendum a la convención colectiva de trabajo vigente a la fecha de la presentación de la oferta, para terminar la relación laboral con la totalidad de los trabajadores del puerto de Caldera y así permitir la entrada de concesionarios privados, documento que tiene plena vigencia.
5. QUE, el INCOP suscribió un Convenio interinstitucional con el CNC el día 19 de marzo del 2001 para que las instalaciones y bienes bajo su administración pasaran a ser licitados por el CNC para ser concesionados a terceros, convenio que fue ampliado mediante adenda suscrito el día 17 de febrero del 2004.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

6. QUE, en el Cartel de la Licitación, se estableció como obligación del INCOP, el autorizar al adjudicatario, la gestión del servicio público de carga y descarga de productos a granel, como una contrapartida, mientras dure la construcción de la nueva Terminal Granelera del Puerto de Caldera para que el servicio público no se interrumpa.
7. QUE, con el objetivo antes indicado, el Consejo Nacional de Concesiones publicó en el Diario Oficial La Gaceta N° 68 del día 5 de abril del 2001, la Licitación Pública Internacional N° 03 - 2001-CNC, para la Concesión de Obra Pública con Servicio Público de la Terminal Granelera de Puerto Caldera.
8. QUE, las compañías, SOCIEDAD PORTUARIA REGIONAL DE BUENAVENTURA S. A., ESTACION DE SERVICIOS BRISAS DEL PACIFICO S.A., LOGISTICA DE GRANOS, S. A. y COMERCIALIZADORA R Y S, S. A. bajo la figura de un consorcio denominado "CONSORCIO PORTUARIO DE CALDERA I" presentaron formal oferta para participar en la Licitación Pública Internacional N° 03 - 2001-CNC, el día 30 de agosto del 2001 en el acto oficial de recepción de ofertas realizado por el Consejo Nacional de Concesiones y el Poder Ejecutivo.
9. QUE, para efectos del estudio y la evaluación de las ofertas en relación con las condiciones y especificaciones del cartel de licitación y con las normas reguladoras de la materia, así como la formalización del contrato, el Poder Ejecutivo contó con la colaboración y asesoría calificada del personal técnico especializado de un grupo consultor liderado por HPC Hamburg Port Consulting GmbH de Alemania.
10. QUE, El día 4 de octubre del 2001, después de haber cumplido con los requerimientos técnicos del Cartel de Licitación y declarada admisible la oferta por la Comisión Evaluadora y atendiendo la recomendación del consultor independiente HPC Hamburg Port Consulting GmbH, el Consejo Nacional de Concesiones procedió a la apertura de la oferta económica del CONSORCIO PORTUARIO DE CALDERA
11. QUE, mediante acuerdo firme tomado en la sesión ordinaria N° 24- 01 de la Junta Directiva del Consejo Nacional de Concesiones celebrada el 14 de noviembre del 2001, se recomienda adjudicar la Licitación Pública Internacional N° 03-2001-CNC, para la Concesión de Obra Pública con Servicio Público de la Terminal Granelera de Puerto Caldera, al CONSORCIO PORTUARIO DE CALDERA I.
12. QUE, mediante decreto ejecutivo 30100- MOPT publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 16 del 23 de enero del 2002 en su parte dispositiva decreta:

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

"Adjudicación del concurso público N° 3-2001 Concesión de Obra Pública con Servicio Público de la Terminal Granelera de Puerto Caldera.

Artículo único.- Adjudicar el concurso público N° 3-2001 Concesión de Obra Pública con Servicio Público de la Terminal Granelera de Puerto Caldera; al Consorcio Portuario Caldera I, integrado por las empresas Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura S.A., Estación de Servicios Brisas del Pacífico S.A., Comercializadora R y S, S.A., y Logística de Granos S.A., todo de acuerdo con los términos del Cartel y la Oferta. "

13. QUE, mediante la ley N° 8401 de fecha 18 de diciembre de 2003 se aprobó una partida presupuestaria que traslada al INCOP la suma de 3400 millones de colones para el fortalecimiento del proceso de modernización de dicha Institución.
14. QUE, mediante voto N° 14606-2003 del 12 de diciembre de 2003 de la Sala Constitucional, se declaró constitucional el pago de la indemnización a los trabajadores del INCOP.
15. QUE, mediante el oficio N° 1376 de fecha 11 de febrero la Contraloría General de la República, definió el concepto de Administración Concedente.

CAPÍTULO I

1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 DEFINICIONES

ADJUDICATARIO: Consorcio Portuario Caldera I, integrado por las empresas Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura S.A., Estación de Servicios Brisas del Pacífico S.A., Comercializadora R y S, S.A. y Logística de Granos S.A., en cuyo favor se ha dictado el acto de adjudicación de esta licitación.

ADMINISTRACIÓN o ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE: Se entenderá que se trata conjuntamente del Poder Ejecutivo en los términos a los que se refiere el artículo 5, inciso 4 de la Ley de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos (LCOP) y el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico.

AMARRE: Es la actividad que consiste en sujetar la nave en el sitio de Atraque por medio de cadenas, espías, bitas o cables, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

AREAS DE AGUAS ABRIGADAS: Son aquellas superficies marítimas no expuestas a la influencia directa de las aguas de alta mar.

ÁREA DE CONCESIÓN: El área requerida para ejecutar las obras y operar y llevar a cabo el contrato de concesión, delimitada en la cláusula 1.6 de este contrato.

ARESEP: La Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos.

BARCAZA: Artefacto naval que cumple las funciones de bodega, y sirve para realizar el desembarque de mercancías desde y hacia el buque, siempre a su costado con el buque amarrado al muelle o anclado en bahía, puede o no tener propulsión propia.

BIENES AFECTADOS A LA CONCESIÓN: Son aquellos bienes públicos muebles o inmuebles que la ADMINISTRACION CONCEDENTE entrega al CONCESIONARIO por este contrato, para que realice la construcción, conservación, operación y explotación de las obras objeto del mismo, a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios.

BIENES COMUNES: Son las obras de infraestructura que se ubican en el interior del Puerto, que sirven indistintamente a todos los que operan en el Recinto Portuario, destinadas a proporcionar áreas de aguas abrigadas y a otorgar servicios comunes, tales como vías de circulación, caminos de acceso o puertas de entrada.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

BODEGA DOMINANTE: Corresponde a aquella bodega de la nave que toma más tiempo en ser cargada y/o descargada.

CNC: Consejo Nacional de Concesiones, el cual ha sido la Administración Licitante. También denominado en este contrato como “Consejo”, o simplemente por la abreviación CNC.

CANON: Es la prestación pecuniaria que el Concesionario debe pagar anualmente al INCOP, de conformidad con la cláusula 4.8.3.

CARGA: Es la actividad que consiste en tomar productos a granel en su lugar de almacenamiento, acopio o depósito, trasladarlas y colocarlas sobre un medio de transporte, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

CIERRE FINANCIERO: Es la formalización y firma de los documentos que brindan validez y hacen ejecutivos los convenios de financiamiento entre el Concesionario y las entidades financieras que le financiarán el proyecto. Para comprobar que se ha logrado se presentará una copia certificada del documento de cierre financiero con la entidad o entidades crediticia(s) que financiarán el proyecto. Dicho documento debe incluir los términos del financiamiento como son: monto, repago de la deuda, intereses, condiciones precedentes para los desembolsos y cualquier otra información relevante.

CONCESIÓN: Acto de la Administración Concedente, por el cual se encomienda al Concesionario la rehabilitación o construcción de una obra; la organización, operación o mantenimiento de un servicio público durante un período de tiempo predefinido; para lo cual se le otorgan determinados derechos y obligaciones, particularmente, el cobro de tarifas para retribuir la inversión realizada por el Concesionario.

CONCESIONARIO o SOCIEDAD CONCESIONARIA: Signatario del presente contrato, la SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA, (SPGC), SOCIEDAD ANONIMA.

CONDICIONES AMBIENTALES PRE-EXISTENTES: Aquellas condiciones ambientales en las que el Puerto de Caldera se encontraba al momento de la recepción, por parte del Concesionario, de la orden de inicio de esta concesión.

CONSERVACIÓN o MANTENIMIENTO: Corresponde a las actividades necesarias para que las obras o instalaciones mantengan o recuperen el nivel de servicio para las cuales fueron proyectadas. También se entiende dentro de este concepto las medidas preventivas necesarias para evitar o minimizar el deterioro de las obras o instalaciones.

CONTRATO DE CONCESIÓN: El presente instrumento.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

CONTRATOS PRE-EXISTENTES: Aquellos contratos que han sido suscritos, formalizados y oficializados por el INCOP o la Administración Concedente que estén vigentes al momento del inicio de la concesión.

COLONES: Moneda de curso legal de la República de Costa Rica.

DESAMARRE: Es la actividad que consiste en soltar las cadenas, espías, bitas o cables que sujetan la nave en el Sitio de Atraque, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

DESCARGA: Es una actividad que consiste en tomar la carga desde una embarcación a otro medio de transporte, trasladarla y colocarla en su lugar de almacenamiento, acopio, dentro del recinto portuario, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

DESESTIBA: Es una actividad que consiste en la preparación de la carga en el interior de las bodegas de una nave o sobre su cubierta para su descarga, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

DEPÓSITO COMERCIAL: Es una actividad que corresponde a la permanencia y custodia en el interior del área de la concesión de cargas no sujetas a destinación aduanera, incluyendo todos los recursos necesarios para la ejecución de dicha actividad.

DEPOSITO FISCAL: Área expresamente delimitada por la autoridad aduanera o quien corresponda, con un régimen aduanero especial, destinada al almacenamiento de mercancías sin nacionalizar.

DESTRINCA: Es la actividad que consiste en desamarrar o deshacer la trinca de la carga de a bordo, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

DMP: División Marítimo Portuaria del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

DÍAS HÁBILES: Días laborables por la Administración Pública costarricense.

DOLARES o USD ó US \$: Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

DRAGADO CAPITAL: Es un dragado que se realiza por primera vez en un área del canal o la dársena o frente de atraque y que debe realizar el Concesionario, para obtener la profundidad especificada en el cartel de licitación, con el fin de habilitar el nuevo puesto de atraque conforme al plano de dragado incluido en el ANEXO 2.

DRAGADO DE MANTENIMIENTO: Es el dragado que deberá hacer periódicamente el Concesionario en las áreas asignadas en el plano incluido en el ANEXO 2, para preservar o restablecer una profundidad de agua especificada.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

EQUILIBRIO FINANCIERO o EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO: El significado dado en la cláusula 4.7.4 de este contrato.

ESTRUCTURA DE TARIFAS: Es el conjunto de tarifas a ser facturadas y cobradas por el Concesionario a los usuarios por los servicios marítimos incluidos en el presente contrato de concesión.

ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD: De conformidad con la Ley y su Reglamento, en el ámbito de concesión de obra pública, son aquellos estudios técnicos que permiten establecer si un proyecto de concesión es económica, y socialmente rentable, y financiera, legal, ambiental y técnicamente viable.

ESTUDIOS GENERALES: De conformidad con la Ley y su Reglamento, en el ámbito de concesión de obra pública, son aquellos estudios técnicos destinados a determinar si existe suficiente evidencia técnica, social y económica que justifique la realización de un proyecto mediante el mecanismo de la concesión.

ESTIBA: Es la actividad que consiste en la colocación o arrumaje de carga al interior de las bodegas de una nave y/o artefacto naval, o sobre sus cubiertas, incluyendo todos los recursos necesarios para su ejecución.

EXPLOTACIÓN: Se entenderá por explotación, las actividades que realice el Concesionario para la prestación del servicio y/o operación de las nuevas facilidades portuarias, desde la fecha en que se autoriza el uso de la infraestructura nueva.

FRENTE DE ATRAQUE: Esta constituido por la distancia entre el cabo de proa y cabo de popa para el barco de diseño destinada al atraque de los barcos de productos a granel.

FUERZA MAYOR o CASO FORTUITO: Todo suceso o acontecimiento, de naturaleza humana o natural, que no ha podido preverse o que previsto, no ha podido resistirse; de conformidad con la cláusula 5.9 de este contrato.

INCOP: Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico.

INGRESOS BRUTOS: Es el equivalente a la suma total constituida por los ingresos correspondientes a los servicios marítimos y complementarios prestados y facturados por el Concesionario.

INVERSIÓN CONVENIDA: Es aquella inversión a realizar en el proyecto, donde la Administración y el Concesionario están de acuerdo

INVERSIÓN EXIGIDA: Es aquella inversión que la Administración de forma unilateral y fundamentada en el interés público decide que el Concesionario debe realizar en el proyecto.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

ITO (INSPECTOR TECNICO DE LA OBRA): Profesional que pertenece a la Unidad Técnica de Supervisión y Control del INCOP, que tendrá a su cargo la inspección del proceso tanto de diseño definitivo, estudios, especificaciones técnicas y programas de trabajo, así como en la etapa de construcción de la obra.

LCOP: Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos, N° 7762 del 22 de mayo de 1998.

LGAP: Ley General de Administración Pública, N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas.

MINAE: Ministerio del Ambiente y Energía de Costa Rica.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes de Costa Rica.

MUELLAJE: Es la tarifa correspondiente al uso de la infraestructura portuaria por la carga transferida por las instalaciones, su unidad de cobro es en US \$/TRB.

OFERTA: El conjunto de documentos conformados por la oferta técnica y la oferta económica presentadas por el Adjudicatario, así como la documentación complementaria.

ORDEN DE INICIO: Es el acto formal del INCOP mediante el cual comunica al Concesionario, en forma escrita, la fecha de inicio del período de concesión, previo el cumplimiento de las condiciones precedentes establecidas en la Cláusula 3.3.3 de este contrato.

PARTES: La Administración Concedente y el Concesionario.

PERIODO DE TRANSICION: Es el periodo comprendido entre la notificación al Concesionario del refrendo del contrato y la comunicación de la Orden de Inicio por parte del INCOP.

PODER EJECUTIVO: El Presidente de la República en conjunto con el Ministro de Obras Públicas y Transportes.

PPI: Bajo PPI se entiende el índice mensual de precios del productor de los productos acabados no ajustado estacionalmente (Producer Price Index-PPI-for Finished Goods, not seasonally adjusted) que publica la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos de América (Bureau of Labor Statistics of the United States Department of Labor)

PRECIO: Es el monto que el Concesionario cobra por la prestación de cada uno de los Servicios No marítimos.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

PRODUCTIVIDAD MÍNIMA: Se refiere a la capacidad nominal (*productividad bajo ciertas condiciones de trabajo definidas por el fabricante*) de diseño del equipo, para la descarga de granos y para manipular un tipo de producto a granel. En el contexto del presente contrato se define como 800 toneladas por hora.

PRODUCTIVIDAD PORTUARIA EFECTIVA: Se refiere al rendimiento de la Terminal Granelera, lo cual incluye los equipos de descarga, sistemas de transferencia, almacenamiento y despacho para un grupo de productos a granel comestibles (rendimiento del puerto). Se calcula como el total de toneladas descargas en el nuevo puesto de atraque en un plazo definido dividido por las horas de trabajo efectivas, lo que implica descontar tiempos muertos por causas ajenas al Concesionario. En el contexto del presente contrato se define como 600 toneladas por hora durante el período de explotación de esta concesión.

PUESTO DE ATRAQUE: Es aquella porción del frente de atraque destinada a la atención del buque.

REGLAMENTO: Reglamento a la Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos N° DE-27098-MOPT, publicado en el Alcance número 27 a La Gaceta número 115 del martes 16 de junio de 1998, y sus reformas.

SERVICIOS MARITIMOS: Todos aquellos servicios esenciales que comprenden el objeto específico de la Concesión y que sean imprescindibles para su eficaz cumplimiento y sometidos a un régimen tarifario de conformidad con los términos de este contrato.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Los servicios adicionales no marítimos relacionados con el objeto de la concesión que el Concesionario preste de conformidad con el presente contrato de concesión y el cartel de licitación.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental, órgano adscrito al MINAE que otorga la viabilidad ambiental del objeto de la presente contratación.

TARIFA: Contraprestación monetaria que pagará el usuario por el o los servicios marítimos que presta el Concesionario, según los términos establecidos en el cartel de licitación y en este contrato de concesión y según las resoluciones emitidas al respecto por la ARESEP.

TIEMPO DE OCUPACIÓN: Corresponde al tiempo que una nave ocupa el puesto de atraque y se mide desde el instante en que la nave amarra la primera espía o bita al momento del atraque, hasta que suelta la última espía o bita al momento del desatraque.

TONELADA: Unidad de peso, corresponde a una tonelada métrica.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

TONELAJE ANUAL: Para cualquier año calendario, corresponde al total de toneladas de carga movilizadas por la Terminal, excluyendo los suministros de agua, combustible, lubricantes, abastecimiento a la nave para su propio consumo y transferencias internas.

TONELAJE DE REGISTRO BRUTO "TRB": Corresponde al volumen, expresado en toneladas de 100 pies cúbicos (2,83 metros cúbicos), de todos los espacios interiores del buque, nave o artefacto naval, incluyendo todos los espacios debajo de la cubierta de arqueo y los espacios cerrados en forma permanente sobre dicha cubierta.

UNIDAD TÉCNICA DE SUPERVISIÓN Y CONTROL: Unidad que pertenece al INCOP, que tendrá a cargo la fiscalización de la construcción de la obra y del período de explotación.

USUARIOS: Personas físicas o jurídicas, que utilizan o lleguen a utilizar en el futuro los servicios marítimos de carga y descarga de graneles o los servicios complementarios, o lleguen a utilizar en el futuro las instalaciones de la terminal Granelera del Puerto de Caldera.

VIABILIDAD AMBIENTAL: documento extendido por la SETENA autorizando la construcción de las obras y/o la prestación de los servicios objeto del presente contrato por parte del Concesionario.

1.2 OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto de este contrato consiste en la explotación del servicio de carga y descarga de productos a granel, así como el diseño, planificación, financiamiento, construcción, mantenimiento y la explotación en la nueva Terminal Granelera de Puerto Caldera.

Los servicios a prestar en el área portuaria concesionada son:

- a. Amarre y desamarre de las naves
- b. Estadía y muellaje
- c. Carga y descarga de las mercaderías
- d. Estiba y desestiba
- e. Manejo de carga y /o transferencias
- f. Almacenaje de la carga
- g. Atención a las naves en cuanto a abastecimientos
- h. Otros servicios conexos y accesorios a los anteriores, tales como, logísticos, operativos y marítimos a los productos a granel y a los buques graneleros.

La prestación de los servicios previstos en el presente contrato se efectuará a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de la obra y a los beneficiarios del servicio; todo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Cartel de licitación, sus anexos, modificaciones y aclaraciones, así como la oferta y sus anexos, este Contrato, la Ley de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos #

CONTRATO

Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

7762 y su Respectivo Reglamento, así como la Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos y Ley Orgánica del INCOP.

La descripción de las obras a construir y servicios a prestar por parte del Concesionario se incluye en el capítulo de Bases Técnicas de este contrato.

1.3 FIGURA JURIDICA Y CONTRACTUAL

La figura jurídica utilizada para ejecutar el objeto de este contrato es la de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos. Mediante esta figura contractual, la Administración Concedente encarga al Concesionario, el diseño, la conservación, ampliación o reparación de cualquier inmueble público, así como su explotación, prestando los servicios previstos en el contrato a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de la obra y a los beneficiarios de los servicios o de contrapartidas de cualquier tipo pagadas por la Administración Concedente; sin embargo, no se transfiere la titularidad de las obras y bienes de dominio público objeto de este contrato, ni las facultades de Imperio de la Administración Concedente o de las Instituciones del Estado Costarricense.

Las obras que se construyan y los bienes que el Concesionario incorpore al inmueble objeto de esta concesión y que son a criterio del INCOP imprescindibles para la prestación del servicio, serán propiedad de la Administración Concedente, pero podrán ser utilizados por el Concesionario, sin limitación alguna, durante todo el plazo de la concesión.

1.4 ORDENAMIENTO JURIDICO APLICABLE

Este contrato y la relación entre la Sociedad Concesionaria y la Administración Concedente que de él se derive, se regirá por las normas y principios del ordenamiento jurídico de Costa Rica y, en particular, por la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos y su respectivo Reglamento. Serán de aplicación supletoria, la Ley de Contratación Administrativa y su respectivo reglamento, L.G.A.P., Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos, Ley Orgánica del INCOP y cualquier otra normativa que resulte aplicable.

1.5 DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO

Además de los documentos que se Anexan al presente contrato en su texto, se consideran parte integral del contrato los siguientes documentos:

- a) La LCOP y su Reglamento y las demás normas legales de aplicación supletoria.
- b) La Resolución N° RRG-1897-2001 emitida por la ARESEP de fecha 20 de marzo del 2001 y aquellas que se emitan en el futuro en relación con los servicios marítimos incluidos en este contrato; así como los parámetros de

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- ajuste según la cláusula 4.7.2. y oficio No. 1208-RG-2002 del 14 de octubre del 2002 de ese ente regulador.
- c) El Cartel de Licitación, sus modificaciones y aclaraciones.
 - d) La oferta del adjudicatario.
 - e) El acto de adjudicación de la Licitación.
 - f) Los diseños, estudios técnicos, planos que presente el Concesionario y aprobados por el INCOP a través de su Unidad Técnica de Supervisión y Control.
 - g) La viabilidad ambiental que llegue a aprobar la SETENA, para la construcción de las nuevas facilidades y explotación del servicio.

Los documentos citados obligan a las partes y serán interpretados de conformidad con los términos del Cartel de Licitación, la oferta y este Contrato. En caso de discrepancia entre los documentos, prevalecerá la Ley y el Reglamento sobre cualquier documento.

1.6 AREA Y BIENES OBJETO DE LA CONCESION

El área objeto de la concesión que se otorga en virtud del presente contrato está ubicada en la provincia de Puntarenas, Cantón de Esparza, distrito Espíritu Santo . Está localizada en Puerto Caldera, en la costa del Océano Pacífico de Costa Rica, con una medida de 31.512,47 metros cuadrados, comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte: Océano Pacífico; Sur: MOPT (área destinada a la concesión de Carga General); Este: MOPT acceso a zona portuaria y Oeste: MOPT; la cual se encuentra descrita en el plano adjunto al presente contrato, que las partes aceptan y dejan firmado como Anexo 1.

El presente contrato también incluye el área en el mar donde se construirá el puesto de atraque correspondiente al nuevo muelle para la terminal de productos a granel, que se describe en los Anexos 2 y 4.

El área concesionada cuenta además con las construcciones, estructuras y redes de servicio que se entregarán mediante un acta suscrita por las partes.

No obstante la anterior descripción y relación de los bienes, la entrega definitiva así como el estado general de la totalidad de estos se consignará en un Acta suscrita por los representantes autorizados de las partes, la cual será parte integrante del presente contrato, la cual incluirá registros fotográficos, magnéticos, digitales, audiovisuales y cualquier otro que detallen y reflejen el verdadero estado de conservación de los mismos además de las correspondientes evaluaciones de los trabajos de reparación, refacción y mantenimiento que se determine a la fecha de levantamiento del acta que debe realizarse. Las obras que estuviere realizando la Administración Concedente y que no se hubieren terminado en el momento de suscribir el acta de entrega de los bienes dados en concesión, se relacionarán en dicha acta en la que se establecerá la fecha máxima de su terminación y posterior entrega al Concesionario.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

El INCOP se obliga a entregar los bienes descritos en la forma mas limpia posible sin que exista en ellos equipos de terceros, chatarra, o vehículos y otras mercaderías abandonadas, aprehendidas y decomisadas en el puerto.

La vía de acceso terrestre al área concesionada es la carretera nacional N° 39, hasta el Puerto de Caldera, a partir de este punto, la Terminal de Granos cuenta con una vía propia.

1.7 TITULARIDAD DE LAS OBRAS DE CONCESION

Salvo los casos expresamente exceptuados en la Ley, el Reglamento, el Cartel de la Licitación y en este contrato, el Estado de Costa Rica es y será en todo momento el titular de las obras que se construyan. Por tanto, el Concesionario estará imposibilitado legalmente para imponer cualquier tipo de gravamen o limitación sobre las obras objeto de la presente concesión.

1.8 PLAZO DE LA CONCESIÓN

1.8.1 Entrada en vigencia

Los derechos y obligaciones regidos por este contrato entrarán en vigencia a partir de la notificación escrita al Concesionario por parte del INCOP, del Refrendo del Contrato por la Contraloría General de la República.

1.8.2 Envío del contrato a la contraloría

Una vez firmado el presente contrato, la Administración Concedente lo remitirá sin demoras a la Contraloría General de la República para el correspondiente refrendo de ley, comprometiéndose ambas partes a realizar diligentemente todas las gestiones y cumplir con todos los requisitos legales que imponga la Contraloría en el evento de que no se refrende, hasta que el mismo sea debidamente refrendado.

1.8.3 Plazo de la concesión

El plazo de la concesión es de 20 años, contados a partir de la fecha de la orden de inicio emitida por el INCOP conforme se indica en la cláusula 3.3.

Las obras de construcción del proyecto, deberán iniciarse dentro de los seis meses después que la Administración Concedente le notifique al Concesionario el refrendo de este Contrato.

1.8.4 Prórroga de la concesión

El Plazo de la Concesión podrá ser prorrogado en los siguientes casos:

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- a) En el supuesto descrito y establecido en el artículo 57 la LCOP y 76 de su Reglamento.
- b) Para efectos de reajustar el equilibrio financiero del contrato.
- c) Cuando el INCOP conceda una prórroga en la etapa de construcción según lo indicado de lo descrito en el inciso b) del artículo 36 de LCOP, o por fuerza mayor o caso fortuito.

El plazo total de la concesión incluidas las prórrogas aprobadas no podrá ser superior a cincuenta años.

1.9 OBLIGACIONES LABORALES

La Administración Concedente declara que ha suscrito un arreglo con los representantes de la fuerza laboral que hoy trabaja en el Puerto de Caldera, el acuerdo entre la Presidencia de la República, el Ministerio de Obras Públicas, el INCOP, el Ministerio de Trabajo, El Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Trabajo con la Unión Ferroviaria y Portuaria Nacional y el Sindicato de Trabajadores Marítimos, Ferroviarios y de Muelles, que a su vez se incorporó en forma de addendums a la Convención Colectiva vigente a la fecha de presentación de la oferta del Adjudicatario de acuerdo con los cuales los contratos laborales de todos y cada uno de los trabajadores que laboran en el INCOP serán debidamente terminados, con la cancelación de todas las prestaciones, indemnizaciones, pensiones y jubilaciones laborales a las que por ley y convención colectiva tienen derecho, así como cualquier pago adicional convenido al efecto.

La Administración Concedente asegura y garantiza que al día de entrega de las instalaciones del Puerto al Concesionario, las relaciones laborales con toda la fuerza laboral actual han sido terminadas y por ende habrá cancelado las sumas correspondientes a cada uno de los trabajadores que laboren en Puerto Caldera.

El Concesionario, para el desempeño de sus funciones, podrá proceder a contratar la fuerza laboral que a su exclusivo criterio estime conveniente. El INCOP declara que en el evento de que el Concesionario contrate trabajadores que anteriormente laboraban para el INCOP, dichas relaciones laborales no acarrearán contingencias, importes, indemnizaciones, o derechos de ninguna naturaleza, correspondientes a la relación laboral anterior al contrato con el Concesionario.

No obstante el INCOP, será responsable de cualquier reclamo, queja o acción administrativa y/o judicial que surja de las relaciones laborales con sus empleados durante el tiempo que estuvo vigente la relación laboral, en especial acciones de amparo presentadas ante la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia

Las relaciones entre el Concesionario y sus empleados se rigen de conformidad con los principios y disposiciones de la legislación laboral costarricense. No existirá

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

relación laboral ni de servicio entre los empleados del Concesionario y el INCOP, ni entre los subcontratistas del Concesionario y el INCOP.

El Concesionario se obliga a mantener asegurados a sus trabajadores y a cumplir con las disposiciones sobre seguridad social y laboral de conformidad con lo que obliga la legislación costarricense. Asimismo se compromete a que esta obligación sea cumplida también por sus subcontratistas.

El Concesionario se compromete que anualmente presentará ante el INCOP certificación extendida por la Caja Costarricense de Seguro Social que acredite el efectivo cumplimiento de esta obligación.

1.10 RELACIONES DEL CONCESIONARIO CON TERCEROS

De conformidad con el artículo 38 de la LCOP, las normas del derecho privado regirán las relaciones del Concesionario con terceros.

1.11 SERVICIOS Y FUNCIONES ESTATALES

El Estado mantendrá todas sus potestades públicas en relación con el objeto de este contrato, por medio de sus Ministerios, instituciones y autoridades. El Concesionario se obliga a cooperar plenamente y de buena fe con estos, para facilitar la prestación de los servicios públicos y las actividades administrativas, no comprendidos dentro de este contrato de concesión y que legalmente deban ser prestados por tales autoridades e instituciones públicas como parte de la actividad portuaria en Puerto Caldera.

Igualmente, la Administración Concedente se compromete a que dichas autoridades e instituciones públicas prestarán sus actividades en coordinación y cooperación con el Concesionario y dentro de los horarios en que se desarrollen las actividades en el puerto, para facilitar la prestación de los servicios portuarios de manera que no los entorpezcan, interfieran o atrasen, mediante convenios o protocolos que al efecto se establecerán.

Las actividades administrativas no comprendidas en este contrato son las siguientes:

- Fuerza Pública y Policía
- Policía Judicial
- Migración y extranjería
- Servicio Aduanero
- Capitanía de Puerto
- Guardacostas
- Ayudas a Navegación, Faros y Boyas
- Servicios de Pilotaje y lanchas
- Servicio de Remolcadores

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- Servicio de Bomberos
- Servicios Meteorológicos
- Servicios de Sanidad y Agricultura

CAPÍTULO II

2 DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES

2.1 OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONCESIONARIO

El Concesionario tendrá las obligaciones y derechos indicados en la LCOP, el Reglamento, este contrato de concesión y el Cartel de la Licitación. Asimismo, estará obligado a cumplir los compromisos adquiridos en su oferta y en cualquier otra manifestación formal documentada que haya aportado adicionalmente durante el procedimiento del concurso, o aceptado en la formalización o ejecución del presente contrato, así como las demás obligaciones que por su actividad le demande el ordenamiento jurídico costarricense.

La Administración Concedente reconoce que las condiciones bajo las cuales se licitó y adjudicó la concesión, son vitales para la viabilidad financiera del contrato. No obstante lo anterior, en el ejercicio de sus potestades de imperio, la Administración Concedente podrá tomar la decisión de otorgar concesiones de gestión de servicios portuarios en la vertiente del Pacífico y en caso de que estas concesiones afecten el equilibrio económico del Concesionario, deberá compensarlo siguiendo los procedimientos establecidos en este contrato.

La Administración Concedente declara que con anterioridad a la publicación de la licitación pública internacional 03-2001-CNC el Gobierno de la República había conferido las siguientes autorizaciones para el uso de instalaciones portuarias, ubicadas fuera del Complejo Portuario de Puerto Caldera, en el manejo de productos a granel así:

- a) LAICA: Azúcar y sus derivados según lo establece el decreto ejecutivo 3652-T.-
- b) FERTICA: Fertilizantes o materias primas para la producción propia de estos en sus instalaciones según lo ha venido realizando hasta la fecha de la firma del presente contrato.

La Administración Concedente asegurará al Concesionario el goce pacífico del derecho a utilizar las instalaciones y desempeñar los servicios conforme a los términos de este contrato.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

La Administración Concedente garantiza al Concesionario que dentro del área de la concesión, el Concesionario será el único prestatario del servicio público de carga y descarga de productos a granel, objeto de este contrato de concesión.

2.1.1 Capital social de la sociedad concesionaria

De conformidad con lo establecido en los artículos treinta y uno y cuarenta y seis inciso 1 de la LCOP, los artículos cuarenta y cinco punto tres y setenta y tres punto tres del Reglamento a la LCOP y el Cartel y salvo que la Administración Concedente lo apruebe de previo, en ningún caso el Adjudicatario de la Concesión podrá tener una participación inferior al cincuenta y uno por ciento del capital social de la Sociedad Concesionaria. El traspaso de hasta el cuarenta y nueve por ciento restante de las acciones no requerirá la aprobación previa de la Administración Concedente, en tanto que las personas que adquieran las acciones no tengan ningún impedimento para contratar con la Administración Concedente; sin embargo deberá notificar sobre tal traspaso.

Asimismo, el Concesionario deberá comunicar a la Administración Concedente, cualquier modificación del capital social.

2.1.2 Obligación de información

El Concesionario tendrá la obligación de facilitar la fiscalización por parte del INCOP, así como de cualquier otra entidad fiscalizadora de la Administración Pública Costarricense, que por ley tenga competencia para ello. Para estos efectos, el Concesionario estará en la obligación de brindar, dentro de plazos razonables y nunca superiores a los conferidos en este Contrato, el Cartel de la Licitación o por el ordenamiento jurídico costarricense, toda la información que el INCOP le solicite para hacer efectiva su facultad de fiscalización. En el capítulo 6 INFORMES SOLICITADOS AL CONCESIONARIO, se detallan los informes que deberá presentar el Concesionario.

Sujeta a las limitaciones establecidas en el ordenamiento jurídico costarricense y en este Contrato, el INCOP podrá efectuar auditorías de los registros y de toda otra documentación del Concesionario en cualquier momento que lo solicite, en tanto las labores se lleven a cabo dentro del horario de trabajo normal del Concesionario.

Asimismo, el Concesionario mantendrá informado al INCOP por escrito, sobre los precios por los servicios complementarios brindados en el área de la concesión, así como sobre toda variación de los mismos. El informe deberá ser emitido dentro de los cinco días hábiles siguientes a la implementación del precio o su variación, en caso de omitirse la comunicación se aplicará la sanción estipulada en la cláusula 4.11.6.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

2.1.3 Responsabilidad por trabajos y servicios

Los trabajos que demanden la ejecución de las obras de construcción, la explotación y la prestación de los servicios a que se refiere el Cartel de la Licitación y este Contrato, se ejecutarán por cuenta y riesgo de la Sociedad Concesionaria, estando a su cargo todos los gastos necesarios hasta su total conclusión. En ningún caso la Administración Concedente será responsable por las consecuencias derivadas de dichos trabajos ni de los contratos con terceros que celebre la Sociedad Concesionaria. Ésta eximente de responsabilidad de la Administración Concedente será obligatoriamente consignada por la Sociedad Concesionaria en todos los contratos que llegue a formalizar con cualquier tercero.

La Sociedad Concesionaria será responsable frente a la Administración Concedente por los daños y perjuicios que puedan derivarse de cualquier subcontratación.

2.1.4 Daños a terceros

El Concesionario está obligado a adoptar todas las medidas que sean razonables para evitar daños a terceros y al personal que trabaja en la construcción de la obra o en la explotación del servicio. Igualmente deberá tomar todas las precauciones para evitar daños a la propiedad de terceros y al ambiente.

El Concesionario será el único responsable de todo daño y perjuicio, de cualquier naturaleza, que con motivo de la construcción de la obra o la explotación del servicio ocasione a terceros, al personal de la obra, a la propiedad de terceros o al ambiente, a menos que los daños le sean imputables a la Administración Concedente por medidas que el INCOP le impuso al Concesionario o hubieren sido ocasionados por eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

En caso de que se produzca un daño a terceros debido al acatamiento de instrucciones u órdenes del INCOP, para que se exima de responsabilidad al Concesionario, éste antes de ejecutar la orden o instrucción, deberá haber advertido formalmente, de forma clara, precisa y por escrito al INCOP de los posibles efectos que la ejecución de esa orden o esa instrucción pueda ocasionar.

2.1.5 Auxiliar de la función aduanera

Según lo dispone La Ley General de Aduanas y su Reglamento el Puerto de Caldera constituye zona primaria o de operación aduanera, por lo que el Concesionario queda obligado a obtener la condición de Auxiliar de la Función Pública Aduanera para poder ejercer las operaciones aduaneras de manejo y depósito de mercancías establecidas en este contrato.

De conformidad con lo anterior el Concesionario deberá de solicitar ante la Dirección General de Aduanas la condición de Auxiliar de la Función Aduanera que requiera,

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

para lo cual deberá de cumplir con todos los requisitos descritos en los artículos 28 y siguientes de la Ley General de Aduanas y su Reglamento. La Administración Concedente brindará apoyo al Concesionario a fin de lograr que éste último adquiera la condición de Auxiliar de la Función Aduanera.

Dicha condición deberá mantenerse en todo momento durante todo el plazo de la concesión.

**2.2 OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DE LA ADMINISTRACION
CONCEDENTE Y DEL INCOP.**

La Administración Concedente tendrá las obligaciones y derechos indicados en la LCOP, su Reglamento, en el Cartel de la Licitación, y en este contrato de concesión, las cuales incluyen pero no se limitan a:

- a) Atender debidamente los compromisos asumidos en este contrato en forma completa y oportuna.
- b) Ejecutar la construcción y el mantenimiento de las obras de abrigo contenidas en la cláusula 3.2.5 que en su criterio considere necesarias para mitigar la acción del mar tanto en el atraque de las naves como en los procesos de sedimentación en el canal de acceso y las áreas de aguas abrigadas, que garanticen la operación de las obras objeto de la concesión.

Corresponderá al INCOP pero no se limitan a:

- a) Asegurar que se ha cumplido con el pago total de las obligaciones y compromisos con la fuerza laboral de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 1.9 de este contrato.
- b) Entregar en un solo acto la posesión de todos y cada uno de los bienes afectados a la concesión descritos en la cláusula 1.6, sin que existan o pesen sobre ellos, ocupantes en precario, ocupantes por mera tolerancia, comodato, arrendamientos, usufructos, gravámenes, reclamos, juicios, disputas entre instituciones, o limitaciones de cualquier naturaleza o cualquier título, que de una forma o de otra directa o indirectamente limiten o restrinjan el derecho de concesión que mediante este instrumento se transfiere.
- c) Elaborar junto con el Concesionario un acta de entrega de los bienes afectados a la Concesión, tanto al inicio como al finalizar la misma en la que se precisarán con todo detalle su descripción y estado.
- d) Implementar oportunamente el procedimiento de ajuste de tarifas de conformidad con los términos de la legislación vigente, este contrato y el Cartel.
- e) Mantener el equilibrio económico y financiero de este contrato durante todo el plazo de vigencia del mismo, cuando proceda de conformidad con la cláusula 4.7.4.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- f) Atender debidamente los compromisos asumidos en este contrato en forma completa y oportuna.
- g) Prestar la adecuada colaboración al Concesionario para que este pueda ejecutar sin obstáculos ni retrasos en forma idónea el objeto de la Concesión.
- h) Cumplir con la obligación estipulada en la cláusula de dragado especificadas en la cláusula 3.2.4 de este contrato.
- i) De conformidad con lo establecido con el artículo 49 de LCOP, la Administración Concedente deberá de garantizar el derecho de defensa del Concesionario en cualquier actuación que de forma alguna afecte, limite o altere los derechos del Concesionario.
- j) Seguir el proceso administrativo indicado en este contrato y en el cartel para los efectos de sanciones e indemnizaciones.

Asimismo, la Administración Concedente estará obligada a cumplir con los compromisos y disposiciones que haya manifestado dentro del procedimiento de contratación administrativa, siempre y cuando se hayan hecho constar en documentos suscritos por los personeros competentes de la Administración Concedente.

La Administración Concedente, garantiza que no hay contratos pre-existentes que afecten, limiten, o restrinjan la operación del Concesionario. Asimismo, la Administración Concedente garantiza que, al día de entrega de las instalaciones del Puerto al Concesionario, todos y cada uno de los contratos por servicios, suministros o cualesquiera otros que estuvieren vigentes y que pudieren afectar la operación del Concesionario, han sido finalizados y cubiertos los costos correspondientes.

La Administración Concedente, libera al Concesionario de toda y cualquier responsabilidad y se compromete a mantener al Concesionario incólume de cualquier reclamo, acción, arbitraje, acción judicial, que un tercero pudiere tener por una relación jurídica anterior a la fecha de la firma de este contrato con el INCOP o el Gobierno de la República. Cualesquiera gastos que el Concesionario tenga que incurrir para defenderse de los actos anteriores, serán cubiertos por la Administración Concedente respetando las regulaciones que al respecto existen en cuanto a honorarios profesionales.

2.2.1 Unidad Técnica de Supervisión y Control

El INCOP, a través de la Unidad Técnica de Supervisión y Control, encabezada por un director general, fiscalizará la ejecución del contrato en todas sus diferentes etapas. Dicha Unidad Técnica podrá contar con el apoyo y asesoría de consultores especializados contratados a los efectos y con la colaboración técnica y financiera del MOPT, en virtud de su condición de integrante de la Administración Concedente, de conformidad con lo establecido en los artículos 102 y 108 de la LCA y de su Reglamento General, respectivamente.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

El Concesionario se encuentra obligado a ofrecer al INCOP todas las facilidades necesarias para el ejercicio de las potestades de fiscalización y control que le son inherentes.

La Unidad Técnica deberá estar conformada desde el inicio del período de transición, debiendo comunicar por escrito al Concesionario su conformación y el plazo por el cual han sido nombrados sus miembros. Asimismo, cualquier cambio que se produzca en la conformación de la Unidad Técnica deberá ser comunicado de previo al Concesionario.

El efectivo ejercicio del derecho de fiscalización se ejercerá por parte del INCOP de conformidad con las normas y especificaciones contenidas en el Cartel de la Licitación y de este contrato.

La inspección se mantendrá durante todo el período de la concesión.

En particular corresponderá a la Unidad Técnica, entre otras funciones:

- a) la conveniencia de introducir modificaciones o señalar, en forma razonada, posibles correcciones en la ejecución del contrato;
- b) tomar oportunamente las providencias necesarias para que el Concesionario o los subcontratistas de éste, se ajusten al estricto cumplimiento de las condiciones, especificaciones y plazos establecidos en el contrato, y demás obligaciones implícitas en éste.
- c) asesorar y recomendar a la Administración Concedente para formar criterio sobre la eventual acción que deba tomar para la eventual aplicación de las multas o bien recomendar la ejecución de las garantías;
- d) asesorar y recomendar a la Administración Concedente para formar criterio sobre la eventual acción que deba tomar para la eventual rescisión o resolución del contrato, cuando exista fundamento para ello;
- e) el control del cumplimiento de las normas técnicas de la operación;
- f) el control del cumplimiento de las disposiciones relativas al Servicio y Operación de la obra;
- g) monitorear todos los servicios y los volúmenes asociados, brindados en el marco del presente contrato;
- h) comprobar en todo momento que el Concesionario aplica correctamente las tarifas autorizadas;
- i) revisión de la información estadística entregada por el Concesionario;
- j) comprobar si el Concesionario desarrolla su negocio dentro de los términos de las condiciones económicas previstas en la licitación y su oferta;
- k) controlar el cumplimiento del Plan de Calidad y de mantenimiento y operaciones por parte del Concesionario;
- l) demás aspectos relacionados con la ejecución del contrato.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

En caso de incumplimiento de obligaciones del Concesionario durante la explotación, la Unidad Técnica de Supervisión y Control notificará la infracción detectada al Concesionario según el procedimiento indicado en la cláusula 4.11.7 de este contrato.

La ausencia de fiscalización por parte del INCOP no exime al contratista de cumplir a cabalidad con sus deberes, ni de la responsabilidad que de ellos se derive.

Las labores de fiscalización durante la etapa de construcción serán realizadas por el ITO, perteneciente a la Unidad Técnica, de conformidad con las disposiciones de la siguiente cláusula.

2.2.1.1 Inspector Técnico de Obra (ITO)

Para todos los efectos del contrato se entenderá por Inspector Técnico de la Obra al profesional, al que la Unidad Técnica le haya encargado de velar por la correcta construcción de la obra. La inspección de la construcción se mantendrá durante todo el período de construcción de la obra. El INCOP, a través del Inspector Técnico de la Obra controlará el cumplimiento del contrato en todos sus aspectos, durante la etapa de construcción.

Las principales responsabilidades del Inspector Técnico de la Obra son:

- a) Autorizar el inicio de la construcción.
- b) Aprobar el programa de trabajo de la etapa constructiva aportado por el Concesionario.
- c) Llevar el control adecuado de la programación completa de la obra definida por el concesionario y aprobado por el INCOP, así como el reconocimiento de la ampliación del período constructivo conforme a los reportes entregados por el concesionario que justifiquen eventuales atrasos producidos por factores ajenos a su control que afecten el desarrollo de las obras conforme a la programación definida.
- d) Velar por el cumplimiento de las normas técnicas definidas para la construcción de la obra.
- e) Realizar reuniones mínimo una vez al mes o cuando las condiciones de las obras lo ameriten, conjuntamente con los responsables del proyecto por parte del Concesionario, con el objeto de coordinar todas las acciones atinentes al proceso constructivo, según las responsabilidades de las partes. El Inspector Técnico de la Obra deberá preparar una ayuda de memoria de tales reuniones las que deberán ser firmadas a satisfacción del Concesionario

Las demás funciones y tareas definidas en las bases para lo cual el concesionario deberá brindarle en forma oportuna las facilidades e información que el Inspector Técnico de la obra requiera.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

2.2.2 Certificación de seguridad portuaria

El Puerto de Caldera ha sido certificado por las Autoridades competentes designadas por el Gobierno de la República, por haber cumplido con lo establecido en el Código Internacional para la Protección de los Buques y las Instalaciones Portuarias (PBIP) y será entregado al concesionario en cumplimiento con dichas disposiciones.

Durante el proceso de entrega de las instalaciones portuarias al Concesionario, se hará entrega a éste, el plan de protección de dichas facilidades.

El Concesionario se compromete a conservar las condiciones necesarias para mantener, durante todo el periodo de la Concesión, la certificación de seguridad portuaria que actualmente tiene el Puerto Caldera.

El incumplimiento de cualquiera de las partes a las estipulaciones de la presente cláusula constituirá falta grave al presente contrato.

CAPÍTULO III

3 BASES TECNICAS

3.1 INTRODUCCION

El proyecto a ejecutar consiste en la construcción, mantenimiento y explotación de una Terminal especializada de productos a granel en el Puerto de Caldera conforme a los términos del cartel y del presente contrato. Para garantizar la continuidad de la prestación del servicio público de carga y descarga de productos a granel, la Administración Concedente otorga al Concesionario, con fundamento en el artículo 43 de la LCOP y los artículos 4 y 14 de la LGAP, el derecho de prestar los servicios objeto de este contrato en el frente de atraque actual, a partir del inicio de la concesión y hasta que entre en operación la nueva terminal.

El proyecto será construido por etapas de conformidad con los niveles de servicio y el promedio de productividad establecidos en la cláusula 3.2 siguiente y de acuerdo con el programa de trabajo presentado por el Concesionario y aprobado por el INCOP.

3.2 DESCRIPCION DE OBRAS A REALIZAR

El Concesionario debe planear, diseñar, construir y financiar las siguientes obras:

La construcción de un nuevo atracadero dotado de una profundidad mínima de -12,00 m., equipado de todas las facilidades para el manejo de productos a granel, así como la construcción de un sistema para el almacenamiento de los productos a granel descargados, ubicado en el área indicada en la cláusula 1.6 de este contrato.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Proveer e instalar sistemas de transferencia (bandas transportadoras) aptos para el manejo de diferentes productos a granel, garantizando mayor productividad, disminución de la contaminación debido a derrames, pérdidas y asegurando una separación total entre los productos durante todo el proceso de transferencia entre las bodegas de las embarcaciones y los silos, así como en las entregas a partir de estos últimos.

Proveer e instalar los equipos necesarios para la operación de la descarga de productos a granel incluyendo facilidad de control y de pesaje.

Todas las calles patios, accesos, edificaciones y demás infraestructura especificada en los planos aprobados por el INCOP o aquella que posteriormente fuera necesaria construir y aprobada por el INCOP.

El proyecto a ejecutar está comprendido en el plan de Infraestructura presentado por el Adjudicatario con su oferta técnica, tomando como referencia los diseños preliminares elaborados por el consorcio IMNSA – Haskoning en el estudio realizado en el año 1997 “Servicios de Consultoría para el Diseño Preliminar de la Terminal Granelera de Caldera”, únicamente para aquellos elementos u obras que forman parte del objeto de este contrato de concesión que se encuentran relacionados tanto en la sección 1.3 “Presupuesto Oficial de la Obra” del Cartel de Licitación, como en la oferta técnica del adjudicatario.

El INCOP podrá autorizar alternativas para la construcción, o modificación de las obras, propuestas por el Concesionario siempre y cuando éstas estén debidamente aprobadas por las instituciones competentes, y signifiquen una mejora en la concepción del proyecto, en el entendido que éstos sólo podrán ejecutarse con la autorización del ITO.

La Administración Concedente, con fundamento en la recomendación del Consultor del Proceso, HPC y la División Marítimo Portuaria del MOPT y por convenir al interés público, el interés de los usuarios y a los planes de expansión futura de Puerto Caldera, ha aprobado una solicitud del Concesionario para cambiar de sitio la ubicación de la nueva Terminal Granelera, de forma que se construirá perpendicular al extremo Noreste del muelle número tres, en una dirección de noventa grados con respecto a la pantalla de atraque, según se indica en el plano y estudios técnicos correspondientes que se adjunta como Anexo 4.

El Concesionario se compromete a construir, por el monto estimado en su oferta, todas las obras necesarias y adicionales que se requieran para construir y dejar en operación la nueva Terminal de granos contempladas en el proyecto original y las derivadas del cambio de ubicación del muelle, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 4.7.4.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

3.2.1 Presentación de los diseños para la construcción

El Concesionario deberá elaborar la planificación de la obra del nuevo puesto de atraque, los diseños y los planos para cotizar la construcción de las obras de conformidad con los diseños preliminares o conceptuales presentados como referencia y aceptados en la Oferta Técnica, o los alternativos presentados por el Concesionario y aceptados por el INCOP.

Los diseños con los cuales se cotizará la construcción, especificaciones técnicas y generales para la ejecución del proyecto y planos deberán ser presentados para la aprobación por el INCOP al menos dos meses antes de iniciarse la construcción de la respectiva obra o grupo de ellas.

Dichos diseños deberán contener los siguientes elementos como mínimo:

- a) memoria descriptiva del proyecto.
- b) plano de vista general y localización de obras, muelles, planta y cortes; concepción estructural.
- c) informe de Mecánica de Suelos con pruebas y resultados obtenidos.
- d) plano de cimentaciones.
- e) planos de Infraestructura.
- f) planos estructurales de vigas, losas y estribos.
- g) memoria de cálculo sísmico y estructural.
- h) accesos por tierra y áreas auxiliares (de estacionamiento, etc.).
- i) diagrama esquemático de los sistemas de desagües pluviales, suministros de agua, desagües de aguas servidas, protección contra incendios, de electricidad, alumbrado.
- j) plano de dragado capital.
- k) planos estructurales del muelle granelero y su puente de acceso y duques de amarre y su acceso.
- l) planos de superestructuras, incluyendo detalles sobre los equipos, edificios y áreas para el futuro desarrollo incluyendo rieles de desplazamiento de equipos.
- m) listas de cantidad de obras.
- n) especificaciones Técnicas Especiales.
- o) cronogramas: Diagrama de barras mostrando el programa de tiempo propuesto para:
 - 1. investigaciones de campo,
 - 2. replanteo de las obras a ejecutar
 - 3. diseños,
 - 4. aprobaciones necesarias para poder ejecutar las obras,
 - 5. construcción,
 - 6. adquisición e instalación de equipamientos,

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

El Concesionario presentará, a medida que estén disponibles y dentro de los plazos señalados en este contrato, avances de planos, de memorias de cálculo y de especificaciones generales y técnicas para su revisión y, en su caso, aprobación por el INCOP.

Las presentaciones se separarán por categorías o grupos de obras de acuerdo con las etapas en que se divide el periodo de construcción de la siguiente forma:

Primera Etapa:

- 1) Edificios, conexión de servicios públicos, vías y pavimentos.
- 2) Fundación de los silos y del almacén.
- 3) Silos y almacén.

Segunda Etapa:

- 4) Bandas transportadoras.
- 5) Sistema de descarga.
- 6) Nuevo muelle y dragado capital.

3.2.2 Especificaciones de diseño

Los materiales de construcción del nuevo muelle deberán ser consistentes y protegidos de la atmósfera húmeda y de la corrosión, basados en una durabilidad de vida útil mínima de 50 años;

El muelle y todos sus accesorios, así como el alcance de equipo de manejo de carga deberán ser diseñados para atender buques de 42.000 toneladas de peso muerto, con una eslora de 260 metros y una manga de 32,50 metros (equivale al buque de diseño).

Las condiciones ambientales para el diseño deberán considerar vientos de una intensidad mínima de 37Km/hora sobre los buques y 110 Km/hora en equipamientos y edificios.

Las temperaturas corresponden al rango usual en la región de Caldera y oscilan entre 10 y 45 grados centígrados.

La intensidad de precipitaciones deberá contemplar un volumen de 150 mm/hora, las mareas máximas se considerarán con una altura máxima de 3 metros aproximadamente, considerando que el cero de referencia o Datum del puerto es el nivel medio de bajamares de Sicigia.

Todas las nuevas edificaciones a construir, así como su equipamiento deberán cumplir con lo establecido en el Código Sísmico de Costa Rica.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

3.2.3 Plan de autocontrol de calidad de las obras

Durante la etapa de diseño y construcción de obras civiles así como durante el diseño y fabricación de los equipos, y con la finalidad de asegurar la calidad de la construcción de todas las obras que conforman la concesión, el Concesionario deberá implementar el Plan de Autocontrol, aprobado por el INCOP en la etapa de diseño, cuyo objetivo fundamental es velar para que la vida útil de la obra y la calidad de todos los componentes de la obra sean para la cual han sido diseñadas, que deberá contener la descripción y definición de los procedimientos de controles y ensayos, indicando tipo, norma, especificaciones de la prueba aplicada y cantidad a realizar para asegurar el cumplimiento de los estándares de diseño.

3.2.4 Obras de dragado a ser ejecutadas por las partes

Las partes reconocen y declaran que las condiciones de operación del Puerto de Caldera, como una eficiente unidad portuaria, dependen del seguro y continuo acceso, tanto en el canal de acceso, como en sus dársenas de maniobra y los puestos de atraque.

Por lo anterior, se considera necesario establecer un mecanismo o procedimiento que asegure la continuidad en la operación del puerto, sobre todo tomando en cuenta que al momento de licitar el proyecto, se estableció como una de las responsabilidades del Concesionario el dragado capital para obtener por primera vez la profundidad necesaria con el fin de habilitar el nuevo puesto de atraque y el dragado de mantenimiento en su frente de atraque. Asimismo, el cartel estableció como responsabilidad de la Administración Concedente el dragado de mantenimiento del canal de acceso y las dársenas de maniobras y el área interna adyacente al rompeolas denominada zona 3 en el plano de dragado del anexo 2.

Por razones de conveniencia, oportunidad, economía, mérito e interés público, la Administración Concedente, con la aceptación del Concesionario, amplía las características de las obras y los servicios contratados, para que este último asuma a su nombre, por cuenta y bajo responsabilidad propia, el dragado de mantenimiento de todas las áreas que le correspondían a la Administración Concedente durante todo el periodo de la concesión. En consecuencia y en complemento con su obligación de dragado capital y de mantenimiento del nuevo puesto de atraque, le corresponderá al Concesionario realizar todo lo correspondiente a las obras de dragado de mantenimiento de la dársena de maniobras, el canal de acceso en Puerto Caldera y la zona contigua al lado interior del rompeolas, lo que incluye su planeación, contratación, ejecución, aseguramiento y garantías para procurar una operación eficiente y segura del Puerto, incluyendo el primer dragado de mantenimiento al entrar a operar el puerto. La ampliación del presente Contrato para incrementar las obras de dragado de mantenimiento referidas serán consideradas como parte del 25% de nuevas inversiones regulado en el artículo 28 de la LCOP.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

En razón de los análisis realizados para concluir sobre la conveniencia de unir esfuerzos para la ejecución del dragado, el INCOP compensará al Concesionario por la ampliación del presente Contrato para incrementar las obras de dragado de mantenimiento referidas, la suma de US \$246.500,00 por año, que es una cifra constante por todos los años de la concesión, pagadera en tractos trimestrales. El análisis de la conveniencia de este monto se realizó comparando resultados a valor presente, ver el ANEXO 3, denominado "Análisis de Alternativas, costos y rentabilidad para que los concesionarios realicen el dragado de todas las áreas, dentro del marco de los contratos de Concesión". Estos recursos serán complementarios a los ya estimados por el Concesionario en su oferta para la realización del dragado de mantenimiento que originalmente le correspondía al frente de su puesto de atraque.

El INCOP deberá girar trimestralmente el monto convenido, cinco días antes de la fecha en que el Concesionario debe hacer el pago trimestral por concepto de canon anual según lo expresa la cláusula 4.8.3 de este contrato.

De conformidad con esta cláusula el Concesionario deberá de mantener, con la tolerancia indicada en el siguiente párrafo, las profundidades que se indican en el plano y las especificaciones técnicas de dragado que constituye el Anexo 2.

de este contrato. El Concesionario debe dragar cuando las profundidades no permiten la operación del puerto bajo condiciones seguras.

Las profundidades están referidas al nivel medio de bajamares inferiores (mareas medias de sicigias); sin embargo, a efectos de determinar la frecuencia y la necesidad de las tareas de dragado, se establece una tolerancia de 1.50 metros en la zona interna del espigón del rompeolas y en las demás áreas de 1.00 metros para la dársena y frente de atraque. El Concesionario se obliga a dragar con carácter de mantenimiento las zonas indicadas en el plano del Anexo 2 cuando los volúmenes sean iguales o superiores a 400.000 metros cúbicos.

El Concesionario presentará los informes de sondeo solicitados en el capítulo 6 de este contrato.

Para establecer las zonas para el depósito de los materiales de dragado, el INCOP obtendrá las autorizaciones de la SETENA con base en la documentación presentada por el Concesionario, de conformidad con las disposiciones o directrices de la autoridad ambiental.

Cuando la Administración realice ampliaciones en el rompeolas o su espigón, durante el período de la concesión que produzca una reducción en los volúmenes de sedimentación anual, se ajustará el aporte de la Administración en forma directamente proporcional a dicha reducción, tomando como referencia el informe final "Estudio de sedimentación y dragado Puerto Caldera, Costa Rica", realizado por la firma Royal Haskoning para el Concesionario de fecha Marzo 2004, en el cual se utilizó para los cálculos el modelo matemático "UNIVEST" según el ANEXO 3 de este contrato.

CONTRATO

Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

El modelo y los estudios realizados estiman que cuando el espigón del rompeolas pierda la capacidad de regular la entrada de sedimentos a la zona protegida del puerto, el volumen de sedimentación anual máximo será de 125.000 m³, por lo que se estima un volumen total a dragar en todo el plazo de la concesión de 2.804.000 m³, de los cuales 1.962.650 m³ le corresponde al concesionario y un total de 346.000 m³ le hubiera correspondido a la Administración, más un estimado de 495.000 m³ por el dragado inicial previo a la entrega a los concesionarios del puerto. Con esta tasa de sedimentación antes indicada y el escenario del cartel a la Administración se estima le correspondía un total de 841.350 m³.

Las partes están de acuerdo en que la compensación que hará la Administración Concedente al Concesionario por la ampliación del presente Contrato para adicionar las obras de dragado que le correspondían a la Administración Concedente, son ajenas al cobro de tarifas, por lo que su compromiso de realizar los dragados de mantenimiento en esas áreas, no puede ser utilizado como argumento para ajustar las tarifas pactadas en este contrato. Sobre estos ingresos no se pagará canon.

El Concesionario deberá establecer con el concesionario que tiene a su cargo la gestión de servicios públicos de la terminal de carga general, las acciones de coordinación que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones de dragado capital y de mantenimiento que les corresponden.

3.2.5 Responsabilidad y obras en el rompeolas

La Administración Concedente es responsable por realizar todos los trabajos de conservación, mantenimiento o reparación de la estructura del rompeolas, por lo que el Concesionario deberá dar todas las facilidades para permitir en forma coordinada el paso de equipos y maquinaria a la zona donde se requiera efectuar mejoras al rompeolas.

Como resultado de un oleaje extraordinario que golpeó la costa del Pacífico de Costa Rica durante los días 26 y 27 de mayo de 2002, se le ocasionaron serios daños al rompeolas del Puerto de Caldera, lo que produjo la pérdida parcial de la sección transversal en una longitud de aproximadamente sesenta metros del espigón del mismo.

La Administración Concedente declara que la existencia de dicho espigón tiene una alta incidencia en la viabilidad del proyecto y por lo tanto se compromete a su reconstrucción total, cuya finalización no ha de extenderse más allá del período de construcción de la Terminal granelera y en concordancia con la sección transversal sugerida en el estudio de las causales de la afectación del rompeolas, realizado por el consultor del MOPT, con fecha noviembre del 2.004. La Administración Concedente se compromete a reconstruir el rompeolas a su costo, en una longitud de entre 360 y 395 m.

Asimismo, la Administración Concedente se compromete al mantenimiento y conservación de las obras de abrigo y protección de las áreas de aguas abrigadas del

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

puerto (rompeolas y espigón), y se hace responsable ante el Concesionario y terceros de las consecuencias producidas por eventos previsibles que pudieren suceder en el futuro y que era su responsabilidad ejecutarlos.

El incumplimiento a las estipulaciones de la presente cláusula constituirá falta grave, sin perjuicio de las indemnizaciones patrimoniales correspondientes.

3.2.6 Rendimiento del sistema de descarga

Durante la primera fase de operación (período de la contrapartida) y mientras opere en el puesto N°1 de Puerto Caldera, el Concesionario deberá lograr una productividad portuaria efectiva de 450 toneladas/hora de buque atracado y operable por clima.

La productividad mínima nominal de los equipos de descarga para graneles en la nueva Terminal Granelera debe ser de 800 toneladas/hora. La productividad portuaria efectiva será de 600 toneladas/hora una vez que se inicie el período de explotación de la concesión.

Por otra parte, la productividad mínima nominal del equipo de descarga para otro tipo de graneles, como el de fertilizantes deberá ser de 800 toneladas/hora.

Se exceptúan de lo anterior productos a granel como lo son el carbón, el klinker, coque, yeso y otros con los que no es físicamente posible alcanzar los indicados promedios de descarga.

Las productividades portuarias efectivas de descarga del período de explotación indicadas en esta cláusula se evalúan en periodos semestrales tomando en cuenta el clima y siempre y cuando las características técnicas del buque, la distribución de carga por escotillas y las condiciones de la carga lo permitan, es decir no se computarán los tiempos perdidos que no le sean imputables al Concesionario. Para efectos del cómputo de las productividades se utilizará el registro de acontecimientos ocurridos durante la estadía del buque, denominado "statement of facts" de las respectivas naves.

3.3 INICIO DE LA CONCESIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.3.1 Período de transición

El Periodo de Transición no será mayor de tres meses, a partir del día hábil siguiente de la notificación al Concesionario por parte del INCOP, del refrendo del Contrato por la Contraloría General de la República el cual culminará con la orden de inicio emitida por el INCOP, previa verificación de las condiciones precedentes de la cláusula 3.3.3.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Las partes podrán acordar el vencimiento anticipado del periodo de transición y la emisión de la orden de inicio, siempre y cuando se haya verificado el cumplimiento de las condiciones precedentes.

3.3.2 Programa de transición

Durante la Transición, el INCOP cooperará con el Concesionario en todas las tareas necesarias para garantizar que este último cuenta con todas las condiciones y esté en capacidad de iniciar la concesión sin contratiempos.

De conformidad con el artículo 17 inciso a) de la LCOP, la Administración Concedente colaborará con el Concesionario en la obtención de la Viabilidad Ambiental.

Dentro de los tres días posteriores al refrendo, se integrará una comisión de transición integrada por tres miembros de la Unidad Técnica y tres representantes del Concesionario.

La Comisión elaborará de inmediato un Programa de Transición, el cual deberá ser práctico y eficaz para que el Contrato se inicie exitosamente. El Concesionario deberá realizar un amplio proceso preliminar de debida diligencia para familiarizarse completamente con el proyecto, para coordinar con las Instituciones Públicas prestadoras de servicios públicos que se relacionen o puedan afectar la ejecución del proyecto y para estar en capacidad de iniciar la concesión al recibo de la Orden de Inicio correspondiente por parte del INCOP.

3.3.3 De la orden de inicio de la concesión y sus condiciones precedentes

Son condiciones precedentes a la orden de inicio de la concesión las siguientes:

- a) Que el Concesionario cuenta con la viabilidad ambiental del proyecto aprobada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y haya presentado la garantía ambiental correspondiente. El Concesionario no será responsable de retrasos o negación en la obtención de esta viabilidad ambiental, si hubiere cumplido con todos los trámites y requisitos exigidos por la SETENA en el FETER y esta última no hubiere otorgado la viabilidad requerida.
- b) Que el Concesionario tiene suscritos y vigentes los seguros indicados en este contrato, de conformidad con el borrador preliminar que fue aprobado por el INCOP, con excepción de las pólizas de Todo Riesgo Construcción y de Obras Terminadas. Cualquier modificación a los términos y condiciones de las pólizas, requerirán de la aprobación previa y por escrito del INCOP.
- c) Que el Concesionario ha rendido las garantías de cumplimiento exigidas en este contrato.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- d) Que el Concesionario ha constituido el Fideicomiso para garantizar el pago inicial de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.8.2.
- e) Que el Concesionario ha cumplido con la presentación y todos los requisitos para contar con la autorización para actuar como Auxiliar de la Función Pública Aduanera.
- f) Que en la eventualidad de que a la fecha de la emisión de la orden de inicio, el INCOP aún no hubiere liquidado las indemnizaciones laborales y los finiquitos laborales a todos los trabajadores de dicha Institución, deberá ésta demostrar que cuenta con la totalidad de los fondos, líquidos y sin limitaciones, requeridos para esos efectos.
- g) Que el INCOP tenga aprobado la autorización para que el Concesionario aplique durante el período de contrapartida las tarifas vigentes al INCOP.

A más tardar en la fecha en que se emita la Orden de Inicio de la concesión, los funcionarios designados por el INCOP en conjunto con el Concesionario realizarán el acto de entrega y recibo de los bienes comprendidos en este contrato de concesión y suscribirán el acta a que se refiere la cláusula 1.6 anterior.

3.3.4 Plazo para la construcción total de la obra

El Concesionario tendrá treinta y seis meses para realizar la construcción total de la obra una vez cumplidos los requisitos de la cláusula siguiente.

3.3.5 Requisitos precedentes al inicio de la construcción

Las obras de construcción, del proyecto, deberán iniciarse seis meses (6) desde la fecha en que el INCOP le comunique al Concesionario por escrito que el contrato ha sido refrendado por parte de la Contraloría General de la República y previo cumplimiento de las condiciones precedentes para la orden de inicio. Si por razones imputables al Concesionario no se cumple con el plazo establecido, el INCOP procederá a cobrar la multa establecida en las Bases Económicas de este contrato.

El Concesionario, a satisfacción del INCOP, dará inicio a la construcción de las obras cuando hayan cumplido con todos los requisitos precedentes detallados a continuación:

- a) Que tiene aprobado por parte del INCOP, lo establecido en la cláusula 3.2.1
- b) Una copia certificada del compromiso firme financiero de la entidad o entidades crediticia(s) que aportará(n) el financiamiento para el proyecto. El

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

compromiso firme de financiamiento deberá indicar los términos y condiciones finales del financiamiento. El compromiso deberá ser emitido directamente por el ente financiero.

- c) El Concesionario deberá entregar un informe en el que indique que el personal clave para la ejecución de las obras, de conformidad con lo exigido en el presente Contrato, se encuentra contratado y disponible para iniciar labores a partir del inicio de la construcción.
- d) El Concesionario deberá haber constituido la póliza de seguro de Todo Riesgo de Construcción de conformidad con lo indicado en este contrato.
- e) Que tiene aprobado por parte del INCOP el Plan de autocontrol de calidad de las obras.
- f) Que cumple con las exigencias requeridas por SETENA para la construcción de la terminal para el manejo de granos debidamente aprobada por la SETENA.

3.3.6 Incumplimiento de las condiciones precedentes para la orden de inicio de la concesión y el inicio de la construcción

El incumplimiento por parte del Concesionario de las condiciones y requisitos precedentes a la orden de inicio de la concesión y para el inicio de la construcción de las obras podrá dar lugar, a juicio del INCOP, a la ejecución de la garantía de cumplimiento, y de considerarlo procedente, también, al inicio del procedimiento ordinario administrativo para la resolución del contrato.

El incumplimiento de las condiciones precedentes por parte del INCOP, dará derecho al Concesionario a solicitar, en la vía arbitral y previa autorización de la Administración Concedente, la resolución del contrato sin perjuicio de que pueda reclamar los daños y perjuicios que ello le ocasione.

3.3.7 Notificaciones

El Concesionario debe reportar al INCOP por escrito cualquier factor no previsto y ajeno a su control, que afecte negativamente el desarrollo de las obras conforme a la programación definida, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca el problema. De lo contrario, la Inspección Técnica no autorizará ninguna prórroga en el periodo de construcción contractual.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

3.3.8 Acceso a registros del concesionario

Con el propósito de comprobar cualquier dato que estime necesario en relación con la fiscalización del presente contrato, el INCOP podrá acceder previa notificación y por su cuenta, a todos los libros y medios de control que debe llevar el Concesionario.

La Administración Concedente se obliga a tratar en forma confidencial la información que obtenga en aplicación de esta cláusula que, dada su naturaleza y de conformidad con el ordenamiento jurídico, deba tener el carácter confidencial.

3.3.9 Obligaciones de proporcionar información

El Concesionario queda obligado a proporcionar durante la etapa de construcción al INCOP y a la Inspección Técnica, la información relacionada en el Capítulo VI de este contrato.

3.4 CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El Concesionario está obligado a cumplir con la Resolución que al respecto emita la SETENA para mitigar los impactos ambientales que la operación del puerto imponga sobre el medio ambiente. Durante la construcción, deberán aplicarse las recomendaciones contenidas en dicha resolución.

3.5 EFECTOS POR LA DESTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DE LA OBRA

En caso de destrucción parcial o total de la obra durante la construcción y/o explotación por causas imputables al Concesionario, éste estará obligado a su reparación total sin derecho a reembolso por parte de la Administración Concedente o ajuste en las tarifas que pagan los usuarios, o ampliación del plazo de la concesión. Si el Concesionario no cumple con su obligación de reconstruir las obras, se estará ante un incumplimiento grave y el INCOP podrá iniciar el procedimiento ordinario administrativo para la resolución del contrato, aplicando las normas de indemnización definidas en la ley, su reglamento, este contrato de concesión y el cartel; sin perjuicio de que el Concesionario pueda acudir a la vía arbitral.

En caso de destrucción parcial o total de la obra durante la construcción y/o explotación, por causas no imputables al Concesionario, sino por causas imputables a la Administración Concedente esta deberá rembolsar al Concesionario la reparación de las obras, conforme a lo establecido en las Cláusulas 4.7.4 y 4.9.1 del presente Contrato.

En caso de destrucción total o parcial de la obra durante la construcción y/o explotación por causas de fuerza mayor o caso fortuito o por causas de un tercero, el

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Concesionario quedará liberado de toda responsabilidad en cuanto a que no causó el o los daños conforme lo establecido en la cláusula 5.9.

3.6 MODIFICACIÓN DEL PLAZO DE PUESTA EN SERVICIO

Si durante la ejecución de la obra se produjeran atrasos ocasionados por fuerza mayor o caso fortuito o por causas imputables a la Administración Concedente, el Concesionario deberá presentar a la Unidad Técnica de Supervisión y Control, por escrito y antes de que transcurran ocho días hábiles desde que ocurrió el hecho, la justificación que fundamente el motivo del atraso; pasado ese período, no se aceptará justificación alguna.

En caso de que proceda, el Concesionario podrá recurrir a lo establecido en la cláusula 4.7.4.

El INCOP en un plazo que no podrá exceder en ningún caso de ocho días hábiles, estudiará el informe presentado por la Inspección Técnica y las razones invocadas por el Concesionario para justificar el atraso y resolverá sobre la ampliación del plazo. Los antecedentes sometidos a consideración del INCOP en relación con una modificación de plazo, deben incluir una reprogramación, aprobada por la Inspección Técnica, del Programa de Trabajo vigente y la actualización de la garantía respectiva.

El Concesionario no tiene derecho a prórroga de plazo por los atrasos que puedan experimentar los trabajos, a consecuencia del rechazo que efectúe la inspección técnica de materiales u obras que no cumplan con las condiciones del Contrato.

No se concederán prórrogas cuando estén vencidos los términos de ejecución previstos en el programa de trabajo.

3.7 SUBCONTRATACIONES

Independientemente de las subcontrataciones que realice, el Concesionario será siempre el responsable ante la Administración Concedente por la correcta ejecución del contrato.

En caso de que se subcontrate total o parcialmente cualquier tipo de actividad comprendida dentro de las obligaciones contractuales del Concesionario, este deberá presentar para la aprobación del INCOP la lista de los subcontratistas con sus correspondientes atestados, los cuales no podrán tener impedimento para contratar con la Administración. El INCOP deberá comunicar al Concesionario su oposición en el plazo de quince días naturales, en caso de vencido el plazo antes indicado y el INCOP no se ha manifestado, no opera el silencio positivo. En caso de subcontrataciones que no superen la suma de ciento cincuenta mil dólares, el Concesionario únicamente deberá notificar la subcontratación al INCOP con ocho días naturales antes del inicio

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

de las obras o servicios que ejecutarán los subcontratistas, con las actividades generales que ejecutarán.

En los casos en que sí se requiera aprobación del INCOP, el Concesionario deberá presentar al INCOP copia del borrador de contrato entre esta y los subcontratistas. El INCOP se podrá oponer a la subcontratación solicitada únicamente si, por razones fundamentadas en criterios técnicos y/o legales, considera que la empresa a subcontratar no reúne las condiciones mínimas exigidas normalmente para el objeto del contrato que se trate. En este último caso, el INCOP deberá comunicar al Concesionario su oposición en el plazo de quince días, en caso de vencido el plazo antes indicado y el INCOP no se ha manifestado, no opera el silencio positivo.

3.8 RECEPCIÓN DEL PROYECTO: INICIO DE LA ETAPA DE EXPLOTACIÓN

El Inspector Técnico de la Obra (ITO) en representación de la Administración Concedente, recibirá a satisfacción y en forma oficial, de conformidad con el artículo 37 de la LCOP, las obras de construcción y levantará un acta de recepción de las mismas, conforme con los diseños, planos y especificaciones técnicas previamente aprobados por el INCOP, de acuerdo con la cláusula 3.2.1 de este contrato y las eventuales modificaciones que aprueben conjuntamente las partes de este Contrato de Concesión.

En el acta de recepción se enlistarán los detalles faltantes y se determinará el plazo para concluirlos y si procede, se autorizará por parte de la Administración, el inicio de la explotación de la obra en el tanto se encuentre operativamente disponible. El plazo para concluir los detalles faltantes a que se refiere este párrafo será determinado por la Administración en cada caso particular y de acuerdo a la complejidad del trabajo a realizarse.

En el momento en que el ITO reciba las obras de construcción, el INCOP deberá dar al Concesionario la autorización para poner en servicio las obras recibidas e iniciar su explotación.

3.9 MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS

El Concesionario deberá formular y proponer al INCOP un Plan de Mantenimiento para conservar en buen estado las obras e instalaciones de la nueva terminal granelera, de manera que las condiciones de funcionamiento y seguridad sean óptimas. El mencionado Plan de Mantenimiento debe incluir las actividades relacionadas con las obras e instalaciones que están involucradas en el proyecto, debiendo estar aprobado previo a que inicie la explotación de las obras de construcción que componen la nueva terminal granelera, por lo que el Concesionario deberá someterlo a consideración y aprobación del INCOP al menos 60 días antes del inicio de la fase de explotación de las obras de construcción que componen la nueva Terminal Granelera.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

El incumplimiento de este requisito dará derecho a la aplicación de una multa equivalente a US\$1,000 (mil dólares), por mes o fracción de mes de atraso.

El Concesionario se responsabiliza de realizar un efectivo mantenimiento de las obras objeto de este contrato de concesión, de acuerdo con los términos del Plan de Mantenimiento aprobado por el INCOP. Por lo tanto, el Concesionario deberá estar pendiente de la prevención y solución de los problemas que se presenten a causa de su uso normal, durante toda la etapa de explotación del proyecto. Por lo tanto será responsabilidad del Concesionario brindar al usuario siempre el nivel de servicio para el que la terminal granelera fue diseñada.

El Concesionario podrá subcontratar el mantenimiento y conservación de las obras, siempre que se cumpla con lo estipulado en el presente contrato. No obstante, en todo caso, el Concesionario será el único responsable ante el INCOP.

3.10 DAÑOS A TERCEROS Y SEGUROS

En las Bases Económicas se establecen los seguros que debe tomar el Concesionario para cubrir daños a terceros y como previsión ante catástrofes.

3.11 NUEVAS INVERSIONES

Por acuerdo entre el Concesionario y la Administración Concedente o decisión unilateral de la Administración Concedente, motivados en razones de interés público, respaldados mediante el respectivo informe técnico, se podrán modificar o ampliar las características de las obras y los servicios contratados.

En ningún caso las nuevas inversiones podrán exceder el 25% del monto total de las inversiones iniciales previstas por el Concesionario en su oferta, es decir, la suma de US \$ 5.133.855. Además, en estas nuevas inversiones se deberá conservar la relación deuda/capital establecida en la cláusula 4.4 de este Contrato para las inversiones originales.

La indemnización económica que se acuerde con el Concesionario por la realización de nuevas inversiones o por los perjuicios causados por las modificaciones se podrán compensar mediante modificaciones en el plazo de concesión, las tarifas, los aportes de la Administración Concedente o cualquier otro régimen económico de la concesión, para lo cual se podrán utilizar uno o más factores a la vez. La compensación deberá garantizar al Concesionario que se mantenga el equilibrio financiero de su oferta económica original y deberá ser aprobada por Contraloría General de la República.

CAPÍTULO IV

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4 BASES ECONOMICAS

Tanto el Concesionario como la Administración Concedente, se obligan a respetar los términos y condiciones económicas del Cartel de la Licitación y de la respectiva oferta y este Contrato, texto que se aplicará en toda su extensión.

4.1 OBLIGACIÓN DE CONTAR CON LOS RECURSOS FINANCIEROS

El Concesionario se obliga a contar con los recursos financieros necesarios para ejecutar en su totalidad las obras de construcción y explotación de la Terminal de Productos a Granel de Puerto Caldera, requerido como condición para el Inicio de la construcción de las obras. Bajo ninguna circunstancia la Administración Concedente será responsable, directa o indirectamente de la obtención del financiamiento ni por las deudas incurridas por el Concesionario. De conformidad con los demás términos de este Contrato, el Concesionario acepta que él asume exclusivamente las obligaciones financieras así como todos los riesgos relacionados con los costos financieros y que este es un elemento fundamental del Contrato

4.2 AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OPERACIONES FINANCIERAS

El Concesionario podrá realizar cualquier operación financiera con el objeto de que la ejecución de la concesión cuente con los recursos necesarios en todas sus etapas y de conformidad con los estándares de servicio y calidad indicados en este Contrato y en el Cartel de Licitación, sin que para ello sea necesario la autorización del INCOP.

4.3 GARANTÍAS QUE PODRÁ OFRECER EL CONCESIONARIO

El Concesionario podrá entregar en fideicomiso, gravar de cualquier manera o dar en garantía los ingresos que resulten de la explotación de la concesión, así como toda contraprestación económica ofrecida por la Administración Concedente, bajo los términos y las condiciones establecidas en este Contrato, todo para garantizar las obligaciones financieras necesarias para ejecutar el contrato de concesión. Se exceptúan de la aplicación de esta cláusula el porcentaje de los ingresos que resulten de la explotación de la concesión, que el Concesionario debe pagar a la Administración por concepto de canon.

4.4 APORTE PATRIMONIAL DEL CONCESIONARIO

El Concesionario se obliga a demostrar que como mínimo, el veinte por ciento (20%) del monto total de las inversiones requeridas para el proyecto, será financiado con el patrimonio del Concesionario, lo cual incluirá el monto de lo invertido por concepto de pago inicial. Los aportes a los que se obliga el Concesionario podrán hacerse gradualmente, según el Programa de Trabajo que deberá presentarse como condición precedente a la Orden de Inicio y dentro del plazo de la etapa de construcción

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

establecido en este Contrato. Asimismo deberán ser consistentes con el Plan de Financiamiento definitivo.

4.5 COMPROMISO FIRME DE FINANCIAMIENTO

De conformidad con lo establecido en la cláusula 3.3.5 de este contrato, como requisito precedente a la iniciación de las obras, el Concesionario debe presentar prueba fehaciente de que ha logrado obtener el financiamiento que sea necesario para cubrir la totalidad del proyecto de conformidad con la oferta, con el organismo o con los organismos que financiarán el proyecto.

De igual manera el Concesionario deberá demostrar el aporte patrimonial requerido para completar el financiamiento del proyecto.

4.6 ASIGNACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.6.1 Riesgos por las proyecciones de ingresos del Concesionario

Los riesgos asociados a la proyección de demanda de servicios y sus correspondientes ingresos presentada por el Concesionario en su Oferta Económica, corresponden exclusivamente al Concesionario.

4.6.2 Riesgos por los costos de las obras, de equipamiento y de operación y mantenimiento

Corresponderá al Concesionario obtener los recursos necesarios hasta terminar las obras de acuerdo con el cronograma de ejecución definitivo. El INCOP no reconocerá reajustes por variaciones en el valor real de los costos de ningún componente de las obras a ejecutar, los equipos y los costos de operación y mantenimiento, ya que los mismos corren por cuenta y riesgo del Concesionario, incluyendo dentro de estos los costos del financiamiento y cualquier costo omitido o equivocado en las estimaciones del Concesionario al presentar su oferta, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 4.7.4 de este contrato.

4.6.3 Información financiera de la oferta

La Administración Concedente no asume ninguna responsabilidad ni riesgo en cuanto a las estimaciones de costos en la construcción de las obras, equipamiento y gastos de operación y mantenimiento, ni con respecto a las proyecciones de demanda de servicios utilizadas por el Concesionario para determinar la viabilidad financiera del negocio que se ha comprometido a ejecutar de conformidad con los términos de la LCOP, de este Contrato y el Cartel de Licitación.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.7 DERECHOS ECONÓMICOS DEL CONCESIONARIO

El Concesionario percibirá por medio de cobros a los usuarios, y la contrapartida regulada en este contrato la recuperación de la inversión y costo de capital, según las condiciones establecidas en este Contrato de Concesión y en el Cartel.

4.7.1 Sobre el cobro de tarifas

Los servicios objeto de esta concesión son los siguientes:

- a. Amarre y desamarre de las naves
- b. Estadía y muellaje
- c. Carga y descarga de las mercaderías
- d. Estiba y desestiba
- e. Manejo de carga en el área portuaria / transferencias
- f. Almacenaje de la carga
- g. Atención a las naves en cuanto a abastecimientos
- h. Otros servicios conexos y accesorios a los anteriores, tales como, logísticos, operativos y marítimos a los productos a granel y a los buques graneleros.

La estructura tarifaria y el modelo financiero ofertados por el Concesionario, obedecieron a la estructura tarifaria publicada en el Cartel y previamente consultada a la ARESEP y adjudicada por la Administración Concedente, y constituyen la base sobre la cual se realizará cualquier análisis para la modificación o ajustes tarifarios. Asimismo, dichos análisis para modificaciones o ajustes deberán considerar las condiciones ofertadas y respetar el equilibrio económico del contrato.

4.7.2 Estructura de tarifas

4.7.2.1 Tarifas a cobrar en la nueva Terminal Granelera

Conforme a las bases del Cartel de Licitación, se incluye a continuación la estructura de las tarifas para esta concesión que fueron consultadas a la ARESEP, quien emitió criterio vinculante mediante resolución N° RRG-1897-2001 de fecha 20 de marzo del 2001 y el y oficio No. 1208-RG-2002 del 14 de octubre del 2002.

Servicio	Unidad de Cobro	Tarifa
Amarre y Desamarre	TRB	US\$ 0,12
Estadía	Metro/eslora/hora	US\$ 0,35
Estiba/Carga/Descarga	Tonelada métrica	US\$ 3,50 granos
Recepción/Despacho/ Transferencia		US\$ 4,50 otros graneles
Muellaje a la carga	Tonelada métrica	US\$ 0.51

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Almacenamiento	Tonelada métrica/día	US\$0,15 valor de referencia
----------------	----------------------	------------------------------

4.7.2.2 Ajuste de la Tarifa

Estas tarifas se consideran máximas para los servicios marítimos y serán ajustadas de la siguiente forma: una vez al año aplicando, para los valores expresados en dólares el PPI.

Si el PPI desapareciera o dejara de publicarse, se utilizará el índice designado por la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América.

Las tarifas de cada servicio se ajustarán según el siguiente algoritmo:

$$T_n = T_{n-1} * (1 + \Delta PPI)$$

Donde:

T_n = tarifa nueva para cada servicio

T_{n-1} = tarifa anterior para cada servicio

ΔPPI = variación porcentual del PPI, para el período "n".

El valor de ΔPPI se calcula de la siguiente manera:

$$\Delta PPI = [(PPI_n / PPI_{n-1}) - 1]$$

Donde :

PPI_n : el valor del PPI, a la fecha en la cual se actualizarán las tarifas (período "n" o actual) .

PPI_{n-1} : el valor del Índice de Precios al Productor, publicado por la oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América, en el período "n-1" (fecha del anterior ajuste tarifario).

La variación porcentual del PPI se calculará utilizando dos decimales.

4.7.2.3 Procedimiento para la aplicación de los ajustes a la tarifa

Ajustes Ordinarios:

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Las tarifas máximas autorizadas para esta concesión, se ajustarán en forma ordinaria una vez al año por efecto de la inflación del dólar según la fórmula arriba descrita.

En virtud del plazo transcurrido desde la recepción de ofertas del concurso, el primer ajuste por inflación se realizará con la puesta en servicio de las obras de construcción que componen la nueva terminal granelera, mediante resolución del INCOP. Este ajuste se calculará con base en el valor PPI_n publicado, del último mes que se encuentre disponible en el momento de la fijación tarifaria para la puesta en servicio de la concesión, con respecto al índice PPI_{n-1} vigente a la fecha 30 de Agosto del año 2001, fecha de apertura de las ofertas.

Posteriormente, cada año contado a partir de la fecha de inicio de la explotación de la concesión, las tarifas máximas autorizadas se ajustarán utilizando el valor PPI publicado, del último mes en que se venza el periodo anual, el cual se aplicará con respecto al valor del índice PPI_{n-1} vigente en el año anterior (fecha del anterior ajuste tarifario).

Para implementar estos ajustes ordinarios, el Concesionario deberá solicitar la autorización al INCOP por medio escrito, indicando el monto de los ajustes solicitados con sus respectivos cálculos y documentación de respaldo que los justifican. El INCOP dispondrá de un periodo de 15 días hábiles para aprobar, o rechazar el monto de ajuste de acuerdo con la metodología anteriormente descrita, la cual fue consultada al inicio del proceso a la ARESEP.

En caso de que exista discrepancia entre el Concesionario y el INCOP por la aplicación de las metodologías de revisión de los ajustes de tarifa, el Concesionario podrá apelar la decisión del INCOP dentro de tres días hábiles posteriores a la notificación de la resolución. El INCOP trasladará la apelación, junto con el expediente administrativo de la solicitud de ajuste ordinario, a la ARESEP para que resuelva en definitiva en un plazo máximo de cinco días hábiles.

Lo resuelto por la ARESEP agotará la vía administrativa.

El INCOP queda facultado para realizar de oficio ajustes de tarifa ordinarios. Las tarifas entrarán a regir una vez publicadas en el Diario Oficial por parte del INCOP.

Ajustes Extraordinarios:

Las tarifas máximas autorizadas podrán sufrir ajustes de manera extraordinaria en cualquier momento de la concesión de conformidad con lo siguiente:

Cuando se trate de un proceso de reajuste del equilibrio financiero del contrato por razones no imputables al Concesionario, el INCOP lo podrá realizar de oficio o por solicitud del Concesionario y éste deberá presentar al INCOP la gestión con su respectiva documentación de respaldo y su debida justificación. El INCOP tendrá un plazo máximo de 30 días calendario después de recibir la solicitud para determinar su

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

viabilidad y notificar al Concesionario sobre la posible modificación de tarifas. En este plazo el INCOP deberá verificar el cálculo del monto del ajuste para resolver si aprueba, modifica o rechaza la solicitud de reajuste de las tarifas.

Si transcurrido un plazo de dos (2) meses desde la fecha en que se presenta una solicitud de restablecimiento del equilibrio financiero, el INCOP no ha resuelto al respecto, se entenderá por rechazada y por agotada la vía administrativa.

Los posibles reajustes de tarifas que se gestionen por la realización de nuevas inversiones, se regirán según lo dispuesto en la cláusula 4.7.3.

4.7.2.4 Sobrecostos por manejo de mercaderías peligrosas

Cuando en forma excepcional el Concesionario deba operar mercancías peligrosas o explosivas, según clasificación de los Tratados Internacionales de la Organización Marítima Internacional (OMI) suscritos y ratificados por Costa Rica, tendrá derecho al recargo correspondiente en las tarifas ahí estipulado.

4.7.2.5 Recaudo de impuestos de la Ley N° 5582 del 11 de octubre de 1974.

Adicional y en forma separada a las tarifas establecidas en este contrato, el Concesionario en calidad de agente recaudador cobrará a los usuarios los impuestos contenidos en la Ley N° 5582 del 11 de octubre de 1974 y sus reformas, denominada "CONTRATO DE PRÉSTAMO ENTRE EL BANCO DE EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN DEL JAPÓN Y EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA".

Los dineros serán entregados por el Concesionario al INCOP los días primero y quince de cada mes, para que el INCOP haga la distribución conforme a la ley. La omisión del Concesionario de transferir estos dineros acarreará la multa indicada en el inciso 4 de la cláusula 4.11.6.

4.7.2.6 Contrapartida Temporal para el Concesionario

Para garantizar la continuidad y eficiencia de la prestación del servicio público de carga y descarga de productos a granel que actualmente se presta en Puerto Caldera y hacer viable y sostenible financieramente este proyecto de concesión, el INCOP otorga al Concesionario la facultad de brindar el servicio público de carga y descarga de graneles en las facilidades portuarias existentes con sus superficies de apoyo a partir de la fecha de inicio de la concesión, como una contrapartida mientras dure la construcción de la nueva Terminal Granelera, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos y los artículos 4, 10, 14, 15 y 16 de la Ley General de la Administración Pública.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Las tarifas que aplicará inicialmente el Concesionario por la explotación de las facilidades portuarias existentes, serán las tarifas vigentes al INCOP para estos servicios a la fecha de inicio de la concesión. Una vez autorizada la puesta en servicio de las obras de construcción que componen la nueva Terminal Granelera, el Concesionario podrá cobrar las tarifas autorizadas para cada uno de los servicios de esta Concesión establecidas en este contrato. El Concesionario tendrá derecho a que se le reajuste el desequilibrio financiero que se le cause por la diferencia entre las tarifas que aplicará durante el período de la contraprestación y las tarifas que, para los mismos servicios, estaban establecidas en el Cartel de Licitación y consideradas en su oferta, de conformidad con la cláusula 4.7.4 sobre reajuste del equilibrio financiero de este Contrato.

Las participaciones económicas del Concesionario y del concesionario de la gestión de servicios públicos de conformidad con el Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de Caldera, mientras inicia la operación de la nueva Terminal de Graneles, serán de la siguiente manera:

- a) Muellaje a la carga: 40% le corresponderá al concesionario de la gestión de servicios públicos de la Terminal de Caldera, el 60% al Concesionario.
- b) Estadía de las naves: 40% le corresponderá al concesionario de la gestión de servicios públicos de la Terminal de Caldera, el 60% al Concesionario.

El 100% de los ingresos por limpieza de muelle le corresponderá al Concesionario, siendo responsable éste de brindar el servicio.

4.7.3 Consideración de Nuevas Inversiones:

Por acuerdo entre el Concesionario y la Administración Concedente o decisión unilateral de la Administración Concedente, motivados en razones de interés público, respaldados mediante el respectivo informe técnico, se podrán modificar o ampliar las características de las obras y los servicios contratados, respetando lo establecido en la LCOP.

Las modificaciones deberán ser aprobadas por la Contraloría General de la República.

Las modificaciones o ampliaciones podrán ser ordenadas o convenidas hasta 3 años antes de que expire el plazo de la concesión.

Para la determinación de las obras, su valoración y ejecución, se utilizarán los procedimientos establecidos en las Bases Técnicas del presente Contrato.

Cuando la iniciativa proceda de la Administración Concedente, esta deberá elaborar un informe técnico que acredite la insuficiencia de la obra o la conveniencia para el interés público de ampliar o mejorar las obras.

CONTRATO

Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Cuando la iniciativa proceda del Concesionario, el informe deberá contener como mínimo un detalle de las obras a construir incluyendo las especificaciones técnicas generales, el fundamento del por qué son requeridas, los valores estimados de los costos de construcción y mantenimiento y los plazos en que debieran ser ejecutadas.

En todos los casos se elaborará un presupuesto desglosado por partidas importantes del presupuesto estimado de inversión que contendrá, al menos lo siguiente: costos de los principales rubros de los costos de construcción y equipos, gastos de supervisión y control, gastos de ingeniería y seguros. Durante la etapa de la construcción, los volúmenes de obra se presupuestarán tomando como referencia los precios propuestos por el concesionario en su presupuesto de obra.

El Concesionario deberá entregar una Garantía de construcción equivalente al 10% del valor de las nuevas obras con las condiciones y plazos de validez y entrega que sean acordados para este propósito.

4.7.3.1 Compensación al concesionario en caso de nuevas inversiones exigidas por la Administración Concedente

La indemnización y compensación económica al Concesionario por la realización de nuevas inversiones o por los perjuicios causados por las modificaciones se compensará mediante pago directo y en efectivo del INCOP al Concesionario. El mecanismo para compensar al concesionario por estas inversiones exigidas se realizará de acuerdo con la cláusula 4.7.4 para restituirle el equilibrio financiero del contrato

4.7.3.2 Compensación al Concesionario en caso de nuevas inversiones convenidas entre la Administración Concedente

El mecanismo para compensación al concesionario por inversiones convenidas se podrá realizar mediante un aumento de tarifas, un aumento del plazo de la concesión, con un aporte de la Administración Concedente, una combinación de los anteriores o cualquier otro mecanismo previsto en la legislación correspondiente. Las partes, por mutuo acuerdo, definirán el monto y la forma de las indemnizaciones, siguiendo los mismos procedimientos utilizados para el caso de las inversiones exigidas.

4.7.4 Reajuste del equilibrio financiero del contrato

El Concesionario, con base al artículo 17 de la LCOP, puede solicitar a la Administración Concedente la modificación de los términos y condiciones del Contrato de Concesión con la finalidad de restablecer el equilibrio económico – financiero del contrato, si éste se viera afectado o alterado, entre otras, por alguna de las siguientes causales:

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- a. Como consecuencia directa y particular de medidas o actos unilaterales adoptados por el Estado, sus Instituciones, Municipalidades o la Administración Concedente, definidos como eventos onerosos en la cláusula 5.9.6.
- b. Por razones de caso fortuito o fuerza mayor que comprometan la capacidad financiera del Concesionario para continuar cumpliendo con sus obligaciones.
- c. En caso de que algún riesgo cubierto por los seguros a que se refiere este contrato, no se haya podido indemnizar por la compañía de seguros, por causas ajenas al Concesionario.
- d. Compensación de nuevas inversiones.

Corresponde al Concesionario demostrar que hay fundamento para tal petición, la cual podrá ser presentada en cualquier momento durante todo el plazo de la concesión. En caso que la Administración Concedente considere que la afectación o alteración de las condiciones económicas financieras alegadas se encuentran debidamente comprobadas, se acordarán las modificaciones que consideren convenientes, siguiendo los principios básicos establecidos en este contrato de concesión y en el Cartel.

La Administración Concedente reconoce que como parte del principio de intangibilidad patrimonial a que tiene derecho el concesionario, analizará la procedencia de los eventuales ajustes que se requieran, en virtud del tiempo transcurrido desde la presentación de la oferta hasta la finalización de la construcción de la obra, para mantener el equilibrio económico financiero del contrato, en función de variaciones en los elementos de costo del proyecto por aumentos impredecibles, por ejemplo, los combustibles, el acero, y en general materiales, maquinaria y equipos que queden incorporados permanentemente en la obra y que sean necesarios para la explotación del servicio, que no sean compensadas totalmente por el algoritmo previsto en el contrato por el índice del PPI, según lo previsto en la lista de cantidades y presupuesto incluidos en la oferta del Concesionario.

En caso de desequilibrio financiero del Concesionario, éste podrá ser compensado en primera instancia por vía de ajuste de tarifas. En segunda instancia, el Concesionario será compensado mediante un aumento en el plazo de la concesión, considerando el límite máximo establecido en la ley para estos efectos. En última instancia, el desequilibrio se compensará con un aporte de la Administración Concedente que podrá ser realizado una sola vez o por anualidades, o por cualquier otro mecanismo previsto en la legislación correspondiente.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.8 FORMA DE PAGO DEL CONCESIONARIO AL INCOP:

El concesionario, se obligará a pagar al INCOP:

4.8.1 Pago Inicial

Dado el destino específico para el pago inicial que se estableció en los acuerdos entre la Administración y las organizaciones laborales del INCOP, el Concesionario deberá pagar al INCOP el monto de US \$ 8.201.000 (ocho millones doscientos un mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) ofrecidos en su oferta y considerado como único criterio de adjudicación en el Cartel de Licitación después de cumplidos los requisitos técnicos, de conformidad con lo siguiente:

- a) Dentro de los quince (15) días hábiles después de comunicado el refrendo del contrato de concesión por parte del INCOP al Concesionario, éste deberá constituir un fideicomiso mercantil irrevocable para garantizar el pago antes mencionado, según lo dispuesto en la cláusula 4.8.2
- b) El Fiduciario hará efectivo el pago con la entrega de la Orden de Inicio de la concesión por parte del INCOP.

4.8.2 Fideicomiso de pago del Concesionario

Tomando en consideración que en las adjudicaciones de las licitaciones de servicios de remolcadores, servicios de Caldera y la presente, se estableció la simultaneidad de las órdenes de inicio de dichos proyectos, con el objeto de que el Puerto de Caldera se pueda entregar a los concesionarios en las condiciones ofrecidas por la Administración. Por ello, el INCOP ha decidido solicitar al Concesionario establecer un fideicomiso para el pago inicial que este debe realizar a la Institución para lograr que en un mismo día se proceda al desembolso por parte del fiduciario al INCOP y este proceda con el pago a los trabajadores del INCOP.

El Concesionario constituirá un contrato de fideicomiso mercantil irrevocable a favor del INCOP, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la misma le notifique el refrendo del contrato de concesión por parte de la Contraloría General de la República. El fiduciario será elegido por el Concesionario.

Los costos administrativos, legales y operativos de los trámites de creación del fideicomiso que se erogarán durante la ejecución del contrato los cubrirá el Concesionario y las condiciones del contrato de fideicomiso no podrán ser diferentes a las establecidas en esta cláusula.

El Concesionario enviará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al refrendo del Contrato de Concesión, el proyecto del contrato de fideicomiso mercantil al INCOP, con el objeto de que ésta verifique que el mismo incluye las previsiones mínimas necesarias para el cumplimiento de las estipulaciones de este contrato y proceda a

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

aprobarlo. El INCOP deberá formular sus observaciones si las hubiere - dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicho proyecto de contrato.

Al momento de su constitución el Concesionario, quién actuará como Fideicomitente, deberá entregar al Fiduciario para que sea depositada en el fideicomiso mercantil la suma equivalente al pago inicial ofrecido en su oferta, esto es US \$8.201.000 (Ocho millones doscientos un mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), con el encargo específico de que el Fiduciario cancele dicha cantidad al INCOP, cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso y las que a continuación se señalan.

A través de dicho fideicomiso el Concesionario garantizará el pago inicial convenido al INCOP, para que efectivamente se produzca el pago por dicho concepto a su favor con la entrega de la Orden de Inicio, o se devuelvan los dineros fideicomitados al Concesionario, según sea el caso.

El Fiduciario hará efectivo el pago con la entrega de la Orden de Inicio por parte del INCOP asegurándose que se hayan cumplido a cabalidad las condiciones precedentes descritas en la cláusula 3.3.3 de este contrato.

En el evento que el INCOP, dentro de los tres meses del período de transición, no emitiese la orden de inicio, de conformidad con la cláusula 3.3.1, el Fiduciario procederá a devolverle al Concesionario los dineros fideicomitados y liquidará el contrato de fideicomiso en un plazo no superior a quince días hábiles subsiguientes, salvo que se acuerde lo contrario por las partes y así se le comunique por escrito al fiduciario.

El Fiduciario sólo podrá realizar inversiones en títulos valores emitidos o avalados por el Estado Costarricense. Los rendimientos financieros del fideicomiso le corresponderán exclusivamente al Concesionario.

El Concesionario deberá estipular la obligación a cargo del Fiduciario de entregar informes mensuales sobre la operación del Fideicomiso, con copias dirigidas al INCOP. En todo caso, la información contable del Fideicomiso deberá mantenerse actualizada y disponible para que el INCOP pueda acceder a ella en cualquier momento, durante su vigencia.

4.8.3 Contraprestación anual (canon)

El Concesionario pagará al INCOP un canon equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos brutos generados por la concesión durante todo el plazo de la concesión.

El canon se pagará de manera trimestral, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles posteriores al trimestre respectivo. El pago deberá realizarse en dólares o su equivalente en colones al valor del día del pago, tomando como base el tipo de cambio de venta de referencia diario publicado por el Banco Central de

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Costa Rica. El retraso prolongado por más de tres meses, se interpretará como falta grave y dará lugar para solicitar la resolución del contrato.

4.8.4 Comisión al Consejo Nacional de Concesiones

Dentro de los quince días hábiles siguientes de haberse notificado la orden de inicio de la concesión por parte del INCOP, el Concesionario pagará al Consejo Nacional de Concesiones la suma de US \$223.500 (doscientos veintitrés mil quinientos dólares de Estados Unidos de América) por concepto de los estudios realizados, de conformidad con el artículo 22 de la LCOP.

4.8.5 Comisión de éxito

En un plazo de quince días hábiles siguientes de haberse notificado la orden de inicio de la concesión por parte del INCOP y previa manifestación por escrito del MOPT de que la empresa HPC Hamburg Port Consulting GMBH ha cumplido con sus obligaciones, el Concesionario deberá pagar, por una sola vez a dicha empresa, la suma de US\$ 200.000 (doscientos mil dólares de Estados Unidos de América) a título de comisión de éxito.

4.9 SEGUROS

El Concesionario, bajo su exclusivo costo, deberá suscribir, contratar y mantener durante todo el período de la concesión, las pólizas de seguro con las coberturas y condiciones señaladas en este contrato, según corresponda.

Para estos efectos, el INCOP ha aprobado un borrador preliminar de todas las pólizas de seguros más los antecedentes técnicos que las respaldan, que deberán contener como mínimo las condiciones generales y particulares del seguro, sus coberturas de riesgo, las estimaciones de pérdidas máximas estimadas de la obra (PML), cuando así proceda.

Estas pólizas deberán contener obligatoriamente, en forma explícita cláusulas de renovación automática, y de imposibilidad de cancelar o dar término al seguro por parte de la Sociedad Concesionaria sin la aprobación por escrito del INCOP. Esto con el propósito de garantizar cobertura continua durante el tiempo del contrato.

La tramitación ante la Entidad Aseguradora por eventuales siniestros será responsabilidad de la Sociedad Concesionaria.

En caso de siniestro, la diferencia entre el valor de reconstrucción de la obra y el valor pagado por el seguro, una vez rebajado el deducible correspondiente, será pagado por el Concesionario.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Todos los seguros que se emitan en razón de este contrato, deben apegarse estrictamente a lo dispuesto por la legislación de Costa Rica en esta materia.

Los seguros que deben suscribirse son los siguientes: Póliza de Todo Riesgo Construcción con Coberturas de Responsabilidad Civil; Póliza de Todo Riesgo para Obras Terminadas; Seguro de Responsabilidad Civil para el período de Operación; y todos los seguros de Ley. En la medida que las condiciones del mercado lo permitan, los seguros deben emitirse en dólares estadounidenses.

4.9.1 Seguros de todo riesgo construcción

Previo al inicio del período de construcción, el Concesionario deberá hacer entrega al INCOP de la póliza de Seguro de Todo Riesgo Construcción, incluyendo Responsabilidad Civil por daños a terceros.

Esta póliza deberá contener como mínimo las siguientes coberturas especiales:

- a) Cobertura Básica de Todo Riesgo con un Límite Asegurado a primera Pérdida igual al monto de la Pérdida Máxima (PML). El límite asegurado nunca podrá ser inferior al 25% del valor total de reposición de la obra a construir por el Concesionario, considerando el cambio de sitio de la nueva terminal granelera.
- b) Cobertura para riesgos catastróficos (temblor, terremoto, inundación, deslizamientos, huracán, ciclón, erupción volcánica, etc.), por el valor total de reposición de las obras a construir por el Concesionario, considerando el cambio de sitio de la nueva terminal granelera.
- c) Cobertura para propiedades Adyacentes con un monto mínimo del 10% del valor total de reposición de la obra.
- d) Cobertura para remoción de Escombros con un mínimo de 10 % del valor total de reposición de la obra.
- e) Cobertura por responsabilidad civil por daños a terceros (personas y propiedades) con un monto mínimo de US \$ 1.000.000 por evento y de US \$3.000.000 en su límite agregado anual.
- f) Responsabilidad Civil Cruzada.

Esta póliza deberá incluir un deducible máximo del 2% del valor total de reposición de la obra o lo más cercano a ese deducible que comercialmente se ofrezca en el mercado y debe establecer un mecanismo de ajuste de valores.

Esta póliza tendrá como único beneficiario al INCOP, el cual está obligado a destinar dichos fondos para la reconstrucción de la obra o el pago de indemnizaciones a terceros. El INCOP autorizará a la compañía de seguros a realizar los pagos directamente al Concesionario o a terceros perjudicados. Los seguros deben mantenerse vigentes durante todo el plazo de la concesión y el incumplimiento de esta disposición será considerado como falta grave.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.9.2 Seguro de todo riesgo de obras terminadas

Al concluir el período de construcción, el Concesionario deberá constituir una póliza de Todo Riesgo de Obras Terminadas en las mismas condiciones y con las coberturas indicadas en la cláusula anterior.

Los valores asegurados se determinarán con base en el valor de reposición de la obra terminada. Las estimaciones de pérdidas máximas (PML) deben de ser calculadas por una empresa especializada en la materia y aceptada por el INCOP. El monto o porcentaje del PML será tomado como base para determinar el monto asegurado a Primera Pérdida. El monto asegurado a Primera Pérdida en ningún caso podrá ser inferior al 25% del valor de reposición.

Este seguro deberá mantenerse durante todo el período de explotación de las obras. Su vigencia será anual y deberá incluir una cláusula de renovación automática y de imposibilidad de cancelación sin autorización del INCOP.

4.9.3 Seguros de responsabilidad civil por daños a terceros

La Sociedad Concesionaria deberá presentar durante el periodo de concesión una póliza de responsabilidad civil por un monto mínimo de US \$3.000.000 por evento y de US \$10.000.000 en el límite agregado anual bajo la modalidad de Limite Único Combinado y con un deducible máximo del 10% por evento o lo más cercano a ese deducible que comercialmente se ofrezca en el mercado (el monto de estos seguros pueden ser aportados con una sola póliza o con la combinación de una póliza básica y una póliza tipo sombrilla). Esta póliza cubrirá la responsabilidad civil en que pueda incurrir el Concesionario, desde el momento de inicio del período de construcción y responderá por las eventuales indemnizaciones que la Sociedad Concesionaria se encuentre obligada a pagar por daños que con motivo de la operación de la obra, sufran terceros en sus bienes y/o en sus personas y que hubiesen ocurrido dentro del Área de Concesión.

Es obligación del Concesionario implementar todas las medidas necesarias para evitar daños a terceros y al personal contratado. Será de exclusiva responsabilidad del Concesionario los daños que puedan producirse durante la ejecución de la obra y de su explotación, salvo que tales daños se originen en caso fortuito, fuerza mayor o sean responsabilidad de un tercero ajeno al Concesionario.

Dicha póliza podrá contratarse en forma anual o en períodos mayores, debiendo acreditarse su renovación 8 días naturales antes de su expiración.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.10 GARANTÍAS

4.10.1 Garantía de Cumplimiento

El Concesionario ha prorrogado la garantía de participación y la ha transformado en una garantía de cumplimiento por un monto de US \$250.000 (doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), para respaldar las obligaciones asumidas por éste hasta el inicio de la etapa de construcción.

Dicha garantía deberá estar vigente por todo el plazo del período de transición y vencerá automáticamente una vez otorgada la garantía de construcción de las obras contempladas en la cláusula siguiente.

4.10.2 Garantía de Construcción

El monto de la garantía de construcción equivale a un diez por ciento (10%) del presupuesto presentado por el adjudicatario en su oferta sea la suma de USD \$20.535.420, correspondiendo la garantía de construcción que deberá rendir el Concesionario a un valor de dos millones cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y dos dólares americanos (USD \$2.053.542), para todo el proyecto.

La vigencia de la Garantía de Construcción, será por el período previsto para la construcción de las obras, debiendo renovarse si existiere algún atraso para este efecto. La garantía de construcción será devuelta una vez que el INCOP reciba a satisfacción las obras objeto de este contrato.

Si el INCOP se viere obligado a ejecutar anticipadamente la garantía de construcción, el Concesionario deberá rendir una nueva por el mismo monto, de suerte que el contrato de concesión quede garantizado en todo momento hasta finalizada la construcción de las obras y recibida a satisfacción por el INCOP.

4.10.3 Garantía De Explotación

El Concesionario presentará, dentro de cinco días hábiles antes de iniciar la etapa de explotación de las nuevas obras, una garantía de explotación del servicio del 5% sobre el valor estimado del costo de operación y mantenimiento de un año calendario. El INCOP estima el costo de operación y mantenimiento en un millón ochocientos mil dólares estadounidenses al año (US\$ 1.800.000), calculado a partir de la fecha en que se le apruebe realizar la explotación de la nueva Terminal granelera. Consecuentemente, la garantía no podrá ser menor de noventa mil dólares estadounidenses (US \$ 90.000).

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.10.4 Garantías Ambientales

Las garantías de las obligaciones ambientales deberán ser rendidas por el Concesionario según lo establecido en el artículo 30 del Decreto Ejecutivo 25705-MINAE “Reglamento de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y sus reformas”, de conformidad con la resolución que al respecto emita la SETENA.

4.10.4.1 Garantía Ambiental de Funcionamiento

El Concesionario deberá rendir una garantía ambiental de funcionamiento antes del inicio de la fase de explotación de las obras. El monto de esta garantía será determinado por la SETENA de conformidad con las disposiciones del ordenamiento jurídico.

4.10.4.2 Garantía Ambiental de Construcción

El concesionario deberá rendir una garantía ambiental de construcción según la resolución que emita la SETENA.

4.10.4.3 Reglas comunes para las garantías ambientales

Las garantías ambientales serán fijadas por la SETENA, quien las revisará al menos una vez al año para ajustarla a los requerimientos de la protección ambiental.

Las garantías ambientales podrán rendirse según lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

4.10.5 Garantía de construcción por nuevas inversiones

Una vez que el INCOP le comunique por escrito al Concesionario que tiene refrendado, por parte de la CGR, la ampliación del contrato para realizar las nuevas inversiones, el Concesionario deberá presentar, en un plazo de 15 días hábiles desde esa comunicación, una garantía de todo riesgo de construcción de las nuevas obras, con las coberturas y términos iguales a los establecidos en la garantía de construcción prevista para las obras principales de este contrato.

4.10.6 Requisitos comunes a todas las garantías

Las garantías se rendirán mediante depósito de bono de garantía de instituciones aseguradoras reconocidas en el país, o de uno de los bancos del Sistema Bancario Nacional, certificados de depósito a plazo, bonos del Estado o de sus instituciones, cheques certificados o de gerencia de un banco del Sistema Bancario Nacional, dinero en efectivo mediante depósito a la orden de un banco del mismo sistema, presentando la boleta respectiva o mediante depósito en el INCOP.

CONTRATO

Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Las garantías podrán además ser extendidas por bancos internacionales de primer orden, según el reconocimiento que hace el Banco Central de Costa Rica, cuando cuenten con un corresponsal autorizado en el país, siempre y cuando sean emitidas de acuerdo con la legislación costarricense y sean ejecutables en caso de ser necesario. La garantía deberá rendirse en dólares de los Estados Unidos de América o en su equivalente en moneda nacional al día anterior de la presentación de dicha garantía tomando el tipo de cambio de venta de referencia diario publicado por el Banco Central de Costa Rica. El INCOP podrá exigir al Concesionario ajustar los montos de las garantías cuando ocurran variaciones en los tipos de cambio que desmejoren la cobertura que se persigue con dichos instrumentos.

En caso de negativa a efectuar dichos ajustes, el INCOP podrá proceder a la ejecución de las garantías. Los bonos y certificados se recibirán por su valor de mercado y deberán acompañarse de una estimación efectuada por un operador de alguna de las bolsas de valores legalmente reconocidas. Se exceptúan de la obligación de presentar esta estimación, los certificados de depósito a plazo emitidos por los bancos estatales, cuyo vencimiento ocurra dentro del mes siguiente al plazo máximo exigido en las reglas del concurso para la garantía respectiva. No se reconocerán intereses por las garantías mantenidas en depósito por el INCOP; sin embargo, los que devenguen los títulos hasta el momento en que se ejecuten, pertenecen a su legítimo dueño o su depositante.

El INCOP podrá aceptar la sustitución de la garantía siempre y cuando se cubran los supuestos previstos al momento de fijarla.

4.10.7 Ejecución de las Garantías

Las garantías serán ejecutadas de conformidad con la Ley, el Reglamento, las disposiciones del contrato y el cartel de licitación, así como del texto de las mismas garantías, ante el incumplimiento del Concesionario, según la etapa de que se trate y sin perjuicio de cualquier otra sanción que corresponda de conformidad con la normativa citada.

Cuando el Concesionario incumpla las obligaciones que asume frente al INCOP ejercerá el derecho de ejecutar en sede administrativa la respectiva garantía, mediante resolución debidamente razonada y legalmente fundamentada. Previamente a la decisión final se dará audiencia al interesado para que presente sus alegatos y pruebas de descargo, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la respectiva notificación.

La ejecución de las garantías no exime al responsable de la indemnización que corresponda por los daños y perjuicios ocasionados a la Administración Concedente y que no hayan quedado cubiertos por las garantías ejecutadas.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

La garantía de construcción y explotación se ejecutará total o parcialmente, hasta por el monto necesario para resarcir a la Administración Concedente por los daños y perjuicios imputables al Concesionario.

4.10.8 Devolución de las garantías de cumplimiento, construcción y explotación.

Las garantías de cumplimiento, construcción y explotación que se rindan a favor del INCOP serán devueltas de la siguiente manera:

La garantía de cumplimiento será devuelta el día en que sea otorgada la autorización para iniciar la construcción de las obras, fecha en la cual iniciará la vigencia de la garantía de construcción, previa verificación de la vigencia y ejecutoriedad de ésta por parte del INCOP.

La garantía de construcción se devolverá 5 días después de que el INCOP tenga recibida a plena satisfacción las obras objeto de esta concesión.

La garantía de explotación de la concesión se devolverá, en un plazo máximo de un mes, después de la fecha en que se produzca la extinción de la concesión, excepto cuando la extinción obedezca a las causales señaladas en los incisos 6 y 7 del artículo 5.3 de este contrato, casos en los cuales su devolución quedará sujeta a las liquidaciones que procedan.

4.11 SANCIONES PECUNIARIAS

4.11.1 Aplicación de las cláusulas penales o multas

Las cláusulas penales o multas se aplicarán en los casos indicados por la LCOP, por el Contrato y el Cartel de Licitación, por ejecución tardía, defectos o incumplimientos en la ejecución del contrato. Para la aplicación de las mismas no será necesario demostrar daño. En estos casos, las garantías de cumplimiento, de construcción y de explotación únicamente podrán ser ejecutadas cuando la Sociedad Concesionaria se niegue a cancelar o no cancele dentro de los plazos respectivos los montos correspondientes a la cláusula penal o a las multas. La ejecución de las garantías no exime a la Sociedad Concesionaria de indemnizar a la Administración Concedente por los daños y perjuicios que no cubran esas garantías.

4.11.2 Alcance de las multas

Las multas que se impongan al Concesionario en virtud de incumplimientos de sus obligaciones o infracciones de cualquier índole, no serán consideradas como un gasto o costo de operación del Concesionario para efectos del equilibrio financiero de su oferta, ni serán consideradas para efectos de reajustes de tarifas.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.11.3 Forma de cancelar las multas

Todas las multas se cancelarán en dólares americanos (US \$) o su equivalente en colones en la fecha de pago, al tipo de cambio de venta de referencia diario publicado por el Banco Central de Costa Rica, con excepción de las indicadas en función de salarios mínimos, que se cancelarán en colones, y el retraso en el pago de las multas pagará un 15% mensual sobre el monto adeudado (artículo 51 de la Ley No. 7762), pagadero en la misma moneda que la multa. El retraso prolongado en el pago de las multas superior a tres meses, se interpretará como falta grave y podrá dar lugar al inicio del procedimiento ordinario administrativo para la resolución del contrato y a la ejecución de las garantías.

Todas las sumas que deba cancelar el Concesionario por concepto de multas deberán ser depositadas, a más tardar 8 días hábiles después de notificado por el INCOP el acto en firme en la vía administrativa, en la cuenta que este indique.

4.11.4 Infracciones establecidas por ley

Se sancionará al Concesionario con una multa pagadera en colones de ciento cincuenta (150) salarios base mínimo, fijados en el presupuesto ordinario de la República, de acuerdo con la Ley No. 7337 del 5 de mayo de 1993, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes infracciones:

- a) Utilice los minerales u otros materiales que aparezcan como consecuencia de la ejecución de las obras, sin la autorización de la Administración Concedente.
- b) No conserve las obras, sus accesos, señalización y servicios en condiciones normales de empleo y funcionamiento, según lo previsto en el contrato concesión.
- c) Destine total o parcialmente las obras a actividades distintas de las autorizadas, instale o habilite otros servicios diferentes de los contemplados en el contrato de concesión, sin la autorización del INCOP ni la aprobación de la Contraloría General de la República.
- d) Inicie la etapa de explotación de las nuevas facilidades sin la autorización del INCOP.

4.11.5 Sanciones pecuniarias durante la ejecución de la obra

El Concesionario está obligado a cumplir en todo momento con los plazos estipulados en el presente contrato y en el cartel de licitación. Un atraso injustificado, a juicio del INCOP, de un veinte por ciento o más con respecto al plazo estipulado en el programa de trabajo presentado por el Concesionario y aprobado por el INCOP para construir la totalidad de las obras, siempre que no se haya autorizado una prórroga de plazo, será motivo suficiente para que el INCOP inicie el procedimiento ordinario administrativo correspondiente para la resolución del contrato de concesión.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Si se produjeran atrasos injustificados en los plazos máximos establecidos para iniciar la construcción del proyecto o para la conclusión y entrega de la obra e inicio de la prestación del servicio, el Concesionario deberá cancelar US \$ 15.000 por cada día calendario de atraso.

Aparte de lo anterior, el Concesionario cancelará US \$1.000 por cada día de atraso, cada vez que no proporcione la información requerida en este contrato, dentro de los plazos establecidos en el capítulo 6 la cual se hará efectiva si la información no se entrega dentro de los cinco días calendario posteriores al plazo indicado, en cuyo caso la multa regirá a partir del primer día de incumplimiento.

4.11.6 Sanciones pecuniarias durante la explotación del servicio

Cualquier incumplimiento relacionado con las obligaciones del Concesionario durante la explotación será sancionado conforme lo que a continuación se establece:

- a. La interrupción voluntaria, por parte del Concesionario, total o parcial del servicio por causas no justificables o sin previa autorización del INCOP será sancionada con US \$15.000 por cada día calendario o fracción. Se exceptúan de lo anterior aquellas interrupciones parciales, que se consideren normales dentro de la actividad portuaria, incluyendo pero no limitado a cambios de cuadrillas, sustitución de equipo o maquinaria que se dañe, accidentes, causas climáticas, razones de seguridad a personas o instalaciones, entre otros.
- b. El cobro ordenado por el Concesionario de tarifas superiores a las autorizadas será sancionado con US \$25.000,00 por cada infracción comprobada, además deberá el Concesionario reintegrar los montos cobrados de más.
- c. El Concesionario deberá pagar US \$5.000 mensuales cada vez que no proporcione los informes requeridos en el capítulo 6 dentro de los primeros cinco (5) días hábiles posteriores al plazo establecido en dicho capítulo, necesaria para efectuar las labores de fiscalización, en cuyo caso la multa regirá a partir del primer día de incumplimiento.
- d. Incumplimiento de los compromisos de pago al INCOP establecidos en la oferta económica, en el cartel de licitación y en este Contrato será sancionado de acuerdo al artículo 51 de la LCOP.
- e. Incumplimiento de la transferencia por concepto de lo establecido en la cláusula 4.7.2.5 será sancionado con una multa de mil dólares semanales. El retraso prolongado por más de tres meses, se interpretará como falta grave y dará lugar a la resolución del contrato de concesión.
- f. El incumplimiento de los pagos al CNC será sancionado con US \$1.000,00 diarios.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4.11.7 Procedimiento de sanción

Las sanciones y multas anteriores podrán imponerse previo ejercicio de su derecho de defensa por parte del Concesionario.

En caso de incumplimientos sancionados con multas, el Concesionario, con anticipación al incumplimiento podrá solicitar al INCOP un plazo de cinco días adicionales para corregirlo en tanto que materialmente esto fuera posible y no se cause un perjuicio grave a la Administración Concedente, a los usuarios o a terceros. El INCOP resolverá en el plazo de tres días la solicitud del Concesionario. En caso de que se rechace la solicitud del Concesionario o que otorgado el plazo de cinco días adicionales a partir de la fecha en que se produjo el incumplimiento y el Concesionario no corrija su incumplimiento, el INCOP iniciará el procedimiento para la imposición de multas, teniendo claro que ningún recurso suspenderá los cálculos para efectos de imposición de multas.

Para la imposición de multas, el órgano correspondiente del INCOP comunicará por escrito al Concesionario la infracción en la que presuntamente ha incurrido y el monto de la multa o descripción de la sanción aplicable de conformidad con los términos de la Ley, el Reglamento, el Cartel de la Licitación y este Contrato. En el caso de multas inferiores a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 10.000,00), el Concesionario contará con un plazo de ocho (8) días hábiles después de recibida la notificación para presentar sus alegatos y ofrecer las pruebas de descargo que considere pertinentes. En ese escrito el Concesionario podrá solicitar, si lo considerare necesario, una audiencia oral y privada, la que se desarrollará ante el funcionario que designe el INCOP para estos efectos. La audiencia deberá celebrarse al menos ocho días después de la citación. Si el Concesionario renunciare expresamente a su derecho a la audiencia oral y privada, o luego de la celebración de ésta, el INCOP dispondrá de un plazo de treinta (30) días hábiles para dictar el acto administrativo que corresponda, ya sea imponiendo la sanción, o absolviendo al Concesionario. El Concesionario podrá interponer, dentro del plazo de ocho (8) días hábiles después de su notificación, recurso de revocatoria en contra del acto que impone la sanción ante el Gerente General y apelar subsidiariamente ante la Junta Directiva del INCOP.

En el caso de multas iguales o superiores a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 10.000,00), se seguirá el mismo procedimiento establecido para el caso de multas menores a diez mil dólares de los Estados Unidos de América, pero el plazo para interponer el recurso de revocatoria con apelación en subsidio será de quince (15) días hábiles. La resolución del INCOP en ambos casos dará por agotada la vía administrativa. De conformidad con el artículo 49 de la LCOP, el anterior será el procedimiento que se seguirá para el establecimiento de sanciones pecuniarias y multas, aplicándose al efecto los principios, pero no los procedimientos del Libro Segundo de la LGAP. En caso de que el concesionario, en tiempo y forma recurra alguna de las sanciones impuestas en virtud de esta cláusula, el recurso tendrá efecto suspensivo hasta tanto no quede en firme la multa.

CAPÍTULO V

5 SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

5.1 SUSPENSIÓN TEMPORAL

La construcción de las obras o la explotación de la concesión solo podrán suspenderse temporalmente en las siguientes situaciones:

- a) Por caso fortuito o fuerza mayor o eventos onerosos que impidan la construcción de las obras o la prestación del servicio.
- b) En los casos en que el INCOP así lo solicite, motivado en razones de interés público debidamente comprobadas, en cuyo caso deberá indemnizar al Concesionario a fin de mantener el equilibrio económico del contrato, de acuerdo con las reglas establecidas en este contrato y en el cartel de la licitación.
- c) En los casos solicitados por el Concesionario con arreglo a la LCOP. En estos casos se seguirá el procedimiento, los requisitos y las disposiciones del artículo 58 de la LCOP.

5.2 RESOLUCIÓN DE LA CONCESIÓN

La resolución del contrato de concesión procede por las siguientes causas:

- a) La falta de constitución o la reconstitución de las garantías dispuestas en el Cartel de la Licitación y en este Contrato de Concesión.
- b) Cualquier incumplimiento calificado como grave en las obligaciones del Concesionario.
- c) La declaratoria de resolución por parte de la Administración Concedente del contrato de concesión estará precedida por un Proceso Ordinario Administrativo, de conformidad con lo que establece la LGAP. La Administración Concedente podrá hacer efectivas las Garantías de que disponga, una vez firme la declaratoria de resolución.

5.3 CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión podrá extinguirse por las siguientes causas:

1. El vencimiento del plazo pactado.
2. La imposibilidad de cumplimiento como consecuencia de medidas adoptadas por los Poderes del Estado, o por eventos onerosos acaecidos según la cláusula 5.9.6.
3. Por la ocurrencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito que imposibiliten el cumplimiento del Concesionario.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

4. El rescate por causas de interés público.
5. El acuerdo mutuo entre la Administración Concedente y el Concesionario, para lo cual se deberá contar con la aprobación previa de los entes financieros acreedores si los hubiere.
6. La resolución por incumplimiento.
7. La quiebra del Concesionario, para lo cual se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 61 y 62 de la LCOP.

Las partes tendrán derecho a las indemnizaciones que correspondan de conformidad con este contrato y la normativa aplicable.

5.4 ENTREGA DE LOS DERECHOS, BIENES Y EQUIPAMIENTO PORTUARIO

La totalidad de los derechos, bienes afectados a la concesión, deberán ser entregados al término de la concesión por cualquier causa, en buenas condiciones de uso y explotación a la Administración Concedente tomando en cuenta el desgaste y deterioro normal por un uso racional de dichos bienes.

Igualmente, aquellos bienes que adquiera el concesionario durante el periodo de concesión, que sean necesarios para la prestación de los servicios objeto de este contrato, deberán ser entregados sin pago de precio alguno a la Administración Concedente al extinguirse por cualquier causa la concesión tomando en cuenta el desgaste y deterioro normal por un uso racional de dichos bienes. Estos bienes, incluyen pero no se limitan a: el puesto de atraque, sus accesorios, descargadores, grúas, bandas transportadoras, sus estructuras de soporte y motores, silos, su debido equipamiento y accesorios, patios, sus accesorios, equipo, maquinaria, almejas, básculas de pesaje y el lote de repuestos en existencia.

5.5 EFECTOS DE LA EXTINCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO

Cuando la extinción de la concesión se produzca por vencimiento del plazo, el Concesionario entregará los derechos, equipos y bienes objeto de la concesión en buen estado de uso y explotación a la Administración Concedente, sin costo alguno para ésta tomando en cuenta para ello el desgaste y deterioro normal por un uso racional de dichos bienes.

Sesenta días antes del plazo de vencimiento de la concesión, la Administración Concedente y el Concesionario, iniciarán un inventario de los equipos y bienes a fin de dar cumplimiento con la obligación de entrega de los mismos.

5.6 RESCATE DE LA CONCESIÓN

La Administración Concedente podrá resolver en cualquier momento el rescate de la concesión por razones de interés público debidamente comprobadas, previo procedimiento ordinario administrativo de conformidad con la LGAP.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

**5.7 EFECTOS DE LA EXTINCIÓN POR CAUSAS AJENAS AL
CONCESIONARIO**

En los casos en que la causa de extinción de la concesión sea ajena a la conducta del Concesionario y no obedezca a causas de fuerza mayor o caso fortuito, el Concesionario tendrá derecho de percibir como indemnización los costos y gastos efectivamente realizados y no amortizadas aprobadas por la Administración Concedente como parte del plan de inversiones del Concesionario, una utilidad hasta del cincuenta por ciento del lucro cesante, así como las pérdidas o daños y perjuicios que puedan haberse ocasionado. En todas las indemnizaciones se tomará en cuenta el estado actual de los bienes y las pérdidas o daños y perjuicios que puedan haberse ocasionado a la Administración Concedente.

**5.8 EFECTOS DE LA EXTINCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL
CONCESIONARIO**

La Administración Concedente cancelará al Concesionario, como única indemnización, las inversiones aprobadas por ella como parte del plan de inversiones del Concesionario, efectivamente realizadas y no amortizadas por éste al momento de la firmeza del acto que dispone la resolución del contrato y deduciendo de dicho pago el monto correspondiente a los daños y perjuicios ocasionados al INCOP por el incumplimiento del Concesionario, si los mismos no han podido ser cubiertos por el monto que obtenga ésta producto de la ejecución de las garantías.

5.9 CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

5.9.1 Eximente de responsabilidad

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, no será considerado como incumplimiento de las partes si dicha situación se debe a cualquier circunstancia que se encuentre fuera de su control por razones de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. En todo caso, para que esta eximente de responsabilidad opere, la parte que la invoque debe notificar puntualmente a la otra parte describiendo el evento, el efecto del mismo, y las acciones tomadas o sugeridas para solucionarlo.

5.9.2 Notificación de caso fortuito o fuerza mayor; procedimiento

Tan pronto como sea posible después de la fecha de cualquier evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, si cualquier parte desea invocar tal Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito como una causa para la eximente de responsabilidad de cualquier obligación objeto de este Contrato, le informará a la otra parte por medio escrito sobre dicha fecha y la naturaleza y la duración prevista de dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Tan pronto como sea posible y siempre dentro de un período de cinco días naturales subsiguientes al final del evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, o

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

dentro de los ocho días hábiles siguientes al conocimiento del hecho, la parte que invoca tal Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito como una causa eximente de responsabilidad en el cumplimiento del contrato someterá a la otra parte una prueba razonable sobre la naturaleza del evento y de su efecto en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Las Partes: (a) realizarán todos los esfuerzos razonables para prevenir y reducir a un mínimo, y de atenuar el efecto de cualquier Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito; y (b) utilizarán sus mejores esfuerzos para asegurar la reanudación o ejecución normal de este Contrato después de la terminación de cualquier Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

5.9.3 Circunstancias necesarias para que se califique de caso fortuito o fuerza mayor

Para que el incumplimiento del Contrato pueda ser atribuido a razones de fuerza mayor o caso fortuito, es necesario que el hecho sea extraordinario, imprevisible, inevitable, y ajeno a la voluntad de las partes.

Los actos u omisiones de las partes, o de sus entidades, agencias, subsidiarias o sucursales, contratistas y subcontratistas, no se consideran Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

5.9.4 Ampliación del plazo por un evento de fuerza mayor o caso fortuito

Si ocurre un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y este es alegado por el Concesionario, el INCOP verificará la verdad real de los hechos y de los elementos de juicio del caso, para lo cual se seguirá el procedimiento sumario del Libro II de la Ley General de la Administración Pública. Las partes negociarán la ampliación del plazo de la obligación que se trate por un periodo de tiempo equivalente al necesario para que el Concesionario cumpla con las obligaciones que dejó de cumplir debido al evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor. En ningún caso ese período de tiempo será inferior al período durante el cual el Concesionario no pudo cumplir en virtud del evento del Caso Fortuito o Fuerza Mayor.

5.9.5 Suspensión originada en resoluciones administrativas o judiciales.

Para todos los efectos, se considerará evento de Caso Fortuito cualquier orden o disposición judicial, administrativa o legal, que impida al Concesionario cumplir con cualquier obligación contractual dentro del plazo previsto, siempre y cuando tal circunstancia no se origine en el dolo o culpa del concesionario. De presentarse una orden o disposición en ese sentido, el Concesionario no podrá ser sancionado ni multado por el INCOP en virtud de atrasos o incumplimientos de sus obligaciones reguladas en este contrato. Adicionalmente, si la imposibilidad de cumplimiento produjere al Concesionario daños o perjuicios, tales daños y perjuicios deberán serle compensados, de conformidad con las reglas establecidas en este contrato para el reestablecimiento del equilibrio financiero.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

5.9.6 Eventos onerosos

Eventos onerosos corresponden a cualquier acto u omisión del Estado, sus Instituciones, Municipalidades o de la Administración Concedente u incidente relacionado con estos, que impida el cumplimiento de este contrato por la Sociedad Concesionaria o varíe el equilibrio económico financiero del mismo.

Se reconocen entre otros como Eventos Onerosos los siguientes:

- a) Guerra declarada o no declarada, hostilidades, beligerancia, revolución, insurrección, desorden público, sabotaje, terrorismo, motines, usurpación del poder, todo lo anterior ocurriendo en o involucrando a la República de Costa Rica.
- b) Nacionalización, apropiación, expropiación, destrucción y obstrucción ordenadas por cualquier autoridad gubernamental.
- c) Abuso o uso negligente de autoridad.
- d) Cualquier cambio en el ordenamiento jurídico de la República de Costa Rica, tales como pero sin limitarse a: nuevas leyes, derogatoria, modificaciones o revocación de normas existentes o en la aplicación o interpretación de las leyes existentes, reglas, normas, permisos, concesiones o exoneraciones que hayan sido obtenidas por la Concesionaria o por la Administración Concedente o que modifiquen el estudio de impacto ambiental del proyecto.
- e) Demoras o negación en la obtención o entrega de financiamiento o los permisos siempre y cuando el Concesionario haya actuado en forma diligente y la causa de tal demora o negación no sea imputable a la Sociedad Concesionaria.

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, no serán considerado como incumplimiento de las partes si dicha situación se debe a cualquier circunstancia que se encuentre fuera de su control por razones de un evento oneroso. En todo caso, para que esta eximente de responsabilidad opere, la parte afectada deberá notificar tal circunstancia a la otra, dentro del plazo de ocho días a partir del momento en que tuvo conocimiento del evento. Las partes deberán consultarse recíprocamente para lograr un acuerdo y tomar todas las medidas razonables para minimizar las pérdidas del Gestor resultante de un Evento Oneroso.

Si cualquiera de los Eventos Onerosos impide el cumplimiento de las obligaciones de este Contrato por un período mayor de noventa días calendario, después de vencido ese plazo y previo aviso a la otra por escrito con un mes de antelación, se podrá solicitar la terminación de este contrato.

5.10 APROBACIÓN DE LA CONTRALORIA

Las liquidaciones correspondientes a rescisiones contractuales requerirán para su eficacia el refrendo de la CGR.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

5.11 EFECTOS DE LA EXTINCIÓN FRENTE A CONTRATOS CON TERCEROS

La extinción del Contrato de Concesión por vencimiento del plazo de la Concesión, provocará la extinción de cualquier otro Contrato que hubiere celebrado el Concesionario, salvo que el INCOP accediera a continuarlos. El Concesionario estará obligado a establecer esta disposición en los Contratos que llegue a suscribir con terceros, y estará obligado a mantener incólume a la Administración Concedente respecto de cualquier reclamo que le presente a ésta un tercer contratista.

CAPITULO VI

6 INFORMES SOLICITADOS AL CONCESIONARIO

6.1 INFORMES FINANCIEROS

El Concesionario se obliga a entregar al INCOP la información financiera y contable necesaria para demostrar su cumplimiento con los requisitos de financiamiento de este contrato.

El Concesionario entregará al INCOP la siguiente información:

- a) Estados financieros trimestrales y estados financieros anuales, en este último caso auditados por los auditores externos con al menos el balance general y estado de resultados. En las notas a los estados financieros anuales deberá indicarse:
 - Los costos de operación y los costos de mantenimiento.
 - Los costos de financiamiento, indicando como mínimo el tipo de deuda, moneda, plazo, tasas de interés, amortización, pagos comprometidos, todo con el nombre y domicilio de los acreedores, el aporte de garantías, aporte de patrimonio y el estado de los fondos de reserva acordados por el Concesionario con los entes financieros que financian el proyecto.
 - Los aportes patrimoniales efectivamente realizados y el monto total de la inversión realizada en el proyecto hasta ese momento.
- b) Mensualmente, dentro de los primeros 10 días del mes, deberá entregar información de los ingresos percibidos por el Concesionario durante el mes anterior, debidamente desglosados para cada uno de los servicios marítimos o complementarios brindados en el marco del presente contrato de concesión, indicando en todo momento la información estadística de cantidades o volumen de carga movilizada y los buques.
- c) Trimestralmente, dentro de los treinta días después de vencido el período, el desglose de las inversiones en obras.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Los informes auditados deberán entregarse 120 días naturales después de realizado el cierre financiero del periodo. Los informes financieros trimestrales se entregarán un mes después de la fecha de vencimiento.

El Concesionario pondrá a disposición del INCOP, en caso de que ésta lo solicite, los comprobantes y documentos de respaldo de los informes antes citados.

Además, el Concesionario, deberá notificar en un plazo de 5 días hábiles al INCOP, en caso de no poder cumplir sus obligaciones con los organismos que financiarán el proyecto, en la medida que esos incumplimientos pongan en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones contenidas en el contrato de concesión.

6.2 INFORMES TÉCNICOS

El Concesionario queda obligado a proporcionar al INCOP y a la Inspección Técnica, la información que contempla por una parte la construcción y por otra parte la explotación durante todo el período de vigencia de la concesión:

- a) Informe mensual de avance de la construcción de las obras, según lo programado.
- b) Informes semestrales de sondeo de las áreas establecidas en la cláusula 3.2.4.
- c) Informes sobre los trabajos de dragado de mantenimiento, los que contendrán como mínimo:
 - Empresas invitadas a realizar el trabajo.
 - Evaluación de las ofertas recibidas para realizar el trabajo detallando como mínimo, costos ofertados para realizar el trabajo, tiempos de ejecución y equipos ofrecidos
 - Nombre de la empresa contratada para realizar los trabajos
 - Sondeos inicial y final del dragado detallando el equipo y tecnología utilizada
 - Volúmenes dragados
 - Costos de los trabajos de dragado. Desglosado en movilización y desmovilización del o los equipos, costo por metro cúbico dragado.
- d) Informes mensuales sobre los problemas suscitados en la fase de construcción.
- e) Informes trimestrales de avance en la gestión ambiental de acuerdo al PGA.
- f) Informe de la estadística quincenal de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales.
- g) Informe mensual del personal, durante la etapa de construcción, desglosado por especialidad y por fuente de trabajo.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- h) Informe mensual, durante la etapa de construcción, del listado de equipos en obra, incluyendo las horas trabajadas por cada uno de ellos.
- i) Toda la información que se anota en el libro bitácora durante la etapa de construcción.
- j) Informe anual de cumplimiento del plan de mantenimiento.
- k) Informe anual de cumplimiento de las normas de calidad.
- l) Documentación estadística mensual de carga movilizada y buques. La información sobre los rendimientos y estadísticas portuarias, deberá entregarse en un formato electrónico.

El Concesionario deberá presentar mensualmente un informe de cumplimiento en el formato que se definirá durante el Período de la Transición. Este informe será enviado al INCOP dentro de los primeros quince días del mes, iniciando con el primer mes calendario completo después de la fecha a partir de la cual rige la Orden de Inicio. En dicho informe se describirá el desempeño del Concesionario durante el mes anterior.

6.3 NOTIFICACIONES Y CONTROL DE AVANCE DE LAS OBRAS

El concesionario deberá cumplir con lo estipulado en la cláusula 2.3.6.1 del cartel de licitación.

CAPÍTULO VII

7 SOLUCION DE DIFERENCIAS

7.1 COMISION TECNICA DE CONCILIACIÓN

Se constituirá una Comisión Técnica de Conciliación para resolver controversias que se produzcan con motivo de la interpretación, aplicación o ejecución de este Contrato y de los derechos, obligaciones, y responsabilidades derivados del mismo.

El procedimiento de Conciliación se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en esta cláusula y en Ley sobre la Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social No. 7727.

La Comisión estará integrada por un profesional designado por el INCOP, un profesional designado por el Concesionario y un profesional nombrado de común acuerdo por las partes, quien la presidirá.

La Comisión se establecerá a solicitud de una de las partes, la cual designará al miembro correspondiente al hacer dicha solicitud. Si en el plazo de cinco días hábiles luego de presentada la solicitud, no se ha designado el segundo profesional o no existe acuerdo en la designación del tercer comisionado, entonces el nombramiento será efectuado, a solicitud de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de

CONTRATO

Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Costa Rica por medio de su Junta Directiva o del Centro Arbitral de dicha Cámara de acuerdo con la forma y el procedimiento que fijen su reglamento interno o cualquier disposición supletoria que normalmente aplique.

La Comisión se reunirá cuantas veces considere necesarias con el fin de adquirir la información pertinente acerca del asunto en cuestión, discutir el problema e intentar resolver la disputa amigablemente sin la necesidad de un procedimiento formal. El formato específico de las discusiones será dejado al criterio de los miembros de la Comisión.

Durante el curso de las discusiones de la Comisión, todas las solicitudes hechas por la misma a una de las partes de información no privilegiada que esté razonablemente relacionada con el presente contrato, deberán ser satisfechas.

El proceso formal de arbitraje para la resolución de una disputa no podrán iniciarse sino hasta que: i) la Comisión concluya de buena fe que no es probable que ocurra una resolución amigable a través de la continuación de discusiones informales sobre el asunto; o ii) treinta días después de emitirse la solicitud inicial de convocar la Comisión.

7.2 CLÁUSULA ARBITRAL

Las controversias de tipo patrimonial disponible que no impliquen disminución o eliminación de las potestades de imperio de la Administración Concedente y que no puedan ser resueltas por la Comisión Técnica de Conciliación dentro del plazo de treinta días luego de solicitado el establecimiento de la Comisión, se someterán a un procedimiento de arbitraje obligatorio que estará regulado por lo siguiente y por la Ley de Resolución Alternativa de Conflictos No. 7727 del 14 de enero de 1998. En todo caso se seguirá lo dispuesto por el inciso 3) del artículo 27 de la LGAP.

7.2.1 Fuentes de interpretación

Los asuntos sometidos a Arbitraje se resolverán considerando para efectos de interpretación de la voluntad de las partes, las siguientes fuentes en orden de prevalencia:

- a) En primer lugar, el texto, la equidad y el espíritu del presente contrato;
- b) En todo lo que no contradiga la letra o el espíritu de este acuerdo arbitral, se aplicará de manera supletoria la Ley sobre la Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, No. 7727 de 14 de enero de 1998 (en adelante Ley de RAC).
- c) También supletoriamente, en asuntos de Derecho, el Ordenamiento Jurídico Costarricense aplicable al caso concreto, los usos y costumbres y los principios generales del Derecho, en ese orden.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

- d) En asuntos financieros y contables, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas y procedimientos de auditoría vigentes en la República de Costa Rica.

7.2.2 Integración del tribunal arbitral

Los asuntos serán resueltos por un Tribunal Arbitral compuesto por tres árbitros arbitradores. Cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de someter determinado asunto a Arbitraje, de conformidad con los términos de la cláusula compromisoria pactada. A partir de dicha notificación, ambas partes gozarán de un plazo de siete días para designar, de mutuo acuerdo, los tres árbitros, fijar sus honorarios y su forma de pago. Transcurrido ese plazo sin que se hubieren puesto de acuerdo en los nombramientos, cada parte nombrará un árbitro dentro de los siguientes siete días y lo comunicará a la otra parte. Los dos árbitros así nombrados designarán un tercer árbitro, que fungirá como Presidente del Tribunal Arbitral. Si transcurrido el plazo indicado, una de las partes no ha nombrado el árbitro que le corresponde designar, la otra parte podrá pedir a la Cámara de Comercio de Costa Rica que nombre el segundo árbitro por medio de su Junta Directiva o del Centro Arbitral de dicha Cámara de acuerdo con la forma y el procedimiento que fijen su Reglamento Interno o cualquier disposición reglamentaria supletoria que normalmente aplique. Hecho el nombramiento, los dos árbitros designarán el tercer árbitro. En caso de que, por cualquier motivo, los dos árbitros no se pongan de acuerdo para designar el tercer árbitro dentro del plazo de siete días, ese tercer árbitro será nombrado a petición de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Costa Rica en la misma forma que la establecida para el segundo árbitro. En caso de que, por cualquier motivo, una de las personas designadas no pueda o no quiera ser árbitro, será reemplazado por otro árbitro nombrado por la misma parte o institución a quien correspondió nombrar el árbitro reemplazado, excepto que las partes acuerden nombrar a otra persona. Para el nombramiento de árbitros sustitutos se aplican las mismas reglas y términos que para nombrar a los árbitros originalmente nombrados. Los árbitros designados deben ser profesionales de reconocida capacidad y probidad y con amplia experiencia en asuntos afines a la materia que se somete al arbitraje.

7.2.3 Procedimiento Arbitral

7.2.3.1 Demanda o Escrito de Pretensiones.

Tan pronto esté integrado, el Tribunal Arbitral concederá a la parte que inició el Procedimiento de Arbitraje un término máximo de quince días para que presente por escrito su demanda. La demanda deberá ser presentada en la forma y con los requisitos establecidos en el art. 46 de la ley de RAC. Las pruebas deberán ser ofrecidas o aportadas en el escrito de demanda, bajo pena de inadmisibilidad posterior. Si la demanda no es presentada en el plazo indicado, el Tribunal Arbitral concederá a la otra parte un término de quince días para que demande o manifieste que no tiene reclamo alguno contra la otra parte. En el primer supuesto, el Tribunal

CONTRATO

Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Arbitral procederá de conformidad con lo establecido seguidamente para la contestación de la demanda. En el segundo supuesto, el Tribunal Arbitral dará por concluido el Proceso Arbitral con costas a cargo de la parte que inició el Procedimiento Arbitral y no presentó la demanda.

7.2.3.2 Contestación de la Demanda y Contra demanda.

Una vez presentada la demanda con sus pruebas, el Tribunal Arbitral otorgará un término de quince días a la otra parte para que conteste la demanda, aporte u ofrezca las pruebas correspondientes, bajo pena de inadmisibilidad posterior. En ese término, podrá la parte demandada presentar contra demanda. La contra demanda se hará en la forma y con los requisitos establecidos por el artículo 47 de la Ley RAC. Si hubiere contra demanda, el Tribunal Arbitral concederá al actor un plazo de siete días para contestarla y ofrecer pruebas de descargo. Si el demandado o contra demandado no contesta la demanda o contra demanda en el plazo señalado, el Tribunal Arbitral continuará los procedimientos, dando por ciertos los hechos afirmados en la demanda o contra demanda.

7.2.3.3 Período Probatorio.

Transcurrido el término para contestar la demanda y contra demanda, en su caso, el Tribunal Arbitral procederá de inmediato a evacuar las pruebas ofrecidas por las partes, rechazando las que considere impertinentes o que no conduzcan a la resolución del asunto. El Tribunal Arbitral deberá evacuar las pruebas ofrecidas por las partes en un plazo máximo de quince días a partir de la resolución que dicte ordenando la evacuación de las pruebas, salvo que por motivos razonables no sea posible evacuarlas en ese plazo. El Tribunal Arbitral tendrá facultades para exigir a las partes otras pruebas que no hayan sido propuestas y que, en su criterio, sean determinantes para la resolución del asunto. Estas pruebas se evacuarán en el mismo período probatorio.

7.2.3.4 Alegatos.

Una vez evacuada la prueba propuesta por las partes o por el Tribunal Arbitral, éste concederá un término de siete días para que la partes aleguen de bien probado, si no se hubiere vencido el plazo para dictar el laudo.

7.2.3.5 Laudo.

Presentados los alegatos de bien probado, el Tribunal Arbitral deliberará y dictará el laudo dentro de los quince días siguientes al vencimiento del término para presentar los alegatos. El laudo arbitral será la decisión de la mayoría simple de los miembros del Tribunal Arbitral. El laudo será definitivo, vinculante para las partes e inapelable y contra él no cabrá más recurso que el de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

sin demora Podrá ser ejecutado de conformidad con las disposiciones legales vigentes en materia de arbitraje.

7.2.3.6 Costas.

En el laudo, el Tribunal Arbitral condenará a la parte perdidosa, si así lo estimara pertinente, al pago de las costas ocasionadas por el litigio arbitral. Las costas personales se calcularán con base en una suma fija por el tiempo prudencial que, en criterio del Tribunal Arbitral, cada parte dedicó al asunto, y no por las tarifas vigentes. Las costas procesales las estimará el Tribunal Arbitral de acuerdo con los autos del proceso. A falta de acuerdo previo, cada árbitro recibirá una suma fija a título de honorarios, igual a la que hubiere acordado con su árbitro la parte que inició el procedimiento arbitral. Los honorarios de los árbitros los pagarán las partes por partes iguales, así:

- a) una tercera parte al quedar nombrados los tres árbitros;
- b) otra tercera parte al iniciarse el período probatorio;
- c) y la tercera parte restante después de la notificación del laudo arbitral.

7.2.3.7 Lugar e idioma

El procedimiento de arbitraje tendrá lugar en San José, Costa Rica y el idioma del arbitraje será el español. Cualquier escrito o prueba documental que se presente en otro idioma durante las actuaciones, irá acompañado de la traducción al español.

7.2.3.8 Tiempo es esencial

Las partes acuerdan que el tiempo es esencial en el proceso del arbitraje, y que los árbitros tendrán el derecho y la autoridad para emitir sanciones monetarias contra cualquiera de las Partes, si determinan que una parte está atrasando indebidamente el proceso. En reconocimiento del deseo expreso de las partes de proceder de una manera expedita en la resolución de la disputa o conflicto, los árbitros limitarán o permitirán a las partes ampliar el alcance de presentación de sus argumentos, según sea razonable en las circunstancias.

7.2.3.9 Omisiones y Lagunas del Procedimiento Arbitral.

Las omisiones y lagunas del procedimiento arbitral serán llenadas por el Tribunal Arbitral, usando de manera supletoria las reglas de la ley 7727 y las del Centro Arbitral de la Cámara de Comercio de Costa Rica, y los principios comúnmente aceptados en la doctrina como principios de equidad procesal, en ese orden de prevalencia. Sólo si se produjere una obvia, manifiesta y grave inequidad en el procedimiento que pudiera cambiar el resultado final del laudo, podrá el Tribunal Arbitral autorizar por resolución

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

motivada la aplicación de reglas distintas a aquellas aquí establecidas como medios para llenar lagunas y omisiones.

7.2.3.10 Notificaciones.

Las notificaciones entre las partes o del Tribunal Arbitral a las partes serán hechas por escrito, por entrega personal con copia de recibido, a las direcciones que se indican en el contrato para cada una de las partes. El Tribunal Arbitral establecerá una sede en la ciudad de San José, para recibir los escritos y documentos de las partes.

7.2.3.11 Plazos.

Todos los plazos expresados en días en este Contrato, deberán entenderse como días naturales, salvo que expresamente se indique que son hábiles.

CAPITULO VII

8 DISPOSICIONES FINALES

8.1 ACUERDO COMPLETO

Este contrato constituye el acuerdo completo entre las partes integrado por los documentos citados en el mismo.

8.2 CESION DE LA CONCESION

El Concesionario acepta expresamente que no puede sin autorización previa y expresa del INCOP, ceder, enajenar, dar en arrendamiento o de manera alguna transferir el servicio concesionado. La omisión de esta obligación dará lugar a tener por incumplido el presente contrato.

8.3 CUMPLIMIENTO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES

Cada parte deberá ejecutar sus obligaciones de manera tal que cumpla con los requisitos legales aplicables, incluyendo la identificación y obtención de permisos,

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

certificados, aprobaciones e inspecciones requeridas. Si se plantea una acusación de incumplimiento por cualquiera de las partes de algunos de dichos requisitos legales, la parte que acusa el incumplimiento notificará prontamente por escrito a la otra parte de dicha acusación.

8.4 NOTIFICACIONES

Todos las notificaciones, peticiones, demandas y determinaciones bajo este contrato, excepto las de naturaleza rutinaria, serán realizadas por escrito y se considerarán debidamente entregadas cuando sean entregadas personalmente o por un correo expreso que cuente con un sistema confiable de verificación de entregas dirigida a:

En el caso del Poder Ejecutivo: al Ministro de Obras Públicas y Transportes.
Con copia a: la Unidad de Fiscalización.

En el caso del INCOP: al Presidente ejecutivo.
Con copia a: la Unidad de Fiscalización.

En el caso de la Sociedad Concesionaria:
Sr. Miguel Ángel Ramírez Steller.

Con copia a: Lic. Eric Scharf Taitelbaum

En caso del Consorcio Adjudicatario
Sr. Víctor Julio González Riascos.

Con copia a: Lic. Eric Scharf Taitelbaum

Las partes podrán cambiar su dirección o persona designada para efectos de notificaciones siempre que le proporcione a la otra parte por lo menos cinco días de aviso previo la nueva dirección o de la nueva persona designada y la fecha en la cual se hará efectiva.

8.5 TRIPLICADOS

Este contrato podrá ser formalizado en tres originales, cada uno de los cuales se considerará como documento original para efectos de cualquiera de las partes si su firma aparece en él. Las partes se reservan el derecho de protocolizar este contrato sin autorización de la otra.

8.6 ENCABEZADOS

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Los encabezados aquí utilizados son sólo para referencia y conveniencia, y de ninguna manera definirán, limitarán o describirán el alcance o el propósito de las cláusulas de este contrato.

8.7 INDEPENDENCIA DEL TEXTO

En caso de que alguna de las disposiciones de este Contrato sea declarada inválida o no aplicable por un Tribunal Arbitral. El resto de este Contrato permanecerá en total vigencia y efecto, no obstante la invalidez o no aplicación de cualquiera de sus disposiciones.

8.8 RENUNCIA DE DERECHOS

El retraso o abstención de cualquiera de las partes en ejercer cualquier derecho que surja de este contrato, no operará o será interpretado como una renuncia a dicho derecho, así como tampoco el ejercicio individual o parcial de algún derecho, remedio, poder o privilegio excluirá cualquier ejercicio futuro del mismo o de cualquier otro derecho, remedio, poder o privilegio, con excepción de los casos en que la legislación costarricense sancione el atraso con la prescripción del derecho. Ninguna renuncia será efectiva a no ser que se haga por escrito y esté firmada por la parte que se alegue ha otorgado dicha renuncia.

8.9 REMEDIO ACUMULATIVO

A menos que este Contrato expresamente lo prevea, todos los remedios previstos en él serán acumulativos y complementarán, pero no sustituirán, a aquellos otros remedios que la ley pone a la disposición de cualquiera de las partes, y el ejercicio de cualquier derecho específico o remedio no será interpretado, a no ser que expresamente así se establezca, como impedimento a que la parte ejerza cualquier otro derecho o remedio.

8.10 NUMERO Y GENERO

En este contrato y los documentos que lo integran, las palabras en singular siempre incluirán el plural cuando el contexto así lo indique. Los términos contenidos, sin importar el género que específicamente se utilice, se considerarán que incluyen cualquier otro género que requiera el contexto, sea éste masculino, femenino o neutro.

8.11 EFECTO CONTINUADO

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Cualquier término de este Contrato y los documentos que lo integran, cuyo desempeño o acatamiento se contemple o se requiera tras la terminación o expiración de este Contrato, no será afectado por dicha terminación o expiración y continuará en pleno vigor y efecto tras la terminación o expiración.

8.12 BUENA FE

Cada parte acuerda que actuará de buena fe en todas sus transacciones con la otra parte, con terceros, usuarios de los servicios, administrados y demás entes públicos, con respecto a este contrato.

8.13 CONDUCTA EMPRESARIAL

Es esencial que el Concesionario, sus empleados, subcontratistas y agentes, mantengan normas extremadamente altas de honestidad, integridad, imparcialidad y buena conducta para asegurar la ejecución apropiada de este Contrato y para mantener la confianza pública en la Administración Concedente. El Concesionario deberá cumplir con estas altas normas y utilizará su mejor juicio para evitar mala conducta y conflictos de interés y requerirá lo mismo de sus empleados, subcontratistas y agentes. El régimen de prohibiciones de la LCA será de aplicación para los efectos de este Contrato y el Concesionario se obliga a su cumplimiento.

8.14 NUMERO DE DIAS

Si de acuerdo al cómputo de días que corresponda, el día final de cualquier período cae un sábado, domingo o día no hábil para las partes, entonces el día final será considerado como el día hábil siguiente. En caso de que no haya indicación, contractual o legal, de si el cómputo de días se hará en días hábiles o naturales, se considerará que el cómputo de los mismos; se hará en días hábiles.

8.15 INDAGACION DEBIDA

Cuando alguna representación o garantía contenida en este contrato y en los documentos que lo integran o en los documentos que se emitan para su ejecución, se refiera al conocimiento, información o creencia de las partes, se considerará que incorpora implícitamente una declaración de que se ha realizado una indagación razonable y propia en cuanto al tema, de dicha representación o garantía de la parte que otorga esa representación o garantía.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

8.16 OBLIGACIONES DESPUES DE LA RESOLUCIÓN O EXTINCIÓN

No obstante la resolución o extinción de este contrato, los derechos y obligaciones que emanen de este contrato y que estén en vigor antes de se que haga efectiva dicha terminación resolución o extinción--incluyendo, las obligaciones de indemnizar y pagar daños-- continuarán y no serán afectados, disminuidos o eliminados a consecuencia de la resolución o extinción.. Una vez que se haga efectiva la resolución extinción de este Contrato, y con excepción de lo que sea necesario para prestar la ayuda en la transición, el Concesionario hará que todos sus empleados desalojen las instalaciones del objeto concesionado y entregará al INCOP todos los bienes, incluyendo los títulos de propiedad del mismo, libres de todo anotación o gravámenes que hayan resultado de actos u omisiones por parte del Concesionario, y éste renunciará a toda reclamación de título al equipo, bienes y a las instalaciones.

8.17 INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

1. Las partes reconocen que cualquiera de ellas, o ambas, pueden obtener, recibir, o de alguna forma tener acceso a información sobre o relacionada con la otra parte que se considere información confidencial, patentada, referente a procesos industriales reservados o conteniendo datos que requieran diseminación restringida.
2. La información confidencial de cada una de las partes continuará siendo en todo momento propiedad de esa parte, excepto cuando expresamente se disponga lo contrario bajo este Contrato y los documentos que lo integran. Las partes utilizarán al menos tanto esmero para salvaguardar la información confidencial de la otra parte como aquél que utilizan para evitar la revelación, publicación y diseminación desautorizadas de su propia información confidencial. En todo caso, el cuidado a tomarse no será menor que aquél que sea razonable.
3. Las partes podrán, sin embargo, revelar información confidencial a entidades que suministren servicios requeridos bajo este contrato, con tal de que: -i- el uso por parte de dicha entidad esté autorizado por la otra parte o por este Contrato y los documentos que lo integran, -ii- la revelación sea necesaria o esté contemplada dentro del ámbito de responsabilidad de esa entidad, y -iii- la entidad acuerde por escrito asumir las obligaciones descritas en esta cláusula. Cualquier revelación hecha a dicha entidad deberá ser bajo los términos y condiciones estipulados en esta cláusula.
4. En el caso de que el INCOP lo requiera durante la vigencia de este contrato, o una vez que expire o termine este contrato, o cuando el Concesionario finalice con las obligaciones estipuladas en este contrato, el Concesionario devolverá al INCOP todo material, donde quiera que éste se encuentre, que contenga, describa, o se relacione con información confidencial de la Administración Concedente y no retendrá ninguna copia del mismo.
5. El Concesionario tomará las medidas razonables para asegurar que sus funcionarios, empleados, agentes o subcontratistas cumplan con las disposiciones de confidencialidad contenidas en esta cláusula.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

6. Las disposiciones de esta cláusula no se aplicarán a ninguna información que la parte receptora pueda demostrar que: -i- ya era, en el momento de su revelación, del dominio público; -ii- luego de haber sido revelada a ésta, fuera publicada o de otra forma llegara a ser parte del dominio público sin que haya sido falta de la parte receptora; -iii- estaba en posesión de la parte receptora en el momento de la revelación a ésta; -iv- fuera antes revelada a la parte receptora por un tercero que tenía derecho legal de revelar dicha información a ésta sin obligación ninguna de restringir el uso futuro o revelación de dicha información; o -v- fuera desarrollada independientemente por la parte receptora, sin referencia a información confidencial de la parte otorgante. Además, no se considerará que una parte violó sus obligaciones al revelar información confidencial de la otra parte, si lo hace en respuesta a una solicitud oficial para satisfacer algún requisito legal de un órgano gubernamental o judicial, siempre y cuando, inmediatamente después de recibir dicha solicitud y en la medida en que pueda legalmente hacerlo, dicha parte avise a la otra antes de hacer dicha revelación, con el fin de que la otra parte pueda interponer objeción a dicha revelación, tomar acción para asegurar el manejo confidencial de la información confidencial, o llevar a cabo cualquier otra acción que considere apropiada para proteger la información confidencial.
7. En caso de cualquier revelación indebida, pérdida, o incapacidad de dar cuentas sobre el paradero de cualquier información confidencial de la parte suministradora, la parte receptora inmediatamente, a su costo propio: -i- notificará por escrito a la parte suministradora; -ii- tomará las acciones necesarias o razonables requeridas por la parte suministradora para minimizar los efectos de la trasgresión; y -iii- cooperará en toda forma razonable con la parte suministradora para minimizar la violación y cualquier daño que resulte de ésta.
8. Nada de lo que esté contenido en esta cláusula será interpretado como la imposición de obligación alguna para una de las partes de revelar su información confidencial a la otra parte, o como la concesión a una parte, expresa o implícitamente, de cualquier derecho o licencia con respecto a la información confidencial de la otra parte.

8.18 TIMBRES FISCALES

El Concesionario será responsable por el pago de la mitad de los timbres fiscales que sean aplicables a este Contrato y a su ejecución.

8.19 BENEFICIOS TRIBUTARIOS

El Concesionario tendrá derecho de acogerse a los beneficios tributarios dispuestos en el artículo 44 de la LCOP, los cuáles sólo podrán referirse a hechos generadores de impuestos relacionados directamente con la Concesión. Aparte de las exenciones

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

indicadas en el artículo 44 de la LCOP, el Concesionario será responsable por el pago de cualquier otra clase de impuesto aplicable según la legislación costarricense.

8.20 ESTIMACION

Para efectos fiscales este contrato se estima en la suma de US \$20.535.420,00 (Veinte millones quinientos treinta y cinco mil cuatrocientos veinte dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

8.21 ENTRADA EN VIGENCIA

Los derechos y obligaciones regidos por este Contrato entrarán en vigencia a partir del Refrendo de la Contraloría General de la República y el plazo empezará a contarse a partir de que le sea entregada a la Sociedad Concesionaria la orden de inicio del proyecto por parte del INCOP.

En fe del cumplimiento de este contrato, firmamos en la ciudad de San José, Costa Rica, el día 24 de febrero del año 2006.

Eric Scharf Taitelbaum
SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA
DE CALDERA(S.P.G.C;SA)

Juan Bautista Ramírez Steller
CONSORCIO PORTUARIO
CALDERA I

Randall Quirós Bustamante
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES

Paul Zúñiga Hernández
INSTITUTO COSTARRICENSE
DE PUERTOS DEL PACÍFICO.

Abel Pacheco De La Espriella
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Miguel Ramírez Steller
TESTIGO

José Pablo Chaves Zamora
TESTIGO

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

LISTADO DE ANEXOS

Anexo 1.

Plano del área de Concesión

Anexo 2.

Plano de dragado: profundidad de diseño de las áreas de la dársena y canal de acceso de la nueva Terminal granelera.

Anexo 3

Resumen del estudio que justifica el cambio de la modalidad en la ejecución del dragado de mantenimiento y el dragado inicial

Anexo 4

Plano de ubicación de la nueva Terminal Granelera y nota de la División Marítimo Portuaria del MOPT que avala el cambio de sitio.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Con formato: Izquier
cm, Derecha: 2,6 cm,
2,6 cm, Abajo: 2,4 cm

Anexo 1

Plano del área de Concesión

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Anexo 2

Plano de Dragado
Profundidad de diseño de las áreas de la dársena y canal de
acceso de la nueva Terminal Granelera.

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Anexo 3

Resumen del estudio que justifica el cambio de la modalidad
en la ejecución del dragado de mantenimiento y el
dragado inicial

CONTRATO
Concesión de la Terminal Granelera en Puerto Caldera

Anexo 4

Plano de ubicación de la nueva terminal granelera y nota de la
División Marítima Portuaria del MOPT que avala el
cambio de sitio