



I INFORME SEMESTRAL 2025

Enero-Junio

Secretaría de
Fiscalización



INSTITUTO
COSTARRICENSE
DE PUERTOS DEL
PACÍFICO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

Contenido

1. Introducción	4
1.1. Objetivo general.	4
1.2. Objetivos específicos.	4
1.3. Alcance.....	5
1.3.1. Normativas.....	5
1.4. Periodo del informe.	5
1.5. Metodología.	5
1.6. Aspectos Legales de los contratos de Concesión.	6
2. Indicadores Portuarios.	6
2.1. Movilización de carga.	6
2.1.1. Mercancía.....	6
2.1.2. Carga a Granel.	8
2.1.3. Contenedores (TEUS).	10
2.2. Productividades.	13
2.2.1. Rendimiento de contenedores.....	13
2.2.2. Rendimiento de graneles.....	14
2.3. Arribo de naves.....	15
2.3.1. Cantidad de buques	15
2.4. Tiempos de espera y atraque.	16
2.4.1. Tiempos de espera y atraque para naves portacontenedores.....	16
2.4.2. Tiempos de espera y atraque para naves graneleras.....	17
3. CONTRATO DE CONCESIÓN DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LA TERMINAL DE PUERTO CALDERA (SPC S.A.).	19
3.1. Plan de mantenimiento de infraestructura.	19
3.2. Plan de mantenimiento de equipo.....	23
3.3. Certificaciones de calidad, seguridad portuaria y gestión ambiental.	24
3.4. Aspectos financieros.	25
3.4.1. Comportamiento de los ingresos del canon de las Concesionarias.....	25
4. CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CON SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE LA TERMINAL GRANELERA DE PUERTO CALDERA (SPGC). 26	
4.1. Mantenimiento de infraestructura.	26
4.1.1. Plan de mantenimiento.....	26
4.2. Dragado y batimetrías de control.	31
5. Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la	

Vertiente del Pacífico.	33
5.1. Análisis y evaluación de las operaciones marítimas.	33
5.1.1. Maniobras.	33
5.1.2. Otros servicios marítimos.	34
5.2. Planes.	34
5.2.1. Plan de operaciones portuarias.	34
5.2.2. Plan de mantenimiento	35
5.2.2.1. Carenas.	35
5.2.2.2. Carena Choroy.	35
6. Terminales portuarias administradas por INCOP.	36
6.1. Aspectos generales.	36
6.2. Terminal Portuaria de Quepos.	36
6.2.1. Aspectos Legales.	36
6.2.2. Análisis y evaluación de ingeniería y operaciones.	37
6.2.2.1. Operaciones portuarias	37
6.2.3. Infraestructura portuaria.	37
6.2.3.1. Puente de acceso.	38
6.3. Terminal Portuaria de Puntarenas.	40
6.3.1. Aspectos legales.	40
6.3.2. Análisis y evaluación de Ingeniería y Operaciones.	40
6.3.2.1. Operaciones portuarias.	40
6.3.3. Infraestructura portuaria.	41
6.3.3.1. Defensas.	41
6.4. Terminal Portuaria de Golfito.	42
6.4.1. Aspectos legales.	42
6.4.2. Análisis y evaluación de Ingeniería y Operaciones.	42
6.4.2.1. Operaciones Portuarias.	42
6.4.3. Infraestructura portuaria.	43
6.4.3.1. Sandblasting.	43
7. Proceso modernización Puerto Caldera (contratación IFC).	45
7.1. Prórroga del contrato de remolcadores SAAM.	46
8. Protocolo de Salida	48
9. Conclusiones.	49
9.1. Conclusiones legales.	49
9.2. Conclusiones operativas.	50
9.2.1. SPC.	50
9.2.2. SPGC.	51

9.2.3.	SAAM.	51
9.2.4.	Terminal Portuaria de Quepos.	52
9.2.5.	Terminal Portuaria de Puntarenas.	52
9.2.6.	Terminal Portuaria de Golfito.	53
9.3.	Conclusiones del comportamiento del canon y de los ingresos propios de INCOP al cierre de junio 2025.	53
10.	Recomendaciones.	54

1. Introducción

De conformidad con lo establecido en la Ley No. 8461, Ley Reguladora de la Actividad Portuaria de la Costa del Pacífico, y en el artículo 17 bis de la Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP), la Secretaría de Fiscalización informa sobre los aspectos más relevantes relacionados con la gestión y desempeño de los operadores de servicios portuarios en el Puerto de Caldera y demás puertos administrados por el INCOP, a saber:

1. Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de Puerto Caldera (SPC S.A.) y sus respectivas adendas.
2. Contrato de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos para la Construcción y Operación de la Terminal Granelera de Puerto Caldera (SPGC S.A.) y sus adendas.
3. Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico (SAAM S.A.) y sus adendas.
4. Gestión directa de los puertos de Puntarenas, Quepos y Golfito.

Asimismo, se incluye el análisis de la labor realizada por la Unidad Técnica de Supervisión y Control, en su rol como contraparte técnica de la Administración Concedente, en la supervisión de los contratos de concesión vigentes.

1.1. Objetivo general.

En cumplimiento de lo dispuesto en los contratos de concesión suscritos, y conforme al marco legal aplicable, se procede a fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por los concesionarios en la gestión de los servicios públicos portuarios. Asimismo, se evalúa la labor de supervisión ejercida por la Unidad Técnica de Supervisión y Control, en su calidad de administrador técnico de los contratos de concesión, respecto de la Terminal Portuaria de Caldera y de las terminales portuarias bajo administración directa del INCOP, correspondiente al primer semestre del 2025.

1.2. Objetivos específicos.

1. Analizar la labor de supervisión ejercida por la Unidad Técnica de Supervisión y Control sobre el desempeño de los concesionarios, con el fin de valorar su rol como ente administrador de los contratos de concesión.
2. Verificar, mediante inspecciones en sitio, la gestión operativa de los concesionarios, con el propósito de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas en la prestación de los servicios públicos.
3. Confrontar la información suministrada por los concesionarios con las obligaciones estipuladas en los contratos de concesión, a efecto de garantizar una fiscalización efectiva y conforme al marco jurídico aplicable.
4. Evaluar integralmente la gestión jurídica, técnica y financiera del Puerto de Caldera y de las terminales administradas por el INCOP, con el objetivo de valorar su desempeño en el ámbito portuario.

1.3. Alcance.

El nivel de detalle del estudio responde a un análisis de riesgos aplicado al universo fiscalizable, conforme al macroproceso documentado para la fiscalización de los concesionarios y terminales portuarias bajo la administración del INCOP, correspondiente al primer semestre del 2025.

1.3.1. Normativas.

Para el análisis de este informe se deberán considerar las siguientes normas legales que limitan y definen las concesiones y de la actividad portuaria.

- Ley Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP) No.1721.
- Ley Reguladora de la Actividad Portuaria de la Costa del Pacífico No. 8461.
- Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos No. 7762.
- Ley General de la Administración Pública No. 6227.
- Ley de Contratación Administrativa No. 7494.
- Reglamento General de Servicios Portuarios del Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico.
- Acuerdo conciliatorio entre INCOP, SPC y SPGC del 15 marzo del 2024.

Así como cualquier otra normativa que se considere oportuna para realizar la fiscalización.

1.4. Periodo del informe.

El período de estudio abarca los meses comprendidos entre el 01 de enero del 2025 al 30 de junio del 2025.

1.5. Metodología.

Conforme lo establecido en los incisos b), c), d), e), f), g), l) m) y ñ) del artículo 17 bis de la Ley No. 8461, se realiza una evaluación de las Concesiones vigentes y las Terminales Portuarias Administradas por INCOP (Terminal de Cruceros de Puntarenas, Terminal de Quepos y Terminal de Golfito), bajo tres aspectos fundamentales en su Gestión Portuaria a saber: administrativos-financieros, operaciones e ingeniería y aspectos legales.

Para ejecutar esta función, se solicita información a las Terminales Portuarias y Concesionarios; además, de las inspecciones realizadas in situ por esta Secretaría de Fiscalización, durante el semestre en estudio.

Se validaron los diversos informes y documentación presentada por los Concesionarios y Terminales Portuarias correspondientes al semestre en estudio, con el objetivo de valorar el desempeño, así como su comportamiento a través del tiempo.

Este informe se divide en varias secciones fundamentales a saber: indicadores portuarios de la Terminal de Puerto Caldera; la gestión de las concesionarias (SPC S.A., SPGC S.A. y SAAM S.A.), el desempeño de las Terminales Portuarias administradas por INCOP (Puntarenas, Quepos y Golfito), proceso de licitación pública, ampliación de contrato de servicio de remolcadores y Protocolo de salida.

Estas acciones se enmarcan en las competencias legales del INCOP, conforme a lo dispuesto en la Ley No. 8461 y demás normativa aplicable, y buscan garantizar la seguridad jurídica, la eficiencia operativa y la sostenibilidad de los servicios portuarios en beneficio del interés público.

1.6. Aspectos Legales de los contratos de Concesión.

Las concesiones actualmente vigentes en el Puerto de Caldera fueron otorgadas mediante contratos suscritos entre la Administración Concedente —representada por el Poder Ejecutivo y el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP)— y las sociedades concesionarias: Sociedad Portuaria de Caldera S.A. (SPC), Sociedad Portuaria Granelera de Caldera S.A. (SPGC) y SAAM de Costa Rica S.A.

Los contratos de concesión correspondientes a la Terminal de Carga General (SPC) y a la Terminal Granelera (SPGC) entraron en vigor el 11 de agosto de 2006, fecha en la que la Administración Concedente emitió la orden de inicio. Este acto administrativo incluyó la entrega de las instalaciones físicas, maquinaria y equipos necesarios para la adecuada prestación del servicio público, conforme a lo estipulado en las cláusulas contractuales. Ambos contratos establecieron un plazo de vigencia de veinte años, el cual culminará el 11 agosto de 2026.

Por su parte, el contrato de concesión para la gestión de servicios públicos de remolcadores en la Vertiente del Pacífico, suscrito entre el INCOP y SAAM de Costa Rica S.A., se encuentra vigente desde el 12 de diciembre de 2006, también con un plazo contractual de veinte años, el cual expira en 2026.

Finalmente, es importante destacar que los contratos de concesión mencionados delimitan claramente el ámbito de actuación de las sociedades concesionarias y establecen obligaciones contractuales de carácter vinculante. A la fecha, no se han identificado incumplimientos por parte de los concesionarios, y la Administración Concedente mantiene un seguimiento razonable del cumplimiento de dichas obligaciones, así como al cumplimiento de las recomendaciones emitidas por la Secretaría de Fiscalización (ver Anexo 1).

2. Indicadores Portuarios.

2.1. Movilización de carga.

2.1.1. Mercancía.

La cantidad de carga movilizada por la Sociedad Portuaria de Caldera SPC S.A., durante el primer semestre del 2025, fue de 1 392 288.81 tm, experimentó un decrecimiento de un 6.95% con respecto al mismo periodo (1er semestre) del 2024, donde se movilizaron un total de 1 496 356.9 Tm.

La cantidad de carga movilizada fue verificada mediante una revisión de la información portuaria indicada en los Estados de Hechos presentados mensualmente por la Sociedad Portuaria de Caldera SPC S.A.

En el siguiente cuadro se detallan las toneladas métricas movilizadas durante el semestre en

estudio:

Tabla N°1.
Toneladas Métricas mensuales 1er Semestre SPC-2025.

<i>Periodo</i> <i>2024</i>	<i>Mercancía Total</i> <i>(Ton)</i>
<i>Enero</i>	273 565.29
<i>Febrero</i>	246 519.41
<i>Marzo</i>	263 721.37
<i>Abril</i>	177 187.43
<i>Mayo</i>	196 979.16
<i>Junio</i>	234 316.16

Fuente: Estados de Hechos SPC 2025.

Predomina, la movilización de Contenedores en alrededor de un 74,94 %, esta distribución muestra a Puerto Caldera, como una Terminal multipropósito con una fuerte tendencia hacia la especialización para el manejo de este tipo de carga, las exportaciones representan un 30% del total de la carga manipulada y las importaciones un 70% en promedio.

En el siguiente cuadro se detallan las toneladas métricas movilizadas anualmente desde el año 2018 a la actualidad:

Tabla N°2.
Cargas en Toneladas – SPC

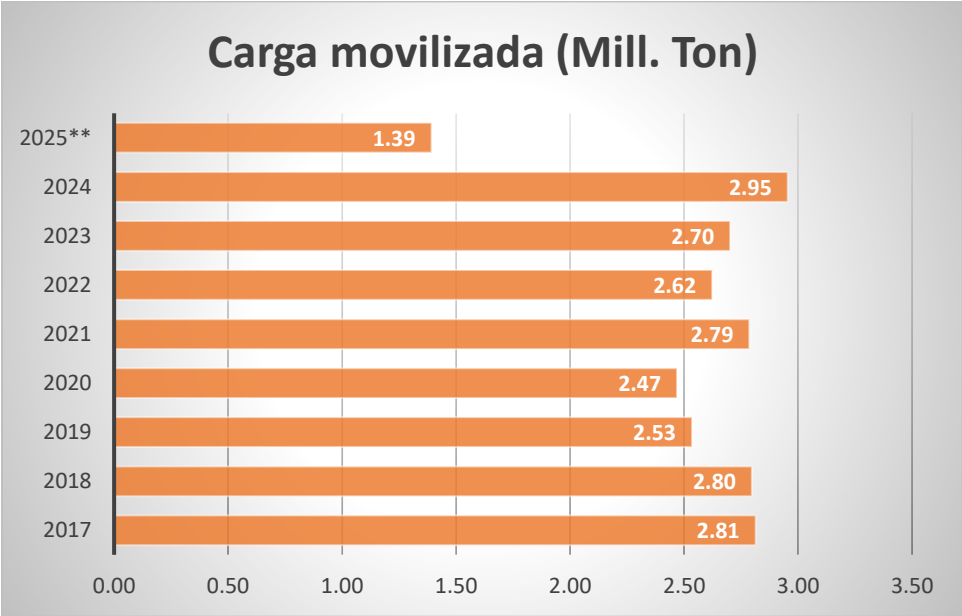
Cargas en Toneladas - SPC									
Periodo	Mercadería General	Frutas	Atún	Vehículos	Hierro	Contenedores	Ferry	Total, Año	índice de Comparación
2018	64 853.24	108 889.35	9 655.33	56 326.42	385 178.80	2 173 477.72	0.00	2 798 380.86	
2019	85 963.83	98 366.99	5 695.32	40 467.18	314 609.60	1 986 980.82	0.00	2 532 083.74	-9.52%
2020	91 653.71	0.00	14 108.12	33 159.46	293 510.13	2 037 859.11	0.00	2 470 290.52	-2.44%
2021	96 586.62	0.00	16 224.49	47 590.05	417 795.53	2 140 352.01	0.00	2 718 548.70	10.05%
2022	105 765.15	0.00	17 235.06	67 887.12	412 768.84	2 031 459.73	0.00	2 635 115.91	-3.07%
2023	111 934.51	0.00	13 313.27	74 630.79	417 128.64	2 078 526.58	3 126.46	2 698 660.25	2.41%
2024	139 365.40	0.00	17 237.70	80 491.77	511 609.59	2 206 252.44	0.00	2 954 956.89	9.50%
2025**	54 150.30	0.00	5 774.42	33 999.18	254 953.15	1 043 411.76	0.00	1 392 288.81	-52.88%

Fuente: Estados de Hechos SPC 2024.

** : Contabilizado hasta el 1er semestre del 2025.

El siguiente gráfico muestra la evolución en la movilización de mercancía de SPC en los últimos 9 años:

Figura N° 1.



Fuente: Secretaría de Fiscalización 2025.

En el gráfico anterior se observa que en el 2024 se movilizó la mayor cantidad de carga en los últimos ocho años, alcanzando 2.95 mill de toneladas, esta cantidad fue aumentando paulatinamente después de sufrir una depresión considerable en el año 2020 producto de la crisis económica mundial causada por la pandemia del COVID-19, solamente se movilizaron 2.47 mill de toneladas.

Para el 2025 solamente se contabiliza la carga movilizada durante el primer semestre (1.39 mill. Ton) sin embargo, se proyecta alcanzar los 2.8 millones de toneladas al finalizar el año.

2.1.2. Carga a Granel.

La cantidad de carga a Granel movilizada por la Sociedad Portuaria Granelera de Caldera SPGC S.A., durante el primer semestre del 2025, fue de 1 190 286.66 Ton, experimentó un decrecimiento de 10.2 % con respecto al mismo periodo del año 2024.

En el siguiente cuadro se detallan las toneladas métricas movilizadas mensualmente durante el periodo en estudio:

Tabla N°3.
Toneladas métricas movilizadas 1er Semestre SPGC-2025.

Periodo 2024	Carga granel Total (Ton)
Enero	259 094.99
Febrero	153 167.65
Marzo	223 659.17
Abril	196 398.02
Mayo	179 361.05
Junio	178 605.78

Fuente: Estados de Hechos SPGC, 2025.

En el siguiente cuadro se detallan las toneladas métricas movilizadas anualmente desde el año 2018 a la actualidad:

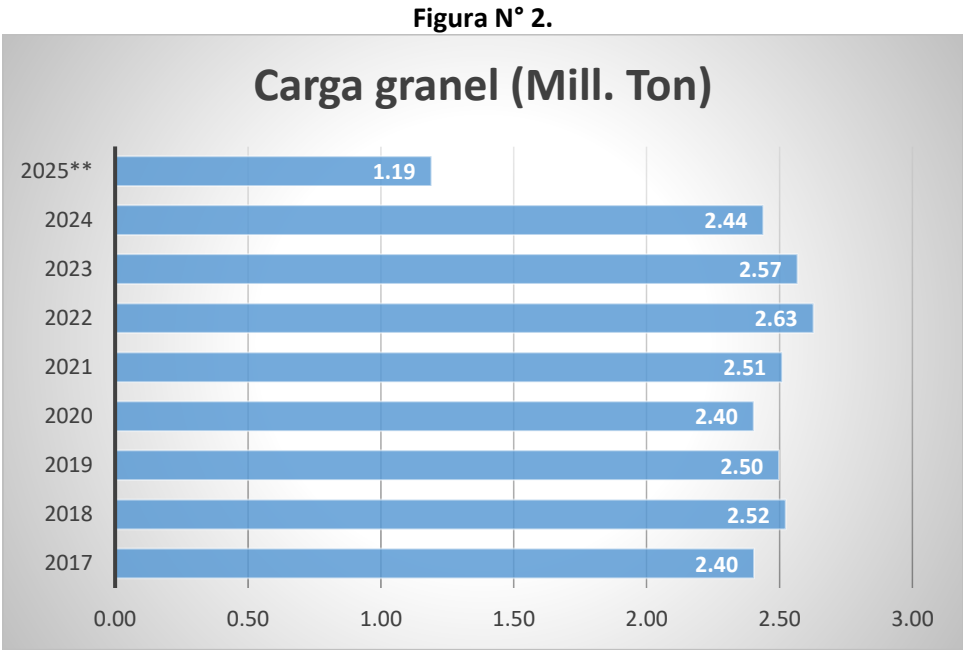
Tabla N°4.
Cargas en Toneladas – SPGC

Cargas de Granel en Toneladas - SPGC						
Periodo	Sólido	Líquido Imp	Líquido Exp	Sludge	Total Año	Índice de Comparación
2018	2,507,007.04	15,202.93	549.79	1,049.47	2,523,809.23	
2019	2,473,361.67		294.06	1,138.38	2,474,794.11	-1.94%
2020	2,396,412.84	78.93	407.55	1,307.39	2,398,206.71	-3.09%
2021	2,486,694.90	14,957.48	895.53	697.25	2,503,245.16	4.38%
2022	2,597,387.78	39,154.42	1,632.65	789.75	2,638,964.60	5.42%
2023	2,439,678.47	113,999.64	3,641.21	1,320.36	2,558,639.68	-3.04%
2024	2,436,089.94	968.78	1,477.48	566.60	2,439,102.80	-4.67%
2025**	1,188,012.42	586.98	1,687.26		1,190,286.66	-51.20%

Fuente: Estados de Hechos SPGC 2025.

**: Contabilizado hasta el 1er semestre del 2025.

El siguiente gráfico muestra la evolución en la movilización de graneles en los últimos 9 años:



La movilización de los graneles está compuesta en un 99,81% de graneles sólidos, un 0,05% de graneles líquidos de importación y 0,14 % de granel líquido de exportación.

En el caso de los graneles líquidos, durante el año en estudio, se movilizó combustibles, agua potable y agua de sentina.

Según el promedio de movilización de carga a granel mensual y de acuerdo con los cálculos de proyección lineal, se estima llegar a los 2.38 millones de toneladas movilizadas al finalizar el 2025.

2.1.3. Contenedores (TEUS).

Las siglas TEUS representa la unidad de medida de capacidad del transporte marítimo en contenedores. Un TEU, acrónimo del término en inglés (Twenty-foot Equivalent Unit) es la capacidad de carga de un contenedor normalizado de 20 pies, conforme la Organización Internacional de Estandarización ISO.

Además del contenedor de 20 pies que se computa como un TEU, existen otros tipos y tamaños de contenedores; los de uso más frecuentes son los contenedores de 40 pies y son calculados como equivalentes a 2 TEU o 1 FEU (Forty-feet Equivalent Unit).

Como esta es la unidad mundialmente utilizada para la contabilización de contenedores, se elaboró el siguiente cuadro que muestra la evolución en la movilización de TEUS desde el inicio de la concesión.

La cantidad de TEUS movilizados por la Sociedad Portuaria de Caldera, durante el primer semestre del 2025, fue de 155 541 TEUS, experimentó un decrecimiento de un 8% con respecto al mismo periodo del año 2024, donde se movilizaron 169 039 TEUS.

Tabla N°5.
Movilización de Contenedores TEUS

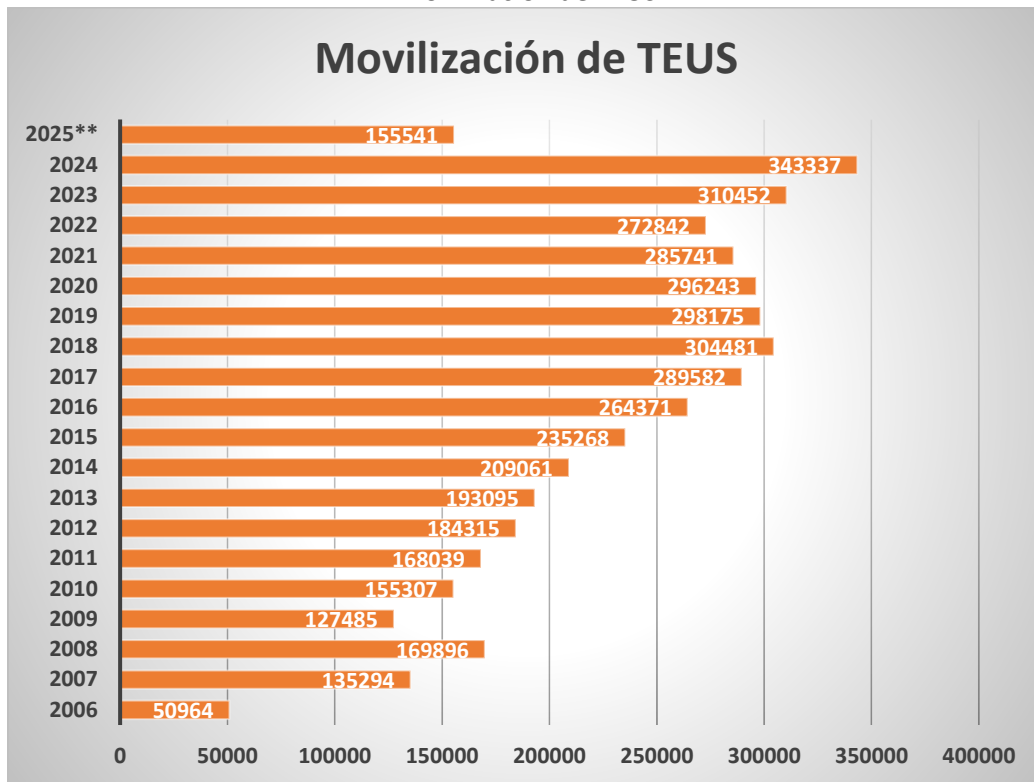
<i>Periodo</i>	<i>Importación</i>	<i>Exportación</i>	<i>Total</i>
2006	25 895	25 069	50 964
2007	70 632	64 662	135 294
2008	86 855	83 041	169 896
2009	66 214	61 271	127 485
2010	82 636	72 671	155 307
2011	88 590	79 449	168 039
2012	87 105	97 210	184 315
2013	93 075	100 020	193 095
2014	106 204	102 857	209 061
2015	124 484	110 784	235 268
2016	131 927	132 444	264 371
2017	147 717	141 865	289 582
2018	154 115	150 366	304 481
2019	151 971	146 204	298 175
2020	154 746	141 497	296 243
2021	151 921	133 820	285 741
2022	145 288	127 554	273 842
2023	165 492	144 960	310 452
2024	182 292	161 045	343 337
2025**	79 577	75 964	155 541

Estados de Hechos SPC y SPGC, 2025.

Durante la primera mitad del 2025 (enero-junio), se movilizaron un total de 155 541 TEUS, de los cuales 75 964 corresponde a TEUS exportados, que equivale a un 48.8 % del total y los restantes 79 577 TEUS (51.2%), son importados.

Con respecto a su contenido, el 70.02% de los TEUS se movilizan en condición de llenos (108 915) y 29.98% en condición de vacíos (46 626).

Figura N°3.
Movilización de TEUS



Fuente: Elaboración propia, Secretaría de Fiscalización.

**.: Contabilizado hasta el 1er semestre del 2025.

Como se muestra en el gráfico anterior del año 2006 a la fecha, la movilización de TEUS a través de la Terminal ha experimentado un crecimiento importante, sin embargo, en los años 2021 y 2022 esta tendencia se ha desacelerado, colocándonos muy por debajo de los casi 300 000 TEUS alcanzados en el año 2020, lo anterior está asociado a la coyuntura económica internacional y local, así como los problemas en las cadenas globales de suministros y la crisis económica mundial provocada por la pandemia COVID-19.

No obstante, en los últimos años ha habido una recuperación considerable en la movilización de TEUS en Puerto Caldera, alcanzando en el 2024 un total de 343 337 TEUS, cifra que es la más alta durante todo el periodo de la concesión.

De acuerdo con el promedio de movilización de TEUS mensual y con base a los cálculos de proyección lineal, se estima sobrepasar los 311 000 TEUS movilizados al finalizar el 2025.

Este indicador en la movilización de contenedores es ampliamente utilizado por los puertos alrededor del mundo, como medida para establecer requerimientos estructurales y de equipo; la literatura portuaria indica que cuando una terminal alcanza o está por alcanzar valores de movilización de más de 300.000 mil TEUS se requiere un mayor grado de especialización (grúas, patios, muelle), para el manejo de esta carga, por lo tanto, este indicador confirma la necesidad de modernización urgente de Puerto Caldera.

2.2. Productividades.

2.2.1. Rendimiento de contenedores.

La productividad es un elemento de suma importancia, para medir la eficiencia de un puerto y el rendimiento de este. Como una medida de productividad se utiliza la cantidad de movimientos de contenedores por hora (Mov/h), durante el proceso de carga o descarga.






















Durante el semestre en estudio esta Secretaría de Fiscalización, ha verificado el cumplimiento de los rendimientos mínimos establecidos con base al acuerdo conciliatorio.

Esta Información se revisa en los Estados de Hechos presentados mensualmente por la Sociedad Portuaria de Caldera (SPC) y la revisión de la estadística elaborada por la Unidad Técnica de Supervisión y Control (UTSC), e inspecciones aleatorias en algunas naves que arriban al puerto.

Se concluye que, para el período de estudio, las motonaves arribadas al puerto han alcanzado los rendimientos propuestos en sus diferentes niveles de servicio.

En el siguiente cuadro se muestran los resultados de las productividades promedio mensuales y los parámetros para medir el cumplimiento durante el periodo en estudio:

Tabla N°6.
Cumplimiento de Productividades SPC, I Semestre 2025.

Periodo		CMPH	VMPH	CI
Criterio óptimo		≥ 13	≥ 26	≥ 2
I Semestre 2025	Enero	 18.3	 35.8	 2.00
	Febrero	 16.7	 35.4	 2.10
	Marzo	 17.3	 32.6	 1.90
	Abril	 16.6	 34.4	 2.10
	Mayo	 17.6	 33.6	 1.90
	Junio	 19.4	 34.1	 1.80
	Promedio	 17.7	 34.3	 1.97

Fuente: Secretaría de Fiscalización-2025.

En el cuadro anterior, se observa que las productividades promedio (CMPH y VMPH) del primer semestre del 2025 se encuentran dentro del rango óptimo, no obstante, en los meses de marzo, mayo y junio el CI (Crane intensity) estuvo por debajo de 2, y su promedio fue de 1.97, sin embargo, se considera dentro del parámetro aceptable.

El Concesionario presenta mensualmente, junto con los Estados de Hechos, el detalle del rendimiento alcanzado por las motonaves, así como el uso de las grúas móviles (LHM1, LHM2 y LHM3) y las grúas de buque, y los parámetros de nivel de servicio (CMPH, CI Y VMPH) durante la movilización de contenedores, los cuales son analizados por la UTSC.

La administración de INCOP, ha implementado lo establecido en el acuerdo conciliatorio para la medición de la productividad.

2.2.2. Rendimiento de graneles.

La productividad es definida como el indicador de eficiencia que relaciona la cantidad de producto movilizado (toneladas métricas), con respecto al tiempo (horas) utilizado, para la descarga de graneles.

De esta manera, la productividad observada es monitoreada durante un período definido (semestral) y se utiliza como unidad de medida las toneladas métricas/hora (tm/h).











De conformidad con los parámetros establecidos en el Adendum 2 al contrato suscrito con la Sociedad Portuaria Granelera de Caldera S.A, que indica:

- a. “...La productividad portuaria efectiva será de 600 toneladas/hora/buque atracado y operable por clima para cereales y de 500 toneladas/hora/buque atracado y operable por clima para fertilizantes o su equivalente por bodega (Anexo D de este Adendum) una vez que se inicie el período de explotación de la nueva Terminal Granelera...”

Se exceptúan de lo anterior, los productos a granel como lo son el carbón, Clinker, coque, yeso y otros, con los que no es físicamente posible alcanzar estos rendimientos.

En el siguiente cuadro resumen, se muestra la productividad promedio del I semestre del 2025 para los buques graneleros cargados de cereal y fertilizantes:

Tabla N°7.
Cumplimiento de Productividades SPGC, I Semestre 2025.

Periodo		Cereal	Fertilizante
I Semestre 2025	Criterio óptimo	600 ton/hr/buque	500 ton/hr/buque
	Enero	 915.38	 548.68
	Febrero	 823.98	 707.62
	Marzo	 637.78	 534.14
	Abril	 683.28	—
	Mayo	 866.99	—
	Junio	—	—
	Promedio	 785.5	 596.8

Fuente: Elaboración propia, Secretaría de Fiscalización 2025.

Los buques con carga de cereales y fertilizantes fueron evaluados semestralmente conforme a los indicadores de productividades propuestos en las fichas técnicas correspondientes del acuerdo conciliatorio. Estos indicadores muestran un nivel de servicio aceptable mensual como se puede observar en el cuadro anterior y el promedio semestral supera el cumplimiento mínimo requerido.

Es importante indicar que el rendimiento de los buques graneleros se ve afectado por una serie de condiciones como, por ejemplo, factores climáticos, lluvia y oleaje, fraccionamiento de las bodegas con diferentes productos, problemas mecánicos en las grúas de buque, densidad del producto y

compactación, equilibrio de la bodega, capacidad de recibo de los clientes y ausencia de camiones por parte de los transportistas lo que hace que la productividad disminuya, dando como resultado la excepción de algunos productos a granel.

2.3. Arribo de naves.

2.3.1. Cantidad de buques

Para el primer semestre del año 2025, arribaron a Puerto Caldera un total de 288 naves, los buques portacontenedores son los que tiene más representación de recalado en el puerto con un 50.3%.

En promedio ingresaron a la terminal 9 buques graneleros al mes.

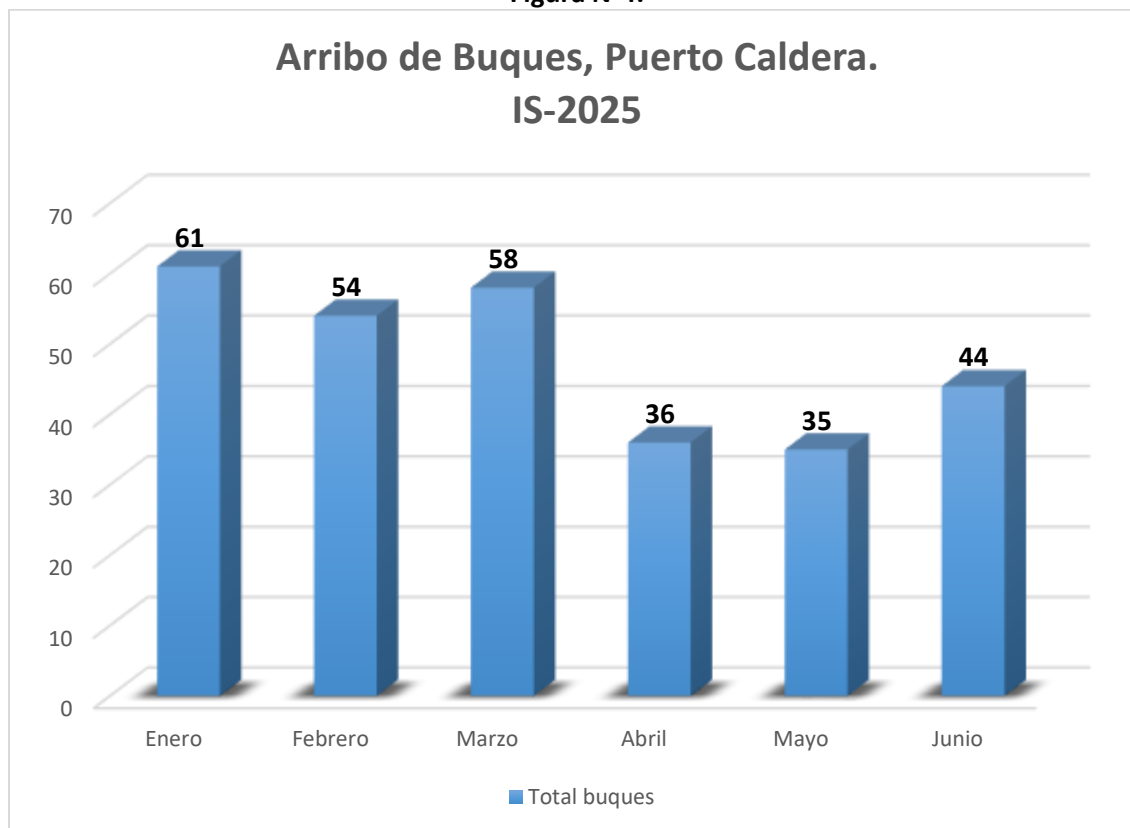
En el siguiente cuadro se muestra el arribo de las naves portacontenedores, carreros, carga suelta y graneleros por mes en la Terminal:

Tabla N°8.
Arribo de Buques, Puerto Caldera-IS-2025.

	Periodo 2025	Portacontenedores	Científico	Atuneros	Carga suelta	Carreros	Cruceros/ yates	Graneleros	Total, buques
I Semestre 2025	Enero	27	4	1	6	3	9	11	61
	Febrero	26	2	1	6	4	8	7	54
	Marzo	31	3	1	4	2	5	12	58
	Abril	19	0	1	6	1	2	7	36
	Mayo	17	0	2	6	2	0	8	35
	Junio	25	0	2	4	3	0	10	44
	Total	145	9	8	32	15	24	55	288
	Porcentaje	50.3%	3.1%	2.8%	11.1%	5.2%	8.3%	19.1%	100%
	Promedio	24	2	1	5	3	4	9	24

Fuente: Estado de Hechos, SPC y SPGC- 2025.

Figura N°4.



Fuente: Elaboración propia, Secretaría de Fiscalización.

En comparación con el mismo periodo del año 2024, la cantidad de buques arribados a Puerto Caldera se redujo en un 13.3%. y el número de embarcaciones especializadas en carga contenedorizada bajó, lo que se reflejó en un menor volumen de carga movilizada.

2.4. Tiempos de espera y atraque.

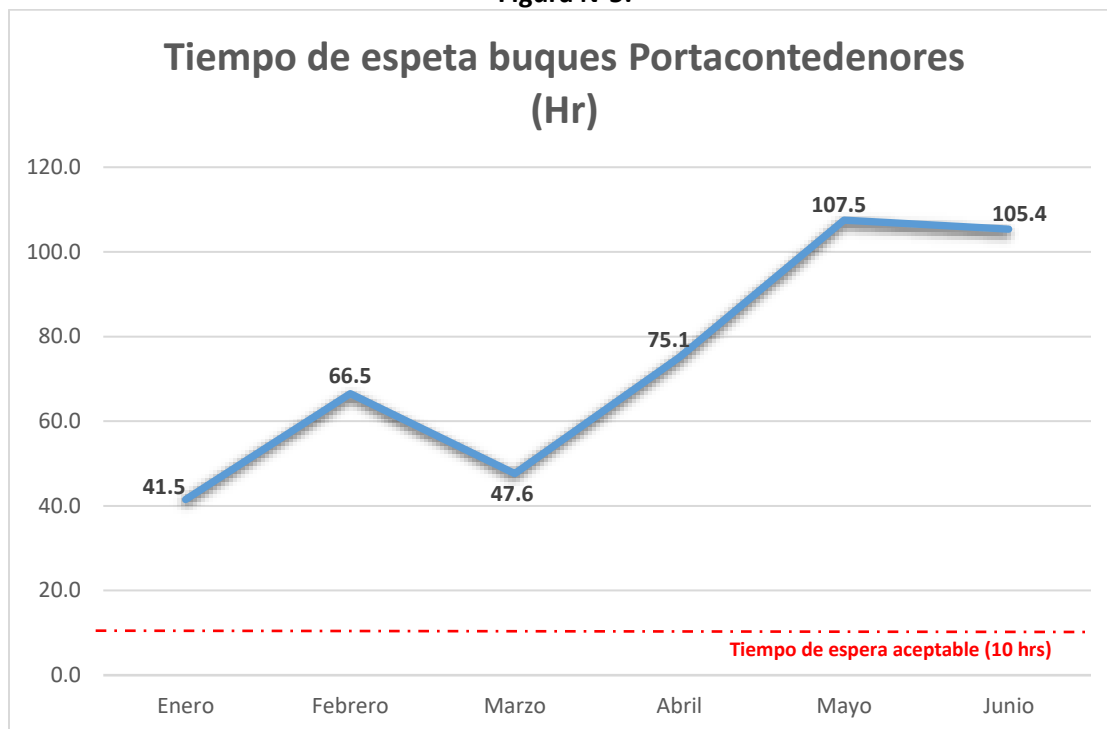
2.4.1. Tiempos de espera y atraque para naves portacontenedores.

El tiempo promedio de espera de los buques portacontenedores para el primer semestre del año 2025 fue de 73.9 horas y aumentó considerablemente en un 420% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año 2024, donde el promedio del tiempo de espera fue de 14.04 horas.

Es importante indicar que el puesto N°1 de la Terminal de Puerto Caldera está destinada a la atención de naves portacontenedores que poseen ventanas de atraque por lo que estas no presentan tiempo de espera.

Con el fin de conocer la evolución del tiempo promedio de espera en bahía, para los buques portacontenedores, se elaboró el siguiente gráfico:

Figura N°5.



Fuente: Elaboración propia, Secretaría de Fiscalización.

Este indicador de “tiempo de espera” para el periodo en estudio, se considera muy alto, debido a las condiciones de infraestructura de la Terminal, poca profundidad de los puestos de atraque y su sedimentación.

El principal impacto de los tiempos de espera en bahía para los buques portacontenedores se ha presentado por condiciones climáticas de fuerte oleaje lo cual ha provocado que la Terminal se haya cerrado por varios días durante el semestre en estudio.

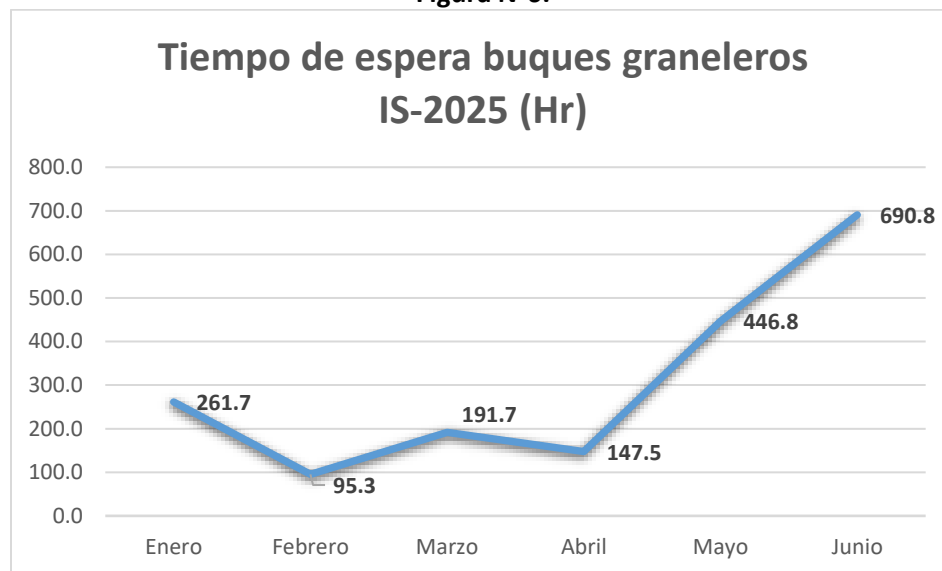
Además, el inicio de la temporada lluviosa trae consigo tormentas tropicales, que limitan la visibilidad y generan un paro momentáneo en la operación, aunado a esto las descargas eléctricas ponen en riesgo la seguridad del personal.

El tiempo que tarda un buque atracado en un muelle (1, 2, 3 o 4) dependerá principalmente del número de grúas que se le ha asignado (móviles o propias), o la capacidad instalada que se tenga para atenderlo, el volumen de carga a movilizar que se deriva de la cantidad de contenedores embarcados o desembarcados y sus tipos (si son de 20 pies o de 40 pies), los planos de estiba de la nave; además, se deben de considerar otros factores externos y condiciones ambientales.

2.4.2. Tiempos de espera y atraque para naves graneleras.

El tiempo de espera en promedio de los buques graneleros en el periodo de estudio fue de 305.6 horas; 82.3 horas más que el mismo periodo del año 2024. Con el fin de conocer la evolución de tiempo promedio en bahía para buques graneleros, se elaboró el siguiente gráfico:

Figura N°6.



Fuente: Elaboración propia, Secretaría de Fiscalización.

La variación en los tiempos de espera entre un período y otro puede atribuirse a diferentes factores, los cuales mencionamos a continuación:

- ✓ El inicio de la temporada lluviosa juega un papel determinante en la atención de los buques graneleros, situación que obligó a paralizar completamente la descarga, además de la afectación de ondas tropicales.
- ✓ Las condiciones climáticas de fuerte oleaje y resaca típicas que se presentan en Puerto Caldera provocan que se detengan las operaciones portuarias y hasta el desatraque de buques, aumentando el congestionamiento y los tiempos de espera en bahía de las motonaves graneleras; esto debido a la falta de longitud de obras de abrigo.
- ✓ Condiciones de las bodegas y tipos de graneles de los buques.
- ✓ Demoras en los resultados de los análisis fitosanitarios.

Si bien estas condiciones afectan el tiempo de espera de las naves graneles en bahía; este tiempo se considera bastante alto con respecto a los indicadores mundialmente aceptados, lo cual evidencia la urgente modernización de Puerto Caldera.

Antes de la entrada en operación del muelle granelero, los tiempos de espera alcanzaban entre 250 y 300 horas. Actualmente se están alcanzando los tiempos de espera registrados antes de la construcción de la Terminal Granelera, lo que evidencia la necesidad urgente de la modernización de la Terminal.

El muelle 4 tiene una disponibilidad mensual de 730 horas. Si se atienden 16 buques por mes, cada uno tendría, en teoría, 45 horas de operación sin interrupciones, sin contabilizar los paros operativos por condiciones climáticas.

El uso de grúas móviles, almejas y tolvas de gran capacidad puede reducir el tiempo de atraque hasta en un 20 %. En contraste, las grúas de los propios buques operan con ciclos más lentos y frecuentemente presentan fallas mecánicas, lo que retrasa la descarga.

En consecuencia, el tiempo total de permanencia en puerto de una nave granelera se distribuye de la siguiente manera: 2,8 días atracada (18.2 %) y 12,7 días en espera en bahía (81.8 %), sumando un promedio total de 15.5 días, lo cual se considera excesivo. Estos tiempos solo podrán reducirse una vez se materialicen las obras de mejora en el muelle 4 del proyecto de modernización.

3. CONTRATO DE CONCESIÓN DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LA TERMINAL DE PUERTO CALDERA (SPC S.A.).

A continuación, se efectúa un análisis de cumplimiento por parte del Concesionario Sociedad Portuaria de Caldera S.A., de los principales elementos contractuales y la supervisión por parte de la Unidad Técnica de Supervisión y Control.

3.1. Plan de mantenimiento de infraestructura.

Un elemento clave para la ejecución de las obras de mantenimiento en el Puerto de Caldera fue el acuerdo conciliatorio entre el INCOP y SPC S.A., firmado y aprobado en marzo de 2024. En dicho acuerdo se estableció que la inversión destinada al mantenimiento de la infraestructura de la terminal de Puerto Caldera ascendería a USD\$ 5,500,000.00 en el período comprendido entre 2023 y 2026, con la ejecución de las obras conforme a lo estipulado en el Plan de Inversión del Informe INF-OP-23-24-468 de Camacho y Mora. No obstante, también se dispuso que, si bien las partes acordaban seguir el plan diseñado, el INCOP se reservaba el derecho de modificarlo en caso necesario, mediante la correspondiente orden de modificación y con las debidas justificaciones, sin exceder el monto máximo acordado.

En 2024, considerando que el acuerdo conciliatorio fue formalizado en marzo, la UTSC, con la aceptación del concesionario, determinó la necesidad de establecer los alcances físicos en las fichas técnicas de las labores de mantenimiento, en función de los presupuestos disponibles. Para ello, se promovió la contratación 2024LD-000024-0019200001, titulada “Servicios de Ingeniería para establecer el alcance físico de los planes de mantenimiento anual y evaluar la infraestructura de Puerto Caldera”. La orden de inicio fue otorgada en junio del mismo año a la empresa Camacho y Mora. Debido a las condiciones operativas y climáticas, el informe resultante fue entregado en enero de 2025.

Este informe fue remitido a la SPC para la elaboración del cronograma de ejecución de las obras, el cual fue presentado a la Junta Directiva el 3 de febrero de 2025. Posteriormente, las obras iniciaron en abril del presente año, cumpliendo con el cronograma establecido (resguardado en el archivo digital de la Secretaría de Fiscalización).

En el siguiente cuadro se muestra el detalle del monto ejecutado durante el primer semestre del 2025:

Tabla N°9.

Ejecución, mantenimiento de infraestructura, componentes prioridad de 1 a 3, IS-2025.

Ident.	Elemento	Orden de prioridad	Ejecutado (\$)
18	Patio 1 adoquín - contenedores	1	\$54,719.52
19	Patio 2 lastre - contenedores	2	\$0.00
20	Patio 3 concreto - contenedores	1	\$395,885.86
21	Patio 4 lastre - contenedores	2	\$32,747.40
24	Calles internas de pavimento de adoquín	1	\$2,874.44
25	Calles internas de pavimento de concreto	1	\$5,354.41
49	Caseta oeste patio 4	3	\$0.00
50	Caseta oeste patio 1	3	\$0.00
51	Caseta AyA costado torre 4	3	\$0.00
55	Caseta costado-línea férrea en acceso ECO 2	3	\$454.88
Total, prioridades 1 a 3			\$492,036.51

Fuente: Reportes mensuales del plan de Mantenimiento 2025, SPC S.A.

No obstante, existe también una serie de componentes o tareas de mantenimiento que se encuentran con prioridad 4 y que también se ha ido ejecutando conforme su requerimiento, en el siguiente cuadro se muestran aquellas actividades o intervenciones que se han realizado en las tareas con esta prioridad:

Tabla N°10.

Ejecución, mantenimiento de infraestructura en componentes con prioridad 4, IS-2025.

Ident.	Elemento	Prioridad	Ejecutado (\$)
1	Edificio administrativo	4	\$9,170.49
2	Gerencia SPC	4	\$1,290.10
3	Edificio taller mecánico y zona de estacionamiento montacargas	4	\$7,334.82
4	Almacén de materiales	4	\$1,013.88
5	Edificio de operaciones portuarias	4	\$4,361.80
6	Hangar de maquinaria	4	\$233.37
7	Gerencia de Almacén Fiscal	4	\$3,788.94
8	Estación de combustible	4	\$114.31
9	Oficia acceso a almacén fiscal	4	\$174.72
10	Estancia 1	4	\$2,441.35
11	Terminal de cruceros	4	\$672.84
13	Torres de iluminación (9 unidades)	4	\$6,338.96
14	Bodega 1	4	\$2,744.30
15	Gerencia bodega 1	4	\$272.50
16	Almacén Fiscal	4	\$4,204.48
22	Soda operativa	4	\$2,964.65
23	Caseta en bascula acceso ECO 2	4	\$1,140.75
26	Viga cabezal, tablaestaca, bitas y guardarruedas. 493 ml. 26 defensas. 30 bitas. 182 muros guardarruedas	4	\$24,509.58
29	Patio 6 lastre - contenedores	4	\$183.23
30	Patio reefer	4	\$21,837.29
31	Muelle tender	4	\$72.83
32	Bascula acceso ECO 2	4	\$5,792.77
33	Malla perimetral (1733 m)	4	\$7,160.38
35	Caseta de baños exteriores	4	\$372.49
36	Losa de muelle 4 (concreto armado)	4	\$1,483.57
37	Puente de acceso a muelle 4 (concreto armado)	4	\$660.80
38	Pantalla de atraque de muelle 4 (180 ml, 16 defensas, 22 bitas, 160 muros guardarruedas)	4	\$53,436.27
39	Postes de iluminación de muelle 4 (11 unidades), barandas y acera (431 ml)	4	\$8,536.61
40	Duque de alba del muelle 4 (concreto armado)	4	\$0.00
43	Bascula acceso ECO 4	4	\$7,128.75
44	Remodelado a caseta de Bascula acceso ECO 2	4	\$124.93
45	Caseta ECO 4	4	\$1,407.87
52	Oficina de personal de mantenimiento (infra - Elect) costado hangar	4	\$1,922.86
56	Agujas en accesos ECO 1, ECO 3 y ECO 4	4	\$17,606.65
57	Caseta en acceso ECO 5 (demolida y reconstruida por construcción de patio reefer)	4	\$64.49
58	Caseta en acceso ECO 1	4	\$1,138.87
59	Soda administrativa	4	\$954.16
66	Consultorio Medico	4	\$291.52
67	Oficinas MAG y arco de fumigación	4	\$65.85
79	Sistema Eléctrico y Refrigeración	4	\$62,790.29
Total, prioridades 4			\$265,804.30

Fuente: Reportes mensuales del plan de Mantenimiento 2025, SPC S.A.

El monto acumulado de ejecución en mantenimiento de infraestructura durante el primer semestre del 2025, sumando los componentes con orden de prioridad 1,2, 3 y 4 fue de USD 757 840.81, detallado mensualmente en la siguiente tabla:

Tabla N°11.
Acumulada ejecución presupuestaria en mantenimiento de infraestructura, IS-2025.

Enero 2025	USD 49 482.94
Febrero 2025	USD 47 086.32
Marzo 2025	USD 46 854.05
Abril 2025	USD 84 487.00
Mayo 2025	USD 485 147.95
Junio 2025	USD 44 782.54
Monto IS- 2025	USD 757 840.81

Fuente: Reportes mensuales del plan de Mantenimiento 2025, SPC S.A.

Por otra parte, la empresa SPC S.A cumplió en tiempo y forma con los informes mensuales sobre la ejecución y seguimiento de las actividades de mantenimiento durante el periodo en estudio, así mismo, estos sirvieron de insumo para las labores de fiscalización.

Además, el área de Ingeniería y Operaciones de la Secretaría de Fiscalización lleva un control de las actividades de supervisión que ejerce la UTSC.

En la siguiente figura se observan algunas de las actividades de mantenimiento portuario fiscalizadas durante el 2025:

Figura N°7
Sustitución de base y colocación de adoquines en patio N°3, Puerto Caldera.



Fuente: Secretaría de Fiscalización, 2025.

3.2. Plan de mantenimiento de equipo.

De acuerdo con el seguimiento y control que esta Secretaría de Fiscalización, realiza sobre el cumplimiento del Plan de Mantenimiento de Equipo por parte de la Concesionaria SPC S.A, se procede a mencionar los hechos y datos más relevantes llevados a cabo durante el periodo de estudio:

1. Dentro de la información brindada por la Concesionaria SPC y SPGC S.A, se observa que se invirtió un total de USD \$3 049 549,10 en trabajos tanto de mantenimiento preventivo como correctivo durante la primera mitad del 2025.

Tabla N°12.

Inversión en mantenimiento de equipo, Puerto Caldera, 1er Semestre 2025.

Mes	SPC	SPGC	Suma
Enero	240 895.94	25 057.15	265 953.09
Febrero	228 710.73	7 903.03	236 613.76
Marzo	881 263.80	4 943.70	886 207.50
Abril	351 231.96	17 729.14	368 961.10
Mayo	594 920.60	21 003.79	615 924.39
Junio	652 564.47	23 324.79	675 889.26
TOTAL (USD)	2 949 587.50	99 961.60	3 049 549.10

Fuente: Informe mensual, Plan de Mantenimiento de Equipo- SPC y SPGC, 2025.

2. Si comparamos el monto de mantenimiento de equipo que se ejecutó para el mismo periodo del año 2024, se tiene un aumento presupuestario de USD \$606 513.10, dado que, para ese semestre, el monto ejecutado fue de USD \$2 443 036.00.
3. Mediante el análisis de la información brindada en los informes de mantenimiento de equipo se evidenció que había equipo que se encontraba en mal estado, entre estas una de las grúas móviles, sin embargo, actualmente todas las grúas se encuentran operativas, lo anterior de conformidad con la cláusula 1.6.3 del Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de Puerto Caldera.
4. Las principales intervenciones realizadas al equipo y maquinaria fueron supervisadas por la UTSC y comunicadas en sus informes; así mismo la Secretaría de Fiscalización ha realizado inspecciones al equipo.
5. La Administración concedente realizó el proyecto dominado “Contratación de una empresa (o Consorcio) especialista para evaluar la maquinaria y equipo que se encuentra en el Recinto Portuario de Caldera, Incluyendo Básculas Camioneras”, a fin de evaluar el estado operativo y de mantenimiento de la maquinaria, a través de la Licitación Reducida 2023LD-000001-0019200001, mismo que fue presentado en noviembre del 2023, insumo que sirvió de base para el acuerdo conciliatorio en el tema de maquinaria.

6. Para el año 2024, la UTSC gestionó una nueva evaluación de la maquinaria, la cual fue utilizada como base para solicitar a la SPC la reparación de los hallazgos relevantes identificados en cada equipo, conforme a la ficha técnica aplicada. El informe correspondiente fue recibido en enero de 2025. Posteriormente, la Concesionaria presentó el cronograma de reparaciones, al cual se le ha dado seguimiento, verificando que su ejecución se ha desarrollado conforme a lo establecido.
7. En enero del presente año el montacarga M16T-KR1 sufrió una ignición en el motor, no obstante, el equipo fue reemplazado por la maquinaria SANY, serie SCP250G5, año 2025, con capacidad para 25 TM.

Figura N°8.
Inicio de operación del montacarga SANY, reemplazo del M16T-KR1.



Fuente: Unidad Técnica de supervisión y Control INCOP, 2025.

3.3. Certificaciones de calidad, seguridad portuaria y gestión ambiental.

Con respecto a la fiscalización al sistema de gestión de la calidad de la Sociedad Portuaria de Caldera S.A., se derivan los siguientes comentarios:

1. La concesionaria SPC S.A, renovó y se mantiene la certificación PBIP, bajo la supervisión del MOPT, misma tiene fecha de vencimiento hasta el 30 de junio del 2026, según oficio N° DVMP-DNS-2025-544 de la Dirección de Navegación y Seguridad del MOPT.
2. El Sistema Integrado de Gestión se compone actualmente de 6 certificaciones a saber: ISO 9001; ISO14001, ISO 28000, PBIP, ISO 50001 y el Certificado Carbono reducción (2023), mismas que se encuentran vigentes durante el periodo en estudio, según la siguiente tabla:

Tabla N°13.
Vigencia de certificaciones de calidad.

Certificación	Fecha de emisión	Fecha de Vencimiento
ISO 9001	29/08/2012	28/08/2027
ISO 14001	29/08/2012	28/08/2027
ISO 28000	30/03/2025	03/04/2027
PBIP	30/06/2025	30/06/2026
ISO 50001	25/09/2022	24/09/2025
Carbono reducción	21/07/2025	21/07/2026

Fuente: Certificaciones de calidad SPC y SPGC, 2025.

Como parte de los esfuerzos por optimizar la gestión operativa y la eficiencia en la terminal, a partir de febrero de 2023, se inició la implementación del programa BEST (Business Excellence System for Terminals). Este sistema está diseñado para fortalecer la excelencia operativa mediante la aplicación de metodologías de optimización y gestión de procesos.

BEST se fundamenta en los principios de Lean Management, integrando prácticas reconocidas a nivel internacional por organizaciones especializadas en mejora continua y gestión de calidad en infraestructura portuaria. Su enfoque promueve la transformación integral de los procesos, impulsando la eficiencia, la reducción de tiempos de operación y la adopción de estándares globales de excelencia.

Con estas certificaciones, Puerto Caldera se mantiene a la fecha como la primera Terminal Portuaria a nivel Nacional, en certificar sus procesos de atención a las naves, bajo requerimientos de calidad que exigen las normas ISO y otras normas internacionales, lo cual proporciona una ventaja competitiva.

Con respecto a la Gestión Ambiental desarrollada por la Sociedad Portuaria de Caldera S.A., durante el periodo en estudio, se observa un razonable manejo de residuos y un programa de mejora continua en cuanto a parámetros ambientales y se han presentado los informes correspondientes.

3.4. Aspectos financieros.

3.4.1. Comportamiento de los ingresos del canon de las Concesionarias.

Se anexa (anexo N°2) el informe del análisis financiero de las Concesionarias (informe julio-2025) en el cual se examina la evolución de los ingresos del canon de SPC, SPGC, SAAM e INCOP, entre los años 2024 y 2025, considerando las fluctuaciones en su crecimiento y su impacto en el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP). Se analizaron las principales tendencias y variables que han influido en estos cambios.

4. CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CON SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE LA TERMINAL GRANELERA DE PUERTO CALDERA (SPGC).

4.1. Mantenimiento de infraestructura.

4.1.1. Plan de mantenimiento.

El 29 de enero del año 2015, fue aprobado por la Junta Directiva de INCOP el Plan de Mantenimiento de Infraestructura de la nueva Terminal Granelera de Puerto Caldera, mediante Acuerdo No. 4 tomado en la Sesión 3924.

El plan de mantenimiento tiene como principal objetivo, conservar en buen estado las obras e instalaciones de la terminal granelera, de manera que las condiciones de funcionamiento y seguridad sean óptimas.

Este plan contempla; además del mantenimiento de las obras construidas (puesto 4), aquellas instalaciones entregadas al concesionario mediante Acta firmada por las partes, según lo estipulado en el apartado 1.6.1 del contrato que indica:

“...El área concesionada cuenta además con las construcciones, estructuras y redes de servicio que se entregarán mediante un acta suscrita por las partes...” y las áreas establecidas en el plano incluido en el anexo 1 del contrato.

A continuación, se adjunta un croquis con la definición de las áreas en mención, para tener una mejor visión de lo expuesto; en este caso el área en color verde corresponde al área asignada a la concesionaria SPGC S.A. mientras que la parte azul le corresponde a SPC S.A.

Figura N°9.
Área otorgada a la concesionaria SPGC S.A.



Fuente: Informe cumplimiento plan de mantenimiento, SPGC S.

Durante el periodo de estudio la Sociedad Portuaria Granelera de Caldera SPGC S.A, presentó el Informe de Cumplimiento al Plan de Mantenimiento del Muelle Granelero (plazo máximo de entrega al 28 de febrero de cada año) mediante oficio SPGC-GG-011-2025.

El mismo abarca el periodo comprendió entre febrero del 2024 a febrero del 2025, haciendo referencia al mantenimiento de la infraestructura y equipo del Puesto N°4.

A continuación, se detalla el cuadro de control de esta Secretaría de Fiscalización, sobre las principales actividades del Plan de mantenimiento del Muelle Granelero:

Tabla N° 14.
Mantenimiento Terminal Granelera.

Esquema de Mantenimiento	Tipo de inspección	Frecuencia de Inspección	Observaciones
Infraestructura Civil			
1. Pilotes del Muelle			
1.1 Mangas de concreto	Limpieza	1 año	En junio del año 2023, el concesionario realiza la reparación correspondiente de las 9 mangas mencionadas en el informe de Millán Ingeniería. El 13 de junio del 2024, Millán Ingeniería, realizó inspección visual del 100% de las mangas de concreto del muelle para verificar su condición.
	Control de Grietas	1 año	Según el Informe de Millán Ingeniería Ltda, menciona que <i>“después de efectuar la revisión que las camisas de concreto de los pilotes, se determina que las mismas se encuentran en buena condición. Hay algunas que muestran fisuras o manchas, pero sin productos de corrosión, ni expansión del acero de refuerzo que pueda observarse en la superficie del concreto. De la inspección no se notaron a la fecha que se requieran de camisas por reparar.”</i>
1.2 Protección catódica	Consumo	2 años	De acuerdo con el documento denominado “Puerto Caldera - Plan de Mantenimiento”, realizado por la empresa Royal Haskoning Enhancing Society, se define la periodicidad para revisar el estado de la protección catódica. Para el año 2024 no se tenían que realizar los trabajos, por lo que, la intervención de mantenimiento y revisión de los ánodos de sacrificio está programado para el 2do semestre del 2025.
	Inspección Visual	4 años	

Esquema de Mantenimiento	Tipo de inspección	Frecuencia Inspección	Observaciones
2. Losa de rodamiento			
2.1 Losa de Concreto	Limpieza	3 meses	<p>La limpieza de la superficie del muelle tuvo una frecuencia de ejecución de cada tres meses, siendo la ejecución de los trabajos en los meses de febrero y mayo del 2025.</p> <p>El área total de limpieza y lavado fue de 8 600 m².</p> <p>El proceso de sellado de grietas se ha realizado de manera continua durante todo el 2025, según se amerite.</p> <p>La última demarcación horizontal del muelle N°4 se realizó en febrero del 2025, quedando pendiente la siguiente demarcación para el 2do semestre del 2025.</p>
	Control de Grietas	6 meses	
	Revisión de Pintura	6 meses	
	Pintura	1 año	
2.2 Vigas Longitudinales		6 meses	No se reportan intervenciones.
2.3 Losas de Transición	Limpieza	3 meses	La limpieza tuvo una frecuencia de ejecución de cada tres meses, por lo que se realizó, en los meses de febrero y mayo del 2025.
	Control de grietas	6 meses	
2.4 Acera Peatonal	Limpieza	3 meses	<p>La limpieza de la acera peatonal del muelle granelero tuvo una frecuencia de ejecución de cada tres meses, en febrero y mayo del 2025.</p> <p>En enero del 2025, se nivelan varias tapas de las cajas de registro ubicadas en la acera del muelle 4 que presentaban bordes sobresalientes.</p> <p>La revisión de las barandas se dio en el mes de febrero del 2025.</p>
	Control de Grietas	6 meses	
	Pintura barandas	6 meses	
2.5 Muros Guarda rueda	Limpieza	3 meses	La limpieza tuvo una frecuencia de ejecución de cada tres meses, en los meses de febrero y mayo del 2025.
	Control de pintura	6 meses	
	Repintar	1 año	
	Control de Grietas	1 año	
2.6 Demarcación	Limpieza	3 meses	<p>La limpieza se realizó por medio de lavado a presión, en los meses de febrero y mayo del 2025.</p> <p>La última demarcación horizontal del muelle se realizó en el mes de febrero del 2025.</p>
	Revisión Pintura	6 meses	
	Pintura	1 año	
	Retoque Zonas dañada	6 meses	
2.7 Defensas y escaleras	Limpieza y control de pintura	3 meses	<p>Dentro de los trabajos de mantenimiento que se le solicitaron a SPGC con respecto a las defensas durante el periodo en estudio, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reparación del panel de la defensa 30 del muelle 4 ya que presentaba una corrosión tipo escamas en su parte posterior. Intervención de los eslabones de las cadenas superiores de la defensa 28 ya que, presentaba una corrosión importante (escamas).
	elementos metálicos	3 meses	
	Revisión caucho	3 meses	
	Revisión de paneles	3 meses	
2.8 Bitas de amarre	Limpieza	3 meses	<p>En febrero del 2025, se realiza limpieza y preparación de los elementos para proceder con la aplicación de la capa de pintura base.</p> <p>También dentro de las actividades que debe realizar SPGC, se encuentran: realizar el sellado de bases de bitas que lo requerían.</p> <p>Posterior a esto se debe aplicar la pintura de acabado en el color negro y detallado en números.</p>
	Pintura	6 meses	

Esquema de Mantenimiento	Tipo de inspección	Frecuencia Inspección	Observaciones
3. Puente del duque de Alba			
3.1 Puente duque de alba.	Limpieza	3 meses	Se realiza limpieza en los meses de febrero y mayo del 2025. La limpieza consiste en un lavado por medio de agua a presión.
	Pintura	6 meses	La revisión de la pintura del puente que va hacia el duque de alba del muelle granelero tiene una frecuencia de ejecución de cada seis meses, por lo que en febrero del 2025 se realizó la misma.
4. Sistema de Agua			
4.1 Agua Potable	Correctivo	1 año	Durante el periodo en estudio se dieron acciones del tipo correctivas en los momentos en que se dieron fugas, reparaciones de llaves, entre otras.
4.2 Sistema contra incendió	Prueba del sistema	6 meses	No se ha realizado la prueba de funcionamiento del sistema contra incendios en compañía de Bomberos de CR, misma que esta Secretaría de Fiscalización ha solicitado que se haga desde el 2018.
4.3 Aguas Servidas	Limpieza y control	6 meses	No se reporta ninguna intervención.
	Pintura	6 meses	
	Inspeccionar las Fijaciones	6 meses	
	Revisión tanque séptico	3 meses	No se reporta ninguna intervención.
5.Sistema Eléctrico			
5.1 Trasformadores	Inspección Visual Muestra de aceite y estado secador	1 año	Se le tuvo que realizar una intervención mayor al transformador por problemas con bobinado. La intervención se realizó de manera exitosa por proveedor especializado y el transformador se vuelve a conectar a la red eléctrica en su operación normal para garantizar la alimentación de Muelle 4.
5.2 Tablero	Limpieza	1 año	Se realizó limpieza, resoque y verificación del estado de componentes, durante todo el transcurso del periodo.
5.3 Acometidas y salidas eléctricas	Limpieza e inspección general	1 año	Se realizan dos intervenciones durante el año de mantenimiento. Se realizó limpieza de salidas eléctricas y cajas de registro (incluyendo drenajes), revisión de estado de cables y salidas eléctricas incluyendo gabinetes.
5.4 Luces de cortesía	Limpieza e inspección.	1 año	Se eliminaron nidos de aves y otros elementos que podrían ocasionar salidas de operación del sistema, se interviene 2 veces en el año.
5.5 Postes de Iluminación	Limpieza e inspección.	1 año	Se programaron inspecciones nocturnas por parte de esta Secretaría de Fiscalización para verificar su funcionamiento.
5.6 Sistema de comunicación y control	Limpieza e inspección.	1 año	No se reporta ninguna intervención al respecto en el informe de cumplimiento anual (2022, 2023 y 2024).
5.7 Cajas en la acera peatonal	Destapar, revisar y reempacar tapas de cajas	4 meses	No se reporta ninguna intervención al respecto en el informe de cumplimiento anual (2022, 2023 y 2024).

**Continuación Tabla N° 14.
Mantenimiento Terminal Granelera**

Esquema de Mantenimiento	Tipo de Inspección	Frecuencia Inspección	Observaciones
6.Edificaciones			
6.1 Edificaciones	Mantenimiento general	6 meses	Se revisa el estado de la pintura interna, externa y de los techos.
	Pintura externa	6 meses	
	Pintura interna	12 meses	
	Estado de techos	6 meses	
	Área entrada y salida de basculas	6 meses	Certificación vigente de calibración de las basculas.
	Subestación eléctrica	No indica	Estado operativo
	Estancia de Trabajadores	No indica	Limpieza y pintura en estancia de trabajadores.
7.Patios			
7.1 Patios	Pavimento adoquín	6 meses	Se realizaron intervenciones menores del patio N°4, donde se realizaron trabajos de reacondicionamiento, bacheo y compactación del predio en zonas específicas.
	Básculas	6 meses	Para el caso de las básculas camioneras se les debe realizar mantenimiento y calibración durante el año 2025 en los meses de mayo, septiembre y diciembre para asegurar que mantienen una precisión dentro de las tolerancias en que deben trabajar. Las anteriores calibraciones deben ser realizadas por un proveedor acreditado ante el ECA.
8.Equipamientos			
8.1 Equipamientos	Tolvas y almejas, pintura	3 meses	El cambio de los cables de las almejas se hace con una frecuencia mensual, independientemente de las toneladas trasegadas, esto con base a la estadística, es la frecuencia que elimina el riesgo de daños en los mismos. Para el mantenimiento de las tolvas, se realiza una revisión mensual la cual incluye la lubricación del sistema de apertura de la salida de los compartimentos y una revisión general del estado de la estructura de la tolva. Para las almejas se definió una revisión mensual en la cual se realiza una inspección general del estado de la estructura, roldanas, sistema hidráulico, sistema eléctrico, además se realiza una lubricación general según manual del equipo.
	Sistema de lubricación	3 meses	se realiza una lubricación general según manual del equipo.

Fuente: Secretaría de Fiscalización.

Para el caso del mantenimiento de infraestructura del Muelle Granelero en Puerto Caldera, no existe un monto definido contractualmente, por lo que todos los mantenimientos preventivos, correctivos y sus costos asociados corren por cuenta del Concesionario.

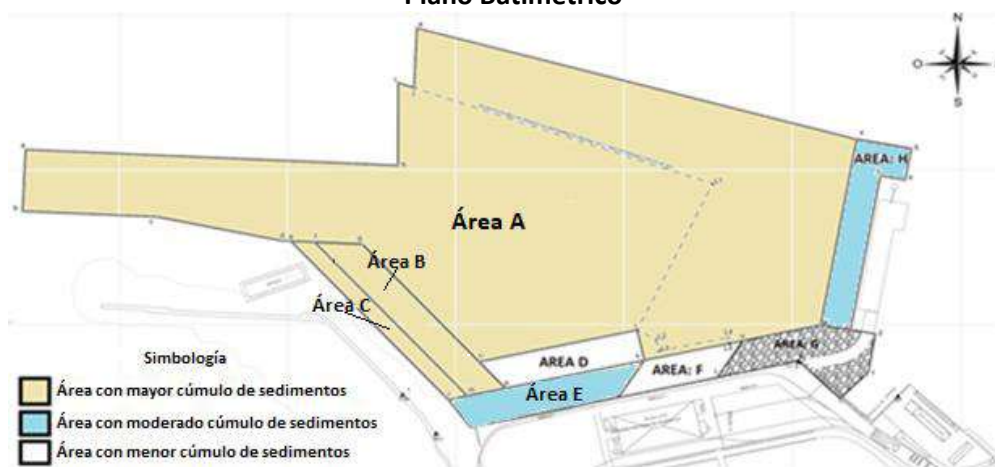
Debido a lo anterior, es importante ejercer de manera constante la supervisión realizada por la UTSC en el muelle N°4, mediante inspecciones periódicas para identificar las labores de mantenimiento, los daños a la infraestructura y solicitar al concesionario su ejecución.

En general y de conformidad con las visitas de inspección realizadas por esta Secretaría de Fiscalización, se verificó que dichas actividades de mantenimiento se han realizado por parte de la Sociedad Portuaria Granelera de Caldera S.A, y la supervisión ejercida por la UTSC ha sido adecuada.

4.2. Dragado y batimetrías de control.

La concesionaria presentó el informe batimétrico de control, mediante oficio SPGC-GG-032-2025 del 01 de agosto del 2025, en el mismo se concluyó que existe un volumen acumulado de 400 133,0 m³, sobrepasando el límite para efectuar el dragado de mantenimiento el cual es al alcanzar los 400 000 m³, según lo estipulado en el contrato de concesión.

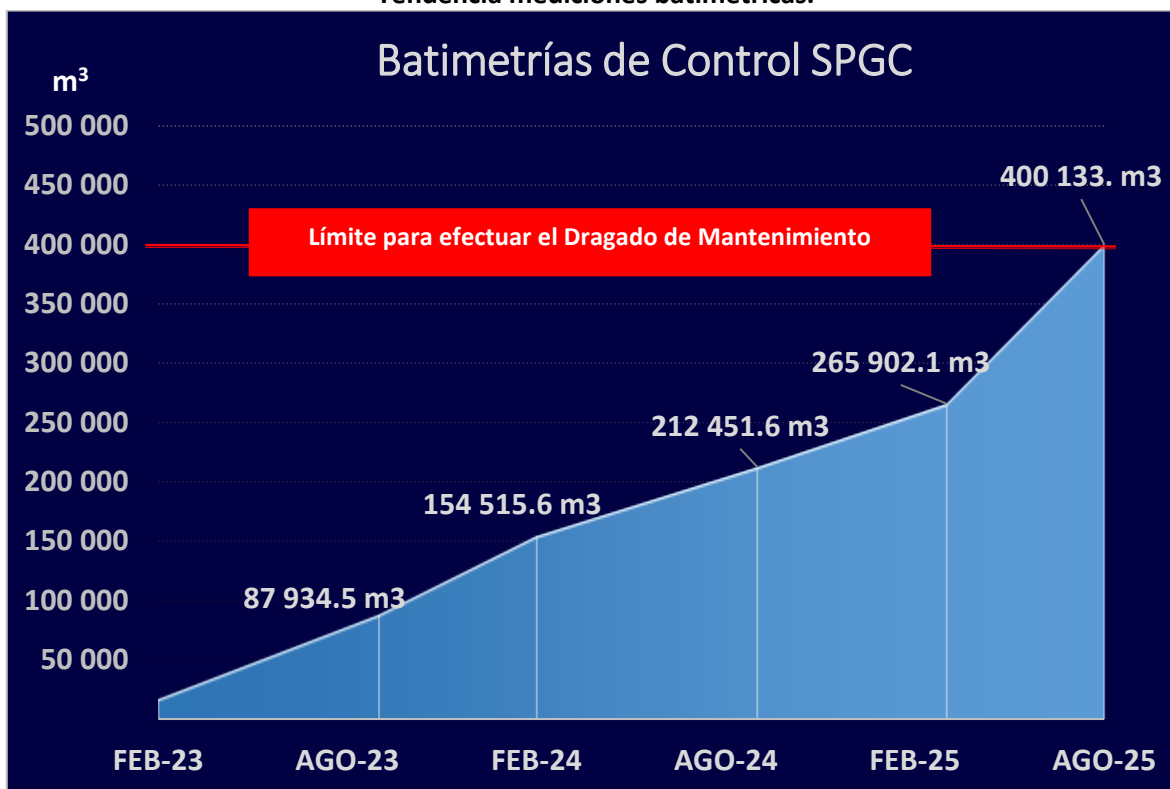
Figura N° 10.
Plano Batimétrico



Fuente: Modificación, Secretaría de Fiscalización.

A continuación, se adjunta la tendencia de depósito de material con base a la batimetría realizada a finales del mes de julio del 2025.

Figura N° 11.
Tendencia mediciones batimétricas.



Fuente: Secretaría de Fiscalización-Informes batimétricos.

Como se observa en el gráfico anterior, la entrada de sedimentos es significativa, alcanzando un volumen de sedimentación de 400 133,0 m³ (según la última medición batimétrica, julio 2025) a dos años y medio de haberse realizado la campaña de dragado en Puerto Caldera, el límite de sedimentación estipulado en el contrato de concesión ya fue sobrepasado, por lo que se debe realizar a la mayor brevedad posible la campaña extraordinaria de dragado, antes de que se vea con mayores afectaciones la operación en el Puerto de Caldera.

La Secretaría de Fiscalización mediante el oficio CR-INCOP-SF-009-2024 con fecha del 06 de marzo del 2024, le recuerda a la Administración Concedente que debe de considerar que se ha alcanzado el volumen total 1 600 000 m³ de sedimentos cumpliendo así, con la obligación contractual del concesionario, por lo que las futuras campañas de dragado deberán ser compensadas por la Administración concedente.

La Administración de INCOP negoció con el Concesionario para la ejecución de la campaña extraordinaria de dragado durante el último trimestre del año 2025. El INCOP cuenta con el presupuesto correspondiente, debidamente aprobado por la Contraloría General de la República (CGR), para cubrir los costos asociados a dicha campaña.

Por su parte, esta Secretaría de Fiscalización dará el seguimiento correspondiente para verificar el cumplimiento oportuno y adecuado de la ejecución del dragado.

5. Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico.

5.1. Análisis y evaluación de las operaciones marítimas.

5.1.1. Maniobras.

En el Contrato de Concesión en numeral 1.5.1.1 Tiempos estimados para el atraque, desatraque de embarcaciones y desplazamiento, cita:

En condiciones normales, las maniobras de atraque se efectuarán dentro de los siguientes parámetros:

Tabla N° 15.
Cláusula 1.5.1.1 Tiempos de desplazamiento, atraque y desatraque

	Caldera	Puntarenas	Punta Morales
Atraque	60 minutos	60 minutos	60 minutos
Desatraque	60 minutos	60 minutos	60 minutos
Tiempo de desplazamiento desde Caldera	5 minutos	50-60 minutos	110-120 minutos

Fuente: Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico.

Durante el semestre en estudio, la concesionaria SAAM de Costa Rica S.A., remitió informes mensuales de atraque y desatraque de las diferentes naves que arribaron al puerto, donde se desglosan las maniobras para cada Terminal.

De conformidad con la “Adenda al Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores, en la Vertiente del Pacífico”, se estableció que las maniobras de desplazamiento deben realizarse en los tiempos mencionados en el cuadro anterior.

Al cierre del período de este informe esta Secretaría de Fiscalización, no ha detectado que se hayan dado incumplimientos o no conformidades de los tiempos de desplazamiento, atraque y desatraque.

Así mismo, no se tiene registro de que se hayan presentado quejas ante la administración concedente debido a retrasos en estos tiempos.

5.1.2. Otros servicios marítimos.

Durante el periodo de estudio, se verificó el cumplimiento del Anexo A: “Disposiciones para Operaciones de Remolcadores” del Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico, específicamente con el uso obligatorio del servicio de remolcaje para las naves con Tonelaje de Registro Bruto (TRB), superior a 500 toneladas.

Así mismo, el servicio de lanchaje y pilotaje se ha prestado regularmente y sin interrupciones de conformidad con el anexo B: “Disposiciones para Operaciones para Pilotaje y Lanchaje” del Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico.

Con respaldo en el reglamento General de Servicios Portuarios, en el periodo de estudio de este informe, ha sido necesario realizar la doble maniobra y/o Shifting (proceso de cambiar la posición de un barco o embarcación dentro de un puerto con la ayuda de remolcadores).

En términos generales la concesionaria SAAM, ha prestado los servicios públicos marítimos en cumplimiento a los requerimientos contractuales.

5.2. Planes.

5.2.1. Plan de operaciones portuarias.

La concesionaria presenta mensualmente informes sobre su gestión en diferentes aspectos técnicos, administrativos, operativos y legales.

Con base en estos informes y las bitácoras se validaron las siguientes condiciones:

- Registro de las operaciones marítimas y tipos de servicios prestados para los puertos de Puntarenas, Caldera y Punta Morales.
- Detalle de las facturas por los servicios prestados e ingresos provenientes de las operaciones marítimas.
- Disponibilidad de personal las 24 horas, los 365 días del año.
- Aplicación de lista de verificación previa de zarpe, según constancia en la bitácora de cubierta.
- Verificación diaria de las máquinas y se deja constancia en el libro de trabajos y posteriormente en el programa informático de mantenimiento.
- Llenado del registro de los reportes de servicio al buque y la liberación de la maniobra con la firma del capitán del buque.

- Incapacidades del personal de SAAM; además, con un reporte de enfermedades y/o accidentes laborales.
- Reclamos formales por parte de los clientes y las resoluciones respectivas de SAAM.
- Reportes de las maniobras marítimas.
- Cualquier otro suceso o eventualidad en la gestión marítima de SAAM.

En términos generales, se evidenció un cumplimiento razonable de las directrices estipuladas en el Plan de Operaciones Marítimas de SAAM.

5.2.2. Plan de mantenimiento

5.2.2.1. Carenas.

De acuerdo con los controles de esta Secretaría de Fiscalización, en el siguiente cuadro se puede observar la programación para las próximas carenas, según con la información brindada por el Concesionario.

Tabla N° 16.
Programación de próximas carenas.

Remolcador	Fecha próxima carena
Choroy	03 de junio del 2025
Don Hugo	25 de octubre del 2025
Antisana	30 de enero del 2026

Fuente: Información brindada por la UTSC, actualización agosto- 2024.

5.2.2.2. Carena Choroy

A pesar de que se tenía programado que el remolcador zarpara el 03 de junio a carena, el 06 de mayo del 2025, SAAM de Costa Rica solicita mediante oficio SAAM-AD-0605-25, la autorización para que el 09 de junio del 2025 el remolcador Choroy zarpara a realizar trabajos de mantenimiento en dique.

De acuerdo con el oficio CR-INCOP-UTSC-0086-2025 con fecha del 09 de mayo del 2025, la Unidad Técnica de Supervisión y Control de INCOP, autoriza la salida a dique de dicho remolcador y se le recuerda que cuenta un plazo ordinario de 30 días naturales (excluyendo el desplazamiento) para realizar los trabajos indicados en el Anexo D: Actividades de la carena o dique.

No obstante, el Gerente de la Concesionaria SAAM solicita mediante nota sin número de oficio, que se traslada la fecha del zarpe del RAM Choroy para el 20 de setiembre del 2025, solicitud que fue aprobada por la UTSC de INCOP mediante oficio CR-INCOP-GG-2025-01009.

Actualmente el remolcador se encuentra en COTECMAR, Cartagena, Colombia, en su proceso de mantenimiento y según indica el Concesionario, se tiene proyectado que zarpe hacia Costa Rica el 20 de octubre y estaría llegando a Puerto Caldera el 01 de noviembre.

Esta Secretaría de Fiscalización dará el seguimiento correspondiente al cumplimiento de dicha programación.

Con lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Fiscalización, ha comprobado que dicha programación de mantenimiento a las embarcaciones (RAM) se ha efectuado razonablemente por parte de la Concesionaria SAAM S.A. y de conformidad con los requisitos contractuales.

6. Terminales portuarias administradas por INCOP.

6.1. Aspectos generales.

La Ley Constitutiva del INCOP No. 1721 estableció como objetivo principal el asumir las prerrogativas y funciones de Autoridad Portuaria, con el propósito de explotar, directa o indirectamente, de acuerdo con la Ley, los puertos del Estado en el Litoral Pacífico (Puerto de Puntarenas, Caldera, Quepos y Golfito), sus servicios portuarios, así como las actividades y facilidades conexas, con el fin de brindar un servicio de forma eficiente y eficaz para fortalecer la economía nacional.

El artículo 17 bis de la Ley Constitutiva de INCOP, establece las funciones de la Secretaría de Fiscalización, entre las que se destacan fiscalizar los servicios otorgados en concesión, así como los Administrados directamente por el INCOP.

Conforme a lo anterior, se realiza una revisión de los requisitos legales (laboral, seguridad social, cumplimiento pólizas, permisos, Código PBIP) que los administradores de los muelles deberán de cumplir.

A la fecha de cierre de este informe no se presentan incumplimientos legales que deban ser informados para cada una de las Terminales Portuarias.

6.2. Terminal Portuaria de Quepos.

6.2.1. Aspectos Legales.

Producto de la fiscalización realizada durante el semestre en estudio, no se han encontrado incumplimientos o condiciones legales que se deban informar.

A esta Terminal principalmente arriban naves de pasajeros (pequeños Cruceros), de vocación turística y demás embarcaciones menores.

No cuenta con declaratoria de Seguridad de conformidad con el Código PBIP emitida por la autoridad designada.

Por otra parte, dicha Terminal se encuentra al día con el Permiso Sanitario de Funcionamiento del Ministerio de Salud, el cual vence el 24 de abril del 2028.

6.2.2. Análisis y evaluación de ingeniería y operaciones.

6.2.2.1. Operaciones portuarias

En el siguiente cuadro se resumen las operaciones portuarias que se llevaron a cabo en la terminal de Quepos durante el primer semestre del 2025:

Tabla N° 17.
Operaciones Portuarias

Periodo 2025	Terminal de Quepos		
	Movilización Carga Tm	Arribo de Buques	Movimiento Pasajeros
Ene	0	90	591
Feb	0	90	449
Mar	0	100	935
Abr	0	78	428
May	1	76	730
Jun	2	64	503
Total	3	498	3636

Fuente: Planificación Institucional INCOP.

La cantidad de carga movilizada por la Terminal de Quepos, durante el periodo en estudio fue casi nula (3 toneladas), experimentando un decrecimiento considerable de un 99.92% en comparación con el primer semestre del 2024, en el cual se movizaron 3878.16 toneladas, esta disminución se atribuye al cierre de operaciones de la empresa MARTEK, el cual era el principal usuario del Muelle de Quepos en periodos anteriores.

En cuanto al arribo de Buques, se obtiene un decrecimiento de un 68% con respecto al mismo periodo del 2024, con un promedio de 83 naves al mes, la mayoría de estas naves son pequeñas embarcaciones de pesca y turismo.

Por otra parte, el movimiento de pasajeros por esta terminal creció un 66% con respecto a su periodo homólogo del 2024; las operaciones de naves turísticas se realizan en bahía con el tránsito de pasajeros por medio de la rampa de atraque fija.

6.2.3. Infraestructura portuaria.

Para fiscalizar el cumplimiento del plan de mantenimiento de infraestructura del 2025, esta Secretaría de Fiscalización, inspeccionó la Terminal Portuaria de Quepos.

Con base en la inspección realizada y en la respuesta por parte de la DOP al “*Informe de seguimiento y fiscalización del mantenimiento de infraestructura de la Terminal Portuaria de Quepos.*”, mismo que se basó en observar el estado de cada una de las tareas de mantenimiento y dar seguimiento a una serie de actividades, entre las que destacan:

6.2.3.1. Puente de acceso.

Esta Secretaría de Fiscalización ha venido realizando una serie de observaciones y advertencias desde hace varios periodos atrás, en los informes:

- CR-INCOP-SF-IO-006-2021, 11 de marzo del 2021.
- CR-INCOP-SF-IO-020-2022, 20 de octubre del 2022.
- CR-INCOP-SF-IO-018-2023, 11 de octubre de 2023.
- CR-INCOP-SF-IO-009-2024, 11 de junio de 2024.
- Informe de fiscalización I Semestre-2024.
- Informe de fiscalización II Semestre-2024.

Aunado a los informes anteriores, esta Secretaría de Fiscalización realizó una recomendación al respecto en el primer informe semestral del 2023, aprobada en la sesión N°4424 de la Junta Directiva de INCOP, la cual menciona textualmente: *“Rec. 1. Se recomienda a la Dirección de Operaciones del INCOP, definir una estrategia para la reparación o sustitución del puente de acceso del muelle de Quepos, debido a los problemas estructurales, el estado avanzado de la corrosión y deterioro de la losa de concreto”*.

Por lo anterior, la Dirección de Operaciones Portuarias de INCOP realiza las gestiones correspondientes y se adjudica a la empresa Agroservicios Hípicos de Aranjuez S.A. para llevar a cabo el proyecto “Mantenimiento del Puente de Acceso del Muelle de Quepos” (licitación N° 2025LE-000005-0019200001), por un monto de \$349 230 680.00 colones.

El proyecto de mantenimiento del puente de acceso consta de las siguientes actividades o tareas:

- Sustitución de vigas longitudinales y sus conexiones según los detalles indicados en planos (reforzamiento tipo R1).
- Sustitución de longitud de pilotes (reforzamiento tipo R2).
- Sustitución de arriostres en diafragma (reforzamiento tipo R3).
- Reparación cuerda inferior con placas de 16 mm.
- Sustitución de arriostres en pilotes (reforzamiento tipo R4).
- Sustitución de angulares superiores L3x3x1/2".
- 50% del área del puente se considera DESENGRASADO, Sistema de limpieza de superficies metálicas mediante métodos motrices de conformidad a la norma SSPC SP-5, SSPC SP-6, SSPC SP-7.
- Recubrir con PINTURA MARINA en 35 mils tanto en zona splash como en off shore.
- Protección Catódica.

Figura N°12.

Vigas longitudinales del puente de acceso antes y después del sandblasting, Muelle de Quepos.

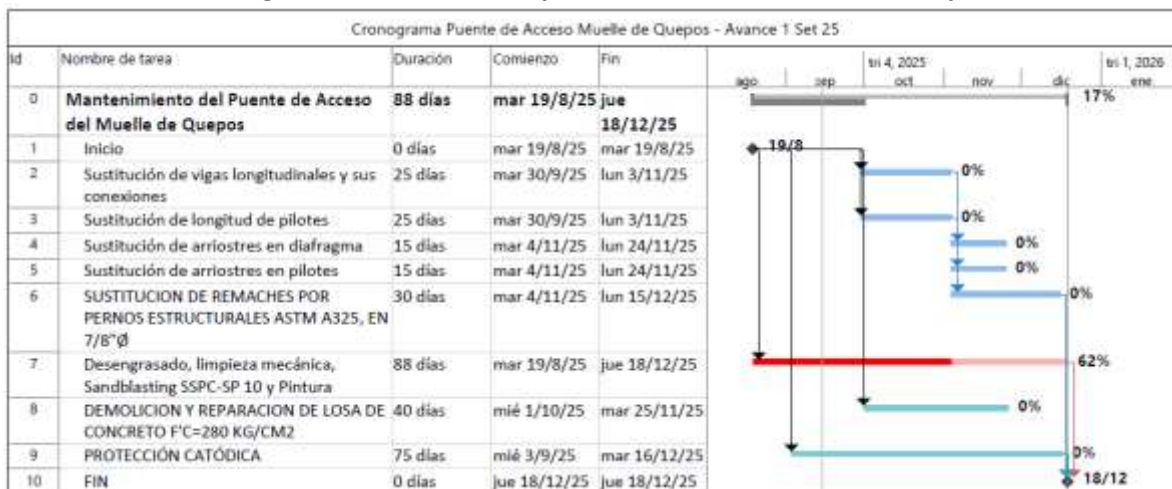


Fuente: Informe de avance de obra N. 1, AHA S.A. 2025.

De acuerdo con el informe CR-INCOPI-DOP-ING-2025-0171 emitido por el Ing. Esteban Mayorga de la DOP, “se otorga el visto bueno a los trabajos ejecutados durante el período del 19 de agosto al 16 de setiembre de 2025, y se recomienda a la Administración del Contrato autorizar el pago parcial por ₡82.060.000,00 (colones) a favor del contratista”, lo que equivale a un 23.5% de avance.

Figura N°13.

Cronograma mantenimiento puente de acceso, Muelle de Quepos.



Fuente: DOP, INCOPI, 2025.

De acuerdo con el cronograma de obra, se tiene programada la finalización del proyecto para mediados de diciembre del 2025.

La Secretaría de Fiscalización continuará el seguimiento respectivo a la gestión, cumplimiento y ejecución de dicho proyecto constructivo, así también como los trabajos de mantenimiento de infraestructura, con la finalidad de garantizar un buen aprovechamiento de los recursos públicos y mejorar las condiciones de la Terminal Portuaria de Quepos.

6.3. Terminal Portuaria de Puntarenas.

6.3.1. Aspectos legales.

Producto de la fiscalización realizada durante el semestre en estudio, sobre los aspectos legales no se han encontrado incumplimientos o condiciones legales que se deban informar.

Referente al Plan de Protección de la Instalación Portuaria (PBIP) de la Terminal de Cruceros, el MOPT renovó la declaración de cumplimiento para el periodo 2025-2026, mediante declaración N°003-202. Esta declaración de cumplimiento es válida hasta el 30 de junio de 2026, basada en el oficio DVMP-DNS-2025- 643 de la Dirección de Navegación y Seguridad.

Por su parte, el Permiso Sanitario de Funcionamiento de esta Terminal fue otorgado por el Ministerio de Salud en fecha 10 de octubre de 2024, el cual tiene una validez de 5 años y debe ser renovado el 10 de octubre del 2029.

6.3.2. Análisis y evaluación de Ingeniería y Operaciones.

6.3.2.1. Operaciones portuarias.

En el siguiente cuadro se resumen las operaciones portuarias que se llevaron a cabo en la Terminal de Puntarenas durante el 1er semestre del 2025:

Tabla N° 18.			
Operaciones Portuarias			
Periodo 2025	Terminal de Puntarenas		
	Movilización Carga Tm	Arribo de Buques	Movimiento Pasajeros
Ene	153.93	8	9584
Feb	28.47	5	3679
Mar	5723.94	6	5817
Abr	593.15	11	19450
May	98.25	10	9801
Jun	8.92	2	1003
Total	6606.66	42	49334

Fuente: Sistema Estadístico Portuario, INCOP.

Es importante señalar que esta Terminal es de vocación turística destinada a la atención de cruceros, por lo que la movilización de carga que se reporta es principalmente basura, suministros, agua y cualquiera otra mercadería que el buque requiera o bien desembarque.

En cuanto al arribo de cruceros, la cantidad decreció un 13% con respecto al año anterior (1er semestre 2024) con un promedio de 7 naves al mes.

La Terminal Portuaria de Puntarenas Administrada por el INCOP, registró durante el periodo en estudio un total de 49 334 pasajeros, una cifra que supone un decrecimiento de pasajeros de un 11% con respecto a su semestre homólogo del 2024.

6.3.3. Infraestructura portuaria.

Para el periodo en estudio, se efectuaron inspecciones a la Terminal Portuaria, por parte de esta Secretaría de Fiscalización, con el propósito de darle seguimiento al mantenimiento de la infraestructura y proyectos de construcción, con el fin de dar seguimiento al proyecto de *“Reparación y Mantenimiento Correctivo de las Defensas de los Puestos de Atraque y Duque de Alba del Muelle de Puntarenas”*, entre lo que se destaca:

6.3.3.1. Defensas.

El proyecto antes mencionado, con número de licitación: 2024LE-000005-0019200001 y contrato N° 0432024101000122-00, adjudicado a la empresa Náutica JJ S.A., consiste en el reemplazo y/o instalación de 13 defensas tipo Cell 1150, mismas que ya fueron recibidas con sus respectivos accesorios (cadenas, grilletes, pernos, tuercas y arandelas), adjudicado por un monto de ₡ 233 816.40 (doscientos treinta y tres mil, ochocientos dieciséis colones con 40/100), según orden de compra N° 31762 y dieron inicio a los trabajos una vez entregadas las defensas el 19 de junio del 2025.

De acuerdo con el informe CR-INCOP-DOP-ING-2025-0161 de Ingeniería de la Dirección de Operaciones Portuarias de INCOP, se otorga “el visto bueno para el pago por USD \$122.819,08 IVA, por los productos entregados, el sistema de recubrimiento aplicado que se encuentra en curso y la instalación de las defensas”.

Además, es importante mencionar que la administración del Muelle de Puntarenas ya había aprobado un pago anticipado del 30% del monto total del contrato.

Figura N°14.
Descarga y recepción de las defensas Cell 1150, Muelle de Puntarenas.



Fuente: Informe Náutica JJ S.A., junio 2025.

A la fecha de cierre de este informe está pendiente de realizarse el mejoramiento de las bases de concreto reforzado de las defensas, lo cual se llevará a cabo al final de la obra, donde la Secretaría de Fiscalización llevará a cabo el seguimiento respectivo a la gestión, cumplimiento y ejecución de dicho proyecto de mejora y reparación, así también como los trabajos de mantenimiento de infraestructura, con la finalidad de garantizar un buen aprovechamiento de los recursos públicos y mejorar las condiciones de la Terminal Portuaria de Puntarenas.

6.4. Terminal Portuaria de Golfito.

6.4.1. Aspectos legales.

Producto de la fiscalización realizada durante el semestre en estudio, en relación con los aspectos legales no se han encontrado incumplimientos o condiciones legales que se deban informar para esta Terminal.

La Terminal Portuaria de Golfito recibe buques aceiteros, así como también cruceros; además, la Administración Concedente explora la posibilidad de atender buques de carga general, RO-RO, hierro y similares en este puerto, debido a la congestión que presenta Puerto Caldera.

Se obtuvo el PBIP mediante la certificación 06-2024, según oficio DVMP-DNS-2024-913, con una validez al 30 de setiembre del 2025.

Por lo anterior, la Administración Concedente debe ser diligente en continuar con la declaración de cumplimiento para la protección de los buques y las instalaciones portuarias (Código PBIP) para la Terminal de Golfito.

Por otra parte, esta Terminal se encuentra al día con el Permiso Sanitario de Funcionamiento del Ministerio de Salud, el cual debe ser renovado el 28 de febrero del 2027.

6.4.2. Análisis y evaluación de Ingeniería y Operaciones.

6.4.2.1. Operaciones Portuarias.

En el siguiente cuadro se resumen las operaciones portuarias que se llevaron a cabo en la Terminal de Golfito durante el primer semestre del año 2025:

Tabla N° 19.
Operaciones Portuarias

Periodo 2025	Terminal de Golfito		
	Movilización Carga Tm	Arribo de Buques	Movimiento Pasajeros
Ene	17041.19	18	448
Feb	19931.54	23	390
Mar	6535.91	15	196
Abr	33664.19	14	335
May	21951.10	6	0
Jun	14860.23	5	0
Total	113 984.16	81.00	1,369.00

Fuente: Planificación Institucional INCOP.

La cantidad de carga movilizada por la Terminal de Golfito, durante los primeros 6 meses del 2025 experimentó un decrecimiento de un 10% comparado con el primer semestre del 2024; cabe resaltar que esta Terminal comparte una vocación turística con la exportación de aceite de palma.

En cuanto al arribo de buques, también experimentó un decrecimiento de un 8 % en comparación con el mismo periodo en el 2024 con un promedio de 13.5 naves al mes, la mayoría de estas naves son pequeñas embarcaciones de turismo (cruceros), buques graneleros que trasiegan aceite de palma y embarcaciones pequeñas como: veleros, fragatas, entre otros.

La Terminal Portuaria de Golfito Administrada por el INCOP, registró entre los meses de enero a junio del 2025 un total de 1369 pasajeros, una cifra que supone un decrecimiento de un 44% de pasajeros con respecto al mismo periodo del año 2024, donde se movilizaron 2455 pasajeros.

6.4.3. Infraestructura portuaria.

La Secretaría de Fiscalización realizó inspecciones durante el semestre en estudio a la Terminal Portuaria de Golfito, con el propósito de darle seguimiento al mantenimiento de la infraestructura.

Con base en lo anterior, se realizaron los informes CR-INCOP-SF-IO-003-2025 y CR-INCOP-SF-IO-006-2025 y se puede destacar la siguiente información sobre el avance de los proyectos de mantenimiento de infraestructura.

6.4.3.1. Sandblasting.

Como parte de las funciones de esta Secretaría de Fiscalización, de dar seguimiento a las obras de mantenimiento de infraestructura portuaria, se realiza inspección de fiscalización a la Terminal Portuaria de Golfito con la finalidad de observar el avance de los trabajos de sandblasteo y pintura de la estructura del muelle, donde se realizaron una serie de recomendaciones a la DOP con respecto a la modificación contractual de aumentar los Mils (espesor de la pintura) de los elementos metálicos de la subestructura del muelle.

Posteriormente, se autorizó mediante ampliación contractual el ajuste del sistema anticorrosivo, implementando el esquema denominado 70/30, el cual consiste en aumentar los espesores de recubrimiento de pintura de 24 mils a 35 mils en zonas con mayores niveles de deterioro, logrando una intervención más efectiva ante el fenómeno corrosivo presente. La modificación contractual fue formalizada mediante Orden de Compra N.º 31832.

Figura N° 15.

Revisión espesores de pintura en las vigas del muelle, Terminal Portuaria de Golfito.



Fuente: DOP, INCOP, Informe CR-INCOP-DOP-ING-2025-0141.

Se ha intervenido un área adicional de 6.843,903 m² correspondiente a los trabajos de reforzamiento de espesores de pintura, lo que representa un avance acumulado del 54,70% en esta partida adicional.

Durante el periodo en estudio se ha realizado limpieza inicial con lavado a presión (3500 a 4500 psi), se realizaron más de 650 muestreos aleatorios para verificar niveles de sales solubles, se aplicaron 35 mils de película seca en aproximadamente el 70% del área total y mantenimiento de 24 mils en el 30% restante, correspondiente a zonas con perfiles de rugosidad inferiores a 20 mils.

Además, se concluyeron los trabajos de sustitución de 9 ménsulas deterioradas entre los ejes 58 al 68 del muelle.

Al cierre de este informe, el monto ejecutado y facturado asciende a \$177 029 773,83 (54.7%), incluyendo el IVA, quedando pendiente de cancelar de la modificación de sobre espesores \$146.585.276,17 (45,30%).

7. Proceso modernización Puerto Caldera (contratación IFC).

El 17 de marzo de 2025 se publicó la nueva versión del cartel contemplando las modificaciones señaladas por la Contraloría General de la República, trasladándose la fecha de apertura de ofertas para el 19 de mayo de 2025.

El 3 de abril de 2025 la empresa DP World CL Holding America Inc., presentó recurso de objeción contra el pliego de condiciones. En virtud de lo anterior, la División de Contratación Pública de la Contraloría General de la República, otorgó audiencia especial al INCOP para que se pronunciara sobre los recursos interpuestos. La audiencia fue atendida mediante el oficio CR-INCOP-PE-160-2025 del 14 de abril de 2025.

Mediante resolución R-DCP-00023-2025 del 23 de mayo de 2025, la División de Contratación Pública declaró parcialmente con lugar el recurso de objeción interpuesto en contra del pliego de condiciones y previno al INCOP para que procediera a realizar las modificaciones señaladas en dicha resolución.

En atención a las modificaciones establecidas en la resolución R-DCP-00023-2025, antes señalada, la Junta Directiva de INCOP, mediante el acuerdo 3 de la sesión ordinaria No. 4482 celebrada el 30 de mayo de 2025, aprobó ampliar el plazo de apertura de las ofertas para el 16 de julio de 2025.

El 24 de junio de 2025 se publicó la nueva versión del cartel contemplando las modificaciones señaladas por la Contraloría General de la República, acordándose mantener la fecha de apertura de las ofertas para el 16 de julio de 2025.

El 1 de julio de 2025, las empresas APM TERMINALS B.V. y HANSEATIC GLOBAL TERMINALS LATIN AMERICA S.A. presentaron recursos de objeción respecto a la nueva versión del cartel de licitación. En atención a estos recursos, la División de Contratación Pública de la Contraloría General de la República otorgó audiencia especial al INCOP, con el fin de que se pronunciara formalmente sobre los señalamientos planteados.

En virtud de la audiencia especial antes indicada, la Junta Directiva de INCOP mediante el acuerdo número 3, de la sesión ordinaria No. 4487 celebrada el 4 de julio, acordó trasladar la fecha para la apertura de las ofertas para el día 08 de agosto de 2025.

La audiencia conferida por la Contraloría General de la República fue atendida por el INCOP mediante el oficio CR-INCOP-PE-0231-2025 del 10 julio de 2025.

Mediante resolución R-DCP-00043-2025 del 31 de julio de 2025, la División de Contratación Pública declaró parcialmente con lugar los recursos de objeción interpuestos en contra del pliego de condiciones y previno al INCOP para que procediera a realizar las modificaciones indicadas.

Con motivo de la anterior resolución, la Junta Directiva de INCOP, mediante el acuerdo número 2 de la sesión ordinaria número 4491 celebrada el 4 de agosto de 2025 acuerda aprobar ampliar el plazo para la apertura de las ofertas para el 27 de agosto 2025.

Una vez conocido el por tanto de la resolución R-DCP-00043-2025 del 31 de julio de 2025, la Junta

Directiva de INCOP, mediante el acuerdo número 4 de la sesión ordinaria 4493 celebrada el 14 de agosto 2025, aprobó trasladar el plazo de la apertura de las ofertas para el 7 de noviembre 2025.

El 23 de setiembre de 2025 se publicó la última versión del cartel contemplando las modificaciones señaladas por la Contraloría General de la República, acordándose mantener la fecha de apertura de las ofertas para el 7 de noviembre de 2025.

Dentro de los principales cambios contemplados en esta última versión del cartel de licitación se encuentran:

1. Sistema de Gestión Documental: Se implementa la adopción de un gestor documental para la administración del expediente digital de la licitación para esa forma fortalecer la trazabilidad, transparencia y seguridad de la información que en ese expediente se maneja. Lo anterior se hizo mediante un convenio de cooperación con la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias quien brindó las herramientas y asesoría para la implementación y ejecución de dicho sistema.
2. Suministro Eléctrico: Se llevó a cabo una revisión y una nueva distribución de responsabilidades entre las partes involucradas, con el fin de optimizar la asignación de riesgos y garantizar que la solución energética para la nueva terminal sea sólida, sostenible y alineada con las mejores prácticas internacionales.
3. Variación de escenarios para activar el mecanismo de restablecimiento del equilibrio financiero de los contratos: Se elimina la restricción del 10% como condición para activar el mecanismo de restablecimiento del equilibrio financiero.

Actualmente el INCOP ha realizado los ajustes al pliego de condiciones, incorporando cada uno de los aspectos señalados por la Contraloría General de la República en la resolución R-DCP-00043-2025 del 31 de julio de 2025, con el fin de garantizar la continuidad y éxito del procedimiento licitatorio.

7.1. Prórroga del contrato de remolcadores SAAM

El contrato de concesión de gestión del servicio público de remolcadores en la Vertiente del Pacífico, suscrito con la empresa concesionaria SAAM de Costa Rica S.A. fue refrendado por la CGR en el año 2006, tiene una vigencia de 20 años, dicho plazo vence el 11 de agosto de 2026, y de conformidad con la cláusula 1.8, puede ser ampliado hasta por 5 años máximo. Al encontrarse próxima su fecha de vencimiento contractual, dentro del análisis técnico de la modernización de Puerto Caldera, se incluyó este contrato, con el fin de analizar si era posible que el remolcaje y pilotaje se incluyera en el proceso de modernización como un todo o se gestionara de forma independiente.

Por esta razón, la International Finance Corporation (IFC), mediante el informe titulado *“Motivación de interés público con sustento en estudios técnicos de la extensión del plazo de la actual concesión del servicio de remolcaje y practicaje”*, presentó el respaldo técnico que justifica la necesidad de ampliar el plazo de dicha concesión en Puerto Caldera.

Entre los principales puntos considerados por dicha corporación se encuentran:

- Extender el plazo del contrato para asegurarse que el mismo continúe con eficacia hasta tanto no entre en operación la nueva concesión cuyo proceso de licitación se encuentra en curso mediante la Licitación Mayor No. 2024-LY-CAL-000001-INCOP.
- Garantizar la continuidad ininterrumpida del servicio público de remolcaje y practicaje en el Puerto de Caldera, asegurando que estas operaciones se mantengan activas y eficientes en todo momento.
- La concesión de remolcadores ha sido fundamental para la operación segura y eficiente en Puerto Caldera.
- El concesionario ha cumplido puntualmente con todas sus obligaciones económicas establecidas en el contrato con el INCOP.
- SAAM es el principal operador de remolcadores en América y tiene amplia experiencia en la transformación de terminales portuarias hacia centros logísticos de gran escala.

Con base en el respaldo técnico presentado por el IFC, la Junta Directiva del INCOP aprobó, mediante el Acuerdo No. 4 de la sesión ordinaria No. 4469 del 14 de febrero de 2025, la propuesta para extender el plazo del Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico con la empresa SAAM Costa Rica S.A. En consecuencia, se autorizó al Presidente Ejecutivo del INCOP a realizar las gestiones necesarias para convocar una mesa de negociación con la concesionaria y presentar la propuesta técnica correspondiente para dicha ampliación contractual.

La Presidencia Ejecutiva del INCOP, mediante oficio número CR-INCOP-PE-0066-2025 del 27 de febrero de 2025, buscó iniciar un proceso de negociación con SAAM Costa Rica para una posible extensión del contrato de concesión del servicio público de remolcadores en la Vertiente del Pacífico. Solicitando en esa oportunidad una respuesta formal en un plazo máximo de 10 días, junto con el envío de una propuesta técnica que indique si existe interés por parte de la empresa de extender el contrato.

El 11 de marzo la empresa SAAM Costa Rica S.A. envía la propuesta técnica manifestando el interés de iniciar el proceso de negociación para la prórroga del Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico por cinco años más. Indicando además que de firmarse la adenda del contrato se reemplazaría uno de los remolcadores actuales por uno “Azimutal”, para cumplir con la etapa de transición de la modernización de Puerto Caldera.

Mediante el oficio CR-INCOP-UTSC-0134-2025 del 28 de julio de 2025 la Unidad Técnica de Supervisión y Control determinó que desde el punto técnico es viable realizar la ampliación del contrato. Asimismo, la Secretaría de Fiscalización mediante el oficio CR-INCOP-SF-0058-2025 del 28 de julio 2025 emitió el criterio técnico jurídico donde consideró razonable y técnicamente adecuada la formalización de la adenda contractual para extender el plazo del contrato.

Con dichos insumos la Junta Directiva de INCOP, mediante el acuerdo número 3 de la sesión ordinaria N.º 4490, celebrada el 29 de julio de 2025, aprobó el texto de la adenda correspondiente, así como su suscripción, en el marco del procedimiento de modificación contractual.

Actualmente, la adenda de ampliación del plazo del referido contrato se encuentra en proceso de revisión y suscripción por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y la Presidencia de la República.

8. Protocolo de Salida

Como parte del proceso de finalización de la concesión de la terminal de carga general (SPC) y de la terminal granelera (SPGC) que se encuentran vigentes, el IFC (International Finance Corporation) ha elaborado un documento denominado Protocolo de Salida, el cual tiene como objetivo establecer recomendaciones que permitan al INCOP finalizar en tiempo y forma los contratos de concesión vigentes, con el fin de atender temas de diversa índole que por sus características podrían interferir con el proceso de incorporación del nuevo concesionario. Dicho protocolo busca generar una transición fluida y ordenada entre los concesionarios actuales y el nuevo concesionario, abordando aspectos financieros, legales y operativos con el objetivo de garantizar la continuidad del servicio y la modernización del puerto.

Para lograr lo anterior, en el protocolo se definen las actividades de control, gobernanza y coordinación intra e interinstitucional que el INCOP debe llevar a cabo en los próximos meses. Las citadas actividades son definidas en el protocolo y entre ellas se encuentran algunas relacionadas con el inventario de activos, los contratos laborales y de subcontratistas, el listado de licencias y permisos, los servicios públicos, el canon y fideicomiso, aspectos financieros, operativos, ambientales y sociales, así como lo relacionado con las garantías y seguros.

Adicionalmente, con cada una de las actividades que se recomienda realizar y se señalan en el protocolo, se establece el mes y año en el que deben realizarse; además se delimitan cuáles son las responsabilidades del INCOP, del concesionario actual y del nuevo concesionario en el proceso de culminación de la concesión actual y la transición a la nueva concesión.

Aunado a lo anterior, el Protocolo de Salida también contempla la ampliación del contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de Remolcadores en la Vertiente del Pacífico, en aras de garantizar la continuidad y disponibilidad del servicio; por lo anterior, se detallan las actividades a realizar para lograr de manera efectiva la prórroga del plazo de dicho contrato, estableciendo los meses en que se deben ejecutar cada una de las actividades y contemplando que deberán ser finalizadas en agosto del año 2026.

La Unidad Técnica de Supervisión y Control (UTSC) ha venido ejecutando el cronograma de trabajo establecido en el Protocolo de Salida, dando seguimiento al avance de los hitos programados conforme a la periodicidad definida en dicho instrumento.

En este contexto, y con el fin de asegurar el cumplimiento de las actividades previstas para el periodo que culminó en junio de 2025, la UTSC ha gestionado formalmente la solicitud de información a la concesionaria mediante los oficios, CR-INCOP-UTSC-0025-2025, CR-INCOP-UTSC-0026-2025, CR-INCOP-UTSC-0027-2025 y CR-INCOP-UTSC-0028-2025. La información solicitada en dichos oficios fue remitida. Según información proporcionada por la UTSC, se están gestionando mesas de trabajo con el Concesionario con el objetivo de analizar la viabilidad legal de algunos de los hitos establecidos en el protocolo.

En el periodo que abarca este informe, se ha verificado que las actividades correspondientes a junio 2025 han sido debidamente atendidas, con excepción a la actividad correspondiente a la evaluación de los equipos e infraestructura correspondiente al periodo junio 2025, la cual se encuentra en proceso de cumplimiento.

9. Conclusiones.

9.1. Conclusiones legales.

Desde el ámbito legal los contratos de concesión vigentes a la fecha no presentan incumplimientos en cuanto a las obligaciones contractuales adquiridas por las partes. La Administración Concedente ha mantenido un seguimiento diligente y razonable del cumplimiento de los compromisos contractuales.

En relación con el proceso de licitación de Puerto Caldera, la Administración Concedente ha dirigido de manera adecuada y conforme a los principios de transparencia, legalidad y eficiencia, todas las etapas correspondientes. Esto ha contribuido a fortalecer la confianza en los procedimientos administrativos y a garantizar que se cumplan los requisitos técnicos y legales exigidos.

Por otra parte, las terminales portuarias que se encuentran bajo la administración del Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP) continúan cumpliendo de forma puntual con los requisitos legales establecidos. Entre estos se incluyen la vigencia de pólizas de seguros, la actualización de garantías contractuales y la obtención de certificaciones necesarias para la operación segura y conforme a la normativa vigente.

Adicionalmente, se informa que la adenda al contrato de concesión para la gestión del servicio público de remolcadores en la Vertiente del Pacífico se encuentra actualmente en el proceso de suscripción de firmas por parte de las entidades involucradas. Una vez concluida esta etapa, el documento será remitido a la Contraloría General de la República para su respectivo refrendo, conforme a los procedimientos establecidos por la legislación nacional.

El IFC elaboró un Protocolo de Salida de frente al vencimiento de los contratos de concesión donde se establece una serie de actividades o hitos a cumplir para que INCOP finalice los contratos de forma ordenada. El objetivo de dicho instrumento es facilitar una transición fluida hacia el nuevo concesionario.

La UTSC ha ejecutado el cronograma del Protocolo de Salida, dando seguimiento a los hitos establecidos. Para garantizar el cumplimiento de las actividades previstas a junio de 2025, se gestionó formalmente la solicitud de información a la concesionaria de la cual la mayoría ha sido enviada. Las actividades programadas a junio 2025 fueron atendidas.

9.2. Conclusiones operativas.

9.2.1. SPC.

- La cantidad de carga movilizada por la Sociedad Portuaria de Caldera SPC S.A., durante el primer semestre del 2025, fue de 1 392 288.81 tm, experimentó un decrecimiento de un 6.95% con respecto al mismo periodo (1er semestre) del 2024, donde se movilizaron un total de 1 496 356.9 Tm.
- La movilización de TEUS en Puerto Caldera durante el periodo de enero a junio del 2025, fue de 155 541 TEUS.
- Los rendimientos consensuados entre el INCOP y la SPC S.A, mediante el acuerdo conciliatorio se encuentran dentro del parámetro aceptable durante el semestre en estudio.
- Arribaron un total de 288 naves portacontenedores a la terminal durante la primera mitad del 2025.
- El tiempo promedio de espera de los buques portacontenedores para el periodo en estudio fue de 73.9 horas.
- Se presentaron los informes de cumplimiento anuales y mensuales de cada uno de los planes: Mantenimiento de Infraestructura, equipo, maquinaria, Calidad, Gestión y Operaciones.
- Las actividades de mantenimiento de infraestructura portuaria para el primer semestre del 2025 suman un total de ejecución de USD 757 840.81 (IVA incluido).
- Se invirtió un monto de USD \$3 049 549,10, correspondiente al mantenimiento preventivo y correctivo de equipo portuario durante los primeros 6 meses del 2025.
- La administración concedente (UTSC) ha realizado inspecciones al recinto portuario durante el semestre en estudio.
- La Sociedad Portuaria de Caldera S.A., cuenta con un Sistema integrado de gestión, el cual se compone de 6 certificaciones.
- Durante el semestre en estudio, se puede concluir que existe un cumplimiento razonable de los requisitos contractuales por parte de la SPC.
- La SPC presentó los informes técnicos de acuerdo con la cláusula contractual 6.2.
- La Sociedad Portuaria de Caldera ha prestado los servicios portuarios con un apego razonable a los principios de continuidad, regularidad, uniformidad, igualdad y generalidad.
- Durante el periodo de estudio no se han realizado procedimientos sancionatorios y/o multas al concesionario en el ejercicio de sus funciones.

9.2.2. SPGC.

- Se movilizaron un total de 1 190 286.66 Tm de graneles en puerto Caldera para el semestre en estudio.
- Durante el primer semestre del 2025 arribaron a la terminal granelera un total de 55 buques graneleros y 32 de carga suelta.
- En el periodo en estudio, el tiempo de espera en promedio para los buques graneleros fue de 305.6 horas.
- La SPGC ha cumplido razonablemente con las actividades de mantenimiento e infraestructura del muelle N°4.
- La administración concedente (UTSC) ha realizado inspecciones al recinto portuario durante el semestre en estudio.
- La concesionaria SPGC S.A. ha presentado los informes de explotación de la nueva terminal granelera en cumplimiento con lo establecido en el anexo C del cartel de licitación del contrato de concesión Obra Pública con servicios Públicos para la Construcción y Operación de la Terminal Granelera de Puerto Caldera.
- La Sociedad Portuaria Granelera de Caldera S.A., cuenta con un Sistema integrado de gestión, el cual se compone de 6 certificaciones.
- Durante el semestre en evaluación se ha realizado la batimetría de control y el volumen de sedimentos acumulado fue de 400 133,0 m3.
- Existe un cumplimiento razonable de los requisitos contractuales por parte de la SPGC.
- El concesionario ha cumplido razonablemente con la resolución emitida por la SETENA, para mitigar los impactos ambientales en el muelle N°4.

9.2.3. SAAM.

- Los Tiempos estimados para el atraque, desatraque de embarcaciones y desplazamiento, se han realizado de conformidad con los requerimientos del Contrato de Concesión en el numeral 1.5.1.
- Se utilizó el servicio de remolcaje en las maniobras de atraqué y desatraqué para aquellas naves que arribaron al puerto con un TRB superior a 500 toneladas.
- El servicio de lanchaje se ha prestado regularmente y sin interrupciones, el cual consiste en transportar al Piloto Oficial desde el Puerto hasta las embarcaciones y viceversa; así como también en disponer de la embarcación para transportar personas y/o materiales en general.
- El servicio por alquiler de remolcadores se ha prestado regularmente y sin interrupciones, el cual consiste en disponer de la embarcación en las proximidades donde se ejecute una maniobra de cambio de sitio, para efectos de seguridad y evitar daños o pérdidas en caso de emergencia.

- Se llevó a cabo la prestación regular y sin interrupciones del servicio para la atención de las embarcaciones de pasajeros, estas reciben un servicio especial y la tarifa está definida por hora o fracción, en función del tonelaje de registro bruto.
- Se evidenció la prestación de otros servicios marítimos como servicios por doble maniobra, servicios por asistencia a las naves y servicios por Shifting los cuales se apegan a los requerimientos contractuales.
- Se evidenció un cumplimiento razonable de las directrices estipuladas en el Plan de Operaciones Marítimas de SAAM.
- La administración concedente (UTSC) ha realizado inspecciones al recinto portuario durante el semestre en estudio.
- Durante el primer semestre del 2025 no se realizaron carenas a los remolcadores ya que, se trasladó la fecha de Zarpe del Choroy para el 20 de setiembre del mismo año.
- La Concesionaria SAAM presenta mensualmente los informes de cumplimiento, informes de ingresos, informes financieros y otros aspectos como de Salud Ocupacional, Gestión Ambiental y de la Gestión de la Calidad.
- Durante el semestre en estudio, se puede concluir que existe un cumplimiento razonable de los requisitos contractuales por parte de la SAAM.
- Durante el periodo en estudio no se han realizado procedimientos sancionatorios y/o multas al concesionario en el ejercicio de sus funciones.

9.2.4. Terminal Portuaria de Quepos.

- La cantidad de carga movilizada por la Terminal de Quepos, durante el primer semestre del 2025, fue de 3.00 tm.
- Arribaron a la Terminal de Quepos un total de 498 naves en el periodo comprendido entre enero y junio del 2025.
- La Terminal Portuaria de Quepos, Administrada por el INCOP, registró durante el semestre en estudio un total de 3 636 movimientos de pasajeros.
- Se adjudicó a la empresa Agroservicios Hípicos de Aranjuez S.A. para llevar a cabo el proyecto “Mantenimiento del Puente de Acceso del Muelle de Quepos” (licitación N° 2025LE-000005-0019200001), por un monto de ₡349 230 680.00 colones.

9.2.5. Terminal Portuaria de Puntarenas.

- La cantidad de carga movilizada por la Terminal de Puntarenas, durante el primer semestre del 2025, fue de 6 606.66 tm.
- La terminal de Puntarenas registra el arribo de 42 buques (cruceros) durante los primeros 6 meses del año 2025.
- La Terminal Portuaria de Puntarenas Administrada por el INCOP, registró durante el periodo en estudio (IS-2025) un total de 49 334 pasajeros.

- Se realizaron los trabajos de reparación y mantenimiento correctivo de 13 defensas tipo Cell 1150 de la Terminal de Cruceros de Puntarenas.

9.2.6. Terminal Portuaria de Golfito.

- La cantidad de carga movilizada por la Terminal de Golfito, durante el periodo de enero a junio del 2025, fue de 113 984.16 Tm.
- Arribaron a la Terminal un total de 81 buques durante el primer semestre del año 2025.
- La Terminal Portuaria de Golfito, Administrada por el INCOP, registró durante el periodo en estudio (1er semestre 2025) un total de 1 369 pasajeros.
- Se realiza la limpieza inicial con lavado a presión (3500 a 4500 psi) a los elementos metálicos de la estructura del muelle y puente de acceso de la Terminal Portuaria de Golfito.
- Se realizaron más de 650 muestreos aleatorios para verificar niveles de sales solubles, se aplicaron 35 mils de espesor de película de pintura anticorrosiva en aproximadamente el 70% del área total de los elementos metálicos intervenidos y mantenimiento de 24 mils de espesor del recubrimiento de pintura en el 30% restante, correspondiente a zonas con perfiles de rugosidad inferiores a 20 mils.
- Se sustituyeron 9 ménsulas deterioradas entre los ejes 58 al 68 de la infraestructura del muelle de Golfito.

9.3. Conclusiones del comportamiento del canon y de los ingresos propios de INCOP al cierre de junio 2025.

- Los ingresos por canon de INCOP mostraron una recuperación significativa en junio 2025, con un monto de 875,689 USD, que representa un aumento mensual del 15.1% respecto a mayo y un crecimiento del 8.6% comparado con junio 2024. Sin embargo, a nivel acumulado del primer semestre, el incremento fue marginal (+0.48%), reflejando volatilidad mensual en la recaudación por canon.
- El análisis por concesionaria indica que SPC presentó un crecimiento modesto del 2.57%, mientras que SAAM y SPGC enfrentaron disminuciones del 11.81% y 13.16% respectivamente, evidenciando desigual desempeño entre operadoras.
- Los ingresos propios de INCOP experimentaron un descenso considerable del 44%, pasando de 587,560 USD en 2024 a 328,908 USD en 2025. La reducción más impactante fue en Puerto Caldera (-40.16%) debido a la regulación de tarifas de fondeo, junto con fuertes caídas en Puerto Quepos y Puerto Golfito.
- Esta reducción significativa en ingresos propios afecta la liquidez y capacidad operativa de INCOP, aumentando la dependencia de los ingresos por canon y presionando la estabilidad financiera.

10.Recomendaciones.

1. Se recomienda a la UTSC fortalecer el control sobre los trabajos de mantenimiento realizados en la infraestructura de la Terminal Granelera (Muelle N.º 4). Este control debe incluir información específica como el tipo de intervención realizada, la ubicación, las cantidades, el monto ejecutado, un registro fotográfico y, si corresponde, las pruebas de calidad para cada una de las actividades ejecutadas. Para ello, se establece un plazo de tres meses contados a partir de la aprobación del presente informe.
2. Se recomienda a la UTSC gestionar ante la administración la actualización del Protocolo de Salida, con el objetivo de asegurar su alineación integral con las obligaciones legales vigentes para el proceso de cierre contractual. Esta actualización deberá incorporar criterios de sostenibilidad jurídica y operativa, y garantizar la trazabilidad de las actuaciones institucionales. Para el cumplimiento de esta recomendación, se establece un plazo máximo de tres meses contados a partir de la aprobación del presente informe.
3. Se recomienda a la UTSC fortalecer el mecanismo de control existente sobre el seguimiento a los hitos establecidos para el cierre del contrato, conforme al cronograma aprobado. Como parte de este mecanismo, deberá emitir informes bimensuales de seguimiento que incluyan alertas tempranas sobre posibles desviaciones y una valoración del nivel de exposición a los riesgos previamente identificados. Para la presentación del primer informe se establece un plazo de un mes contado a partir de la aprobación del presente informe.
4. Se recomienda a la UTSC informar sobre el avance y seguimiento a los hitos definidos en el convenio de dragado. Considerando que la campaña extraordinaria de dragado deberá ejecutarse en el último trimestre del 2025, Se establece un plazo máximo de dos meses a partir de la aprobación del presente informe.
5. Se recomienda a DOP elaborar un informe anual detallado sobre el estado actual y el avance de las obras de mejora en infraestructura ejecutadas en cada una de las terminales portuarias administradas por el INCOP durante el periodo correspondiente. Para la entrega de este informe, se establece un plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación del presente documento.
6. Se recomienda a la DOP realizar la revisión y actualización de los planes de mantenimiento de infraestructura en cada una de las terminales portuarias administradas por el INCOP. Los planes actualizados deberán ser remitidos en un plazo no mayor a tres meses a partir de la aprobación del presente informe.
7. Se recomienda a la Dirección Administrativa y Financiera continuar con el monitoreo continuo y cercano de la evolución mensual del canon y los ingresos propios, mediante una matriz de seguimiento al riesgo financiero con el fin de evitar que la volatilidad afecte

negativamente el cierre anual, la liquidez y capacidad operativa de INCOP. Para su cumplimiento deberán presentar el resultado mensual del seguimiento de esa herramienta, a partir del conocimiento del presente informe.