

ÍNDICE

CAPÍTULO 1	
INTRODUCCIÓN	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 Introducción al Cartel	2
1.3 Objetivo de la Licitación	3
1.4 Objetivos específicos.....	6
1.4.1 Aumentar la eficiencia, calidad, confort y la seguridad de los servicios y operaciones de la Terminal aeroportuaria	7
1.4.2 Contar con una infraestructura óptima para satisfacer la demanda creciente.....	7
1.4.3 Promover internacionalmente el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós	7
1.5 Definiciones.....	8
CAPÍTULO 2	
ASPECTOS GENERALES	17
2.1 Estimación Oficial del costo del proyecto.....	17
2.1.1 Costo de la oferta.....	17
2.1.2 Costo del Cartel de Licitación	18
2.2 Inscripción de datos de los posibles oferentes.....	18
2.3 Formas de comunicación entre los posibles oferentes y la administración concedente.....	18
2.3.1 Idioma de las comunicaciones.....	19
CAPÍTULO 3	
ACLARACIONES Y MODIFICACIONES AL CARTEL	20
3.1 Propuestas y observaciones de los posibles oferentes.....	20
3.1.1 Aclaraciones y modificaciones al Cartel de la Administración Concedente.....	20
3.1.2 Comunicación de las aclaraciones y modificaciones al Cartel.....	20
3.1.3 Solicitudes de aclaración o modificación por vía de correo electrónico	21
3.1.4 Responsabilidad de la Administración frente a las aclaraciones y modificaciones al Cartel	21
3.2 Reuniones pre-oferta	21
3.2.1 Convocatoria a las reuniones pre-oferta	22
3.2.2 Preguntas y comentarios en las reuniones pre-oferta	22
3.2.3 Reuniones individuales con los potenciales oferentes.....	22
3.3 Cartel definitivo.....	22

CAPÍTULO 4		
SALA DE DOCUMENTACIÓN	24	
4.1	Sala de documentación	24
4.1.1	Información en la Sala de Documentación	24
4.2	Documentos de consulta esencial por el oferente	25
CAPÍTULO 5		
OFERENTES		27
5.1	Oferentes	27
5.1.1	Prohibición de participación	27
5.2	Análisis y evaluaciones que corresponden al oferente	27
5.3	Ofertas en consorcio	28
5.3.1	Responsabilidad solidaria	28
5.3.2	Formulario a llenar en caso de consorcios	29
5.3.2.1	Contenido mínimo del acuerdo de consorcio	29
5.3.3	Prohibición de cambios en el consorcio	30
5.4	Prohibición de ofertas conjuntas	30
5.5	Formas de participación	30
5.5.1	Participación a través de sucursal	30
5.5.2	Participación de subsidiarias	31
5.5.3	Representante de casas extranjeras	32
5.6	Firmas y representación	32
CAPÍTULO 6		
LA OFERTA		34
6.1	Disposiciones generales	34
6.1.1	Responsabilidades que asumen los oferentes	34
6.1.2	Aceptación de la legislación y tribunales costarricenses. Renuncias	34
6.1.3	Obligación de debida diligencia	34
6.1.4	Obligación respecto al medio ambiente	34
6.1.5	Obligación de actuar de buena fe	35
6.1.6	Documentos emitidos en el exterior	35
6.1.7	Modificaciones o retiro de las ofertas antes del acto de apertura de la Oferta Técnica	35
6.1.8	Correcciones a las ofertas y documentos adicionales	35
6.1.9	Colusión	36
6.1.10	Información falsa o engañosa	36
6.2	Presentación de la Oferta	36
6.2.1	En sobres cerrados	36

6.2.2	Presentación personal o por medio de correo certificado.....	37
6.2.3	Formalidades que debe cumplir la oferta	37
6.2.3.1	Presentación de original y copias.....	37
6.2.3.2	Idioma	38
6.2.3.3	Uso obligatorio del sistema Internacional de Unidades y Medidas.....	38
6.3	Plazo de vigencia de la oferta.....	38
6.4	Documentos que se deben entregar en la oferta Técnica	39
6.4.1	Formulario para la Presentación de la Oferta	39
6.4.2	Descripción del oferente	39
6.4.3	Garantía de Participación.....	39
6.4.3.1	Objeto y monto de la Garantía de Participación	39
6.4.3.2	Forma de rendir la Garantía de Participación	39
6.4.3.3	Vigencia de la Garantía de Participación.....	40
6.4.3.4	Omisión de la Garantía de Participación	40
6.4.3.5	Devolución de la Garantía de Participación.....	40
6.4.3.6	Ejecución de la Garantía de Participación	40
6.4.4	Declaraciones juradas	41
6.4.4.1	No le alcanzan las prohibiciones.....	41
6.4.4.2	Al día en el pago de impuestos nacionales	41
6.4.4.3	Al día en el pago de obreros patronales	41
6.4.4.4	De la veracidad de todas sus declaraciones	42
6.4.5	Certificaciones	42
6.4.5.1	De personería jurídica	42
6.4.5.2	Del número y propiedad de las acciones.....	42
6.4.5.3	De los poderes otorgados	43
6.4.6	Carta de autorización de verificación de información.....	43
6.5	Del precio	43
6.5.1	Precios firmes	43
6.5.2	Moneda cotizada para la tarifa y precios	44
6.6	Obligaciones tributarias y exenciones.....	44
6.6.1	Lista de bienes a ser exonerados.....	44
6.6.1.1	Orden en que deben presentarse los bienes a exonerar.....	44
6.6.1.2	Información que debe ser suministrada sobre los bienes a exonerar	45
6.6.1.3	Aceptación de los bienes a ser exonerados.....	45
6.6.1.4	Cambios en la lista de bienes a ser exonerados	45
6.7	Ofertas por la totalidad del objeto del contrato	46
6.8	Propiedad y derechos de propiedad intelectual	46
6.9	Requisitos de experiencia técnica del oferente.....	46
6.9.1	Experiencia exitosa aceptable.....	46
6.9.1.1	Experiencia en obras aeroportuarias	48
6.9.1.2	Experiencia en consecución de financiación	49
6.9.1.3	Experiencia en operación de concesiones aeroportuarias.....	50

6.9.1.4	Forma de acreditar la experiencia técnica de las Sociedades Matrices o de las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial.....	50	
6.9.1.5	Información necesaria para acreditar la experiencia técnica	51	
6.10	Capacidad financiera del oferente	51	
6.10.1	Patrimonio	52	
6.10.2	Flujo de Caja de Operaciones	52	
6.10.3	Forma de acreditar la capacidad financiera	54	
6.10.4	Cartas de Intención de Financiamiento	55	
6.10.5	Plan de Inversiones y Financiamiento	56	
6.11	Presentación de requisitos técnicos mínimos (RTM).....	56	
6.11.1	Diseño Conceptual.....	56	
6.11.2	Plan de Construcción.....	57	
6.11.3	Plan de Operación y Mantenimiento	57	
6.12	Presentación de la Oferta Económica.....	58	
6.12.1	Contenido del sobre de la Oferta Económica	58	
6.12.1.1	Proyecciones financieras.....	59	
6.12.2	Apertura del sobre de la Oferta Económica.....	60	
 CAPÍTULO 7			
APERTURA DE LAS OFERTAS.....			61
7.1	Comisión de apertura.....	61	
7.2	Acto de apertura	61	
7.3	Sobres de la oferta económica.....	61	
7.4	Levantamiento del acta de apertura.....	62	
7.5	Acceso de las ofertas	62	
7.6	Retiro de la oferta, modificaciones y aclaraciones luego del acto de apertura	62	
 CAPÍTULO 8			
EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS			63
8.1	Comisión de evaluación	63	
8.2	Reuniones	63	
8.3	Procedimiento de evaluación.....	63	
8.3.1	Apertura de la Oferta Técnica.....	64	
8.3.1.1	Valoración del cumplimiento de los Aspectos Formales (Requisitos Legales).....	64	
8.3.1.2	Evaluación de la Capacidad Financiera del Oferente	64	
8.3.1.3	Verificación de la Experiencia del Oferente	65	
8.3.1.4	Verificación del Anteproyecto Conceptual.....	66	
8.4	Evaluación de la Oferta Económica	67	
8.4.1	Apertura de las Ofertas Económicas.....	67	
8.4.2	Forma de evaluar la Oferta Económica	67	

8.4.2.1	Valor Presente de los Ingresos Brutos estimados (VPI).....	68
8.4.2.2	Fórmula para calificar las ofertas.....	68
8.4.3	Razonabilidad de la Oferta Económica	69
8.5	Informe de Adjudicación.....	70
8.6	Plazo de Evaluación y Adjudicación.....	70
8.7	Oferta Adjudicada	70
8.8	Declaratoria de desierto.....	71

CAPÍTULO 9

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

72

9.1	Plazo y Formalización del Contrato	72
9.2	Aceptación de los Términos del Contrato	72
9.3	Requisitos para la Formalización del Contrato	72
9.4	Efectos del Incumplimiento en los Requisitos Previos a la Formalización del Contrato	73
9.5	Descripción de Requisitos para la Formalización del Contrato	74
9.5.1	Escritura Constitutiva de la Sociedad Concesionaria	74
9.5.2	Aprobación del proyecto de Estatutos	75
9.5.3	Entrega de la Garantía de Construcción y de Garantía Ambiental.....	75
9.5.3.1	Garantía de Construcción.....	75
9.5.3.2	Garantía Ambiental de Construcción.....	76
9.5.4	Proyecto de contrato de fideicomiso	76
9.5.5	Acreditación de Poderes	77
9.5.6	Pago de Timbres Fiscales	77
9.5.7	Acreditación de requisitos y formalización del Contrato	77

CAPÍTULO 10

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

78

10.1	Objeto de la Concesión.....	78
10.2	De la Construcción de las Obras	78
10.3	De los servicios a prestar por el concesionario	79

CAPÍTULO 11

RIESGOS DE LA CONCESIÓN

80

11.1	Presentación de Oferta y Régimen de Riesgos.....	80
11.2	Riesgo a cargo del Concesionario	80
11.3	Mantenimiento de la Ecuación Económico-Financiera de la Concesión.....	81
11.4	Riesgos Relativos a la Construcción de las Obras	81
11.5	Riesgos de Operación.....	81

11.6	Riesgos referentes a la tramitación y obtención de permisos y autorizaciones de entidades públicas.....	83	
11.7	Riesgos Financieros.....	83	
11.8	Riesgos Ambientales	84	
CAPÍTULO 12			
DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO			85
12.1	Proyecto de Contrato de Concesión	85	
12.2	Documentos que forman parte del Contrato.....	85	
CAPÍTULO 13			
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN			87
13.1	Objeto de Alcance del Contrato	87	
13.2	Del Área de la Concesión.....	87	
13.3	Servicios Públicos en el Área Concesionada	87	
13.4	Propiedad de las Obras y Otros Bienes	88	
13.5	Enajenación de Bienes y Derechos	88	
13.6	Potestades de la Administración Pública.....	89	
13.7	Régimen de la Relación Jurídica con la Administración Concedente.....	89	
13.8	Tribunales Nacionales	89	
13.9	Régimen de Aplicación a las Relaciones Jurídicas del Concesionario con Terceros	89	
CAPÍTULO 14			
LAS PARTES.....			90
14.1	Partes	90	
14.2	Administración Concedente	90	
14.3	Concesionario.....	90	
14.3.1	Capital Social.....	91	
14.3.2	Titularidad del Capital Social de la Sociedad Concesionaria	91	
14.3.3	Suministro de información	93	
14.3.4	Contabilidad de la Sociedad Concesionaria	94	
14.3.5	Cláusulas o decisiones prohibidas	94	
14.4	Adjudicatario	95	
14.4.1	Responsabilidad solidaria del Adjudicatario	95	
14.4.2	Sociedades Matrices y Sociedades del Mismo Grupo Empresarial.....	95	
14.4.3	Titularidad del Capital Social del Adjudicatario	96	
CAPÍTULO 15			
OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES			98

15.1	Obligaciones y Derechos Generales de La Administración.....	98
15.1.1	Obligaciones Generales	98
15.1.2	Derechos Generales de la Administración Concedente.....	98
15.2	Obligaciones y Derechos Generales del Concesionario.....	99
15.2.1	Obligaciones Generales del Concesionario	99
15.2.2	Derechos Generales del Concesionario	100

CAPÍTULO 16

PLAZO DE LA CONCESIÓN 102

16.1	Vigencia, Inicio y Plazo de la Concesión.....	102
16.2	Envío del Contrato de Concesión para su Refrendo.....	102
16.3	Plaza del Periodo de Transición	102
16.4	Condiciones Precedentes a la Orden de Inicio	103
16.4.1	Requisitos previos que debe cumplir el Concesionario antes del inicio de la construcción de las obras del Proyecto	105
16.4.1.1	Estudios técnicos, planos y permisos definitivos.....	105
16.4.1.2	Programa de trabajo definitivo para la ejecución de las obras del Contrato.....	105
16.4.1.3	Personal Clave del Concesionario	106
16.4.1.4	Licencia de Viabilidad Ambiental	106
16.4.1.5	Plan de Autocontrol de Calidad de las Obras	106
16.4.1.6	Planes Técnicos Definitivos.....	106
16.5	Plazo para otorgar la orden de inicio.....	107
16.6	Atraso en el cumplimiento de las condiciones precedentes a la orden de inicio.....	107
16.7	Plazo máximo para iniciar las obras de construcción.....	108
16.8	Plazo de la Concesión.....	109

CAPÍTULO 17

BASES TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS..... 110

17.1	Especificaciones Técnicas de Construcción, Mantenimiento y Conservación	110
17.2	Descripción de la Situación Actual del Aeropuerto	110
17.2.1	Instalaciones Actuales	111
17.2.2	Instalaciones de la Terminal de Pasajeros	112
17.2.3	Instalaciones Técnicas	112
17.2.4	Equipos de Navegación aérea.....	113
17.2.5	Ayudas visuales	113
17.3	Obras a realizar por el Concesionario	114
17.3.1	Requisitos Técnicos Mínimos (RTM).....	114
17.3.1.1	Disposiciones Generales	114

17.3.1.2	Requisitos de Calidad y Arquitectónicos.....	115
17.3.1.3	Protección del Medio Ambiente	116
17.3.1.4	Reglamentos y Normas de Calidad.....	116
17.3.1.4.1	Para temas aeroportuarios	116
17.3.1.4.2	Para temas de diseño y construcción.....	117
17.3.1.5	Instalaciones de la Terminal de Pasajeros	117
17.3.1.5.1	Capacidad de Operación	118
17.3.1.5.2	Otras condiciones de las instalaciones	121
17.3.1.5.3	Puentes de Abordaje.....	123
17.3.1.6	Suministro de Electricidad.....	123
17.3.1.7	Suministro de Teléfonos	124
17.3.1.8	Suministro de Agua Potable.....	124
17.3.2	Certificación en Sistemas y Procedimientos de Gestión de Calidad	124
17.4	(Punto eliminado).....	124
17.5	Bitácora de Obra Durante la Etapa de Construcción.....	124
17.6	Recepción de la Obra	125
17.6.1	Recepción Provisional	125
17.6.2	Recepción Definitiva y Puesta en Servicio de la Terminal	126
17.6.3	Previo a la puesta en Servicio de la Obra	126
17.6.4	Puesta en Servicio de la Obra	126
17.6.4.1	Planes de Operación y Mantenimiento Definitivos	127
17.6.4.2	Modificación del Plazo de Puesta en Servicio de las Obras	127

CAPÍTULO 18

DE LOS SERVICIOS A PRESTAR POR EL CONCESIONARIO..... 129

18.1	Servicios básicos a ser prestados por el concesionario en la Terminal Internacional de Pasajeros.....	129
18.2	Servicios de Operación y Mantenimiento de la Terminal a ser prestados por el Concesionario.....	130
18.3	Servicios de Operación y Mantenimiento en el Lado Terrestre a ser Prestados por el Concesionario	133
18.3.1	Servicios de operación y mantenimiento en el lado terrestre a ser prestados por el Concesionario.....	133
18.3.2	Funciones en el lado terrestre que seguirán siendo prestadas por CETAC y la DGAC	135
18.3.3	Servicios del lado terrestre prestados por Dependencias Públicas	135
18.4	Servicios Generales a ser Prestados por el Concesionario	135
18.5	Servicios Administrativos a ser prestados por el Concesionario	136
18.6	Servicios de Mantenimiento y Limpieza a ser prestados por el Concesionario	138
18.6.1	Mantenimiento y limpieza de la terminal y puentes de abordaje	138
18.6.2	Mantenimiento y limpieza de las vías de acceso y estacionamientos	138
18.6.3	Personal de mantenimiento.....	139

18.6.4	Otros asuntos de interés para el mantenimiento	139
18.7	Adquisición, Suministro y Mantenimiento de Equipo, Mobiliario y Materiales	139
18.8	Servicios de Seguridad Aeroportuaria Complementaria	140
18.9	Servicios de Asesoría y Asistencia Técnica a ser Prestados por el Concesionario	141
18.10	Otros Servicios	142
18.10.1	Servicios a terceros	142
18.11	Otros aspectos sobre la prestación de los servicios por el Concesionario	143
18.11.1	Tiendas libre de impuestos	143
18.11.2	Parqueo de vehículos	143
18.11.3	Distribución y venta de alimentos y bebidas y otros servicios de índole comercial	144
18.12	Evaluación de los niveles de calidad y servicio	144
18.13	Inversiones voluntarias	145
18.14	Manual de procedimientos operativos (MPO) de la terminal	146

CAPÍTULO 19

DE LOS SERVICIOS Y FUNCIONES BRINDADOS POR OTROS PRESTATARIOS

147

19.1	De los Servicios y Funciones Brindados por Otros Prestatarios	147
19.1.1	De las funciones que seguirá ejerciendo el CETAC	147
19.1.2	Servicios de la Terminal que seguirán siendo prestados por Dependencias Públicas	147
19.2	Otras Funciones Ejercidas por Otros Participantes	148
19.2.1	Funciones Aeronáuticas que seguirán siendo brindadas por el CETAC y la DGAC	148
19.2.2	Servicios en el campo aéreo que seguirán siendo prestados por Dependencias Públicas	148
19.2.3	Servicios del lado aéreo prestados por otros concesionarios (Terceros ajenos a esta Concesión)	149
19.2.3.1	Servicios de Despacho Aéreo y Operaciones de Rampa	149
19.2.3.2	Manejo y etiquetado de equipaje	150
19.2.3.3	Servicios de combustible e infraestructura	150
19.2.3.4	Mantenimiento de Aeronaves y Asistencia de mantenimiento en línea	150
19.2.3.5	Servicio de Catering	151
19.2.3.6	Asistencia de Operaciones de Vuelo y Servicios de Apoyo a la Tripulación	151
19.2.3.7	Seguridad Privada	151
19.2.4	Servicios de Transporte de pasajeros prestados por otros concesionarios (Terceros ajenos a esta Concesión)	151

CAPÍTULO 20	
BASES ECONÓMICAS OBLIGACIONES Y DERECHOS FINANCIEROS DEL CONCESIONARIO	153
20.1	Obligación de Financiamiento..... 153
20.2	Sobre el cobro del impuesto de salida del territorio nacional 153
20.3	Contraprestación..... 154
20.3.1	Carácter fijo que tiene la contraprestación por pasajero ofertada..... 154
20.4	Régimen tarifario para Puentes de Abordaje..... 154
20.4.1	Disposiciones generales..... 154
20.4.2	Fijación de tarifas para puentes de abordaje..... 155
20.4.3	Rubros que no serán considerados como costos que se trasladan a la tarifa 155
20.4.4	Metodología para el cálculo de la tarifa para los puentes de abordaje 156
20.4.4.1	Tarifa neta inicial de operación de los puentes de abordaje 156
20.4.4.2	Cálculo de la tarifa neta inicial 157
20.4.4.3	Tarifa bruta de operación de los puentes de abordaje..... 157
20.4.5	Tarifa Bruta inicial por movimiento 158
20.4.6	Ajustes Tarifarios 159
20.4.6.1	Ajustes de inflación de los Estados Unidos de América..... 159
20.4.7	Procedimiento Extraordinario para fijar tarifas 160
20.5	Discrepancia en materia de tarifa 161
20.6	Ingresos brutos de la Concesión..... 161
20.6.1	Ingreso por Contraprestación de servicio de la Terminal de Pasajeros 161
20.6.2	Ingresos por tarifa de puentes de abordaje 161
20.6.3	Ingresos por comerciales 162
20.6.4	Ingresos por servicios a Terceros 162
20.7	Contribución mínima de aporte patrimonial 162
20.8	Límite de endeudamiento 162
20.9	Estándares del financiamiento y cierre financiero 163
20.10	Obligaciones financieras 163
20.10.1	Costo de construcción y su financiamiento 163
20.11	Fideicomiso de fiscalización, explotación seguros de la concesión..... 164
20.11.1	Fondo de fiscalización..... 164
20.11.1.1	Fondo de fiscalización para la fase de construcción..... 165
20.11.1.2	Fondo de fiscalización para la fase de explotación..... 165
20.11.2	Canon por la explotación de la Concesión a favor de la Administración Concedente 165
20.12	Pago de los estudios realizados 165
20.13	Ingreso mínimo garantizado por el Estado..... 166
20.13.1	Procedimiento para la aplicación de los ingresos mínimos garantizados..... 169

CAPÍTULO 21

SUBCONTRATACIONES 170

21.1	Subcontrataciones.....	170
21.2	Responsabilidad del Concesionario Frente a las Subcontrataciones.....	172
21.3	Relaciones entre el Concesionario y sus Subcontrataciones.....	173
21.4	Relaciones entre la Administración Concedente y los Subcontratistas.....	173
21.5	De la Obligación de Informar a la Administración Concedente	174

CAPÍTULO 22

RÉGIMEN DE CONTROL Y RÉGIMEN SANCIONADOR DE LA CONCESIÓN 175

22.1	Aspectos Generales	175
22.2	Régimen de Control de la Concesión.....	176
22.2.1	Potestad de Control de la Administración Concedente	176
22.2.2	Alcance Subjetivo del cumplimiento de funciones de control	177
22.2.3	Delegación o tercerización en el cumplimiento de las funciones.....	178
22.2.4	Principios generales aplicables al ejercicio de las funciones de control sobre la actividad de la sociedad Concesionaria por parte de la Administración Concedente	178
22.2.5	Deber de colaboración de la Sociedad Concesionaria.....	179
22.3	Unidad u Órgano de Control	180
22.3.1	Conformación	180
22.3.2	Funciones de la Unidad u Órgano de control	181
22.3.2.1	Etapas de Condiciones Precedentes (Período de Transición).....	181
22.3.2.2	Durante la Etapa de Construcción.....	182
22.3.2.2.1	Funciones en los Aspectos Financieros.....	184
22.3.2.2.2	Funciones Administrativas y Legales	185
22.3.2.3	Etapas de operación de la Concesión	186
22.3.2.3.1	Funciones Administrativas.....	186
22.3.2.3.2	Funciones Técnicas-Operativas	187
22.3.2.3.3	Funciones Financieras-Tráfico.....	188
22.3.2.3.4	Funciones Ambientales	190
22.4	Gerencia de Proyecto.....	190
22.5	Control de Ejecución de Obras, Mantenimiento y Evaluación de Desempeño de la Concesión	192
22.5.1	Oportunidad para la realización de controles	192
22.5.2	Control de la ejecución de obra	192
22.5.3	Control de mantenimiento de obras e instalaciones	194
22.5.4	Modificaciones	195
22.6	Instrumentos de Control.....	195
22.6.1	Instrumentos para el ejercicio para las competencias de control.....	195

22.6.2	Informes de la Sociedad Concesionaria.....	195
22.6.3	Requerimientos de información a otras entidades públicas.....	196
22.6.4	Informes técnicos en general y periciales.....	196
22.6.5	Registros contables de la Sociedad Concesionaria.....	196
22.6.6	Registros operacionales.....	197
22.6.7	Auditorías Externas.....	197
22.6.8	Inspecciones.....	198
22.6.9	Evaluación anual de desempeño.....	199
22.6.10	Citaciones a prestar declaración.....	200
22.6.11	Valoración de la prueba.....	200
22.7	Usuarios.....	201
22.7.1	Protección de los usuarios.....	201
22.7.2	Información.....	201
22.7.3	Trato a los usuarios.....	201
22.7.4	Capacitación del personal del concesionario destinado a la atención al público.....	202
22.7.5	Formulación de denuncias o reclamos por parte de los usuarios ante el Concesionario.....	202
22.7.6	Reglamento del servicio.....	203
22.8	Procedimiento para el Ejercicio de Funciones de Control y Sancionador.....	205
22.8.1	Régimen General de Procedimientos.....	205
22.8.2	Inicio de los procedimientos.....	205
22.8.3	Procedimiento iniciado de inicio.....	205
22.8.4	Procedimiento iniciado a petición de usuarios o terceros en general.....	206
22.8.5	Disposiciones comunes a los procedimientos de control iniciados de oficio o ante la denuncia de parte de usuarios o terceros en general.....	207
22.8.6	Procedimiento iniciado a petición de la Sociedad Concesionaria.....	208
22.8.7	Impugnación de las resoluciones de la Administración Concedente.....	209
22.8.8	Silencio positivo.....	209
22.9	Régimen Sancionador.....	210
22.9.1	Incumplimiento.....	210
22.9.2	Régimen General de aplicación de sanciones.....	210
22.9.3	Tipología de las faltas.....	212
22.9.3.1	Faltas Leves.....	212
22.9.3.2	Faltas Graves.....	212
22.9.3.3	Faltas Muy Graves o Gravísimas.....	213
22.9.4	Prescripción y Reincidencia.....	215
22.9.5	Tipología de sanciones.....	215
22.9.5.1	Faltas leves.....	215
22.9.5.2	Faltas Graves.....	216
22.9.5.3	Faltas Muy Graves.....	216
22.9.6	Aplicación de Multas.....	217
22.9.7	Mora.....	218

22.10	Medidas Cautelares	218
22.10.1	Objeto de las medidas cautelares	218
22.10.2	Resolución de la Administración Concedente	218
22.10.3	Responsabilidad por la fijación de medidas cautelares	219
22.10.4	Procedimiento	219
22.10.5	Intervención de la concesión	219
22.10.6	Objeto	220
22.10.7	Designación del interventor	221
22.10.8	Costos generados a partir de la intervención de la Concesión	221
22.10.9	Alcance de la intervención de la Concesión	222
22.10.10	Duración de la intervención de la Concesión	222
22.10.11	Intervención ante la quiebra de la Sociedad Concesionaria	222

CAPÍTULO 23

INFORMES	223
-----------------------	-----

23.1	Disposiciones Generales	223
23.2	Naturaleza de los informes	223
23.3	Registro de informes	223
23.4	Contenido y Formato de los Informes	224
23.5	Informes en la etapa de construcción	224
23.5.1	Personal clave	225
23.5.2	Estados financieros	225
23.6	Informe final de obra	225
23.7	Informes durante la etapa de explotación	225
23.7.1	Informes mensuales	225
23.7.1.1	Flujo de tráfico de pasajeros en la Terminal	225
23.7.1.2	Informe mensual de gestión y operación de servicios	226
23.7.1.3	Actualización de bienes y derechos adquiridos por el Concesionario	226
23.7.1.4	Informe de enfermedades, accidentes de trabajo y emergencias acontecidas en el mes que informa	226
23.7.1.5	Reclamos de los usuarios	226
23.7.1.6	Concesión de áreas comerciales y subcontrataciones	226
23.7.2	Informes trimestrales	226
23.7.2.1	Informes estadísticos	226
23.7.2.2	Informes financieros	227
23.7.2.3	Otros informes	227
23.7.3	Informes semestrales	228
23.7.4	De la empresa auditora	228
23.7.5	Informes anuales	228
23.7.5.1	De inversiones	228
23.7.5.2	De seguimiento del plan de mantenimiento de la infraestructura	229

23.7.5.3	De operación	229
23.7.5.4	Estados financieros	229
23.7.5.5	Plan de seguridad aeroportuaria y plan de atención de emergencias.....	230
23.7.5.6	Otros informes	230
23.7.6	Informes excepcionales	231
23.8	Informes Adicionales	232

CAPÍTULO 24		
(Eliminado)		233

CAPÍTULO 25		
RÉGIMEN GENERAL DE LAS GARANTÍAS		234

25.1	Régimen General de las Garantías	234
25.2	Mecanismos y Requisitos para Rendir las Garantías	234
25.3	Moneda y Ajuste de las Garantías.....	234
25.4	Estimación de los Instrumentos de Garantía	235
25.5	Intereses Generados por las Garantías.....	235
25.6	Vigencia y Renovación de las Garantías.....	235
25.7	Sustitución de las Garantías	236
25.8	Uso de las Garantías por parte de la Administración Concedente	236
25.9	Ejecución de las Garantías	236
25.9.1	Derecho de ejecución de las Garantías	236
25.9.2	Procedimiento de ejecución de las garantías	237
25.9.3	Uso del producto de la garantía en caso de resolución contractual	238
25.10	Devolución de las Garantías con la Extinción del Contrato.....	238
25.11	Garantía de Construcción	238
25.12	Garantía de Explotación	239
25.13	Garantías Ambientales	239

CAPÍTULO 26		
ASPECTOS FISCALES		241

26.1	Beneficios Tributarios del Concesionario	241
26.2	Plazo de los Beneficios Tributarios.....	241
26.3	Trámite de las Exoneraciones.....	241
26.3.1	Lista de bienes a exonerar.....	242
26.3.2	Cambios en la lista de bienes a ser exonerados	242
26.3.3	Solicitud de Exoneración.....	242
26.3.4	Recurso contra el rechazo de solicitudes de exoneración.....	243
26.3.5	Permanencia de los bienes exonerados.....	243

26.3.6	Incumplimiento del Concesionario.....	243
26.4	Contabilización de las Inversiones para Efectos Tributarios	243
26.5	Pagos de Impuestos	244

CAPÍTULO 27

SEGUROS	245
----------------------	-----

27.1	Seguros que el Concesionario está Obligado a Tomar.....	245
27.1.1	Seguro de Todo Registro Construcción y Montaje	245
27.1.2	Seguros de Todo Riesgo para Obras Terminadas.....	246
27.1.3	Seguros de responsabilidad civil por daños a terceros	247
27.2	Renovación Automática e Imposibilidad de Cancelar la Póliza	247
27.3	Cláusula de No-Invalidez	248
27.4	Presentación de los Proyectos de Pólizas.....	248
27.5	Pago de Deducibles	249
27.6	Destino de las Indemnizaciones	249
27.7	Vigencia de los Seguros	250
27.8	Responsabilidad del Concesionario.....	250
27.9	Trámite de las Indemnizaciones	250
27.10	Régimen Legal de los Seguros	251
27.11	Certificados de los Seguros	251
27.12	Modificaciones a las Pólizas	251
27.13	Renovación de las Pólizas	251
27.14	Incumplimiento del Concesionario en cuanto a las Pólizas de Seguro	252
27.15	Moneda de los Seguros.....	252
27.16	Información Referente a los Seguros	252
27.17	Dispensación del Deber de Asegurar	252

CAPÍTULO 28

PRINCIPIO GENERAL DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS DE LA CONCESIÓN, MANTENIMIENTO DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL Y RENEGOCIACIÓN	254
---	-----

28.1	Principio General de Asignación de Riesgos de la Concesión.....	254
28.2	Mantenimiento de la Ecuación Económica-Financiera de la Concesión	254
28.3	Equilibrio Económico y Financiero del Contrato.....	255
28.4	Modificación Unilateral del Contrato de Concesión dispuesta por la Administración Concedente (“IUS VARIANDI” administrativo).....	256
28.5	Fuerza Mayor	258
28.6	Procedimiento a seguirse para la nivelación de la ecuación económica-financiera del Contrato de Concesión ante situaciones que originen perjuicios al Concesionario	260
28.7	Forma de restablecimiento del equilibrio contractual de la Concesión.....	262

28.8	Renegociación del Contrato de Concesión.....	262
28.9	Derecho de la Administración Concedente a solicitar la nivelación de la ecuación económico-financiera del Contrato de Concesión	264

CAPÍTULO 29

CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, MODIFICACIÓN, SUSPENSIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO	265
---	------------

29.1	Régimen General en Materia de Financiación/endeudamiento del Concesionario.....	265
29.2	Cesión del Contrato de Concesión	266
29.2.1	Tipos de Garantías especiales admitidas	269
29.2.2	Fideicomiso en Garantía	270
29.2.2.1	Procedimiento de Ejecución del Fideicomiso.....	271
29.2.3	Constitución de garantías reales sobre activos afectados a la Concesión.....	272
29.3	Suspensión de la Concesión	273
29.3.1	Suspensión temporal.....	273
29.3.2	Procedimiento en caso de solicitud de la Administración.....	273
29.3.3	Procedimiento en caso de solicitud del Concesionario	273
29.3.4	Suspensión de los derechos del Concesionario	274
29.3.5	Abandono de la explotación del la Concesión.....	274
29.4	Extinción de la Concesión.....	275
29.4.1	Causas de extinción de la Concesión.....	275
29.4.1.1	Vencimiento del plazo	275
29.4.1.2	Rescate de la Concesión.....	276
29.4.1.3	Imposibilidad de cumplimiento por medidas o incumplimiento de la Administración.....	276
29.4.1.4	Resolución de la Concesión.....	276
29.4.1.4.1	Procedimiento de Cura en caso de incumplimiento del Concesionario.....	277
29.4.1.4.2	Participación de los acreedores en caso de incumplimiento del Concesionario.....	277
29.4.1.4.3	Declaratoria de resolución del Contrato.....	278
29.4.2	Indemnizaciones por la extinción del Contrato	278
29.4.2.1	Indemnización como efecto de la extinción por causas ajenas al Concesionario	278
29.4.2.2	Indemnización como efecto de la extinción por razones imputables al Concesionario	279
29.4.2.3	Indemnización como efecto de la extinción del Contrato por Eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito	279
29.4.3	Extinción de la Concesión frente a las partes	280
29.4.4	Extinción de la Concesión frente a los acreedores	280
29.4.5	Efectos de la extinción frente a contratos con terceros.....	281

29.5	Entrega de las obras, equipos, bienes y derechos afectos a la Concesión	282
29.6	Acciones previas al vencimiento del plazo de la Concesión	282

CAPÍTULO 30

SOLUCIÓN ALTERNATIVA DE DISPUTAS	284
---	-----

30.1	Resolución Alternativa de Conflictos y Legislación Aplicable	284
30.2	Conciliación.....	284
30.3	Cláusula Arbitral	285
30.4	Procedimiento y Características del Arbitraje.....	285
30.5	Excepción al Procedimiento de Solución de Diferencias.....	285

CAPÍTULO 31

DISPOSICIONES FINALES	286
------------------------------------	-----

31.1	Cooperación con los Acreedores.....	286
31.2	Acuerdo Completo	286
31.3	Cumplimiento con Todos los Requisitos Legales	286
31.3.1	Procedimiento General y de Tramitación de autorizaciones o aprobaciones	286
31.4	Notificaciones.....	288
31.5	Duplicados.....	288
31.6	Encabezados	288
31.7	Mantenimiento del Contrato.....	289
31.8	Renuncia de Cumplimiento	289
31.9	Remedio Acumulativo.....	289
31.10	Número y Género	289
31.11	Efecto Continuado	290
31.12	Buena Fe.....	290
31.13	Estándar de Conducta de las Partes.....	290
31.14	Número de Días.....	290
31.15	Indagación debida.....	290
31.16	Salvaguarda de Información.....	291
31.17	Información Confidencial.....	291
31.18	Timbres Fiscales.....	293

Estimación

CAPITULO I INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

En el año 2003 mediante contribución del Gobierno de Francia se realizó un estudio para el desarrollo del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós ubicado en Liberia, provincia de Guanacaste.

El estudio realizado por la Société Française d'Études et Réalisations d'Équipements Aéronautiques (SOFREAVIA) en colaboración con la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), determinó las necesidades y ubicación de instalaciones dentro del aeropuerto hasta el año 2030, divididas en tres fases de desarrollo.

Sin embargo, desde la fecha de realización del estudio, el tráfico de pasajeros y aeronaves cambió sustancialmente y los pronósticos de tráfico internacional efectuados en esa oportunidad, resultaron menores a los que realmente se presentaron en los años recientes, especialmente por el desarrollo de importantes proyectos de hotelería en la zona, que no fueron tomados en cuenta anteriormente. Así por ejemplo, los pronósticos de SOFREAVIA indicaban que hasta el año 2015 se procesarían 351.088 pasajeros, pero ya en el año 2006 el tráfico real fue de 359.255 pasajeros, superando la proyección realizada con una diferencia de 9 años.

Después de analizar tres alternativas de posible localización, el estudio de SOFREAVIA recomendó que la nueva Terminal de Pasajeros Internacionales, debe ubicarse en la zona Este de la terminal existente, por las siguientes razones:

Mejora la utilización de los terrenos adquiridos por la DGAC y no necesita adquirir nuevos terrenos.

La carretera de acceso es más corta y le da acceso directo a la nueva Terminal Internacional.

El desarrollo de otras actividades tales como carga y mantenimiento de aeronaves se desarrollará al oeste de la actual Torre de Control.

El Consejo Técnico de Aviación Civil (CETAC), el 3 de abril de 2003, Acta No.21-2003 en su Artículo Quinto, aprobó esa ubicación denominada "Solución Tercera".

Con el propósito de atender lo antes posible el creciente tráfico y brindar un nivel de servicio adecuado a los pasajeros y a las aerolíneas internacionales, el CETAC acordó en su Sesión No.

96-2006 del 24 de noviembre de 2006, Artículo Vigésimo Cuarto, realizar la construcción de la nueva Terminal de Pasajeros mediante la figura de Concesión de Obra Pública con servicio público, para que un Concesionario diseñe, financie, construya, administre, opere y mantenga la nueva Terminal de Pasajeros.

A la luz de lo estipulado por la ley de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos (No.7762), El Consejo Nacional de Concesiones, mediante la sesión ordinaria número 01-07, con fecha 02 de febrero de 2007, acordó la suscripción de un Convenio con el Consejo Técnico de Aviación Civil, con el objeto de coadyuvar y colaborar en la preparación, elaboración y publicación del Cartel de licitación, en el proceso de adjudicación y suscripción del contrato de Concesión. Convenio que se suscribe en fecha 12 de febrero de 2007.

En el proceso de preparación de este Cartel, se elaboran los estudios de factibilidad al proyecto de Concesión y las consultas o trámites requeridos por instituciones participantes en el proceso, como son ARESEP y SETENA; documentos que constan en el expediente administrativo que se abre para este proceso.

1.2 INTRODUCCION AL CARTEL

El Cartel se divide en dos secciones. La primera parte, integrada por los Capítulos del 1 al 11, que corresponde a las reglas del proceso de Licitación y contiene toda la información respecto a los principios y procedimientos que rigen este proceso, las formas de comunicación hacia y desde la Administración Concedente y los requisitos formales y esenciales que debe cumplir el oferente para que su oferta sea considerada elegible y el Sobre de su oferta financiera sea abierto y evaluado. En esta sección se describe además, el sistema de evaluación técnica y económica de las ofertas, así como el procedimiento y requisitos para la formalización del Contrato.

La segunda parte del Cartel, integrada por los Capítulos del 12 al 30 incluyendo los anexos correspondientes, contiene el proyecto de Contrato, que de conformidad con la legislación costarricense, debe incluirse como parte del Cartel y que los oferentes se obligan a suscribir con la sola presentación de su oferta a este concurso. Este proyecto de Contrato puede además presentarse a las instituciones financieras para la emisión de los documentos que se solicitan como apoyo de la solvencia y capacidad financiera del oferente.

Los oferentes podrán solicitar aclaraciones y/o modificaciones de todas las secciones del Cartel, las cuales serán tramitadas y contestadas según se detalla en la sección correspondiente del mismo. Es el interés de la Administración proporcionar a los oferentes toda la información que requieran para una adecuada comprensión de los requisitos del Cartel y del negocio que se plantea, por lo que además de los sistemas señalados, se pone a disposición de los oferentes toda la documentación que sirvió de base para este concurso y la posibilidad de concurrir a las reuniones de oferentes que al efecto convocará la Administración Concedente, así como la

posibilidad de solicitar reuniones individuales con la Administración o sus consultores, con el fin de que este proceso se vea fortalecido con la participación activa de los posibles oferentes, dentro de los principios de transparencia, publicidad, eficiencia, igualdad y libre competencia, que orientan este procedimiento y la actuación de los funcionarios y consultores de la Administración que están a su cargo.

El Proyecto y su proceso de contratación, se enmarca dentro del régimen jurídico costarricense previsto para la Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos. Este procedimiento se rige por la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos, en adelante también denominada LCOP y su Reglamento (RCOP), así como por los principios generales que rigen la contratación administrativa en Costa Rica.

Las instalaciones actuales de la Terminal de pasajeros serán utilizadas para la atención de pasajeros locales y de pasajeros internacionales de la aviación general y ejecutiva. Estas instalaciones continuarán siendo administradas por la Administración Concedente. Todos los pasajeros internacionales de vuelos comerciales regulares y no regulares (charters) serán atendidos en la nueva terminal internacional.

1.3 OBJETIVO DE LA LICITACIÓN

El presente Cartel de Licitación establece y delimita las condiciones de participación en la licitación pública internacional para el Proyecto de Concesión para el Diseño, Construcción, Operación y Mantenimiento de la Nueva Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós (AIDO), en Liberia, Guanacaste, en adelante también denominado “el Proyecto”, promovida por el Consejo Nacional de Concesiones, en adelante también denominado el CNC, órgano adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transportes de Costa Rica, en adelante también denominado MOPT.

El objetivo del Proyecto lo constituye el diseño, la construcción, la operación y el mantenimiento de un edificio de Terminal Internacional, así como instalaciones conexas que incluyen entre otras cosas, el acceso terrestre, la circulación de vehículos, estacionamientos, acera para la salida y entrada de pasajeros a la nueva Terminal, procesamiento de pasajeros para el inicio, continuación o finalización de los viajes, procesamiento de documentación y pasajes, manejo de equipajes (documentación y reclamo), controles gubernamentales y seguridad, traslado de pasajeros a las aeronaves y concesiones comerciales.

Las obras a realizarse se desarrollarán en una parte del terreno propiedad del Estado con matrícula de folio real número sesenta y cinco mil treinta cero cero, situado en el Distrito primero, Liberia; Cantón primero, Liberia; Provincia de Guanacaste, con una medida de cuatrocientos ochenta y cinco mil trescientos veinticuatro metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, plano catastrado número G - novecientos noventa y cinco mil cincuenta y siete - mil novecientos noventa y uno, con que cuenta el Consejo Técnico de

Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, para el desarrollo de la infraestructura aeroportuaria en el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós, de la ciudad de Liberia, Provincia de Guanacaste.

Al Concesionario le será entregado para la ejecución del objeto del presente Concurso y sus futuras ampliaciones, dentro de los linderos del Aeropuerto, un terreno ubicado al Este de la actual Terminal de Pasajeros de 145 metros de ancho por 500 metros de largo (aproximadamente 72.500 m²).

El terreno se entregará en las condiciones actuales, siendo responsabilidad del Concesionario su preparación y acondicionamiento para el cumplimiento de lo establecido en las Bases de Licitación. La Concesión se otorgará por un plazo máximo de veinticinco (25) años y ocho (8) meses, salvo los supuestos debidamente regulados en este cartel y el contrato de Concesión que admitan la prórroga del plazo.

El Concesionario deberá diseñar, financiar, construir y acondicionar las obras descritas en este Cartel y hacerse cargo de su administración, operación y mantenimiento durante el plazo de la Concesión y en caso de darse prórrogas del plazo, durante el tiempo que se prorrogue.

Al inicio del Proyecto, el Concesionario deberá construir un área operativa para la atención de 1.500 pasajeros por hora en ambas vías, con un área de construcción mínima de 13.500 metros cuadrados, que incluye únicamente las zonas destinadas a: filas de documentación, de circulación y despedida, de control de pasaportes de pasajeros de salida, de seguridad de rayos X, salas de embarque para pasajeros, de control de pasaportes de pasajeros de llegada, de entrega de equipajes libres sin bandas de reclamos y oficinas de Gobierno.

El Concesionario deberá proveer como mínimo las siguientes áreas:

- Accesos terrestres, incluyendo la circulación de vehículos.
- Estacionamientos de vehículos, busetas y buses.
- Acera de llegada y salida de pasajeros.
- Área de filas de documentación.
- Área de circulación y despedida.
- Facilidades en las áreas públicas y estériles tales como concesiones comerciales, teléfonos, módulos de información, servicios sanitarios, servicios bancarios, etc.
- Mostradores de aerolíneas para chequeo de pasajeros.
- Mostradores de servicio de las aerolíneas.
- Oficinas para las aerolíneas.

- Oficinas para operaciones de aerolíneas.
- Instalaciones especiales para chequeo de grupos y vuelos charters.
- Sistemas automatizados para el manejo de equipajes de salida y de entrada.
- Área de control de pasaportes de pasajeros de salida.
- Área de seguridad rayos X.
- Salas de embarque para pasajeros.
- Sala de espera VIP.
- Área de control de pasaportes de pasajeros de llegada.
- Área de entrega de equipajes libre sin bandas de reclamo.
- Oficinas de Gobierno.
- Enfermería.

El Concesionario se obliga a realizar durante la vigencia de la Concesión, las inversiones necesarias para mantener los niveles de calidad y servicio que se mencionan adelante. Dentro de dicha obligación, el Concesionario será responsable por la planeación, el diseño, la ejecución y el financiamiento de estas inversiones, bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo.

El planeamiento de las ampliaciones de la nueva Terminal de pasajeros, hasta el término de vigencia de la Concesión, se deberá hacer en períodos de cinco años o cuando la demanda de la Terminal llegue al 60% de su capacidad, lo que ocurra primero. Las inversiones deberán ejecutarse para el cumplimiento de los requerimientos de las instalaciones e infraestructura aeroportuaria, utilizando las normas y métodos recomendados por la OACI, la FAA y la IATA, según corresponda.

A cambio del diseño, construcción, operación y mantenimiento del área operativa inicial de 13.500 m² y de las futuras áreas operativas, el Concesionario recibirá durante el período de la Concesión, una contraprestación a pagarse por medio de una porción del impuesto de salida que pagan los pasajeros por uso de la nueva Terminal Internacional, monto que deberá estar dentro de un rango entre siete (US\$7,00) y nueve (US\$9,00) dólares, que corresponde a parte del monto que el Consejo Técnico de Aviación Civil, recibe por la Ley No 8316, Ley Reguladora de los Derechos de Salida del Territorio Nacional.

Aparte de estos ingresos, el Concesionario tendrá derecho a cobrar la tarifa fijada por el servicio de puentes de abordaje y las retribuciones por alquiler de áreas comerciales dentro de la Terminal de Pasajeros y fuera de la misma pero siempre respetando el área dada en concesión.

Como su contraprestación a favor de la Administración Concedente, el Concesionario deberá pagar el cinco por ciento (5%) de los ingresos brutos anuales que perciba por concepto de la tarifa de puentes de abordaje y explotación de las áreas comerciales que se construyan o habiliten por el Concesionario o mediante contrato con él, sea dentro o fuera de la nueva terminal de pasajeros e independientemente de quién o en qué forma facture y/o perciba los correspondientes pagos de los arrendatarios por el uso de dichas zonas comerciales, salvo en el caso en que estos ingresos sean percibidos directamente por la Administración.

1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La Administración pretende mediante este concurso público, mejorar sustancialmente la calidad y el nivel del servicio en las operaciones de la Terminal de Pasajeros del AIDO. Se espera que dichas mejoras, junto con la construcción de una nueva infraestructura de atención al pasajero, resuelvan las limitaciones en la capacidad para atender la demanda actual y futura.

La Administración ha decidido que las inversiones requeridas a largo plazo, se lleven a cabo en forma gradual, según sean necesarias de acuerdo a la demanda, para mantener niveles de calidad en el servicio, acordes con los estándares internacionales. De esta manera, el Concesionario no realizará las inversiones en infraestructura en una forma predeterminada, sino que el criterio dominante será el mantenimiento como mínimo, de los niveles de calidad de servicio C de IATA, con condiciones estables de flujo de pasajeros, con demoras aceptables y buen nivel de confort, en el entendido de que las inversiones requeridas se realizarán de acuerdo con la evolución de la demanda de acuerdo con la planificación quinquenal a realizar y respetando el porcentaje de ocupación antes expuesto.

Los objetivos propuestos con esta Concesión son entonces: mejorar la eficiencia operativa, la calidad de los servicios, el flujo de pasajeros con tiempos de espera razonables, dotar a los pasajeros de una infraestructura cómoda y segura, así como lograr la promoción internacional del AIDO, como puerta de entrada de turismo, mediante el desarrollo de unas instalaciones acordes con la demanda, para lo cual la Administración se propone contratar a un Concesionario de reconocida experiencia internacional en construcción y operación de terminales aeroportuarias internacionales, para que diseñe, construya, opere, mantenga, desarrolle y promueva el AIDO.

Las instalaciones actualmente en operación de la Terminal de Pasajeros del AIDO, así como las instalaciones aéreas del AIDO, permanecerán bajo el control y disposición exclusiva del Consejo Técnico de Aviación Civil, ya que el AIDO constituye un activo estratégico en el desarrollo turístico nacional, por lo que la Administración considera necesario mantener un nivel de control adecuado y razonable sobre esas instalaciones aeroportuarias.

Sin embargo, en etapa de explotación; la Administración Concedente valorará la posibilidad, de ampliar el objeto contractual para incluir en la Concesión el desarrollo, remodelación y

operación de la Terminal de pasajeros existente antes de la Concesión con el fin de que sea el Concesionario quien opere la dicha Terminal en lo que respecta a la atención de pasajeros locales y pasajeros de aviación corporativa (FBO).

Para que se lleve a cabo la ampliación del objeto contractual las partes deben cumplir con los requerimientos previos que indique la Ley número 7762 y dicha modificación deberá contar con el refrendo de la Contraloría General de la República.

En caso de acordar la modificación o ampliación del objeto de la Concesión, deben observarse los principios que regulan el equilibrio económico-financiero del contrato.

1.4.1 Aumentar la eficiencia, calidad, confort y la seguridad de los servicios y operaciones de la Terminal aeroportuaria

El Concesionario deberá incrementar el rendimiento, la eficiencia, la transparencia y la seguridad del AIDO, a través del mejoramiento del alcance y la calidad de los servicios para las aerolíneas, pasajeros y otros usuarios de la Terminal. Deberá lograr dichos objetivos, mediante un mejoramiento sustancial de la administración, dirección, coordinación y control de la Terminal. Los oferentes deben comprometerse con el mejoramiento de los estándares de servicio, de su calidad, el establecimiento de procedimientos de control y dirección, así como con la seguridad de la Terminal, todo de conformidad con los términos de este Cartel.

1.4.2 Contar con una infraestructura óptima para satisfacer la demanda creciente

El Concesionario deberá proveer una nueva Terminal de Pasajeros con instalaciones que permitan dotar al AIDO, de áreas de atención a los usuarios de forma cómoda y ágil, así como prestar su mantenimiento y realizar las expansiones para enfrentar y satisfacer los requisitos de la demanda. Con este fin, los oferentes deberán asumir el compromiso de mantener niveles de servicio acordes con los estándares internacionales de IATA, OACI y la FAA, según se establece en los términos de este Cartel y de realizar las inversiones requeridas en respuesta a las condiciones de la demanda. Asimismo, los oferentes deberán ejecutar los proyectos de expansión y mejora de la terminal, sin afectar sustancialmente las operaciones y las actividades normales del AIDO.

1.4.3 Promover internacionalmente el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós

Para lograr que el AIDO se posicione como gestor del desarrollo turístico nacional y puerto de entrada y salida para el turismo internacional, el Concesionario debe adquirir el compromiso de constituirse en promotor activo del Aeropuerto, procurando que más líneas aéreas operen

desde el Aeropuerto y que las aerolíneas que actualmente operan, incrementen los destinos y frecuencias de sus vuelos. Para ello, debe ofrecer servicios de calidad, de costo razonable y diseñar y ejecutar programas específicos de promoción del AIDO.

1.5 DEFINICIONES

Las expresiones, términos y siglas utilizados en este Cartel de la Licitación, así como en el Contrato de Concesión que se suscriba, tendrán el significado establecido en esta cláusula:

ACREEDORES: Se entenderá por Acreedores los que se presenten en el documento de Cierre Financiero, establecido en el Capítulo 16 de este Cartel o los que sean expresamente reconocidos formalmente como tales por la Administración Concedente a solicitud del Concesionario, por la relación directa de la deuda con la Concesión, dentro de lo que el Contrato permite.

ACI: Consejo Internacional de Aeropuertos “Airport Council International”.

ACTUACIONES PREPARATORIAS: Son las acciones realizadas por la Administración, respecto de los estudios generales, los estudios preliminares y los estudios de factibilidad para determinar si existe justificación: técnica, ambiental, económica y financiera, para sacar a concurso la Concesión de una obra pública.

ADJUDICATARIO: Persona física o jurídica privada, o un grupo de ellas (consorcio), en cuyo favor se ha dictado válidamente el acto de adjudicación de esta Licitación y dicho acto se encuentre firme.

ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE: Cuando en esta contratación se utilice el término de Administración Concedente, se entenderá que es el Poder Ejecutivo, constituido por el Presidente de la República y la Ministra de Obras Públicas y Transportes, quien por disposición del artículo 5.2 de la LCOP, actuará por medio del CNC, la Secretaría Técnica o cualquiera de sus dependencias, según competa, de conformidad con la Ley, los Reglamentos y Directrices que la regulan y este Cartel.

Se entenderá, para efectos de este contrato, que la administración concedente durante el proceso licitatorio y hasta el refrendo del contrato; así como en el periodo de transición, será el Consejo Nacional de Concesiones que, para fines de este proceso licitatorio, conformará una unidad ejecutora conformada por representantes del CNC y de CETAC.

Una vez dada la orden de inicio al Concesionario, en etapa de ejecución de la Concesión; se entenderá que la administración concedente es el Consejo Técnico de Aviación Civil, quien tendrá a su cargo la supervisión y fiscalización de este contrato de Concesión y en todo momento contará con la cooperación y apoyo del Consejo Nacional de Concesiones.

ADSCR: Average Debt Service Coverage Ratio (Razón promedio de cobertura del servicio de la deuda).

AEROPUERTO: Instalaciones de ingreso y salida de vehículos de transporte aéreo, pasajeros y mercancías, trasladadas por vía aérea.

AIDO: Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós.

ÁREA DE CONCESIÓN O ÁREA CONCESIONADA: El área o predio entregado al Concesionario para ejecutar y operar todas las obras definidas en este Contrato de Concesión, incluyendo los servicios básicos o públicos involucrados en la operación, las áreas comerciales en explotación, según lo especificado en este Cartel y en cualquier modificación legalmente aprobada por la Administración Concedente. El área concesionada será de 72.500 metros cuadrados para la construcción de la Terminal de Pasajeros y sus ampliaciones, la cual incluye parqueos y locales comerciales.

ARESEP: Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos.

CANON TOTAL POR LA EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS COMERCIALES DENTRO DEL AREA CONCESIONADA: Es el rubro que debe pagar el Concesionario a la Administración Concedente, durante el plazo de la concesión, sobre los ingresos brutos que obtenga por la explotación de las áreas comerciales que desarrolle el Concesionario dentro del área de terreno otorgada por la Administración Concedente para esta Concesión dentro y fuera de la nueva terminal de pasajeros y por el cobro de tarifa e puentes de abordaje.

CARTEL DE LICITACIÓN o CARTEL: Cartel de la Licitación Pública Internacional No.01-2007, promovida por el Consejo Nacional de Concesiones para la "Concesión de Obra con Servicio Público de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós", sus aclaraciones y modificaciones.

CERTIFICADO DE EXPLOTACIÓN O PERMISOS PROVISIONALES: La autorización que otorga el Consejo Técnico de Aviación Civil de acuerdo con los artículos 143 y siguientes de la Ley General de Aviación Civil para servicios de transporte aéreo, aviación agrícola, talleres de mantenimiento de aeronaves, fábricas de piezas o partes para las mismas, escuelas para la enseñanza aeronáutica, sus diferentes ramas y cualquier actividad lucrativa que el poder Ejecutivo juzgue necesario que debe contar con este tipo de autorización.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

CIERRE FINANCIERO: Es la formalización y firma, que brinda validez y hace ejecutivos los convenios de financiamiento entre el Concesionario y las entidades financieras que le financiarán el proyecto.

CNC: Consejo Nacional de Concesiones. Órgano de desconcentración máxima adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

CETAC: Consejo Técnico de Aviación Civil, adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CON SERVICIO PÚBLICO: Es el acto de la Administración, por el cual se contrata a la Sociedad Concesionaria el diseño, la planificación, el financiamiento, la construcción, el mantenimiento y la operación de la nueva Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós y sus obras conexas, prestando los servicios previstos en este Contrato a cambio de la contraprestación cobrada a los usuarios de la Terminal, o de los ingresos mínimos garantizados por la Administración Concedente o cualquier otra contraprestación permitida por este Contrato y la legislación vigente.

CONCESIONARIO: Es la Sociedad constituida con objeto de la concesión y de conformidad con la Ley de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos. Salvo que el contrato o la legislación vigente indiquen lo contrario, al hacerse referencia a derechos y obligaciones del Concesionario, deberá entenderse que se está haciendo referencia a derechos y obligaciones de la Sociedad Concesionaria, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que tiene la empresa adjudicataria o las empresas que integran el consorcio Adjudicatario con la Sociedad Concesionaria por las obligaciones derivadas del Contrato. Salvo que se indique lo contrario, los términos Concesionario y Sociedad Concesionaria, se utilizarán con el mismo significado.

CONSTRUCCIÓN O ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se entenderá por construcción de la Terminal los siguientes conceptos, sin que los mismos constituyan una lista taxativa para todos los efectos; construcción de las obras necesarias para la prestación de los servicios de la Concesión, incluyendo las áreas de la prestación de los servicios públicos o básicos al usuario, que se encuentran especificados en este Cartel, el lado terrestre de la Terminal: áreas comerciales, estacionamientos, zonas verdes, todo conforme las especificaciones contenidas en las bases técnicas del Cartel de Licitación y del Contrato.

CONTRAPRESTACIÓN: Son los ingresos obtenidos por la porción del impuesto de derecho de salida, que pagan los pasajeros que salgan por la nueva Terminal Internacional de Pasajeros y que se le asigna al Concesionario como retribución por sus servicios durante el período de la Concesión, monto que deberá estar dentro de un rango entre siete (US\$7,00) y nueve (US\$9,00) dólares que serán tomados de la porción de impuesto de salida que recibe el Consejo Técnico de Aviación Civil, por la Ley No. 8316, Ley Reguladora de los Derechos de Salida del Territorio Nacional.

CONTRATO: Documento de formalización de la adjudicación firmado con la Sociedad Concesionaria y el Adjudicatario, donde se estipulan las obligaciones y derechos de las partes,

así como demás reglas establecidas en el Cartel y las condiciones de la oferta, que regirán las distintas etapas de la Concesión y cuyas disposiciones se incluyen en el presente Cartel.

DESTRUCCIÓN DE LA OBRA: Efecto resultante de cualquier suceso que altere la obra sustancialmente, de tal manera que no sea posible reponerla a su estado inicial, sino construyéndola nuevamente en forma total o parcial.

DÍAS CALENDARIOS o DÍAS NATURALES: Todos los días del año, sean o no laborales.

DÍAS HÁBILES: Todos los días de lunes a viernes, ambos inclusive, salvo los feriados por Ley o declarado asuetos por el Gobierno de Costa Rica.

DÓLARES: Se entenderá por dólares la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

EIA: Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la SETENA para este proyecto. Estudio técnico que permite identificar y predecir los efectos sobre el ambiente que ejercerá una determinada actividad, obra o proyecto, cuantificándolo y ponderándolo para conducir a un dictamen que apruebe o rechace el proyecto, así como las recomendaciones para que se enmienden las fallas en que se hubiere incurrido. Incluye los efectos específicos, la evaluación global de los mismos, las alternativas de mayor beneficio ambiental, un programa de control y minimización de los efectos negativos y un programa de monitoreo.

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

ESTUDIOS GENERALES: De conformidad con la Ley y su Reglamento, en el ámbito de Concesión de Obra Pública, son aquellos estudios técnicos destinados a determinar si existe suficiente evidencia técnica, social y económica que justifique la realización de un proyecto mediante el mecanismo de la Concesión. Sobre la base de los estudios generales, el CNC o la institución competente resolverán si se efectúan los estudios preliminares.

ESTUDIOS PRELIMINARES: De conformidad con la Ley y su Reglamento, en el ámbito de Concesión de Obra Pública, son aquellos estudios técnicos destinados a identificar las alternativas de solución de la necesidad por resolver; analizar las posibles soluciones con respecto a sus probables beneficios, costos, beneficiarios, problemas institucionales y financieros y otros aspectos relevantes para determinar la viabilidad de un proyecto de Concesión.

EXPLOTACIÓN O ETAPA DE EXPLOTACIÓN: Se entenderá por explotación de la obra, la operación de las obras e instalaciones, la conservación o manutención de las obras o

instalaciones, la prestación de los servicios básicos y complementarios y otros servicios. La etapa de explotación da inicio con la Puesta en Servicio de la Terminal.

FAA: Administración Federal de Aviación del Gobierno de los Estados Unidos de América “Federal Aviation Administration”.

GASTO TOTAL PROYECTADO: Erogaciones totales de dinero, que por un determinado período, la Administración estima realizará el Concesionario para cumplir con el objeto de la Concesión.

GCR: Gobierno de la República de Costa Rica.

IATA: Asociación Internacional de Transporte Aéreo (International Air Transport Association).

INGRESOS BRUTOS DE LA CONCESION: Son todos los ingresos producidos por la Concesión, que incluyen los ingresos por cobro de la porción del impuesto de salida por contraprestación que corresponde al Concesionario, los ingresos por la tarifa de puentes de abordaje, los ingresos comerciales, los ingresos obtenidos por otros servicios y la prestación de servicios solicitados por terceros y los generados por la contratación del uso y disfrute de las edificaciones y áreas comerciales que se desarrollen como producto de la concesión, fuera de la nueva Terminal de Pasajeros.

INGRESOS COMERCIALES: Son los ingresos que obtenga el Concesionario como producto de la explotación de las áreas comerciales desarrolladas dentro del área concesionada y por alquiler de locales comerciales y prestación de servicio de estacionamiento, según tarifa fijada con base en los precios de mercado sea dentro o fuera de la nueva Terminal de Pasajeros.

INGRESOS POR TARIFAS: Los ingresos que obtenga por la prestación del servicio de puentes de abordaje.

ITEO: “Inspección Técnica de Explotación de Obra”. Corresponde a la unidad designada por la Administración Concedente que tendrá a cargo la inspección durante el período de explotación de la Concesión, en todo lo referente a las actuaciones del Concesionario relacionadas con el Contrato.

ITO: “Inspección Técnica de la Obra”. Corresponde a la unidad designada por la Administración Concedente que tendrá a cargo la inspección y verificación del proceso de diseño definitivo, estudios técnicos, especificaciones técnicas, planes técnicos y construcción de la obra. Estas facultades las podrá ejercer el ITO en todos los lugares en que el

Concesionario prepare, fabrique u obtenga los materiales y elementos que va a incorporar a la obra.

LCOP: Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos, Ley No 7762 del 22 de mayo de 1998.

LEGISLACIÓN APLICABLE: Por legislación aplicable se entenderá todo el ordenamiento jurídico costarricense.

LGAP: Ley General de Administración Pública, Ley No 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas.

LGAC: Ley General de Aviación Civil, Ley No 5150 y sus reformas.

LICITACION: Se entenderá por Licitación la Licitación Pública Internacional No 01-2007 para la Concesión de Obra con Servicio Público de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós y sus obras conexas o lado terrestre: áreas comerciales, estacionamientos y cualquier otro servicio de apoyo en tierra.

LRAC: Ley sobre la Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, No. 7727 de 14 de enero de 1998.

LOCALES O ÁREAS COMERCIALES: Espacios destinados para la ejecución de actividades comerciales dentro del área concesionada de terreno.

MANTENIMIENTO: Corresponde a las actividades necesarias para que las obras o instalaciones mantengan o recuperen el nivel de servicio para las cuales fueron proyectadas, de conformidad con las normas y especificaciones definidas en las bases técnicas del Cartel y del Contrato. También se entiende dentro de este concepto las medidas preventivas necesarias para evitar el deterioro de las obras o instalaciones.

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

MPOA: Manual de Procedimientos Operativos del Aeropuerto.

OACI: Organización de Aviación Civil Internacional.

OFERTA U OFERTA DEL ADJUDICATARIO: El conjunto de documentos conformados por la oferta técnica y la oferta económica presentadas por el Adjudicatario, así como la documentación complementaria y las aclaraciones presentadas luego del acto de apertura de las ofertas y que se tendrá por incorporada al Contrato, en todo aquello que no se contraponga.

OFERENTE: El consorcio, persona jurídica o física que presente formal oferta dentro del plazo señalado en el Cartel para esta Licitación.

OPERADOR: Es el responsable de la operación del área concesionada del Aeropuerto y el garante del Plan de Operación y Mantenimiento definido en la cláusula 6.11.3 del presente Cartel.

ORDEN DE INICIO: La Orden de Inicio constituye el acto formal dictado por la Administración Concedente, mediante el cual, previo al cumplimiento de las condiciones precedentes para estos efectos y de los requisitos del Período de Transición, se autoriza al Concesionario para que inicie la construcción de las obras y empieza a correr el plazo de la Concesión.

OTROS SERVICIOS: Son todos aquellos servicios que se encuentren desarrollados dentro de la Terminal de Pasajeros, que el Concesionario decida realizar y que autorice previamente la Administración Concedente.

PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN: Es el período comprendido entre la Orden de Inicio y la Puesta en Servicio del proyecto, plazo que en el presente Contrato será de entre seis (6) y ocho (8) meses, según lo propuesto por el Concesionario en su oferta.

PERÍODO DE TRANSICIÓN: Plazo máximo de cinco (5) meses calendario, que se le otorga al Concesionario para el cumplimiento de las condiciones precedentes del Contrato, el cual rige a partir de la comunicación formal por parte de la Administración Concedente del refrendo del Contrato por parte de la Contraloría General de la República y finaliza con la emisión de la Orden de Inicio del período constructivo.

PGA.: Plan de Gestión Ambiental, preparado por el Concesionario con base en el Estudio de Impacto Ambiental y debidamente aprobado por la SETENA.

PRESUPUESTO OFICIAL: Monto establecido en el Cartel de Licitación como estimación del costo inicial de las obras a construir y su equipamiento, al día de Puesta en Servicio estimado en dieciséis millones de dólares (US\$16.000.000,00).

PROYECTO: Cuando no tenga otra palabra calificativa que lo acompañe, significa la forma en que ha sido concebida la Concesión para el Diseño, Construcción, Operación y mantenimiento de la Nueva Terminal Internacional de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós, cuyas características y condiciones se establecen en el Cartel y en el Contrato.

PUESTA EN SERVICIO: Fecha de inicio de la operación de la nueva Terminal Internacional de Pasajeros.

REFRENDO: Acto jurídico por medio del cual la Contraloría General de la República aprueba el contrato firmado por las partes. Este acto confiere eficacia al contrato y antes de ser otorgado prohíbe expresamente cualquier acto de ejecución contractual. Es aplicable aun a las modificaciones parciales que puedan llegar a pactarse en el futuro, independientemente de su estimación económica.

REGLAMENTO o RCOP: Reglamento a la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos No DE-27098-MOPT, publicado en el Alcance número 27 de La Gaceta número 115 del martes 16 de junio de 1998 y sus reformas.

RTM: Requisitos Técnicos Mínimos, parámetros mínimos de calidad que el Concesionario debe mantener para el diseño, construcción, reparación, mantenimiento y operación de la nueva Terminal de Pasajeros.

SALA DE DOCUMENTACIÓN “DATA ROOM”: Sala de datos virtual de acceso a todos los interesados que adquieran el Cartel de Licitación. Tiene como finalidad que todos los interesados puedan tener acceso a la información relevante para este concurso.

SERVICIOS PÚBLICOS O BÁSICOS: Todos aquellos que comprenden el objeto específico de la Concesión y que sean esenciales para la misma. Estos servicios se encuentran descritos en el Capítulo 18 de este documento.

SERVICIOS COMERCIALES: Corresponde a los servicios que podrá explotar el Concesionario dentro del área concesionada y que no son regulados por la ARESEP.

SERVICIOS SOLICITADOS POR TERCEROS: Son todos aquellos servicios que solicitados por terceros que autorice previamente la Administración Concedente. Para todos los efectos, se considerará que los ingresos obtenidos por servicios a terceros forman parte de los ingresos comerciales de la Concesión.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Los servicios adicionales que el Concesionario preste de conformidad con el presente cartel de licitación y el contrato de Concesión.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental, órgano adscrito al MINAE que aprueba los Estudios de Impacto Ambiental (EsIA) y aprueba el respectivo Plan de Gestión Ambiental (PGA).

SOCIEDAD ANÓNIMA NACIONAL: Sociedad Anónima constituida por el Adjudicatario con el propósito único de ejecutar y realizar el Contrato de Concesión, cuyo objeto y características están determinadas en la LCOP y en el mismo Contrato, también denominada Sociedad Concesionaria.

SOCIEDAD MATRIZ O SOCIEDAD DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL, TAMBIEN DENOMINADA “SOCIEDAD CONTROLANTE”: Se refiere a la sociedad o empresa propietaria del cien por ciento del capital social de la Sociedad Subsidiaria (Controlada), o que, teniendo menos del 100% de dichas acciones, tiene poderes de gestión o mayoría suficiente en los órganos de decisión de la empresa Controlada, los cuales le permiten la toma de decisiones por parte de ésta.

SOCIEDAD SUBSIDIARIA TAMBIEN DENOMINADA “SOCIEDAD CONTROLADA”: Se refiere a la sociedad que participa en la Licitación Pública Internacional 001-2007 como oferente o integrante del consorcio oferente y cuyas acciones pertenecen en el cien por ciento a la Sociedad Matriz o Controlante o que, teniendo ésta menos del 100% de dichas acciones, tiene poderes de gestión o mayoría suficiente en los órganos de decisión de la empresa Controlada, los cuales le permiten la toma de decisiones por parte de ésta. En caso de resultar adjudicada o de resultar el consorcio en el que participó adjudicado, la Sociedad Subsidiaria o Controlada constituirá, sola o en conjunto con los otros miembros del consorcio Adjudicatario, la Sociedad Anónima Nacional.

SOCIEDAD CENTRAL Y SUCURSAL DE LA MISMA: Se entiende por Sucursal, a efectos de la presentación de ofertas en la presente Licitación, a toda delegación de una persona jurídica que se establezca en Costa Rica, sin personalidad jurídica, patrimonio o capacidad de decisión propia, distintos de la Sociedad o Compañía Central. Podrá presentarse oferta a la presente Licitación Pública Internacional, por la sucursal de cualquier empresa nacional o extranjera, siempre que se cumpla con lo establecido al efecto en el presente Cartel.

TARIFA: Monto que se pagará al Concesionario por la prestación de los servicios sujetos a tarifa en la Terminal de pasajeros durante el período de la Concesión, según los términos establecidos en el Cartel de Licitación y en el Contrato de Concesión.

CAPÍTULO 2

ASPECTOS GENERALES

2.1 ESTIMACIÓN OFICIAL DEL COSTO DEL PROYECTO

Los estudios elaborados por la Administración Concedente, estiman que el costo del Proyecto en su inversión inicial, para la puesta en servicio de la Terminal en sus áreas operativas, es de dieciséis millones de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$16.000.000,00). Este monto incluye un rubro de quinientos mil dólares (US\$500.000,00) para dotar de mobiliario y equipo de oficina las dependencias de la Administración Pública que deben estar asentadas en el edificio de la Terminal de Pasajeros. El Concesionario deberá asumir el correspondiente mantenimiento y reposición de este mobiliario y equipo, durante todo el plazo de la Concesión.

La estimación oficial del Proyecto incluye un porcentaje de áreas comerciales y de estacionamientos básicas.

Sin embargo, por ser sólo inversión inicial, no incluye las obras de ampliación y acondicionamiento que deberán ser construidas durante el período de Concesión, las cuales deberán incluir el porcentaje de áreas comerciales y de estacionamiento proporcionales e incluir equipo, mobiliario y todo lo requerido para su operación.

La estimación oficial es únicamente una referencia para los posibles oferentes y no compromete de forma alguna a la Administración frente a los oferentes, el posible Concesionario o terceros. Los oferentes tendrán la obligación de hacer sus propias estimaciones de costos, por su cuenta y riesgo, de conformidad con los términos de este Cartel.

2.1.1 Costo de la oferta

Correrán por cuenta del oferente todos los costos directos e indirectos asociados a la preparación y presentación de su oferta, incluyendo, pero no limitado, a los gastos de investigación, desarrollo, presentación de la oferta y demás gastos antes de la firma del Contrato, en caso de resultar adjudicado. La Administración no se hace responsable, en ningún caso, de estos costos; incluyendo el caso de rechazo de cualquiera o todas las propuestas, la cancelación de esta Licitación, o cuando no se logre el cierre financiero por causas que no sean atribuibles a la Administración.

Para efectos del Contrato de Concesión que se llegue a formalizar, la Administración no considerará como costos del Proyecto aquellos en los que incurra el Concesionario antes de la firma del Contrato.

2.1.2 Costo del Cartel de Licitación

Los posibles oferentes deben depositar un monto total de US\$500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones), para cubrir el costo de este Cartel.

2.2 INSCRIPCIÓN DE DATOS DE LOS POSIBLES OFERENTES

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al retiro del Cartel, los posibles oferentes tendrán la obligación de llenar y entregar a la Administración Concedente el registro "Formulario de Acreditación del Potencial Oferente" (FORMULARIO 1 del anexo 1), que les será entregado en el momento de la compra del Cartel con la siguiente información:

1. Nombre del posible oferente.
2. Nombre del representante del posible oferente en la ciudad de San José, Costa Rica.
3. Teléfono del posible oferente y de su representante en San José, Costa Rica.
4. Fax del posible oferente y de su representante en San José, Costa Rica.
5. Dirección Electrónica del posible oferente y de su representante en San José, Costa Rica.

2.3 FORMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE LOS POSIBLES OFERENTES Y LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

Para efectos de comunicarse con los oferentes, cada uno de ellos deberá designar un representante en la ciudad de San José, Costa Rica, e indicar con precisión un domicilio, con el fin de establecer claramente la persona y dirección a la cual deberán remitirse las notas, circulares, notificaciones o avisos durante el proceso de licitación. Las comunicaciones se tendrán como formalmente entregadas en la dirección indicada por el posible oferente, independientemente de que la reciba personalmente el representante o cualquier otra persona que en el sitio se encuentre.

Posteriormente, si así lo desean, los posibles oferentes podrán señalar otras direcciones para notificaciones, las cuales serán acordadas expresamente entre la Administración Concedente y el potencial oferente, incluyendo facsímiles u otros medios electrónicos para recibir avisos y otras comunicaciones que podrán ser utilizadas por la Administración Concedente siempre y cuando resulten confiables y no comprometan la buena marcha del proceso y la validez de los actos y resoluciones que se comuniquen.

Toda comunicación por escrito a la Administración Concedente, para que sea acreditada y salvo que se indique lo contrario en otra sección del Cartel, deberá estar dirigida a la Secretaría Técnica del CNC, Licitación de la Concesión de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós, a la siguiente dirección: Consejo Nacional de Concesiones, segundo piso Edificio EQUUS, frente a la Facultad de Derecho de la UCR, San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Dicha correspondencia deberá contar con la razón de recibo de la Secretaría Técnica de Concesiones.

En los casos en que dichas comunicaciones establezcan plazos perentorios, dichos plazos empezarán a correr a partir del día siguiente de la recepción de dicha comunicación.

Para que se consideren como comunicaciones válidas de la Administración Concedente, las mismas deberán ser firmadas por el Gerente asignado por el CNC para el proyecto o por el Secretario Técnico del CNC.

2.3.1 Idioma de las comunicaciones

Todas las comunicaciones, tanto las que realicen los potenciales oferentes como las que sean emitidas por la Administración Concedente, deberán ser realizadas en idioma español para que sean consideradas como comunicaciones válidas. En caso de comunicaciones en otros idiomas, las mismas se acompañarán de su correspondiente traducción al español, prevaleciendo para todos los efectos legales la traducción al español.

La Administración se reserva el derecho de ordenar la traducción de aquellos documentos o peticiones, que le sean entregados por los potenciales oferentes en otros idiomas distintos al español. Su costo correrá por cuenta del oferente. En estos casos, prevalecerá la versión en español que obtenga la Administración Concedente. Esta disposición será de aplicación en la etapa del Contrato, luego de que el acto de adjudicación adquiera firmeza.

CAPÍTULO 3

ACLARACIONES Y MODIFICACIONES AL CARTEL

3.1 PROPUESTAS Y OBSERVACIONES DE LOS POSIBLES OFERENTES

La Administración Concedente podrá solicitar a los oferentes y recibir de ellos, proposiciones y observaciones sobre el texto final del Cartel de Licitación, durante un plazo cuarenta y cinco días hábiles, contados a partir de la publicación del cartel. Sin embargo, la Administración Concedente tendrá la decisión final sobre los asuntos sometidos a su consideración. En todo caso, la Administración Concedente dará respuesta a cada una de las solicitudes y fundamentará debidamente la denegatoria en aquellos casos que proceda.

3.1.1 Aclaraciones y modificaciones al Cartel de la Administración Concedente

La Administración Concedente podrá aclarar o modificar las condiciones o especificaciones del Cartel de esta licitación, de oficio o a solicitud de los potenciales oferentes, en cuyo caso se seguirán los procedimientos establecidos en este Cartel.

Se tendrán como válidas únicamente aquellas modificaciones aceptadas por la Administración Concedente, que sean debidamente comunicadas en el Diario Oficial La Gaceta. En dicho Diario aparecerá el aviso correspondiente, con indicación del lugar en el que los posibles oferentes podrán retirar las modificaciones al Cartel acordadas.

3.1.2 Comunicación de las aclaraciones y modificaciones al Cartel

- Cuando se trate de simples aclaraciones solicitadas o acordadas de oficio por la Secretaría Técnica, que no impliquen modificación al Cartel de esta licitación, la Administración Concedente las incorporará de inmediato al expediente y las comunicará por escrito a todos los interesados inscritos, mediante nota dirigida y entregada en el lugar señalado para notificaciones por los oferentes.
- Cuando se trate de modificaciones al Cartel, la Administración Concedente las comunicará por escrito a todos los interesados inscritos, mediante nota dirigida y entregada en el lugar señalado para notificaciones por los oferentes y publicará un aviso en "La Gaceta" con al menos diez (10) días hábiles antes de la fecha establecida para el acto de apertura de las ofertas.
- En los casos en que, a juicio de la Administración Concedente, las modificaciones introduzcan una alteración importante en la concepción original del objeto de la Concesión, ésta comunicará la modificación por los medios señalados en el párrafo

anterior y ampliará la fecha para el acto de apertura de las ofertas en al menos treinta (30) días hábiles.

3.1.3 Solicitudes de aclaración o modificación por vía de correo electrónico

Las solicitudes de aclaraciones o modificaciones al Cartel, podrán presentarse y contestarse vía correo electrónico. Sin embargo, para que se considere oficial, deberá presentarse el documento para su correspondiente recibo en las oficinas que los posibles oferentes y la Administración Concedente hayan señalado. La solicitud deberá dirigirse en forma escrita a la Secretaría Técnica del CNC, dentro de los tres días hábiles siguientes.

Toda comunicación vía electrónica que sea recibida o emitida por los representantes de la Administración Concedente, será impresa y se incorporará al expediente administrativo.

3.1.4 Responsabilidad de la Administración frente a las aclaraciones y modificaciones al Cartel

La Administración Concedente se reserva por motivos de interés público, legalidad o conveniencia y sin responsabilidad alguna de su parte por costos, daños y/o perjuicios incurridos por cualquier posible oferente o interesado, el derecho de cambiar fechas, calendarios, procesos y requisitos descritos en este Cartel o cambiar los límites y alcances del Proyecto, o cancelar este concurso en su totalidad.

3.2 REUNIONES PRE-OFFERTA

La Administración Concedente citará a los potenciales oferentes a una o varias reuniones, previas a la fecha de presentación de las ofertas con el objeto de explicar las metas y procedimientos de esta Licitación y el contenido del paquete de información relevante disponible para los oferentes. Asimismo, estas reuniones podrán ser utilizadas para discutir las proposiciones, observaciones, aclaraciones y modificaciones hechas al Cartel por los posibles oferentes, o por la Administración Concedente, según corresponda, o distribuir material o información que la Administración Concedente considere de utilidad para la preparación de las ofertas. Durante estas reuniones los posibles oferentes podrán hacer los comentarios y las proposiciones sobre el proceso que consideren pertinentes, o las preguntas que deseen plantear.

3.2.1 Convocatoria a las reuniones pre-oferta

La Administración Concedente convocará a todos los potenciales oferentes a la dirección de su representante en la ciudad de San José, Costa Rica, formalmente, con al menos ocho días (8) hábiles de anticipación, indicando la fecha, la hora, el lugar y los asuntos que se tratarán en la reunión.

3.2.2 Preguntas y comentarios en las reuniones pre-oferta

Los posibles oferentes podrán hacer preguntas en las reuniones pre-oferta a los representantes o consultores de la Administración Concedente, quienes responderán las preguntas en ese mismo momento o posteriormente en forma escrita. La Administración Concedente podrá solicitar al potencial oferente que someta la consulta formalmente y por escrito.

Los asuntos discutidos en las reuniones pre-oferta, así como las conclusiones, respuestas o análisis, no son vinculantes para la Administración Concedente, quien se reserva el derecho sobre la toma de decisiones en relación con el texto y los requisitos del Cartel.

Si de las reuniones formales se generan aclaraciones y/o enmiendas al Cartel, las mismas solo serán válidas y vinculantes, si son comunicadas por escrito a los posibles oferentes a través de los medios y el procedimiento establecido en este Cartel.

3.2.3 Reuniones individuales con los potenciales oferentes

Los oferentes, individualmente, podrán solicitar a la Administración Concedente que se realicen reuniones con los funcionarios y asesores de la Secretaría Técnica a cargo del proyecto, con el objeto de profundizar sus consultas o sugerencias. En virtud del principio de transparencia, publicidad e igualdad en el trato, que la Administración y los posibles oferentes se comprometen a respetar durante todo el proceso, nada de lo establecido en estas reuniones individuales será vinculante para la Administración Concedente, salvo que como producto de las mismas, se genere una aclaración o modificación al Cartel que a juicio de la Administración deba realizarse, en cuyo caso, para que tenga validez, la misma deberá ser comunicada a todos los posibles oferentes por los medios y el procedimiento establecido en este Cartel. Estas reuniones serán solicitadas por escrito vía fax con indicación de la información indicada en el FORMULARIO 20 del anexo 1.

3.3 CARTEL DEFINITIVO

La Administración, producto de las reuniones preoferta, solicitudes de aclaración y modificación del Cartel por parte de los posibles oferentes y de la revisión integral que ha

hecho del mismo, preparará la última versión del pliego de condiciones. Este Cartel en su versión definitiva, será entregado a los posibles oferentes, siendo estos responsables de obtenerlo y sujetarse a sus disposiciones sobre cualquier otra versión previa del mismo.

CAPÍTULO 4

SALA DE DOCUMENTACIÓN

4.1 SALA DE DOCUMENTACIÓN

La Administración Concedente pondrá a disposición de los potenciales oferentes una Sala de Documentación con información relevante para el Proyecto. Esta sala de documentación podrá ser física o virtual.

El acceso a la Sala de Documentación será administrado de conformidad con la Guía de Usuarios de la Sala de Documentación del Consejo Nacional de Concesiones y sus formularios de solicitud, que deberán presentarse con la antelación que en la Guía se indica en el anexo 3.

4.1.1 Información en la Sala de Documentación

La Sala de Documentación contará con la información y documentos que de seguido se detallan, sin perjuicio de que se incorporen nuevos elementos, de oficio o a solicitud de los posibles oferentes, en caso de considerarse esenciales por parte de la Administración Concedente para la formulación de las ofertas. En todo caso, su incorporación a la Sala de Documentación será comunicada por los medios indicados en este Cartel a los posibles oferentes.

- Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos No.7762.
- Reglamento General a la Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos No.27098-MOPT.
- Ley de Contratación Administrativa
- Reglamento General a la Ley de Contratación Administrativa No. 25038-H.
- Ley General de Aviación Civil No 5150 y sus reformas.
- Estudio elaborado por la empresa SOFREAVIA
- Estudio de factibilidad para la Concesión de Obra con Servicio Público de la Terminal Internacional de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós.
- Consultas a las entidades públicas participantes
- Estudio ambiental presentado a SETENA
- Expediente administrativo que contiene antecedentes del presente Cartel de licitación.

- Con el fin de ordenar y optimizar su uso, la Sala de Documentación podrá visitarse solamente previa cita, de conformidad con la Guía de Usuarios que se anexa (Anexo 3). La solicitud de reservación deberá enviarse a la Administración Concedente al número de fax (506) 253-0852.

4.2 DOCUMENTOS DE CONSULTA ESENCIAL POR EL OFERENTE

El oferente deberá de previo a realizar su oferta, consultar por su cuenta los siguientes documentos:

- Anexos 1 al 18 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional de OACI.
- Manual de Diseño de Aeródromos (Doc. 9157) de OACI.
- Manual de Planificación de Aeropuertos (Doc. 9184) de OACI.
- Manual de Servicios de Aeropuertos (Doc. 9137) de OACI.
- Manual de Sistemas de Guía y Control del Movimiento en la Superficie (Doc. 9476) de OACI.
- Airport Development Reference Manual de la International Air Transport Association (IATA).
- Regulaciones de Federal Aviation Administration (FAA) Parte 139, Certificación y Operación de Aeropuertos proporcionando servicios a explotadores de aeronaves comerciales.
- Circulares de Federal Aviation Administration (FAA) de la serie 150 y sus referencias.
- Documento de la XVII Asamblea Ordinaria de la CLAC: Factores a considerar en la Concesión de aeropuertos, Tarea número 9 del Programa de Trabajo de la CLAC (Nota de estudio presentada por el Comité Ejecutivo).

Los documentos señalados de la letra a) a la letra i), podrán ser consultados en la Biblioteca de la Dirección General de Aviación Civil.

Reglamentos, Normas y Manuales vigentes en Costa Rica relativos a:

- Construcciones
- Normas Sismo Resistentes
- Instalaciones Sanitarias
- Instalaciones Eléctricas

- Instalaciones Mecánicas
- Urbanismo
- Protección del Medio Ambiente

Los documentos antes citados, podrán ser consultados en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Todas las informaciones y detalles de negocios antes expuestos, se entregarán a los potenciales oferentes con carácter meramente informativo y no vinculante para la Administración

CAPÍTULO 5 OFERENTES

5.1 OFERENTES

Serán oferentes las personas físicas o jurídicas o grupos de ellas actuando en consorcio, que presenten ofertas de conformidad con los términos de este Cartel y la legislación costarricense, actuando directamente o por medio de un representante legalmente autorizado de conformidad con la legislación en materia de contratación administrativa.

5.1.1 Prohibición de Participación

No podrán participar en este proceso de licitación pública como oferentes, en forma directa o indirecta, ni posteriormente a su adjudicación, personas físicas y jurídicas que enumera el numeral 22 y bajo los criterios del 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa. En caso que la Administración Concedente tuviera por demostrada la violación al régimen de prohibiciones aquí detallado, la oferta será nula.

5.2 ANÁLISIS Y EVALUACIONES QUE CORRESPONDEN AL OFERENTE

Los oferentes serán los únicos responsables de hacer sus propios análisis y evaluaciones de las reglas del concurso y del potencial de ingresos, ganancias, gastos e ingresos de la Concesión, así como de la evaluación de la condición física del objeto concesionado, operación y demás elementos necesarios para tomar la decisión de presentar oferta formal al concurso y suscribir el Contrato en caso de resultar Adjudicatario.

Asimismo, los oferentes son los únicos responsables de obtener asesoría particular y satisfacer sus propias inquietudes sobre los aspectos legales, contables, tributarios, técnicos y de ingeniería, así como sobre todos los asuntos relacionados con esta licitación, incluyendo, pero no limitándose a lo siguiente:

El Cartel de Licitación y sus documentos anexos.

- Examen, revisión y verificación de cualquier información presentada por la Administración Concedente y/o sus asesores y consultores.
- Estudio de los terrenos en los que se llevarán a cabo las obras, así como las instalaciones adyacentes.

- Naturaleza de las operaciones y las condiciones generales y locales que afectarán el futuro uso y desarrollo de la Terminal de Pasajeros.
- Obligaciones, derechos y riesgos que asume con la presentación de la oferta y firma del Contrato.
- Análisis financiero y económico.
- Cualquier otro asunto que pueda ser de importancia para su participación como oferente y eventualmente como Concesionario.

Todo oferente es responsable de obtener toda la información necesaria para responder al Cartel y preparar y entregar la oferta final, sin que ello se limite a la información suministrada por la Administración Concedente. Por tanto, la Administración Concedente, sus funcionarios y asesores no hacen ninguna aseveración o garantía ya sea implícita o explícita, de hecho o por ley con relación a la exactitud o a lo exhaustivo de la información técnica de este Cartel o cualquier adicional, enmienda, anexos, materiales de la Sala de Documentación u otros documentos. La Administración Concedente, sus funcionarios y sus asesores o consultores, no serán responsables de ninguna acción, costo, pérdida, o inconveniencias que resulten del uso o dependencia exclusiva que haga el oferente del documento del Cartel, los documentos y la información en la Sala de Documentación, ni de otros anexos técnicos o históricos, datos, materiales o documentos entregados por cualquier persona con relación al Proyecto.

5.3 OFERTAS EN CONSORCIO

Podrán participar dos o más empresas reunidas en acuerdo de consorcio. Para tal efecto deberán acreditar, ante la Administración Concedente y en los documentos que conforman la oferta, la existencia de un acuerdo de consorcio con las formalidades exigidas por la normativa sobre Contratación Administrativa costarricense, en el cual se regulen, al menos, las obligaciones de las partes y su cuota de participación en el consorcio oferente.

Ningún miembro de las empresas integrantes del consorcio oferente, podrá tener actividades relacionadas con el transporte aéreo, transporte de pasajeros, carga o correo. Lo anterior debe quedar debidamente acreditado mediante declaración jurada incluida en el acuerdo de consorcio.

5.3.1 Responsabilidad Solidaria

El oferente o las partes en consorcio cuando participen así, responderán en forma solidaria ante la Administración Concedente, por todas las consecuencias derivadas de su participación en el consorcio, durante el procedimiento de licitación, en la etapa de condiciones previas a la firma del Contrato y durante la ejecución del Contrato.

5.3.2 Formulario a llenar en caso de consorcios

Para esos efectos, cuando se participe bajo la modalidad del consorcio, los miembros de este deberán llenar el FORMULARIO 2 del anexo 1.

5.3.2.1 Contenido mínimo del acuerdo de consorcio

Los oferentes que participen en consorcio, deberán aportar un acuerdo de consorcio, el cual deberá incluir, al menos las siguientes manifestaciones:

1. Los miembros del consorcio son solidariamente responsables de la presentación de la oferta así como la ejecución del Contrato, aporte de garantías requeridas y demás requisitos de la relación contractual con la Administración Concedente.
2. Los miembros aceptan y se someten incondicionalmente a las estipulaciones de la Ley costarricense, a los Tribunales de la República de Costa Rica y a los mecanismos de resolución alterna de conflictos previstos en el Capítulo 29 del Contrato.
3. El consorcio se reputará como un único centro de imputación de efectos jurídicos, actuando bajo la misma dirección y reglas comunes.
4. Los miembros del consorcio se comprometen, en caso de resultar Adjudicatarios, a constituir la Sociedad Anónima Nacional en los términos y condiciones estipulados en el Cartel y en las mismas proporciones de participación establecidas en el Consorcio, siendo solidariamente responsables con dicha Sociedad Anónima Nacional, durante todo el plazo de la concesión.
5. Porcentaje de participación con que cada uno de los miembros del consorcio participa en el mismo y que se obliga a suscribir y mantener en el capital social de la Sociedad Anónima Nacional exigido por este Cartel.
6. Proporción del aporte patrimonial exigido por este Cartel que cada empresa integrante del consorcio se compromete a aportar para la ejecución del Contrato. En caso de que se acredite la capacidad financiera de una empresa Matriz o Controlante, la responsabilidad solidaria de la Matriz o Controlante se limitará exclusivamente a la realización de este aporte patrimonial ofrecido exclusiva y directamente por la Subsidiaria oferente.
7. Lugar para notificaciones del consorcio.
8. Identificación de quien o quienes cuenten con poder para actuar válidamente en nombre del consorcio y de las personas físicas o jurídicas que lo integran. La acreditación del poder suficiente de los representantes de las personas físicas o jurídicas que integran el

consorcio, se hará mediante certificación notarial o de Registro Público correspondiente que acredite la existencia y vigencia de la personería jurídica.

5.3.3 Prohibición de cambios en el Consorcio

Salvo lo establecido en los incisos 7) y 8) de la cláusula anterior, los participantes en el consorcio no podrán agregar, retirar, efectuar cambios, o sustituciones en el acuerdo de consorcio dentro del período comprendido entre la presentación de la oferta y la fecha de suscripción del Contrato, bajo pena de que se tenga por descalificado el Consorcio o se deje sin efecto el acto de adjudicación a juicio de la Administración. De conformidad con la legislación aplicable y el contrato de concesión según sea el caso.

Asimismo, no podrá cambiarse la integración y proporciones accionarias de este grupo oferente dentro de la Sociedad Concesionaria, sino hasta después de suscrito el contrato, y en los términos previstos en el mismo.

5.4 PROHIBICIÓN DE OFERTAS CONJUNTAS

La Administración Concedente no aceptará la presentación de ofertas conjuntas en la forma en que lo entiende el artículo 39 de la Ley de la Contratación Administrativa.

5.5 FORMAS DE PARTICIPACIÓN

Las empresas extranjeras están facultadas para participar en la presente licitación pública internacional, a través de una participación directa, por medio de un representante de casas extranjeras o mediante la participación de una sucursal.

5.5.1 Participación a través de sucursal

En este caso la presentación de la empresa sucursal compromete en forma directa y total a su compañía matriz, por lo que se entiende que quien suscribe la oferta y asume todas las obligaciones derivadas del Cartel y del Contrato, lo hace también a nombre de la compañía matriz. El poder del representante de la sucursal deberá ser suficiente para comprometer en todos los extremos anteriores a la compañía matriz.

Para estos efectos se entenderá como sucursal el establecimiento mercantil geográficamente ubicado en un país distinto a aquel en el que se encuentra la compañía matriz. El objeto social

de la sucursal debe establecer claramente que se trata de una sucursal de la compañía matriz y el capital de la sucursal debe pertenecer en un cien por ciento a la compañía matriz.

5.5.2 Participación de subsidiarias

En caso de que el oferente o uno de los miembros del consorcio oferente sea una empresa Subsidiaria o Controlada por otra, para acreditar la experiencia técnica y capacidad financiera de su empresa matriz, o de una Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, según se ha definido en este Cartel, deberá cumplir con los siguientes requisitos, los que deberán quedar constando en el FORMULARIO 3 del anexo 1, que se presentará dentro de la oferta.

1. Que se cumpla estrictamente con lo definido para Empresa Matriz o Controlante y Subsidiaria o Controlada, en el presente Cartel. En este sentido, lo que a la Administración le interesa es que sean parte del mismo grupo empresarial, entendiendo por grupo empresarial cuando la totalidad o mayoría suficiente de las acciones, cuotas o poder de decisión en los órganos de la Empresa Controlada sean directa o indirectamente de una misma Controlante, tanto para la oferente como para otra cuya experiencia técnica o capacidad financiera se pretenda acreditar.
2. Que la empresa matriz o la Sociedad del Mismo Grupo de Empresarial, conforme se han definido en este Cartel, cuya experiencia técnica, capacidad financiera o atestados en general se pretenda acreditar, se comprometa de forma unilateral e irrevocable, con la sociedad subsidiaria frente a la Administración Concedente, mediante un documento suscrito por un representante autorizado al efecto y con su firma debidamente autenticada y legalizada de conformidad con la legislación costarricense.
3. Cuando se pretenda acreditar la experiencia técnica y/o capacidad financiera para ejecutar el Proyecto mediante la de otra empresa Controlante o del mismo Grupo Empresarial, el FORMULARIO 4 del anexo 1, suscrito ante Notario por el representante legal de la empresa cuya experiencia técnica y/o capacidad financiera se pretende acreditar, deberá establecer que ésta se compromete a aportar, de forma directa mediante sus recursos propios, la experiencia técnica y/o capacidad financiera exigida y ofrecida por la Sociedad Subsidiaria o Controlada para ejecutar el Contrato, durante todo el plazo del mismo, mientras la empresa que invoca dicha experiencia forme parte de la Sociedad Concesionaria.
4. Para que la capacidad financiera de la Sociedad Matriz Controlante o de la Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, sea considerada por la Administración Concedente en la valoración de las ofertas, será necesario que se presente el FORMULARIO 3 con las formalidades antes señaladas, en el que conste que la empresa comprometida se hará solidariamente responsable de los aportes en capital social y en patrimonio ofrecidos por la Subsidiaria oferente.

5. Los compromisos de forma unilateral e irrevocable de la Sociedad Matriz o Controlante de la Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, se mantendrán vigentes siempre y cuando se adjudique la oferta a la Sociedad Subsidiaria o Controlada oferente o al consorcio de la cual ésta forma parte y se firme el Contrato de Concesión entre la Administración Concedente y la Sociedad Concesionaria que se constituya al efecto. Estos compromisos se extenderán a todo el plazo contractual, mientras la firmante forme parte de la Sociedad Concesionaria. No se acreditará la experiencia técnica y la capacidad financiera si la sociedad que la aportará no cumple con lo arriba expuesto, que formará parte integral de la oferta y del Contrato, en su caso.

5.5.3 Representante de casas extranjeras

El oferente extranjero, o en su caso las empresas extranjeras que participan en el consorcio, puede concurrir a presentar la oferta a través de un representante de casas extranjeras, cuya firma deberá acreditarse con autenticación notarial. En estos casos el oferente o el consorcio oferente deberá hacer indicación expresa de tal circunstancia en la propuesta original y deberá adjuntarse a la oferta una copia certificada por Notario Público del contrato de representación o la manifestación, así como el formulario que en esta sección se solicita (FORMULARIO 5 del anexo 1).

El hecho de que la oferta sea suscrita por un representante de casas extranjeras, no exime a los oferentes de presentar la documentación exigida por el Cartel cuando se exija que la misma sea suscrita por los representantes legales del oferente o de las empresas que conforman el consorcio o de sus sociedades matrices o relacionadas, con las formalidades que exige la legislación costarricense y este Cartel, para tener efectos jurídicos en Costa Rica. Para esos efectos, deberá completar el FORMULARIO 5 del anexo 1, de Acreditación de la Condición de Representante de Casas Extranjeras.

5.6 FIRMAS Y REPRESENTACIÓN

Salvo para el caso de que el oferente o los integrantes del consorcio oferente sean empresas domiciliadas en el exterior, que no hayan emitido poderes para que sean representados en esta licitación, o que presente su oferta a través de un representante de casas extranjeras, para que se tenga por legalmente acreditada y autorizada la representación de los oferentes en la presentación de las ofertas, o en cualquier otro documento exigido por la Administración en que se establezcan compromisos por parte del oferente, los miembros del consorcio o de sus casas matrices, el documento deberá ser firmado por el legítimo representante o representantes y la firma o firmas, deberán venir autenticadas por una autoridad competente, aportando una certificación mediante la cual se acredite la existencia y vigencia de la compañía o compañías y las facultades de quien o de quienes suscriben el documento que se trate, incluyendo la

oferta. Las certificaciones y poderes deberán cumplir con todos los requisitos de validez que exige el ordenamiento jurídico costarricense.

En el caso de consorcios, este requisito deberá ser cumplido por cada una de las empresas que conforman el consorcio.

En caso de que se actúe por medio de representante de casas extranjeras, la Administración Concedente podrá solicitar, en cualquier momento, que se acredite de conformidad con las formalidades que exige el ordenamiento jurídico costarricense la representación y capacidad para comprometer a la empresa oferente de quien firma la oferta y los documentos que la componen.

Para el caso de la Administración Concedente y salvo que se establezca otra cosa en el Contrato o en el ordenamiento jurídico, serán oficiales, válidos y vinculantes para la Administración únicamente los documentos firmados por la Secretaría Técnica, por el Gerente del Proyecto o por quien la Administración Concedente expresamente autorice para efectos de esta Licitación y del Contrato de concesión.

CAPÍTULO 6 LA OFERTA

6.1 DISPOSICIONES GENERALES

6.1.1 Responsabilidades que asumen los oferentes

La sola presentación de la oferta se entenderá como una manifestación inequívoca de la voluntad del oferente con pleno sometimiento a las condiciones y especificaciones de este Cartel y al ordenamiento jurídico costarricense. La sujeción de la oferta al ordenamiento jurídico administrativo es integral, de modo tal que trasciende el presente Cartel y queda sujeta a todas las prohibiciones y mandatos del bloque de legalidad administrativa y, en especial, a los principios generales del Derecho.

6.1.2 Aceptación de la Legislación y Tribunales Costarricenses. Renuncias

Por el solo hecho de presentar su oferta, opera la presunción legal de que los participantes declaran y aceptan que conocen el contenido de las especificaciones requeridas por ley y todo lo estipulado en este Cartel y que se someten a los tribunales y ordenamiento jurídico costarricense para todo lo concerniente al presente proceso y la ejecución del Contrato de Concesión. Asimismo, los participantes renuncian a las leyes y a los tribunales de su domicilio, así como a toda intervención o reclamación diplomática a su favor. No será necesaria mención alguna del oferente sobre este extremo para tenerlo por aceptado.

6.1.3 Obligación de debida diligencia

Tal y como se ha establecido anteriormente en este Cartel, todo oferente será el único y estrictamente responsable de obtener toda la información necesaria para responder al Cartel y preparar y entregar la oferta final. La Administración Concedente no será responsable por errores u omisiones en que incurran los oferentes en la diligencia debida.

6.1.4 Obligación de protección y conservación del medio ambiente

La sola presentación de la oferta se tendrá como el compromiso y aceptación por parte del oferente de las condiciones, obligaciones y requisitos tendientes a la protección y conservación del medio ambiente, acorde con la legislación ambiental vigente y las disposiciones y pronunciamientos emitidos por la SETENA para la ejecución del Proyecto.

6.1.5 Obligación de actuar de buena fe

Todas las actuaciones dentro del presente proceso de licitación se presumen presididas por el principio de la buena fe. Si una vez adjudicada en firme la licitación objeto del presente Cartel, la Administración Concedente, mediante resolución fundada y respetando el debido proceso, llegare a determinar que han existido actuaciones del oferente que no se ajustan a este principio, el Adjudicatario podrá ser descalificado y la Administración Concedente, con estricto apego al régimen de derecho, procederá a la ejecución de la garantía rendida, sin perjuicio de otras acciones legales que puedan corresponder.

6.1.6 Documentos emitidos en el exterior

Todo documento o poder otorgado en el extranjero que se emita para producir efectos en Costa Rica deberá cumplir con la Ley del Servicio Consular (Decreto Ejecutivo No 46 del 7 de junio de 1925). Este Cartel y sus anexos indicará los documentos que deben presentarse por los oferentes cumpliendo con esta disposición y se reserva el derecho de solicitar dicho trámite de autenticación para cualquier otro documento, cuando a su criterio lo considere necesario para aquellos documentos que produzcan efectos en Costa Rica.

6.1.7 Modificaciones o retiro de las ofertas antes del acto de apertura de la Oferta Técnica

Antes del acto de apertura de las ofertas técnicas, las ofertas que hubieren sido presentadas, podrán ser modificadas o dejadas sin efecto mediante nota ulterior, siempre y cuando tales modificaciones o retiro de la oferta técnica sean presentados en sobre cerrado antes de la hora límite para el acto de apertura de las ofertas técnicas y satisfagan los requisitos formales pertinentes y se refieran de manera clara al aspecto o a los aspectos que enmiendan.

6.1.8 Correcciones a las ofertas y documentos adicionales

La oferta y los documentos deberán presentarse libres de alteraciones, borroneos o tachaduras. Para enmendar estas situaciones de forma, las adiciones o correcciones deberán indicar con claridad, la fe de erratas y deberán estar debidamente firmadas en el mismo documento por quien tiene facultad para hacerlo. En virtud del principio de invariabilidad de las ofertas, las aclaraciones y correcciones presentadas después de la apertura de ésta, no podrán contener ni implicar en forma directa o indirecta cambios sustanciales en el contenido de la oferta original.

6.1.9 Colusión

Todo oferente o miembro de un equipo oferente deberá garantizar con la sola presentación de su oferta, que su participación en este proceso se ajusta a las normas y principios éticos que rigen un concurso público y que no existe colusión ni fraude.

6.1.10 Información falsa o engañosa

La Administración Concedente se reserva el derecho de verificar por sí misma o por medio de terceras personas y en forma independiente, la veracidad y autenticidad de la información contenida en la oferta relacionada con el proyecto. Como consecuencia de lo anterior, de llegarse a determinar la existencia de información falsa o engañosa en alguna o algunas de las ofertas, que pueda conducir a equívocos o a una valoración diferente de la oferta que influya en su calificación, la Administración Concedente podrá descalificar al oferente.

6.2 PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

6.2.1 En sobres cerrados

Las ofertas deberán presentarse en dos sobres cerrados, sellados y debidamente identificados, uno para los requisitos formales y aspectos técnicos (oferta técnica) y el otro, para la información financiera (oferta económica), debiendo indicarse en cada uno el nombre del oferente, el de su representante legal y el número e identificación de esta Licitación. Los documentos contenidos en éstos deberán estar debidamente foliados.

El primer sobre se denominará: "Sobre No 1, Oferta Técnica" y contendrá la información formal, legal y técnica solicitada en este Cartel de Licitación y el segundo sobre se denominará: "Sobre No 2, Oferta Económica" y contendrá la oferta económica de conformidad con lo solicitado en este Cartel de Licitación. Únicamente se abrirá el sobre que contiene la oferta económica, en los casos en que la oferta técnica haya sido admitida conforme las reglas de este concurso.

En los citados sobres deberá consignarse la siguiente leyenda:

SOBRE No. ___ OFERTA _ (Técnica o Económica, según se trate) _

LICITACIÓN PÚBLICA INTERNACIONAL No. 01-2007

Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos

Terminal Internacional de Pasajeros

Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós

Oferente: (nombre del oferente o del consorcio oferente y el de su representante legal)

Consejo Nacional de Concesiones

La no presentación de la oferta en sobres cerrados y sellados corre bajo estricta y única responsabilidad del oferente. Sin embargo, este hecho no acarreará ningún vicio de la propuesta ni relevará a los funcionarios encargados de su deber de confidencialidad.

6.2.2 Presentación personal o por medio de correo certificado

Las ofertas se presentarán en forma personal o por correo certificado. Cuando la oferta se envíe por correo certificado se tomará en cuenta, para todos los efectos, la fecha y hora de recibo en el lugar de recepción de las ofertas indicado en este Cartel.

6.2.3 Formalidades que debe cumplir la Oferta

6.2.3.1 Presentación de Original y Copias

En adición a la oferta original, deberán presentarse cuatro (4) copias impresas de la oferta, con índice y numeración de cada página, que deberán ir foliadas y una copia adicional en soporte magnético o digital para cada una de las ofertas. La copia de cada una de las ofertas que se presente en soporte magnético o digital deberá presentar todo el contenido de la respectiva oferta que materialmente sea posible, incluyendo los planes de trabajo y los datos financieros que se indiquen en formato electrónico Excel. En todo caso, la propuesta original presentada en forma impresa prevalecerá sobre lo indicado en la copia magnética.

Las ofertas originales tendrán la palabra original impresa en la portada y las cuatro copias tendrán la palabra "copia" impresa en la portada.

La oferta original deberá venir debidamente firmada por el representante legal facultado o por los representantes legales facultados legalmente para suscribir la oferta y comprometer mediante la misma al oferente o a las empresas que conforman el consorcio oferente. La firma del representante o de los representantes, deberá venir debidamente autenticada por Notario Público, de conformidad con la Legislación Nacional.

6.2.3.2 Idioma

Las ofertas y su información complementaria se presentarán en idioma español, sin embargo, pueden presentarse anexos o literatura técnica en otros idiomas, reservándose la Administración Concedente la posibilidad de solicitar posteriormente al oferente la traducción libre bajo responsabilidad del oferente de anexos o literatura técnica que se presente en otros idiomas y que se considere de especial importancia para la valoración de su oferta, la adjudicación o formalización del Contrato.

6.2.3.3 Uso Obligatorio del Sistema Internacional de Unidades y Medidas

En las ofertas es obligatorio el uso de las Unidades y Medidas del Sistema Internacional de Unidades y Medidas, basado en el sistema métrico decimal. La Administración prevendrá la corrección, en un plazo de cinco (5) días hábiles, de cualquier indicación contraria a esta disposición que afecte sustancialmente el contenido de las ofertas o de los documentos complementarios de ésta, que por su importancia así lo requieran. Cuando se utilice otra unidad de medida, se deberá indicar al lado de la misma su conversión al Sistema Internacional de Unidades de Medida.

6.3 PLAZO DE VIGENCIA DE LA OFERTA

Por la importancia y complejidad de la Concesión, la oferta deberá tener una vigencia no menor de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de apertura de las ofertas. La sola presentación de la oferta hará presumir, salvo manifestación en contrario del oferente, el cumplimiento de este requisito.

La Administración, cuando lo estime necesario, podrá solicitar que los oferentes prorroguen el plazo de validez de sus ofertas, dentro del plazo que establezca para cumplir con esta solicitud. En caso de que el oferente acepte prorrogarla, deberá a su vez prorrogar la Garantía de Participación con el fin de que ésta se mantenga vigente durante todo el plazo de vigencia de la oferta.

En caso de resultar Adjudicatario, éste estará obligado a prorrogar la vigencia de su oferta y de la Garantía de Participación, por el plazo que sea necesario para constituir la Sociedad Concesionaria, entregar la Garantía de Construcción y Montaje y la Garantía Ambiental y los demás requisitos previos a la firma del Contrato. En caso de que el Adjudicatario no atienda la solicitud de prórroga que haga la Administración o la atienda en forma extemporánea, la Administración estará facultada a ejecutar la Garantía de Participación.

6.4 DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ENTREGAR EN LA OFERTA TECNICA

Las ofertas deben cumplir con los requisitos legales establecidos y adjuntar la documentación solicitada en el Cartel y sus Anexos.

6.4.1 Formulario para la Presentación de la Oferta

Se utilizará como portada de la oferta, según corresponda, según lo solicitado en el Formulario de Acreditación del Potencial Oferente, cláusula 6.4.2 (FORMULARIO 1 del anexo 1).

6.4.2 Descripción del Oferente

En los casos en los que el oferente sea un consorcio, deberá aportar la información para cada miembro del consorcio, de conformidad con lo que se detalla en los formularios siguientes:

Formulario de información que deben suministrar los consorcios (FORMULARIO 2).

Acreditación de la condición de representante de casas extranjeras (FORMULARIO 5).

Formulario de acreditación de la condición de compañías subsidiarias (FORMULARIO 4).

6.4.3 Garantía de Participación

6.4.3.1 Objeto y monto de la Garantía de Participación

Junto con la oferta, los oferentes deberán rendir una Garantía de Participación por un monto fijo a favor del CNC, con el fin de asegurar la seriedad de su propuesta y respaldar los daños que pueda causar el incumplimiento del oferente. El monto de esta garantía deberá ser por la suma fija de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES de los Estados Unidos de América (US\$400.000,00), que corresponden al 2,5% de la estimación del contrato.

6.4.3.2 Forma de rendir la Garantía de Participación

La Garantía de Participación deberá rendirse en dólares de los Estados Unidos de América, o en su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio de venta del dólar de los Estados Unidos de América, de referencia diario publicado por el BCCR, del día anterior de la presentación de la oferta. Queda facultada la Administración Concedente para exigir a los oferentes, ajustar los montos de las garantías cuando ocurran variaciones en los tipos de cambio que desmejoren la cobertura que se persigue con dichos instrumentos. En el caso de

negativa del oferente a efectuar dicho ajuste, la Administración Concedente podrá proceder a la ejecución de la garantía como sanción única por no mantener la seriedad de la oferta.

6.4.3.3 Vigencia de la Garantía de Participación

La vigencia de la Garantía de Participación deberá ser de cinco (5) meses a partir de la fecha final para el acto de apertura de las ofertas. Si cesare la vigencia de la garantía, o a punto de vencerse ésta, la Administración Concedente o la Contraloría General de la República, según corresponda, tan pronto y como advierta tal circunstancia y siempre que no exista otro incumplimiento que determine la exclusión de la oferta, prevendrá al interesado, aún después de dictado el acto de adjudicación para que dentro del término de tres (3) días hábiles proceda a su restablecimiento. Una vez cumplido el plazo de cinco (5) meses a partir de la fecha final para la apertura de las ofertas, el interesado no estará obligado a renovar ésta garantía salvo que resulte el Adjudicatario.

6.4.3.4 Omisión de la Garantía de Participación

La omisión de la presentación de la Garantía de Participación, de conformidad con las reglas antes establecidas y las que se establecen en el Capítulo 24: Régimen General de las Garantías, de este Cartel de Licitación, inhabilitarán la oferta.

6.4.3.5 Devolución de la Garantía de Participación

La Garantía de Participación será devuelta a pedido del interesado dentro de los ocho días hábiles siguientes a la firmeza, en vía administrativa, del acto de adjudicación, salvo en el caso del Adjudicatario, que deberá prorrogar la vigencia de la Garantía de Participación por todo el período necesario y no le será devuelta hasta que rinda la Garantía de Construcción y satisfaga las demás formalidades conducentes a asegurar la suscripción del Contrato.

6.4.3.6 Ejecución de la Garantía de Participación

La Garantía de Participación se ejecutará, como indemnización única, en caso de que el oferente adjudicado no constituya la sociedad concesionaria en el plazo estipulado en este Cartel, no cumpla con los requisitos previos a la firma del contrato o no suscriba el Contrato dentro de los plazos fijados, o en caso de que el Contrato no pueda ser formalizado por haber suministrado el oferente información falsa que descalifique la oferta o invalide el acto de adjudicación, según el momento procesal en que ello se haya demostrado o cualquier otro incumplimiento del oferente o Adjudicatario que se produzca dentro del plazo en que la Garantía de Participación se encuentre vigente de acuerdo con éste Cartel y el Contrato.

6.4.4 Declaraciones juradas

Las ofertas deberán venir acompañadas de las siguientes declaraciones juradas rendidas ante Notario Público o Consular izadas, según sea el caso.

6.4.4.1 No le alcanzan las prohibiciones

Las ofertas deberán estar acompañadas de una declaración jurada de que al oferente no le alcanza ninguna de las prohibiciones de los artículos 22 y 22 bis de la Ley de la Contratación Administrativa, del artículo 12 de la LCOP y del artículo 95 del RCOP, descritas en los citados cuerpos normativos y citadas en la sección 5.1.1 de este Cartel. La Administración Concedente podrá adoptar las medidas de verificación necesarias para el cumplimiento y respeto del régimen de prohibiciones mencionado. Será absolutamente nula la oferta presentada en contravención de ese régimen de prohibiciones, lo cual acarreará su exclusión inmediata del concurso, sin perjuicio de las consecuencias disciplinarias o administrativas que esto pueda implicar. En el caso de consorcios, cada una de las personas físicas o jurídicas que lo integran deberá hacer esta declaración jurada.

6.4.4.2 Al día en el pago de impuestos nacionales

El oferente deberá aportar declaración jurada en la que conste que se encuentran al día en el pago de todo tipo de impuestos nacionales. Posterior a la firmeza de la adjudicación, el Adjudicatario deberá aportar la certificación correspondiente que compruebe este hecho dentro de un plazo de diez (10) días naturales luego de recibida notificada la firmeza del acto de adjudicación. En caso de que no se aporte por razones imputables al Adjudicatario, se tendrá por incumplido el requisito de seriedad y mantenimiento de la oferta, pudiendo la Administración Concedente anular la adjudicación y readjudicar a otro oferente si esto conviniere a sus intereses y ejecutar la Garantía de Participación del Adjudicatario que incumpla.

6.4.4.3 Al día en el pago de obligaciones obrero patronales

El oferente deberá aportar declaración jurada en la que haga constar que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) en caso de ser empresa con actividad económica en Costa Rica a la fecha de presentación de la oferta. Posterior a la firmeza de la adjudicación, el Adjudicatario deberá aportar la certificación correspondiente que compruebe este hecho dentro de un plazo de diez (10) días naturales luego de recibida la notificación de la firmeza del acto de adjudicación. En caso de que no se

aporte por razones imputables al Adjudicatario, se tendrá por incumplida la seriedad y mantenimiento de la oferta, pudiendo la Administración Concedente anular la adjudicación y readjudicar a otro oferente, si esto conviniere a sus intereses y ejecutar la Garantía de Participación del Adjudicatario que incumpla.

6.4.4.4 De la veracidad de todas sus declaraciones

El oferente deberá presentar una declaración jurada en la que haga constar que todas las declaraciones hechas en la oferta y la información aportada, son verdaderas y correctas.

6.4.5 Certificaciones

El oferente deberá presentar las siguientes certificaciones:

6.4.5.1 De personería jurídica

Que acredite la existencia jurídica de la sociedad participante, así como de las facultades de quien firma la oferta. En caso de participar en consorcio, deberá presentar la respectiva certificación de cada uno de los miembros. En los casos en que se participe por medio de subsidiarias o controladas, deberá aportarse la certificación que acredite la personería jurídica y la relación empresarial tanto de la Sociedad Matriz o Controlante o, en su caso, de la Sociedad del Mismo Grupo Empresarial cuya experiencia técnica o capacidad financiera se pretende acreditar, así como de la Sociedad Subsidiaria o Controlada oferente. En caso de que la certificación se extienda fuera del país, la misma debe cumplir con las formalidades que exige la Legislación Nacional para que tenga validez en Costa Rica.

6.4.5.2 Del número y propiedad de las acciones

La oferta deberá acompañarse de certificación emitida por autoridad pública competente en el país de origen de la sociedad sobre la naturaleza y propiedad de sus cuotas o acciones. Cuando las acciones sean cotizadas en bolsa, se deberá certificar este hecho y la naturaleza de ellas. Si las cuotas o acciones fueren nominativas y éstas pertenecieren a otra sociedad, deberá igualmente aportarse certificación pública respecto a ésta última en cuanto a la naturaleza de sus acciones. Las certificaciones serán emitidas para personas jurídicas costarricenses:

1. En cuanto a la naturaleza de las cuotas y acciones: por el Registro Público o por un Notario Público con vista en el Registro Público.

2. En cuanto a la propiedad de las cuotas y acciones, con vista en los libros de la sociedad, por un Notario Público o Contador Publico Autorizado, esto último, cuando ello legalmente proceda. No obstante, si se tratare de una sociedad inscrita dentro del año anterior al requerimiento de la certificación o modificada a acciones nominativas dentro del período indicado, la certificación sobre ambos extremos podrá ser extendida por el Registro Público o por un Notario con vista en el Registro Público, en tanto se declare que lo certificado no ha variado a la fecha de la certificación.

Para el caso de personas jurídicas constituidas en el extranjero, la certificación deberá ser emitida por la autoridad competente en su país de origen y deberá cumplir con las formalidades que exige nuestra legislación para tener validez en Costa Rica.

6.4.5.3 De los poderes otorgados

El oferente deberá aportar certificación notarial o del Registro Público, de los poderes otorgados por el oferente para actuar dentro de la presente licitación y su alcance. Si dicho poder fuere extendido en el extranjero, para certificar el mismo se deberán cumplir los requisitos del ordenamiento jurídico costarricense. En caso de representación del consorcio, cada una de las personas físicas o jurídicas integrantes del consorcio deberán acreditar que han otorgado el poder suficiente, de acuerdo con el ordenamiento jurídico costarricense, para que el apoderado las represente frente a la Administración Concedente.

6.4.6 Carta de autorización de verificación de información

La sola presentación de la oferta será considerada como una autorización expresa para que la Administración Concedente solicite referencias sobre el postulante a las entidades que corresponda, cuando lo estime conveniente. La comprobación de falsedad en la información referida a los aspectos por evaluar, causará la descalificación de la oferta y la ejecución de la Garantía de Participación.

6.5 DEL PRECIO

6.5.1 Precios firmes

El Concesionario recibirá como retribución por sus servicios, una porción de los ingresos recaudados en el AIDO por concepto de los derechos de salida del territorio nacional, a cobrarse por cada pasajero internacional que salga por la nueva Terminal Internacional, monto que deberá estar dentro de un rango entre siete (\$7,00) y nueve (\$9,00) dólares, que

corresponde a un porcentaje del monto que el Consejo Técnico de Aviación Civil, recibe por la Ley No 8316, Ley Reguladora de los Derechos de Salida del Territorio Nacional.

Así mismo, recibirá como retribución, la tarifa aprobada por ARESEP por la prestación del servicio de puentes de abordaje, así como los ingresos por alquiler de zonas comerciales dentro de la nueva terminal de Pasajeros y estacionamientos; y los demás montos no tarifados que recaude por concepto de la explotación de las áreas comerciales y estacionamientos.

6.5.2 Moneda cotizada para la tarifa y precios

La tarifa y precios a cotizar por los oferentes deberán ser en dólares de los Estados Unidos de América.

6.6 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y EXENCIONES

Los oferentes son responsables de verificar que su oferta contemple los impuestos que la afectan y la Administración Concedente los tendrá por incluidos con la sola presentación de las ofertas. Los oferentes deberán considerar que el Concesionario podrá acogerse a los beneficios tributarios dispuestos en este Cartel y en el artículo 44 de la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos y sus reformas, los cuales solo podrán referirse a hechos generadores de impuestos relacionados directamente con la Concesión.

Los gastos en que incurra el Concesionario por razón de fletes, seguros y gastos de bodegaje o desalmacenaje no serán reembolsables y corren por cuenta y riesgo del Concesionario.

6.6.1 Lista de bienes a ser exonerados

El Concesionario presentará, como condición previa a la Orden de Inicio, la lista de vehículos, maquinaria, equipos y demás bienes y materiales que se propone utilizar para la ejecución del Contrato y que se ampare al régimen de exoneración, justificando técnicamente y en detalle la necesidad que tiene de su adquisición de conformidad con los procesos constructivos de la obra y en los programas de trabajo y servicios solicitados en el Contrato.

6.6.1.1 Orden en que deben presentarse los bienes a exonerar

La lista de bienes a ser exonerados deberá presentarse en el siguiente orden:

1. Vehículos, equipo y maquinaria adquiridos sin el beneficio de exoneración.

2. Vehículos, equipo y maquinaria, nuevos o no, que se pretenden adquirir con el beneficio de la exoneración.
3. Los demás bienes y materiales necesarios para ejecutar el Contrato, siempre que queden incorporados a la obra o sean directamente necesarios para prestar los servicios relacionados directamente con la Concesión.

6.6.1.2 Información que debe ser suministrada sobre los bienes a exonerar

Los listados de bienes a exonerar deberán contener la siguiente información mínima:

1. Actividades constructivas en que se propone utilizar los vehículos, equipo y maquinaria, de conformidad con los programas de trabajo.
2. Descripción de la clase, el tipo y demás características de los vehículos, equipo y maquinaria.
3. Número o cantidad, por clase o tipo.
4. Marca, modelo, año de fabricación y número de serie, este último cuando se trate de maquinaria y equipo usado, sobre el cual el oferente tenga esta información.
5. Características necesarias para que la Administración Concedente pueda determinar que son bienes y materiales que quedarán incorporados a la obra o sean directamente necesarios para prestar los servicios relacionados directamente con la Concesión.

6.6.1.3 Aceptación de los bienes a ser exonerados

El listado y la información aportada por el Concesionario deberá ser técnicamente congruente con las necesidades específicas del proyecto, por lo que le corresponderá a la Administración Concedente, determinar, al momento de aceptar el trámite de exoneración ante el Ministerio de Hacienda, si realmente se requiere la exoneración de vehículos, equipo, maquinaria y demás bienes y materiales solicitados por el Concesionario.

6.6.1.4 Cambios en la lista de bienes a ser exonerados

La lista de vehículos, equipo, maquinaria y demás bienes y materiales en mención presentada por el Concesionario, no podrá ser modificada o ampliada durante la ejecución de la obra, excepto para aquellos casos debidamente justificados técnicamente en razón de cambios en los procedimientos constructivos, imprevistos o disposición de nueva tecnología en el mercado

aprobados por el CNC, sustitución de equipo y nuevas necesidades en la construcción u operación de la Terminal y sus obras conexas.

6.7 OFERTAS POR LA TOTALIDAD DEL OBJETO DEL CONTRATO

Dada la naturaleza de este Contrato y la necesidad de que un mismo Concesionario se responsabilice por la totalidad de su objeto, los oferentes están obligados a cotizar por la totalidad del objeto de la licitación de conformidad con los términos de este Cartel. Las ofertas de carácter parcial no serán consideradas por parte de la Administración Concedente.

6.8 PROPIEDAD Y DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Todos los requisitos, diseños, documentos, planos e información suministrados por la Administración Concedente a los oferentes con relación al Cartel son y seguirán siendo, propiedad de ésta y deberán tratarse como de su propiedad y no usarse para ningún propósito, que no sea responder al Cartel y cumplir con los términos y condiciones contractuales.

Todos los materiales, planos e información preparados, concebidos, producidos o entregados por el oferente que resulte adjudicado, pasarán a ser propiedad de la Administración Concedente en caso de formalizarse el Contrato.

En el caso de los oferentes que no hayan resultado adjudicados, la Administración devolverá todos los diseños y planos presentados con la oferta en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles, contados a partir de la adjudicación en firma. Será obligación de cada oferente no adjudicado solicitar su devolución ante la Administración Concedente.

6.9 REQUISITOS DE EXPERIENCIA TÉCNICA DEL OFERENTE

La experiencia técnica requerida por este Cartel de Licitación, la podrá aportar la persona natural o jurídica oferente o las personas naturales o jurídicas miembros del consorcio oferente, o en caso de Sociedades Subsidiarias o Controladas éstas podrán invocar la experiencia técnica de su Sociedad Matriz o Controlante o de una Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, en el tanto se cumplan los requisitos establecidos en el aparte 5.5 del Cartel para estos efectos.

6.9.1 Experiencia exitosa aceptable

Por la naturaleza e importancia del Proyecto y los requerimientos que este exige del Concesionario, para la Administración Concedente es imprescindible que los oferentes

cuenten con amplia experiencia en los distintos aspectos del Proyecto para que se asegure su éxito.

El oferente, al menos mediante uno de sus miembros cuando participa en consorcio, deberá acreditar experiencia exitosa en actividades de similar naturaleza, monto y complejidad a las del objeto de esta Concesión. En particular deberá acreditar experiencia exitosa de cada uno de sus miembros (según sea su especialidad) en:

1. La ejecución de obras de construcción de edificios con dimensiones y características similares a las de la Terminal de Pasajeros que requiere la Administración Concedente.
2. La consecución efectiva de financiación para proyectos de construcción de obras por el sistema de Concesión o sistemas de financiación privada de obras de infraestructura pública, en los montos que adelante se determinan.
3. La operación de aeropuertos concesionados con un mínimo de un millón de pasajeros anuales.
4. Diseño y cálculo de proyectos de terminales aéreas internacionales, de más de 15,000 metros cuadrados totales, en los últimos cinco años.

La acreditación de la experiencia técnica por parte de los oferentes, en el formato diseñado para el efecto, supone la declaración jurada de que la experiencia técnica incluida ha sido exitosa. El oferente deberá entregar un documento emitido por la Autoridad Nacional Aeronáutica o el órgano / ente rector en materia de regulación y/o control de concesiones del país en que se encuentra la concesión en el que se acredite su experiencia, en la que se haga constar la conformidad de dicha autoridad y de las autoridades directamente relacionadas con el contrato de desarrollo de la terminal, con relación a dicho desarrollo y a su explotación, a satisfacción de la misma. La falta a la verdad comprobada anulará la oferta y facultará a la Administración Concedente para ejecutar la Garantía de Participación. La falta de presentación de la certificación anulará la oferta.

Se entiende por experiencia técnica exitosa cuando los oferentes manifiesten, bajo la fe de juramento, que el objeto contratado ha sido ejecutado a satisfacción del contratante respectivo y en su desarrollo no se causó ningún tipo de sanción por incumplimiento muy grave, suspensión o resolución del contrato, ni se hizo efectiva, con posterioridad a la terminación de los trabajos, alguna garantía de calidad o cumplimiento con respecto a la calidad de las obras construidas o los servicios prestados. Asimismo se deberá declarar y certificar que no hubo incumplimientos con los pagos a los bancos o declaratoria de bancarrota de la empresa, todo ello al momento de emitir la certificación para presentar la oferta. La Administración podrá pedir una ratificación de esta certificación previamente a la firma del contrato, y en caso de no ser conforme a lo expuesto, dejar sin efecto la adjudicación correspondiente pasando a adjudicar al oferente que haya quedado en el siguiente lugar.

Si durante el análisis de las ofertas y hasta la firma del contrato el oferente incurre en algunas de las situaciones descritas aquí, deberá informarlo de inmediato y por escrito a la Administración Concedente acompañando dicha comunicación de toda la información relevante para el hecho que se pone en conocimiento, so pena de incurrir en ocultación de datos esenciales de la oferta, siéndole de aplicación lo dispuesto en la cláusula 5.1.1 anterior.

Si el hecho comunicado implica que el oferente incurre en algún incumplimiento de la experiencia técnica aquí solicitada, la oferta será descalificada.

6.9.1.1 Experiencia en obras aeroportuarias

El oferente deberá acreditar que durante los cinco (5) años anteriores a la fecha de presentación de la oferta, ha participado, solo o como parte de un Consorcio o en cualquier otra forma de asociación, en la construcción y mantenimiento de aeropuertos o terminales aeroportuarias, con un mínimo de valor de obras de veinte millones de dólares en el periodo de los cinco años.

Se entenderá que ha construido aeropuertos o terminales en los términos requeridos, cuando la firma o persona que acredite esta experiencia técnica haya suscrito contratos de obra para efectuar las actividades descritas en el párrafo anterior, sea individualmente o como miembro de un consorcio o en cualquier otra forma de asociación, contratos de obra para efectuar las actividades descritas en el párrafo anterior, siempre que, en este caso haya sido dicha empresa quien acredite la experiencia técnica, haya desarrollado de manera directa las obras, o que habiendo subcontratado su ejecución hubiere asumido directamente la responsabilidad por los resultados del proyecto correspondiente.

En el caso en que la experiencia técnica se haya producido siendo miembro de un Consorcio o cualquier otra forma de asociación, se computará la experiencia técnica sólo si quien acredita la experiencia técnica tuvo una participación porcentual en la asociación no inferior al quince por ciento (15%).

En el caso que se presente como experiencia un mismo contrato realizado por una asociación en la cual tuvieron participación dos de los miembros del Consorcio que se presentan a esta licitación, se computará la experiencia técnica solo si quien acredita la experiencia, ha contado con una participación de al menos el veinte por ciento (20%) en el capital de dicha asociación.

En todos los casos, el oferente deberá declarar bajo la gravedad del juramento que la experiencia que acredita, corresponde exactamente a las obras desarrolladas por él de manera directa, o a obras que se han desarrollado mediante subcontratos, pero asumiendo directamente la responsabilidad por los resultados de los mismos.

Adicionalmente, la Administración Concedente podrá, durante la etapa de evaluación, solicitar a los oferentes acreditar la experiencia en obras mediante documentos emanados de las entidades promotoras o contratantes de los proyectos respectivos o podrá verificarlo directamente con estas entidades. Para este efecto se deberá proveer el nombre de la Institución, persona encargada del contrato o que pueda brindar información del mismo, número de teléfono, fax o e-mail.

El oferente deberá seguir rigurosamente las instrucciones y formatos del FORMUARIO 4, para hacer constar la experiencia solicitada en este apartado.

6.9.1.2 Experiencia en consecución de financiamiento

Durante los cinco (5) años anteriores a la fecha de presentación de la oferta, el oferente deberá acreditar que ha obtenido financiamiento por un monto mínimo total de quince millones de dólares de los Estados Unidos de América anuales (US\$15.000.000,00).

La experiencia técnica en la obtención de financiamiento deberá ser certificada mediante un documento original emanado de la entidad que aportó el financiamiento (Bancos, Agencias multilaterales, etc.) en caso de ser un crédito directo. En caso de ser una emisión de títulos de deuda, deberá ser certificada por el agente líder encargado de la colocación, en donde conste que los títulos fueron colocados por un monto no inferior al señalado en el párrafo anterior. La Administración Concedente se reserva el derecho de comprobar la veracidad de tal información y de solicitar la legalización del documento mediante trámite consular o por medio de un Notario Público costarricense.

En el caso de consorcios, la experiencia del oferente, o de uno solo de sus miembros será tomada en cuenta sólo en el caso de que haya sido obtenida o gestionada directamente por ese miembro.

Si se trata de experiencia en consecución de financiamiento para proyectos realizados por un consorcio o cualquier tipo de asociación en la cual haya tenido participación el oferente (o miembro del consorcio oferente) que pretenda hacer valer dicha experiencia, deberá haber tenido una participación porcentual en el capital de la asociación no inferior al quince por ciento (15%).

En todos los casos, quien acredite la experiencia, deberá declarar bajo la gravedad del juramento que la experiencia que acredita, corresponde exactamente a la financiación obtenida en los términos de esta cláusula.

No se admitirá como cumplido este requisito, cuando dos miembros de un consorcio que participe en esta licitación, pretendan acreditar para cada uno la participación en la

consecución de financiación para un mismo proyecto de infraestructura pública. En tal supuesto se entenderá que la experiencia de los dos integrantes acredita un solo proyecto.

El oferente deberá seguir rigurosamente las instrucciones y formatos del FORMULARIO 6 del anexo 1 para hacer constar la experiencia en consecución de financiación solicitada en este apartado.

6.9.1.3 Experiencia en operación de concesiones aeroportuarias

El oferente deberá acreditar experiencia como operador, propia o de uno de sus miembros en proyectos de concesiones aeroportuarias para lo cual deberá probar su participación, como mínimo, en una Concesión aeroportuaria en la que haya participado como operador por lo menos durante cinco (5) años consecutivos, dentro de los últimos diez (10) años.

El oferente deberá ser el operador aeroportuario que cumpla con el requisito, o integrar en el consorcio a un operador de aeropuertos que cumpla con el requisito, con una participación mínima del 25% del capital accionario. Este operador deberá tener una experiencia mínima de cinco (5) años de operación de aeropuertos con un mínimo de un millón de pasajeros anuales.

El oferente podrá acreditar su experiencia técnica o la de distintos miembros del consorcio (si ésta es la modalidad de participación) siempre y cuando estos miembros hayan poseído como mínimo el quince por ciento (15%) del capital social de la Sociedad Concesionaria del proyecto que se acredita y, adicionalmente, haya sido el operador responsable del o de los aeropuertos que se citen como experiencia del consorcio, para su valoración.

6.9.1.4 Forma de acreditar la experiencia técnica de las Sociedades Matrices o Controlantes o de las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial

Para acreditar la experiencia técnica requerida por este Cartel de Licitación, la persona natural o jurídica oferente o las personas naturales o jurídicas miembros del consorcio oferente, podrán también invocar la experiencia técnica de su Sociedad Matriz o Controlante o de una Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, en el tanto se cumplan los requisitos establecidos en el aparte 5.5.2 del Cartel para estos efectos. En el caso que se pretenda invocar la experiencia técnica de la Sociedad Matriz o de la Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, deberá acompañarse a la oferta, la prueba documental suficiente que permita establecer, de manera inequívoca, la relación de subordinación correspondiente y la pertenencia del cien por ciento del capital social de éstas a una misma matriz, independientemente de la existencia de otras sociedades, o que teniendo menos del cien por ciento de dichas acciones, tiene poderes de gestión o mayoría suficiente en los órganos de decisión de la empresa controlada, los cuales le permiten la toma de decisiones por parte de ésta. Esta información debe ser presentada con el FORMULARIO 3 del anexo 1.

6.9.1.5 Información necesaria para acreditar la experiencia técnica

La experiencia técnica exigida en este Cartel de Licitación deberá ser comprobada por el oferente, bajo su responsabilidad, siguiendo rigurosamente el formato provisto por la Administración Concedente para estos efectos, (FORMULARIOS 7, 8 y 9 del anexo 1) que responde a los requisitos exigidos en los numerales anteriores. Adicionalmente, el oferente deberá adjuntar la certificación solicitada.

En todos los casos los oferentes, utilizando el formato de los FORMULARIOS 7, 8 y 9 del anexo 1, deberán hacer un recuento de la obra de infraestructura y consecución de financiamiento que pretenda hacer valer como experiencia técnica, indicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar que la caracterizaron y el nombre de cada entidad o empresa para la cual se operó la Terminal aeroportuaria, se construyó la obra o con la que se obtuvo la financiación, su dirección de correo actualizada, su número de fax, su número telefónico y el nombre de los responsables legales que puedan confirmar las referencias.

En los casos de experiencia en obras y en consecución de financiación, en el exterior o en divisas, se indicará el costo del proyecto y/o el monto conseguido expresado tanto en la divisa correspondiente como en su equivalente en dólares, utilizando la tasa de cambio vigente para la fecha de la facturación o para la fecha de obtención de la financiación. El oferente deberá indicar con precisión la tasa de cambio utilizada para la conversión de las monedas correspondientes y la fuente para la verificación de la Administración Concedente.

Esta información deberá suministrarse en los formatos incluidos como FORMULARIOS 7 y 8 del anexo 1: Experiencia técnica del oferente en Construcción y Operación Aeroportuaria.

6.10 CAPACIDAD FINANCIERA DEL OFERENTE

El oferente deberá poseer y acreditar una capacidad financiera mínima para que su oferta se considere como aceptable y pueda ser objeto de adjudicación de esta Licitación, de conformidad con las reglas de evaluación y adjudicación, establecidas para este concurso. Para tal efecto, se considerará acreditada la capacidad financiera exigida para ser Adjudicatario de este concurso, a los oferentes que cumplan, al menos, con los requisitos descritos a continuación.

La capacidad financiera requerida por este Cartel de Licitación, la podrá acreditar la persona natural o jurídica oferente o las personas naturales o jurídicas miembros del consorcio oferente, o en caso de Sociedades Subsidiarias o Controladas éstas podrán invocar la capacidad financiera de su Sociedad Matriz o Controlante o de una Sociedad del Mismo

Grupo Empresarial, en el tanto se cumplan los requisitos establecidos en la cláusula 5.5.2 del Cartel para estos efectos.

6.10.1 Patrimonio

El patrimonio neto del oferente, al cierre de su último ejercicio fiscal disponible, deberá ser igual o superior a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$5.000.000,00), o su equivalente en otras monedas, a la tasa de cambio oficial vigente al momento del mencionado cierre.

La determinación del patrimonio neto aquí previsto se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Cuando el oferente fuere una persona natural que de manera individual e independiente de otras se presente a la Licitación, se determinará su patrimonio neto a partir de una certificación de un Contador Público Autorizado basado en sus estados financieros personales que, a su vez, deberán ser certificados por un auditor externo ó contador público independiente de reconocido prestigio y auditados conforme a normas de auditoria internacionalmente aceptadas.
2. Cuando el oferente fuere una persona jurídica que de manera individual e independiente de otras se presente a la Licitación, se determinará su patrimonio neto a partir de una certificación de un contador público autorizado basado en sus estados financieros, que a su vez, se encuentren certificados por un auditor externo o contador público independiente de reconocido prestigio y auditados conforme a normas de auditoria internacionalmente aceptadas.
3. Se tomará en cuenta el patrimonio neto de las personas naturales o jurídicas, que participen en Consorcio, siempre que cada una de dichas personas se haya comprometido en el acuerdo de consorcio que constituye parte de la oferta, de que aportarán y mantendrán al menos un quince por ciento (15%) del capital social de la Sociedad concesionaria que deberá constituirse en caso de resultar adjudicatarios de este concurso. En estos casos, se sumarán los patrimonios netos de los integrantes del Consorcio que se comprometan a aportar y mantener al menos un quince por ciento (15%) del capital social de la Sociedad Concesionaria y la sumatoria deberá ser igual o mayor a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$5.000.000,00). Esta condición se deberá certificar en la forma dispuesta en los dos puntos anteriores.

Esta información deberá suministrarse en los FORMULARIOS 3, 4, 10, 10A, 11 y 11A del anexo 1 del presente Cartel.

6.10.2 Flujo de Caja de Operaciones

El oferente deberá acreditar que la suma algebraica de su Flujo de caja de Operaciones Anual para los tres últimos ejercicios fiscales disponibles, calculado de acuerdo a las normas y procedimientos de auditoria internacionalmente aceptados, es superior a diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$10.000.000,00), o su equivalente en otras monedas, a la tasa de cambio oficial vigente al momento del cierre fiscal correspondiente.

El Flujo de Caja de Operación de cada uno de los tres últimos ejercicios fiscales deberá calcularse de acuerdo a las normas de auditoria internacionalmente aceptadas, de la siguiente manera:

	Utilidades netas después de impuestos
Más:	Depreciación y amortización
Menos:	Aumento en capital de trabajo neto
Igual:	Flujo de Caja de Operación

Las utilidades netas deben excluir cualquier ingreso ó pérdida extraordinaria. El capital de trabajo neto se define como la diferencia entre el activo circulante y el pasivo circulante al cierre del ejercicio fiscal correspondiente.

La determinación del Flujo de Caja de Operación aquí previsto, se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Cuando el oferente fuere una persona natural que de manera individual e independiente de otras se presente a la Licitación, se determinará su Flujo de Caja de Operación a partir de sus estados financieros personales de los últimos tres (3) ejercicios fiscales certificados por un auditor externo ó contador público independiente de reconocido prestigio y auditados conforme a normas de auditoria internacionalmente aceptadas.
2. Cuando el oferente fuere una persona jurídica que de manera individual e independiente de otras se presente a la Licitación, se determinará su Flujo de Caja de Operación a partir de sus estados financieros de los últimos tres (3) ejercicios fiscales certificados por un auditor externo ó contador público independiente de reconocido prestigio y auditados conforme a normas de auditoria internacionalmente aceptadas al cierre de su ejercicio fiscal.
3. Para determinar el Flujo de Caja de un oferente en consorcio se tomarán en cuenta los Flujos de Caja de Operación de las personas naturales o jurídicas que participen en el Consorcio en la proporción en que dichas personas se hayan comprometido a aportar y mantener su participación en el capital social de la sociedad concesionaria que deberá constituirse en caso de resultar adjudicatarios de este concurso. En estos casos, a partir de las certificaciones del Flujo de Caja de Operación, certificadas por Contador Público Autorizado, se sumarán los proporcionales de los integrantes del Consorcio que se comprometan a tener una participación en el capital social de la sociedad concesionaria,

en las proporciones accionarias declaradas, debiendo dicha sumatoria ser igual o mayor a quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$15.000.000,00).

Esta información deberá suministrarse en los FORMULARIOS 11 y 11A del anexo 1.

6.10.3 Forma de acreditar la capacidad financiera

La capacidad financiera, en los términos de los numerales 6.10.1 y 6.10.2 anteriores, se acreditará conforme a lo establecido en el numeral 6.9.1.4 y mediante la consignación de los datos solicitados en los FORMULARIOS 3 y 4 del anexo 1 del presente Cartel, en los cuales se consignará el Patrimonio Neto y el Flujo de Caja de Operación siguiendo las instrucciones allí incluidas.

Los oferentes deberán presentar junto con la oferta los estados financieros de las empresas participantes para respaldar la información solicitada en los FORMULARIOS 3 y 4. En los casos en los que la Administración Concedente solicite aclaración sobre los mismos y ésta no es aportada se considerará como un incumplimiento grave del oferente que ocasionará la imposibilidad de que la experiencia técnica y capacidad financiera que pretende acreditar le sea acreditada por la Administración Concedente y la eventual descalificación de la oferta y ejecución de la Garantía de Participación si se comprobare el suministro de información falsa en la oferta.

El FORMULARIO 3 para acreditar la capacidad financiera deberá ser suscrito por el representante legal del oferente y deberá estar debidamente certificado por un auditor externo ó contador público independiente de reconocido prestigio. Ambas firmas en el documento garantizarán, bajo fe de juramento:

1. Que la información que se consigna en los formularios respectivos, ha sido tomada de los estados financieros de los integrantes del oferente que acreditan esta capacidad financiera, preparados conforme a las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados.
2. Que la información incorporada por el oferente o por los diferentes integrantes del oferente es exactamente la que se desprende de sus estados financieros y
3. Que el oferente o alguna de las personas que integran el consorcio oferente no se encuentra iniciando o es parte de procesos concursales (concordatarios o liquidatorios), ha cesado en sus pagos con terceros, o se están adelantando procedimientos judiciales o administrativos en su contra que busquen dicha declaración. Se excluirá de la acreditación de la capacidad financiera el oferente o integrante del consorcio que se encuentre en esta situación.

Adicionalmente, el auditor externo ó contador público independiente deberá manifestar las contingencias que puedan afectar los derechos ciertos revelados en los activos, así como las

contingencias por pasivos probables no revelados que afecten la situación futura de la entidad durante el tiempo que transcurra entre la fecha de corte del último ejercicio fiscal y la fecha de presentación de la oferta; igualmente, deberá revelar cualquier situación que pueda implicar posibles cambios materiales que afecten de manera adversa el valor del Patrimonio Neto incorporado al formato y especialmente aquellas que surjan con posterioridad al corte del ejercicio del cual se ha tomado la información, hasta la fecha de presentación de la oferta.

En aquellos casos en que los auditores externos no tengan potestad para dar fe de lo solicitado, de acuerdo con la legislación del país en la que se encuentra constituido el oferente, se aceptará una declaración jurada del representante legal de la empresa, presentada ante Notario Público, indicando en dicha declaración jurada, que no es posible legalmente obtener la certificación de un auditor externo, pero que, según su conocimiento y el de las persona a su cargo en la Sociedad declarante, no existe cualquier situación que pueda implicar posibles cambios materiales que afecten de manera adversa el valor del Patrimonio Neto incorporado al formato y especialmente aquellas que puedan surgir con posterioridad al corte del ejercicio del cual se ha tomado la información, hasta la fecha de presentación de la oferta.

6.10.4 Cartas de Intención de Financiamiento

El oferente deberá incluir en su oferta por lo menos una carta de compromiso de una institución financiera que evidencie la disposición de financiar el proyecto y de actuar como institución líder para estructurar el financiamiento de la totalidad de la deuda que el oferente necesitará para completar el proyecto. La carta de esta institución líder debe proporcionar los términos y condiciones bajo las cuales la financiación completa podría ser obtenida incluyendo la tasa de interés estimada, el plazo de amortización y el plazo de gracia.

Si se trata de un consorcio de entidades financieras, sólo será necesario proporcionar la carta de intención de la entidad líder del consorcio financiero. En caso de presentar más de una carta de intención, deberá identificarse explícitamente cuál servirá como base en las proyecciones financieras.

Adicionalmente el oferente deberá presentar al menos dos cartas de intención que deberán ser emitidas por instituciones financieras comerciales internacionales de primer orden reconocidas como tales por el Banco Central de Costa Rica interesadas en participar en el financiamiento del proyecto, cuando menos parcialmente como parte de un sindicato de instituciones financieras, las cuales pueden ser: a) instituciones financieras comerciales internacionales de primer orden o instituciones que normalmente se dedican a efectuar operaciones internacionales, reconocidas como tales por el Banco Central de Costa Rica y b) Cualquier Banco del Sistema Bancario Nacional.

Todos los requisitos señalados en esta sección deberán ser cumplidos por el oferente para que pueda considerársele financieramente elegible.

6.10.5 Plan de Inversiones y Financiamiento

Junto con la carta de compromiso de financiamiento de la entidad financiera que vaya a financiar el proyecto, el oferente deberá presentar un plan de financiamiento que incluya como mínimo lo siguiente:

1. Identificar quién o quiénes aportarán el patrimonio de la concesionaria e indicar cualquier condición o convenio relevante.
2. Indicar el porcentaje de participación en el capital social del Consorcio. El oferente debe demostrar que, como mínimo, el 20% del costo total del proyecto será financiado con el patrimonio del concesionario.
3. Carta de intención de los socios con los términos y condiciones bajo los cuales será aportado el patrimonio, en las proporciones de su participación societaria.

El plan de financiamiento deberá ser coherente y concordante con el modelo financiero. Debiendo identificar tanto los aportes de crédito como los aportes de patrimonio del Concesionario.

6.11 PRESENTACIÓN DE REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS (RTM)

En la oferta técnica (SOBRE No. 1), deben presentarse los planes técnicos que se describen a continuación, los cuales deben respetar los requisitos mínimos técnicos que se detallan en el Capítulo 17, aparte 17.3.1 REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS (RTM). La presentación de estos planes, al igual que los RTM, constituye requisito obligatorio.

La información requerida se refiere al:

- Diseño Conceptual y Plan de Construcción.
- Plan de Operación y de Mantenimiento

6.11.1 Diseño Conceptual

El oferente deberá presentar con su Oferta Técnica un Proyecto Esquemático de la Terminal Aeroportuaria de Pasajeros, que incluirán el detalle, la conceptualización y el funcionamiento de lo propuesto. Lo anterior en el entendido de que debe contemplar como mínimo las obras descritas en el aparte 17.3.1 y cumplir obligatoriamente con todas las normas de diseño, especificaciones técnicas y demás disposiciones contenidas en este Cartel. La Administración

Concedente no evaluará propuestas que no cumplan con los requisitos mínimos establecidos por el Cartel, en cuanto a requerimientos y estándares mínimos de calidad y funcionalidad de las obras.

6.11.2 Plan de Construcción

El Plan de Construcción de Obras deberá contener los siguientes elementos:

1. Plan de Inversiones de Construcción y Equipamiento propuesto por el oferente para el período de construcción de las obras del proyecto. Para estos efectos se debe entender que el equipamiento corresponderá a los equipos necesarios para la operación de la Terminal. Todas las cifras de inversión deben estar expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.
2. Cronograma propuesto por el oferente para la construcción de las obras del proyecto. Este cronograma deberá presentarse como diagrama PERT, CPM u otro similar. El cronograma debe venir acompañado de una descripción general del Plan de Construcción con los frentes de trabajo, la duración de cada una de las obras, la maquinaria especializada que se piensa emplear y otros hitos importantes del proceso de construcción.
3. El plazo de construcción del edificio de la terminal de pasajeros debe definirse dentro de un plazo de entre seis (6) y ocho (8) meses.
4. El presupuesto de obras, según las cantidades, unidades de medida y precios unitarios que el oferente deberá presentar en su oferta. La información solicitada deberá ser presentada con el formato dado en los FORMULARIOS 12 y 13 del anexo 1. La información aportada servirá, junto con otras referencias a juicio de la Administración Concedente, para establecer la base de los costos de las obras durante el período de construcción. Además podrá utilizarse junto con otras referencias, para establecer los costos de obras adicionales a realizar en el período de explotación, así como para calcular la compensación, que corresponda al Concesionario en caso de terminación anticipada del Contrato.

El Plan de Inversiones del Proyecto deberá coincidir en sus totales con el presupuesto total de obras.

El Plan de Construcción de Obra debe acompañarse de un relato general de la planificación de la obra.

6.11.3 Plan de Operación y Mantenimiento

La Administración Concedente requiere el cumplimiento de las condiciones mínimas de operación y mantenimiento que han sido descritas en el presente Cartel. Consecuentemente, en la oferta se requiere la inclusión de estos planes, con un desglose de sus principales actividades a efectos de cuantificar los costos anuales en que incurrirá el Concesionario.

El oferente además, describirá las actividades de su plan, partiendo de una definición de sus políticas y estrategias para desempeñar adecuadamente las obligaciones de este Cartel, las metodologías técnicas que utilizará para esto, la organización que implantará, la logística, los equipos que se mantendrán disponibles para el cumplimiento de las tareas y las políticas de comunicación dentro de la Concesionaria para la adecuada atención del mantenimiento.

El Plan de Operación, debe incluir una descripción de las estrategias propuestas para la administración y operación de la terminal de pasajeros del AIDO y deberá contener como mínimo, una descripción de los servicios y forma de ejecución y la presentación del que incluye la estrategia de promoción del aeropuerto, según lo especificado en la cláusula 1.4.3, y la estrategia de desarrollo y explotación de áreas comerciales, dentro de la cual se debe especificar las acciones de mercadeo a implementar.

El Plan de Operación del área concesionada deberá ajustarse a los lineamientos de los Manuales de Servicios de Aeropuertos, Documento 9137 de la OACI, especialmente Parte 8: Servicios Operacionales de Aeropuertos.

Una vez adjudicado el proyecto, este Plan de Operación y Mantenimiento, deberá ser aprobado, dentro de los tres meses siguientes a la adjudicación; por parte de la Administración Concedente. De no existir pronunciamiento al respecto por parte de la Administración, dentro de ese plazo se considerará aprobado, de existir observaciones por parte de la Administración, estas deberán ser incorporadas al Plan Operacional por parte del Concesionario.

La no presentación de los planes con la información mínima definida en estas bases se considerará como un incumplimiento de los requisitos de la oferta técnica, por lo que aquellas ofertas que no cumplan con esta condición no se admitirán a concurso.

6.12 PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

6.12.1 Contenido del Sobre de la Oferta Económica

El segundo sobre de la oferta, contendrá la Oferta Económica. En el FORMULARIO 14 del anexo 1 el oferente propondrá la tarifa ofrecida por la prestación de los servicios básicos por pasajero que salga de la Terminal, dentro del rango entre cinco (US\$7,00) y siete (US\$9,00) dólares de los Estados Unidos de América.

Adicionalmente, en el FORMULARIO 14 el oferente presentará el plazo que propone para la el Periodo de Explotación de la Concesión, dentro del rango entre doscientos cuarenta (240) meses y trescientos (300) meses, contados a partir de la fecha de la Orden de Inicio de Explotación de la Concesión.

El atraso imputable al Concesionario para cumplir con el plazo ofrecido para la devolución de la Concesión al Estado, dará lugar a las sanciones establecidas en el Capítulo 22 del Contrato y la Administración podrá resolver el Contrato.

6.12.1.1 Proyecciones financieras

Como parte de su Oferta Económica, los oferentes deben presentar una síntesis de sus proyecciones financieras en un modelo tabular que incluya, para cada uno de los años de Concesión y durante el proceso constructivo, todos los gastos de inversión y costos del proyecto, así como los ingresos proyectados.

Deberán incluirse al menos, los renglones incluidos en el FORMULARIO 15 del anexo 1, los cuales deberán ser desglosados en hojas aparte para poder analizar el cálculo del número introducido. El formulario deberá incluir los precios unitarios que cotiza el oferente, los cuales servirán para analizar la razonabilidad de la propuesta y a la vez se utilizarán como referencia para la realización de nuevas inversiones durante el periodo de Concesión.

En párrafo separado, el oferente debe declarar la TIR efectiva que obtiene de su modelo económico del proyecto, la cual servirá a los efectos de la consideración por la Administración a los que se refiere la cláusula 28.3 de este documento.

La tabla debe contar con columnas para los años en que se ha propuesto el periodo de Concesión y para el periodo constructivo indicado en la oferta.

En forma separada, los oferentes deben suministrar un cuadro resumen de las cantidades de obra, precios unitarios y costo total de la obra.

Esta información es necesaria para que la Administración pueda evaluar, en forma objetiva, la razonabilidad de la rentabilidad financiera de cada oferta y deben demostrar que el desarrollo y construcción de las obras indicadas según lo solicitado en este Cartel, podrán realizarse y financiarse en forma oportuna de acuerdo con los requerimientos del Cartel y del Contrato.

Las proyecciones financieras que deberán aportar los oferentes deben ser presentadas en forma impresa, incluyendo los supuestos más importantes, fórmulas y cálculos que hayan servido de sustento para las proyecciones y que sean necesarios para la correcta interpretación de los cálculos y resultados. Asimismo, deberán ser presentadas por separado en forma electrónica en formato de Microsoft Excel compatible con el sistema operativo Microsoft Windows. En

caso de discrepancia, las proyecciones financieras presentadas en forma impresa prevalecerán sobre las contenidas en medios electrónicos.

Quienes no suministren la información solicitada o la presenten en forma incompleta, de acuerdo con lo establecido en esta sección, serán excluidos del concurso. En caso de ser necesario, se solicitarán aclaraciones al oferente, por medio de la Secretaría Técnica del CNC. Si el oferente no presenta sus aclaraciones en un plazo de cinco días hábiles, será excluido del concurso. Estas aclaraciones, en ninguna forma, podrán alterar el costo total indicado en la oferta, ni podrá variarse la tarifa en forma alguna, como tampoco los plazos de Concesión o de construcción ofertados.

6.12.2 Apertura del sobre de la Oferta Económica

El sobre de la Oferta Económica se abrirá si el oferente es declarado elegible desde el punto de vista legal, técnico y financiero, de conformidad con los términos de este Cartel de Licitación.

CAPÍTULO 7

APERTURA DE LAS OFERTAS

7.1 COMISIÓN DE APERTURA

Los miembros del CNC integrarán la Comisión de Apertura de las Ofertas, salvo que formalmente resuelva, por razones fundamentadas en la disponibilidad de sus miembros para asistir al acto de apertura, integrar dicha Comisión con otros funcionarios de la Secretaría Técnica del CNC.

7.2 ACTO DE APERTURA

La Administración Concedente recibirá ofertas para este concurso público hasta las 2:00 p.m. del día 4 de julio de 2008, en las oficinas de la Secretaría Técnica del Consejo Nacional de Concesiones. En ese momento se tendrá por cerrado el plazo para la recepción de las ofertas y las ofertas presentadas no se podrán retirar y pertenecerán a la Administración Concedente. Dicho acto será público y podrá asistir quien tenga interés.

En el acto de apertura se procederá a abrir solamente el Sobre número 1, que contienen la Oferta Técnica de cada oferente y a su verificación general, por parte de la Comisión de Apertura y por los participantes, a quienes se les facilitará una copia de la oferta técnica para su verificación general dentro de ese mismo acto de apertura.

7.3 SOBRES DE LA OFERTA ECONÓMICA

El sobre número 2 que contiene las ofertas económicas de los participantes en el concurso, serán firmados por todos los integrantes de la Comisión de Apertura y permanecerán en su custodia, sin abrir, hasta el momento de haberse admitido las ofertas técnicas aceptables de conformidad con el procedimiento y reglas de este Cartel. En dicho momento se hará un acto público de apertura, en el cual solo se abrirán las ofertas económicas de los oferentes elegibles cuya oferta técnica se hubiese admitido. El acto de apertura cumplirá con las mismas formalidades indicadas en esta sección.

Con el fin de custodiar las ofertas económicas hasta el acto de apertura de las mismas, cada uno de los sobres será sellado con un sello elaborado al efecto por el Consejo Nacional de Concesiones y firmados por el coordinador de la Comisión de Apertura. En el Acta de Apertura se dejará constancia que los sobres de la oferta económica fueron debidamente sellados y firmados. Cumplido lo anterior, los sobres serán remitidos para custodia en caja fuerte.

7.4 LEVANTAMIENTO DEL ACTA DE APERTURA

En el acto de apertura se levantará un acta, en la que se dejará constancia de quienes presentaron las ofertas, del contenido general de las ofertas técnicas, o económicas -en el momento que corresponda a éstas últimas- y de las observaciones que los oferentes, sus representantes legales o miembros de la Comisión de Apertura soliciten que se hagan constar en la referida acta. Dicha acta deberá ser firmada por los miembros de la Comisión de Apertura, por el Coordinador de la Comisión de Evaluación y los representantes de los oferentes presentes y por cualquier otro interesado que haya solicitado dejar constancia de sus observaciones en el acta.

Al finalizar dicho acto la Comisión de Apertura mantendrá en su custodia una de las copias de la oferta técnica de cada oferente y entregará a la Comisión de Evaluación la oferta técnica original y el resto de las copias para que ésta realice la revisión de los aspectos formales y evaluación de las mismas. De este hecho se dejará constancia en el acta.

7.5 ACCESO A LAS OFERTAS

Una vez realizado el acto de apertura de las ofertas, según corresponda a la oferta técnica o a la oferta económica, las mismas se incorporarán al expediente administrativo, por lo que el acceso a las mismas será garantizado al público y a otros oferentes.

7.6 RETIRO DE LA OFERTA, MODIFICACIONES Y ACLARACIONES LUEGO DEL ACTO DE APERTURA

Con posterioridad a la fecha y hora indicada para el acto de apertura no se admitirá el retiro, ni la modificación de las ofertas, pero sí las aclaraciones que tengan a bien presentar los participantes por su propia iniciativa o a petición de la Administración, con tal que no impliquen alteración de sus elementos esenciales.

CAPÍTULO 8

EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS

8.1 COMISIÓN DE EVALUACIÓN

Para la evaluación de las ofertas se constituirá una Comisión de Evaluación.

El nombramiento de los miembros de la Comisión de Evaluación se hará mediante acuerdo del CNC y se sustentará en la idoneidad de los miembros que requiere la Comisión, así como su trayectoria y experiencia en este tipo de procesos. En el acto de nombramiento del CNC se indicará cuál miembro de la comisión fungirá como coordinador de la misma. La Administración comunicará la conformación de la Comisión de Evaluación de previo a la fecha final establecida para la presentación de las ofertas.

La Comisión estará compuesta por al menos cuatro profesionales entre los que se encuentren especialistas en finanzas, ingeniería y derecho y contará con los asesores que sean requeridos para desarrollar de la mejor forma posible el proceso de evaluación de las ofertas.

8.2 REUNIONES

La Comisión de Evaluación se reunirá cada vez que sea necesario a fin de verificar en las ofertas presentadas el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y financieros solicitados por el Cartel de la presente Licitación, así como en aquellos casos en que lo solicite el Coordinador, la Secretaría Técnica o el CNC. En caso de que la Comisión de Evaluación lo considere necesario, podrá reunirse con los oferentes a fin de aclarar cualquier concepto o aspecto de sus ofertas.

8.3 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN

El procedimiento de evaluación se realizará en etapas, tal y como se describe a continuación.

- Etapa de verificación del cumplimiento de los requisitos legales.
- Etapa de verificación de capacidad financiera.
- Etapa de verificación de experiencia requerida.
- Etapa de verificación de anteproyecto conceptual y fijación, en su caso, de la TIR máxima reconocida a efectos de reequilibrio de la Ecuación Económico – Financiera del Contrato, conforme a lo previsto en la cláusula 28.3 de este documento.

- Etapa de evaluación de la oferta económica.

8.3.1 Apertura de la Oferta Técnica

8.3.1.1 Valoración del cumplimiento de los Aspectos Formales (Requisitos Legales)

Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acto de apertura, la Administración Concedente procederá al análisis de los aspectos formales de las ofertas técnicas detallados en el Capítulo 6 LA OFERTA. La Administración concederá un plazo mínimo de cinco (5) días hábiles para que se subsane cualquier defecto formal o se supla cualquier información o documento trascendente omitido, siempre que con ello no se modifique el contenido de la oferta. Esta prevención podrá ser efectuada de oficio o por señalamiento de alguno de los participantes o del propio interesado. La Administración conservará su facultad de solicitar de oficio la subsanación de defectos en la oferta técnica que no se hubieren advertido durante los primeros cinco días a partir de la apertura. Este procedimiento de subsanación de defectos formales o aclaraciones empezará a correr nuevamente a partir de la apertura de las ofertas económicas.

Si la prevención de subsanación no es atendida en tiempo, la Administración Concedente procederá a descalificar al oferente de que se trate, siempre que la naturaleza del defecto o la aclaración solicitada lo amerite y a ejecutar, previa audiencia, la Garantía de Participación si se comprobare que el oferente ha entregado información falsa o engañosa en su oferta. La oferta que no cumpla con los requisitos formales sustanciales indicados en el ordenamiento jurídico costarricense y en el Cartel de Licitación será declarada inelegible.

8.3.1.2 Evaluación de la Capacidad Financiera del Oferente

Los oferentes deben contar con un financiamiento en el cual la garantía financiera estará constituida por los flujos de ingresos futuros del aeropuerto y no por los activos del aeropuerto mismo, puesto que éstos seguirán siendo propiedad del Estado. En razón de ello, la evaluación de la capacidad financiera de los oferentes seguirá las siguientes etapas:

1. Comprobación del cumplimiento de los requisitos formales de presentación de la información financiera requerida, así como también con la verificación de la congruencia y relación lógica que debe existir entre los datos e información de los diferentes documentos presentados.
2. Una vez verificada la presentación y congruencia de la información, se procederá a analizar la solidez de los estados financieros (en términos de su estructura de capital y razones financieras).

3. Posteriormente, se verificará que el patrimonio de las empresas participantes o de la suma de las empresas que conforman el consorcio conforme al procedimiento que adelante se indicará, o de sus matrices de conformidad con lo indicado en el aparte 6.10.1 de este Cartel.
4. Se verificará que el oferente cumpla con lo que se establece en el numeral 6.10.2 en relación con el Flujo de Caja de Operaciones Anual.

También se verá si se cuenta con las cartas de intención de entidades financieras que se indica en el aparte 6.10.4.

En el caso de consorcios, los miembros que lo conforman serán evaluados considerando la suma de las capacidades financieras de los miembros, de acuerdo con su participación pro rata indicada en los acuerdos consorciales y en las cartas de intención de los socios, con los términos y condiciones bajo los cuales el patrimonio sería aportado.

Si se determinara incapacidad financiera evidente del oferente de cumplir con las obligaciones contractuales que se derivan de este contrato y en particular de conseguir el financiamiento para las inversiones requeridas, se descalificará la oferta por medio de una justificación debidamente razonada.

8.3.1.3 Verificación de la Experiencia del Oferente

La Administración Concedente procederá a realizar la verificación de la experiencia técnica del oferente, analizando si el oferente cuenta con experiencia demostrada en las siguientes áreas:

1. Operación, de Terminales de pasajeros internacionales de más de un millón de pasajeros anuales en los últimos cinco años (si se cuenta con más años de experiencia en este campo, debe acreditarla, para efectos de decidir la oferta adjudicataria en caso de que se presenten ofertas en condición de empate). El oferente debe contar con un operador de aeropuertos con una participación mínima del 25% del capital accionario.
2. Que la Compañía Constructora ofrecida para los trabajos, tenga una experiencia en edificios con características similares a las requeridas en este cartel de más de 15,000 metros cuadrados de construcción totales, en los últimos cinco años (si se cuenta con más años de experiencia en este campo, debe acreditarla, para efectos de decidir la oferta adjudicataria en caso de que se presenten ofertas en condición de empate).
3. Que la Compañía Consultora ofrecida para los trabajos, tenga una experiencia en diseño y cálculo de proyectos de terminales aéreas internacionales, de más de 15,000 metros cuadrados totales, en los últimos cinco años (si se cuenta con más años de experiencia en

este campo, debe acreditarla, para efectos de decidir la oferta adjudicataria en caso de que se presenten ofertas en condición de empate).

8.3.1.4 Verificación del Anteproyecto Conceptual

El oferente deberá presentar con su propuesta los anteproyectos conceptuales y los planos referenciales de la obra a construir. La Administración Concedente verificará si la información presentada, cumple con la TABLA DE ÁREAS OPERATIVAS; ÁREAS POR PASAJEROS EN HORAS PICO, incluidas como requisitos mínimos a cumplir en el aparte 17.3.1.5.1 del presente documento.

Para estos efectos, los requisitos técnicos mínimos se consideran como elementos de cumplimiento obligatorio y se considerarán aprobados si cumplen con todos.

El cumplimiento de los requisitos de elegibilidad antes expuestos: 8.3.1.1 Requisitos Legales, 8.3.1.2 Capacidad Financiera, 8.3.1.3 Experiencia del Oferente y 8.3.1.4 Requisitos Técnicos Mínimos del Anteproyecto Conceptual, aseguran a la Administración Concedente que el oferente cuenta con los atestados de experiencia técnica y capacidad financiera mínimas necesarios para asumir el Proyecto.

La Administración Concedente declarará fuera del concurso las ofertas que incumplan los aspectos esenciales anteriormente señalados, o que éstos sean substancialmente disconformes con el ordenamiento jurídico y declarará cuáles ofertas son técnica y financieramente elegibles para pasar a la segunda etapa de la evaluación, cuando se abra el Sobre número dos que contiene la oferta económica.

La Administración Concedente dará a conocer el resultado de la evaluación técnica de las ofertas y publicará un aviso en La Gaceta convocando a la apertura de los sobres de las ofertas económicas de los licitantes cuyas ofertas técnicas fueron declaradas elegibles. El acto de evaluación de las ofertas técnicas deberá ser debidamente motivado y contra el mismo no cabrá recurso administrativo alguno en esta fase del procedimiento.

En esta etapa, la Administración Concedente podrá, asimismo, fijar la TIR máxima reconocida a efectos de reequilibrio de la Ecuación Económico – Financiera del Contrato, conforme a lo previsto en la cláusula 28.3 de este documento.

En efecto, de los estudios de factibilidad realizados por la Administración, surge una TIR anual efectiva para el proyecto en su conjunto igual al quince por ciento (15,0%). A su vez, conforme se ha señalado antes en este documento, en su oferta, cada oferente deberá presentar la TIR de su propio plan de negocios de la concesión. En definitiva, a efectos de determinar la TIR de base para llevar a cabo las operaciones de reequilibrio contractual referidas en este documento, la Administración se reserva el derecho de aceptar las planteadas por los

oferentes, o bien, establecer la que a su exclusivo criterio considere adecuada a tales efectos (que no podrá ser inferior al 15,0% antes citado), en caso de que las TIR planteadas en las referidas ofertas estén fuera de un entorno razonable con respecto a la calculada por la Administración.

La falta de aceptación oportuna por parte del adjudicatario de la TIR así determinada por la Administración a los efectos allí previstos, será causal de caducidad de dicha adjudicación; pudiendo la Administración convocar al ubicado en segundo lugar en el procedimiento licitatorio.

8.4 EVALUACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

8.4.1 Apertura de las ofertas económicas

La apertura de los sobres que contienen las ofertas económicas la realizará la Comisión de Apertura en un acto formal convocado al efecto. Únicamente serán abiertos los sobres de los oferentes cuyas ofertas técnicas hayan cumplido a cabalidad con los requisitos legales, con las condiciones mínimas de experiencia técnica y capacidad financiera, de dicho acto se levantará un acta, en la que se dejará constancia de las ofertas que fueron declaradas técnicamente elegibles, del contenido general de las ofertas económicas y de las observaciones que formulen los oferentes y los miembros de la Comisión de Apertura y los representantes de los oferentes presentes.

8.4.2 Forma de evaluar la oferta económica

De todas las ofertas elegibles, será adjudicada la propuesta que haya cotizado, en combinación, el menor precio para la Contraprestación, el menor plazo de explotación de la Concesión y el menor plazo de construcción de la terminal, una vez verificada la razonabilidad financiera de la misma como se describe en el aparte 8.4.3 del presente Cartel.

Dentro de este concepto, se entiende por Contraprestación la porción del impuesto de derecho de salida, que pagan los pasajeros que salgan por la nueva Terminal Internacional y que se le asigna al Concesionario como retribución por sus servicios durante el período de la Concesión, monto que deberá estar dentro de un rango entre siete (\$7,00) y nueve (\$9,00) dólares, que corresponde a parte del monto que el Consejo Técnico de Aviación Civil, recibe por la Ley No 8316, Ley Reguladora de los Derechos de Salida del Territorio Nacional.

8.4.2.1 Valor Presente de los Ingresos Brutos estimados (VPI)

Con los datos incluidos en la oferta económica, a saber:

- **Tarifa a cobrar** (T_0) (igual a mayor a \$7,00 e igual o menor a \$9,00; se permiten únicamente fracciones de centavos).
- **Plazo de la Concesión en meses** (entre los 240 meses y los 300 meses, no se permiten fracciones de mes).

A cada oferta económica se le calculará el *valor presente de los ingresos brutos estimados* (VPI) utilizando los siguientes parámetros:

1. Tarifa (T_0) = tarifa ofertada en US\$ por pasajero de salida.
2. Plazo de explotación de la Concesión = plazo ofertado en meses.
3. Tasa de descuento = 10% por año.
4. Tráfico de pasajeros estimados de salida = iniciando con 180.000 pasajeros en el año 2006, se asume un aumento lineal de 27600 pasajeros por año ó 2300 por mes (correspondiente al 50% de los pasajeros totales estimados).

8.4.2.2 Fórmula para calificar las ofertas

Finalmente, tomando el valor presente de los ingresos brutos estimados (VPI) calculado y el plazo de construcción del edificio de terminal ofertado en meses (el cual debe estar dentro del rango de 6 a 8 meses y no incluye la instalación de los puentes de abordaje) se calculará la calificación de las ofertas con la siguiente fórmula y la ganadora será la oferta que obtenga la **calificación más alta**:

Fórmula para Calificar las Ofertas
$X_i = 90 * [(Y_{VPI \min}) / (Y_{VPI i})] + 10 * (8/PLZ_i)$

Donde:

X_i = Calificación obtenida por el oferente “i”. **La oferta con el valor de X_i más alto será la ganadora del concurso.** Las constantes 90 y 10 son los pesos ponderados de cada una de las variables de calificación.

$Y_{VPI \min}$ = El monto más bajo dentro de todos los oferentes del Valor Presente Ingresos Brutos Estimados calculado para la tarifa T_0 ofertada, con el tráfico de pasajeros descrito en el punto 8.4.2.1, descontado a una tasa del 10,0% anual durante el periodo de explotación de la Concesión ofertado, expresado en miles de dólares estadounidenses (US\$) sin decimales.

$Y_{VPI i}$ = Valor Presente Ingresos Brutos Estimados calculado para la tarifa T_0 ofertada, con el tráfico de pasajeros descrito en el punto 8.4.2.1, descontado a una tasa del 10,0% anual durante el periodo de explotación de la Concesión ofertado, expresado en miles de dólares estadounidenses (US\$) sin decimales, solicitado para el oferente “i” en análisis. La tasa y el plazo de explotación de la Concesión ofertado se tomarán de su Oferta Económica y deberán estar dentro de los rangos establecidos en este cartel.

PLZ_i = Plazo de construcción y entrada en operación de la Terminal de Pasajeros, expresado en meses, ofertado por el oferente a calificar, el cual deberá estar dentro del rango de tiempo estipulado en este cartel. La constante 8 representa el tiempo máximo estimado por la Administración para que el proyecto completo entre en operación.

El contrato se adjudicará obligatoriamente al oferente que obtenga el mayor puntaje según la fórmula anterior, de entre las declaradas técnicamente y financieramente aceptables. De acuerdo con la ley, en caso de empate se aplicará lo dispuesto en la cláusula 8.7, párrafo segundo.

8.4.3 Razonabilidad de la Oferta Económica

La Administración Concedente está en la obligación de determinar si las ofertas que reciba son razonables desde el punto de vista financiero. La revisión de la razonabilidad financiera de las ofertas tiene como principal objetivo eliminar aquellas ofertas potencialmente ruinosas, que se presenten a concurso, pero que luego tendrían serias dificultades para ser financiadas. La Administración ha definido una forma sencilla y clara para todos los participantes, de evaluar la razonabilidad financiera de las ofertas recibidas, que consiste en el establecimiento de tarifas debajo de las cuales se considerará que el proyecto no es razonablemente rentable para el oferente, así como la determinación del plazo de Concesión. En ese sentido, aquellas ofertas cuya tarifa ofertada, sea inferior a siete (\$7,00) dólares de los Estados Unidos de América en combinación con un plazo de explotación de la Concesión inferior a veinte (20) años, se considerará una oferta no rentable y por lo tanto no sujeta de ser adjudicada.

Establecida esta razonabilidad de la oferta económica, la Comisión Evaluadora procederá a la adjudicación. De no resultar razonable se descalificará la oferta y procederá a realizar el análisis de razonabilidad financiera de la segunda mejor oferta, de acuerdo con la misma metodología descrita en el presente apartado y así hasta tener un adjudicatario.

8.5 INFORME DE ADJUDICACIÓN

La Comisión de Evaluación elaborará un informe de adjudicación que deberá indicar el resultado de la verificación del cumplimiento de los requisitos obligatorios y podrá referirse a los aspectos más relevantes de los planes técnicos presentados, si considera que la Administración debe poner especial atención en algún aspecto de los mismos para asegurar el éxito del Proyecto.

El informe de la evaluación y el cuadro de adjudicación, elaborado por la Comisión de Evaluación, será remitido al CNC y al CETAC, acompañado del expediente de la licitación.

Una vez conocida y aprobada la recomendación de adjudicación por ambos Consejos se remitirá al Presidente de la República para que, junto con la Ministra de Obras Públicas y Transportes, proceda a la adjudicación de la concesión en un plazo de quince (15) días hábiles desde su recepción.

8.6 PLAZO DE EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

La Administración Concedente realizará las evaluaciones técnicas y económicas dentro de plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, a partir de la fecha en que efectivamente se realizó la apertura de las ofertas técnicas, plazo que podrá ser prorrogado en caso que la complejidad de las ofertas y de la evaluación así lo amerite.

8.7 OFERTA ADJUDICADA

La adjudicación de la Concesión se hará obligatoriamente al licitante que haya obtenido la mayor calificación, luego de haberse calculado según la metodología explicada en el apartado 8.4.2.2.

En caso de empate entre dos o más ofertas se elegirá aquella que tenga mayor número de años de experiencia en operación de terminales aéreas; es decir, el Consorcio que tenga entre sus oferentes empresas con más años de experiencia exitosa en la operación aeroportuaria. Si el empate persiste, ganará quien haya presentado primero la oferta ante el CNC, de conformidad con el registro que se realizará para tales efectos.

El acuerdo de adjudicación será debidamente razonado y publicado en La Gaceta.

El Adjudicatario queda obligado a prorrogar la vigencia de la Garantía de Participación y de su oferta, por todo el tiempo que sea necesario.

8.8 DECLARATORIA DE DESIERTO

La Administración Concedente se reserva el derecho de declarar desierto el concurso. En ese caso, deberá dejar constancia de los motivos específicos de interés público considerados para adoptar esa decisión, mediante resolución razonada que deberá incorporarse en el respectivo expediente de la licitación.

La resolución se publicará en los mismos medios que utilizó la Administración Concedente para invitar al concurso.

La Administración Concedente no será responsable por los daños y perjuicios o gastos en los que hayan incurrido los oferentes para la preparación de sus respectivas ofertas.

CAPÍTULO 9 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

9.1 PLAZO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La oferta del adjudicatario agrega lo que falta al presente Cartel para una total configuración del futuro Contrato de Concesión, el cual será suscrito dentro del plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales a partir de la firmeza del acto de adjudicación. El contrato con la Administración concedente y, consiguientemente, la Oferta del futuro Concesionario a ella, son de adhesión.

Los potenciales oferentes deberán prestar especial atención a las condiciones establecidas en el proyecto de Contrato que constituye toda la segunda parte del Cartel de Licitación y podrán solicitar aclaraciones respecto a los extremos del mismo, antes de la entrega de las ofertas mediante los sistemas de aclaración y modificación del cartel y los recursos legales previstos por la Ley y el Reglamento de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos.

9.2 ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO

El oferente queda formalmente entendido que con solo la presentación de su oferta, acepta en forma incondicional los términos del proyecto de Contrato que constituye la segunda parte del Cartel y se compromete a formalizarlo en el plazo de cuarenta y cinco (45) días naturales a partir de la firmeza del acto de adjudicación. La Administración asume su compromiso de cumplir con los términos del proyecto de contrato.

9.3 REQUISITOS PARA LA FORMALIZACION DEL CONTRATO

El Adjudicatario queda obligado a constituir, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales contados a partir de la firmeza del acto de adjudicación, una sociedad anónima con la cual será celebrado el Contrato de Concesión.

Para formalizar el Contrato, el Concesionario está obligado a cumplir con los siguientes requisitos dentro del plazo de treinta (30) días naturales:

1. Demostrar que la sociedad anónima concesionaria está debidamente constituida de conformidad con el formato presentado previamente a la Administración Concedente para su no objeción.

2. Haber rendido en la forma y con los montos solicitados por este Cartel, las Garantías de Construcción y Ambiental exigidas.
3. Haber rendido declaración de compromisos ambientales que requiere la SETENA y haber nombrado regente ambiental que represente al adjudicatario en cualquier trámite ante la SETENA, así como la habilitación de la bitácora ambiental.
4. Proyecto de Contrato del Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión de la Terminal del AIDO, con el visto bueno de la Administración concedente.
5. Haber pagado el monto de las especies fiscales que le corresponde agregar en el Contrato.
6. Tener acreditado y vigentes, los poderes de los personeros de las empresas que, en sus distintas condiciones, deberán suscribir el Contrato por parte del Concesionario.
7. Contar con la no objeción de la Administración Concedente de todos los proyectos de pólizas de seguros exigidos por el Contrato.

9.4 EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO EN LOS REQUISITOS PREVIOS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento de los requisitos antes citados para la formalización del Contrato, se considerará un incumplimiento muy grave y dejará sin efecto la adjudicación de la Concesión. La Administración Concedente dejará sin efecto el acto de adjudicación y podrá hacer efectiva la Garantía de Participación, como sanción única, por el incumplimiento a los compromisos asumidos con la presentación de la oferta. En tal supuesto, la Administración Concedente, mediante publicación en La Gaceta y en dos diarios de circulación nacional y por notificación a los oferentes declarados elegibles en el cuadro de calificación de las ofertas, convocará a dichos oferentes para que mantengan o mejoren sus ofertas en un plazo de quince días naturales. En tal caso, los oferentes elegibles deberán presentar en el lugar que indique la Administración Concedente y antes de la hora y fecha de la apertura, en un sobre cerrado, su decisión de mantener su oferta o de mejorarla. En caso de que decidan mejorarla, deberán presentar su nueva oferta de la misma forma exigida anteriormente por este Cartel.

De dicho acto la Comisión de Apertura levantará un acta y entregará las ofertas a la Comisión de Evaluación para que se continúe el procedimiento en la misma forma descrita anteriormente. El oferente que decida mantener o mejorar su oferta, para poder ser considerado, deberá prorrogar la vigencia de la Garantía de Participación y de su oferta, por al menos un mes a partir de la fecha indicada para el acto de apertura de esta etapa extraordinaria o reconstituirla en caso de que la hubiere retirado, luego de la firmeza del acto de adjudicación. En este caso, la adjudicación recaerá sobre la oferta mejor calificada según los términos antes expuestos en este Cartel, debiéndose seguir los mismos procedimientos que se establecieron para la adjudicación original.

La Administración Concedente procederá a solicitar autorización a la Contraloría General de la República para seguir este mismo procedimiento en caso de que el Concesionario no cumpla con el plazo o las condiciones para dar inicio a las obras, según los términos del Contrato.

9.5 DESCRIPCIÓN DE REQUISITOS PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

9.5.1 Escritura Constitutiva de la Sociedad Concesionaria

El Adjudicatario se obliga a que la escritura pública de constitución de la sociedad anónima concesionaria cumpla con los siguientes requisitos, además de los requisitos exigidos por la legislación costarricense y este Cartel:

1. La sociedad tendrá como objeto único y exclusivo la ejecución del Contrato de Concesión y le serán aplicables las normas del Código de Comercio.
2. Su domicilio social deberá estar radicado en Costa Rica durante todo el plazo de vigencia del Contrato.
3. Su plazo de duración será igual al de vigencia del Contrato más tres (3) años adicionales; debiendo extenderse en lo que fuere necesario hasta la completa extinción de las obligaciones a cargo del Concesionario, derivadas de este Contrato. En caso de prórroga posterior del plazo original del Contrato, deberá modificarse concomitantemente el plazo de vigencia de la Sociedad para cubrir la totalidad de la prórroga del contrato, con más los tres (3) años adicionales requeridos. En la escritura constitutiva se deberá establecer que la sociedad deberá ser disuelta, una vez terminada la Concesión y comprobada la inexistencia de pasivos contingentes a cargo de ella, a todo lo cual se obligan los accionistas.
4. El capital social de la sociedad será representado por acciones nominativas. En la escritura constitutiva, se deberá suscribir y pagar en dinero en efectivo al menos el capital social mínimo exigido, para la constitución de la Sociedad Concesionaria en el numeral 14.3.1 del Contrato.
5. Deberá dejarse constancia en los estatutos sociales que la sociedad concesionaria no podrá disminuir el capital, salvo autorización expresa de la Administración Concedente y siguiendo los requisitos exigidos por la legislación vigente.
6. Los porcentajes de participación del Adjudicatario, o de las empresas que conforman el consorcio Adjudicatario en el capital social de la sociedad al momento de su constitución deberán ser iguales a los comprometidos en el acuerdo de consorcio de la oferta y que sirvieron para la calificación de la misma.

7. El Adjudicatario o consorcio Adjudicatario, deberá suscribir y pagar al menos el equivalente al cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social en la proporción a la que se comprometieron en su oferta. El porcentaje restante podrá ser suscrito y pagado por él mismo, o por otros accionistas distintos a éste en el tanto acrediten que no tienen impedimento para contratar con la Administración Concedente y no afecte los porcentajes en el capital social que se comprometieron a suscribir el Adjudicatario o cada uno de los integrantes del consorcio Adjudicatario, en su oferta y que haya sido utilizado por la Administración Concedente para evaluar la oferta.
8. La reforma del Estatuto Social sólo podrá realizarse con la autorización de la Administración Concedente, la que contará con un plazo de diez (10) días hábiles para resolver. De no hacerlo en ese plazo, operará silencio positivo.

9.5.2 Aprobación del proyecto de Estatutos

En un plazo de treinta (30) días naturales después de la firmeza del acto de adjudicación, el concesionario deberá presentar para la aprobación de la Administración Concedente el proyecto de los estatutos. La Administración contará con el plazo improrrogable de ocho (8) días hábiles para manifestar su no objeción o en su defecto, para manifestar las correcciones que estime necesario que se realicen para que el mismo se adapte a la ley y a este Cartel de Licitación. El Adjudicatario deberá tomar las previsiones del caso a fin de que pueda cumplir con el plazo de noventa días naturales para tener formalmente constituida la sociedad.

Una vez constituida y legalmente inscrita la Sociedad Concesionaria, deberán presentarse copia certificada por Notario Público de los estatutos de la misma, para ser incorporados al expediente administrativo de la presente Licitación.

9.5.3 Entrega de la Garantía de Construcción y de Garantía Ambiental

9.5.3.1 Garantía de Construcción

Esta garantía se deberá rendir en dos etapas:

1. La Sociedad Concesionaria antes de suscribir el Contrato, deberá rendir la Garantía de Construcción que garantizará sus obligaciones desde el momento de la suscripción del Contrato hasta la emisión de la Orden de Inicio de la construcción de las obras, por un monto que corresponde al 5% de la estimación del proyecto.
2. El Concesionario se obliga a aumentar el monto de la Garantía de Construcción, como condición precedente para que la Administración emita la Orden de Inicio de la

construcción de las obras, a un monto correspondiente al 10% del valor real de los costos de construcción y ampliación de la obra, según lo previsto en la oferta.

Los montos definidos se encuentran dentro del rango previsto en el artículo 41 del Reglamento de la Ley. El plazo de la Garantía de Construcción definida para la etapa posterior a la Orden de Inicio, será por el período previsto para la construcción de las obras, más un mes adicional, debiendo renovarse si existiere algún atraso para este efecto.

En los demás aspectos de esta garantía, se estará a lo dispuesto en la segunda parte de este documento.

9.5.3.2 Garantía Ambiental de Construcción

Con la participación en este concurso, los oferentes se obligan a cumplir con toda las obligaciones ambientales que demanda el ordenamiento jurídico costarricense para este tipo de proyectos.

Como garantía de estas obligaciones ambientales que debe cumplir, el Adjudicatario deberá rendir a nombre de la sociedad concesionaria, antes de la firma del Contrato, una Garantía Ambiental de Cumplimiento para el período de construcción, la que se regirá por lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Orgánica del Ambiente No. 7554 del 4 de octubre de 1995 y su Reglamento. La Garantía Ambiental para esta etapa será por un monto de US\$107.800,00, de conformidad con la resolución No. 1505-2007-SETENA, del 20 de julio de 2007.

9.5.4 Proyecto de contrato de fideicomiso

El Concesionario deberá entregar a la Administración Concedente, dentro del plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales, contados a partir de la firmeza del acto de adjudicación, el Proyecto de contrato del Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO y áreas conexas, suscrito con un Banco del Sistema Financiero Nacional, que actuará como fiduciario. Dicho fideicomiso deberá ser remitido a la Administración Concedente para su aprobación. El proyecto de fideicomiso deberá cumplir con las instrucciones que, sobre el mismo, se aportan en el Anexo 2 del Cartel de Licitación. Para su aprobación, la administración concedente contará con un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la remisión del Contrato de fideicomiso por parte del Concesionario.

El concesionario deberá incluir las observaciones hechas por la administración en la versión final del contrato de fideicomiso, dentro del plazo estipulado en la cláusula 9.3.

9.5.5 Acreditación de Poderes

El Concesionario deberá entregar, dentro del plazo de noventa días naturales contado desde la firmeza del acto de adjudicación, certificación notarial en la que se certifique los poderes de los personeros de las empresas que, en sus distintas condiciones, deberán suscribir el Contrato por parte del Concesionario. Dichos poderes deberán conformarse a los requisitos y condiciones exigidos por el ordenamiento jurídico costarricense para que la Administración Concedente tenga por cumplido este requisito.

9.5.6 Pago de Timbres Fiscales

Como requisito previo a la formalización del Contrato, el Adjudicatario deberá presentar a la Administración Concedente el entero original o comprobante de que ha cancelado el cincuenta por ciento de las especies fiscales que le corresponde de acuerdo con la estimación del Contrato de Concesión y que en este caso equivale al 0.25%. Dicho entero se agregará a uno de los originales del Contrato que se suscribirá y que se enviará a la Contraloría General de la República.

9.5.7 Acreditación de requisitos y formalización del Contrato

Antes de que se venza el plazo de noventa (90) días naturales a partir de la firmeza del acto de adjudicación para tener por constituida la sociedad concesionaria, el Adjudicatario comunicará y demostrará a la Administración Concedente que ha cumplido con todos los requisitos previos a la formalización del Contrato, con el objeto de que ésta convoque a las partes al acto de suscripción. La Administración verificará el cumplimiento de los requisitos y en caso de comprobar su efectivo cumplimiento convocará a las partes, en la dirección indicada por el oferente en su oferta para notificaciones, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha y hora de formalización, siendo obligación del Adjudicatario velar para que todas las partes convocadas se presenten a suscribir el Contrato.

En caso de que la Administración Concedente advierta alguna omisión o defecto en el cumplimiento de los requisitos que debe presentar el Adjudicatario para la formalización del Contrato, así se lo prevendrá, dando un plazo de cinco (5) días hábiles para que subsane los defectos u omisiones detectadas. En caso de que la prevención se cumpla, la Administración convocará a las partes para la firma del Contrato. Si por el contrario, los defectos u omisiones no fueron satisfechos, la Administración Concedente procederá a dejar sin efecto el acto de adjudicación y podrá hacer efectiva la Garantía de Participación y seguirá el procedimiento establecido en este Cartel para adjudicar a otro oferente elegible.

CAPÍTULO 10

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

10.1 OBJETO DE LA CONCESIÓN

Constituyen el objeto de la Concesión, a cargo del Concesionario:

- **LA CONSTRUCCIÓN DE LA TERMINAL INTERNACIONAL DE PASAJEROS:** Consiste en el diseño, confección de planos, financiamiento, construcción, acondicionamiento de equipo y mobiliario y mantenimiento de la Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO, incluidas las dependencias públicas asentada en la Terminal; su lado terrestre, áreas comerciales, accesos y estacionamientos.
- **LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS:** Son los servicios requeridos para la administración, operación, explotación, manejo y mantenimiento de la Terminal, su lado terrestre, áreas comerciales, accesos y estacionamientos. Así como, la operación y mantenimiento de los puentes de abordaje.

10.2 DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS

El Concesionario será responsable del diseño, confección de planos, financiamiento y construcción de las obras del edificio de la Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO, su lado terrestre, áreas comerciales, accesos y estacionamientos, así como de la adquisición del equipo, instrumentos y demás recursos materiales y humanos, que sean necesarios para que la ejecución del Contrato cumpla con los objetivos de esta Licitación, todo de conformidad con las disposiciones y especificaciones del presente Cartel y sus modificaciones y el respectivo Contrato de Concesión.

Las obras de construcción deberán ser ejecutadas aplicando las recomendaciones de la Circular de Asesoramiento FAA-150-5370-2E llamada Seguridad Operacional en Aeropuertos durante la Construcción (“Operational Safety on Airports During Construction”).

El Concesionario deberá ejecutar la construcción de las obras teniendo en consideración que la operación y los servicios aeronáuticos del aeropuerto no podrán interrumpirse en ningún momento. Deberá mantener los estándares de seguridad requeridos por la Administración Concedente. El impacto de la construcción sobre el flujo de vehículos, de pasajeros y funcionarios en las áreas del aeropuerto deberá ser el mínimo posible.

En caso de requerirse instalaciones provisionales, éstas deberán ser implantadas adecuadamente y tener un nivel de calidad y terminación acorde con la función que

desempeñará. Antes de iniciar las obras, dichas instalaciones provisionales deben ser aprobadas por la Administración Concedente, en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles, de lo contrario se entiende que la Administración no tiene objeción.

Los diseños, planos y especificaciones de los proyectos para la construcción de las nuevas instalaciones serán preparados por el Concesionario y aprobados por la Administración Concedente o quien esta designe para ejercer las funciones de supervisor del proyecto y deberán ser consistentes en su calidad, funcionalidad y acabados, con los términos y condiciones del presente Cartel de licitación y su correspondiente Contrato.

10.3 DE LOS SERVICIOS A PRESTAR POR EL CONCESIONARIO

Los servicios a ser prestados por el Concesionario incluyen la administración, ejecución, supervisión y explotación de las actividades y servicios básicos de la Terminal, así como sus áreas terrestres, áreas comerciales y estacionamientos, necesarias para garantizar la eficiencia y seguridad de las operaciones de la Terminal aeroportuaria. En su gestión, el Concesionario deberá suplir como mínimo los servicios incluidos en este Cartel, sin perjuicio de que otros servicios adicionales puedan ser ofrecidos por los oferentes, para mejorar las condiciones al usuario. Los servicios adicionales cotizados no serán tomados en cuenta para efectos de la evaluación de las ofertas, aún cuando sí podrán ser adjudicados, en cuyo caso formarían parte de las obligaciones contractuales del Concesionario, de conformidad con las disposiciones y especificaciones del presente Cartel y sus modificaciones y el respectivo Contrato.

Todos los servicios se prestarán de manera tal que la nueva Terminal del AIDO, debe estar capacitada para brindar los servicios en forma eficiente y segura durante los 365 días del año, las 24 horas del día. Los oferentes deberán cotizar por la totalidad de estos servicios. No se considerarán las ofertas que coticen parcialmente. La adjudicación se hará por la totalidad de las prestaciones objeto de este Contrato y no en forma parcial. En la prestación de los servicios y la explotación de todas las áreas involucradas en la Concesión, el Concesionario deberá, como mínimo, cumplir con todas las normas internacionales aplicables al AIDO, así como con los principios generales de eficiencia, continuidad, igualdad y no discriminación en la prestación de los servicios. El Concesionario estará obligado a prestar los servicios descritos en estas bases, con el mejor cumplimiento posible de las normas establecidas por la OACI y/o la FAA, comunicando de antemano cualquier incumplimiento con dichas normas a la Administración Concedente. Cuando haya dudas respecto a cuáles normas rigen, la Administración Concedente deberá definir cuáles serán las normas a seguir.

CAPÍTULO 11

RIESGOS DE LA CONCESIÓN

11.1 PRESENTACIÓN DE OFERTA Y RÉGIMEN DE RIESGOS

La presentación de la oferta constituye la aceptación expresa y sin condicionamientos por parte de los oferentes de la definición y distribución de los riesgos relacionados con la Concesión de la Nueva Terminal de Pasajeros Internacionales y demás áreas concesionadas del AIDO, la que a su vez servirá para interpretar los términos del Contrato.

Esta Concesión ha sido estructurada de modo tal de permitir al Concesionario, empleando un nivel de diligencia o eficiencia dentro de los estándares de la industria/sector en el que se enmarca la Concesión, obtener ingresos suficientes para satisfacer en valores reales sus costos, recuperar la inversión, y obtener una rentabilidad razonable.

Los estudios previos de la Concesión que llevó a cabo la Administración tienen, con relación al Contrato de Concesión, carácter meramente informativo y orientativo, y ni dichos estudios, ni los valores que de ellos se derivan, podrán ser asumidos como marco de referencia de la posible actividad futura del Concesionario, salvo cuando el Contrato de Concesión hubiere dispuesto lo contrario. En consecuencia, la Administración no asume responsabilidad alguna por la información contenida en dichos estudios y suministrada a los participantes de la Licitación.

11.2 RIESGOS A CARGO DEL CONCESIONARIO

El Concesionario cumplirá el Contrato de Concesión asumiendo los riesgos comunes, normales o previsibles que son inherentes a la ejecución de actividades objeto del Contrato, y sus respectivas potenciales consecuencias positivas o negativas; entre ellos, y como regla general, los denominados riesgos de desarrollo, de diseño y construcción, de puesta en marcha, operativo, político, institucional, regulatorio, de mercado o demanda, comercial, tarifario, financiero, cambiario, ambiental, de impacto social, y riesgo de falta de provisión pública de bienes o servicios. A los efectos de determinar sus respectivos conceptos y alcances, se considerarán los criterios y prácticas internacionalmente aceptados al respecto.

Sin perjuicio de ciertas especificaciones que se establecen en este Capítulo, el régimen detallado en la materia, así como en lo referente al mantenimiento de la ecuación económico-financiera y aspectos complementarios se encuentra desarrollado en el Capítulo 28 de este documento.

11.3 MANTENIMIENTO DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN

Sin perjuicio de lo determinado en materia de la asignación de los riesgos precedentemente citados al Concesionario, de verificarse determinados eventos de carácter extraordinario que generasen perjuicios al Concesionario, éste tendrá derecho a solicitar el reestablecimiento de la ecuación económico-financiera del Contrato, conforme se establece más adelante en este documento.

La aplicación de las compensaciones económicas que en su caso correspondan a efectos del mencionado reequilibrio contractual, tomará en cuenta la aceptación de estos riesgos como parte del negocio ofertado, de modo tal que no se considerará en dicho reequilibrio contractual, el impacto de riesgos asumidos por el Concesionario, de acuerdo con lo establecido en este Cartel y sus anexos, y oportunamente el Contrato de Concesión.

Por el contrario, si a raíz de dicho tipo de eventos se produjeran beneficios extraordinarios para el Concesionario, en los términos previstos en este Cartel y sus anexos y el respectivo Contrato de Concesión, la Administración Concedente ejercerá su derecho a la nivelación contractual en su beneficio, también de acuerdo con lo previsto más adelante.

11.4 RIESGOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

La Administración no reconocerá reajustes por variaciones en el valor real de los costos finales de ningún componente de la obra concesionada, los mismos corren por cuenta y riesgo del Concesionario. Para la estimación de los costos de las inversiones a realizar, el Concesionario, deberá considerar que los mismos incluyen los costos asociados a los riesgos ambientales y geológicos que conforman el proyecto.

El Concesionario habrá debido evaluar, al momento de presentar su oferta a la Licitación, todos los aspectos técnicos necesarios, según su criterio, para establecer los costos de inversión de la infraestructura y las medidas de mitigación ambiental asociadas, desde la fecha en que presentó su oferta, hasta la fecha en que estima concluirá las obras dentro de los plazos establecidos en el Contrato. No es necesario que dichos estudios, evaluaciones o estimaciones se incluyan como parte de la oferta, pero se entiende que los mismos han sido considerados para presentar dicha oferta.

11.5 RIESGOS DE OPERACIÓN

Dentro de los límites y condiciones que establece el Contrato de Concesión, los riesgos y beneficios de la operación y explotación de la Concesión relacionados con las estimaciones de

demanda y sus correspondientes ingresos, corresponden exclusivamente al Concesionario. A modo de excepción a la regla general expuesta, la Administración Concedente garantiza, con carácter de mínimo, el siguiente flujo de pasajeros anuales, para los años que se expresan:

TRÁFICO DE SALIDA MÍNIMO GARANTIZADO POR EL ESTADO EN LA TERMINAL	
AÑO	PASAJEROS DE SALIDA
2009	208.500
2010	226.000
2011	243.000
2012	259.500
2013	275.000
2014	290.000
2015	304.500
2016	318.500
2017	331.500
2018	344.500
2019	356.000
2020	368.000
2021	379.000
2022	389.500
2023	399.000

De constatarse en alguno de los referidos períodos anuales, que el tráfico de pasajeros ha sido inferior al que se indica en el referido cuadro para el período considerado, siempre y cuando ello no fuere imputable total o parcialmente al Concesionario (por ejemplo, y entre otros factores, cuando ello fuere total o parcialmente resultado de políticas comerciales dispuestas por el Concesionario o fallos de éste en la oferta de facilidades o servicios de la terminal), éste tendrá derecho a solicitar a la Administración la compensación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 20.13.1 de este documento.

Los tráficos mínimos arriba expuestos se utilizarán a efectos de determinar un valor de facturación anual acorde con las condiciones del contrato, pero la Administración no garantiza, en modo alguno, una determinada Tasa Interna de Retorno (TIR) al Concesionario. Todos los costos derivados de la construcción, mantenimiento, operación, explotación y/o gestión de la Concesión corren por cuenta y riesgo del Concesionario en todo momento y durante toda la vigencia del Contrato de Concesión.

El tráfico de pasajeros en cada período anual será determinado por la firma auditora de la gestión, contratada bajo el régimen previsto para el control/fiscalización del contrato de concesión.

11.6 RIESGOS REFERENTES A LA TRAMITACIÓN Y OBTENCIÓN DE PERMISOS Y AUTORIZACIONES DE ENTIDADES PÚBLICAS

En cualquier caso de realización de actividades y provisión de servicios previstos en la Concesión, sean básicos, conexos o complementarios, el Concesionario deberá obtener por sí mismo todas las autorizaciones, permisos y habilitaciones de entidades públicas nacionales o municipales, en la forma y oportunidad en que sean requeridas por las normas legales y reglamentarias, con el fin de realizar las actividades, actos y operaciones, principales o conexos o accesorios previstos en el Contrato de Concesión. La Administración Concedente brindará al Concesionario toda la colaboración que sea posible y razonable, a efectos de la realización de las tramitaciones correspondientes, pero la responsabilidad final de la obtención de tales autorizaciones, permisos y habilitaciones, así como el plazo y oportunidad de su obtención será siempre del Concesionario; quién, en sus estimaciones, deberá considerar la praxis costarricense en la materia.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir retrasos significativamente superiores a la media por causas no imputables al Concesionario, la Administración concedente queda facultada a extender, a su exclusivo criterio, y por el término de dicho retraso significativo, los plazos previstos para el cumplimiento de actividades por el Concesionario.

11.7 RIESGOS FINANCIEROS

Los riesgos financieros de la concesión son del Concesionario, así como las condiciones de financiamiento que haya previsto obtener, en su oferta.

La concreción del correspondiente cierre financiero por parte del concesionario será de su exclusivo riesgo y responsabilidad. No se admitirán modificaciones a los términos del contrato como consecuencia del cierre financiero a cargo del concesionario. Tampoco se reconocerá compensación alguna por eventos que puedan llevar a un cierre financiero en condiciones menos favorables a las previstas en la oferta.

La Administración Concedente no asumirá responsabilidad por la fluctuación de las tasas de interés de referencia del Mercado Internacional (como la Libor, el Prime Rate o similares), ni por plazos y otras condiciones generales que pudieran afectar adversamente las condiciones del financiamiento que el Concesionario pudiese obtener. No obstante lo anterior, si como producto de una degradación importante en el riesgo país de Costa Rica, exclusivamente, se

modificaren sustancialmente las condiciones del financiamiento que el Concesionario había obtenido en su cierre financiero inicial y esto repercutiere de manera significativa en el equilibrio económico del Contrato, el Concesionario tendrá derecho a solicitar el restablecimiento de dicho equilibrio de conformidad con lo dispuesto más adelante en este documento (“Imprevisión”).

La Administración Concedente compensará al Concesionario por la inflación internacional reflejada en los índices de precios al consumidor urbano de los Estados Unidos de América

El Concesionario deberá demostrar fehacientemente a la Administración Concedente como requisito de cumplimiento previo para la obtención de la Orden de Inicio a que hace referencia el Capítulo 16 de este documento, que cuenta con los recursos suficientes y completos para acometer y concluir todas las inversiones contempladas en la Concesión.

Para efectos de esta comprobación, el Concesionario entregará a la Administración Concedente una copia certificada ante un notario público costarricense de los contratos de financiamiento, garantías, fideicomisos o, en general, el texto contractual que demuestre que el Concesionario cuenta con los fondos necesarios, su origen, y el compromiso de los financiadores, así como las condiciones en que se otorga la citada financiación. En caso de contar el Concesionario con recursos propios para efectuar las inversiones, deberá acreditarlo ante la Administración Concedente, mediante una certificación emitida por una institución financiera, que señale que existen disponibles recursos de propiedad del Concesionario o de su Empresa Matriz o Controlante por el monto necesario. En este segundo caso, la Matriz o Controlante deberá también ratificar ante Notario Público el compromiso de responsabilidad financiera, hasta por el monto de la inversión necesaria, que debió presentar en ocasión de la presentación de su oferta.

En todo caso, cuando el Concesionario no logre acreditar el cierre financiero a la Administración Concedente, o no se cumplen las condiciones previstas a los efectos en este apartado y en el Capítulo 16 de este documento, la Administración Concedente podrá dar por terminado unilateralmente el Contrato de Concesión por incumplimiento del Concesionario, y readjudicar el concurso de acuerdo con el procedimiento dispuesto para estos efectos.

11.8 RIESGOS AMBIENTALES

Todos los riesgos ambientales relacionados con la construcción, operación y mantenimiento de la nueva Terminal Internacional de pasajeros son del Concesionario. Los cambios regulatorios en esta materia que, luego de la fecha de la apertura de las ofertas, afecten el equilibrio económico y financiero del Contrato en los términos previstos en el Contrato, serán compensados por la Administración Concedente, conforme a lo dispuesto en el aparte 20.13 de las Bases Económicas del Contrato.

CAPÍTULO 12

DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO

12.1 PROYECTO DE CONTRATO DE CONCESIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 inciso i) de la LCOP el presente Cartel incorpora a partir del presente Capítulo 12 y hasta la finalización del presente documento, el proyecto de Contrato de Concesión que será suscrito entre las partes contratantes.

12.2 DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO

Se consideran parte integral del Contrato los siguientes documentos, que las partes manifiestan conocer y tener a su disposición:

1. La LCOP y su Reglamento y las demás normas legales de aplicación supletoria.
2. Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos
3. Reglamento de Servicios Aeronáuticos
4. El Cartel de Licitación, sus modificaciones y aclaraciones.
5. La oferta del Adjudicatario y cualquier manifestación que éste realizare con posterioridad a la apertura de las ofertas y que fuere aceptada por la Administración.
6. El acto de adjudicación de la Licitación.
7. Acuerdos de Junta Directiva tomados por la Administración Concedente en relación a este proyecto de Concesión.
8. El documento de la Contraloría General de la República donde conste el refrendo del Contrato.
9. Los estudios técnicos preparados por la Administración Concedente.
10. Los estudios técnicos y planos definitivos, elaborados por el Concesionario de conformidad con las condiciones técnicas del Contrato y aprobados por la Administración Concedente.
11. Los Planes Técnicos provisionales y definitivos presentados durante el período de transición y de ejecución del Contrato, aprobados por la Administración Concedente.
12. Anexos 1 al 18 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional de OACI.
13. Manual de Diseño de Aeródromos (Doc. 9157) de OACI.
14. Manual de Planificación de Aeropuertos (Doc. 9184) de OACI.

15. Manual de Servicios de Aeropuertos (Doc. 9137) de OACI.
16. Manual de Helipuertos (Doc. 9261) de OACI.
17. Manual de Sistemas de Guía y Control del Movimiento en la Superficie (Doc. 9476) de OACI.
18. Airport Development Reference Manual de la International Air Transport Association (IATA).
19. Regulaciones de Federal Aviation Administration (FAA) Parte 139, Certificación y Operación de Aeropuertos proporcionando servicios a explotadores de aeronaves comerciales.
20. Circulares de Federal Aviation Administration (FAA) de la serie 150 y sus referencias.
21. Reglamentos, Normas y Manuales vigentes en Costa Rica para la construcción.
22. Plan de Gestión Ambiental presentado por la Administración para la etapa de construcción y Plan de Gestión Ambiental en etapa de explotación que realice el Concesionario y las respectivas resoluciones de la SETENA.
23. Normativa incorporada en las condiciones técnicas del Cartel.
24. Los documentos anexos a este Cartel y los documentos técnicos que debe presentar el Concesionario según los términos del Contrato, así como las modificaciones a los mismos, en el tanto sean aprobados por la Administración Concedente y no cambien el objeto de la Concesión.
25. Los acuerdos entre el Concesionario y la Administración Concedente, en el tanto sean legalmente válidos y eficaces.
26. Las instrucciones, indicaciones y demás oficios relacionados con la ejecución del Contrato, que en uso de las competencias y facultades legales puede emitir la Administración Concedente.
27. Documento de la XVII Asamblea Ordinaria de la CLAC: Factores a considerar en la Concesión de aeropuertos, Tarea número 9 del Programa de Trabajo de la CLAC (Nota de estudio presentada por el Comité Ejecutivo).

Los documentos citados obligan a las partes y serán interpretados de conformidad con los términos del Cartel de Licitación y del Contrato de Concesión. El Contrato prevalecerá sobre el Cartel de Licitación y el Cartel de Licitación sobre cualquier otro documento no citado en este párrafo.

En caso de discrepancia entre los documentos citados, prevalecerá la interpretación sobre la Ley 7762 y su Reglamento.

CAPÍTULO 13

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN

13.1 OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

Este es un contrato administrativo de Concesión de Obra Pública con Servicio Público, regido por las normas y principios del ordenamiento jurídico administrativo costarricense, que comprende la prestación por parte del Concesionario de los servicios de diseño, planificación, financiamiento, construcción, mantenimiento, conservación y desarrollo de la nueva Terminal de Pasajeros Internacionales del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós de Liberia, Guanacaste y lado terrestre, así como su operación y explotación, prestando los servicios previstos en el Cartel de Licitación, la oferta del Adjudicatario y en este Contrato y aquellos otros que, aunque no expresados en el texto del Contrato, se consideran indispensables para lograr los estándares de calidad exigidos por este Contrato a cambio de la contraprestación cobrada a los usuarios de la Terminal; de los aportes o pagos de terceros, de la Administración Concedente o del Estado, establecidas en el presente Contrato.

13.2 DEL ÁREA DE LA CONCESIÓN

El área objeto de la Concesión está constituida por los terrenos propiedad del Estado necesarios para el desarrollo de las obras descritas en las bases técnicas del Contrato. El Concesionario, a partir del momento en que le sea notificada la Orden de Inicio por parte de la Administración Concedente, se obliga a custodiar el área concesionada, manteniéndola en condiciones de seguridad y transitabilidad, de forma que se asegure la continuidad y funcionalidad del servicio público del AIDO, así como a tomar las pólizas de seguros correspondientes a que le obliga en el contrato de Concesión.

13.3 SERVICIOS PÚBLICOS EN EL ÁREA CONCESIONADA

En este acto el Concesionario se obliga a respetar las instalaciones y los servicios públicos (cableado eléctrico, acueductos, red de telefonía, etc.) actualmente existentes en el área objeto de la Concesión y áreas circundantes, con las excepciones expresamente reguladas, autorizadas u ordenadas en el Contrato o aquellas excepciones acordadas con la Administración Concedente por razones de interés público, conveniencia o mérito, en el tanto cuenta con el respaldo del ordenamiento jurídico.

Aquellos servicios públicos que se vean afectados por las obras objeto del contrato deberán ser reubicados por el Concesionario.

13.4 PROPIEDAD DE LAS OBRAS Y OTROS BIENES

La titularidad de las obras y bienes de dominio público objeto del Contrato, así como sus mejoras, son del Estado Costarricense y no son transferibles. El Concesionario no tendrá, en ningún momento derecho de propiedad personal o real sobre las obras y los bienes de dominio público, objeto de la Concesión.

Las obras que se construyan y las que se incorporen al inmueble, conforme avance la Concesión, serán propiedad del Estado costarricense. Los equipos, sistemas y demás bienes y derechos necesarios para la debida operación de la Concesión se mantendrán en propiedad directa de la sociedad Concesionaria en el tanto no se incorporen en forma definitiva a las obras de la Concesión y siempre que esté previsto renovarlos o sustituirlos durante el plazo de la Concesión de acuerdo con lo establecido en el Contrato. No obstante, tales equipos, sistemas y demás bienes y derechos utilizados en la Concesión serán traspasados al dominio de las instituciones y órganos correspondientes del Estado al extinguirse la Concesión, cualquiera que sea su causa, en buen estado y funcionamiento, libres de anotaciones, obligaciones o gravámenes y sin costo alguno para la Administración. Para estos efectos el Concesionario queda obligado a identificar estos equipos, sistemas, bienes y derechos dentro de su inventario y a mantener actualizada a la Administración concedente de forma anual, sobre estos registros durante todo el plazo de la Concesión.

13.5 ENAJENACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

Para efectos del artículo 3.2 de la LCOP, se entiende por bienes y derechos incorporados a la Concesión, aquellos adquiridos por el Concesionario que se incorporen de forma definitiva a las obras concesionadas.

Estos bienes no podrán ser enajenados ni sometidos a gravámenes de ninguna especie, sin el consentimiento de la Administración Concedente. Los bienes muebles y los derechos que el Concesionario adquiera para la operación de la Concesión, podrán ser traspasados únicamente cuando vayan a ser sustituidos o renovados por otros más modernos o de mayor calidad. El traspaso en cumplimiento de esta condición, deberá ser informado por el Concesionario a la Administración Concedente. Para ser gravados los bienes y derechos que el Concesionario adquiera para la operación de la Concesión, se requerirá consentimiento previo de la Administración. En caso de contar con la autorización de la Administración Concedente, el Concesionario quedará obligado a levantar los gravámenes sin costo alguno para la Administración y a entregarlos libres de gravámenes y/o anotaciones al extinguirse la Concesión, por cualquier motivo.

13.6 POTESTADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

El Estado, por medio de sus Ministerios, Instituciones y autoridades competentes, mantendrá el uso de todas sus potestades públicas, incluyendo la potestad de imperio, en relación con el objeto de este Contrato, independientemente de las atribuciones conferidas al Concesionario por la LCOP, su Reglamento y este Contrato. El Concesionario se obliga a cooperar plenamente y de buena fe con los Ministerios, Instituciones y autoridades públicas costarricenses para facilitar la prestación de los servicios públicos no comprendidos dentro de este Contrato de Concesión y que legalmente deban ser prestados por estas autoridades e instituciones públicas. La Administración Concedente colaborará con el Concesionario en todo lo que esté a su alcance para realizar el objeto de la Concesión y cooperará con el Concesionario para lograr la colaboración de los Ministerios, Instituciones y autoridades públicas con el objeto de la Concesión.

13.7 RÉGIMEN DE LA RELACIÓN JURÍDICA CON LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

La relación jurídica originada entre las Partes del presente Contrato, sus anexos y documentos incorporados, se regirá por las normas y principios del ordenamiento jurídico administrativo costarricense y en particular, por la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos y su respectivo Reglamento. Serán de aplicación supletoria, la Ley de Contratación Administrativa y su respectivo reglamento, así como la Ley General de la Administración Pública.

13.8 TRIBUNALES NACIONALES

Las partes contratantes expresamente aceptan que, en el ámbito jurisdiccional, los tribunales nacionales serán los únicos competentes para conocer de las situaciones jurídicas derivadas de la relación contractual y dirimir los conflictos que puedan surgir durante la vigencia del Contrato. Se autoriza la vía arbitral como solución alterna a los Tribunales de Justicia, lo cual se hará conforme se dispone en la Ley sobre la Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, N° 7727 del 4 de diciembre de 1997 y sus reformas y este Contrato.

13.9 RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LAS RELACIONES JURÍDICAS DEL CONCESIONARIO CON TERCEROS

De conformidad con el artículo 38 de la LCOP, las relaciones, deberes, derechos y obligaciones del Concesionario con terceros se regirán por las normas de derecho privado y no generarán relación de responsabilidad con la Administración Concedente.

CAPÍTULO 14 LAS PARTES

14.1 PARTES

Las partes del Contrato lo son la Administración Concedente, el Adjudicatario o Concesionario y la Sociedad Concesionaria que se obligan a lo expresamente indicado en el Cartel de Licitación, en la Oferta y en el Contrato de Concesión y lo suscriben en ese entendido. No obstante, las Sociedades Matrices y/o Sociedades del Mismo Grupo Empresarial, se obligan a lo expresamente indicado se obligan a lo expresamente indicado en el FORMULARIO 3 DEL ANEXO 1 que forma parte del Contrato.

14.2 ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

Se entiende por Administración Concedente el Poder Ejecutivo, constituido por el Presidente de la República y la Ministra de Obras Públicas y Transportes y que actúa por mandato legal por medio del Consejo Nacional de Concesiones. El Consejo Nacional de Concesiones actuará durante todo el proceso de licitación, hasta la adjudicación definitiva y el refrendo del contrato de concesión y por todo el periodo de transición hasta la emisión de la orden de inicio. Durante la etapa de la ejecución contractual la Administración Concedente será el CETAC, Consejo que tiene a su cargo la administración de aeropuertos nacionales por Ley Especial.

La Administración Concedente actuará en las distintas etapas por medio de sus órganos, de conformidad con los términos de este Contrato y del ordenamiento jurídico costarricense.

14.3 CONCESIONARIO

El Concesionario es el Adjudicatario que constituye y actúa por medio de la Sociedad Anónima Nacional, que ha debido constituir para firmar el Contrato de Concesión de la Terminal Internacional de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós, de conformidad con el artículo 31 de la LCOP. Salvo que el Contrato de Concesión o legislación vigente indiquen lo contrario, al hacerse referencia a derechos y obligaciones del Concesionario deberá entenderse que se está haciendo referencia a derechos y obligaciones del Adjudicatario y de la Sociedad Concesionaria, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que tiene el Adjudicatario con la Sociedad Concesionaria por las obligaciones derivadas del Contrato de Concesión.

Esta sociedad estará sometida a las siguientes regulaciones contractuales y legales sobre el capital social y la titularidad de sus acciones que sus socios deberán respetar durante todo el plazo del Contrato.

14.3.1 Capital Social

Al momento de la suscripción del Contrato de Concesión, el capital social suscrito y pagado en dinero efectivo de la Sociedad Concesionaria será como mínimo de un millón de dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000.000,00).

Previo a la Orden de Inicio, el Concesionario se compromete a aumentar el capital social suscrito y pagado a un monto no inferior a cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$4.000.000,00). El Concesionario se obliga a mantener este último monto como el capital social suscrito de la Sociedad Concesionaria durante todo el período de la Concesión. Esta obligación es independiente del monto de aporte patrimonial que deberá hacer el socio o los socios de la Sociedad Concesionaria, dentro del cual, el monto del capital social constituye una parte de este aporte patrimonial.

A los efectos de acreditar el capital mínimo de referencia, no podrán computarse eventuales depósitos o derechos fiduciarios que hubiere constituido el Concesionario para constituir las garantías previstas en este Contrato.

Dicho capital deberá radicarse en la República de Costa Rica.

En caso de modificación del capital social (sea para aumentos o disminuciones por encima del valor mínimo previsto) de la Sociedad Concesionaria, independientemente de los trámites, gestiones y procedimientos que corresponda cumplir ante las entidades públicas pertinentes a efectos de su correcta formalización, deberá recabarse la autorización de la Administración Concedente, con la única finalidad de verificar que las operaciones en referencia no impliquen una alteración de los porcentajes de participación mínima del Consorcio Adjudicatario previstos en este Contrato.

La solicitud correspondiente deberá ser presentada ante la Administración Concedente acompañada de un testimonio certificado del Acta de la Junta General de accionistas que hubiere adoptado la respectiva resolución de modificación del capital social.

14.3.2 Titularidad del Capital Social de la Sociedad Concesionaria

El Adjudicatario deberá mantener durante la vigencia de la Concesión al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social, de tal forma que el ingreso de nuevos socios no diluya la responsabilidad del Adjudicatario. La participación del Adjudicatario o de cada una de las

empresas que conforman el consorcio Adjudicatario dentro del capital social de la sociedad concesionaria, será la indicada en su oferta.

Los miembros del Consorcio Adjudicatario podrán traspasarse libremente entre ellos las acciones de la Sociedad Concesionaria o de otra forma modificar las proporciones de sus participaciones accionarias sin necesidad de autorización previa o aprobación posterior por parte de la Administración Concedente, siempre y cuando cumplan con los siguientes requerimientos:

1. En conjunto mantengan la titularidad del referido 51%.
2. No se disminuya el porcentaje exigido en el cartel para acreditar la experiencia técnica o capacidad financiera del miembro del consorcio Adjudicatario en el proceso de evaluación de las ofertas.
3. No se disminuya el porcentaje de participación exigido en el cartel para el miembro del consorcio que acredita la experiencia técnica en operación de terminales aeroportuarias, de acuerdo a las bases técnicas del cartel de licitación.
4. Que cada uno de los participantes en el Consorcio Adjudicatario conserve alguna participación accionaria en la Sociedad Concesionaria.

La novación o sustitución de socios de este 51% deberá ser **autorizada** por la Administración Concedente, la que considerará para estos efectos que no exista prohibición del nuevo socio para contratar con la Administración Concedente y que el cambio solicitado no vaya en detrimento de la Concesión en cuanto a los compromisos asumidos por las empresas en sus ofertas y que han sido acreditados para su evaluación en el procedimiento de licitación, tomando en consideración, incluso, por parte de la administración concedente, la etapa en que se encuentre el Contrato de Concesión al momento de presentarse la solicitud de autorización correspondiente. Reservándose la administración el derecho de aprobar el cambio o no, según la etapa en que se encuentre el contrato y la experiencia técnica que se acredite.

Cuando la cesión de las acciones sea por la totalidad del 51%, que debe pertenecer al Adjudicatario, o se refiera al ingreso de nuevos socios dentro del 51% de las acciones que deben pertenecer al Adjudicatario y no a un cambio en la tenencia de las acciones de los socios actuales, dicha cesión de acciones requerirá además de la autorización de la Administración Concedente, la autorización de la Contraloría General de la República para que tenga validez.

El 49% restante podrá ser traspasado libremente, en tanto que las personas que adquieran las acciones no tengan ningún impedimento para contratar con la Administración. El Concesionario informará a la Administración Concedente en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles después de asentado el traspaso en el Libro de Registro de Accionistas de la Sociedad Concesionario, cuando se produzcan cambios en la tenencia del 49% del capital social restante.

El traspaso del 100% de las acciones únicamente se autoriza para el supuesto y en los términos de la cláusula 29.1.3.

En cualquier caso, las acciones correspondientes al Consorcio Adjudicatario (51%) y al tramo de libre inversión (49%), se representarán en clases o series diferentes de acciones.

El Concesionario deberá notificar a la Administración Concedente anualmente la nómina de sus accionistas, a efectos que la misma lleve un registro actualizado de los propietarios de dichas acciones.

Estas disposiciones sobre el traspaso de las acciones de capital social son de estricto cumplimiento y su incumplimiento se considerará falta grave.

14.3.3 Suministro de información

La Sociedad Concesionaria deberá informar en forma veraz y suficiente a Administración Concedente, acerca de cualquier acto o hecho relevante en relación con la escritura constitutiva, conformación o condiciones de desempeño, decisión o solvencia de la Sociedad Concesionaria dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a la ocurrencia del mismo.

A estos efectos, se considerará acto o hecho relevante a cualquier medida, evento o situación circunstancial que, por su importancia, pudiera afectar negativamente el cumplimiento de sus obligaciones emergentes del Contrato por parte de la Sociedad Concesionaria, o la titularidad, disponibilidad o administración de los servicios o bienes afectados a su prestación, tales como, entre otras, las siguientes:

1. Renuncias o remoción de los miembros del órgano de administración, comisarios, y representantes legales;
2. Mora o retraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas con sus acreedores, sus trabajadores, o entidades del gobierno, y, con el Estado en general.
3. Concurso de acreedores o quiebra de la Sociedad Concesionaria, declaratoria de inactividad, suspensión de pagos o liquidación judicial;
4. Trámites de cobros coactivos por parte de entidades públicas; y,
5. Cualquier otro acto o hecho de carácter político, administrativo, técnico, jurídico, comercial o económico - financiero que pueda producir cualquiera de los efectos enunciados.

Por otra parte, la Sociedad Concesionaria estará obligada a comunicar en forma inmediata a la Administración Concedente, de cualquier otra circunstancia que pueda afectar

significativamente en forma negativa, las actividades, operaciones o negocios de la Concesión tales como disturbios, amenazas, huelgas laborales, daños ambientales, daños causados por terceros o Fuerza Mayor, contingencias, etc.

14.3.4 Contabilidad de la Sociedad Concesionaria

La Sociedad Concesionaria llevará su contabilidad de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad y mantendrá al día sus libros contables.

Los estados financieros auditados de la Sociedad Concesionaria deberán presentar su situación financiera en todos sus aspectos relevantes, y proveerán y revelar en una forma completa, adecuada, veraz y precisa la información detallada de todos los costos e impuestos derivados de las actividades, operaciones y negocios de la Sociedad Concesionaria tales como:

1. Cualquier subsidio, donación o contribución otorgada (mediante concesiones, acuerdos no comerciales, acuerdos comerciales bajo términos no comúnmente obtenidos por terceras personas en una base comercial o mediante cualquier otra forma) por una persona a favor de la Sociedad Concesionaria y/o por esta a favor de una persona, así como la identidad de la referida persona.
2. Cualquier subsidio, donación o contribución otorgada por la Sociedad Concesionaria para cualquier actividad, operación o negocio con fondos derivados de cualquier actividad, operación o negocio llevado a cabo por ésta.

La Sociedad Concesionaria deberá proporcionar a Administración Concedente sus estados financieros auditados del ejercicio económico inmediatamente anterior, dentro de los tres primeros meses de cada año.

14.3.5 Cláusulas o decisiones prohibidas

Regirá la prohibición de celebrar acuerdos entre accionistas, o emitir resoluciones de la Junta General de Accionistas o de otros Órganos de administración y/o control de la Sociedad Concesionaria, que impliquen o puedan implicar exoneración de responsabilidad o incumplimiento de las obligaciones asumidas por ésta en el Contrato. Decisiones de tal naturaleza serán absolutamente nulas, sin necesidad alguna de que la Administración Concedente inste una declaratoria de tal naturaleza. Este particular deberá contemplarse expresamente en los Estatutos Sociales de la Sociedad Concesionaria.

14.4 ADJUDICATARIO

En la versión del Contrato que será suscrita por las partes se insertará, en esta sección, el nombre del Adjudicatario o los nombres, en caso de resultar un consorcio, así como las responsabilidades que cada uno de estos ha asumido en la presentación de las ofertas. En un anexo se indicará el porcentaje de participación de cada empresa que conforma el consorcio Adjudicatario dentro del capital social de la Sociedad Concesionaria, en caso de que el Adjudicatario sea un consorcio.

14.4.1 Responsabilidad solidaria del Adjudicatario

El Adjudicatario será solidariamente responsable junto con la Sociedad Concesionaria, por las obligaciones que se deriven de su participación en el concurso y del Contrato frente a la Administración Concedente. En reiteración de la aceptación en forma clara, expresa e incondicional de esta responsabilidad y de las demás obligaciones aquí establecidas, el Adjudicatario también suscribe el Contrato.

La responsabilidad solidaria del Adjudicatario o de los miembros del consorcio Adjudicatario, que en este acto ratifican, permanecerá en tanto mantengan su participación en la Sociedad Concesionaria, durante la vigencia del Contrato y no variará aún cuando el Contrato sufra modificaciones. Asimismo, en forma incondicional e irrevocable, aceptan expresamente que las modificaciones al Contrato podrán realizarse y tendrán plena validez sin necesidad de que el Adjudicatario o miembros del consorcio Adjudicatario deban suscribir tales modificaciones o deba notificárseles sobre las mismas, cuando se acuerden con la Sociedad Concesionaria o se realice por medio de los mecanismos establecidos por el ordenamiento jurídico costarricense.

14.4.2 Sociedades Matrices y Sociedades del Mismo Grupo Empresarial

En caso de que el Adjudicatario o consorcio Adjudicatario haya acreditado la experiencia técnica y capacidad financiera de sus Sociedades Matrices o de las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial, en esta sección se insertará el nombre de éstas y los compromisos irrevocables que han asumido junto con la Sociedad Subsidiaria de aportar la experiencia técnica y/o capacidad financiera, en los términos establecidos en el FORMULARIO 3 del anexo 1.

Los compromisos que las Sociedades Matrices o las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial, asumen son exclusivamente los consignados en el formulario respectivo y el cual se adjuntará al Contrato formando parte del mismo. Los compromisos de las Sociedades Matrices o de Sociedades del Mismo Grupo Empresarial allí manifestados permanecerán

vigentes y formarán parte integral del Contrato durante la vigencia del mismo y no variarán aún cuando el Contrato sufra modificaciones.

Asimismo, las Sociedades Matrices o las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial, en forma incondicional e irrevocable aceptan expresamente que las modificaciones al Contrato podrán realizarse y tendrán plena validez sin necesidad de que las Sociedades Matrices deban suscribir tales modificaciones o deba notificárseles sobre las mismas, cuando se acuerden con la Sociedad Concesionaria o por medio de los mecanismos establecidos por el ordenamiento jurídico costarricense. Queda a salvo cualquier representación adicional que se haga de las Sociedades Matrices o de las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial, representación que requerirá la aceptación formal y expresa de estas para tener validez.

14.4.3 Titularidad del capital social del Adjudicatario

No se podrán hacer sustituciones de las casas matrices del Adjudicatario o de los miembros del consorcio Adjudicatario, sin la autorización de la Administración Concedente, salvo que se trate de la absorción de la sociedad matriz por otra sociedad, en cuyo caso no se requerirá de la aprobación previa.

Para contar con la autorización, la Administración Concedente deberá comprobar que el cambio solicitado no vaya en detrimento de la Concesión en cuanto a los compromisos asumidos por las Sociedades Matrices o las Sociedades del Mismo Grupo Empresarial en el formulario correspondiente presentado por el concesionario en la oferta, según sea la etapa en que se encuentre la Concesión al momento en que se realice la solicitud de autorización correspondiente. A su vez, la nueva Sociedad Matriz o Sociedad del Mismo Grupo Empresarial deberá asumir frente a la Administración Concedente todas las obligaciones y beneficiarse de todos los derechos de la anterior con respecto a la oferta y a este Contrato que no se hubiesen ya cumplido. La anterior Sociedad Matriz o Sociedad del Mismo Grupo Empresarial será relevada por la nueva Sociedad Matriz o la nueva Sociedad del Mismo Grupo Empresarial en el mismo momento de la cesión de todos sus derechos y obligaciones conforme al presente Contrato, salvo pacto en contrario. Adicionalmente, en el caso de que el traspaso de acciones del Adjudicatario o de alguna empresa del consorcio Adjudicatario, haga que la Sociedad Matriz quede con el cincuenta por ciento o menos de las acciones de la Sociedad Subsidiaria, para que la autorización de la Administración Concedente tenga validez, se requerirá de la aprobación por parte de la Contraloría General de la República. La Administración no podrá denegar la solicitud sin motivar debidamente su acto, sin embargo el cumplimiento de estos requisitos no obliga a la Administración Concedente a aceptar la sustitución, si ésta considera que con la sustitución propuesta no se favorece el interés público pretendido por el proyecto.

Este mismo procedimiento se usará con respecto a la cesión de las acciones que la Sociedad Matriz considere necesario hacer de la empresa matriz del Adjudicatario o del miembro del

consorcio Adjudicatario, o de la Sociedad del Mismo Grupo Empresarial, cuando sea haya acreditado la experiencia técnica y capacidad financiera y estas hayan firmado los correspondientes formularios aportados con la oferta.

El incumplimiento de las disposiciones contenidas en esta cláusula se considerará falta grave.

CAPÍTULO 15

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES

15.1 OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN

15.1.1 Obligaciones generales

Son obligaciones de la Administración Concedente:

1. Atender debidamente los compromisos válidamente asumidos, en forma completa y oportuna.
2. Prestar la colaboración permitida al Concesionario para que éste pueda ejecutar sin obstáculos y en forma idónea, el objeto de la Concesión.
3. Supervisar y fiscalizar, permanentemente, toda construcción y explotación de las obras y servicios concesionados, de acuerdo con el programa de construcción y mantenimiento de las obras.
4. Realizar las valoraciones y tasaciones pertinentes, para comprobar e indemnizar los daños y si procede, los perjuicios causados al Concesionario, en caso de imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones de la Administración Concedente, o en caso de modificaciones unilaterales del Contrato.
5. Recomendar al Ministerio de Hacienda el otorgamiento de los beneficios tributarios referidos en el artículo 44 de la LCOP, cuando corresponda y el Concesionario los solicite, de conformidad con los reglamentos vigentes.
6. Tramitar las gestiones que formule el Concesionario a la Administración Concedente, cuando sean necesarias y conducentes para ejecutar el Contrato de Concesión. Salvo que se establezca un plazo diferente en el Contrato o en la legislación nacional, estas gestiones deberán ser resueltas por la Administración Concedente dentro de un plazo de quince (15) días hábiles.
7. Resolver, en el plazo de un mes calendario las peticiones que presente el concesionario para el restablecimiento del equilibrio económico y financiero.
8. Las demás obligaciones determinadas por el ordenamiento jurídico, o establecidas en el Contrato.

15.1.2 Derechos Generales de la Administración Concedente

Son derechos de la Administración Concedente:

1. Modificar, disminuir o aumentar unilateralmente, durante la ejecución del Contrato, las características de las obras y de los servicios contratados cuando existan razones de interés público para ello. En ningún caso, el total de las modificaciones realizadas conforme al presente Contrato podrán superar el veinticinco por ciento (25%) del monto total de la inversión inicial del Concesionario.
2. Acordar, respetando las reglas del debido proceso y mediante resolución razonada, el rescate de la Concesión cuando así lo impongan razones de interés público. En los casos de los incisos b), c) y d) del artículo 60.1 de la LCOP, antes de entrar en posesión de la Concesión rescatada, la Administración Concedente deberá indemnizar al Concesionario por los daños y perjuicios causados, los cuales se determinarán siguiendo el procedimiento arbitral establecido en este Contrato, salvo que ello no sea necesario por acuerdo de ambas partes. En las indemnizaciones que procedan, solo se tomarán en cuenta los gastos efectivamente realizados y no amortizados, una utilidad hasta del cincuenta por ciento del lucro cesante, así como el estado actual de los bienes y las pérdidas que puedan haberse ocasionado.
3. Los demás derechos comprendidos en la LCOP, el RCOP, el ordenamiento jurídico aplicable y los derivados de este Contrato.

15.2 OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONCESIONARIO

15.2.1 Obligaciones Generales del Concesionario

Son obligaciones generales del Concesionario:

1. Cumplir, plenamente, con las condiciones de la Licitación Pública, con lo ofrecido tanto en su oferta como en cualquier manifestación formal documentada, que haya aportado adicionalmente durante el procedimiento del concurso, o aceptado en la formalización o ejecución del Contrato.
2. Verificar la legalidad y corrección del procedimiento de la Licitación Pública seguido para la adjudicación en su favor, así como para la suscripción y ejecución del Contrato. En virtud de esta obligación, el Concesionario no podrá alegar desconocimiento del ordenamiento jurídico aplicable en la especie, para fundamentar gestiones resarcitorias o para eludir responsabilidades originadas en tales incorrecciones. Dentro de esta obligación, el Concesionario deberá comunicar a los respectivos jerarcas administrativos las incorrecciones que detecte, a efecto de salvar su responsabilidad eventual en el caso.
3. Cuidar, reparar y mantener la obra y todos los bienes de la Concesión a partir de la Orden de Inicio, así como prestar el servicio público, todo conforme a la LCOP, el RCOP y el Contrato de Concesión.

4. Prestar los servicios descritos en el Cartel de la Licitación y en este Contrato, apegándose a los principios de continuidad, regularidad, uniformidad, igualdad y generalidad, de conformidad con la LCOP.
5. Presentar ante SETENA toda la documentación requerida para tramitar la licencia de viabilidad ambiental para la etapa de explotación, en caso de ser requerida.
6. Permitir y facilitar a la Administración Pública, la prestación de los servicios públicos que brinde directamente, para lo cual el Concesionario deberá asignar, sin costo alguno, las áreas necesarias para que sean ubicados los servicios de gobierno y que se mencionan en la cláusula 17.3.1.5.1. Dichas instalaciones deberán ser entregadas debidamente terminadas y acondicionadas para su ocupación y uso inmediatos.
7. Proveer los fondos de conformidad con los términos establecidos en este Contrato para la supervisión y fiscalización del proyecto, hasta por el monto indicado en las bases económicas.
8. Acatar las disposiciones de la Administración Concedente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan a su favor.
9. Indemnizar por los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros como consecuencia de la ejecución de la Concesión, para lo cual podrá utilizar las indemnizaciones provenientes de los seguros que se obliga a tomar el Concesionario.
10. Cumplir los compromisos financieros contraídos con la Administración Concedente y que se derivan del otorgamiento de la Concesión, incluyendo dentro de estos la obtención del financiamiento para el Proyecto.
11. Brindar la información requerida por la Administración para efectos de fiscalizar la ejecución del Contrato y remitir en el plazo que designe la fiscalización de este Contrato la información requerida.

15.2.2 Derechos Generales del Concesionario

El Concesionario tendrá los siguientes derechos generales:

1. Salvo en los casos de rescisión o resolución del Contrato, o cuando opere el rescate de la Concesión, el Concesionario tendrá derecho de ejecutar plenamente lo pactado en el Contrato, para lo cual contará con la colaboración de la Administración Concedente, para cumplir los objetivos del Contrato.
2. Percibir como contraprestación por las obras que debe realizar y los servicios que debe prestar el porcentaje de los derechos de salida de cada pasajero que le corresponden, ingresos por tarifa de puente de abordaje, ingresos comerciales e ingresos obtenidos por la prestación de servicios solicitados por terceros, así como la garantía de ingresos mínimos de la Administración, que se establecen en este Contrato, siempre y cuando el

Concesionario haya cumplido con todos los requisitos establecidos en el Contrato para estos efectos.

3. El derecho de cobrar directamente a los usuarios la tarifa aprobada por la ARESEP al CETAC para la prestación del servicio de puentes de abordaje.
4. A que se le garanticen los ingresos mínimos en caso de así haberlo solicitado en su oferta.
5. Acogerse a los beneficios tributarios que se fijan en el artículo 44 LCOP y sus reformas.
6. Recibir la ampliación del plazo para terminar las obras, en situaciones debidamente comprobadas por caso fortuito o fuerza mayor, o por incumplimiento de las obligaciones de la Administración.
7. Los demás derechos que el ordenamiento jurídico y el Contrato le otorguen.

CAPÍTULO 16

PLAZO DE LA CONCESIÓN

16.1 VIGENCIA, INICIO Y PLAZO DE LA CONCESIÓN

Los derechos y obligaciones regidos por el Contrato entrarán en vigencia a partir de la notificación al Concesionario por parte de la Administración Concedente del Refrendo del Contrato de Concesión por parte de la Contraloría General de la República y el plazo de la Concesión empezará a contarse a partir de la fecha indicada en la primera Orden de Inicio debidamente notificada al Concesionario por parte de la Administración Concedente.

16.2 ENVÍO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN PARA SU REFRENDO

Una vez firmado el Contrato, la Administración Concedente lo remitirá inmediatamente a la Contraloría General de la República para el refrendo de ley.

16.3 PLAZO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN

El plazo máximo definido para el período de transición al que se obliga el Concesionario será de cinco (5) meses a partir del día hábil siguiente de la notificación al Concesionario por parte de la Administración Concedente, del refrendo del Contrato por la Contraloría General de la República.

El concesionario, dentro del periodo de transición, contará con un plazo máximo de tres meses (3) contados a partir del día hábil siguiente a la notificación que le haga la Administración Concedente del Refrendo del Contrato de Concesión, para realizar cualquier ajuste a los planos preliminares, elaborar las especificaciones técnicas y el plan de ejecución de las obras constructivas, de conformidad a los requerimientos técnicos del Cartel de Licitación y el Contrato de Concesión, todo en concordancia con el plan de construcción presentado por el concesionario en su oferta.

Dentro del plazo de los tres meses, el concesionario deberá remitir formalmente a la Administración Concedente, los siguientes documentos: planos finales, especificaciones técnicas, memorias de cálculo y plan de ejecución de las obras constructivas, en caso de haber sufrido alguna variación. Para la revisión de los planos finales y especificaciones técnicas, la administración contará con un plazo de treinta días naturales (30), contados a partir de la recepción de los documentos en el (los) lugar (es) señalado (s) en el Contrato de Concesión para notificaciones de la Administración Concedente. Una vez hecha la revisión de los documentos señalados anteriormente por parte de la administración; ésta remitirá formalmente

al concesionario sus observaciones o su aprobación según sea el caso; para que el concesionario aplique tome en cuenta las observaciones de la administración y las aplique.

Una vez que el concesionario cuente con el visto bueno de la Administración en lo que a planos finales y especificaciones técnicas se refiere, el concesionario contará con un plazo máximo de treinta (30) días naturales para contar con los permisos necesarios para dar inicio a las obras de construcción.

En caso de darse una causal ajena y no imputable al concesionario que le impida cumplir con las condiciones previas en el plazo de cinco meses, así deberá comunicarlo a la administración concedente con al menos quince (15) días hábiles de antelación al vencimiento del plazo; justificando con las pruebas del caso, las razones por las cuales se solicita la suspensión al periodo de transición. En caso de darse la suspensión, será hasta que se cumpla la condición precedente por la que originó la suspensión del periodo de transición.

Las partes conservan la posibilidad de reducir este plazo, si con anterioridad al vencimiento del plazo, se cumplen todas las Condiciones Previas a la Orden de Inicio.

A más tardar treinta (30) días naturales, contados a la partir de la fecha en que inicia el período de transición, el Concesionario deberá presentarle al CNC, para su correspondiente aprobación, los siguientes documentos: el cronograma de trabajo para el desarrollo de las actividades relacionadas con las condiciones precedentes, definidas en la cláusula 16.4 y las actividades previas que debe cumplir el Concesionario antes del inicio de la construcción de las obras del Proyecto, definidas en la cláusula 16.4.1 y subsecuentes de este documento.

16.4 CONDICIONES PRECEDENTES A LA ORDEN DE INICIO

Salvo lo estipulado en el aparte 16.6 de este documento, la Administración Concedente dará la Orden de Inicio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Concesionario haya comprobado, a satisfacción de la Administración Concedente, que ha cumplido con todas las Condiciones Precedentes detalladas a continuación:

1. Fideicomiso de explotación, fiscalización y seguros de la Concesión.
2. Aprobación por parte de la Administración Concedente de la lista de vehículos, maquinaria, equipos, materiales y otros bienes, que el Concesionario se proponga utilizar para la ejecución del Contrato.
3. Tener aprobados por parte de la Administración Concedente, los planos definitivos, las especificaciones técnicas y el plan de ejecución, conforme a los requerimientos técnicos de este Cartel.

4. Aprobación por parte de las autoridades competentes de los permisos que debe tramitar el Concesionario para el inicio de la construcción de las obras.
5. El Concesionario deberá contar con las pólizas de los seguros indicadas en el Cartel de Licitación y el Contrato, suscritas y vigentes, de conformidad con el borrador preliminar que fuese aprobado por la Administración Concedente como condición para la firma del Contrato. Cualquier modificación a los términos y condiciones de las pólizas previamente aprobadas por la Administración Concedente, requerirán de la aprobación previa y por escrito de la Administración Concedente.
6. Copia certificada del Contrato de Préstamo, debidamente formalizado por el Concesionario con la entidad o entidades crediticias que aportarán el financiamiento para el proyecto. El Contrato de formalización de financiamiento deberá indicar los términos y condiciones finales en que fue aprobado el financiamiento, incluyendo el monto total financiado, los intereses, el plazo de gracia, los fondos de reserva y las garantías requeridas. El compromiso deberá ser emitido directamente por el ente financiero o los entes si fueren varios, así como cualquier condición a los desembolsos del proyecto. La Administración se reserva el derecho de revisar si las condiciones para el financiamiento y para la entrega de los desembolsos permiten técnica y legalmente suponer que la ejecución de las obras de construcción y del Contrato, en los términos en que el mismo fue convenido, se llevarán a cabo sin contratiempos que pongan en riesgo el proyecto. En caso de que por razones justificadas la Administración llegue a considerar que el Contrato de Préstamo o las condiciones para los desembolsos no garantizan que el proyecto tendrá financiamiento oportuno, podrá tener por no cumplida esta condición precedente a la Orden de Inicio.
7. Garantía de Construcción correspondiente a la etapa posterior a la Orden de Inicio, de conformidad con la cláusula 9.5.3.1, inciso 2 del Cartel de Licitación.
8. La Administración Concedente deberá iniciar los trámites ante el Ministerio de Hacienda para la emisión del Permiso de Importación Temporal para la maquinaria y equipo que pretenda ingresar al país el Concesionario para efectos de esta Concesión. No obstante, para ello esta maquinaria y/o equipo debió ser previamente aprobada por la Administración Concedente y será el Concesionario el responsable de remitir en tiempo a la Administración cualquier documento que se requiera para este trámite.
9. El Concesionario deberá contar con la aprobación, por parte del Ministerio de Hacienda, para la exención de impuestos y correspondiente permiso de importación temporal.
10. Suscripción de la Garantía Ambiental requerida por SETENA, habilitación de la bitácora ambiental, declaración de compromisos ambientales, nombramiento de un regente ambiental, así como cualquier otro requerimiento de la autoridad ambiental para emitir la licencia de viabilidad ambiental del proyecto. Lo anterior, de conformidad con la resolución No. 2421-2007-SETENA del 28 de noviembre de 2007.

16.4.1 Requisitos previos que debe cumplir el concesionario antes del inicio de la construcción de las obras del proyecto

El Concesionario iniciará la construcción de las obras del proyecto, conforme al programa de trabajo presentado en su Oferta Técnica, una vez que haya cumplido, a satisfacción de la Administración Concedente, con los requisitos que se describen en los puntos siguientes.

16.4.1.1 Estudios técnicos, planos y permisos definitivos

El Concesionario deberá elaborar todos los estudios técnicos y planos constructivos de detalle que se requieran para la construcción de las obras, tanto del edificio como de las obras conexas que forman parte del proyecto, tal y como se solicita en las Bases Técnicas del Contrato y deben cumplir con las normas, especificaciones técnicas y demás disposiciones allí contenidas.

Todos los estudios técnicos y planos constructivos de detalle deberán ser presentados ante la Administración Concedente para su aprobación dentro de los tres primeros meses del plazo indicado en la Cláusula 16.3.

Una vez presentados los planos por parte del Concesionario, la Administración contará con un plazo de treinta (30) días para su revisión. En caso de que sea necesaria alguna modificación en los estudios técnicos y planos constructivos, la Administración le indicará al Concesionario el plazo dentro del cual deberá cumplir con los requerimientos de la Administración.

Los planos que cuenten con la aprobación final de la Administración Concedente deberán obtener los respectivos permisos de todas las instituciones competentes antes de darse la Orden de Inicio. La Administración Concedente colaborará con el Concesionario a fin de lograr un ágil proceso de aprobación. El programa de trabajo del Concesionario deberá prever los plazos normales previstos en la ley para todos los trámites que serán necesarios.

16.4.1.2 Programa de trabajo definitivo para la ejecución de las obras del Contrato

El Concesionario deberá presentar a la Administración Concedente el Plan Definitivo de Ejecución de las Obras para su aprobación. El programa deberá cumplir con lo establecido en las bases técnicas del Contrato y sus anexos.

16.4.1.3 Personal Clave del Concesionario

El Concesionario deberá elaborar un informe donde se establezca el personal clave para la ejecución de las obras, el mismo debe indicar, mediante una carta de compromiso, que dicho personal, se encuentra contratado y disponible para iniciar labores a partir de la Orden de Inicio.

16.4.1.4 Licencia de Viabilidad Ambiental

Mediante Resolución 2421-2007-SETENA se otorgó viabilidad ambiental al proyecto para la etapa constructiva. En virtud de lo anterior, el Concesionario se encuentra obligado a cumplir los compromisos ambientales adquiridos mediante el formulario D1, y así cumplir con las Matrices de Impacto Ambiental incluidas y los dictámenes de esa resolución.

16.4.1.5 Plan de Autocontrol de Calidad de las Obras

Con la finalidad de asegurar la calidad de la construcción de todas las obras que conforman la Concesión, el Concesionario deberá implementar un Plan de Autocontrol.

Deberán presentarse la descripción y definición de los procedimientos de controles y ensayos, indicando tipo y cantidad a realizar y las exigencias técnicas en relación con las obras.

Este plan de autocontrol como mínimo debe incluir: plan de provisión de materiales, productos y suministros, plan de recepción de compras, plan de acopio de materiales, plan de inspecciones y ensayos en el proceso constructivo, plan de controles, plan de seguridad laboral y plan de implementación de las medidas de mitigación ambiental.

16.4.1.6 Planes Técnicos Definitivos

El Concesionario deberá presentar a la Administración Concedente para su aprobación los siguientes planes técnicos definitivos de previo al inicio de la construcción de las obras:

1. Planos definitivos de las obras y áreas concesionadas.
2. Plan de autocontrol de calidad de las obras desarrollado por el Concesionario, de conformidad con lo dispuesto en las bases técnicas del Contrato.

Los planos definitivos de las zonas verdes y arborización desarrollado por el Concesionario.

16.5 PLAZO PARA OTORGAR LA ORDEN DE INICIO

La Administración Concedente emitirá la Orden de Inicio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Concesionario la solicite, por haberse cumplido con todos los requisitos para ello. En dicha solicitud el Concesionario deberá comprobar formalmente, a satisfacción de la Administración Concedente, que se ha cumplido con todas las condiciones precedentes a la Orden de Inicio y con todos los requisitos establecidos para el Período de Transición, salvo la excepción indicada en este Capítulo para el cierre financiero. Para estos efectos, el Concesionario deberá entregar prueba del cumplimiento de cada condición precedente tres (3) días hábiles después de que ésta se cumpla y no esperará hasta el final para entregar la prueba de que todas las Condiciones Precedentes se han cumplido.

16.6 ATRASO EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PRECEDENTES A LA ORDEN DE INICIO

El atraso imputable al Concesionario para cumplir con los requisitos previos y solicitar la Orden de Inicio a la Administración Concedente, dará lugar a las sanciones establecidas en el Capítulo 24 del Contrato y la Administración Concedente podrá resolver el Contrato. En caso que el Concesionario demuestre que, pese a su debida diligencia y satisfacción de los requisitos legales, el atraso no le es imputable, por razones de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, o por causas o incumplimientos de la Administración Concedente. La Administración Concedente, previa resolución razonada que así lo establezca, suspenderá el plazo establecido para cumplir con la condición precedente que se trate, por todo el tiempo en que se mantenga la causa que imposibilita el cumplimiento de las Condiciones Precedentes o que dificulta o atrasa el cierre financiero, salvo que las partes encuentren una solución alternativa que evite el atraso.

En caso de existir discrepancia entre el Concesionario y la Administración Concedente con respecto al efectivo cumplimiento de las condiciones precedentes a la Orden de Inicio, se seguirá un procedimiento administrativo sumario, de conformidad con el libro segundo de la LGAP. Si a juicio de la Administración Concedente la discrepancia pudiere ocasionar la resolución del Contrato, se seguirá un procedimiento administrativo ordinario, de conformidad con el libro segundo de la LGAP.

El Concesionario, por razones muy justificadas, podrá solicitar una suspensión del plazo del Período de Transición si considera que pese a su debida diligencia, por razones ajenas a su voluntad y actividad, alguna de las situaciones que se señalan a continuación le ha imposibilitado cumplir con alguna de las condiciones precedentes en el plazo máximo previsto en el Contrato. Para que proceda esta solicitud, la misma deberá realizarla por lo menos quince (15) días hábiles antes de que se venza el período de transición, presentando prueba contundente de que el atraso ha sido originado por causas fuera de su control. La

Administración Concedente valorará las justificaciones del Concesionario y le dará respuesta dentro del plazo de quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.

Las siguientes situaciones se considerarán causas que, por no ser imputables al Concesionario, suspenderán, de acuerdo con el procedimiento anterior, el plazo del Período de Transición:

1. El atraso o incumplimiento de la Administración Concedente en el otorgamiento en firme de permisos, autorizaciones, visados, licencias y aprobaciones que deba otorgar la Administración Concedente o cualquier otro órgano o entidad pública y que impidan al Concesionario cumplir con las condiciones precedentes, siempre y cuando el Concesionario haya cumplido con todos los requisitos legales y técnicos para tales propósitos.
2. El atraso o incumplimiento de la Administración Concedente para brindar la información que le sea requerida por las entidades financieras que financiarán el proyecto, directamente o a través del Concesionario, que obstaculice, dificulte o atrase la tramitación de los convenios de préstamo con tales entidades financieras.
3. El atraso en la obtención del cierre financiero, producido por causas no atribuibles al Concesionario. La entidad financiera con quien el Concesionario tramite el crédito, deberá certificar que el atraso en el cierre financiero no es atribuible al Concesionario. No obstante esta certificación, la Administración valorará en todos los casos que el atraso obedezca a una causa no atribuible al Concesionario.

En caso de que se presente o verifique alguna de las causas referidas anteriormente, el plazo del período de transición se suspenderá por todo el tiempo en que los permisos, aprobaciones, licencias o demás actos administrativos necesarios, no sean emitidos o se mantenga la causa que le imposibilita al Concesionario el cumplimiento de las condiciones precedentes y se reactivará, una vez que desaparezca esa causa. En este caso, la Administración Concedente postergará la emisión de la Orden de Inicio, hasta el momento en que haya verificado que el Concesionario ha cumplido con las condiciones precedentes que se encuentren pendientes de trámite o aprobación.

16.7 PLAZO MÁXIMO PARA INICIAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Salvo lo dispuesto en el aparte 16.6 anterior, las obras de construcción del proyecto deberán iniciarse, según los términos de este Contrato, una vez cumplidas las Condiciones Precedentes y obtenida la respectiva Orden de Inicio por parte de la Administración Concedente, a más tardar en un plazo de quince (15) días naturales.

16.8 PLAZO DE LA CONCESIÓN

El plazo máximo de la Concesión es de veinticinco (25) años y ocho (8) meses, contados a partir de la fecha indicada en la Orden de Inicio de Construcción.

Las partes entienden y aceptan, que el plazo de la Concesión incluye tanto la etapa de construcción como la de la explotación de la obra.

CAPÍTULO 17

BASES TÉCNICAS

DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS

17.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

El presente Capítulo contiene los criterios generales de trabajo, los procedimientos y otras instrucciones que son de obligatorio cumplimiento para el Concesionario. Su incumplimiento acarreará las sanciones previstas en el Contrato.

En este documento se definen las obligaciones del Concesionario para cumplir con las obras objeto del Contrato de Concesión.

17.2 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL AEROPUERTO

Ubicado en la provincia de Guanacaste a 13 kilómetros en dirección oeste de la ciudad de Liberia, en una superficie de 248,600 hectáreas.

Sus principales características se muestran en la tabla siguiente:

Ciudad	Liberia, Provincia de Guanacaste
Referencia	Lat. 10° 35.6' N Long. 85° 32.6 W
Elevación	80 metros sobre el nivel medio del mar
Temperatura de Referencia	36.0° C
Horas de Servicio	18H (0600 a 2400)
Transporte disponible	Autobuses y taxis
Tipos y Grados de Combustible	JET A1 y AvGas
Servicio y Equipo de Salvamento y extinción de incendios	CAT 7
Disponibilidad Estacional	Todo el año
Ayudas para la Navegación	VOR/DME
Pista	Designación 07 / 25

	2750 x 45 metros
	Superficie Asfalto
	Pendiente longitudinal 0,109 %
	Luces de borde y extremo
Rodaje	Ancho 23 metros Luces de borde
Plataforma	Número de posiciones Clave C y D = 6 Elevación: 80 metros sobre el nivel medio del mar Superficie de asfalto Luces de borde Iluminación superior

El Aeropuerto se conecta por una carretera de dos vías y un islote central que circunda el umbral de la pista 07/25 con la carretera que comunica Liberia con Guardia y que a su vez conduce hacia la costa pacífica. Esta carretera principal Este-Oeste, es de buena calidad y se extiende paralela a la pista.

17.2.1 Instalaciones actuales

Las instalaciones terminales y técnicas están ubicadas al norte de la pista 07/25, a quinientos metros aproximadamente del umbral de la pista 07/25. Dichas instalaciones fueron construidas en 1995, cuando el Aeropuerto abrió sus puertas al tráfico internacional, no son parte de la Concesión que aquí se trata, sin embargo, es necesario detallar que incluyen, a saber:

1. Zona de Terminal de Pasajeros.
2. Torre de Control.
3. Edificio Técnico que cuenta con un cuarto para el transformador, un cuarto para el grupo electrógeno de socorro y un cuarto de bombas y tratamiento de aguas.
4. Almacén para escalerillas rodantes, el grupo electrógeno de socorro y otros equipos de la rampa de estacionamiento.
5. Centro de Salvamento y Extinción de Incendios.
6. Recursos Generales.
7. Depósito de Combustibles.

El Lado Aéreo incluye:

1. Pista de 2.750 m x 45 m con dirección 068°/248°. En cada uno de sus cabeceras existe una rotonda para la maniobras de aeronaves.
2. Calle de rodaje de 23 metros de ancho perpendicular a la pista ubicada en la cabecera 25 de la pista.
3. Calle de rodaje de 23 m de ancho perpendicular a la pista ubicada a 630 metros de la cabecera de la pista 25.
4. Calle de rodaje interna (taxilane) paralela a la plataforma de estacionamiento de aeronaves.
5. Zona de estacionamiento de aeronaves de 31,850 m² con siete posiciones para claves C y D.

Todos los pavimentos del Lado Aéreo son de pavimento flexible.

17.2.2 Instalaciones de la Terminal de Pasajeros

El camino de acceso al Aeropuerto conduce directamente a las instalaciones actuales de la Terminal de Pasajeros, que se compone de:

1. Estacionamiento para vehículos con capacidad para 500 plazas, además de buses y taxis de aproximadamente 6.000 m².
2. Terminal de Pasajeros de 1.700 m² compuesta de dos niveles. La planta baja dedicada a la documentación, migración de salida y seguridad de pasajeros y la planta alta para oficinas de la Dirección del Aeropuerto, de la Policía, de las compañías aéreas y un restaurante.
3. En los costados este y oeste de la Terminal, se encuentran dos nuevas instalaciones para la atención de pasajeros de llegadas y salidas.

17.2.3 Instalaciones técnicas

Ubicadas al oeste de la zona de la Terminal de Pasajeros, las instalaciones técnicas comprenden:

1. Torre de control separada de las instalaciones principales, de siete niveles y 25 m de altura, que incluye una sala de control, el conjunto técnico y en los pisos inferiores el servicio meteorológico y la oficina de la pista.

2. Edificio que cuenta con:

- a) Cuarto para el transformador MT/BT de 15 KVA, con posibilidad de ampliarse (tanto la pista como las instalaciones).
- b) Cuarto para el grupo electrógeno de socorro de 250 KVA.
- c) Cuarto de bombas y tratamiento de aguas, cuya capacidad es de 30 m³/h.
- d) El agua es extraída de pozos de 100 m de profundidad y almacenada en una cisterna de hormigón armado de 300 m³.
- e) Almacén para el mantenimiento de pista.
- f) Centro de Salvamento y Extinción de Incendios de 300 m² (categoría 7 OACI) equipado con dos vehículos de bomberos.
- g) Locales de recursos generales del Aeropuerto.
- h) Local de mantenimiento de 150 m² y una zona para almacenar el material de pista.
- i) Estación de tratamiento de aguas servidas. Las aguas negras son evacuadas en camiones, mientras que las aguas depuradas se devuelven a la naturaleza (según acuerdo del Ministerio del Ambiente y Energía).
- j) Depósito de combustibles ubicado al sur de las instalaciones técnicas. Este depósito da servicio a las aeronaves por medio de camiones cisterna y se está reubicando temporalmente, a 650 metros al Este de la Terminal de Pasajeros.

17.2.4 Equipos de navegación aérea

El Aeropuerto cuenta con apoyo radioeléctrico tanto para la navegación aérea como para el aterrizaje, administrado por la Corporación Centroamericana de Servicios de Navegación Aérea (COCESNA).

Los equipos con los que cuenta son los siguientes:

VOR: modelo 5850 de marca Airsys Atm, Inc. instalado en diciembre de 1999.

DME: modelo 5960 de marca Airsys Atm, Inc. instalado en diciembre de 1999.

ILS de categoría 1 pista 07: modelo Wilcox Mark 1D de marca Wilcox, instalado en 2002.

17.2.5 Ayudas visuales

El Aeropuerto cuenta con el siguiente equipo de ayuda visual para el aterrizaje:

PAPI en la pista 07.

Luces de borde y de extremo de pista.

17.3 OBRAS A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO

17.3.1 Requisitos Técnicos Mínimos (RTM)

Para efectos del diseño, construcción, operación, mantenimiento y conservación de los bienes de la Concesión, el Concesionario deberá cumplir, al menos, con los “Requisitos Técnicos Mínimos” (RTM) que de seguido se detallan:

17.3.1.1 Disposiciones Generales

1. Los diseños, especificaciones, planos, presupuestos y demás documentos preparados por el Concesionario, deberán ser aprobados por la Administración Concedente o quien ésta designe, debiendo asimismo aprobar, supervisar y fiscalizar permanentemente la construcción de dichas obras.
2. El Concesionario estará obligado a una administración eficiente y a prestar dichos servicios utilizando su mejor habilidad y juicio, atendiendo las mejores prácticas de ejecución y cumplimiento en cuanto a tiempo y calidad. Asimismo, las obras de construcción deberán ser ejecutadas aplicando las recomendaciones de la Circular de Asesoramiento FAA-150-5370-2E llamada Seguridad Operacional en aeropuertos durante la construcción (“Operational Safety on Airports During Construction”.)
3. El Concesionario deberá ejecutar la construcción de las obras teniendo en consideración que la operación y servicios aeronáuticos del Aeropuerto no podrán interrumpirse en ningún momento y deberá mantener los estándares de seguridad acordados por el CETAC y la DGAC. El impacto de la construcción sobre el flujo de vehículos, de pasajeros y funcionarios en las áreas del Aeropuerto deberá ser el mínimo posible.

La Administración recibirá oficialmente las obras después de contar con los estudios técnicos que acrediten el cumplimiento de los términos acordados y con las condiciones expresadas en el presente pliego de condiciones y el respectivo Contrato de Concesión.

17.3.1.2 Requisitos de Calidad y Arquitectónicos

1. La calidad de todos los sistemas, materiales y construcción de la nueva Terminal de Pasajeros deberá asegurar operación ininterrumpida, durabilidad, mantenimiento simple y económico, protección y atenuación de ruidos, salud y seguridad.
2. El diseño arquitectónico de la Nueva Terminal de Pasajeros y su paisajismo, deberá tener una temática uniforme tomando en cuenta el contorno arquitectónico, cultural y tropical del área de Guanacaste y brindar al pasajero una impresión atractiva y positiva de Costa Rica.
3. Toda la decoración interior y el mobiliario, deben estar acorde con la temática ofrecida.
4. El proyecto debe ser modular para ampliaciones futuras.
5. La nueva Terminal debe cumplir con los siguientes Requisitos Mínimos de Calidad:
 - a) Fundaciones de concreto.
 - b) Sistema estructural de concreto, acero o combinación de ambos.
 - c) Contrapisos de concreto.
 - d) Entrepisos de concreto, acero o combinación de ambos.
 - e) Techos básicos de lámina esmaltada.
 - f) Paredes exteriores de bloque de concreto reforzado, repelladas y pintadas.
 - g) Paredes interiores bloque de concreto reforzado, repelladas y pintadas, de pared seca pintadas.
 - h) Puertas exteriores aluminio o vidrio temperado con estructura de aluminio.
 - i) Puertas interiores de aluminio o vidrio con estructura de aluminio.
 - j) Ventanas exteriores marcos de aluminio con vidrio temperado.
 - k) Ventanas interiores marcos de aluminio con vidrio.
 - l) Pisos de terrazo.
 - m) Cielos de material acústico o gypsum.
 - n) Escaleras de concreto.

Además, debe contar con los siguientes sistemas mínimos:

1. FID-BIDS: con pantallas LCD, plasma o cualquier otra tecnología superior.
2. Seguridad: CCTV en las áreas de fila de documentación, de circulación y despedida, de control de pasaportes de pasajeros de salida y de llegada, de seguridad rayos X, de embarque para pasajeros y de entrega de equipajes.

3. Comunicación: PA con sistema de control central y sistema telefónico.
4. Protección contra incendios: detectores de fuego y humo, sistema de rociadores automáticos y extinguidores.

17.3.1.3 Protección del Medio Ambiente

La Nueva Terminal deberá ser diseñada, planificada, desarrollada, construida y operada de tal manera que limite el impacto negativo en las zonas aledañas y en el medio ambiente natural, de tal forma que satisfaga los estándares y requisitos establecidos en la legislación ambiental y conexas.

El Concesionario deberá cumplir con las disposiciones de la SETENA y la legislación ambiental vigente, entre las que se encuentra un depósito de garantía ambiental, nombramiento un regente ambiental, habilitación de la bitácora ambiental, elaboración de informes de responsabilidad ambiental (IRA's) y rendir garantía de compromisos ambientales.

17.3.1.4 Reglamentos y Normas de Calidad

Para el cumplimiento de los RTM se aplicarán los siguientes reglamentos y normas:

17.3.1.4.1 Para temas aeroportuarios

El desarrollo del proyecto definitivo de la Terminal se ajustará a las disposiciones y normas vigentes a su última edición, que utiliza la DGAC entre las que se incluyen:

1. Anexos 1 al 18 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional de OACI.
2. Manual de Diseño de Aeródromos (Doc. 9157) de OACI.
3. Manual de Planificación de Aeropuertos (Doc. 9184) de OACI.
4. Manual de Servicios de Aeropuertos (Doc. 9137) de OACI.
5. Manual de Helipuertos (Doc. 9261) de OACI.
6. Manual de Sistemas de Guía y Control del Movimiento en la Superficie (Doc. 9476) de OACI.
7. Airport Development Reference Manual de la International Air Transport Association (IATA).

8. Regulaciones de Federal Aviation Administration (FAA) Parte 139, Certificación y Operación de Aeropuertos proporcionando servicios a explotadores de aeronaves comerciales.
9. Circulares de Federal Aviation Administration (FAA) de la serie 150 y sus referencias.

Esta documentación puede ser consultada por el oferente en la Biblioteca de la Dirección General de Aviación Civil.

17.3.1.4.2 Para temas de diseño y construcción

Se deben tomar en consideración los Reglamentos, las Normas y Manuales vigentes en Costa Rica relativos a:

1. Construcciones
2. Normas Sismo Resistentes
3. Instalaciones Sanitarias
4. Instalaciones Eléctricas
5. Instalaciones Mecánicas
6. Urbanismo
7. Protección del Medio Ambiente

Asimismo, se podrá acceder a estas regulaciones en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

17.3.1.5 Instalaciones de la Terminal de Pasajeros

La Nueva Terminal de Pasajeros se divide en tres componentes principales:

1. Acceso terrestre, que incluye la circulación de vehículos, estacionamientos, acera para la salida y entrada de pasajeros a la Nueva Terminal.
2. Procesamiento de pasajeros para el inicio, continuación o finalización de los viajes, procesamiento de documentación y pasajes, manejo de equipajes (documentación y reclamo), controles gubernamentales y seguridad.
3. El traslado de pasajeros a las aeronaves. Esto significa que si, una vez en operación la terminal, se determinara la necesidad de trasladar a los pasajeros hasta las aeronaves o viceversa, el Concesionario podrá plantear a la Administración la necesidad de contar con

autobuses. En tal caso, se deberán seguir los trámites de aprobación de tarifas que correspondan, ante la ARESEP.

Todas las instalaciones de la Terminal de Pasajeros deberán estar planificadas, construidas y puestas en servicio dentro del plazo ofertado por el Concesionario en su oferta, el cual deberá ser de un máximo de ocho meses, según el plazo ofertado por el oferente adjudicado, a partir de la emisión de la Orden de Inicio.

17.3.1.5.1 Capacidad de Operación

La Nueva Terminal de Pasajeros Internacionales tendrá una capacidad inicial mínima para el manejo de 1500 (un mil quinientos) pasajeros internacionales en hora pico en ambas vías. La Terminal deberá estar en capacidad de dar servicio a ese número de pasajeros, al momento de emitirse la Orden de Inicio de la Explotación de la Concesión.

La Nueva Terminal de Pasajeros atenderá únicamente los pasajeros internacionales de la Aviación Comercial Internacional Clave B, C, D y E.

El planeamiento de las ampliaciones de la Nueva Terminal de Pasajeros hasta el término de vigencia de la Concesión, se deberá hacer en períodos de cinco años o cuando la demanda de la Terminal llegue al 60% de su capacidad, lo que ocurra primero.

El desarrollo y construcción de cada ampliación se hará con cinco años de anticipación a los pronósticos de tráfico aprobados, de tal forma que la siguiente etapa de desarrollo deberá entrar en operación cinco años antes de que se requieran esas instalaciones.

Las áreas operativas utilizadas por los pasajeros, deben cumplir como mínimo con las siguientes áreas por pasajero en hora pico:

**TABLA AREAS OPERATIVAS
ÁREA POR PASAJERO EN HORA PICO**

	INSTALACIÓN	NORMA POR ÁREA
1	Área de Fila de Documentación	1.0 m ² por pasajero de salida
2	Área de Circulación y Despedida	1.0 m ² por pasajero de salida
3	Área de Control de Pasaportes de Pasajeros de Salida	1.0 m ² por pasajero de salida
4	Área de Seguridad Rayos X	1.0 m ² por pasajero de salida
5	Salas de Embarque para Pasajeros	1.5 m ² por pasajero de salida
6	Área de Control de Pasaportes de Pasajeros de Llegada	1.0 m ² por pasajero de llegada

	INSTALACIÓN	NORMA POR ÁREA
7	Área de Entrega de Equipajes libre sin bandas de reclamo	1.5 m ² por pasajero de llegada
8	Oficinas de Gobierno	1.0 m ² por pasajero
	TOTAL	9 m² por pasajero

Adicionalmente a las normas por área establecidas anteriormente, el Concesionario debe cumplir con los siguientes estándares:

TABLA AREAS OPERATIVAS ÁREA POR PASAJERO EN HORA PICO

INSTALACIÓN	ESTÁNDAR
Mostradores de Registro	Tiempo de procesamiento 150 segundos por pasajero
	Longitud de la fila 15 metros
	Tiempo máximo de espera 15 minutos por pasajero
Área de Revisión de Seguridad de Pasajeros de Salida	Capacidad operativa por fila 20 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera 5 minutos por pasajero
Equipos Rayos X	Un equipo por cada 180 pasajeros de salida en hora pico
Área de Entrega de Equipajes	Tiempo usado por cada vuelo en la faja de transporte de equipajes Código E (B-747) 45 minutos Código D (B-767) 35 minutos Código C (A320) 20 minutos Dos maletas por pasajero
Distancias máximas de recorrido sin ayuda	Acera frontal al mostrador de registro 30 metros
	Acera frontal a puerta de embarque/puerta a puerta 450 metros
	Área de entrega de equipajes a acera frontal 25 metros
Cambios máximos de nivel	Acera frontal a mostrador de registro (con equipaje) 0 niveles
	Acera frontal a puerta de embarque 1 nivel
Escaleras Eléctricas	En caso de requerirse, una escalera eléctrica por cada 800 pasajeros entre los dos niveles de la terminal en hora pico
Elevadores	En caso de requerirse, un elevador por cada 1.000 pasajeros entre los dos niveles de la terminal en hora pico
Mostradores de Registro	Tiempo de procesamiento 150 segundos por pasajero
	Longitud de la fila 15 metros
	Tiempo máximo de espera 15 minutos por pasajero
Área de Revisión de	Capacidad operativa por fila 20 segundos por pasajero

INSTALACIÓN	ESTÁNDAR
Seguridad de Pasajeros de Salida	Tiempo máximo de espera 5 minutos por pasajero
Equipos Rayos X	Un equipo por cada 180 pasajeros en hora pico de salida
Salas de Embarque para Pasajeros	Tiempo de espera promedio 30 minutos por pasajero
Área de Entrega de Equipajes	Tiempo usado por cada vuelo en la faja de transporte de equipajes Código E (B-747): 45 minutos Código D (B-767): 35 minutos Código C (A320): 20 minutos Dos maletas por pasajero
Sala de Llegadas	Tiempo promedio Pasajeros: 5 minutos Personas que reciben a los pasajeros nacionales: 35 minutos Personas que reciben a los pasajeros internacionales: 45 minutos

Asimismo y para efectos referenciales, el Concesionario deberá tomar en consideración, los siguientes parámetros de la Administración:

INSTALACIÓN	ESTÁNDAR
Área de Procesamiento del Impuesto de Salida	Tiempo de procesamiento 45 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera 15 minutos por persona
Área de Control de Pasaportes de Pasajeros de Salida	Tiempo de procesamiento 60 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera 15 minutos por pasajero
Área de Revisión de Seguridad de Pasajeros de Salida	Capacidad operativa por fila 20 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera 5 minutos por pasajero
Equipos Rayos X	Tiempo promedio de procesamiento en las unidades 20 segundos por pasajero
Área de Control de Pasaportes de Pasajeros de Llegada	Tiempo de procesamiento 60 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera 15 minutos por pasajero
Área de Control Aduanero	Elección al azar 80 % pasajeros sin revisión Tiempo de procesamiento 6 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera 1.5 minutos 20% pasajeros con revisión Tiempo de procesamiento de entrevista 30 segundos por

INSTALACIÓN	ESTÁNDAR
	pasajero Tiempo de espera máximo 7.5 minutos Longitud de la fila 15 metros

17.3.1.5.2 Otras condiciones de las instalaciones

Las instalaciones de la Terminal deberán cumplir al menos, con los siguientes requerimientos generales:

1. Las oficinas administrativas y operacionales de las líneas aéreas deben tener condiciones y el número adecuado para cumplir con los requerimientos de las aerolíneas.
2. Los mostradores y mobiliario que estarán al servicio de los pasajeros, tales como control de pasaporte de llegada y salida, bandas de inspección y mobiliario para la atención de pasajeros de llegada para aduanas, agricultura y control de drogas, serán suministrados por el Concesionario. El diseño se hará acorde con la temática de la Terminal de Pasajeros.
3. Los equipos de rayos X de seguridad para pasajeros de salida, deben cumplir con las normas TSA y serán suministrados y mantenidos por el Concesionario y operados por el Ministerio de Seguridad Pública. Un equipo de rayos x está compuesto por un arco magnético y por una unidad de rayos X para el control del equipaje de mano.
4. El Concesionario debe suministrar y mantener el equipo rayos X para el control del equipaje de salida del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Estos equipos serán operados por personal de ese Ministerio.
5. El manejo de equipajes facturado de salida, debe tener un sistema centralizado de control de rayos X que cumpla con las normas TSA, para servicio de todas las aerolíneas. Debe ser suministrado y mantenido por el Concesionario.
6. El sistema de manejo de equipajes de llegada debe ser automático con capacidad para manejar rótulos (identificación) de equipaje a través de máquinas lectoras, debe contarse con equipos para tamaño estándar de equipajes y equipos para equipajes de mayor tamaño (over size). El punto de recolección de equipajes debe tener rótulos electrónicos del viaje (aerolínea, vuelo y procedencia) y debe tener conexión directa a los puntos de Control de Aduanas.
7. Las áreas para las oficinas y servicios de gobierno serán asignadas a éste sin costo alguno. Dentro de ellas se incluye el área de enfermería.
8. El Concesionario deberá disponer de un rubro de US\$100.000,00 (cien mil dólares de los Estados Unidos de América) anuales, para mantenimiento y actualización del equipo y

mobiliario necesarios para las oficinas gubernamentales que están asentadas en el Aeropuerto, tales como: Migración, Agricultura, Control de Drogas, Aduana, entre otras.

9. Los corredores de circulación de la Terminal deben tener un ancho mínimo de 6,5 metros libres de obstáculos.
10. Señalización clara y precisa dentro de la Terminal, acorde con los estándares internacionales, proporcionando la máxima orientación a los pasajeros y la comodidad de los mismos dentro de la Terminal.
11. El diseño para el estacionamiento de automóviles públicos deberá proporcionar los espacios mostrados en la siguiente tabla:

Tipo	Espacios
Estacionamientos Públicos	Quince espacios por cada cien o fracción de pasajeros de salida
Estacionamientos de Taxis	Treinta espacios por cada cien o fracción de pasajeros de llegada
Estacionamientos de Minibuses	Seis espacios por cada cien o fracción pasajeros de llegada
	Seis espacios por cada cien o fracción pasajeros de salida
Estacionamiento de Buses	Dos espacios por cada cien o fracción pasajeros de llegada
	Dos espacios por cada cien o fracción pasajeros de salida
Superficie de una plaza de estacionamiento de vehículos y taxis, vía de circulación incluida	25,00 m ²
Superficie de una plaza de estacionamiento de minibús, vía de circulación incluida.	36,00 m ²
Superficie de una plaza de estacionamiento de bus, vía de circulación incluida	96,00 m ²

12. Los carriles de acceso frente a la Terminal deberán ser tres: el primero adyacente a la acera de embarque y desembarque de 2,4 metros de ancho y los otros dos de 3,7 metros de ancho.
13. La Terminal deberá contar como mínimo con sistema de aire acondicionado central en las salas de espera de salida de los pasajeros, las áreas cerradas de concesiones y de oficinas dentro de la Terminal, manteniendo una temperatura de 22 °C con una humedad relativa de 50%. El resto de las áreas de la Terminal deberán tener ventilación forzada con abanicos.

17.3.1.5.3 Puentes de abordaje

El CETAC, como Administración Concedente, aportará cuatro puentes de abordaje para ser instalados en la misma cantidad de puertas de embarque. Las características de los puentes de abordaje son los que se describen a continuación:

1. Equipo Tipo: Pasarela telescópica.
2. Modelo: Apron Drive.
3. Ejecución: Chapa.
4. Longitud extendida: entre 25 y 35 metros.
5. Longitud retraída: entre 15 y 20 metros.
6. Posibilidades de movimiento: Extensión, retracción, ascenso, descenso, giro.
7. Elementos: Rotonda con columna, cabina giratoria, túnel, sistemas de elevación y traslación, escalera de servicio.
8. Accesorios: Cuentan con accesorios para servicio a las aeronaves.

El Concesionario deberá tener en cuenta estas características a la hora de preparar el diseño del edificio y coordinar con la DGAC para que la adquisición de este equipo y la construcción del edificio sean compatibles. Debe tomarse en cuenta, además que el presupuesto de cada puente, instalado, deberá ser de alrededor de US\$500.000,00 (quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América).

También, deberá tener en cuenta el Concesionario que la vida útil de los puentes se estima en quince (15) años y que en el año siguiente deberá reponer, por su cuenta, los puentes que le fueron entregados. Para esta reposición se incluyó un rubro dentro de la tarifa que cobrará por su operación y mantenimiento.

17.3.1.6 Suministro de Electricidad

El Concesionario deberá correr con todos los costos de las acometidas eléctricas y los bancos de transformadores necesarios y con la capacidad adecuada para la correcta operación de la nueva Terminal.

Deberá contar además con planta eléctrica de emergencia que supla el 30% de la demanda eléctrica.

17.3.1.7 Suministro de Teléfonos

El Concesionario deberá correr con todos los costos de las acometidas telefónicas necesarias y con la capacidad adecuada para la correcta operación de la nueva Terminal.

17.3.1.8 Suministro de Agua Potable

La Terminal deberá contar con pozos y equipos de tratamiento para el abastecimiento de agua potable, planta de tratamiento de aguas negras, planta de tratamiento de aguas azules e incinerador.

17.3.2 **Certificación en Sistemas y Procedimientos de Gestión de Calidad**

El Concesionario pondrá en operación y mantendrá, un programa certificado de garantía de calidad en cumplimiento de la norma de gestión ISO 9000 o la que la sustituya, durante las etapas de diseño, construcción, acondicionamiento y mantenimiento de la Terminal y sus obras conexas, así como en la prestación de los servicios concesionados y en general, en la operación de la Terminal en su conjunto. Deberá informar a la administración en un plazo máximo de dieciocho meses una vez iniciada la operación de la nueva terminal sobre la certificación de la norma ISO, y la administración podrá solicitarle al concesionario información relacionada cuando lo considere oportuno. Su incumplimiento puede acarrear las sanciones que se regulan en la cláusula 24.1 y concordantes.

El CETAC, debe remitir a la ARESEP, copia de toda esta información y de todas las auditorias de calidad que se realicen en el proyecto y coordinar cualquier fiscalización adicional que esa Autoridad considere oportuna, siguiendo las facultades otorgadas por Ley para esta función.

17.4

17.5 **BITÁCORA DE OBRA DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

En la etapa de la construcción, el Concesionario deberá contar, entre otros antecedentes, con un libro denominado "Bitácora de Obra", el cual deberá ser abierto en el momento en que se inicie el proceso de construcción. La bitácora se mantendrá en las oficinas del proyecto del Concesionario. El CETAC o quien éste designe, tendrán acceso a él todos los días durante la jornada de trabajo de la inspección.

En la bitácora, el representante del CETAC o su delegado y el Concesionario señalarán los hechos más importantes que se produzcan durante el curso de la ejecución de la obra, en especial, el cumplimiento por parte del Concesionario de las especificaciones técnicas, observaciones realizadas durante la construcción, comunicaciones y notificaciones al Concesionario, relacionadas con la ejecución de las obras y de las obligaciones adquiridas de conformidad con el Cartel de Licitación, la oferta del adjudicatario en lo aprobado por la Administración Concedente y el Contrato.

El Concesionario deberá tramitar la Bitácora de Obra ante el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y su implementación se regirá por el reglamento establecido por esa entidad para esos efectos.

El incumplimiento de las instrucciones impartidas por el CETAC o su delegado a través de la Bitácora de Obra, hará incurrir al Concesionario en la multa establecida en el Capítulo 22.

17.6 RECEPCIÓN DE LAS OBRA

17.6.1 Recepción Provisional

El Concesionario informará al CETAC o a quien éste designe, dentro de los plazos establecidos en los planes de trabajo, que las obras del proyecto se encuentran listas para la recepción provisional. Junto con esta comunicación el Concesionario presentará todos los documentos requeridos por el Contrato para tener por recibidas las obras. El CETAC o designado, tramitará los estudios del caso, recopilará la información requerida y el CETAC o designado, convocará al Concesionario para una visita en sitio, en la cual se levantará un acta en la que se hará constar si las obras en efecto están listas para la recepción provisional e indicará las obras adicionales, correcciones y reparaciones que, conforme al Contrato, se requieran para hacer la recepción definitiva, todo lo cual se hará constar en el acta. Si el estado de las obras o de la información aportada por el Concesionario no permitieran, a juicio de la Administración Concedente y con base en lo dispuesto en el Contrato y los documentos que lo integran, hacer la recepción provisional, así se indicará en el acta que se levantará al efecto.

El Concesionario deberá realizar las obras adicionales, correcciones y reparaciones que se estipulen en el acta de recepción provisional dentro del plazo máximo que en ella se disponga por parte de la Administración Concedente y conforme a los requerimientos que se definan. El incumplimiento de dicho plazo acarreará las sanciones que al efecto establezca el Contrato de Concesión.

17.6.2 Recepción Definitiva y Puesta en Servicio de la Terminal

El Concesionario informará al CETAC cuando haya cumplido con todas las previsiones anotadas en el acta de recepción provisional de las obras, para que se proceda a la recepción definitiva, adjuntando al efecto toda la documentación y memorias que demuestre su cumplimiento con el Contrato. El CETAC revisará la documentación que deberá aportar el Concesionario, así como la información del expediente y prevendrá al Concesionario, dentro de un plazo no superior a cinco (5) días hábiles para que presente, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, cualquier información que se hubiere omitido o que fuere necesaria para proceder a la recepción definitiva de las obras. Una vez recibida a satisfacción la información solicitada, se convocará a la Comisión de Autorización de Puesta en Servicio, la que estará integrada por un representante del CETAC, un representante del MOPT y un representante del Consejo Nacional de Concesiones y del equipo técnico de apoyo, todos nombrados por sus jerarcas respectivos, la que procederá, dentro del plazo de quince (5) días naturales, a verificar, junto con la Administración, las condiciones de la Terminal que se recibirá para la puesta en servicio de los usuarios, convocando dentro de este plazo al Concesionario para una inspección en sitio donde se levantará un acta de recepción definitiva y puesta en servicio de la obra. De cumplirse con los requisitos del Contrato y con las condiciones de seguridad para los usuarios y de eficiencia de las instalaciones, requeridas por el Contrato y los documentos que lo integran, la Comisión de Autorización de Puesta en Servicio y la Administración o su representante acordarán, en el plazo de cinco días naturales referido, la recepción definitiva de las obras y la autorización de puesta en servicio.

17.6.3 Previo a la puesta en Servicio de la Obra

Previo a iniciar la explotación de la nueva Terminal, el Concesionario debe contar con:

1. Licencia de viabilidad ambiental, si así lo ha requerido la SETENA. Para estos efectos, el Concesionario será responsable de presentar todos los documentos requeridos por la SETENA y realizar la gestión que proceda.
2. Recepción definitiva de las obras.

17.6.4 Puesta en Servicio de la Obra

La autorización de puesta en servicio definitiva dará derecho al inicio de la etapa de explotación de la Terminal y al cobro de las tarifas correspondientes, según lo convenido en el Contrato. El atraso en el plazo máximo ofertado para la Puesta en Servicio de la totalidad de la obra concesionada será considerado falta grave, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 22 del Cartel.

A partir de la autorización de puesta en servicio definitiva, el Concesionario deberá comenzar la explotación de la obra según lo convenido en el Contrato, previa entrega de la Garantía para la Explotación de la obra establecida en la cláusula 25.12 del Cartel. El cobro de las tarifas por parte del Concesionario podrá iniciarse una vez cumplidas estas formalidades y solo cuando se ponga en servicio la Terminal de Pasajeros para lo que corresponde al impuesto de salida del territorio nacional y la puesta de servicio de puentes de abordaje para la tarifa que a este efecto corresponde.

17.6.4.1 Planes de Operación y Mantenimiento Definitivos

Al menos dos meses antes de iniciar la operación, el Concesionario deberá presentar a la Administración Concedente para su aprobación los siguientes planes de operación y mantenimiento definitivos de previo al inicio de la puesta en servicio de las obras:

1. Plan de Operación de la Terminal desarrollado por el Concesionario, tal y como se solicita en las Bases Técnicas del Contrato.
2. Plan de Mantenimiento desarrollado por el Concesionario, de conformidad con las disposiciones de las bases técnicas de este Contrato.
3. Plan de Atención de Emergencias desarrollado por el Concesionario.
4. Plan de Seguridad Aeroportuaria.
5. Plan Comercial, como se describe en la cláusula 6.11.3.

17.6.4.2 Modificación del Plazo de Puesta en Servicio de las Obras

Si durante la construcción de la obra se produjeran atrasos ocasionados por un Evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, o por un acto de la Administración, el Concesionario deberá presentar al CETAC o designado, su justificación y el período de atraso en los plazos que estima que se producirá, de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato para estos efectos, con el objeto de que la Administración Concedente verifique las causas y las consecuencias de los eventos o hechos alegados por el Concesionario y en caso de aprobarlo, determine el plazo de la prórroga al que deberá ajustarse el Concesionario. Si no se siguen los procedimientos establecidos en el Contrato para estos efectos, no se aceptará justificación alguna. Los antecedentes y justificación que el Concesionario someta al CETAC o designado, deben incluir los nuevos programas de trabajo para efectos de que sean autorizados por la Administración o su delegado. El Concesionario no tendrá derecho a prórroga del plazo por los atrasos que puedan experimentar los trabajos como consecuencia del rechazo que efectúe la Administración de materiales u obras que no cumplan con las especificaciones y condiciones del Contrato.

Cuando el retraso en el cumplimiento de los plazos para la autorización de puesta en servicio fuere imputable a la Administración Concedente, el Concesionario gozará de un aumento en el plazo de la construcción igual al período de entorpecimiento o paralización, sin perjuicio de las compensaciones que procedan. En este caso el CETAC o su delegado al efecto procederá a enviar toda la información relacionada con el retraso a la autoridad correspondiente, para que ésta declare la ampliación del plazo que corresponda.

CAPÍTULO 18

DE LOS SERVICIOS A PRESTAR POR EL CONCESIONARIO

18.1 SERVICIOS BÁSICOS A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO EN LA TERMINAL INTERNACIONAL DE PASAJEROS

Para analizar, desarrollar y operar el lado terrestre del área concesionada, el Concesionario deberá seguir los procedimientos establecidos por la IATA en su Manual de Referencia para el Desarrollo de Aeropuertos (Airport Development Reference Manual) Novena Edición, enero 2004.

La Terminal de Pasajeros y sus componentes deberán iniciar todas las operaciones una vez sea emitida la Orden de Inicio de Explotación de la Concesión, contando para ello con los requisitos técnicos mínimos descritos en este Cartel. El desarrollo y planeamiento posteriores, se deberá hacer con cinco años de anticipación a los pronósticos de tráfico aprobados, de tal forma que la siguiente etapa de desarrollo deberá entrar en operación cinco años antes de que se requieran esas instalaciones.

En el año que entre en operación la siguiente etapa, el Concesionario deberá cumplir con el nivel de servicio “B” establecido en el mencionado manual, correspondiente a un alto nivel de servicio, con condiciones estables de flujo, pocas demoras y un alto nivel de comodidad para los pasajeros. En los cinco años siguientes de operación, se permitirá que el nivel de servicio baje paulatinamente hasta llegar a nivel “C” en el quinto año, correspondiente a un buen nivel de servicio, con flujos estables, demoras aceptables y un buen nivel de confort.

En ningún caso se permitirá que el nivel de servicio sea inferior a “C”, por lo que si los tráfico reales de pasajeros lo requieren, las etapas de planeación y entrada en operación, se pueden disminuir de los cinco años mencionados.

Los servicios de la Terminal incluyen todos los necesarios para brindar una operación eficiente dentro de la Terminal del AIDO, en donde se prestan servicios a pasajeros. El Concesionario será responsable y deberá estar en la capacidad de brindarlos en forma eficiente y segura los 365 días del año, las 24 horas del día. Estos servicios incluyen los siguientes:

1. Planificación, diseño e ingeniería de la construcción de la nueva Terminal y obras relacionadas.
2. Financiamiento y desarrollo de la infraestructura de la Terminal y obras relacionadas.
3. Mantenimiento y limpieza de la Terminal y zonas circundantes como vías de acceso y jardines.
4. Explotación comercial de La Terminal de Pasajeros y áreas concesionadas.

5. Señalización en la Terminal.
6. Adquisición y mantenimiento de equipos y mobiliario de todas las instalaciones de la Terminal, incluido el equipamiento y mobiliario de aquellos que deben ser operados por Autoridades Gubernamentales, excepto áreas comerciales, incluida la reposición de todo el equipo y mobiliario que se considere necesario durante cada año, hasta un monto de cien mil dólares anuales.
7. Seguridad y Vigilancia en la Terminal y sus alrededores.
8. Administración de los locales y espacios comerciales.
9. Administración de estacionamientos.

18.2 SERVICIOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA TERMINAL A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO

Las obligaciones específicas en este campo incluyen la prestación de los servicios referidos en los Manuales de Servicios de Aeropuertos (Doc. 9137-AN/898) Parte 8: Servicios Operacionales de Aeropuerto y Parte 9: Métodos de Mantenimiento de Aeropuertos de OACI y por el Manual de la Política Operativa de ACI y otras normas internacionales.

Adicionalmente, el Concesionario deberá prestar los siguientes servicios:

1. Garantizar el cumplimiento de las normas de calidad y de prestación de servicios, de acuerdo con lo establecido en el Manual de Operaciones a desarrollar y con lo dispuesto por el Anexo 9 de la OACI - Facilitación, en relación con:
 - a. Servicios brindados a pasajeros.
 - b. Flujo de pasajeros por la Terminal (incluyendo inspección y control de servicios prestados por otras dependencias públicas).
 - c. Tipos y niveles de servicios al cliente.
 - d. Señalamiento, facilidades y comodidades para el uso y descanso de pasajeros, tales como teléfonos, escaleras automáticas, elevadores, aire acondicionado, servicios sanitarios, servicios médicos, sistemas de altavoz y de información al público, etc.
 - e. Limpieza e higiene en las áreas de la Terminal y lado terrestre.
2. Desarrollar y coordinar planes para atender a visitantes en el salón diplomático o área destinada y acondicionada al efecto, cuando así sea solicitado por las autoridades gubernamentales.
3. Dar mantenimiento continuo a la planta física de la Terminal, incluyendo los siguientes aspectos:

- a. Establecer un sistema de control de mantenimiento que incluya la eficiente utilización del personal, materiales y equipos.
 - b. Diseñar e implementar programas de mantenimiento.
 - c. Mantener registros de costos de mantenimiento, incluyendo la preparación de programas de trabajo, evaluación de reportes operativos y la revisión de rutinas de mantenimiento y rendimiento del personal.
 - d. Supervisar e inspeccionar las actividades de limpieza del edificio contratadas a terceros y asegurar que se den niveles de limpieza de excelencia.
 - e. Dar mantenimiento estructural, mecánico y eléctrico de la Terminal, sus instalaciones, equipos y sistemas.
 - f. Diseñar y tener programas de mantenimiento de áreas verdes, así como otras actividades relacionadas con el cuidado y mantenimiento de las propiedades.
 - g. Diseñar e implementar mejoras para minimizar los costos de mantenimiento.
 - h. Diseñar las especificaciones para la limpieza de los edificios y para el mantenimiento especializado.
4. Mantener actualizados todos los sistemas de notificación de emergencias y de advertencias.
 5. Proveer y mantener en buen estado todos los elementos de señalización del AIDO que sean necesarios y que estén relacionados con la operación de la nueva terminal del Aeropuerto. El Concesionario deberá sujetarse, como mínimo, a las normas de la OACI referentes a las señales internacionales para orientación del público en los aeropuertos. La señalización deberá ceñirse a los siguientes principios:
 - a. Distinguir claramente entre los servicios propios del Aeropuerto (mostradores, oficinas de servicios públicos, baños, etc.) y los servicios comerciales (restaurantes, locales comerciales, etc.).
 - b. Ser visible al público, es decir, deberá colocarse en lugares fáciles de ver que no topen con obstáculos que dificulten una adecuada visibilidad de las mismas ni estar junto a carteles u otras señales que le resten importancia o provoquen confusión.
 - c. Contar con dimensiones adecuadas de manera que puedan ser observadas desde una distancia razonable, utilizándose principalmente símbolos y colores que la hagan comprensible y que estén conformes con el diseño del Aeropuerto.
 - d. Adicionalmente, deben señalizarse los servicios especiales para usuarios discapacitados, como ascensores, escaleras, sillas de ruedas, asistencia.
 6. Proveer información sobre vuelos y otros aspectos de interés para el público en general, de una manera equitativa, conveniente, clara y continua. Dicho servicio incluirá también

la provisión y mantenimiento de las instalaciones, equipo y personal necesario para brindar dicha información de manera tanto auditiva como visual.

7. Proveer servicios de información al público y pondrá a disposición de éste un área de información en un lugar visible dentro del Terminal, correctamente señalado y adecuadamente atendido, proporcionando información gratuita que sea de utilidad para los diferentes usuarios de la Terminal de Pasajeros. Para ello pondrá a disposición uno o varios mostradores u oficinas y personal calificado para la prestación de este servicio, así como servicios de teléfono blanco.
8. Proveer servicios de protección y seguridad suplementarios al de la seguridad pública.
9. Controlar, mediante el otorgamiento de permisos y la identificación correspondiente, el acceso a áreas restringidas del Aeropuerto. El Concesionario deberá atenerse como mínimo, a las normas vigentes de la OACI respecto a la seguridad en los aeropuertos.
10. Disponer y mantener, previa aprobación de la Administración Concedente los salones diplomáticos, en caso de ponerse en funcionamiento. Con este fin, el Concesionario deberá coordinar con la DGAC.
11. Proveer servicios especiales de atención a pasajeros de primera clase y clase ejecutiva. Con este propósito el Concesionario podrá diseñar y ejecutar programas como el de salones VIP, salas de conferencia, salas de trabajo personal con facilidades de cómputo y de emisión/recepción de datos, etc. El Concesionario podrá ampliar o disminuir las áreas para la prestación de estos servicios previa aprobación de la Administración.
12. Servicio de custodia, sellado y embalaje de equipaje. El Concesionario podrá explotar el servicio de custodia, sellado y embalaje de equipajes, en el tanto ello no interfiera con el flujo normal de pasajeros, ni afecte la funcionalidad y los estándares del Aeropuerto. El Concesionario tomará las medidas de seguridad necesarias para estos efectos, previa aprobación de la Administración.
13. Proveer y dar mantenimiento a las áreas que se requieran para el buen funcionamiento del Aeropuerto.
14. Operación y mantenimiento a los puentes de abordaje, así como servicio de limpieza y otros conexos que se requieran para el buen funcionamiento de los puentes.
15. Coordinar la operación de los puentes de abordaje para la correcta prestación del servicio a las aerolíneas que de previo lo hayan solicitado.
16. Otros servicios: Previa aprobación de la Administración, el Concesionario podrá habilitar y ofrecer otros servicios en el área de la Terminal, siempre que ellos sean compatibles con la actividad aeronáutica y tiendan a mejorar la seguridad, eficiencia o calidad de los servicios al pasajero.
17. Administración y mantenimiento de las áreas y locales comerciales en la Terminal del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber, incluyendo los siguientes aspectos:

- a. Definición de las especificaciones que deberán observarse por los sub-contratistas de los locales y áreas comerciales en cuanto a los horarios de atención al público, decoración de los locales y áreas comerciales, publicidad, promociones y cualquier otro aspecto que promueva y maximice los ingresos provenientes del área comercial.
- b. Realización de los procedimientos necesarios para sub-contratar las áreas y locales comerciales, de acuerdo con el Plan Comercial preparado por el Concesionario y aprobado por la Administración.
- c. Formalización de los contratos de los locales y áreas comerciales, según el objeto, los plazos, arreglos financieros y demás especificaciones contractuales presentadas por el Oferente en el Plan Comercial que deberá ser debidamente aprobado por la Administración.
- d. Mantenimiento de las áreas comerciales.
- e. Control del estricto cumplimiento contractual de los sub-contratistas.
- f. Realización de los procedimientos de desalojo por vencimiento o por incumplimiento contractual a los ocupantes de las áreas comerciales.

En el cumplimiento de estas obligaciones el Concesionario observará en todo momento los principios generales de publicidad, equidad y promoción de la competencia en igualdad de condiciones.

18.3 SERVICIOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EL LADO TERRESTRE A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO

Los servicios del lado terrestre incluyen responsabilidades en aquellas áreas ubicadas fuera del edificio Terminal del AIDO, pero dentro del área concesionada.

18.3.1 Servicios de operación y mantenimiento en el lado terrestre a ser prestados por el Concesionario

El Concesionario deberá proveer los siguientes servicios, en concordancia con los Manuales de Servicios de Aeropuertos (Doc. 9137-AN/898) Parte 8: Servicios Operacionales de Aeropuerto y Parte 9: Métodos de Mantenimiento de Aeropuertos de OACI y con el Manual de Políticas Generales de la ACI.

El Concesionario deberá proveer los siguientes servicios, en concordancia con el Anexo No 14 de la OACI y con el Manual de Políticas Generales de la ACI:

1. Administración y mantenimiento de estacionamientos públicos (de corto y largo plazo) para vehículos en general. Este servicio se proveerá en las cantidades y condiciones que amerite el volumen de tráfico del AIDO. El Concesionario deberá respetar todas las normas y reglamentos vigentes para parqueos públicos.
2. Asignación de áreas para la prestación del servicio de transporte público (buses, minibuses y taxis), las cuales estarán claramente señalizadas y delimitadas. Previa aprobación de la Administración, el Concesionario podrá ampliar o disminuir las áreas provistas para la prestación de estos servicios, en el tanto no se desmejore la calidad de éstos.
3. Proveer y mantener un adecuado sistema de vías de acceso.
4. Diseñar y mantener las zonas verdes, su decoración e iluminación.
5. Diseñar y mantener las áreas de llegada y salida de los pasajeros.
6. Relacionarse y coordinar con los proveedores de los servicios del lado terrestre.
7. Hacer recomendaciones para mejorar la eficiencia, protección y seguridad en la prestación de los servicios del lado terrestre y diseñar y ejecutar mecanismos de supervisión de los mismos.
8. Conformar una unidad de control de tránsito para las vías aeroportuarias. incluyendo los servicios de remolque, aun y cuando éstos sean subcontratados.
9. Desarrollar y financiar la infraestructura requerida en el lado terrestre.
10. Proveer servicios de seguridad complementarios a los de las fuerzas policiales.
11. Administrar y mantener las áreas y locales comerciales en el lado terrestre del AIDO.

Para estos efectos el Concesionario tendrá a su cargo las siguientes actividades:

1. Definición de las especificaciones que deberán observarse por los sub-contratistas de los locales y áreas comerciales en cuanto a los horarios de atención al público, decoración de los locales y áreas comerciales, publicidad, promociones y cualquier otro aspecto que promueva y maximice los ingresos provenientes del área comercial.
2. Formalización de los contratos de los locales y áreas comerciales, según el objeto, los plazos, arreglos financieros y demás especificaciones contractuales presentadas por el Oferente en el Plan Comercial que deberá ser debidamente aprobado por la Administración.
3. Mantenimiento de las áreas comerciales.
4. Control del estricto cumplimiento contractual de los sub-contratistas.
5. Realización de los procedimientos de desalojo por vencimiento o por incumplimiento contractual a los ocupantes de las áreas comerciales.

En el cumplimiento de estas obligaciones, el Concesionario observará en todo momento los principios generales de publicidad, equidad y promoción de la competencia en igualdad de condiciones.

La Administración inspeccionará y fiscalizará estas actividades del lado terrestre y evaluará el cumplimiento de las obligaciones del Concesionario en la prestación de los servicios contratados, así como su cumplimiento con niveles y calidad de servicio.

18.3.2 Funciones en el lado aéreo que seguirán siendo prestadas por CETAC y la DGAC

El CETAC continuará ejerciendo la potestad de otorgar las concesiones, certificados de explotación y permisos, para lo cual seguirá los procedimientos establecidos en el documento de requisitos para solicitud de explotación correspondiente. Asimismo, el CETAC o su delegado, ejercerá funciones de inspección y fiscalización en relación con las operaciones del lado aéreo y evaluará el cumplimiento de las obligaciones en la prestación de los servicios contratados, así como en el cumplimiento y calidad de servicio.

18.3.3 Servicios del lado terrestre prestados por Dependencias Públicas

Los siguientes servicios serán prestados por las autoridades legalmente competentes. El Concesionario no prestará estos servicios directa ni indirectamente; sin embargo, deberá coordinar, cooperar y facilitar el desarrollo de estas operaciones con la Administración Concedente, con el objetivo de garantizar la eficiente y segura ejecución de estas funciones:

1. Seguridad: Ministerio de Seguridad Pública
2. Control de Tránsito; Ministerio de Obras Públicas
3. Cualquier otro que la ley disponga debe ser prestado por dependencias públicas.

18.4 SERVICIOS GENERALES A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO

Se entenderán por servicios generales todos aquellos servicios que prestará el Concesionario, en toda la Terminal y lado terrestre a su cargo. Estos servicios son fundamentales para el buen funcionamiento de las diversas áreas de la Terminal y sus áreas conexas. Entre ellos se incluyen:

1. Servicios administrativos

2. Mantenimiento y limpieza
3. Compra y renovación de equipo
4. Seguridad complementaria en la Terminal

18.5 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO

Los servicios administrativos que serán prestados por el Concesionario son aquellos contemplados en lo atinente, en el Manual General de Procedimientos de ACI.

Adicionalmente, el Concesionario deberá proveer los siguientes servicios:

1. Contratar a su nombre y supervisar al personal necesario para todos los servicios administrativos y operativos requeridos y que serán prestados por el Concesionario. Asimismo, supervisar y coordinará la labor de otros proveedores de servicios.
2. Llevar la contabilidad de la Terminal aeroportuaria, incluyendo las funciones financiero-contables (cuentas por cobrar, cuentas por pagar, registros contables y estados financieros, etc.), de acuerdo con las prácticas y procedimientos generalmente aceptados y brindar los informes requeridos por la Administración.
3. Recomendar políticas y programas diseñados para mejorar las relaciones con la comunidad y con el público. Las obligaciones del Concesionario incluyen:
 - a. Revisar y recomendar programas para mejorar las relaciones con la comunidad y con el público. Participar en el desarrollo de literatura promocional en apoyo de las actividades diseñadas para mejorar esas relaciones con el entorno y los usuarios.
 - b. Programar y dirigir las visitas a las instalaciones del Aeropuerto.
 - c. Recibir y gestionar las quejas recibidas en relación con la prestación de los servicios al público, así como diseñar y ejecutar respuestas apropiadas para resolverlas.
 - d. Tramitar y atender a solicitudes de información de rutina.
4. Finanzas y contabilidad, incluyendo la facturación a todos los usuarios del aeropuerto (i.e. las aerolíneas y los concesionarios, los sub-contratistas de las áreas y locales comerciales, tanto de la Terminal como del lado terrestre) y la recolección de todas las tasas, tarifas y derechos generados en el Aeropuerto.
5. Diseño de un sistema para el control de todas las instalaciones y áreas concesionadas de la Terminal, que permita el adecuado cobro de las tasas, tarifas y derechos generados.
6. Servicios de información.

7. Relaciones Públicas. Particularmente interesa el diseño y ejecución de estrategias de divulgación de los resultados del Contrato de Concesión y del impacto que el mejoramiento de los servicios de la Terminal, tiene para la comunidad y el país.
8. Mercadeo. Diseño y ejecución de planes de promoción del uso del AIDO, dirigidos a líneas aéreas de pasajeros y orientados a generar nuevos usuarios y operaciones, que contribuyan en un uso más intensivo de las instalaciones y en el mejoramiento de los ingresos en general.
9. Proveeduría de equipos, mobiliario y materiales.
10. Asesoría para la ubicación de los prestadores de servicios y arrendatarios de la Terminal y lado terrestre.
11. Servicios técnicos:
 - a. Preparación y actualización de planos requeridos para el desarrollo y operación de la Terminal y los puentes de abordaje.
 - b. Preparación de planos y cálculos a ser incluidos en los documentos de arrendamiento, incluyendo medidas del área ocupada y planos del espacio y del piso.
12. Evaluación y revisión de los aspectos funcionales de las solicitudes de modificación presentadas por los usuarios.
13. Preparación de reportes periódicos, según sea requerido, sobre estadísticas de las actividades de la Terminal Internacional, sus resultados y tendencias.
14. Asesoría a la CETAC/DGAC en relación con las programaciones presupuestarias para las inversiones anuales y de largo plazo en el lado aéreo del AIDO.
15. Asesoría a la CETAC/DGAC en la actualización de la zonificación de las áreas vecinas, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y crear una base de datos con fines de control y seguimiento de la zonificación y las construcciones autorizadas, a fin de evitar el desarrollo de obstrucciones en las aproximaciones de la pista principal.
16. Realización, administración, cobro y control de los sub-contratos de las áreas y locales comerciales.
17. Asesoría al CETAC sobre la necesidad, calidad y cantidad de los servicios, concesiones, certificados de explotación o permisos relacionados con el AIDO.
18. Elaboración de estudios, redacción de carteles, evaluación de ofertas y recomendaciones específicas para el otorgamiento de los permisos, certificados de explotación y concesiones que se den, así como para la explotación de los servicios determinados en la LGAC. El procedimiento que utilizará el CETAC para el otorgamiento de estos permisos y concesiones está definido en el Anexo No 1.

19. Prestar los servicios comerciales por sí mismo o por medio de subcontratistas, en la Terminal y lado terrestre del AIDO. Asimismo, el Concesionario es directamente responsable ante la Administración por la continuidad, calidad y prestación ininterrumpida de estos servicios.

18.6 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO

18.6.1 Mantenimiento y limpieza de la Terminal y Puentes de Abordaje

El Concesionario prestará todos los servicios de mantenimiento tanto del edificio de la Terminal, como de los puentes de abordaje, incluyendo mantenimiento mayor y menor. El Concesionario una vez puesta en servicio la Terminal y los puentes de abordaje, presentará a la Administración para su aprobación, un plan anual de mantenimiento que establezca la política de mantenimiento y conservación elegida, junto con su justificación técnica, así como un cronograma con las operaciones de mantenimiento y un detalle de las cantidades de materiales y mano de obras que contratará.

El Concesionario deberá realizar el mantenimiento correctivo de forma inmediata, o dentro de las 24 horas de ocurrido el hecho cuando ello no afecte la prestación de los servicios. En el caso de que dicha labor requiera de un plazo mayor para su solución, deberá solicitar a la Administración la autorización para que dicho plazo sea extendido.

Además, el Concesionario proveerá permanentemente los servicios de aseo y limpieza de la Terminal y los puentes de abordaje, entendiéndose por éstos la limpieza permanente de todas las áreas en el edificio de la Terminal y los puentes de abordaje.

18.6.2 Mantenimiento y limpieza de las vías de acceso y estacionamientos

El Concesionario deberá prestar el servicio de mantenimiento y limpieza de las vías de acceso y estacionamientos con la frecuencia, calidad e intensidad que se requiera dependiendo del estado de los pavimentos.

El mantenimiento de las vías de acceso al Aeropuerto incluye los bacheos (simple y de reposición de carpeta) y relleno de ondulaciones y sello, en el caso de pavimento asfáltico y el relleno de juntas y grietas y el bacheo (simple y con reposición de lozas), en el caso de pavimento de hormigón. El mantenimiento mayor incluye cualquier obra necesaria para recuperar la utilización adecuada o para restituir las condiciones originales de las vías, incluyendo su reposición o repavimentación.

El mantenimiento menor incluye la limpieza, reposición de material y readecuación de superficie de espaldones, rehabilitación de cunetas, rehabilitación de obras de drenaje, pintura de señalización, limpieza y reposición de señales y demarcación de pavimentos.

18.6.3 Personal de mantenimiento

El personal para ejecutar el plan de conservación definido anteriormente, deberá ser el necesario e idóneo para mantener un servicio profesional, eficiente, seguro y oportuno de todas las obras, equipos e instalaciones a mantener.

Deberá disponer de personal de reemplazo para cubrir ausencias, permisos y vacaciones. Todo el personal estará capacitado en la prevención de riesgos y será competente en el desarrollo de sus funciones técnicas.

Deberá mostrar un trato amable y respetuoso con los pasajeros y funcionarios del área de la Terminal. Todo el personal en servicio deberá usar un vestuario adecuado que lo distinga y utilizar elementos de seguridad apropiados en el desempeño de sus funciones.

18.6.4 Otros asuntos de interés para el mantenimiento

Todo daño ocurrido a las instalaciones con ocasión de las obras de construcción o de la operación del AIDO deberá ser reparado por el Concesionario, corriendo estos gastos por su cuenta. Será su obligación mantener una permanente vigilancia de todas las obras, equipos e instalaciones comprendidas en el Contrato.

De ocurrir este tipo de daños en las instalaciones del AIDO, el Concesionario informará de los hechos inmediatamente, por escrito, a la Administración Concedente. Constatados los daños, el Concesionario propondrá un programa de reparación de las instalaciones a la Administración para su aprobación.

18.7 ADQUISICIÓN, SUMINISTRO Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO, MOBILIARIO Y MATERIALES

Para la importación de todo el equipo, insumos y materiales que serán utilizados en el desarrollo de las actividades, servicios y obras aeroportuarias que constituyen el objeto del presente Contrato de Concesión, se obtendrá la exoneración de impuestos, tasas y sobre tasas que los afectan, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 44 de la LCOP. En la etapa de explotación de la Concesión, el Concesionario deberá reponer el equipo, mobiliario y materiales cuando su deterioro u obsolescencia lo hagan necesario, de mutuo propio o a

petición de la Administración Concedente o su delegado. El Concesionario deberá incluir en su presupuesto un monto anual de US\$100.000,00 para ese fin.

18.8 SERVICIOS DE SEGURIDAD AEROPORTUARIA COMPLEMENTARIA

El Concesionario prestará servicios de vigilancia aeroportuaria de modo complementario al de la Fuerza Pública. El Concesionario tendrá a su cargo la vigilancia de las instalaciones aeroportuarias, para tal efecto podrá contratar una compañía de seguridad privada que a su criterio brinde la experiencia y condiciones necesarias para cubrir el perímetro aeroportuario. Cualquier contrato que el Concesionario suscriba con terceras personas se regirá por el Código de Trabajo y no generará ninguna obligación para con la Administración concedente. Los efectos de este contrato será responsabilidad exclusiva del concesionario. El concesionario deberá contratar como mínimo los siguientes servicios de seguridad para el AIDO:

1. Administración, coordinación y supervisión de la vigilancia aeroportuaria y agentes de seguridad.
2. Desarrollo, ejecución y seguimiento de un plan de seguridad aeroportuaria.
3. Asignación y equipamiento de áreas de seguridad y control ingresos y salidas del recinto aeroportuario de personas, contratistas, maquinaria y equipo, vehículos y otros.
4. Equipamiento de la Vigilancia Aeroportuaria, con el fin de mantener un nivel adecuado de seguridad.
5. La contratación del personal de seguridad y la prestación de servicios de apoyo a la Fuerza Pública, para garantizar la seguridad y vigilancia en el AIDO, de acuerdo con el Anexo No. 14 de la OACI y sus manuales asociados y el Anexo No 17 – Protección de la Aviación Civil Internacional contra los Actos de Interferencia Ilícita. La fuerza de vigilancia aeroportuaria vigilará y coordinará con la Fuerza Pública, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, en la prestación de servicios de seguridad y vigilancia en la Terminal de Pasajeros, incluyendo el control de accesos a las instalaciones y en el lado terrestre, incluyendo el control de tránsito de vehículos y accesos adentro del área del AIDO, así como de otros actos o negocios ilícitos o no autorizados que se realicen en estas áreas.
6. Hacer recomendaciones a las autoridades gubernamentales para mejorar la eficiencia y coordinación de la seguridad aeroportuaria.

18.9 SERVICIOS DE ASESORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA A SER PRESTADOS POR EL CONCESIONARIO

El Concesionario prestará servicios de asesoría y proveerá asistencia técnica al CETAC, a la DGAC y al MOPT, en las siguientes áreas:

1. Tendencias y desarrollo de la industria de la aviación y su probable efecto sobre el presente y el futuro de las instalaciones aeronáuticas y sus operaciones.
2. Capacidad de las instalaciones del AIDO en relación con la demanda.
3. Técnicas y programas para la disminución y control de ruido y en la evaluación de los programas existentes para determinar su aceptabilidad y factibilidad.
4. Formulación de normas aeronáuticas nacionales.
5. Zonificación del área vecina y diseño de bases de datos con fines de control y seguimiento.
6. Entrenamiento y capacitación sobre seguridad general y aérea.
7. Establecer prioridades en el desarrollo de obras de infraestructura del AIDO.
8. Planes y programas de inversión para el AIDO, tanto anuales como de largo plazo.
9. Desarrollo de un código uniforme de normas de operaciones del AIDO que mejoren las condiciones de cumplimiento con los estándares de la FAA/OACI.
10. Distribución funcional y espacial para las diversas áreas del Aeropuerto.
11. Desarrollo de anteproyectos, planos y especificaciones y la revisión de aquéllos presentados por terceros, para la realización de remodelaciones, incluyendo la coordinación con diseñadores, usuarios y dependencias públicas que aseguren que los diseños reflejan apropiadamente las necesidades funcionales del AIDO.
12. Investigaciones sobre nuevas técnicas, equipo y estructuras relacionadas con la seguridad y protección.
13. Investigaciones y actualización sobre nuevas normas y regulaciones internacionales referentes a seguridad y protección aeroportuaria.
14. Planificación de proyectos no presupuestados.
15. Diseño y ejecución de mecanismos para asegurar que los proyectos presupuestados se inicien y completen de acuerdo con lo programado.
16. Asesoría permanente a la CETAC en relación con las áreas objeto de este Contrato.
17. Asesoría al CETAC en relación con:
18. Las operaciones y administración de otros aeropuertos locales.

19. Entrenamiento en temas aeroportuarios, tales como seguridad y protección, planificación aeroportuaria, desarrollo de centros de costo y contabilidad, etc.
20. Desarrollo de aeropuertos locales que permitan mejorar el tráfico y los servicios a los pasajeros del AIDO.
21. El costo de estas asesorías y asistencias técnicas será acordado de común acuerdo y será pagado al Concesionario por la Administración Concedente Interesada.

18.10 OTROS SERVICIOS

18.10.1 Servicios a terceros

El Concesionario podrá prestar servicios complementarios a terceros siempre y cuando cuente con la autorización de la Administración Concedente para la prestación de estos servicios y se sujete a las siguientes condiciones:

1. Que la calidad de los servicios básicos y los niveles de seguridad al usuario de la Terminal se mantengan dentro de las normas y disposiciones que rigen esta Concesión.
2. Que los costos en que se incurre para brindar el servicio respectivo sean en condiciones razonables de eficiencia y calidad del servicio.
3. Cuando una Institución Pública requiera realizar trabajos dentro del área concesionada para prestar o mejorar un servicio público, deberá solicitar la debida autorización al Concesionario el cual, dentro del principio de razonabilidad, siempre estará obligado a otorgar dicha autorización. El Concesionario podrá ser indemnizado por la Institución correspondiente por los costos en que incurra, si por efectos de los trabajos realizados tiene que reparar daños en la infraestructura de la Concesión. Las instituciones podrán construir la infraestructura necesaria con sus propios recursos o, en su defecto, negociar con el Concesionario dichas obras, en el tanto que los precios ofrecidos sean razonados y aprobados por estas instituciones.

El interesado que solicite los servicios descritos en esta cláusula, deberá proceder de la siguiente forma:

1. Presentar una solicitud escrita al Concesionario para que éste lo tramite ante la Administración Concedente.
2. Acompañar dicha solicitud con documentación que incluya como mínimo lo siguiente:
3. Justificación que demuestre que cumple con los requisitos de elegibilidad requeridos antes mencionados.

4. Perfil del subproyecto en que se demuestre su factibilidad.
5. Estimación de los ingresos brutos generados, si los hubiere.

El interesado deberá tramitar ante las autoridades correspondientes los permisos que sean pertinentes para cada tipo de servicio solicitado.

La Administración Concedente dispone de dos (2) meses para la aprobación de estos servicios subdivididos así: Un mes para pronunciarse sobre la elegibilidad o no del subproyecto y un mes adicional, en caso de ser elegible, para aprobarlo en definitivo.

18.11 OTROS ASPECTOS SOBRE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS POR EL CONCESIONARIO

18.11.1 Tiendas libres de impuestos

De conformidad con las disposiciones de la Ley No.4760, Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), modificada mediante la Ley No 8563 del 13 de enero del 2007, artículo 14 inciso h), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) es el ente estatal que tiene la exclusividad para explotar las tiendas libres de derechos en los aeropuertos internacionales. Dicha legislación establece también, que en el caso de aeropuertos internacionales, el IMAS pagará al CETAC como pago por el uso de las áreas correspondientes, un monto equivalente al 20% de las utilidades anuales obtenidas por dicha explotación. Sobre la totalidad de lo percibido por ese concepto, el CETAC entregará al Concesionario un monto correspondiente a un 15%. El IMAS deberá cubrir los gastos por servicios de agua, luz, mantenimiento de las áreas o cualquier otro que se pueda acordar con el Concesionario.

El área a asignar al IMAS estará incluida en el área correspondiente a las oficinas de Gobierno mencionadas en la cláusula 17.3.1.5.1 y tendrá un área total no mayor de 150 m².

18.11.2 Parqueo de vehículos

A partir de la entrada en vigencia de este Contrato, el Concesionario asumirá el manejo y control de las operaciones e instalaciones de todos los parqueos nuevos del lado terrestre.

18.11.3 Distribución y venta de alimentos y bebidas y otros servicios de índole comercial

El Concesionario asumirá estas actividades o podrá realizar las respectivas subcontrataciones para prestar dichos servicios comerciales en la Terminales del AIDO, lo que deberá suceder concomitantemente con la puesta en servicio de la nueva Terminal de Pasajeros.

En este mismo supuesto se regulan los servicios especiales de atención a pasajeros de primera clase y clase ejecutiva. Regulados en la cláusula 18.2, pudiendo tales servicios ser prestados por el Concesionario o subcontratar su prestación.

18.12 EVALUACIÓN DE LOS NIVELES DE CALIDAD Y SERVICIO

Los niveles de servicio durante la operación de la Terminal de Pasajeros deberán cumplir con los siguientes estándares:

INSTALACIÓN	ESTÁNDAR
Mostradores de Registro	Tiempo de procesamiento: 150 segundos por pasajero Longitud de la fila: 15m Tiempo máximo de espera: 15 minutos por pasajero
Área de Procesamiento del Impuesto de Salida	Tiempo de procesamiento: 60 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera: 15 minutos por persona
Área de Control de Pasaportes de Pasajeros de Salida	Tiempo de procesamiento: 45 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera: 12 minutos por pasajero
Área de Revisión de Seguridad de Pasajeros de Salida	Capacidad operativa por fila: 20 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera: 5 minutos por pasajero
Equipos Rayos X	Un equipo por cada 180 pasajeros en hora pico de salida
Área de Control de Pasaportes de Pasajeros de Llegada	Tiempo de procesamiento: 45 segundos por pasajero Tiempo máximo de espera: 12 minutos por pasajero
Área de Entrega de Equipajes	Tiempo usado por cada vuelo en la faja de transporte de equipajes: <ul style="list-style-type: none"> • Código E (B-747): 45 minutos. • Código D (B-767): 35 minutos. • Código C (A320): 20 minutos. • Dos maletas por pasajero.

Área de Control Aduanero	Elección al azar. 80% pasajeros sin revisión. Tiempo de procesamiento: 6 segundos/pasajero Tiempo máximo de espera: 1,5 minutos. 20% pasajeros con revisión. Tiempo de procesamiento/entrevista: 30 segundos/pasajero Tiempo de espera máximo: 7,5 minutos. Longitud de la fila: 15 metros
---------------------------------	---

El Concesionario pondrá en operación y mantendrá un programa de garantía de calidad en cumplimiento de la norma de gestión ISO 9004-2, o el que lo sustituya, durante la gestión de la calidad y pondrá en operación y mantendrá, un programa certificado de garantía de calidad en cumplimiento de la norma de gestión ISO 14000, o el que lo sustituya.

De conformidad con la cláusula 17.3.2, en un plazo de dieciocho (18) meses, contados a partir de la Orden de Inicio de Explotación de la Concesión, deberá obtener la certificación y/o registro que acredite que está operando de acuerdo con los estándares ISO antes mencionados o los que los sustituyan. Dicho certificado o registro será emitido por un ente debidamente acreditado y aprobado por la Administración.

El Concesionario se obliga a mantener actualizados los programas de certificación mencionados anteriormente, durante la vigencia de la Concesión.

18.13 INVERSIONES VOLUNTARIAS

El Concesionario podrá, voluntaria y discrecionalmente, llevar a cabo inversiones adicionales a las solicitadas en la Concesión si considera que tales inversiones voluntarias resultan convenientes para la mejor y más conveniente administración y explotación del área concesionada, siempre y cuando no se alteren los estándares de servicio aquí establecidos.

En todo caso, el Concesionario deberá someter a aprobación de la Administración, el Plan de Inversiones Voluntarias, en cuyo caso la Administración está obligada a responderle al Concesionario en el plazo de treinta (30) días naturales, posteriores a la presentación a satisfacción del citado Plan. En el evento de que la Administración, no emitiera su aprobación al Plan entregado a satisfacción en ese plazo, el mismo se tendrá por automáticamente aprobado.

18.14 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS (MPO) DE LA TERMINAL

El Concesionario deberá confeccionar un Reglamento de Servicio. Para ello, deberá tener en cuenta al menos los siguientes aspectos:

1. Plan de Operación.
2. Plan de Seguridad y vigilancia.
3. Plan de Emergencias y otros.
4. Dotación mínima de personal (dotación normal, sistema de turnos, etc.).
5. Transporte para el personal de trabajo.
6. Plan de mantenimiento de la infraestructura.
7. Plan de mantenimiento de equipos.
8. Plan de aseo.
9. Plan de facilitación o de coordinación con la Administración, líneas aéreas, servicio de Aduana, Seguridad Pública, MAG, INS, Comité de Emergencias, agentes de aduana, concesionarios, etc., que se relacionan en el área Terminal.
10. Plan comercial.
11. Reclamos del usuario.
12. Manual de Operación de los servicios a prestar, señalando los estándares de operación, calidad y gestión de los servicios, etc.

La fecha de entrega de este reglamento será definida por la Administración, pero deberá ser dentro de un plazo no menor a ocho (8) meses ni mayor a un (1) año, a partir de la entrada en vigencia de este contrato.

CAPÍTULO 19

DE LOS SERVICIOS Y FUNCIONES BRINDADOS POR OTROS PRESTATARIOS

19.1 DE LOS SERVICIOS Y FUNCIONES BRINDADOS POR OTROS PRESTATARIOS

19.1.1 De las funciones que seguirá ejerciendo el CETAC

El Consejo Técnico de Aviación Civil retendrá la potestad de otorgar las concesiones, certificados de explotación y los permisos provisionales para las actividades aeronáuticas descritas en la Ley General de Aviación Civil, para lo cual cumplirá con los procedimientos establecidos en el Anexo No. 1.

No obstante lo anterior, específicamente en aquellas actividades que tienen relación con la mejor atención al pasajero, el Concesionario tendrá la obligación y el derecho de hacer recomendaciones generales y específicas a la Administración, con el propósito de maximizar la eficiencia y calidad de los servicios prestados a los usuarios.

La Administración aprobará el Plan Comercial y el Plan de Distribución de áreas físicas, los cuales le serán presentados por el Concesionario.

19.1.2 Servicios de la Terminal que seguirán siendo prestados por Dependencias Públicas

Los siguientes servicios seguirán siendo prestados por las autoridades legalmente competentes. El Concesionario no prestará estos servicios directa ni indirectamente; sin embargo, deberá coordinar, cooperar y facilitar el desarrollo de estas operaciones (de acuerdo con el Anexo 9 de la OACI), con el objetivo de garantizar la eficiente y segura ejecución de estas funciones.

1. Servicios de Seguridad y Control de Drogas - Ministerio de Seguridad Pública.
2. Servicios Generales de Salud - Ministerio de Salud Pública y Caja Costarricense del Seguro Social.
3. Control de Aduanas - Ministerio de Hacienda.
4. Servicios de Migración - Ministerio de Gobernación.
5. Control Fitosanitario y Fumigación - Ministerio de Agricultura y Ganadería.

6. Seguridad Nacional - Ministerio de la Presidencia.
7. Información Turística - Instituto Costarricense de Turismo.
8. Servicios Meteorológicos - Instituto Meteorológico Nacional.
9. Almacén de Venta Libre de Impuestos / Duty Free Shop – IMAS.
10. Cualquier otro que la ley disponga deban ser proveídos por las dependencias públicas.

19.2 OTRAS FUNCIONES EJERCIDAS POR OTROS PARTICIPANTES

19.2.1 Funciones Aeronáuticas que seguirán siendo brindadas por el CETAC y la DGAC

Los siguientes servicios y funciones seguirán a cargo de la DGAC. El Concesionario no tiene participación directa ni indirectamente en estos servicios; sin embargo, deberá coordinar y cooperar con la DGAC para garantizar la eficiente y segura prestación de los mismos:

1. Control de Tráfico Aéreo y Comunicaciones.
2. Servicios de Información Aeronáutica (AIS).
3. Servicio de Tráfico Aéreo (ATS).
4. Ayudas de Navegación.
5. Aeronavegabilidad.
6. Control de operaciones aeronáuticas (otorgamiento de licencias, permisos, etc.).

Asimismo, el otorgamiento y control de los certificados de explotación relacionados con la aeronavegabilidad y los operadores aeronáuticos, seguirán siendo responsabilidad del CETAC.

19.2.2 Servicios en el campo aéreo que seguirán siendo prestados por Dependencias Públicas

Los servicios contemplados en esta sección serán prestados por las autoridades legalmente competentes para ello. El Concesionario no tiene participación en estos servicios directa ni indirectamente; sin embargo, deberá coordinar, cooperar y facilitar el desarrollo de estas operaciones (de acuerdo con el Anexo 9 de la OACI), con el propósito de garantizar la eficiente y segura ejecución de estas funciones.

1. Salvamento y extinción de incendios (ARFF) – CETAC con contrato con el Instituto Nacional de Seguros/Bomberos (sus funciones incluyen las contempladas en el Anexo 14 de OACI, Manuales de Servicios Aeroportuarios, Parte 1: Salvamento y Extinción de Incendios).
2. Seguridad - Ministerio de Seguridad Pública.
3. Comisión Nacional de Emergencias (CNE) (sus funciones incluyen las contempladas en el Anexo 14 de OACI, Parte 7: Plan de Emergencias para Aeropuertos y el reglamento de emergencias elaborado por la CNE para la DGAC).
4. Control Fito-zoosanitario - Ministerio de Agricultura y Ganadería.
5. Control Sanitario Epidemiológico - Ministerio de Salud.
6. Servicios de Navegación Aérea – COCESNA.
7. Meteorología Aeronáutica - Instituto Meteorológico Nacional.
8. Cualquier otro que la ley establezca que deba ser prestado por una dependencia pública.

19.2.3 Servicios del lado aéreo prestados por otros concesionarios (Terceros ajenos a esta Concesión)

Los siguientes servicios podrían ser prestados por terceros y en el futuro podrán ser prestados por los concesionarios seleccionados por la DGAV/CETAC, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley General de Aviación Civil. El Concesionario no tiene participación en estos servicios directa ni indirectamente; sin embargo, deberá cooperar y facilitar en lo que sea atinente, el desarrollo de estas operaciones.

19.2.3.1 Servicios de Despacho Aéreo y Operaciones de Rampa

Estos servicios son todos aquéllos que se relacionan con los servicios de apoyo a las naves durante su escala en el aeropuerto, así como otros servicios en tierra. Entre estos servicios se incluyen los siguientes:

1. Asistencia de operaciones a los aviones en tierra:
2. Llegada de la aeronave a la rampa de estacionamiento y el suministro de los equipos y servicios necesarios.
3. Comunicaciones entre la aeronave y el agente de asistencia en tierra.
4. Carga y descarga de la aeronave, incluidos el suministro y utilización de los equipos y servicios necesarios, así como el transporte de la tripulación, pasajeros y equipaje entre la aeronave y los edificios terminales.

5. Asistencia para el arranque de la aeronave y el suministro de los equipos y servicios necesarios.
6. Transporte, carga y descarga de alimentos y bebidas de la aeronave.
7. Limpieza y Servicio de la Aeronave
8. Limpieza exterior e interior de la aeronave, servicio de aseo y suministro de servicios de agua y electricidad.
9. Climatización de la cabina y la limpieza de elementos de la aeronave.
10. Acondicionamiento de la cabina con los equipos y el almacenamiento de estos equipos.

19.2.3.2 Manejo y etiquetado de equipaje

1. Manipulación de equipaje en la sala de clasificación, su clasificación y su preparación para el embarque.
2. Carga y descarga de los sistemas destinados a llevar los equipajes a la aeronave, al área de clasificación y a la inversa, así como el transporte de los mismos desde el área de clasificación al área de distribución.

19.2.3.3 Servicios de combustible e infraestructura

1. Carga y descarga de combustible, así como su almacenamiento y el control de la calidad y cantidad de las entregas.
2. Carga de lubricantes y otros ingredientes líquidos.
3. Mantenimiento y uso del sistema de hidrantes y camiones cisternas.

19.2.3.4 Mantenimiento de Aeronaves y Asistencia de Mantenimiento en línea

1. Operaciones regulares efectuadas antes del vuelo.
2. Operaciones particulares exigidas por el usuario.
3. Suministro y gestión de las piezas de repuestos y del equipo necesario para el mantenimiento.
4. Solicitud o reserva de un punto de estacionamiento o de un hangar para realizar las operaciones de mantenimiento.

19.2.3.5 Servicio de Catering

1. Relaciones con los proveedores y la gestión administrativa.
2. Almacenamiento de alimentos, bebidas y accesorios necesarios para su preparación.
3. Limpieza de accesorios; preparación y entrega de los productos alimenticios.
4. Transporte, carga y descarga de alimentos y bebidas de las aeronaves.

19.2.3.6 Asistencia de Operaciones de Vuelo y Servicios de Apoyo a la Tripulación

1. Preparación del vuelo en el aeropuerto de salida o en cualquier otro lugar;
2. Asistencia en vuelo, incluido, si procede, el cambio de itinerario en vuelo;
3. Servicios posteriores al vuelo;
4. Servicios de apoyo a la tripulación;
5. Servicios de Información Aeronáutica.

19.2.3.7 Seguridad Privada

Las líneas aéreas y demás usuarios del AIDO, tendrían la posibilidad de contratar la seguridad privada que requieran para proteger sus bienes, así como para coadyuvar en la protección de vuelos. El Concesionario coordinaría con los prestatarios de dichos servicios.

19.2.4 Servicios de transporte de pasajeros prestados por otros concesionarios (Terceros ajenos a esta Concesión)

Los servicios de transporte remunerado de personas (taxi o transporte colectivo) que deseen recoger pasajeros dentro de los linderos del Aeropuerto, deberán tener su respectiva Concesión o autorización al día, emitida por el Consejo de Transporte Público y pertenecer a la Región de Liberia.

El Concesionario no tiene participación en estos servicios directa ni indirectamente; sin embargo, deberá cooperar y facilitar en lo que sea atinente, el desarrollo de estas operaciones, con el objetivo de que el pasajero cuente con estos servicios dentro de parámetros de seguridad, comodidad y conveniencia.

El Concesionario establecerá un procedimiento, para el registro o padrón de prestatarios de servicios de transporte, que tienen como inicio y fin de su viaje el AIDO. Sin embargo, el Concesionario no podrá impedir el ingreso a las inmediaciones de la Terminal, de taxis o transportes colectivos que llegan a dejar pasajeros en el AIDO, pero sí podrá impedir que recojan pasajeros en la Terminal, si el vehículo respectivo no se encuentra debidamente registrado en el padrón o registro antes citado.

Los prestatarios de servicio de transporte a pasajeros deberán aceptar los procedimientos y normas establecidas por el Concesionario, en las zonas anexas a la nueva Terminal Internacional.

Los vehículos particulares no están afectos a limitación alguna para dejar o recoger libremente pasajeros dentro de los linderos del Aeropuerto.

CAPÍTULO 20

BASES ECONÓMICAS

OBLIGACIONES Y DERECHOS FINANCIEROS DEL

CONCESIONARIO

20.1 OBLIGACIÓN DE FINANCIAMIENTO

El Concesionario se obliga a contar con los recursos financieros necesarios para ejecutar en su totalidad las obras de construcción de la Terminal Internacional de Pasajeros y obras terrestres del AIDO, tal y como ha sido requerido en el Cartel de Licitación, así como con los recursos necesarios para operar y mantener las instalaciones y áreas concedidas, de acuerdo con las Bases Técnicas del Contrato.

La Administración Concedente colaborará con el Concesionario en todo lo que esté a su alcance a efecto de lograr el financiamiento del proyecto, pero bajo ninguna circunstancia la Administración Concedente será responsable, directa o indirectamente de la obtención del financiamiento para realizar las inversiones, ni por las deudas contraídas por el Concesionario. Los riesgos relacionados con la consecución del financiamiento deben ser asumidos íntegramente por el Concesionario conforme a las condiciones de este Cartel y del Contrato.

20.2 SOBRE EL COBRO DEL IMPUESTO DE SALIDA DE TERRITORIO NACIONAL

La facturación y gestión de cobro del impuesto de salida del territorio nacional se realizará por medio de los procedimientos establecidos por el CETAC, en coordinación con las entidades competentes (Banco Central y Banco Crédito Agrícola de Cartago).

El CETAC girará instrucciones al ente autorizado para que proceda, luego de haber deducido el porcentaje para el fondo de fiscalización, a realizar la transferencia de la porción del impuesto de salida que corresponda al Concesionario a la cuenta que éste indique para tal efecto, de conformidad con las estipulaciones de este contrato.

La autorización para la puesta en servicio definitiva de la nueva Terminal (Orden de Inicio de Explotación) por parte de la Administración Concedente dará derecho al Concesionario al cobro de la remuneración establecida en el contrato y de cualquier otra tarifa, también autorizada en el contrato, de conformidad con lo dispuesto en este capítulo.

La Administración no asume ningún riesgo ni responsabilidad por las proyecciones del negocio que haya hecho el Concesionario con base en las tarifas ofrecidas ni por los costos que éste haya calculado para ofertar.

20.3 CONTRAPRESTACIÓN

Como principal contraprestación a la Concesión del diseño, construcción, mantenimiento y operación la nueva Terminal de Pasajeros del AIDO, el Concesionario será remunerado con una porción de los derechos de salida vía aérea que se cobran a cada pasajero que transite por esa Terminal, impuesto que, conforme lo preceptuado en la Ley Reguladora de los Derechos de Salida del Territorio Nacional, No 8316, asciende a US\$26,00. La porción será establecida por el Concesionario en su oferta y deberá estar dentro de un intervalo comprendido entre los US\$7,00 y US\$9.00 del total de los derechos de salida que por usuario, como se establece en el apartado 8.4.2 de este Cartel y según las condiciones establecidas en estas Bases Económicas del Contrato y la tarifa por el servicio aeronáutico por el uso de los puentes de abordaje. Además, el Concesionario devengará las rentas que se generen producto del arrendamiento o explotación de las áreas comerciales, estacionamientos u otros desarrollos realizados dentro del área concesionada.

20.3.1 Carácter fijo que tiene la contraprestación por pasajero ofertada

La contraprestación por pasajero mencionada en la cláusula 20.3 anterior que sea ofertada será la que rija a lo largo de todo el plazo de la concesión. No será aplicado ningún tipo de ajuste por inflación u otro aspecto en ningún momento. De tal forma, el oferente deberá tener en cuenta e incluir dentro de sus análisis financieros esta condición.

20.4 REGIMEN TARIFARIO PARA PUENTES DE ABORDAJE

20.4.1 Disposiciones generales

La fijación de tarifas para el servicio de los puentes de abordaje es potestad exclusiva del Estado, de conformidad con la legislación vigente.

La metodología para la fijación de esta tarifa se basará en la aplicación de una fórmula establecida por la Administración Concedente y que se basa en el principio de servicio al costo. La fórmula y la tarifa inicial establecida fueron revisadas y aprobadas por ARESEP.

El procedimiento para el cálculo de la tarifa por los servicios de puentes de abordaje se basa en la metodología que se describe en las siguientes cláusulas.

20.4.2 Fijación de tarifa para puentes de abordaje

La metodología aprobada por ARESEP, y el cálculo de la tarifa inicial considera los siguientes aspectos:

1. Monto de la inversión, llave en mano, que incluye el valor de los puentes de abordaje y los costos de instalación que deberá consignarse en el FORMULARIO 21 y su vida útil.
2. Costo promedio ponderado de capital del Concesionario.
3. Tasa de crecimiento de tráfico calculada con base en las proyecciones realizadas, tasa de inflación promedio de los Estados Unidos de América, en los últimos diez años y tasa impositiva; así como el canon que se debe pagar a la Administración Concedente y el aporte para el Fondo de Fiscalización.
4. Costos de operación y mantenimiento en los que se incurre para la prestación del servicio.
5. Número de operaciones anuales calculadas con base en las proyecciones de tráfico realizadas.
6. Condiciones de competitividad de la tarifa con respecto a la tarifa de otros aeropuertos internacionales con tamaño y características similares.

20.4.3 Rubros que no serán considerados como costos que se trasladan a la tarifa

1. Montos de inversión por encima del valor ofertado, llave en mano, el cual se consignó en el FORMULARIO 21.
2. Las multas que le sean impuestas al concesionario por incumplimiento de las obligaciones que se establezcan tanto en el contrato de concesión como en la ley.
3. Los gastos innecesarios o ajenos a la prestación del servicio público sujeto a la tarifa.
4. Las contribuciones, los gastos, las inversiones y deudas incurridas por actividades ajenas a la administración, la operación o el mantenimiento de la actividad regulada.
5. Los gastos de operación desproporcionados en relación con los gastos normales de actividades equivalentes en otros aeropuertos internacionales.
6. Cualquier otro que establezca la Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos.

20.4.4 Metodología para el cálculo de la tarifa para los puentes de abordaje

La tarifa para los puentes de abordaje será cobrada por cada operación realizada (aterrizaje), la cual incluirá el desembarque de pasajeros llegando y el embarque de los pasajeros saliendo. Es decir, desde el momento el puente se acopla a la aeronave hasta el momento en que se desacopla.

20.4.4.1 Tarifa neta inicial de operación de los puentes de abordaje

La tarifa neta inicial es la que podrá percibir el Concesionario para afrontar los gastos de operación y mantenimiento de los puentes de abordaje, obtener su utilidad y poder reponerlos al final de su vida útil.

Se fijará una tarifa neta inicial con base la siguiente fórmula, establecida por la administración:

$$TN = \frac{(I_0 + IR) * (r - g)}{N * (1 - t)} - \frac{t * I_0 * (r - g)}{VU * (r + p) * N * (1 - t)} + M$$

donde:

TN = Tarifa neta inicial, por movimiento de puente de abordaje.

I_0 = Costo total del puente (inversión inicial), llave en mano.

VU = Vida útil de los puentes de abordaje.

IR = Inversión de reemplazo al final de la vida útil del bien, la cual será calculada con base en I_0 y en la vida útil, utilizando la siguiente fórmula:

$$IR = \frac{I_0}{(1 + r)^{(VU+1)}} + \frac{I_0}{(1 + r)^{(2VU+1)}}$$

r = Costo promedio ponderado de capital del Concesionario, que combina el rendimiento esperado de sus recursos y el costo del financiamiento para el proyecto. Se calcula con base en la siguiente fórmula:

$$r = k_p * (1 - D\%) + k_d * D\% * (1 - t)$$

donde:

k_p = Costo del capital patrimonial del Concesionario.

k_d = Costo del financiamiento del proyecto.

D% = Porcentaje de deuda en la inversión.

t = Tasa impositiva.

g = Tasa de crecimiento de la demanda calculada con base en las proyecciones de tráfico.

p = Tasa de inflación promedio de los Estados Unidos de América de los últimos diez años.

M = Costo de operación y mantenimiento por operación.

N = Número de operaciones base.

20.4.4.2 Cálculo de la tarifa neta inicial

Para el cálculo de la tarifa neta inicial se toman como base los siguientes valores de las variables de la fórmula:

$k_p = 30,0\%$

$k_d = 12,5\%$

D% = 80,0%

t = 30,0%

g = 5,44%

p = 2,71%

$I_0 = \text{US\$}500.000,00$ (quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América)

VU = 15 (quince) años.

N = 456 movimientos anuales por puente (calculado con base en la proyección de pasajeros a atender en el año 2009, que es de 550000 y una ocupación promedio por vuelo de 150 pasajeros). Debe tenerse en cuenta que habrá cuatro puentes.

M = El mantenimiento anual promedio calculado por un fabricante para puentes similares a los requeridos en este proyecto es de US\$13.000,00.

Con base en estos datos podemos calcular:

r = 13,0%

IR = US\$82.060,00

M = US\$64.40 por movimiento del puente. Distribuyendo el costo anual entre el número de movimientos, y asignando un monto igual para operación y un porcentaje de utilidad igual a la tasa de costo promedio de capital calculado.

TN = US\$83,83

20.4.4.3 Tarifa bruta inicial de operación de los puentes de abordaje

Dado que el Concesionario deberá pagar a la Administración un porcentaje de canon por los ingresos comerciales y de tarifas obtenidos y deberá aportar un porcentaje adicional para el fondo de fiscalización, se deberá calcular, con base en la tarifa neta, una tarifa bruta que será la que deberá ser cobrada a las aerolíneas por el uso de los puentes de abordaje.

Se fijará la tarifa bruta inicial con base la siguiente fórmula, establecida por la administración:

$$TB = \frac{TN}{1 - (\% \text{ canon} + \% \text{ fiscalización})}$$

donde:

TB = Tarifa bruta inicial, por movimiento de puente de abordaje.

TN = Tarifa neta inicial, por movimiento de puente de abordaje.

20.4.4.4 Cálculo de la tarifa bruta inicial

Para el cálculo de la tarifa neta inicial se toman como base los siguientes valores de las variables de la fórmula:

TN = US\$83,83, calculada anteriormente, en la cláusula 20.4.4.2.

% canon = 5,0%, establecido en la cláusula 20.11.2

% fiscalización = 5,0%, establecido en la cláusula 20.11.1.2

TB = US\$93,15

20.4.5 **Tarifa bruta inicial por movimiento**

Con base en el cálculo anterior, se establece una tarifa inicial por movimiento para los puentes de abordaje de \$93,00. Con base en este monto y en las condiciones de ajuste que se describen en las cláusulas subsiguientes, el Concesionario deberá realizar sus análisis financieros.

Se entenderá que un movimiento de puente es el acople y desacople de éste a la aeronave. Lo anterior, independientemente si hay movimiento de pasajeros en una sola o en ambas direcciones (abordaje o desabordaje).

20.4.6 Ajustes tarifarios

20.4.6.1 Ajustes por inflación de los Estados Unidos de América

Los siguientes ajustes podrá solicitarlos el Concesionario cada año.

Para estos efectos, la solicitud deberá cumplir con todos los requisitos fijados en este contrato para el procedimiento ordinario para fijar tarifas, debiendo, dicha solicitud, venir acompañada del estudio técnico con la información de respaldo para la tarifa propuesta.

El CETAC evaluará dicha propuesta y deberá, en un plazo de 10 días hábiles, rechazar o aceptar la propuesta de la nueva tarifa bruta.

En caso de rechazo, deberá notificarlo al concesionario en un plazo máximo de 3 días hábiles, indicando las razones en que basó su decisión de conformidad con los términos del Cartel de Licitación, El Contrato de Concesión y la normativa vigente en materia tarifaria.

En caso de aceptar la tarifa propuesta, así deberá notificarlo el concesionario para que proceda a su aplicación, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, desde la comunicación.

El Concesionario será el responsable de que la información de respaldo a la tarifa propuesta esté completa y cumpla con la normativa vigente en materia tarifaria. Por tanto, deberá tramitar y facilitar cualquier información adicional requerida por el CETAC.

El cálculo anual para el ajuste de la tarifa para los puentes de abordaje se realizará aplicando la siguiente fórmula:

$$T_{0,n} = T_{0,n-1} \times \frac{(CPI - U)_n}{(CPI - U)_{n-1}}$$

Donde:

$T_{0,n-1}$ = Tarifa básica vigente por pasajero de salida correspondiente a la fijación anterior en el período $n-1$.

$T_{0,n}$ = Nueva tarifa básica por pasajero de salida vigente para el período n .

$(CPI-U)_{n-1}$ = Índice de Precios al Consumidor Urbano de Estado Unidos, con un decimal de aproximación, indexado y acumulado al momento $n-1$, en el cual tuvo lugar la fijación anterior de la tarifa.

$(CPI-U)_n$ = Índice de Precios al Consumidor Urbano de Estados Unidos con un decimal de aproximación, indexado y acumulado al momento n , a partir del cual entrará en vigencia la nueva tarifa.

El valor del CPI-U a considerar es el oficial para Estados Unidos de América, para todos los bienes, sin ajuste por variación de temporada, para la ciudad promedio, el cual es publicado por la Oficina de Estadísticas del Trabajo (“Bureau of Labor Statistics”) de los Estados Unidos de América. Este índice es acumulado e indexado con respecto al mismo valor de referencia inicial 1982-84 = 100%). El valor mensual actualizado de este índice será obtenido a través de INTERNET en el sitio www.bls.gov. En el caso de que este índice desapareciera o dejara de publicarse, se utilizará el índice designado por la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América, o bien, se procederá conforme lo estipula el artículo 41 de la Ley 7762.

20.4.7 Procedimiento extraordinario para fijar tarifas

Para la fijación de tarifas extraordinariamente, se deberá cumplir el procedimiento definido en la cláusula 20.5, realizando la justificación debida:

Este procedimiento será de aplicación obligatoria en los siguientes casos:

1. Reducción en los volúmenes de pasajeros y carga transportada y de operaciones de vuelo en el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Q. niveles superiores al 15% por un período mayor a un año.
2. Situaciones no imputables directa o indirectamente al prestatario del servicio, que generen la inutilización de una parte del Aeropuerto Daniel Oduber Q., afectando la actividad normal de éste por un período mayor a diez días naturales.
3. Una huelga de trabajadores por períodos mayores a treinta días naturales, cuando ésta no sea imputable directa o indirectamente al prestatario del servicio.
4. La promulgación de nuevas leyes y regulaciones que impongan costos, tarifas, o impuestos adicionales que afecten la rentabilidad de la operación del aeropuerto.
5. Incrementos en las condiciones y requisitos para la protección del ambiente decretadas por órganos gubernamentales.
6. Cambios sustanciales en los costos de operación del aeropuerto que estén fuera del control del prestatario del servicio, tales como riesgos de moneda, incrementos en el costo

de la materia prima cuyos precios sean controlados por el Gobierno de Costa Rica y los costos de los servicios públicos.

7. Aumento en las disposiciones relativas a la seguridad aeroportuaria y equipo necesario relacionado.

20.5 DISCREPANCIA EN MATERIA DE TARIFA

En caso de discrepancia entre el Concesionario y la Administración Concedente, respecto de los resultados obtenidos por la aplicación de las metodologías de revisión consignadas en el Contrato, el Concesionario podrá apelar la decisión de la Administración Concedente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación.

La Administración trasladará la apelación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su recibo y junto con el expediente del Contrato de Concesión, a la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos para que resuelva en definitiva, en un plazo máximo de cinco días hábiles. La resolución de la Autoridad Reguladora agotará la vía administrativa. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4, artículo 41 de la LCOP.

20.6 INGRESOS BRUTOS DE LA CONCESIÓN

Los ingresos brutos del Concesionario están compuestos por los ingresos por contraprestación del servicio de Terminal de Pasajeros, ingresos por tarifa de puentes de abordaje, los ingresos comerciales y los ingresos obtenidos por la prestación de servicios solicitados por terceros.

20.6.1 Ingresos por Contraprestación de servicio de la Terminal de Pasajeros

Son los ingresos que reciba el Concesionario por el cobro de la Contraprestación Básica acordada entre las partes contratantes, por pasajero de salida, por concepto de la porción del impuesto de salida del territorio nacional por la Terminal.

20.6.2 Ingresos por Tarifa de Puentes de Abordaje

Son los ingresos que reciba el Concesionario por la tarifa para los puentes de abordaje, fijada de acuerdo con la metodología establecida en las cláusulas 20.4 y subsecuentes.

20.6.3 Ingresos Comerciales

El Concesionario podrá desarrollar actividades comerciales relacionadas con la Concesión, previa autorización de la Administración Concedente. Los ingresos provenientes de estos negocios comerciales se consideran parte de los ingresos brutos de la Concesión.

Durante la vigencia del Contrato, todas las instalaciones que se construyan para el desarrollo de actividades comerciales serán propiedad Administración Concedente (Artículo 3, LOCP) y durante el plazo de la Concesión serán administradas por el Concesionario.

20.6.4 Ingresos por servicios a terceros

El Concesionario podrá cobrar por servicios solicitados por terceros. El precio por estos servicios será calculado con base en los precios de mercado vigentes para el servicio prestado.. Para todos los efectos, se considerará que los ingresos obtenidos por servicios a terceros forman parte de los ingresos brutos de la Concesión. El Concesionario no percibirá ingresos comerciales por concepto de los servicios públicos que brinden las instituciones públicas, tales como telefonía, información turística, etc.

20.7 CONTRIBUCIÓN MÍNIMA DE APORTE PATRIMONIAL

El Concesionario se obliga a demostrar, en todo momento durante el período de construcción, que como mínimo el veinte por ciento (20%) del monto total de las inversiones requeridas para el proyecto en esta etapa es financiado con el patrimonio del Concesionario. La Administración Concedente conserva todas sus potestades para exigir que el Concesionario demuestre el cumplimiento de esta condición, cuyo incumplimiento será considerado falta grave.

20.8 LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

El límite máximo de contratación de deuda permitido por la Administración Concedente durante el período de construcción del proyecto, es del ochenta por ciento (80%) del costo total de la inversión a realizar, considerando en este monto todos los costos asociados a la inversión que deben ser financiados, como son los exigidos por las instituciones financieras, las garantías y las comisiones de financiamiento que pudieren existir. El Concesionario deberá presentar los documentos probatorios para establecer el monto de la inversión financiada con respecto a la inversión total todo ello en dólares de los Estados Unidos de América.

Los términos de financiamiento logrados con las entidades financieras determinarán la relación deuda contratada/definitiva que deberá mantenerse durante el período de construcción. La Administración Concedente vigilará el cumplimiento, por parte del Concesionario, de los términos del financiamiento definitivo, como parte de la fiscalización de la Concesión, sin que los incumplimientos de la relación exigida por las entidades financieras se considere incumplimiento con la Administración Concedente, salvo en el caso en que la Administración Concedente considere, previo procedimiento administrativo, que esa circunstancia pone en peligro financiero la Concesión, que en caso de demostrarse será considerado una falta muy grave para efectos de una eventual resolución de la Concesión.

20.9 ESTÁNDARES DEL FINANCIAMIENTO Y CIERRE FINANCIERO

Como condición precedente a la Orden de Inicio, el Concesionario deberá demostrar a la Administración Concedente que cuenta con el cierre financiero definitivo según se establece en la cláusula 16.4, inciso 6. El compromiso firme de financiamiento debe ser suficiente para construir todas las obras del Proyecto. El Concesionario deberá mantener informada a la Administración Concedente de las gestiones que realice con los bancos durante el Período de Transición.

Una vez logrado el cierre financiero definitivo por parte del Concesionario, éste deberá cumplir con lo dispuesto en el inciso 6 de la cláusula 16.4.

20.10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

En esta sección se describen las obligaciones financieras que deberá cumplir el Concesionario durante la vigencia del Contrato de Concesión.

20.10.1 Costo de construcción y su financiamiento

El Concesionario deberá financiar y ejecutar la construcción de las obras descritas en el Cartel de Licitación y el Contrato, incluyendo todas las obras de mitigación ambiental que se requieran de acuerdo con los Estudios Ambientales realizados por el Concesionario y aprobados por la Autoridad Competente.

La estimación del costo de las obras es responsabilidad del oferente y la Administración Concedente no asume ninguna responsabilidad por la estimación que éste haga, ni por la presentada por la Administración como referencia en los documentos del Cartel de Licitación. El Concesionario se hará cargo de todos los costos de financiamiento relacionados con la construcción, entre ellos los aportes de patrimonio, garantías que pidan las entidades financieras, fondos de reserva, intereses, amortizaciones y comisiones.

20.11 FIDEICOMISO DE FISCALIZACIÓN, EXPLOTACIÓN Y SEGUROS DE LA CONCESIÓN

A más tardar sesenta (60) días después de notificado el Concesionario por parte de la Administración Concedente del Refrendo del Contrato por la Contraloría General de la República, el Concesionario deberá formalizar el contrato de Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión, con un Banco del Sistema Bancario Nacional.

Los costos de este fideicomiso correrán por cuenta del Concesionario. Los términos mínimos de este Contrato de Fideicomiso deberán ser los mismos que han sido establecidos e incorporados por la Administración Concedente como anexo al Cartel de Licitación. En caso de no cumplir con alguno de los requerimientos mínimos solicitados por la Administración Concedente, se hará la prevención al concesionario para que aclare, modifique o adicione lo requerido en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, a partir de la notificación de dicha prevención al Concesionario.

20.11.1 Fondo de Fiscalización

De conformidad con lo dispuesto por la LCOP, tanto para la fase de construcción como para la fase de explotación, el Concesionario deberá cancelar un monto periódico para cubrir los gastos en que incurra la Administración Concedente durante la inspección, fiscalización y control de la ejecución del Contrato de Concesión. El monto de fiscalización estipulado aquí constituye un monto máximo, que se basará en criterios de servicio al costo. La Administración Concedente desarrollará un presupuesto en el que se establezcan y programen los gastos administrativos, equipos y servicios previstos para la fiscalización del Contrato, en el que se harán las previsiones para atender los requerimientos del Contrato en materia de resolución alternativa de disputas y otros asuntos de similar naturaleza, todos relacionados directamente con el Contrato de Concesión.

20.11.1.1 Fondo de fiscalización para la fase de construcción

Para la fase de construcción se establece un monto de fiscalización que corresponde al 2,0% del monto de las inversiones que el Concesionario estima realizar de construcción, de conformidad con el Plan de Construcción que debe presentar el Concesionario como condición precedente a la Orden de Inicio. El Concesionario deberá aportar los montos respectivos al Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión en dos tramos. El primero de esos aportes debe hacerse máximo ocho (8) días hábiles después de emitida la Orden de Inicio y corresponderá a la mitad del 2,0% del monto que el Concesionario estima

invertir en la construcción. El restante aporte se hará a la mitad del periodo de construcción ofertado (es decir, por adelantado).

20.11.1.2 Fondo de fiscalización para la fase de explotación

Para la fase de explotación de la Concesión se establece un monto de fiscalización que corresponde al 5,0% de los ingresos brutos de la Concesión, tal y como han sido definidos en estas Bases Económicas. Los pagos por este concepto se harán por trimestre vencido a partir de la Orden de Inicio de Explotación. Los pagos se harán con base en los ingresos brutos reportados en el trimestre respectivo y deberá realizarse máximo quince (15) días hábiles después de terminado el trimestre. El atraso del Concesionario en estos pagos se considerará falta grave.

20.11.2 Canon por la explotación de la Concesión a favor de la Administración Concedente

El canon por la explotación de las áreas comerciales y la tarifa por el servicio de puentes de abordaje, corresponderá a 5,0% de los ingresos brutos anuales por este concepto.

Dicho canon lo deberá pagar el Concesionario trimestralmente una vez recibida la Orden de Inicio de Explotación, mediante depósitos en el Fideicomiso de Fiscalización y Explotación de la Concesión. El pago del canon de explotación deberá hacerse máximo quince (15) días hábiles después de vencido el trimestre respectivo y su atraso se considerará falta grave.

El fiduciario llevará un control de este Fondo de Explotación y una vez verificado que el pago corresponde al monto correcto, se depositará el monto en la cuenta que indique la Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda.

20.12 PAGO DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS

El Concesionario deberá reintegrarle al CNC los montos invertidos en desarrollar los estudios y documentos preparatorios de este proceso de Concesión, entre ellos los estudios de Factibilidad Técnica, Económica y Financiera de la Concesión y otros costos relacionados con las actividades preparatorias del proceso de licitación del proyecto. El Concesionario deberá cancelar los montos directamente a la cuenta que le indique el CNC, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles posteriores a la emisión de la Orden de Inicio para la etapa de construcción. El monto a rembolsar por este concepto es de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$150.000,00).

El atraso en este pago se considerará falta muy grave del Concesionario y la Administración Concedente podrá resolver siguiendo los procedimientos de ley, establecidos en el Contrato y readjudicar la Licitación de conformidad con los procedimientos establecidos en el Contrato.

20.13 INGRESO MÍNIMO GARANTIZADO POR EL ESTADO

Para la presente Concesión se estipula un mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados por el Estado durante los primeros quince (15) años calendario de operación de la Concesión, contados a partir del momento en que se ponga en operación la Terminal de Pasajeros, con la tarifa inicial ofrecida por la Administración Concedente.

En particular, el mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados contempla una cantidad de pasajeros mínimos para el cobro de tarifa de salida que el Estado Costarricense garantizaría a partir del momento en que entre en operación la Terminal. Las cantidades anuales máximas de Pasajeros de Salida Mínimos Garantizados por el Estado se muestran en la siguiente Tabla de Tráfico Mínimo Garantizado.

TRÁFICO DE SALIDA MÍNIMO GARANTIZADO POR EL ESTADO EN LA TERMINAL	
AÑO	PASAJEROS DE SALIDA
2009	208.500
2010	226.000
2011	243.000
2012	259.500
2013	275.000
2014	290.000
2015	304.500
2016	318.500
2017	331.500
2018	344.500
2019	356.000
2020	368.000
2021	379.000
2022	389.500
2023	399.000

Las cantidades máximas ofrecidas en esta Tabla corresponden a valores nominales, por lo que no serán sujetos de ajuste por variación de precios internos o externos.

El mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados es de carácter opcional, debiendo el oferente señalar su aceptación o no en su oferta. En el caso particular de aceptación del mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados, el oferente deberá indicar en el FORMULARIO 16 del anexo 1 a incluir en la Oferta Económica, el porcentaje “ β ” que corresponderá a la proporción de los pasajeros mínimos garantizados establecidos en la Tabla de TRÁFICO DE SALIDA MÍNIMO GARANTIZADO POR EL ESTADO EN LA TERMINAL que desea solicitar para cada uno de los años en que operará este mecanismo. De no indicarse ese factor de forma explícita y clara en la oferta económica, el Concesionario no tendrá derecho a optar por los Ingresos Mínimos.

Adicionalmente el oferente deberá indicar las cantidades anuales solicitados para cada uno de los años en que operará dicho mecanismo, los que corresponderán al producto del tráfico mínimo definido en la Tabla por el factor “ β ” ofertado. Los pasajeros de salida mínimos solicitados por el oferente deberán presentarse en el FORMULARIO 16 de la Oferta Económica, esta cantidad solicitada será las que registrá durante el período en que opere este mecanismo.

La ausencia de aceptación del mecanismo de Ingresos Mínimos implica que el Estado no garantizará ningún nivel de ingresos durante el plazo de la Concesión.

Si el Concesionario que haya aceptado el mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados por el Estado no alcanza los niveles de tráfico solicitados, la Administración Concedente le completará el faltante hasta el tope de ingresos mínimos calculados con el tráfico mínimo solicitado en su oferta.

Para el año calendario en que se pone en operación la Terminal, la cantidad de pasajeros de salida mínimos garantizados por el Estado se calculará como la proporción correspondiente a los días de ese año en que efectivamente estuvo en operación. Denominando esa proporción de días como “a”, la cantidad de pasajeros de salida Mínimos Garantizados al que tendría derecho el Concesionario durante ese año natural sería la proporción “a” del tráfico solicitado por el Concesionario en el FORMULARIO 16 de su Oferta Económica para el primer año calendario de operación de la Terminal. Para todos los efectos la proporción a de los días de un año calendario en que efectivamente entró en operación la Terminal se calculará con dos decimales.

Para los siguientes años calendario, el número de pasajeros de salida Mínimos Garantizados será el solicitado por el Concesionario en el FORMULARIO 16 de su Oferta Económica para ese año de operación).

El mecanismo de Tráfico Mínimo Garantizado dejará de operar al finalizar el año calendario 15 de operación. No se completará, al final del periodo, ninguna proporción de tiempo para

completar los quince (15) años de operación. A partir de ese momento, el Estado no garantizará cifra de tráfico alguna o algún nivel ingresos en la Terminal.

En caso de que la Concesión se extinga antes de los 15 años calendario de operación, la Garantía de Tráfico Mínimo se mantendrá vigente solo en el caso de que la extinción se haya producido por alguna de las causas señaladas en los incisos 2), 3) y 6) de la cláusula 29.3.1 del Contrato. En este caso el Estado Costarricense mantendrá operando esta garantía hasta que como consecuencia de la extinción de la Concesión se indemnice a las partes involucradas de acuerdo a los mecanismos establecidos en este Contrato. Si la extinción de la Concesión ocurre por otras causas que no sean las señaladas en los incisos antes indicados, la Garantía de Tráfico Mínimo no continuará operando más allá del momento en que se produzca la extinción de la Concesión.

El pago por concepto de Ingreso Mínimo Garantizado que se calcula con base en la tabla de Tráfico Mínimo, será efectuado por el Ministerio de Hacienda con la debida aprobación de la Administración Concedente, el primer día hábil del mes de julio del año natural t+1 una vez remitida la información por parte del Concesionario y, en la que se compruebe que:

1. El Concesionario se encuentra al día con los pagos que tenga que hacer a la Administración Concedente y se encuentren vigentes las garantías señaladas en el Contrato.
2. Los tráficos de pasajeros saliendo que se hayan dado en la Terminal en el año natural de operación "t" se encuentran por debajo del monto de ingresos mínimos indicados por el Concesionario en el FORMULARIO 16 de su oferta Económica. Para determinar los ingresos mínimos de ese año, potenciales no se tomará en cuenta el efecto de las políticas comerciales, descuentos o políticas de operación o ineficiencias en el cobro que afecten esos ingresos. Su cálculo se basará únicamente en las tarifas ofertadas, o las que se encuentren vigentes, y los tráficos reales de pasajeros saliendo.

El pago (Z) que el Estado haría al Concesionario, cuando corresponda, por concepto de Ingresos Mínimos Garantizados se calculará de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$Z_t = (Q_{min\ t} - Q_t) * T$$

Donde:

Z_t = Corresponde al pago que debe cancelar el Estado al Concesionario por concepto de Ingresos Mínimos Garantizados.

$Q_{min\ t}$ = Corresponde a la cantidad de Tráfico Mínimo solicitado por el Concesionario en su oferta para el año natural de operación "t", o fracción de este, según corresponda.

Q_t = Corresponde a la cantidad real de tráfico de pasajeros saliendo año calendario de operación “t”, o fracción de este, según corresponda.

T = Contraprestación contratada para el periodo de concesión.

20.13.1 Procedimiento para la Aplicación de los Ingresos Mínimos Garantizados

Para tener derecho a la aplicación del mecanismo de Ingresos Mínimos, el Concesionario deberá presentar su reclamo formal por la diferencia de pasajeros no atendida entre el tráfico calculado a partir de la TABLA DE TRÁFICO DE SALIDA MÍNIMO GARANTIZADO POR EL ESTADO EN LA TERMINAL y el porcentaje “ β ” solicitado en su Oferta Económica por el Concesionario en el FORMULARIO 16 del Anexo 1 y el tráfico real acontecido para el año en que se hará el reclamo.

El reclamo deberá ser presentado ante la Administración Concedente dentro del primer mes calendario siguiente al año en que se no se cumplió el tráfico mínimo acordado con base en lo estipulado en la cláusula 20.13. De no presentarse el reclamo dentro de este plazo se entenderá que el Concesionario ha renunciado al mecanismo.

La Administración Concedente contará con un mínimo de tres (3) meses calendario de plazo para analizar y aprobar el pago que corresponda y un (1) mes calendario adicional para efectuar el desembolso correspondiente.

CAPÍTULO 21

SUBCONTRATACIONES

21.1 SUBCONTRATACIONES

El Concesionario podrá subcontratar cualquier tipo de actividades puestas a su cargo en virtud de este Contrato, sean de carácter principal o accesorias, conexas, derivadas o complementarias de aquéllas, con arreglo a lo dispuesto en este Contrato de Concesión y siempre y cuando el subcontratista no tenga prohibición para contratar con la Administración Concedente, de conformidad con el artículo 22 de la Ley General de Contratación Administrativa. Esta subcontratación podrá hacerse tanto con los accionistas integrantes del Consorcio Adjudicatario de la Concesionaria, como con terceros en general.

En el caso de que la subcontratación proyectada superare la suma de cien mil dólares (US\$100.000,00) anuales, el Concesionario deberá obtener la autorización de la Administración Concedente. En estos casos, cuando la subcontratación tenga lugar con terceros ajenos al Consorcio Adjudicatario y/o sus filiales o vinculadas de la Concesionaria, la Administración Concedente otorgará dicha autorización cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el subcontratista acredite una solvencia, idoneidad, y experiencia suficiente, a juicio de la Administración Concedente, para el tipo de actividad a ejecutarse por su parte.
2. Que en el Cartel de Licitación no se hubiere estipulado el carácter personalísimo de las prestaciones a cargo de la Concesionaria, en cuyo caso, las mismas deberán ser ejecutadas materialmente y en forma directa por parte de ésta.
3. Que el subcontratista no tiene impedimento alguno para contratar con la Administración Concedente.
4. Que, por la vía de los precios o componentes de subcontratos no se perjudiquen las finanzas, estabilidad y solvencia de la Concesionaria, ni los intereses de los usuarios; debiendo tener lugar la subcontrataciones en condiciones estándares de contratación y ejecución, calidad, precio y eficiencia conforme a las reglas del mercado y las exigencias de este contrato.

A los efectos de la tramitación de la solicitud de autorización correspondiente ante la Administración Concedente, los representantes de la Concesionaria presentarán su solicitud en la cual se deberá identificar a la entidad que se subcontratará, especificarse las actividades objeto de dicha subcontratación, y acreditarse fehacientemente, a juicio de la Administración Concedente, la razonabilidad de la operación, y el cumplimiento de los requisitos establecidos anteriormente.

Adicionalmente, dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

1. Copia fiel del proyecto de acuerdo de subcontratación a suscribirse entre la Concesionaria y la entidad subcontratista, así como de cualquier otro documento complementario o anexo a éste en el cual se establezcan las condiciones, términos o características de la operación;
2. Declaración jurada autenticada por notario emitida por el representante legal de la entidad subcontratista acreditando el efectivo cumplimiento de los requisitos referidos en los numerales precedentes;
3. Información que acredite que el subcontratista está autorizado para ejercer el comercio en Costa Rica;
4. Información de carácter económico, financiero, técnico, operativo, legal y societario exigida en el Cartel de licitación, en lo que resulte compatible a las características de la actividad objeto de subcontratación, la que deberá presentarse bajo los mismos términos, condiciones y formalidades allí establecidas; y
5. Cuando se trate de empresas o subcontratistas costarricenses, adicionalmente se deberá acompañar de una certificación notarial respecto a la naturaleza, monto y propiedad de las acciones del subcontratista, así como sus representantes legales.
6. Si el subcontratista fuere una entidad extranjera, deberá presentar un certificado actualizado y legalizado, expedido por la autoridad competente del país de origen, que acredite que la entidad subcontratista se encuentra legalmente constituida y que, de conformidad con la legislación de dicho país, no existen restricciones o prohibiciones para que dicha sociedad realice las operaciones de referencia en Costa Rica

La Administración Concedente dispondrá de un plazo general de treinta (30) días para resolver sobre la solicitud planteada, y únicamente podrá negarse a otorgar dicha autorización en aquellos casos en que no se cumplan los requisitos y/o condiciones especificadas en esta cláusula. En caso de la Administración Concedente no su hubiere expedido dentro de dicho plazo, su silencio se entenderá positivo, siempre y cuando se hayan cumplido con todos los requisitos para su otorgamiento.

Tratándose de subcontrataciones con accionistas integrantes del Consorcio Adjudicatario de la Concesionaria o personas naturales o jurídicas relacionadas, bastará, de ser el caso, con acreditar el cumplimiento del requisito relacionado a que, por la vía de los precios o componentes de subcontratos no se perjudiquen las finanzas, estabilidad y solvencia de la Concesionaria, ni los intereses de los usuarios; debiendo tener lugar la subcontrataciones en condiciones estándares de contratación y ejecución, calidad, precio y eficiencia conforme a las reglas del mercado y las exigencias de este contrato.

El Concesionario no podrá subcontratar más de un cincuenta por ciento (50%) del monto ofertado y aprobado por la Administración del total de la construcción de la obra. Para exceder este porcentaje requerirá autorización de la Administración Concedente, la que valorará las razones de conveniencia que dicha subcontratación podría significar para el proyecto.

En cualquier caso, más allá del control efectuado al momento de pronunciarse en relación a las solicitudes de autorización planteadas, la Administración Concedente estará facultada a ejecutar, en cualquier momento, procedimientos de control tendientes a verificar el cumplimiento de lo previsto en este artículo.

Los subcontratistas deberán llevar una contabilidad separada por los servicios prestados al Concesionario en el marco de la ejecución la ejecución de los servicios respectivos.

El Concesionario no podrá suscribir subcontratos que contravengan lo dispuesto en el Contrato o que tengan como efecto alterar la distribución de riesgos entre el Concesionario y la Administración Concedente.

21.2 RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO FRENTE A LAS SUBCONTRATACIONES

El Concesionario, independientemente de que subcontrate algunas de las tareas que le corresponden, será siempre el responsable ante la Administración Concedente del cumplimiento cabal, íntegro y oportuno del Contrato. En este sentido, el Concesionario será siempre responsable por las obligaciones, servicios y acciones llevadas a cabo por los subcontratistas contratados de la misma forma que si dichas obligaciones, servicios y acciones fuesen llevadas a cabo por el propio Concesionario. Por lo tanto, el Concesionario será responsable por las multas y daños y perjuicios causados por los subcontratistas o que puedan derivarse de cualquier subcontratación.

El Concesionario deberá fiscalizar que los subcontratistas cumplan con los estándares de seguridad y calidad exigidos en el Contrato y en las modificaciones a estos estándares que subsecuentemente puedan ser aprobadas expresamente por la Administración Concedente.

Independientemente de que existan subcontrataciones, las comunicaciones continuarán siendo entre el Concesionario y la Administración Concedente, pudiendo ésta comunicar al Concesionario cualquier incumplimiento ocasionado por un subcontratista y requerirle al Concesionario que tome las medidas pertinentes para corregir, dentro del plazo que la Administración Concedente razonablemente establezca para tales efectos y conforme a los términos del presente Contrato, los defectos en la prestación de los servicios del subcontratista.

No se reconocerá en beneficio de los subcontratistas, derechos de ningún tipo en el área de la Concesión que puedan afectar o limitar la plena ejecución de las obligaciones a cargo del Concesionario conforme a lo previsto en este Contrato, la disponibilidad de la Concesión, el alcance de la responsabilidad del Concesionario por las obligaciones a su cargo, en perjuicio de la Administración Concedente; ni la capacidad de ésta de ejercer sus funciones de control y tener acceso irrestricto y libre a los bienes concedidos.

21.3 RELACIONES ENTRE EL CONCESIONARIO Y SUS SUBCONTRATISTAS

Las relaciones entre el Concesionario y sus subcontratistas se regirán por las normas y principios del derecho privado.

Los plazos previstos en los contratos que celebre el Concesionario con sus subcontratistas no podrán superar, en ningún caso, los plazos fijados para el cumplimiento del presente Contrato.

La extinción de la Concesión, cualquiera fuere su causa, producirá, de pleno derecho, la de todos los contratos que hubiere celebrado el Concesionario, con sus subcontratistas, siendo responsabilidad de éste la ejecución de los actos necesarios que pongan fin al uso y explotación de los bienes comprendidos dentro del área de la Concesión por parte de terceros. Dicha circunstancia deberá hacerse constar en forma expresa en los respectivos contratos suscritos por el Concesionario con sus subcontratistas; obligándose éste a mantener indemne a la Administración Concedente respecto de cualquier reclamo que pudiere efectuar cualquier subcontratista por el hecho o como consecuencia de la extinción contractual.

En el Contrato de subcontratación que formalice el Concesionario con sus subcontratistas, deberá existir el compromiso de los subcontratistas de respetar los términos de este contrato de Concesión

21.4 RELACIONES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE Y LOS SUBCONTRATISTAS

En ningún caso la Administración Concedente será responsable por cualesquiera consecuencias derivadas de contratos que celebre la Concesionaria, lo cual deberá especificarse en forma expresa en los respectivos contratos.

La Administración Concedente no tendrá ninguna obligación frente a los subcontratistas, no obstante, independientemente de la responsabilidad que en todo momento mantiene el Concesionario frente a la Administración Concedente, el subcontratista también podrá ser obligado a responder por los daños y perjuicios ocasionados a la Administración Concedente o a terceros, de conformidad con las normas de responsabilidad civil del ordenamiento jurídico costarricense.

21.5 DE LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR A LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

En caso de que el Concesionario rescindiere o resolviese los contratos con alguno o algunos de sus subcontratistas, deberá notificar de inmediato a la Administración Concedente y asumir directa e inmediatamente la ejecución de las actividades subcontratadas, o bien, sustituirlo por otro subcontratista, habiendo seguido, para ello, los procedimientos antes descritos.

El Concesionario deberá remitir a la Fiscalización de la Administración Concedente la lista de las subcontrataciones y los respectivos contratos que al efecto de este contrato se suscriban con el fin de que la administración constate que los mismos cumplan con los requerimientos legales y técnicos.

CAPÍTULO 22

RÉGIMEN DE CONTROL Y RÉGIMEN SANCIONADOR DE LA CONCESIÓN

22.1 ASPECTOS GENERALES

El presente Capítulo establece el régimen general en materia del cumplimiento de competencias de control y el régimen sancionador aplicable por parte de la Administración Concedente respecto del adjudicatario y la Sociedad Concesionaria.

El adjudicatario y la Sociedad Concesionaria reconocen y aceptan, como principio general, la potestad de control y sancionadora de la Administración Concedente y de otras entidades públicas competentes respecto de su actividad y, por ende, la plena aplicabilidad de las disposiciones que, con fundamento en la titularidad del servicio y bienes comprendidos en la concesión y la relación jurídico administrativa creada en virtud de aquella, se han previsto en el presente Capítulo, en el resto del Cartel y el Contrato de Concesión.

Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación a la ejecución de tales funciones sin perjuicio de otras previstas puntualmente respecto de la materia a lo largo del presente Cartel, así como en la normativa legal y reglamentaria vigente, o bien, dispuesta a partir de resoluciones internas de la Administración Concedente.

En caso de que cualquier cláusula o parte de la misma referente al régimen de control o sancionador de este Cartel o el Contrato de Concesión, sea declarada, en sede administrativa o judicial, completa o parcialmente nula, ineficaz o no exigible, ello no afectará la validez y eficacia, en cuanto a su exigibilidad, del resto de las disposiciones cartelarias y contractuales referidas al régimen de control y sancionador, las cuales continuarán vigentes. Se reconoce el derecho de la Administración concedente a introducir en el contrato, en el ejercicio de su competencia de modificación unilateral, otra disposición que, cumpliendo los mismos objetivos, sustituya aquella que haya resultado nula, ineficaz o no exigible en los términos antes expuestos.

En caso de que la Sociedad Concesionaria llevase a cabo actividades, con o sin desarrollo de áreas físicas para su ejecución que, siendo complementarias a las determinadas en el presente Cartel o conexas con ellas, estuviesen desarrolladas en o utilizando bienes comprendidos en la concesión, dichas actividades, bienes e inversiones a realizar estarán sujetas al régimen aplicable en materia de control y, en su caso, sancionador de acuerdo con lo previsto en el presente Cartel y el contrato de Concesión.

El adjudicatario y la Sociedad Concesionario se encuentran obligados a ofrecer a la Administración Concedente las facilidades que sean necesarias para el ejercicio de las

potestades de fiscalización y control que le son inherentes, incluyendo pero no limitándose a las que se indican en este Capítulo.

No podrá interpretarse ninguna disposición de este Contrato en forma alguna que limite las facultades de control que competen a la Administración Concedente.

La Administración, a fin de establecer la verdad real, podrá prescindir de las formas jurídicas que adopten el adjudicatario, la Sociedad Concesionaria, las sociedades matrices y subsidiarias, sus subcontratistas o cualquier otro agente económico relacionado con el Concesionario de hecho o de derecho, cuando no correspondan a la realidad de los hechos.

22.2 RÉGIMEN DE CONTROL DE LA CONCESIÓN

22.2.1 Potestad de control de la Administración Concedente

La entidad competente para el cumplimiento de funciones de control, respecto del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el Concesionario, conforme a lo previsto en el presente Cartel y el Contrato de Concesión, es la Administración Concedente.

Queda exceptuado del ámbito de control de esta entidad aquellas cuestiones que, de conformidad a lo previsto en la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos No. 7762, son de competencia de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP), a saber:

1. El régimen tarifario de la concesión, y
2. El régimen de calidad y continuidad en la prestación de los servicios comprendidos en la concesión.

Para estos casos, la ARESEP realizará los controles a su cargo conforme a las metodologías y procedimientos internos de dicha institución, respetando los principios generales en materia de cumplimiento de funciones de control previstos más adelante.

Los controles que ejercerá la Administración Concedente abarcarán los aspectos técnicos, operativos, legales, económicos, financieros, y contables, sin perjuicio de otros que le correspondan conforme a lo previsto en el presente Cartel y el Contrato de Concesión.

El ejercicio de la potestad de control y la potestad sancionadora de la Administración Concedente comienza a partir del perfeccionamiento de la relación jurídico administrativa y se extenderá hasta el momento de cese de la responsabilidad contractual de la Sociedad Concesionaria conforme a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión.

La Administración Concedente dispondrá de las más amplias facultades de control de cumplimiento contractual respecto de las actividades del adjudicatario y la Sociedad Concesionaria, así como sobre los bienes, obras, e instalaciones afectados a la ejecución de las actividades objeto de la concesión. Asimismo, está facultada para ejecutar los controles pertinentes e instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de esa finalidad.

La Administración Concedente deberá informar a la Sociedad Concesionaria quienes son las personas que llevarán a cabo las actuaciones de control respecto del cumplimiento del Contrato de Concesión, las cuales, para cumplir las funciones a su cargo respecto de la Sociedad Concesionaria, deberán actuar adecuadamente identificadas.

Para el ejercicio de las funciones de control puestas a su cargo, de conformidad con la normativa vigente, la Administración Concedente elaborará los manuales de procedimientos correspondientes, así como las metodologías apropiadas a dichos efectos.

Los costos correspondientes al ejercicio de funciones de control por parte de la Administración Concedente respecto de la Sociedad Concesionaria estarán a cargo de esta última. Al efecto, aquella utilizará los fondos entregados por éste al Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión de la Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO, de conformidad con las Bases Económicas del Contrato.

La ausencia de control por parte de la Administración Concedente, no exime al Concesionario de cumplir a cabalidad con los derechos, ni con las responsabilidades que de acuerdo con la ley y el Contrato le corresponden.

22.2.2 Alcance subjetivo del cumplimiento de funciones de control

Las variaciones que se produzcan respecto de la Sociedad Concesionaria conforme a los mecanismos previstos en este Cartel y el Contrato de Concesión no generarán modificaciones respecto del funcionamiento del sistema de control.

Del mismo modo, las variaciones que se produzcan respecto de la Administración Concedente tampoco implicarán modificaciones al régimen de control establecido en el presente Cartel y en el Contrato de Concesión. En estricto apego a la legislación vigente, ésta podrá ceder total o parcialmente su posición a otras entidades públicas costarricenses sin que, por ello, se afecte el régimen aquí previsto.

22.2.3 Delegación o tercerización en el cumplimiento de funciones

La Administración Concedente podrá ejercer las competencias de control a su cargo en forma directa y con sus propios medios, o bien, delegando su ejercicio en otra(s) entidad(es) pública(s) costarricense(s) debidamente habilitada a dichos efectos de acuerdo al régimen previsto en la normativa vigente.

A su vez, la Administración Concedente o, en su caso, tales entidades públicas, podrá tercerizar la ejecución de las actividades materiales de fiscalización a través de la contratación de una o más empresas especializadas en la materia.

En cualquiera de dichos casos, en lo que respecta a la Sociedad Concesionaria, la Administración Concedente le deberá cursar la notificación correspondiente, a efectos del conocimiento, por parte de ésta, de las personas y/o entidades que estarán habilitadas formalmente para el cumplimiento de las tareas pertinentes en materia de control.

22.2.4 Principios generales aplicables al ejercicio de las funciones de control sobre la actividad de la Sociedad Concesionaria por parte de la Administración Concedente

La Administración Concedente ejercerá las competencias a su cargo actuando de conformidad con los principios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad, transparencia, imparcialidad, eficacia, eficiencia, buena fe, defensa del interés público, debido proceso y motivación de sus decisiones, sin perjuicio de otros que fueren aplicables de conformidad con el marco normativo vigente.

El control se realizará de modo periódico o regular en la oportunidad en que se estime pertinente por parte de la Administración Concedente, respetando los principios generales previstos para las actuaciones de control.

En la tramitación de los procedimientos presidirá el principio de informalismo, por lo que no se exigirán más formalidades que las necesarias para la validez del acto administrativo y la garantía procesal. En este sentido, solo causará nulidad de lo actuado la omisión de formalidades sustanciales del procedimiento, es decir, aquellas cuya realización correcta hubiera impedido o cambiado el acto final en aspectos importantes o cuya omisión causare indefensión.

Con carácter supletorio de los anteriores, se aplicarán los principios contenidos en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública.

22.2.5 Deber de colaboración de la Sociedad Concesionaria

El adjudicatario y la Sociedad Concesionaria, así como sus accionistas, administradores, directores, representantes, asesores y personal dependiente en general, estarán obligados a colaborar, en lo que razonablemente les fuere posible, en las tareas de control que realice Administración Concedente y en relación a actos o hechos en los que hubiere estado involucrado el adjudicatario y la Sociedad Concesionaria.

El referido deber abarcará, entre otros:

1. suministro de la información requerida en forma veraz, suficiente y oportuna;
2. no ocultar o hacer desaparecer cualquier información, elemento o medios de prueba referentes a los actos o hechos investigados;
3. permitir y facilitar a los funcionarios o personas autorizadas por la Administración Concedente para llevar a cabo inspecciones, el acceso libre e irrestricto a locales, bienes y equipos en general, de propiedad de la Sociedad Concesionaria o de terceros pero utilizados por ésta; así como exhibir libros, comprobantes, y documentación en general referente al objeto de la investigación;
4. concurrir a prestar declaraciones o testimonios cuando su presencia sea requerida por Administración Concedente a tales efectos y en cualquier instancia; y
5. colaborar en cualquier forma que sea requerida con los funcionarios competentes de la Administración Concedente o sus delegados, a efectos de que éstos puedan cumplir, eficaz y eficientemente con sus cometidos, no impidiendo ni obstaculizando sus tareas, ni el acceso a personas, informaciones o lugares.

En oportunidad de llevarse a cabo dichas actuaciones de control, las partes antedichas podrán estar asistidas por sus técnicos, abogados y demás asesores, quienes podrán formular las observaciones pertinentes respecto de lo realizado. De todo lo anterior se dejará debida constancia en el acta respectiva.

Las acciones u omisiones por parte de las personas mencionadas en el artículo anterior, que fueren contrarias a las disposiciones contenidas en el presente Cartel y el Contrato de Concesión, o bien, a requerimientos específicos de Administración Concedente basados en lo previsto en el mismo y/o en normas legales o reglamentarias vigentes, constituirán infracciones imputables a la empresa en cuestión y se procederá, en su caso, al ejercicio de las potestades sancionadoras correspondientes, en los términos del presente Cartel y el Contrato de Concesión.

22.3 UNIDAD U ÓRGANO DE CONTROL

22.3.1 Conformación

La Administración Concedente conformará una Unidad u Órgano con el propósito especial de controlar el Contrato de Concesión en la que deberán estar cubiertas, al menos, las especialidades técnica-operativa, jurídica y económica-financiera.

Esta Unidad u Órgano de control podrá estar conformada por personal técnico y profesional del MOPT, del CETAC y del CNC. Asimismo, podrá apoyarse en asesores contratados externamente, con el conocimiento especializado necesario para garantizar el desarrollo del trabajo, dentro de los más estrictos parámetros éticos, de calidad y de cumplimiento en alcance, tiempo y costos. Este equipo se irá conformando de acuerdo con las especialidades profesionales que sean requeridas en todas las etapas de este Contrato.

La Administración Concedente podrá modificar la estructura de la Unidad u Órgano de control para adaptarlo a la forma que las necesidades lo requieran, de manera que le permita cumplir eficientemente con su deber de supervisión. Igualmente podrán tercerizarse las funciones de control de conformidad con lo estipulado en la cláusula anterior.

En todo caso, los profesionales integrantes de la Unidad u Órgano de control deberán poseer reconocida honorabilidad, idoneidad y competencia profesional en la(s) actividad(es) que constituyen el objeto del contrato de concesión, así como en aquellas conexas a aquel. Además de ello, los profesionales responsables de cada una de las áreas de especialización señaladas anteriormente, deberán ser graduados universitarios, con grados de licenciatura o su equivalente como mínimo y poseer una experiencia comprobada en el sector no inferior a 5 años.

Para la selección y contratación de los profesionales integrantes de la referida unidad u órgano de control deberán aplicarse criterios y mecanismos que aseguren la debida transparencia, objetividad, igualdad de oportunidades, y concurrencia de técnicos altamente capacitados para la función.

Los integrantes de la unidad u órgano de control cesarán en sus cargos por cualquiera de las siguientes causas:

1. renuncia;
2. muerte;
3. incapacidad mental o física sobreviniente por un período superior a 6 (seis) meses, declarada en sede judicial, y que, razonablemente, le impidan el cumplimiento de funciones a su cargo;

4. incumplimiento grave de sus obligaciones;
5. la existencia de algún tipo de impedimento detectado para el ejercicio del cargo;
6. extinción del plazo del contrato a partir del cual se vinculó profesionalmente a la referida unidad u órgano, si es que el contrato se ha suscrito por un plazo determinado; y
7. otras causales expresamente previstas en tales contratos.

Finalizadas tales relaciones profesionales, los integrantes de la unidad u órgano de control no podrán prestar servicios en carácter de profesionales dependientes o independientes a las empresas concesionarias que realicen actividades o servicios comprendidos en su ámbito de control, sino hasta después de transcurrido 2 (dos) años de producido el cese.

La obligación de tales profesionales de preservar la confidencialidad de información calificada como reservada o de cualquier otra información confidencial a que hubieren tenido acceso como consecuencia del ejercicio de funciones a su cargo, permanecerá vigente aún después del cese en sus funciones, y hasta tanto la información referida mantenga dicha calidad, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de su parte, según correspondiere.

22.3.2 Funciones de la Unidad u Órgano de control

22.3.2.1 Etapa de Condiciones Precedentes (Período de Transición)

1. Verificar el adecuado cumplimiento de todas las actividades previstas para la etapa de Condiciones Precedentes, definidas en la cláusula 16.4 del Contrato que deben cumplir el Estado y el Concesionario.
2. Supervisar la realización y elaboración de los estudios y diseños definitivos, vigilando que éstos cumplan con lo establecido en el Cartel de Licitación.
3. Aprobación por parte de la Administración Concedente de la lista de vehículos, maquinaria, equipos, materiales y otros bienes que el Concesionario se proponga utilizar para la ejecución del contrato.
4. Supervisar el cumplimiento de los cronogramas o programas de trabajo acordados para las etapas de Contrato, supervisar el desarrollo de las actividades previstas e informar oportunamente a la Administración Concedente sobre el avance que se vaya presentando.
5. Verificar que el concesionario haya cumplido con los requerimientos de carácter ambiental solicitados por la SETENA, de conformidad con la resolución número 2421-2007- SETENA con fecha 20 de noviembre de 2007.
6. Verificar el replanteo de las obras, realizado por el Concesionario, comprobando que éste cumpla en su totalidad con lo indicado en los diseños definitivos.

7. Verificar los planos de detalle de las obras, en todos los casos necesarios, cuando estos se realicen en el Período de Transición.
8. Dar el visto bueno a los planes de Programación de Obras, de Autocontrol de Calidad, de Gestión Ambiental y demás planes requeridos en el Contrato, para su aprobación, por parte de la Administración Concedente.
9. Elaborar un informe mensual para la CNC y CETAC, en el que debe aparecer el estado de la ejecución de los estudios y diseños y en general todos los aspectos relacionados con la etapa de diseños y el cumplimiento de los programas de ejecución del proyecto.
10. Cuando deban realizarse y estén debidamente aprobadas, verificar que se incorporen las obras adicionales en el diseño final para que el proyecto mantenga los niveles de servicio requeridos en las Bases Técnicas del Contrato.
11. Elaborar el informe técnico final que contenga, entre otros aspectos, el balance final de esta etapa, sus elementos de diseño, los avances logrados, las dificultades enfrentadas y las recomendaciones para evitarlas en el futuro.
12. Para efectos de la aplicación del mecanismo de prórroga del plazo del Período de Transición previsto en la cláusula 16.6 del Contrato, informará a la Secretaría Técnica del CNC, de los atrasos detectados en el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a esta etapa.
13. Verificar el cumplimiento de las condiciones precedentes por parte del Concesionario, dentro del plazo estipulado en el Contrato de Concesión y recomendar a la Administración Concedente la emisión de la Orden de Inicio.
14. Recibir las instalaciones provisionales de previo al inicio de las obras de construcción, de conformidad con la cláusula 10.2 párrafo cuarto.
15. Cualquier otra función relacionada con esta etapa.

22.3.2.2 Durante la Etapa de Construcción

1. Velar porque esta etapa inicie en la fecha programada.
2. Verificar que las Pólizas de Seguros correspondientes estén vigentes según dispone el Capítulo 27 del Contrato.
3. Supervisar la realización y elaboración de los estudios y diseños definitivos, vigilando que éstos cumplan con lo establecido en el Cartel de Licitación y Contrato de Concesión.
4. Verificar los planos de detalle de las obras, en todos los casos necesarios, cuando estos se realicen en el Período de Construcción.

5. Controlar que se cumpla el programa de obras presentado por el concesionario y aprobado por la Administración Concedente y que su ejecución se ajuste a los diseños de construcción aprobados.
6. Verificar que las Garantías de Construcción se mantengan vigentes y se ajusten a lo dispuesto en el Capítulo 25 del Contrato.
7. Llevar el control presupuestal de la ejecución de la obra, de tal manera que se pueda determinar en cualquier momento el costo agregado de construcción durante esta etapa.
8. Supervisar la ejecución de la construcción de la obra, así como el suministro de equipos y materiales.
9. Fiscalizar el cumplimiento de las normas de calidad y seguridad.
10. Verificar la entrega oportuna y el contenido de los informes mensuales de avance que debe presentar el Concesionario al Gerente de Proyecto, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Contrato de Concesión.
11. Cuando por razones justificadas el Concesionario requiera o proponga cambiar o modificar el diseño del proyecto, la Unidad u Órgano de control hará la evaluación necesaria, emitirá su criterio y lo presentará al Gerente de Proyecto para el trámite de aprobación respectivo. El Concesionario deberá presentar los nuevos diseños y la determinación de los precios unitarios que estima regirán para el cálculo del costo de las obras modificadas.
12. Verificar la conveniencia de las obras adicionales que proponga el Concesionario y coordinar con el Gerente de Proyecto las gestiones respectivas para su aprobación.
13. Elaborar informes mensuales para el Gerente de Proyecto, en el que se detalle el estado de la obra, tomando en consideración aspectos técnicos, económicos, financieros, ambientales, contractuales, de equipos, personal, materiales, avances del programa de obra, problemas por solucionar, dificultades enfrentadas, así como las recomendaciones pertinentes para evitarlos en un futuro. Para elaborar estos informes, la Unidad u Órgano de control podrá utilizar la información suministrada por el Concesionario de conformidad con lo estipulado en el Contrato.
14. Cuando por razones justificadas se requiera cambiar o modificar el diseño del proyecto, la Unidad u Órgano de control hará la evaluación necesaria, emitirá su concepto y lo presentará para la aprobación del Gerente de Proyecto. Deberá supervisar la realización de los nuevos diseños y la determinación de los precios unitarios que regirán para la estimación del costo de las obras modificadas.
15. Definir las obras adicionales que sean requeridas en el Proyecto y proponerlas al Gerente de Proyecto, para que en conjunto con el Concesionario inicien las gestiones respectivas a efecto de valorarlas para efectos de proponerlas a la Administración Concedente y de ser aprobadas, para que se cumpla con los requisitos formales establecidos en el Contrato y se realicen los diseños definitivos.

16. Apoyar a la Gerencia de Proyecto para que en conjunto con el Concesionario, definan los precios unitarios de las obras no previstas en el Proyecto y se recomiende a la Administración Concedente la aprobación de los precios unitarios definitivos que se aplicarán para el cálculo de las indemnizaciones por los trabajos adicionales, efectivamente realizados.
17. Vigilar el cumplimiento de los compromisos ambientales establecidos en el Plan de Gestión Ambiental presentado por el Concesionario y aprobado por la SETENA y velar para que el concesionario tramite la licencia de viabilidad ambiental para la etapa de explotación, en caso de así ser requerido por SETENA.
18. Dar el visto bueno para la aprobación de los planos finales de la obra construida, que debe presentar el Concesionario.
19. Verificar la entrega oportuna y el contenido del informe final de obras, manifestando su visto bueno, o bien, las recomendaciones u observaciones a considerar por la Administración Concedente de previo a dar orden de inicio a la etapa de explotación.
20. De conformidad con la cláusula 17.6.1. presentarse a la recepción provisional de las obras y emitir informe del estado de las mismas, obras por realizar y en caso de requerirse, las mejoras propuestas.
21. Verificar la finalización exitosa de la etapa de construcción del proyecto acorde con los requisitos técnicos establecidos en este Contrato. Referir sus observaciones en la respectiva Bitácora, posterior a la Recepción Provisional o Final, según corresponda.

22.3.2.2.1 Funciones en los Aspectos Financieros

1. Supervisar que el Concesionario cumpla con el programa de consecución de recursos, con la construcción, control y supervisión del proyecto de acuerdo con lo establecido en el Cartel de Licitación y el Contrato, así como en la propuesta aprobada por la Administración Concedente.
2. Vigilar el cumplimiento del programa de provisiones de financiamiento e inversiones.
3. Vigilar el cumplimiento del programa de amortización de créditos.
4. Controlar en forma permanente los ingresos y egresos producidos por la operación del Proyecto.
5. Controlar los estados financieros del Fideicomiso y presentar a la Administración Concedente, debidamente documentados y explicados, el Flujo de Caja, el Balance General de Fideicomiso y las provisiones de financiamiento de manera que muestren la evolución del Contrato de Concesión.
6. Supervisar el cumplimiento por parte del Concesionario de todos los requisitos y controles financieros establecidos en el Cartel de Licitación y en el Contrato.

7. Supervisar y llevar estadísticas permanentes de los recaudos por tarifa, durante la etapa explotación.
8. Verificar la entrega oportuna de los informes financieros y revisar su contenido, atendiendo las disposiciones del contrato de concesión en el capítulo 23.
9. Asesorar a la Administración Concedente en el establecimiento de cualquier déficit o superávit que se presente frente a las garantías establecidas en el Cartel de Licitación y el Contrato, así como en los términos de la compensación que se deba dar.
10. Establecer los mecanismos para mantener el equilibrio económico y financiero del Contrato, los que podrán ejecutarse de conformidad con los términos del Contrato y proponerlo al CETAC.
11. Vigilar el cumplimiento del programa financiero y cualquier modificación al mismo, que requiera ser previamente informada a la Administración Concedente.

22.3.2.2.2 Funciones administrativas y legales

1. Estudiar el Contrato, las propuestas del Concesionario, el pliego de condiciones, los anexos, acuerdos si los hubiere y cualquier otro documento concerniente al proyecto los cuales marcan las pautas para la administración general del proyecto y por consiguiente las condiciones legales de éste.
2. Elaborar en los términos previstos en el Cartel de Licitación y del Contrato, las actas de Iniciación con el Concesionario para las etapas de diseño y programación de la obra y de la construcción y demás documentos contractuales que se requieran durante el desarrollo de la fiscalización.
3. Vigilar el cumplimiento del Contrato de Concesión verificando que los trabajos se realicen de acuerdo con los programas o cronogramas correspondientes y con sujeción a las condiciones establecidas en el Cartel de licitación y el Contrato.
4. Supervisar la organización y el personal del Concesionario, corroborando que corresponde a lo ofrecido y exigido por el Contrato y comprobando si se está dando el debido cumplimiento a la programación. En caso contrario deberá aplicar las correcciones necesarias para que se cumplan.
5. Cuando por circunstancias especiales sea necesario reprogramar la ejecución de los trabajos que adelante el Concesionario, el Inspector de Proyecto deberá estudiar y conceptuar dicha modificación y hará las recomendaciones que estime pertinentes para la aprobación por parte de la Administración Concedente.
6. Hacer un seguimiento permanente de los equipos y materiales disponibles en obra, mediante registros que incluyan el rendimiento y utilización de los mismos.
7. Evaluar las modificaciones que se presenten en las cantidades de obra.

8. Estudiar y emitir criterio oportunamente sobre las sugerencias, reclamaciones y consultas del Concesionario.
9. Previo a la iniciación de la etapa de explotación el Inspector de Proyecto deberá elaborar un informe final, presentando los documentos que permitan obtener la información suficiente sobre las características de la obra realizadas, haciendo una relación del estado en que se encuentra la obra.
10. Preparar un informe final con base en la información suministrada por el Concesionario en donde se observe entre otras cosas el balance general de cantidades y costos de la obra, el control técnico y en general el cumplimiento contractual. En caso de observaciones que se deban atender por parte del Concesionario se dejará constancia en oficio dirigido al mismo. En todo caso todas las comunicaciones u órdenes del Inspector del Proyecto, se harán por escrito.
11. Elaborar el Acta de recibo final de las obras y de la etapa de construcción.
12. Recomendar a la Gerencia del Proyecto la aplicación de multas o procedimientos por incumplimiento o atraso en las obligaciones establecidas en el contrato.

22.3.2.3 Etapa de Operación de la Concesión

22.3.2.3.1 Funciones Administrativas

1. Analizar y tener en cuenta lo relacionado con aspectos regulatorios, riesgos legales y contractuales del Proyecto.
2. Elaborar las estadísticas del Proyecto y presentar los Indicadores de gestión del mismo.
3. Asesorar al CETAC en la elaboración de los documentos que deban suscribirse con el Concesionario.
4. Atender las solicitudes, sugerencias y aclaraciones formuladas por el Concesionario, la gerencia del Proyecto, CETAC y las entidades fiscalizadoras, en relación con el proyecto.
5. Supervisar el cumplimiento de las disposiciones sobre seguridad e higiene industrial, contenidas en el Manual de Calidad elaborado por el Concesionario.
6. Supervisar los compromisos ambientales definidos en el Plan de Gestión Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental, según sea el caso.
7. Verificar el cumplimiento por parte del Concesionario de todas las obligaciones contractuales a su cargo e informar a la Gerencia del proyecto y al CETAC, oportunamente, sobre los incumplimientos registrados durante la ejecución de Contrato de Concesión.

8. Constatar de manera permanente el estado y vigencia de las pólizas de seguros y garantías constituidas por el Concesionario en virtud de las estipulaciones contractuales, a fin de verificar su concordancia con lo pactado en el Contrato de Concesión, verificación de las vigencias y exigir al Concesionario el cumplimiento de sus obligaciones al respecto.
9. Analizar, proponer, y/o incorporar las recomendaciones y expectativas de las comunidades y/o instituciones afectadas con el desarrollo del proyecto y que a juicio de la Administración Concedente son convenientes para el Proyecto.
10. Dar seguimiento a los procesos de control que aplicará el Concesionario.
11. Revisar todos los documentos del Contrato de Concesión, cuando, por razones técnicas económicas o de otra índole, el Concesionario solicite cambios o modificaciones del proyecto y si encuentra conveniente dicho cambio para los intereses del proyecto, solicitar autorización al CETAC, indicando la cantidad, valor unitario, valor total y la respectiva justificación y asesorarlos con relación a los trámites legales exigidos por el ordenamiento jurídico para estos efectos.
12. Mantener actualizado el archivo y el expediente administrativo del proyecto.
13. Fiscalizar el cumplimiento de las normas técnicas de conservación de obras, calidad y operación, así como el seguimiento a los planes presentados por el Concesionario y aprobados por la Administración concedente.
14. Revisar la información estadística remitida por el Concesionario y emitir el respectivo informe al Gerente de Proyecto.
15. Abrir y completar un libro de control de explotación de obras.
16. Rendir los informes de ejecución y avance que solicite el Gerente de Proyecto o CETAC.

22.3.2.3.2 Funciones Técnicas-Operativas

1. Revisar el programa de Mantenimiento y Operación del Concesionario y en caso de requerirse alguna modificación, coordinarla con el Concesionario.
2. Vigilar que la operación del proyecto se esté llevando a cabo en un todo de acuerdo a las Especificaciones Técnicas de Operación y Mantenimiento del Contrato.
3. Efectuar un seguimiento permanente a la cantidad, calidad, capacidad, estado y funcionamiento de los equipos de operación, mediante registros de calidad que incluyan el rendimiento y utilización. Evaluar y recomendar la oportuna reposición cuando éstos presenten deficiencias o cumplan su vida útil.
4. Verificar el estado de señalización del Aeropuerto.
5. Ejercer funciones de supervisión a las actividades de mantenimiento rutinario y periódico que realiza el Concesionario, teniendo en cuenta las normas, especificaciones, diseños y

verificando el cumplimiento de los indicadores de mantenimiento establecidas en las Especificaciones Técnicas de Operación y Mantenimiento del Cartel de Licitación y el Contrato.

6. Efectuar funciones técnicas relacionadas con la revisión de diseños y ejecución de las obras adicionales o complementarias que se presenten durante la ejecución del Contrato de Concesión.
7. Corroborar el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades del Concesionario sobre el Contrato de Concesión e indicar y remitir criterio a la Administración Concedente sobre la aplicación de multas y sanciones al Concesionario cuando se presente algún incumplimiento.
8. Corroboración de la calidad de los materiales utilizados en construcción, así como lo referente a la calidad de la obra ejecutada en lo referente a los métodos constructivos utilizados, cuando estas obras se realicen dentro de la etapa de operación de la Concesión.
9. Revisión de los informes mensuales, semestrales y anuales.

22.3.2.3.3 Funciones Financieras - Tráfico

1. Revisar y suscribir de forma conjunta con el Concesionario, los informes de aforos, debidamente auditados y determinar el tráfico real de pasajeros que circuló por la Terminal, el cual deberá quedar registrado en un acta suscrita entre la Unidad u Órgano de control y el Concesionario.
2. Supervisar el cumplimiento del programa de consecución de recursos y demás actividades necesarias para la financiación del proyecto por parte de la Sociedad Concesionaria, de acuerdo con lo establecido en el Cartel de Licitación, en la oferta y en el Contrato de Concesión.
3. Supervisar el costo financiero de los recursos y el cumplimiento del programa de provisiones de financiamiento e inversiones.
4. Vigilar el cumplimiento del programa de amortización y créditos y controlar los ingresos y egresos durante la ejecución del Proyecto.
5. Supervisar el cumplimiento, por parte del Concesionario, de los requisitos y controles financieros y del manejo comercial de las tarifas establecidas en el Contrato o en otros instrumentos oficiales. Para estos efectos verificará los informes del Concesionario, los registros de recaudo de tarifas y todas las demás estadísticas que éste presente y supervisará la calidad y contenido de estos informes.
6. Establecer el déficit o superávit que se presente frente a los recaudos estimados.
7. Efectuar el estudio y análisis de cualquier propuesta de modificación y remitir su criterio al CETAC.

8. Vigilar el movimiento de dineros del fideicomiso y el destino de los recursos del proyecto, asimismo, vigilar que el Concesionario cumpla con la totalidad de los aportes programados.
9. Supervisar los desembolsos que realice el Fideicomiso.
10. Revisar, trimestralmente, los estados financieros del fideicomiso, auditados y certificados.
11. Supervisar las operaciones de recaudo de tarifas y los niveles de tráfico, por medio de: instalación e implementación de ayudas tecnológicas, que permitan determinar el grado de confiabilidad, mediante la utilización de: video, tarjetas de software u otras que permitan controlar el tránsito de pasajeros, verificar el cumplimiento del Reglamento de Servicio de Obra.
12. Revisar las estadísticas diarias de usuarios, recaudos y evasión.
13. Realizar operativos de control mediante visita a la Terminal, que incluyan: revisión de libros de asistencia, conteos secretos de comparación, arqueo en las cajas recaudadoras, arqueos administrativos, de caja menor y del dinero de recambio, revisión de planillas y registros.
14. Verificar el funcionamiento correcto y permanente de los equipos de recaudación y de registro del recaudo. Supervisar y llevar sus propias estadísticas e igualmente ejercer auditoria al sistema de procesamiento de la información a fin de mantener una supervisión sobre su desarrollo, confrontándolos con los del Concesionario e informar al CETAC dentro de sus informes mensuales.
15. Estimar la confiabilidad de los equipos de registro de recaudo, para lo cual deberá establecer la metodología respectiva. Si la confiabilidad resulta ser inferior al 90%, la Unidad u Órgano de control deberá efectuar un análisis más pormenorizado de los hechos, con el fin de determinar el grado de confiabilidad en la operación y administración del recaudo de las tarifas y presentará un informe al CETAC.
16. Verificar que se cobren, como máximo, las tarifas señaladas en la Ley Reguladora de los Derechos de Salida y de acuerdo con lo establecido en el Contrato.
17. Sugerir correctivos, en el menor tiempo posible, a los desajustes económicos o financieros que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar, rápida y eficazmente, las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del Contrato.
18. Realizar el levantamiento de la información requerida para identificar las características generales y específicas del sistema de informático que se encuentra en funcionamiento en la Terminal.
19. Evaluar los riesgos asociados en el sistema de informático existente en la Terminal y verificar si el software y los procedimientos asociados con el manejo del sistema, satisfacen los requerimientos de seguridad, efectividad y eficiencia.

20. Recomendar acciones de mejoramiento para corregir las debilidades de control que se detecten y para incrementar las condiciones de calidad, confiabilidad y seguridad de la Terminal.

22.3.2.3.4 Funciones Ambientales

1. Vigilar el cumplimiento de los Planes y Programas definidos en la Evaluación Ambiental elaborados por el Concesionario y aprobados por la SETENA, así como del Plan de Gestión Ambiental y otros estudios solicitados por la autoridad ambiental.
2. Efectuar el seguimiento permanente en los frentes de obra, para verificar la aplicación de las técnicas y procedimientos aprobados en el Plan de Gestión Ambiental.
3. Con base en la información suministrada por el Concesionario o la que considere necesario recabar independientemente, presentar un informe detallado de las acciones de gestión ambiental realizadas por el Concesionario, ilustrado mediante registro fotográfico o filmico.
4. Exigir al Concesionario el cumplimiento de la normativa ambiental.
5. Asesorar al CETAC y la Gerencia de Proyecto, en todos los asuntos jurídicos de carácter ambiental que se susciten en el desarrollo de las obras objeto de la Concesión.
6. Solicitar al Concesionario y ver que se presenten los indicadores de gestión ambiental en cada uno de los informes requeridos por la SETENA.
7. Coordinar con la Administración Concedente y la SETENA las visitas de seguimiento y monitoreo ambiental.

22.4 GERENCIA DE PROYECTO

La Administración Concedente deberá contar con los servicios de un Gerente de Proyecto para el desarrollo de este Contrato. Éste será un profesional contratado de conformidad con el artículo 85.3 del Reglamento de la LCOP, quien será investido como servidor público, de conformidad con el artículo 111 de la Ley General de la Administración Pública. Deberá contar con experiencia y conocimiento en gerencia de proyectos complejos y con amplio conocimiento en financiamiento de proyectos.

El Gerente de Proyecto será el enlace entre el Concesionario y la Administración Concedente. Desde el refrendo y hasta la emisión de orden de inicio para el periodo de construcción, la Secretaría Técnica del CNC, será el enlace entre la Administración Concedente y el Concesionario. El Concesionario comunicará al Gerente de Proyecto las gestiones, trámites o

recomendaciones a instituciones del Estado costarricense distintas al CNC que lleve a cabo y que afecten en forma directa el desempeño financiero, técnico y legal del proyecto.

Las funciones generales del Gerente de Proyecto, quien trabajará en coordinación con la Unidad u Órgano de control, serán las siguientes:

1. Durante todo el período de la Concesión será el enlace y el medio de comunicación entre la Administración Concedente y el Concesionario. Una vez emitida la orden de inicio para la etapa de construcción.
2. Colaborará con el Concesionario en todas las etapas del proyecto donde se involucren actividades previas de cumplimiento por parte de la Administración Concedente de acuerdo con los requisitos de este Contrato.
3. Comunicará al Concesionario las aprobaciones de los programas y planes de trabajo, de Auto Control de Calidad, de Operación y Mantenimiento, de Gestión Ambiental, y cualquier otra gestión que haya realizado el Concesionario necesaria para el buen avance del proyecto, durante cualquiera de las etapas del mismo.
4. Comunicará al Concesionario, si se obtienen las aprobaciones de las instancias competentes, la incorporación de obras adicionales que sean necesarias para que el proyecto mantenga los niveles de servicio requeridos en las Bases Técnicas del Contrato, o para satisfacer el interés público. Estas obras podrán ser recomendadas por el propio Concesionario o solicitadas por instancias competentes a través de la Administración Concedente, sin perjuicio de los procedimientos aplicables para el reestablecimiento del equilibrio financiero del Contrato.
5. Comunicará la aprobación, cuando así corresponda, de las nuevas tarifas o indemnizaciones que se reconozcan al Concesionario.
6. Atenderá las sugerencias, consultas y quejas que terceros puedan presentar durante el plazo de la Concesión con referencia al funcionamiento del proyecto.
7. Recomendará a la Administración la emisión de la Orden de Inicio de Explotación de la Concesión, rindiendo un informe en el que conste que el Concesionario ha demostrado el cumplimiento de las condiciones precedentes correspondientes.
8. Atenderá las recomendaciones que le remita la Unidad u Órgano de control, en lo referente a la verificación del Control de Calidad y métodos de construcción que se lleven a cabo durante la etapa de Construcción.
9. Atenderá las recomendaciones que le remita la Unidad u Órgano de control, en lo referente a la calidad de servicio que brinde el Concesionario en la etapa de Explotación y emitirá el respectivo informe a CETAC
10. Informará y recomendará al CETAC, de acuerdo con las disposiciones de este Contrato, de las medidas que se deben de tomar si en la etapa de Condiciones Precedentes, de Explotación de la Concesión, se incumplen los requisitos por cualquiera de las partes.

11. Informará al CETAC, cuando el Concesionario solicite una indemnización, para que sea debidamente aprobado e implementado.
12. Llevar y mantener actualizado el registro de bienes y derechos afectos a la concesión, durante las diferentes etapas.
13. Hacer del conocimiento del órgano respectivo de los eventuales incumplimientos en que incurra el Concesionario.
14. Recomendar modificaciones al contrato de concesión que se consideren necesarias para su correcto cumplimiento.
15. Enviar informe mensual de ejecución al CETAC, que indique el estado de avance del Proyecto.
16. Fiscalizar el cumplimiento en el cobro de tarifas.
17. Fiscalizar el cumplimiento en la entrega oportuna de los informes.
18. Aprobar las solicitudes de exoneración de bienes de conformidad con la cláusula 26.3.3 para que se tramiten como corresponda.
19. Todas aquellas funciones que se requieran para un adecuado cumplimiento de las disposiciones del Contrato.

22.5 CONTROL DE EJECUCIÓN DE OBRAS, MANTENIMIENTO Y EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DE LA CONCESIÓN

22.5.1 Oportunidad para la realización de controles

El control se realizará de modo periódico o regular en la oportunidad en que se estime pertinente por parte de la Administración Concedente, respetando los principios generales previstos para las actuaciones de control.

22.5.2 Control de la ejecución de obras

La Administración Concedente controlará la ejecución de las obras a realizar por el concesionario, así como la provisión de equipamientos, instalaciones y bienes en general oportunamente estipulados, a efectos de verificar el cumplimiento de las condiciones exigidas en el presente Cartel.

Los controles abarcarán:

1. la recepción de los materiales en cuanto a su calidad y adecuación de acuerdo con el

- pliego de condiciones técnicas del proyecto,
2. la calidad de ejecución de la obra de acuerdo con las mejores prácticas generalmente aceptadas, las normas de ejecución vigentes en el país, y las especificaciones técnicas del pliego de condiciones; y
 3. la adecuación de la obra al proyecto aprobado con sus eventuales modificaciones, asimismo admitidas por la Administración Concedente.

De la realización de dichos controles, se dejarán las constancias correspondientes. Sin ellas, no podrá procederse a la aprobación y recepción correspondiente de las obras por la Administración Concedente para el inicio del período de explotación.

La Sociedad Concesionaria tendrá la obligación de suministrar a la Administración Concedente todos los datos relativos a controles que ejecute, por sí o a través de terceros, relativos a los procedimientos de calidad de recepción de materiales, ensayos de idoneidad y calidad, ensayos de calidad de ejecución de las obras, de resultados de los ensayos y pruebas de resistencia de los mismos y demás pruebas de calidad de las obras, canalizaciones e instalaciones que se lleven a cabo y de sus correctas terminaciones. A estos efectos, en el Proyecto de Ingeniería correspondiente constará, como se ha descrito, el plan de calidad de recepción de materiales y de ejecución de las diversas unidades de obras e instalaciones a realizar.

Si la Administración Concedente entiende necesaria la realización de nuevos ensayos para asegurar la calidad de ejecución o de ciertos materiales, en el caso de haberse cumplido por la Sociedad Concesionaria el plan de calidad antes aludido, podrán ser requeridos por la Administración Concedente.

Finalizadas las obras y/o instalaciones, la Sociedad Concesionaria solicitará por escrito, dentro de los siete días siguientes, la aprobación de las mismas.

La correspondiente inspección se practicará de forma coordinada entre la Administración Concedente y la Sociedad Concesionaria, conjuntamente con una representación cualificada de quien haya construido las obras o instalaciones. La inspección se llevará a cabo en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, pudiendo emplear la Administración Concedente, en obras mayores, un plazo máximo de inspección de otros diez (10) días hábiles.

Durante el período de realización de las obras, la Administración Concedente podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las mismas, para comprobar si se ajustan al proyecto definitivo aprobado, a las metodologías constructivas especificadas o, en su defecto, a las generalmente aceptadas y a los parámetros de calidad que correspondan. Para ello, sus inspectores designados tendrán acceso libre e irrestricto a todos los puntos de las obras o

instalaciones, debiendo realizar su trabajo sin entorpecer, en lo posible, la ejecución en marcha.

Si se apreciare en cualquier momento la existencia de desviaciones en relación con el proyecto, la Administración Concedente podrá disponer la corrección correspondiente e incluso, si es necesario, la suspensión temporal de las obras, disponiendo tomar todos los correctivos necesarios hasta que se subsanen las diferencias o defectos observados.

La ejecución por la Sociedad Concesionaria de obras e instalaciones sin las autorizaciones requeridas de la Administración Concedente y de otras Autoridades con competencias en el caso o ignorando o actuando en contra de las indicaciones de los técnicos inspectores de obras de la Administración Concedente, será considerada falta grave. En este supuesto se podría generar la obligación de la Sociedad Concesionaria de demolerlas o desmontarlas, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar para la Administración Concedente.

Si la Sociedad Concesionaria dejase transcurrir el plazo que se le fije al efecto, sin realizar las actuaciones requeridas, la Administración Concedente podrá proceder, directamente o a través de terceros contratados, a realizar las actuaciones solicitadas, incluso demoler las obras o desmontar las instalaciones, con cargo a la garantía constituida, pudiendo optar, a su vez, por declarar la resolución del Contrato de Concesión por incumplimiento de la Sociedad Concesionaria.

22.5.3 Control de mantenimiento de obras e instalaciones

La Administración Concedente podrá, previa coordinación con la Sociedad Concesionaria, para no entorpecer sus operaciones, inspeccionar en todo momento, el estado de conservación o mantenimiento de las obras e instalaciones concedidas conforme a lo previsto al respecto en este Cartel y el Contrato de Concesión y, de constatarse incumplimientos graves que provoquen inconvenientes importantes en las operaciones o generen pérdidas sensibles del valor de los bienes recibidos, requerirá a la Sociedad Concesionaria, en la forma establecida la cláusula 22.5.1, para que mantenga el estado de conservación adecuado, quedando ésta obligada a ejecutar las acciones que subsanen los defectos constatados.

Si la Sociedad Concesionaria no solucionase los inconvenientes en el plazo que para tal fin se convenga con la Administración Concedente y que deberá ser acorde con las mejores prácticas de una correcta ejecución, se configurará infracción de gravedad acorde con la entidad de la reparación a efectuarse, según el régimen sancionador establecido en el presente Cartel y el Contrato de Concesión. La sanción podrá ser aplicada por segunda vez en caso de incumplimiento de un nuevo plazo señalado. Si, no obstante ello, la Sociedad Concesionaria no subsanare los defectos, la Administración Concedente podrá disponer las sanciones aplicables por incumplimiento, sin perjuicio de ordenar, en su caso, la reparación de los daños o defectos contra la garantía de la Sociedad Concesionaria, pudiéndose llegar, si la entidad del

incumplimiento así lo justificare, a resolver el Contrato de Concesión por incumplimiento muy grave.

22.5.4 Modificaciones

Cualquier modificación permanente o semi-permanente que el Concesionario proyecte realizar en materia de infraestructura, instalaciones y equipamiento, sea en cuanto a su construcción, provisión y/o uso, será previamente sometida a la autorización de la Administración concedente. Para ello deberá aportar los documentos e informes que en cada caso sean de aplicación y que se establecerán previamente por la citada entidad.

22.6 INSTRUMENTOS DE CONTROL

22.6.1 Instrumentos para el ejercicio de competencias de control

A efectos de ejercer las competencias asignadas en materia de control, la Administración Concedente podrá utilizar diferentes instrumentos tales como requerimientos de información – auditada o no según los casos –, mecanismos de evaluación de desempeño, inspecciones, peritajes, declaraciones de parte y de testigos, entre otros, en los términos previstos en este Cartel, el Contrato de Concesión y con fundamento en el ordenamiento jurídico administrativo costarricense.

22.6.2 Informes de la Sociedad Concesionaria

La Sociedad Concesionaria queda obligada a entregar a Administración Concedente los informes descritos en el Capítulo 23 del presente Cartel así como cuanta información le sea requerida relacionada con el cumplimiento del Contrato de Concesión. Igualmente deberá aceptar los controles que correspondan al respecto a la Administración Concedente u otras entidades públicas conforme a lo previsto en este Cartel.

Lo anterior no supone facultad para violar el derecho de confidencialidad de la Sociedad Concesionaria en relación con sus operaciones comerciales, ni ocasionar innecesarios trastornos en las operaciones aeroportuarias, ni en su organización. En caso de surgir discrepancias entre las partes, con relación a la forma, contenido u otros extremos de lo solicitado, se estará al procedimiento de resolución de conflictos acordado en este Cartel y el Contrato de Concesión.

22.6.3 Requerimientos de información a otras entidades públicas

La Administración Concedente podrá requerir a otras entidades públicas las informaciones que fueren necesarias para el cumplimiento de sus cometidos en la materia, preservando la obligación de guardar la debida confidencialidad, allí donde la misma fuere jurídicamente aplicable. Todas las entidades públicas requeridas tienen la obligación de suministrar dichas informaciones en el menor tiempo y con la mayor claridad y transparencia posible.

Asimismo, la Administración Concedente tendrá la obligación de comunicar a otras entidades o autoridades públicas con competencias asignadas en materia de control respecto de las actividades desarrolladas por la Sociedad Concesionaria, o con las personas involucradas en las actividades de ésta, cuantas informaciones sean de su conocimiento, y que le fueren requeridas por dichas entidades o que, a juicio de la Administración Concedente, pudieran ser del interés de las mismas o constituir faltas, infracciones o delitos en relación con las competencias de dichas entidades.

22.6.4 Informes técnicos en general y periciales

La Administración Concedente podrá requerir los informes y dictámenes técnicos que razonablemente estime pertinentes a los efectos del ejercicio de las funciones de control, los que serán valorados en la oportunidad correspondiente por parte de dicha entidad.

Entre otros casos, podrá requerir dicho tipo de informes en aquellos casos en que la Sociedad Concesionaria no cuente con la información suficiente o debidamente estructurada, no pudiendo ser la misma suministrada en un tiempo razonable.

22.6.5 Registros contables de la Sociedad Concesionaria

Durante el plazo de la Concesión, la Sociedad Concesionaria mantendrá, de acuerdo con las regulaciones legales aplicables, es decir de acuerdo a las leyes tributarias y a la normativa contable aplicable en la República de Costa Rica, los libros de contabilidad que deban llevarse, los registros, la contabilidad y un sistema de determinación de costos relativos a la operación de la Concesión y a los servicios brindados a los usuarios, así como respecto a las demás operaciones que esté habilitada a realizar la Sociedad Concesionaria conforme a los términos previstos en el presente Cartel y el Contrato de Concesión. La Administración Concedente tendrá acceso a esta información a efectos del ejercicio de sus funciones de control.

22.6.6 Registros operacionales

El Concesionario mantendrá, de acuerdo con los Estándares de la Industria Internacional y Normas Legales aplicables, registros completos de todas las transacciones, operaciones y de mantenimiento, relacionados con la Terminal. El Concesionario pondrá a disposición de Administración Concedente, para los efectos de poder determinar el cumplimiento de este Contrato, los registros referidos para inspección en cualquier momento que se considere razonable. Tales registros incluirán:

1. bitácoras y registros operacionales, incluso facturas por servicios prestados;
2. todos los Contratos de operación y/o de administración celebrados por el Concesionario;
3. todos los Contratos relativos a la Terminal celebrados por el Concesionario con cualquiera de sus accionistas o cualquiera de su o sus Personas Vinculadas;
4. todo Contrato con subcontratistas celebrado por el Concesionario relativos a la operación de las Terminales;
5. los estatutos de cualquiera de las subsidiarias del Concesionario;
6. registros e informes solicitados por Administración Concedente o por cualquier autoridad gubernamental competente, relativos a la operación y mantenimiento de la Terminal;
7. registros de mantenimientos de rutina y reparaciones extraordinarias de cada ítem mayor del equipamiento;
8. antecedentes de cualquier Proyecto de Inversión implementado en la Terminal; y
9. registros de todas las Autorizaciones Gubernamentales solicitadas y obtenidas por el Concesionario, incluyendo un cronograma de fechas de expiración y renovación de éstas.

22.6.7 Auditorias externas

La Sociedad Concesionaria deberá contratar dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la suscripción del Contrato y durante toda la duración del mismo, previa aprobación de Administración Concedente, a una firma auditora externa independiente de reconocido prestigio y trayectoria internacional que cuente con la experiencia e idoneidad adecuada a dichos efectos. En el contrato a suscribirse por la Sociedad Concesionaria con la firma auditora, constará la obligación de ésta de informar a Administración Concedente de los hechos o actos relevantes hallados durante su evaluación, con el alcance establecido en el presente Capítulo.

La firma auditora será parte integrante del sistema de control e información de la Concesión, por lo que dentro del ámbito determinado en su contrato deberá constar, con los alcances que den cumplimiento a todo lo establecido en este Cartel y el Contrato de Concesión en relación

con la información y facilitación del control de la Concesión, la obligación de la firma auditora de informar a Administración Concedente y de facilitar la ejecución de las tareas y funciones de control de la misma, en relación al cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Concesionaria derivadas del Cartel y el Contrato de Concesión.

Por otra parte, la misma firma, si procede, u otra que sea especializada en materia de ingeniería y operación aeroportuaria deberá auditar anualmente la gestión de la Concesión, la implementación del Diseño Conceptual, el Plan de Construcción, el Plan de Operación y de Mantenimiento por la Sociedad Concesionaria, y la gestión ambiental de la Concesión, realizando regularmente reportes a la Administración Concedente.

Sin perjuicio de ello, Administración Concedente podrá realizar o contratar otras auditorias que, en caso de necesidad, estimare procedentes, con cargo al Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión de la Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO.

22.6.8 Inspecciones

Para el ejercicio de las competencias de control a su cargo, la Administración Concedente dispondrá de las más amplias facultades en materia de inspección, reservándose el derecho de efectuar periódicamente, o cuando estime oportuno, el control del uso y del estado de infraestructuras, superestructuras, instalaciones, equipos y bienes en general afectos a la Concesión.

Las inspecciones en locales de la Sociedad Concesionaria, deberán tener lugar en horarios de funcionamiento normal de dichos locales, salvo que, por parte de las autoridades policiales competentes, existiere sospecha firme de comisión de algún delito. Los Inspectores de la Administración Concedente, llámese Unidad u Órgano de Control, o que actúen en su nombre se identificarán adecuadamente y se entregará al responsable del local de la Sociedad Concesionaria en la que se lleven a cabo la mismas, una copia del acto administrativo conforme al cual se ha dispuesto la inspección, haciéndose constar en el mismo los motivos de las actuaciones y el objeto de las mismas.

Respecto de las actuaciones llevadas a cabo en tales casos, se elaborará el acta respectiva, la cual será suscrita por los inspectores actuantes y los responsables del local en el cual se hubieren llevado a cabo dichas inspecciones. El acta deberá indicar el lugar y la fecha, el nombre de los responsables del concesionario ante los cuales se llevaron adelante las actuaciones de control y las tareas cumplidas en dicha instancia. El acta deberá confeccionarse, leerse y firmarse inmediatamente después del acto o actuación documentados.

Estos últimos podrán hacer constar en el acta las manifestaciones que estimen conveniente. En caso de que se negaren a firmarla, así se hará constar por el inspector actuante.

Los documentos obtenidos por los inspectores como resultado de tales actuaciones de control, se incorporarán como anexo al acta correspondiente.

En cualquier caso, se dejará una copia del acta a la persona respectiva.

En ocasión de las inspecciones realizadas, los funcionarios de Administración Concedente, o quienes la representen, podrán:

1. Exigir la exhibición de los libros, documentos y correspondencia comercial;
2. Hacer copias de documentos y ordenar o realizar cuantas medidas accesorias resultaren razonablemente necesarias para la conformación y conservación de posibles informaciones o pruebas;
3. Realizar inspecciones en bienes muebles o inmuebles pertenecientes o utilizados por la Sociedad Concesionaria;
4. Requerir informaciones adicionales a las recogidas in situ; y
5. Requerir testimonios de los responsables o funcionarios de la Sociedad Concesionaria.

De constatarse situaciones irregulares referentes al mantenimiento de infraestructuras, superestructuras, equipos e instalaciones que afecten el normal desarrollo de las actividades provocando problemas o interferencias graves en el cumplimiento de ratios o parámetros de eficiencia o significando una pérdida de valor que afecte a los activos que deben ser reintegrados a Administración Concedente al final de la Concesión, estas situaciones se comunicarán por escrito a la Sociedad Concesionaria, quien deberá iniciar de inmediato y a su costo, las acciones tendientes a corregirlas, incurriendo, en caso contrario, en falta muy grave, con causal de resolución por incumplimiento del Contrato de Concesión.

22.6.9 Evaluación Anual de Desempeño

Sin perjuicio del continuo seguimiento de la Concesión, la Administración Concedente procederá a realizar anualmente una evaluación integral sobre su desarrollo, a efectos de verificar el cumplimiento de los objetivos de la Concesión y los términos contractuales. Esta labor se realizará a través de la auditoria externa, aprobada por la Administración Concedente y contratada por la Sociedad Concesionaria en la forma estipulada en este Cartel y el Contrato de Concesión, que deberá aportar a ambas partes del Contrato los resultados e indicadores de esta evaluación, sin perjuicio de la potestad de Administración Concedente para tomar directamente sus propias informaciones.

En cada evaluación, que deberá realizarse bajo metodologías generalmente admitidas para una “due-dilligence” técnica y comercial de la Concesión, se estudiarán y compararán con lo

previsto en la documentación correspondiente al Diseño Conceptual, el Plan de Construcción, el Plan de Operación y de Mantenimiento entregados por la Sociedad Concesionaria.

22.6.10 Citaciones a prestar declaración

Además de los sujetos comprendidos en el ámbito de competencias de control de la Administración Concedente, ésta o las demás Autoridades Nacionales en sus competencias de Control y Regulación del Sistema Aeronáutico, podrán citar a declarar a usuarios o terceros en general que, a su juicio, tengan conocimiento o hubieren estado involucrados en actos o hechos que motiven las actuaciones de control sobre la actividad de la Sociedad Concesionaria.

La persona citada podrá comparecer también por medio de apoderado, a no ser que expresamente se haya requerido su comparecencia personal. A falta de comparecencia, la Administración Concedente podrá disponer que las personas citadas sean conducidas por la fuerza pública. En caso de recibirse declaraciones contradictorias, la Administración Concedente podrá disponer los correspondientes careos entre los diferentes declarantes.

Finalizada la investigación, se labrará un acta de lo actuado que será firmada por el declarante y el receptor de la declaración, entregándose la copia respectiva al declarante.

A criterio de la Administración Concedente, como alternativa a las declaraciones orales, podrán recabarse declaraciones o testimonios en forma escrita. A tales efectos, se entregará a la persona que fuere del caso un escrito con las preguntas del caso, expresadas éstas en forma clara y concreta, y estableciéndose un plazo máximo para la entrega de las respuestas siendo de aplicación, en estos casos, el régimen general antes descrito.

22.6.11 Valoración de la prueba

La prueba producida como resultado de la utilización de los instrumentos de control antedichos u otros que resultaren aplicables como consecuencia de no estar prohibidos por la legislación vigente, independientemente de que las mismas fueren ofrecidas por las partes de un procedimiento o dispuestas de oficio por la Administración Concedente, serán valoradas de conformidad con las reglas de la sana crítica.

22.7 USUARIOS

22.7.1 Protección de los usuarios

La Administración Concedente promoverá la adecuada protección de los intereses básicos de los usuarios de las actividades y/o servicios provistos por la Sociedad Concesionaria.

Se tramitará ante la Administración Concedente cualquier denuncia o reclamo de usuarios frente a la Sociedad Concesionaria, una vez agotada la instancia correspondiente ante los mismos de acuerdo a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión, con excepción de las cuestiones referidas al régimen tarifario de la concesión y régimen de calidad y continuidad en la prestación de los servicios, las cuales, por disposición de la Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos son de competencia de la ARESEP.

22.7.2 Información

La Administración Concedente mantendrá un canal permanente de cooperación, información y asesoría con los usuarios de los servicios de la Terminal comprendidos en el objeto del presente Cartel y el Contrato de Concesión y/o entidades asociativas de éstos, respecto a sus derechos y obligaciones conforme a la regulación vigente. Se procurará el trato equitativo y el acceso universal, en tiempo y forma, a toda la información que por derecho les corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Concesionaria deberá poner a disposición de los usuarios, la información correspondiente respecto a los temas de interés de éstos, a través de medios escritos, informes de gestión, circulares informativas, etc. sin perjuicio de mantener plataformas permanentemente actualizadas de intercambio electrónico de datos.

Adicionalmente, deberá habilitar en dichas plataformas **accesos sencillos a sugerencias**, inquietudes o quejas de los usuarios respecto al mejoramiento de los servicios provistos a éstos, así como a mantener, a disposición de aquellos, los correspondientes registros de sugerencias y de presentación formal de quejas y reclamaciones.

22.7.3 Trato a los usuarios

Los usuarios tienen derecho a ser tratados por la Sociedad Concesionaria con cortesía, corrección y diligencia, en ámbitos físicos específicos y a través de medios y personas que provean una atención ágil y eficiente, que posibilite la obtención de respuestas rápidas y adecuadas.

La Sociedad Concesionaria deberá establecer un soporte administrativo integral que permita a los usuarios ingresar sus reclamos y obtener respuestas en forma integrada e inequívoca. Para ello, el público deberá ser recibido por agentes del concesionario provistos de medios suficientes para cumplir con este objetivo.

Cuando una solicitud requiera de procedimientos administrativos internos, se dará inicio inmediato a la gestión, informando al usuario sobre el resultado por vía telefónica (fax), informática (a-mail) o postal.

La Sociedad Concesionaria establecerá un procedimiento ágil para la absolución de todas y cualquier consultas y reclamos, y para la solución de conflictos que pudiere tener en cualquier momento con los Consumidores, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento del Servicio que habrá de ser emitido, conforme la mecánica que se establece en este Capítulo y la Cláusula 18.14 del Cartel.

Si el usuario no lograre que su solicitud fuere atendida, tendrá la facultad de a) ser recibido inmediatamente por el superior encargado; y/o b) asentar su queja en el libro de quejas. Lo anterior, sin perjuicio de la formulación de denuncias o reclamos conforme a lo previsto en la normativa de la Concesión.

22.7.4 Capacitación del personal del concesionario destinado a la atención al público

El concesionario capacitará a su personal de atención al público acerca de los distintos procedimientos administrativos, operativos, etc. que se llevan a cabo en ella, así como también en lo referente al cuidado de las relaciones con el usuario y el mejoramiento de los servicios que se prestan. Semestralmente, al menos, deberá informar a la Administración concedente sobre los contactos procedentes de los usuarios, separando lo que son peticiones de información sobre el servicio o los precios de la concesión, reclamos y otros motivos.

22.7.5 Formulación de denuncias o reclamos por parte de los usuarios ante el concesionario

Los usuarios podrán formular denuncias al concesionario respecto a deficiencia en las actividades o servicios a su cargo.

A los efectos precedentes, el concesionario deberá confeccionar el correspondiente formulario en dos vías (original para, el concesionario y copia para el usuario). Dicho formulario deberá ser previamente autorizado por la respectiva Administración concedente, y puesto a disposición de los usuarios, debiendo contener referencias, como mínimo, a los siguientes campos:

1. número de formulario;
2. información de contacto del denunciante (nombre del usuario, domicilio, teléfono, correo electrónico, fax, nombre y calidad del representante, si fuere del caso);
3. objeto de la denuncia y fundamentos de la misma y
4. solicitud a la Administración concedente en relación con lo denunciado y observaciones.

De todo reclamo se llevará, por parte del concesionario, un Registro en base de datos, numérica, alfabética y cronológica. Este registro será centralizado y sistematizado, de forma que se tenga acceso permanente por parte de la Administración concedente, a través de cualquiera de los campos del mismo.

Los usuarios se abstendrán de realizar denuncias infundadas, pudiendo, si fuere del caso, ser sancionados por la Administración concedente con una multa por el valor del costo de la investigación efectuada.

El concesionario deberá dar respuesta a las denuncias formuladas por los usuarios dentro de un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles. La falta de respuesta en el plazo indicado, o el carácter insatisfactorio de ésta a juicio de los usuarios, les dará derecho a formular la respectiva denuncia ante la Administración concedente, sin perjuicio de la formulación de reclamos directos al concesionario en vía judicial, para los casos que corresponda.

22.7.6 Reglamento del Servicio

El Concesionario deberá confeccionar un Reglamento de Servicio. Para ello, deberá tener en cuenta al menos los siguientes aspectos:

1. Plan de Operación.
2. Plan de Seguridad y vigilancia.
3. Plan de Emergencias y otros.
4. Dotación mínima de personal (dotación normal, sistema de turnos, etc.).
5. Transporte para el personal de trabajo.
6. Plan de mantenimiento de la infraestructura.
7. Plan de mantenimiento de equipos.
8. Plan de aseo.
9. Plan de facilitación o de coordinación con la Administración, líneas aéreas, servicio de Aduana, Seguridad Pública, MAG, INS, Comité de Emergencias, agentes de aduana,

concesionarios, etc., que se relacionan en el área Terminal.

10. Plan comercial.
11. Reclamos del usuario.
12. Manual de Operación de los servicios a prestar, señalando los estándares de operación, calidad y gestión de los servicios, etc.

La fecha de entrega de este reglamento será definida por la Administración, pero deberá ser dentro de un plazo no menor a ocho (8) meses ni mayor a un (1) año, a partir de la entrada en vigencia de este contrato.

En lo que a los usuarios de los servicios objeto de la Concesión respecta, constituirá el cuerpo regulatorio obligatorio que conecta las normas de este Cartel y el Contrato de Concesión con los derechos y obligaciones de los usuarios, y las atribuciones de control de la Administración Concedente.

Una vez aprobado, dicho cuerpo normativo será obligatorio e imperativo para la Sociedad Concesionaria, la Administración Concedente y los usuarios y comenzará a regir al día siguiente de la notificación de su aprobación. La Sociedad Concesionaria deberá ajustar su organización interna, de modo de estar en condiciones de cumplir eficientemente con el Reglamento que se apruebe. A partir de la entrada en vigencia del Reglamento del Servicio dejarán de aplicarse automáticamente las regulaciones emitidas, de manera transitoria, por la Administración Concedente en la materia.

El citado Reglamento podrá ser revisado o ajustado durante la vigencia de la Concesión, de acuerdo a los mecanismos previstos para la modificación de éste. La alteración de la ecuación económico-financiera del Contrato como consecuencia de ello, dará derecho a la obtención de la compensación correspondiente, de acuerdo con el régimen general en la materia previsto al respecto en este Cartel y el Contrato de Concesión.

La Administración Concedente se reserva el derecho de formular periódicamente las consultas correspondientes ante los usuarios de los servicios de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós, a efectos de evaluar la posibilidad de introducción de ajustes al contenido del citado Reglamento.

22.8 PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE FUNCIONES DE CONTROL Y SANCIONADOR

22.8.1 Régimen general de procedimiento

El procedimiento de control, por parte de la Administración Concedente, del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad Concesionaria se registrará por las disposiciones de esta Sección, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones del marco legal y reglamentario vigente.

22.8.2 Inicio de los procedimientos

El procedimiento tendiente a cumplir funciones de control podrá tener lugar de oficio, a partir de denuncias de usuarios o terceros en general, o a requerimiento de la propia Sociedad Concesionaria para la obtención de las correspondientes autorizaciones o aprobaciones de la Administración Concedente para realizar determinadas actividades u operaciones, conforme a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión.

En cualquier caso, el órgano director resolverá todas las cuestiones previas surgidas durante el curso del procedimiento, aunque entren en la competencia de otras autoridades administrativas. En este supuesto, se cursarán las comunicaciones que resulten del caso y el órgano consultado deberá dictaminar en el término de 3 días.

22.8.3 Procedimiento iniciado de oficio

De acuerdo a lo previsto en el presente Cartel, el Contrato de Concesión y demás normativa aplicable, la Administración Concedente tiene la prerrogativa de llevar a cabo actuaciones de control cuando así lo considere pertinente, sobre la base de los principios del procedimiento administrativo general.

Para ello, cuenta con una serie de medios, instrumentos y mecanismos previstos en el presente Cartel y el Contrato de Concesión. Aún cuando para el control de un determinado aspecto de desarrollo de la Concesión se hubiere previsto la utilización de un mecanismo o instrumento en particular, cuando a juicio de la Administración Concedente resultare oportuno o conveniente para un más eficaz y eficiente cumplimiento de las funciones de control, podrá disponer la utilización de otros instrumentos o mecanismos con carácter complementario.

Si iniciadas las actuaciones en materia de control, la Administración Concedente determinare la existencia de un incumplimiento contractual de parte de la Sociedad Concesionaria, comprendido en su ámbito objetivo de funciones de control, con carácter previo al dictado del

acto administrativo correspondiente deberá dar audiencia de las actuaciones realizadas a la Sociedad Concesionaria. Particularmente, respecto a la identificación de la infracción preliminarmente determinada, consideraciones de hecho y fundamentos de derecho en el que la misma se justifica.

22.8.4 Procedimiento iniciado a petición de usuarios o terceros en general

Las actuaciones de la Administración Concedente en materia de control originadas en denuncias o reclamos planteados por parte de usuarios o terceros se tramitarán de acuerdo al procedimiento que se indica a continuación:

La persona interesada deberá presentar la denuncia respectiva, cumpliendo, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. indicar los datos identificatorios del denunciante;
2. indicar el domicilio del mismo;
3. indicar el objeto de la denuncia, con una descripción precisa de la situación que constituiría objeto de las actuaciones de control de parte de la Administración Concedente, así como de los elementos de hecho y fundamentos de derecho que, a juicio del denunciante, motivarían tales actuaciones; y
4. acompañar o identificar, al menos, los medios probatorios que acrediten los extremos alegados.

En el caso de denuncias presentadas por usuarios, además de los requisitos anteriores, éstos también deberán acreditar el cumplimiento de la instancia referida en la Cláusula 22.6.5 del presente Cartel.

A los efectos precedentes, la Administración Concedente preparará el formulario correspondiente que será puesto a disposición de los usuarios y terceros en general. El mismo llevará anexo el instructivo explicativo del procedimiento a seguir en tales casos.

Recibida la denuncia, la Administración Concedente deberá pronunciarse sobre su pertinencia dentro del plazo máximo de veinte (20) días naturales.

En caso negativo, dictará el acto administrativo correspondiente clausurando las actuaciones.

Por el contrario, en caso de considerar fundada la solicitud del denunciante, dará vista de la denuncia recibida a la Sociedad Concesionaria.

22.8.5 Disposiciones comunes a los procedimientos de control iniciados de oficio o ante la denuncia de parte de usuarios o terceros en general

Conferida la vista correspondiente a la Sociedad Concesionaria, ésta dispondrá de un plazo máximo de quince (15) días naturales contados a partir del día siguiente a la notificación para evacuar las mismas. Deberá ofrecer en esa oportunidad la totalidad de las pruebas de que dispongan para acreditar sus alegaciones, a efectos de que se diligencie la misma por parte de Administración Concedente. Para ello, los medios de prueba de los que se podrán valer serán todos aquellos permitidos por el derecho público, aunque no sean admisibles por el derecho común.

Contestada la vista o vencido el plazo para evacuarla, si a juicio de la Administración concedente existieren méritos suficientes para la prosecución del procedimiento, procederá al diligenciamiento de la prueba que hubiere sido ofrecida.

Al respecto, la Administración Concedente dispondrá de un plazo máximo de sesenta (60) días naturales para diligenciar la prueba ofrecida así como la que, adicionalmente, hubiere dispuesto de oficio con carácter complementario, y dictar la resolución administrativa correspondiente. Si fuere del caso, la Administración Concedente podrá convocar una o más comparecencias a los representantes de la Sociedad Concesionaria dentro de dicho plazo, en la sede de la Administración Concedente o lugar que se disponga oportunamente por parte de ésta.

La Administración Concedente ordenará y practicará todas las diligencias de prueba que razonablemente se consideren necesarias para determinar la verdad real de los hechos planteados. Asimismo, podrá rechazar las pruebas que considerare inconducentes, inadmisibles o impertinentes, de lo cual deberá dejar constancia en la resolución administrativa que pone fin al procedimiento.

En los casos en que, a petición de la Sociedad Concesionaria, se soliciten pruebas cuya realización implique gastos no contemplados en el programa de costos de control de la Concesión, se admitirá su diligenciamiento, siempre que éste asuma previamente el costo correspondiente.

Las pruebas que no fuere posible recibir por causas imputables a la Sociedad Concesionaria se declararán inevaluables.

A su vez, se llevarán a cabo las audiencias que hubieren sido programadas a través de las respectivas comparecencias. En tal caso, la inasistencia injustificada de los representantes de la Sociedad Concesionaria no impedirá el desarrollo de las actuaciones a cargo de la Administración Concedente, quién deberá resolver dentro del plazo señalado anteriormente.

De existir un impedimento justificado por parte de dichos representantes para asistir a la misma, a criterio de la Administración Concedente, ésta se podrá ser reprogramada. En todo caso se deberán respetar los plazos previstos con carácter general para la emisión de la resolución correspondiente por parte de la Administración Concedente.

En caso de que como resultado del procedimiento se verifique la inexistencia de mérito suficiente como para continuar con las actuaciones, la Administración Concedente emitirá la resolución correspondiente disponiendo la clausura del procedimiento. Si por el contrario, se hubiere verificado algún tipo de incumplimiento imputable a la Sociedad Concesionaria, así se hará constar en la resolución final, disponiendo el cese inmediato de la conducta y de sus efectos, si así correspondiere, así como la sanción respectiva de conformidad con la cláusula 22.8 del presente Cartel.

La resolución respectiva será emitida por el órgano competente de la Administración Concedente y debidamente notificada.

Si se clausurase el procedimiento por falta de elementos suficientes, surgidos o conocidos por parte de la Administración Concedente nuevos actos o hechos, podrán iniciarse nuevas actuaciones respecto de los supuestos objeto de dicho procedimiento.

22.8.6 Procedimiento iniciado a petición de la Sociedad Concesionaria

La Sociedad Concesionaria deberá contar con la autorización o aprobación de la Administración Concedente, según el caso, para realizar determinados actos previstos en este Cartel y el Contrato de Concesión.

A tales efectos, seguirá el procedimiento que se indica a continuación:

1. La Sociedad Concesionaria presentará por escrito su solicitud ante la Administración Concedente, bajo la forma y condiciones previstas para cada solicitud de autorización o aprobación correspondiente en este Cartel.
2. La Administración Concedente dispondrá de un plazo general de hasta 30 (treinta) días naturales para emitir su respectivo pronunciamiento, salvo cuando para la tramitación de una determinada solicitud, este Cartel prevea un plazo diferente. En cualquier caso, dicho plazo se contará a partir del día siguiente al de la presentación de la solicitud por parte de la Sociedad Concesionaria. La Administración Concedente podrá por una única ocasión para cada solicitud, en caso de tratarse de temas de gran magnitud y complejidad, prorrogar dicho plazo por 30 (treinta) días adicionales, notificando oportunamente a la Sociedad Concesionaria.
3. La Administración Concedente podrá requerir a la Sociedad Concesionaria la presentación de documentación adicional a la originalmente entregada, acompañando

justificación motivada de que dicha documentación es absolutamente necesaria para la adopción de la decisión correspondiente. Este requerimiento de la Administración Concedente suspenderá el plazo de ésta para su pronunciamiento

4. Una vez proporcionada la documentación adicional requerida por la Administración Concedente a la Sociedad Concesionaria, continuará corriendo el plazo con el que ésta cuenta para pronunciarse.
5. La Administración Concedente podrá aprobar la solicitud de la Sociedad Concesionaria o formular observaciones a la misma, notificando a ésta respecto de dicha circunstancia. En caso de existir observaciones, la Sociedad Concesionaria contará con un plazo de diez (10) días hábiles para responder a las observaciones planteadas por la Administración Concedente; transcurridos los cuales, con la contestación del concesionario o sin ella, dispondrá de un plazo de otros diez (10) días naturales para dictar su resolución definitiva.

22.8.7 Impugnación de las resoluciones de la Administración concedente

Las resoluciones emitidas por la Administración Concedente podrán ser impugnadas mediante la interposición de los recursos de revocación y/o apelación, dependiendo de cuál hubiere sido el órgano que dictó el acto, dentro de la Administración Concedente. A dichos efectos, se seguirán las reglas previstas en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública.

Agotada la vía administrativa, la Sociedad Concesionaria tendrá la facultad de impugnar la resolución de la Administración Concedente a través de los mecanismos de resolución de controversias previstos en el Cartel y el Contrato de Concesión.

Las impugnaciones presentadas no tendrán efecto suspensivo sobre la resolución correspondiente, sin perjuicio de que se disponga lo contrario por parte de la Administración Concedente, en su caso, de conformidad con la normativa vigente.

22.8.8 Silencio positivo

Si al vencimiento de los plazos previstos para el dictado de las correspondientes resoluciones por parte de la Administración Concedente, no se hubieren emitido las mismas por parte de ésta, se entenderán tácitamente admitidas las solicitudes de la Sociedad Concesionaria en tales instancias.

22.9 RÉGIMEN SANCIONADOR

22.9.1 Incumplimiento

Se considera incumplimiento del Contrato cualquier acción u omisión de la Sociedad Concesionaria o de la Administración Concedente, en su caso, contrarios a lo previsto en este Contrato o en la legislación aplicable.

Asimismo y con relación a la Sociedad Concesionaria, se considera incumplimiento de Contrato la falta de observancia, en los plazos previstos para ello, de las órdenes o instrucciones impartidas por la Administración Concedente, habilitada al respecto conforme a las disposiciones normativas aplicables a la Concesión, o por otras entidades públicas con jurisdicción en el sector aeroportuario o en el ámbito operacional de la Sociedad Concesionaria, adoptadas en el cumplimiento de sus atribuciones.

22.9.2 Régimen general de aplicación de sanciones

La aplicación de las sanciones correspondientes tendrá lugar conforme al régimen general que se establece en este Capítulo, sin perjuicio de lo previsto en otras disposiciones de carácter legal o reglamentario, según fuere del caso.

La determinación de las sanciones aplicables tendrá lugar bajo los principios de legalidad, igualdad, generalidad, razonabilidad y proporcionalidad.

La aplicación de tales sanciones procederá sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que pudieren corresponder a la Sociedad Concesionaria frente a la Administración Concedente o a terceros que hayan sido perjudicados como consecuencia del incumplimiento.

Las sanciones dispuestas por la Administración Concedente producirán efecto después de comunicadas a la Sociedad Concesionaria. La Administración Concedente tendrá la potestad de ejecutar por sí las sanciones administrativas eficaces, sin perjuicio de las acciones a que tenga derecho la Sociedad Concesionaria en el marco de los procedimientos de solución de controversias previstos en este Cartel y el Contrato de Concesión.

En los casos en que la Sociedad Concesionaria incumpla con el requisito de obtener autorización o aprobación de la Administración Concedente para realizar determinados actos, según lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión, además de las sanciones que resultaren aplicables, implicará la nulidad de todo lo actuado como consecuencia de dicha omisión, hasta tanto no se obtenga la autorización o aprobación respectiva.

Las sanciones pecuniarias que la Administración Concedente imponga a la Sociedad Concesionaria en virtud de incumplimientos de sus obligaciones o infracciones de cualquier índole, no serán consideradas, en ningún caso, como un gasto o costo adicional o extraordinario de la Sociedad Concesionaria que le diere derecho a obtener compensaciones de la Administración Concedente conforme al régimen general previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión en materia de mantenimiento de la ecuación económico-financiera de la Concesión.

Cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito, la Administración Concedente notificará el hecho a las autoridades costarricenses competentes. Se reconoce como límite de la potestad sancionadora la subordinación a la Autoridad Judicial. En este sentido, de haber colisión entre una actuación jurisdiccional y una actuación administrativa, se deberá resolver a favor de la primera.

Cuando una sola acción u omisión implique dos o más infracciones, se tomará en consideración sólo aquella que comporte la sanción de mayor grado, teniendo en cuenta las demás como circunstancias agravantes a considerar para la determinación del alcance de la sanción y sin perjuicio del cómputo de todas ellas a efectos de incurrir en una posible reincidencia en un tipo de falta determinada.

En estos casos, la Administración Concedente deberá considerar la gravedad y contexto de la infracción, para lo cual tendrá especialmente en cuenta los siguientes factores, en cuanto fueren aplicables:

1. La relevancia externa de la conducta infractora.
2. La cuantía del beneficio económico obtenido por el concesionario y/o sus socios, accionistas, personas vinculadas o controlantes, directores, administradores y/o subcontratistas como consecuencia de la comisión de la infracción.
3. El lapso durante el cual se verificó el incumplimiento.
4. Los daños y perjuicios ocasionados a los usuarios, Administración Concedente, otras instituciones públicas costarricenses, y terceros en general o el riesgo de su generación.
5. El impacto social y/o ambiental de la infracción.
6. La existencia y grado de intencionalidad de las personas cuyos actos se imputan a la Sociedad Concesionaria en la comisión de la infracción.
7. La reincidencia.
8. Los antecedentes de la Sociedad Concesionaria en el cumplimiento de las obligaciones contractuales durante los 5 (cinco) años anteriores a la infracción, debidamente registrados.

Las sanciones que por la comisión de faltas aplique la Administración Concedente a la Sociedad Concesionaria, deberán guardar la debida proporcionalidad y congruencia respecto del impacto del acto, hecho u omisión de la Sociedad Concesionaria tipificado como infracción.

22.9.3 Tipología de las faltas

A los efectos de este instrumento, los tipos de faltas a considerar se clasificarán en:

22.9.3.1 Faltas Leves

A los efectos de este Cartel y el Contrato de Concesión, se consideran tales:

1. La existencia de atrasos superiores a cinco (5) días en la presentación por la Sociedad Concesionaria a la Administración Concedente, de los informes requeridos según lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión, contados a partir del día siguiente de la fecha prevista como plazo máximo para su entrega por la Sociedad Concesionaria.
2. La no entrega de información estadística o cualquier información adicional que sea solicitada para el control de la Concesión, dentro del plazo de 5 días hábiles, de conformidad con las fechas establecidas en el Cartel y el Contrato de Concesión.
3. El hecho que el Concesionario no cumpla con los estándares de mantenimiento de todos los Servicios establecidos en las Bases Técnicas de la Oferta y el presente Cartel.
4. Cuando el Concesionario no cumpla con las instrucciones del Gerente de Proyecto impartidas en forma directa y por escrito o a través del Libro de Obras (Bitácora de Obra) y de Explotación.
5. Si se produjere cualquier atraso inferior a un cinco por ciento (5%) respecto de los plazos estipulados en el Plan de Construcción de Obras.
6. Cualquier acción u omisión de la Sociedad Concesionaria que constituya un incumplimiento del Contrato y que no esté tipificada como infracción grave o muy grave.

22.9.3.2 Faltas graves

En el ámbito de este Contrato, se consideran infracciones graves todas aquellas que no están calificadas como infracciones leves o muy graves:

1. La reincidencia en la comisión de una determinada infracción leve antes del plazo previsto para su prescripción.

2. Tratándose de un incumplimiento subsanable, calificado como infracción leve, la falta de subsanación del mismo por la Sociedad Concesionaria dentro del plazo de los quince (15) días contados partir de la fecha prevista como plazo máximo para ello, en la notificación que le curse la Administración Concedente requiriéndolo a dichos efectos.
3. El hecho de que la Sociedad Concesionaria, sus socios, entidades vinculadas o controlantes, con culpa, dolo o negligencia, suministraren datos falsos, ocultaren o hicieren desaparecer medios de prueba, no permitieren la inspección de documentos, libros y demás información, o impidieren, obstaculizaren o no colaboraren de cualquier otra forma con los funcionarios competentes designados por la Administración Concedente a efectos de que éstos puedan cumplir, eficaz y eficientemente con sus cometidos de control sobre la actividad de la Sociedad Concesionaria.
4. La realización de actos u omisiones que constituyan prácticas anticompetitivas (abuso de posición dominante) o de competencia desleal conforme a lo previsto en este CONTRATO que, aún cuando no hubieren causado un perjuicio directo al mercado, lesionaren ilegítimamente los derechos de terceros, generándoles daños y perjuicios por monto superiores a US\$30.000,00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América), e inferiores a los US\$300.000,00 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América).
5. La ejecución por la Sociedad Concesionaria de obras o instalaciones o el suministro e equipamientos que se computen como inmuebles por destino, sin autorización de la Administración Concedente.
6. Si se produjere un atraso entre cinco (5%) y quince por ciento (15%) respecto de los plazos estipulados en el Plan de Construcción de Obras.
7. En caso de que el Concesionario no cancele alguno de los cánones o pagos establecidos en la LCOP, de acuerdo con los montos y plazos definidos en el Contrato de Concesión, como es el caso del pago de los estudios previos a la licitación, el pago del canon de fiscalización y el canon de explotación que se indican en las Bases Económicas. El retraso prolongado por más de tres (3) meses, se interpretará como falta muy grave y dará lugar a la resolución del Contrato de Concesión.
8. El cobro de tarifas superiores a las autorizadas. En este supuesto se aplicará la sanción económica correspondiente y el Concesionario estará obligado a reintegrar el exceso cobrado.

22.9.3.3 Faltas muy graves o gravísimas

A los efectos de lo previsto en este Contrato, se considerarán infracciones muy graves:

1. Las especificadas como tal en forma expresa en este Contrato.

2. La reincidencia en la comisión de una determinada infracción grave antes del plazo previsto para su prescripción.
3. La realización de acciones u omisiones calificadas como prácticas abusivas conforme a lo previsto en la este Contrato que, como consecuencia de la distorsión producida en el mercado, conlleven el riesgo de desaparición de usuarios u operadores aeroportuarios competidores. La calificación del riesgo de desaparición de usuarios u operadores en tales casos deberá ser corroborada, al menos, con la opinión mayoritaria de tres expertos, que deberán ser especialistas independientes de reconocida solvencia en asuntos relativos a la competitividad de los mercados de servicios, designados por la entidad que tenga a su cargo la regulación de la actividad o, en su defecto, el control de la Concesión, en concurso público de méritos. La contratación de estos expertos corresponderá a dicha entidad, sin perjuicio de que su importe se traslade al infractor en caso de comprobarse la infracción.
4. La realización de acciones u omisiones que constituyan prácticas anticompetitivas o de competencia desleal que sin causar un perjuicio al mercado, lesionen ilegítimamente los derechos de terceros, generándoles daños y perjuicios por montos superiores a los US\$300.000,00 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América)
5. Los incumplimientos de cláusulas contractuales en materia de actos en los que se requiera la previa y expresa autorización de la Administración Concedente para su validez, excepto cuando para aquéllos se hubiere previsto expresamente otro tipo de sanciones.
6. El incumplimiento en el mantenimiento de la vigencia de las garantías del contrato y de los seguros en éste exigidos.
7. El incumplimiento del mantenimiento de los bienes concedidos, que provocare problemas o interferencias graves en el cumplimiento de ratios o parámetros de eficiencia previstos inicialmente en el Diseño Conceptual, Plan de Construcción de Obras y en el Plan de Operación y Mantenimiento de la Concesión o significare una pérdida de valor que afecte a los activos que deben ser reintegrados a la Administración Concedente.
8. Realizar actividades dentro del área concedida sin contar con la autorización correspondiente de la Administración Concedente conforme a lo previsto en este Cartel.
9. Si se produjere un atraso superior al quince por ciento (15%) con respecto de los plazos estipulados en el Plan de Construcción de Obras.
10. Cuando por razones imputables al Adjudicatario o a la Concesionaria no se pudiere formalizar el Contrato o no se pudiere otorgar la Orden de Inicio, y el acto de adjudicación tuviere que ser revocado.
11. Por iniciar las obras sin la aprobación de los diseños definitivos y/o estudios técnicos respectivos de las obras de construcción y mejoramiento. El Concesionario deberá paralizar de inmediato la construcción de las obras que no cumplan con este requisito en el momento en que le sea comunicado por parte del Gerente de Proyecto. Si pasaren más de treinta (30) días calendario, sin que el Concesionario haya acatado lo ordenado por el

Gerente de Proyecto, la Administración Concedente podrá resolver el Contrato y declarar extinguida la Concesión.

12. La interrupción o cierre voluntario total o parcial de los servicios de la Terminal concesionada o de parte de la misma, sin previa autorización de la Administración Concedente y que obedezca a una causa imputable al Concesionario.

22.9.4 Prescripción y reincidencia

Los hechos constitutivos de faltas leves prescribirán al año de cometidos. Para las faltas graves o muy graves, a los 2 (dos) y 3 (tres) años de cometidos respectivamente. A efectos de la consideración de reincidencia, los plazos de prescripción de las faltas cometidas serán, a partir de la imposición de la respectiva sanción:

1. Seis (6) meses, para las faltas leves;
2. Dos (2) años, para las faltas graves y
3. Cuatro (4) años, para las faltas muy graves o gravísimas.

A los efectos de la aplicación del régimen sancionador previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión se entenderá que la Sociedad Concesionaria ha incurrido en reincidencia cuando acumulare 2 (dos) o más faltas del mismo o diferente tipo dentro del período de prescripción correspondiente. En caso de que la reincidencia comprendiere faltas de distinto tipo, será de aplicación el régimen de prescripción previsto para la infracción de mayor gravedad.

Para el cómputo del período de prescripción de faltas, y si existe una del mismo tipo, previa y no prescrita cuando se cometió la segunda, se considerará para ambas el período de prescripción de ésta última, a efectos de determinar la reincidencia.

22.9.5 Tipología de sanciones

Comprobada la existencia de una falta, a la Sociedad Concesionaria le serán aplicables las siguientes sanciones:

22.9.5.1 Faltas leves

1. Amonestación escrita, que procederá sólo cuando el infractor carezca de antecedentes en la comisión de faltas de la misma naturaleza.
2. Multa de entre US\$2.000,00 (dos mil dólares de los Estados Unidos de América) y

US\$10.000,00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América).

22.9.5.2 Faltas graves

1. Multa de entre US\$20.000,00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América) y US\$50.000,00 (cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América).

22.9.5.3 Faltas muy graves

1. Multa de entre US\$75.000,00 (setenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América) y US\$150.000,00 (ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América).
2. Intervención de la Concesión, en caso de que habiéndose aplicado la sanción referida en el numeral precedente y ordenado una determinada conducta a dicha sociedad, la misma no hubiere sido cumplida por ésta dentro del plazo previsto para ello en la resolución respectiva. La referida Intervención se hará por la Administración Concedente y se llevará a cabo en los términos y condiciones establecidas en la Cláusula 22.9.5 y concordantes del presente Cartel. Dicha intervención se mantendrá en tanto subsista la falta que dio lugar a la aplicación de esta sanción, con la excepción prevista en el literal siguiente.
3. Transcurrido un plazo de noventa (90) días naturales desde la vigencia de la medida de intervención adoptada, y si aún se mantuviere o incluso reiterare el incumplimiento que dio lugar a la aplicación de la sanción referida en el literal precedente, procederá el inicio del procedimiento sancionador por incumplimiento de Contrato, que implique la resolución unilateral del mismo.
4. Resolución contractual por incumplimiento de la Sociedad Concesionaria en los términos previstos al efecto, en el caso de que para tales infracciones se hubiere establecido dicha sanción –en forma exclusiva o acumulativamente a la determinación de una multa-, y la Administración Concederte.

Para los casos de infracciones graves y muy graves, la aplicación de multas procederá en forma acumulativa con otras sanciones o medidas que resultaren procedentes conforme a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión.

22.9.6 Aplicación de multas

Las multas serán abonadas en dólares de los Estados Unidos de América o bien su equivalente en colones determinado a partir del tipo de cambio de venta publicado por el Banco Central de Costa Rica a la fecha en que se haga efectivo el pago. Aquellas establecidas en función de salarios mínimos se deberán cancelar en colones.

Las multas establecidas en dólares se ajustarán anualmente en forma directamente proporcional al Índice de Precios al Consumidor Urbano de los Estados Unidos de América, reportado mensualmente por el "U.S. Bureau of Labor Statistics" del Gobierno Federal de los Estados Unidos de América y los ajustes se aplicarán con respecto a la fecha de inicio de la Concesión conforme a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión.

Las multas referidas precedentemente serán recaudadas por la Administración Concedente, y su producido ingresará al Fondo Nacional de Concesiones según lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos, excepto en los casos en que por disposición legal se hubiere dispuesto un destino diferente.

Las multas determinadas por la Administración concedente como sanción frente a infracciones imputables al concesionario deberán ser abonadas por éste dentro del plazo máximo de 15 (quince) días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la resolución respectiva.

La no realización del pago en dicho plazo por causa imputable a la Sociedad Concesionaria y constituida ésta en mora conforme a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión, se considerará falta grave de su parte, siendo ésta pasible de las sanciones precedentemente expuestas para tales casos.

Sin perjuicio de lo anterior, en dicho caso, la Administración Concedente podrá ejecutar la garantía correspondiente constituida por la Sociedad Concesionaria o bien, adoptar otras medidas en similar sentido para asegurar el cobro del crédito a su favor.

El referido pago deberá realizarse sin perjuicio de las impugnaciones que plantee la Sociedad Concesionaria, tanto en vía administrativa como, posteriormente, a través de los mecanismos de resolución de controversias previstos en el Cartel y el Contrato de Concesión.

En caso de que se acogiere la pretensión de la Sociedad Concesionaria, en todo o en parte, la Administración Concedente deberá reintegrar el dinero correspondiente, más los intereses compensatorios que correspondan, calculados a la tasa básica pasiva publicada por el BCCR a esa fecha, por el período existente entre el momento en el cual se hubiere depositado dicha suma hasta el de su devolución.

Si una vez determinada la aplicación de una multa sobre la Sociedad Concesionaria, tras la notificación de dicha sanción, ésta reconociere su incumplimiento y se aviniere

voluntariamente a su pago, la Administración Concedente admitirá un descuento de un 15% (quince por ciento) del valor de la multa fijada, siempre que la misma fuere pagada en su totalidad dentro del plazo fijado para ello precedentemente, y que la situación de incumplimiento que dio lugar a la aplicación de dicha sanción fuere subsanada.

22.9.7 Mora

La mora se operará para la Sociedad Concesionaria o la Administración Concedente, según el caso, por no cumplir con las obligaciones a su cargo o por hacer algo contrario a lo estipulado o por no hacer algo a lo que se esté obligado, luego de haber sido notificada por la contraparte respectiva, de forma fehaciente, en plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de la notificación.

22.10 MEDIDAS CAUTELARES

22.10.1 Objeto de las medidas cautelares

Una vez iniciado el procedimiento de control/sancionador, de conformidad con la normativa regulatoria vigente y disposiciones contractuales aplicables, la Administración Concedente podrá adoptar, en su carácter de entidad titular de los bienes, actividades y/o servicios que constituyen el objeto de la concesión, las medidas cautelares que resulten necesarias e indispensables para asegurar la eficacia de la resolución sancionadora que pudiere recaer sobre el concesionario, evitar el mantenimiento de la infracción, preservar el patrimonio público, proteger el interés general presente en estos casos y/o evitar el riesgo de lesión o frustración de tales derechos o intereses por la demora del procedimiento administrativo en cuestión.

22.10.2 Resolución de la Administración Concedente

Las medidas antedichas se adoptarán por la Administración Concedente mediante resolución debidamente motivada; cualquiera sea el estado del procedimiento. En el caso, la resolución establecerá la justificación de la necesidad de la medida (consideraciones de hecho y fundamentos de derecho), la precisa determinación de la medida y su alcance, y el término por el cual se mantendrá vigente la misma, el cual podrá ser, posteriormente, prorrogado, mediante resolución fundada.

22.10.3 Responsabilidad por la fijación de medidas cautelares

Las medidas cautelares se aplicarán, en cualquier caso, bajo responsabilidad de la Administración Concedente de reparar los daños y perjuicios causados a la Sociedad Concesionaria en caso de determinarse a través de los mecanismos de resolución de controversias previstos en este Cartel y el Contrato de Concesión, la improcedencia de la medida y/o de la pretensión de la Administración Concedente respecto de la Sociedad Concesionaria.

22.10.4 Procedimiento

Para la imposición de la medida no será necesario el conocimiento ni intervención de la Sociedad Concesionaria. Las impugnaciones presentadas no tendrán efecto suspensivo sobre la resolución correspondiente de la Administración Concedente.

En caso de que la Sociedad Concesionaria no hubiere tomado conocimiento de las medidas adoptadas en forma completa y concreta con motivo de su ejecución, se le notificará la misma dentro de los tres (3) días siguientes al de su adopción por parte de la Administración Concedente.

Podrán ofrecerse garantías sustitutivas por parte de la Sociedad Concesionaria sin que el trámite de esa petición obste al cumplimiento de la medida dispuesta. No obstante, si la Administración Concedente estimare suficiente la garantía sustitutiva propuesta, ordenará el cese de la anteriormente dispuesta en defecto de esta última.

Las resoluciones que en el marco de estos procedimientos emita la Administración Concedente, podrán ser impugnadas por la Sociedad Concesionaria de acuerdo al régimen previsto con carácter general en la Cláusula 22.7.7 del presente Cartel.

22.10.5 Intervención de la Concesión

La Intervención constituye una medida cautelar, y por tanto no invalida, ni suspende todo proceso sancionador que pudiere haber correspondido, incluso aquel que pudiese derivar en la terminación del Contrato de Concesión, por culpa de la Sociedad Concesionaria.

La Intervención no se suspenderá en ningún supuesto por la articulación del proceso de solución de divergencias previsto en el presente Cartel.

22.10.6 Objeto

Dentro del marco de medidas cautelares referidas precedentemente en este Cartel, la Administración Concedente podrá determinar la intervención de la Concesión en los siguientes casos, sin perjuicio de otras medidas que puedan adoptarse respecto de la Sociedad Concesionaria:

1. Cuando se produjere una interrupción grave de las actividades y/o servicios a cargo de la Sociedad Concesionaria, sea ésta total o parcial, y hasta tanto no se arribe a una resolución definitiva sobre el caso, conforme a los términos previstos en este Cartel y el Contrato de Concesión. A dichos efectos, se entenderá que la misma queda configurada cuando la suspensión total o parcial en la ejecución de dichas actividades o servicios haya sido dispuesta unilateralmente por parte de la Sociedad Concesionaria y si, habiendo transcurrido un plazo de siete (7) días corridos de suspensión de actividades, la Sociedad Concesionaria no reanudare las mismas luego de ser conminado para ello por la Administración Concedente con un plazo de tres (3) días. Lo expresado precedentemente no será aplicable al caso de aquellas actividades cuya realización, o no, conforme a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión, sea facultativa para la Sociedad Concesionaria.
2. Cuando tuviere lugar el abandono de las infraestructuras y su correspondiente prestación de servicio por parte de la Sociedad Concesionaria con o sin preaviso a la Administración Concedente.
3. Cuando se produjese un incumplimiento grave en las condiciones de prestación de actividades y/o servicios, que generase alarma pública o pusiere en riesgo la salud de los usuarios, y/o el entorno ambiental, no siendo dicha situación subsanada por la Sociedad Concesionaria tras el transcurso de un plazo de veinticuatro (24) horas contados a partir de la conminación respectiva efectuada por o en nombre de la Administración Concedente.
4. Cuando habiendo cometido el concesionario una falta calificada como muy grave, y aplicado la correspondiente sanción por parte de la Administración Concedente y ordenado una determinada conducta a la Sociedad Concesionaria a efectos de subsanar el incumplimiento, éste no procediere de conformidad a dicha orden dentro del plazo previsto para ello en la resolución respectiva de la Administración Concedente.
5. Cuando se produjese una situación de notoria insolvencia o quiebra de la Sociedad Concesionaria, o bien en caso de suspensión general del pago de sus correspondientes obligaciones a la Administración Concedente, una vez se haya agotado el procedimiento contractualmente estipulado al efecto.
6. Cuando se dispusieren respecto de la Sociedad Concesionaria sanciones que comprendan la suspensión de actividades por su parte.
7. Cuando existieren negativas injustificadas de la Sociedad Concesionaria a efectuar la

reversión de la Concesión tras la finalización de este Cartel y el Contrato de Concesión y cuando no fuere posible la reasunción de los servicios por la Administración Concedente o por otra entidad por cuenta de ésta por otras vías, de acuerdo a lo previsto en este Cartel y el Contrato de Concesión.

22.10.7 Designación del interventor

Ordenada la intervención por parte de la Administración Concedente, ésta procederá a designar y poner de inmediato en funciones a un Interventor, que desplazará de modo automático a las autoridades societarias y administrativas de la Sociedad Concesionaria, siendo su obligación principal restablecer y/o mantener la normal prestación de los servicios, y velar por el cumplimiento de este Cartel y el Contrato de Concesión.

Terminada la intervención, la Administración Concedente reintegrará el servicio a la Sociedad Concesionaria, si así correspondiere, debiendo proceder, el interventor, a realizar la correspondiente rendición de cuentas documentada de su gestión, dentro del plazo de los siguientes noventa (90) días. Toda objeción de la Sociedad Concesionaria a dicha rendición, se tramitará a través de los mecanismos de resolución de controversias previstos en este Cartel y el Contrato de Concesión.

22.10.8 Costos generados a partir de la intervención de la Concesión

Los costos que demandare la intervención serán de cuenta de la Sociedad Concesionaria, pudiendo hacerlos efectivos la Administración Concedente contra la garantía de cumplimiento, construcción o explotación, según corresponda, de contrato constituida por aquella, en caso de falta de pago en el plazo especificado para ello.

En cuanto al funcionamiento, el interventor deberá sujetar su gestión al presupuesto asignado; pudiendo incurrir en costos adicionales en los casos en que ello resultare razonablemente justificado, en atención al cumplimiento eficaz y eficiente de las obligaciones asumidas por la Sociedad Concesionaria. No podrá ordenar directamente inversiones, ni otras actuaciones que incrementen o disminuyan el patrimonio de la Concesión.

Para incurrir en estos costos adicionales, en su caso, se requerirá la autorización del adicional al presupuesto disponible, por parte de la Administración Concedente, previa propuesta razonada del interventor, que deberá hacerse responsable por ella en el acto de la liquidación de su gestión.

22.10.9 Alcance de la intervención de la concesión

La intervención podrá comprender la totalidad de los servicios de la Concesión o el ámbito particular de una omisión de servicios, según lo resuelva la Administración Concedente y corresponda en atención a las características del evento que da lugar a la intervención.

22.10.10 Duración de la intervención de la concesión

En ningún caso la intervención podrá prolongarse por más de un (1) año, desde su efectiva iniciación, salvo cuando por decisión judicial o arbitral, motivada por la existencia de litigio entre las partes, se deba mantener el período de intervención hasta el final de una fase o de la totalidad del procedimiento que se sigue. En los casos de intervención, la Administración Concedente podrá, bajo su responsabilidad, prestar los servicios objeto de intervención mediante la tercerización total o parcial con entidades públicas, privadas o público-privadas calificadas en orden a experiencia y solvencia técnica y patrimonial. La citada entidad será seleccionada a través del procedimiento competitivo que se considere más adecuado de acuerdo con las circunstancias del caso.

22.10.11 Intervención ante la quiebra de la Sociedad Concesionaria

En los casos de intervención por quiebra de la Sociedad Concesionaria, el interventor actuará hasta que se designe y asuma funciones la correspondiente Junta de Intervención, conforme a lo previsto en la legislación vigente en la materia.

CAPÍTULO 23

INFORMES

23.1 DISPOSICIONES GENERALES

1. El Concesionario se encuentra obligado a rendir los informes solicitados por la Administración Concedente en el presente Contrato y en los documentos que se integran al mismo y que tienen su origen en la ejecución y fiscalización del Proyecto. Esta sección resume los informes periódicos que debe remitir el Concesionario para permitirle a la Administración Concedente realizar su trabajo de fiscalización de la Concesión.
2. Las partes acuerdan que la Administración Concedente tiene derecho de solicitar la ampliación o aclaración del contenido de cualquiera de los informes y solicitar cualquier otro informe relacionado con la Concesión para cumplir con su potestad fiscalizadora.
3. El Concesionario deberá realizar las mediciones y los controles que estipulen el Contrato, debiendo responder en todo momento por la veracidad de la información. Permitirá el acceso de inspectores autorizados de la Administración Concedente y de la CGR al lugar en que se encuentre establecido el sistemas de control estadístico y operacional a fin de verificar y controlar los sistemas, los procesos y los resultados.
4. Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Concedente se reserva el derecho de efectuar, en forma independiente, cualquier medición que estime conveniente, para lo cual el Concesionario tendrá la obligación de prestar toda su colaboración.

Durante el periodo de transición, el Gerente de Proyecto, coordinará una reunión con el (los) representante (s) del Concesionario para definir el formato con el cual se deben presentar los informes solicitados en este capítulo o cualquier otro que se defina en el Contrato de Concesión.

23.2 NATURALEZA DE LOS INFORMES

Para todos los efectos, los informes que sean rendidos por el Concesionario se tienen como rendidos bajo la fe de juramento y se parte de la buena fe y veracidad de su contenido. Los mismos serán documentos públicos y podrán ser consultados por cualquier particular interesado o institución fiscalizadora del Estado costarricense.

23.3 REGISTRO DE INFORMES

Los informes presentados se agregarán al expediente administrativo.

23.4 CONTENIDO Y FORMATO DE LOS INFORMES

El Gerente de Proyecto deberá coordinar con representantes del Concesionario el contenido, la forma y el formato en que se requiere la información solicitada en este capítulo. Los acuerdos tomados serán consignados en una minuta que formará parte del contrato y tendrá carácter obligatorio para las partes.

23.5 INFORMES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

De conformidad con lo ofertado por el Concesionario y con lo que acuerde con la Administración Concedente, el Concesionario llevará un programa de control de costos y de avance del proyecto, desde el diseño, la construcción, las cantidades de materiales, los costos de instalación, tanto directos como indirectos, los subcontratos, hasta la puesta en operación. Esta información será revisada y aprobada por el Órgano Supervisor del proyecto y tiene importancia para la Administración Concedente en el eventual caso de una terminación anticipada del Contrato.

La elaboración de informes de avance de obra será una parte integral de los procedimientos del Proyecto.

Durante la ejecución del proyecto de construcción el concesionario deberá presentar los siguientes informes mensuales:

1. Informe mensual de avance en la construcción.
2. Informe mensual de actualización de bienes y derechos adquiridos por el concesionario.
3. Informe mensual de reclamos presentados por los usuarios.
4. Informe de gestión ambiental.
5. Informe de accidentes de trabajo y accidentes profesionales.

Estos informes deberán ser entregados dentro del plazo de diez (10) días naturales, una vez finalizado el mes respectivo.

El Concesionario garantizará al personal que designe la Administración Concedente libre acceso a los documentos del Proyecto, planos, memorias de cálculo, especificaciones, etc., relacionados con el proyecto y en general, a todos los antecedentes que sean necesarios para su labor de fiscalización y control del cumplimiento de las obligaciones emanadas del Contrato de Concesión.

23.5.1 Personal Clave

El concesionario deberá informar a la Gerencia del Proyecto sobre el personal clave en la etapa de construcción, en un plazo máximo de 5 días naturales después de emitida la orden de inicio y de forma inmediata cuando se produzca un cambio.

23.5.2 Estados Financieros

El concesionario deberá remitir a la Gerencia de proyecto los estados financieros, tres meses después de iniciadas las obras y al finalizar las mismas. Dentro de los 10 días naturales siguientes a la finalización del periodo.

23.6 INFORME FINAL DE OBRA

El Concesionario deberá elaborar el informe técnico final de obra. Su aprobación será necesaria para que la Administración Concedente, como parte de los requisitos previos, emita orden de inicio a la etapa de explotación de la obra.

23.7 INFORMES DURANTE LA ETAPA DE LA EXPLOTACIÓN

Durante la etapa de explotación, el Concesionario deberá emitir los siguientes informes:

23.7.1 Informes Mensuales

El Concesionario deberá entregar a la Administración Concedente, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, la información que se indica a continuación:

23.7.1.1 Flujo de tráfico de pasajeros en la Terminal

Por horario, determinando el tiempo de espera en el respectivo procesamiento del pasajero desde su arribo a la Terminal en ambos sentidos y cualquier otra información solicitada por la Administración Concedente o su Órgano Supervisor, o sugerida por el Concesionario.

La información deberá ser debidamente respaldada en medios magnéticos y de acuerdo con el formato que establezca la Administración a través de su Gerencia de Proyecto.

23.7.1.2 Informe Mensual de gestión y Operación de Servicios

Referido a todos los servicios que preste el concesionario con motivo de la Concesión.

23.7.1.3 Actualización de bienes y derechos adquiridos por el Concesionario

Bienes adquiridos a cualquier título y deberá aportar todos los documentos que respalden la adquisición de dichos bienes.

23.7.1.4 Informe de Enfermedades, accidentes de trabajo y emergencias acontecidas en el mes que informa

De no existir, así deberá indicarlo.

23.7.1.5 Reclamos de los Usuarios

Deberá indicar el nombre de quien reclama, la fecha, reclamo, respuesta del concesionario y medidas tomadas.

23.7.1.6 Concesión de áreas comerciales y subcontrataciones

Durante el mes que se informa.

Estos informes deberán ser presentados a la Administración Concedente en un plazo máximo de 10 naturales después de vencido el periodo que se informa.

23.7.2 **Informes Trimestrales**

23.7.2.1 Informes Estadísticos

El Concesionario deberá levantar un control estadístico del tráfico de pasajeros en la Terminal, realizando mediciones por horario, por sentido: entrada y salida de pasajeros, origen y destino de pasajeros, por aerolínea, por día de la semana y cualquier otra información relevante a su juicio o a solicitud de la Administración Concedente. Este conteo deberá ser realizado para las veinticuatro (24) horas del día y para cada mes del año, ininterrumpidamente, los que remitirá mensualmente a la Administración Concedente.

Para cualquier solicitud que realice el Concesionario que tenga como objeto o referencia la magnitud del tráfico, deberá fundamentar su petición con base en los conteos de control permanente del Tráfico de Pasajeros de la Terminal - Promedio Diario (TPD).

El conteo estadístico deberá coincidir con la recaudación generada a efecto de lograr un control cruzado de los datos.

23.7.2.2 Informes Financieros

Con indicación de costos de operación y mantenimiento.

Estos informes deberán ser presentados a la Administración concedente en un plazo máximo de diez (10) días naturales después de vencido el periodo.

23.7.2.3 Otros Informes

1. Informes sobre las operaciones aeroportuarias, el que incluirá la siguiente información:
 - a. Toda operación y trabajo de mantenimiento significativo llevados a cabo, haciendo referencia específica a cualquier requerimiento inusual o imprevisto y las razones de los mismos, como también cualquier operación y trabajo de mantenimiento de importancia contemplados para el siguiente Trimestre.
 - b. Datos de seguridad y accidentes, e información relativa a cualquier daño al medioambiente que se genere en la Terminal.
 - c. Todas las cantidades recibidas por los subcontratistas, operadores y administradores contratados por la Sociedad Concesionaria en relación con los subcontratos que se permiten de acuerdo al presente Cartel y el monto total cobrado por concepto de tarifas, cobros y cargos a los usuarios durante tal Trimestre.
2. El monto de valores facturados por los subcontratistas, operadores y administradores contratados por la Sociedad Concesionaria, en relación con los subcontratos que se permiten y el monto total facturado por concepto de precios, cobros y cargos a los clientes durante el respectivo trimestre; todo ello a efectos estadísticos.
3. Informe de las demás operaciones realizadas por la Sociedad Concesionaria que estuviere habilitada a realizar de conformidad con lo estipulado en el presente Cartel.

23.7.3 Informes Semestrales

El Concesionario entregará semestralmente al Gerente de Proyecto, la información estadística que a continuación se indica. El informe deberá ser presentado dentro de los treinta (30) primeros días del semestre siguiente al informado; éste contendrá al menos lo siguiente:

1. Cumplimiento del Plan de operación. Deberá adjuntar plano de áreas comerciales, indicando las concesionadas y el servicio que se presta.
2. Cumplimiento del Plan de Conservación y mantenimiento. Cumplimiento del cronograma de mantenimiento.
3. Cumplimiento del Plan de calidad.
4. Informe estadístico con indicación de Pasajeros procesados.
5. Costos de operación y mantenimiento, debidamente desglosados.
6. Personal de la Sociedad Concesionaria, directo e indirecto.

Además de un informe escrito, la información anterior deberá ser entregada en un medio magnético y con el formato que se acordará entre el Concesionario y la Administración a través de su órgano supervisor.

23.7.4 De la empresa auditora

El concesionario deberá informar a la Administración Concedente de la empresa auditora que auditará los Estados Financieros Anuales, al menos con tres meses de anticipación al cumplimiento del periodo anual.

23.7.5 Informes Anuales

23.7.5.1 De inversiones

Debe informar anualmente sobre las inversiones que ha realizado en el Proyecto, tanto en infraestructura como en equipos. El detalle de inversiones debe incluir amortizaciones (que a su vez debe coincidir con los montos reportados por el Concesionario al Ministerio de Hacienda), sustitución de equipos, desarrollo y ampliación de áreas concesionadas.

23.7.5.2 De seguimiento del Plan de Mantenimiento de la Infraestructura

El Concesionario deberá llevar el control del programa de mantenimiento de la infraestructura, de acuerdo con lo que especifiquen las Bases Técnicas del Contrato.

El informe sobre seguimiento del mantenimiento será presentado tanto en forma escrita como en un medio magnético en el formato que se determine.

Este documento deberá informar acerca del estado de conservación de la Terminal, según las instrucciones específicas dadas en las Bases Técnicas del Contrato.

La fecha de entrega de este informe será a más tardar el 31 de enero del año siguiente al informado.

23.7.5.3 De operación

Será obligación del Concesionario presentar ante la Administración Concedente, a más tardar el treinta y uno de enero de cada año, un informe que incluirá el reporte del volumen de tráfico de pasajeros de la Terminal, en ambos sentidos, estadísticas levantadas y sus ingresos mensuales por concepto de cobro de tarifa del año inmediato anterior, certificados por auditores externos, acompañados de los respectivos reportes automáticos de flujo de tráfico de pasajeros.

La Administración Concedente revisará y aprobará el informe. El Concesionario estará obligado a entregar oportunamente todos los antecedentes adicionales que la Administración Concedente requiera para efectuar la revisión citada. Esta información se utilizará para efectos de aplicar Ingresos Mínimos Garantizados y cualquier otro de los mecanismos previstos en las Bases Económicas del Contrato, que requiera de esta información, incluyendo los pagos por fiscalización y otros cánones.

23.7.5.4 Estados Financieros

El concesionario se obliga a entregar a la Administración concedente la información financiera y contable necesaria para demostrar su cumplimiento con los requisitos de financiamiento de este contrato.

El concesionario deberá entregar los Estados Financieros auditados por auditores externos, con al menos Balance General y Estado de Resultados, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad. En las notas de los Estados Financieros deberá indicarse:

1. Costos de operación y costos de mantenimiento

2. Costos de financiamiento, indicando el tipo de deuda, moneda, plazo, tasas de interés, amortización, pagos comprometidos, nombre y domicilio de los acreedores, aporte de garantías y estados de reserva.
3. Aportes patrimoniales efectivamente realizados y el monto de la inversión total realizada al momento en que se emite el informe.

23.7.5.5 Plan de Seguridad Aeroportuaria y Plan de Atención de Emergencias

Será obligación del concesionario presentar a la Administración Concedente, a más tardar el treinta y uno de enero de cada año, una actualización de los planes de seguridad aeroportuaria y atención de emergencias.

Para la revisión y aprobación de estos planes, la Administración Concedente contará con un plazo de treinta días hábiles y en este plazo el Concesionario se encuentra obligado a remitir cualquier información de respaldo o adicional que considere necesaria la Administración para la revisión de estos planes. Una vez hecha la revisión de estos planes, en caso de aprobarlos la Administración así lo comunicará al Concesionario o bien, hará las observaciones que considere oportunas y su aprobación será sujeta a la inclusión de las observaciones en los planes según sea el caso.

El plazo para la entrega de los informes anuales será de 60 días naturales después de cumplido el periodo.

El concesionario pondrá a disposición de la Administración Concedente, en caso de que ésta así lo solicite, los comprobantes y documentos de respaldo a los informes antes citados.

23.7.5.6 Otros Informes

Asimismo, anualmente y dentro del primer trimestre, la Sociedad Concesionaria deberá remitir los siguientes informes:

1. Estudio de Impacto Ambiental, dentro de los 120 días posteriores a la aprobación del Contrato de Concesión.
2. Informe Ambiental.
3. Programa de higiene y seguridad industrial y su manual de aplicación actualizado.
4. Inventario actualizado de los bienes que integran la Concesión.
5. El detalle de las pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por la Sociedad Concesionaria.

6. Estado de garantía de cumplimiento de contrato constituida.
7. La nómina de sus accionistas, representantes legales, directores (en caso de existir dicho órgano) y principales funcionarios con indicación de sus cargos.

23.7.6 Informes excepcionales

La Sociedad Concesionaria proporcionará a su ocurrencia los siguientes informes:

1. Hallazgos de restos arqueológicos o históricos, inmediatamente luego de ocurridos.
2. Cualquier evento que haya causado un impacto negativo y trascendente en el medioambiente, dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de su ocurrencia.
3. Cualquier otra situación, proceso legal, evento o hecho que pudiere afectar o incidir negativamente en el normal desenvolvimiento de la Concesión, versando sobre el Contrato, bienes muebles o instalaciones que la conforman, bienes comunes y cualquier aporte de infraestructura y los servicios brindados dentro de la misma.
4. Cualquier rechazo o amenaza de rechazo a conceder, renovar o extender cualquier autorización o aprobación administrativa o cualquier acción pendiente o que amenace revocar o que pudiera afectar adversamente el otorgamiento, renovación o extensión de cualquiera autorización o aprobación respecto a la Terminal o los servicios.
5. El perfeccionamiento de operaciones financieras o dinerarias de cualquier índole por parte de la Sociedad Concesionaria, para solventar las obras e inversiones de la Concesión.
6. La constitución de gravámenes sobre bienes o activos de titularidad de la Sociedad Concesionaria, que no se encuentren afectados directamente a la Concesión.
7. Dentro de los quince (15) días posteriores al vencimiento de cada póliza de seguro, la contratación de la nueva póliza o la renovación pertinente, adjuntando copia auténtica de aquella y del correspondiente recibo de pago.
8. La ocurrencia del cualquier siniestro en la Concesión o incidente que pudiera permitir a cualquier persona presentar una.
9. Cualquier acto o hecho relevante en relación con el estatuto, conformación o condiciones de desempeño, decisión o solvencia de la Sociedad Concesionaria dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes al acaecimiento del mismo.
10. Cualquier variación producida en la titularidad de las acciones emitidas por la Sociedad Concesionaria, dentro del plazo de ocho (8) días siguientes a la fecha en que ha tenido lugar el hecho correspondiente.

23.8 INFORMES ADICIONALES

La Administración Concedente se reserva el derecho de solicitar cualquier informe adicional a los aquí detallados, o de variar su frecuencia, cuando lo justifique debidamente y la consecución del fin público así lo amerite.

El Concesionario está obligado a cumplir con la presentación de dichos informes adicionales, dentro del plazo y bajo las condiciones y términos que, en forma razonable, solicite la Administración Concedente.

La Sociedad Concesionaria también deberá implementar los controles y medidas, y deberá reunir la información y estadísticas que sean razonablemente necesarias para cumplir con las obligaciones aquí estipuladas y será responsable por la exactitud de cualquier información que se entregue a la Administración Concedente o a cualquier otra persona en relación con las obligaciones del Concesionario que se contienen en el presente Cartel y el Contrato de Concesión.

CAPÍTULO 24

Se eliminó en su totalidad este capítulo, lo relacionado se incluye en el capítulo 22.

CAPÍTULO 25

RÉGIMEN GENERAL DE LAS GARANTÍAS

25.1 RÉGIMEN GENERAL DE LAS GARANTÍAS

En garantía del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, el Concesionario deberá constituir y mantener las garantías exigidas por la LCOP y el RCOP, las que deberán conformarse a lo establecido en este Contrato y el Cartel de Licitación y siempre deberán ser suficientes, según los términos del Cartel y del Contrato, para garantizar el interés tutelado por las mismas.

Las referidas garantías constituidas a favor de la Administración Concedente deberán ser firmes, irrevocables, incondicionales, de cobro inmediato, ejecutables total o parcialmente a simple requerimiento de la Administración Concedente, debiendo constar claramente en el texto de las mismas dichos extremos para que se consideren válidas. Las garantías no deberán estar sujetas a trámites administrativos, y serán incompensables con eventuales créditos que alegue en su favor el Concesionario, cualquiera fuera su causa.

El valor de las garantías antes dichas será inembargable, e inejecutable por terceros, ajenos a la Administración Concedente.

25.2 MECANISMOS Y REQUISITOS PARA RENDIR LAS GARANTÍAS

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

Las garantías podrán además ser extendidas por bancos internacionales de primer orden, según el reconocimiento que hace el Banco Central de Costa Rica, cuando cuenten con un corresponsal autorizado en el país, siempre y cuando sean emitidas de acuerdo con la legislación costarricense y sean ejecutables en caso de ser necesario.

25.3 MONEDA Y AJUSTE DE LAS GARANTÍAS

Las garantías deberán rendirse en dólares de los Estados Unidos de América, o en su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio de venta del dólar de los Estados Unidos de

América de referencia diario publicado por el BCCR del día anterior de la presentación de la garantía. Queda facultada la Administración Concedente para exigir a los oferentes, al Adjudicatario o al Concesionario ajustar los montos de las garantías cuando ocurran variaciones en el tipo de cambio de venta del dólar antes indicado o en el entorno económico que desmejoren la cobertura que se persigue con dichos instrumentos. En el caso de negativa del oferente a efectuar dicho ajuste, la Administración Concedente podrá proceder a la ejecución de la garantía.

25.4 ESTIMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GARANTÍA

Los bonos y certificados se recibirán por su valor de mercado y deberán acompañarse de una estimación efectuada por un operador de alguna de las bolsas de valores legalmente reconocidas. Para el caso de la Garantía de Participación, se exceptúa de la obligación de presentar esta estimación en caso de que la misma sea rendida mediante certificados de depósito a plazo emitidos por los Bancos estatales de Costa Rica, cuyo vencimiento ocurra dentro del mes siguiente al plazo máximo exigido en las reglas del concurso para la vigencia de dicha garantía.

25.5 INTERESES GENERADOS POR LAS GARANTÍAS

No se reconocerán intereses por las garantías mantenidas en depósito por la Administración Concedente; sin embargo, los que devenguen los títulos hasta el momento en que se ejecuten, pertenecen a su legítimo dueño o a su depositante.

25.6 VIGENCIA Y RENOVACIÓN DE LAS GARANTÍAS

El Concesionario queda obligado a mantener las características y vigencia de las garantías exigidas en el Cartel de Licitación y en este Contrato por todo el plazo en que las mismas son exigidas.

Prevenido el Concesionario, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación, de la necesidad de prorrogar la vigencia de la garantía por vencer, y este no atendiera la prevención, la Administración estará facultada para proceder a la ejecución un día hábil antes de su vencimiento, si no está acreditado formalmente que el Concesionario ha renovado la vigencia de la garantía que se trate o no lo ha hecho de conformidad con los términos del Contrato y la legislación costarricense.

La comunicación de la Administración Concedente podrá ser hecha por medio de fax o correo electrónico, en cuyo caso se tendrá por bien hecha si la misma se hace a la dirección establecida por el oferente en su oferta o el Concesionario en el Contrato.

Las anteriores previsiones de esta cláusula no relevarán bajo ningún concepto la obligación del Adjudicatario o del Concesionario de mantener vigente la garantía o garantías que se trate. En virtud de ello, la Administración tendrá derecho de ejecutar la garantía un día antes de su vencimiento si el Adjudicatario o el Concesionario no la ha renovado, independientemente de que la Administración le haya prevenido. En caso de que ello se produzca, la Administración reintegrará al Adjudicatario o al Concesionario el monto de la garantía, tan pronto se le haya comunicado que se ha rendido una nueva garantía, y no se hayan causado daños y perjuicios a la Administración que deban ser indemnizados.

Si la Administración Concedente y el Concesionario no se hubieren percatado del vencimiento de alguna de las garantías exigidas, tan pronto como la Administración Concedente, o la Contraloría General de la República, advierta tal circunstancia, prevendrá al Concesionario o Adjudicatario para que en el término de tres (3) días proceda a su restablecimiento.

25.7 SUSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

La Administración Concedente podrá aceptar la sustitución de las garantías siempre y cuando se cubran los supuestos previstos al momento de fijarla, no quede en ningún momento descubierta la Administración y no se cause ningún perjuicio a la Administración.

25.8 USO DE LAS GARANTÍAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

La Administración Concedente tiene prohibido el uso o disposición de las garantías que se encuentren vigentes para otro fin que no sea el previsto en el ordenamiento jurídico y este Contrato.

25.9 EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

25.9.1 Derecho de ejecución de las garantías

Las obligaciones del oferente, Adjudicatario y Concesionario, en cada una de las etapas deberán estar siempre garantizadas con la garantía que corresponda según la etapa del proyecto en que se encuentre.

Procederá la ejecución, total o parcial, de cualquiera de las garantías exigidas en el Cartel de Licitación y en este Contrato cuando se incumplan las formas, los montos, los plazos y las demás condiciones para las cuales fueron establecidas. Asimismo procederá la ejecución de las garantías en los casos establecidos en el Cartel y en el Contrato, así como en los casos de incumplimiento en la etapa de ejecución contractual que no esté sancionado con una cláusula penal y el Concesionario no cancele a tiempo los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, luego de que una resolución firme en vía administrativa así lo determine. La Administración podrá suspender la ejecución de la garantía hasta tanto se resuelva el asunto en la vía arbitral, si la ejecución pudiese ocasionar daños y perjuicios de difícil o imposible reparación para el Adjudicatario o el Concesionario, y en el tanto ello no lesione de forma irreparable o de difícil reparación a la Administración Concedente o al interés público pretendido con el proyecto.

Las garantías se ejecutarán y liquidarán hasta por el monto requerido para resarcir a la Administración Concedente por los daños y perjuicios acreditados e imputables al Concesionario, salvo en el caso de la Garantía de Participación o de la Garantía de Construcción definida para la etapa previa a la Orden de Inicio, la cual se aplicará como indemnización única por el incumplimiento del Concesionario que no compareciere a formalizar el contrato en los términos previstos en el cartel o que no permitiere otorgar la Orden de Inicio de conformidad con los términos de este Contrato.

En caso de incumplimiento a las Condiciones Precedentes a la Orden de Inicio por parte del Concesionario que impliquen la resolución de la Concesión y la ejecución de la Garantía de Construcción definida para la etapa previa a la Orden de Inicio y para efectos de acelerar el proceso de readjudicación de la licitación, de conformidad con los términos del Cartel y este Contrato, y si el Concesionario se allana y acepta el incumplimiento comunicado mediante acto debidamente razonado por la Administración sin que lo recurra en sede administrativa, judicial o arbitral, de forma que facilite a la Administración cumplir con el interés público pretendido por el proyecto y readjudicar en el menor tiempo posible el Contrato, siguiendo los procedimientos de la LCOP y del Cartel, la Administración hará un descuento de dos puntos porcentuales de la Garantía de Construcción definida para la etapa previa a la Orden de Inicio.

En el caso de las otras garantías, la Administración Concedente podrá perseguir al Concesionario por los daños y perjuicios que no alcancen a cubrir esas otras garantías.

25.9.2 Procedimiento de ejecución de las garantías

Salvo lo establecido en la cláusula 25.6 anterior, cuando la ejecución obedezca a la falta de renovación de la vigencia de las garantías, para la ejecución de cualquiera de las garantías, será necesario una resolución de la Administración Concedente debidamente razonada y fundamentada previa audiencia de al menos cinco (5) días hábiles al Adjudicatario o al Concesionario, según se trate, para que éste exponga sus alegatos y pruebas de descargo.

En caso de que la ejecución de la garantía obedezca a la resolución del Contrato, la Administración Concedente podrá hacer efectivas las garantías de que disponga, una vez firme la declaratoria de resolución.

En los demás casos, las garantías serán ejecutadas, total o parcialmente, según el procedimiento establecido en el artículo 41 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

25.9.3 Uso del producto de la garantía en caso de resolución contractual

Cuando la Administración ejecute la garantía que se trate, una vez firme la declaratoria de resolución contractual, el producto de la garantía será destinado por la Administración, en primer término, a que el Concesionario cancele a los acreedores a través de la indemnización que le corresponda de conformidad con los términos de este Contrato.

25.10 DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS CON LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Sin perjuicio de lo dispuesto en otras secciones de este Capítulo, con carácter general las garantías vigentes al momento de la extinción del Contrato únicamente serán devueltas al Concesionario dentro del plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya acreditado que el Concesionario ha cumplido con todas las obligaciones contraídas con la Administración Concedente independientemente de la forma en que se haya extinguido la Concesión.

25.11 GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN

La Sociedad Concesionaria, antes de suscribir el Contrato, rindió una garantía de construcción, para garantizar sus obligaciones desde el momento de la suscripción del Contrato hasta la emisión de la Orden de Inicio de la construcción, por un monto que corresponde al 5% de la estimación del valor presente de los costos de construcción, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 9.5.3.1 del Cartel de Licitación.

Como condición precedente a la Orden de Inicio de la construcción, el Concesionario se obliga a rendir una garantía de construcción por un monto correspondiente a un 10% de la estimación del valor presente de los costos de construcción. La vigencia de la garantía de construcción, debe cubrir el plazo total estimado para la construcción. El Concesionario se obliga a prorrogar la vigencia de la garantía si existiere alguna prórroga o atraso en el plazo respectivo.

Una vez completada la construcción y autorizada la correspondiente recepción definitiva por parte de la Administración Concedente, ésta autorizará sustituir la Garantía de Construcción por la Garantía de Explotación.

Si la Administración se viere obligada a ejecutar anticipadamente la Garantía de Construcción definida para la etapa posterior a la Orden de Inicio y no necesariamente a resolver el Contrato, el Concesionario deberá rendir una nueva garantía por el mismo monto, de forma tal que el Contrato de Concesión quede garantizado en todo momento, hasta finalizada la construcción de las obras y recibidas a satisfacción por la Administración Concedente.

25.12 GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN

Una vez finalizada la construcción del proyecto y de previo a que se dé la Orden de Inicio para la Explotación de la Concesión y la consecuente operación de la terminal, deberá el Concesionario depositar una Garantía de Explotación cuyo monto corresponderá a un 5% del Valor Actual Neto del Contrato de Concesión calculado a partir del momento de inicio de la explotación, porcentaje que se encuentra dentro del rango previsto en el artículo 43 del RCOP.

El plazo de la garantía de explotación, será por todo el plazo que reste de vigencia del Contrato de Concesión hasta por un año adicional a su terminación, debiendo renovarse si existiere alguna prórroga a la misma. Por justificaciones financieras, la Administración Concedente podrá autorizar que la vigencia de dicha garantía se emita por períodos de tiempo menor, siempre y cuando no sean inferiores a tres (3) años, en el entendido de que si el Concesionario no ha renovado la vigencia de la Garantía de Explotación se seguirán los procedimientos descritos en la cláusula 25.6 anterior.

Si la Administración se viere obligada a ejecutar anticipadamente la Garantía de Explotación y no necesariamente a resolver el Contrato, el Concesionario deberá rendir una nueva por el mismo monto, de suerte que el Contrato de Concesión quede garantizado en todo momento hasta su finalización. La falta de constitución y mantenimiento de la Garantía de Explotación en tiempo y forma por parte del Concesionario, se considerará falta grave.

25.13 GARANTÍAS AMBIENTALES

El Concesionario debe rendir dos garantías ambientales:

1. La Garantía Ambiental de Cumplimiento para la Etapa de Construcción: Esta garantía la deberá constituir el Concesionario, como requisito previo a la formalización del Contrato. La Garantía Ambiental de Cumplimiento de previo a la Etapa de Construcción es de

CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS DOLARES EXACTOS (US\$107.800,00), de conformidad con la resolución 1505-2007-SETENA del 20 de julio de 2007.

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

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

Las garantías ambientales deberán ser rendidas por la Sociedad Concesionaria según lo establecido en el artículo 30 del Decreto Ejecutivo 25705-MINAE, Reglamento de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y sus reformas.

CAPÍTULO 26

ASPECTOS FISCALES

26.1 BENEFICIOS TRIBUTARIOS DEL CONCESIONARIO

El Concesionario tendrá derecho a acogerse a los beneficios tributarios dispuestos en el artículo 44 y 45 de la LCOP y sus reformas, los cuales, para el caso del artículo 44 antes citado solo podrán referirse a hechos generadores relacionados directamente con la Concesión que se otorgue.

En caso de determinarse la aplicación de nuevos tributos que recaigan en forma directa sobre el Concesionario, éste tendrá derecho a requerir a la Administración Concedente la nivelación o restablecimiento de la ecuación económico – financiera del Contrato por dicha causa, en los términos previstos en el presente Contrato. La misma situación será aplicable, a la inversa, en caso de que se produjeran situaciones de:

1. Supresión de tributos aplicables a la actividad del Concesionario,
2. Disminución legal/reglamentaria de las alícuotas a aplicar respecto de determinados tributos que graven la actividad del Concesionario y,
3. Cualquier situación tributaria que produzca los efectos antes mencionados a favor del Concesionario.

26.2 PLAZO DE LOS BENEFICIOS TRIBUTARIOS

El plazo de duración de los beneficios tributarios corresponderá al mismo de la vigencia de la Concesión.

26.3 TRÁMITE DE LAS EXONERACIONES

El Concesionario deberá presentar todas las solicitudes de exoneración a que tiene derecho, de conformidad con el artículo 44 y sus reformas de la LCOP, su Reglamento y cualquier otra disposición que se establezca legalmente para estos efectos. Tanto la Administración Concedente como el Concesionario y los subcontratistas, deberán respetar los términos y obligaciones establecidas en la Ley, en el Reglamento antes dicho y en los lineamientos que con base en los mismos dicte el Ministerio de Hacienda. Con la presentación de su oferta, el Concesionario debe cumplir con lo siguiente.

26.3.1 Lista de bienes a exonerar

La lista general de los vehículos, maquinaria y equipo a exonerar que fuera presentada por el Concesionario como condición previa a la Orden de Inicio, formará parte de este Contrato. La Administración Concedente autorizará la exoneración si comprueba que efectivamente se refiere a hechos generadores directamente relacionados con la Concesión.

26.3.2 Cambios en la lista de bienes a ser exonerados

Dada la naturaleza de los Contratos de Concesión y el nivel de detalle que el Cartel de Licitación suministra a los oferentes, la lista de vehículos, equipo y maquinaria en mención que presentare el Concesionario como condición precedente a la Orden de Inicio, podrá ser modificada, reducida o ampliada durante la ejecución de la obra, cuando el Concesionario así lo solicite y si así se justifica debidamente a juicio del Gerente del Proyecto de conformidad con las reglas establecidas por la LCOP y su Reglamento y los aprueba el Ministerio de Hacienda.

26.3.3 Solicitud de Exoneración

No obstante la inclusión de la lista de bienes a ser exonerados como Anexo al Contrato, el Concesionario deberá justificar cada caso cuyo trámite de exoneración solicite.

Será el Gerente de Proyecto quien reciba, en primer término, la solicitud para exoneración la cual deberá presentarse en el formulario establecido para estos efectos por la Dirección General de Hacienda. No se admitirá ningún trámite que carezca de la documentación necesaria que legalmente soliciten las órganos públicos competentes.

Verificado que la solicitud de exoneración cumple con todos los requisitos legales y contractuales, así lo manifestará mediante oficio que dirigirá a la Secretaría Técnica del CNC, al que acompañará toda la documentación. La Secretaría Técnica dispondrá de un plazo de diez (10) días hábiles para rechazar la solicitud por motivos debidamente justificados o para remitir la solicitud de exoneración con su aprobación al Departamento de Exenciones del Ministerio de Hacienda el cual, junto con el resto de la información aportada por el Concesionario, le será entregado a éste último para que realice el trámite ante el Departamento de Exenciones del Ministerio de Hacienda. Para estos efectos el Concesionario deberá aportar la documentación requerida por dicho Departamento.

El Departamento de Exenciones, una vez analizada la totalidad de la documentación remitida, autoriza o no, finalmente la nota de exención. En caso de rechazo, indicará por escrito las razones técnicas y jurídicas que imposibiliten el otorgamiento de la exoneración. En caso de autorización se seguirán los procedimientos administrativos establecidos para esos efectos.

26.3.4 Recurso contra el rechazo de solicitudes de exoneración

En caso de que la Administración Concedente rechace la solicitud de exoneración, el Concesionario únicamente podrá interponer el recurso de revocatoria con apelación en subsidio, ya sea ante el CNC o el CETAC, según la etapa que corresponda. En el caso de que el rechazo se produzca en el Ministerio de Hacienda, el Concesionario deberá seguir los procedimientos administrativos vigentes para dicho Ministerio para solicitar la revocación del rechazo, en caso de que el Concesionario considere que le asiste el derecho para ello. La Administración Concedente no es responsable frente al Concesionario de lo que legalmente resuelva el Ministerio de Hacienda.

26.3.5 Permanencia de los bienes exonerados

El Concesionario se obliga a que el equipo y maquinaria exonerada permanezca en el sitio del Proyecto, así como que dichos bienes y los vehículos exonerados efectivamente se utilicen exclusivamente en la ejecución del Contrato, y deberán circular portando la leyenda, las placas o códigos indicados por el ordenamiento jurídico. El Órgano o Unidad de Control verificará continuamente el cumplimiento de esta disposición, así como de las demás obligaciones que el Concesionario asume de conformidad con este Contrato, la LCOP y su RCOP.

26.3.6 Incumplimiento del Concesionario

En todo caso en que el Concesionario incumpliera, omitiera, retrasare, o se abstuviera de acatar oportunamente las disposiciones de este Contrato, la LCOP y su RCOP, así como cualquier otra disposición aplicable a los bienes exonerados por el ordenamiento jurídico, se aplicarán los procedimientos y las sanciones que el ordenamiento jurídico vigente establezca al efecto. En estos términos, el eventual incumplimiento del Concesionario se considerará, para efectos del presente Cartel, como falta grave.

26.4 CONTABILIZACIÓN DE LAS INVERSIONES PARA EFECTOS TRIBUTARIOS

Las inversiones que el Concesionario lleve a cabo efectivamente como parte del objeto de la Concesión y que se refieran a trabajos de construcción del proyecto, podrán ser contabilizadas para efectos tributarios, mediante la aplicación de una depreciación lineal, durante el término del Contrato de Concesión o por depreciación acelerada, que podrá efectuarse en un tercio del plazo de explotación. Asimismo, el Concesionario podrá reevaluar anualmente estos activos.

Para tales efectos, deberá utilizar los índices de precios elaborados por la Cámara Costarricense de la Construcción.

26.5 PAGO DE IMPUESTOS

Aparte de los beneficios tributarios establecidos anteriormente con fundamento en la LCOP y los que en el futuro el Estado costarricense podría establecer, la actividad desarrollada por el Concesionario estará sujeta al régimen tributario general aplicable en Costa Rica, comprendiendo los tributos actuales y los que en el futuro se establecieren sobre la misma, sean de carácter nacional, o municipal, cualquiera fuere el órgano recaudador del tributo.

Será de la absoluta y exclusiva responsabilidad del Concesionario el conocimiento y pago de todos aquellos impuestos, tasas o contribuciones que gravan al sujeto o al objeto de las prestaciones y/o actividades a su cargo.

Cualquier Impuesto, retención o gravamen que afecte a los pagos del Concesionario para con la Administración Concedente que se establecen en el presente Contrato, será de cargo del Concesionario.

CAPÍTULO 27

SEGUROS

27.1 SEGUROS QUE EL CONCESIONARIO ESTÁ OBLIGADO A TOMAR

El Concesionario, bajo su exclusivo costo, suscribirá y mantendrá las pólizas de seguros en los montos, en los términos y durante los períodos dispuestos en este Capítulo. Nada en los términos del Contrato impide que el Concesionario, por su propia cuenta, procure coberturas adicionales u otras pólizas de seguros adicionales a las aquí establecidas.

27.1.1 Seguro de Todo Riesgo de Construcción y Montaje

Previo a recibir la Orden de Inicio, el Concesionario deberá hacer entrega a la Administración Concedente de una póliza de Seguro de Todo Riesgo de Construcción y Montaje, por el valor total de las obras y además, deberá incluir la cobertura de Responsabilidad Civil por daños a terceros durante la Etapa de Construcción. El Concesionario deberá entregar esta póliza para asegurar la construcción por el valor total del Proyecto.

Esta póliza deberá mantenerse vigente hasta que concluya la Etapa de Construcción que se trate y constituirse nuevamente cada vez que el Concesionario requiera hacer obras de construcción y por el plazo de ejecución de las mismas. Las pólizas deberán mantenerse por un periodo adicional de doce (12) meses después de finalizadas las obras. Los costos por la prórroga de esta póliza en caso que se requiera y la constitución de nuevas pólizas serán asumidos por el Concesionario.

Esta póliza deberá contener como mínimo las siguientes coberturas especiales:

1. Cobertura Básica de Todo Riesgo con un Límite Asegurado a primera Pérdida igual al monto de la Pérdida Máxima (PML) calculada para el Proyecto en su totalidad.
2. Cobertura para riesgos catastróficos (temblor, terremoto, inundación, deslizamientos, huracán, ciclón, erupción volcánica, huelga, motín y conmoción civil, remoción de escombros, etc...), por el valor del contrato en dólares de los Estados Unidos de América.
3. Propiedades Adyacentes deberá ser por un monto mínimo del 25% del valor total de la obra.
4. Remoción de Escombros con un mínimo de 10 % del valor de la obra.
5. Responsabilidad civil por daños a terceros (personas y propiedades) con un monto mínimo de un 35% del valor total de las obras, quedando obligado el concesionario a la

reinstalación del monto inicial asegurado en caso de utilizarse el seguro por daños causados a terceras personas o sus propiedades.

6. Límite único combinado.

Esta póliza deberá incluir un deducible máximo del 2% del valor total de la obra y debe ser suscrito con base en el valor de reposición de la obra y debe establecer un mecanismo de ajuste de valores.

El beneficiario de esta póliza será la Administración Concedente y las indemnizaciones que de ella se obtengan se depositarán y se destinarán de conformidad con las reglas establecidas en este Capítulo (FORMULARIO 17 del anexo 1).

27.1.2 Seguros de Todo Riesgo para Obras Terminadas

Una vez finalizado el proceso de construcción, la obra construida por el Concesionario debe estar cubierta en esta póliza de Todo Riesgo para Obras Existentes, cuyo monto asegurado debe ser igual al valor total de la obra terminada.

El cálculo de los montos correspondientes a las obras en construcción se establecerá con base en el presupuesto de obra del Concesionario.

El monto asegurado en el Seguro de Todo Riesgo para las Obras Existentes en la Etapa de Explotación, se basará en los valores de reposición de las obras, expresados en unidades reajustables. En ningún caso se aceptarán estimaciones de pérdidas máximas en las contrataciones de los seguros, que consideren valores residuales o depreciados de la obra.

El valor de reposición de la infraestructura existente deberá ser calificado por medio de un avalúo realizado por el ente asegurador o un tercero debidamente calificado para tal efecto y aceptado por el ente asegurador, siendo responsabilidad del Concesionario que este avalúo se realice y que se presente para la no objeción de la Administración Concedente.

Este seguro tendrá que incluir un deducible máximo del 2% del valor total de la obra.

Será responsabilidad del Concesionario mantener vigente el Seguro de Todo Riesgo para Obras Existentes durante todo tiempo que dure la Concesión y los costos de cada prórroga serán asumidos en su totalidad por el concesionario (FORMULARIO 18 del anexo 1).

27.1.3 Seguros de responsabilidad civil por daños a terceros

El Concesionario suscribirá, presentará a la Administración Concedente y mantendrá durante todo el plazo de la Concesión y a partir de la Orden de Inicio para la explotación, una póliza de Responsabilidad Civil por un monto mínimo del 35% del valor total de las obras terminadas, en dólares de los Estados Unidos de América, con un deducible máximo del 10% por evento. Los montos de estos seguros pueden ser aportados con una sola póliza o con la combinación de una póliza básica y de una póliza tipo sombrilla.

Esta póliza cubrirá la Responsabilidad Civil en que pueda incurrir el Concesionario, desde el momento de recibir la Orden de Inicio para la explotación de los servicios concesionados, es decir, durante la Etapa de Explotación y cubrirá las eventuales indemnizaciones que el Concesionario o la Administración Concedente se encontrasen obligados a pagar por daños que con motivo de la posesión u operación de la obra, sufran terceros en sus bienes y/o en sus personas y que hubiesen acontecido dentro del área de Concesión.

En caso de utilizarse la póliza para indemnizar cualquier daño sufrido por terceros en sus bienes o sus personas, el concesionario deberá reinstalar el monto inicial asegurado.

Dicha póliza podrá contratarse en forma anual o en períodos mayores, debiendo acreditarse su renovación sesenta (60) días naturales antes de la expiración de la anterior. Los costos de renovación de dichas pólizas serán en su totalidad responsabilidad del concesionario (FORMULARIO 19 del anexo 1).

27.2 RENOVACIÓN AUTOMÁTICA E IMPOSIBILIDAD DE CANCELAR LA PÓLIZA

Las pólizas exigidas por la Administración Concedente en este Capítulo deberán contener obligatoriamente, en forma explícita cláusulas de renovación automática, y de imposibilidad de cancelar o dar término al seguro por parte del Concesionario sin la aprobación por escrito de la Administración Concedente. Esto con el propósito de garantizar cobertura continua durante la vigencia del Contrato.

Las pólizas de seguros deben contener una cláusula que obligue al asegurador a notificar por escrito a la Administración Concedente, dentro de un plazo máximo de cinco (5) días previos a la fecha de vencimiento de dichas pólizas, que el Concesionario no ha pagado las primas correspondientes.

27.3 CLÁUSULA DE NO-INVALIDEZ

Las pólizas incluirán una cláusula en donde se establecerá que aquellas no se invalidarán respecto de los derechos o intereses de una parte asegurada que no haya tratado de evitar directa o indirectamente o cumplir con alguna de las obligaciones relativas a la póliza por medio de acciones, omisiones, negligencia u errores cometidos por la otra parte asegurada nombrada (si ocurriera ya sea antes o después de la emisión de la póliza), incluyendo, sin limitación, que una parte asegurada dejará de revelar alguna actividad, circunstancia, u ocurrencia, la falsedad de otro asegurado, alguna violación o incumplimiento de parte de otro asegurado en lo que respecta a alguna condición, garantía, o estipulación contenida en la póliza, tal que dicho acto, negligencia, error u omisión pueda, si en algún momento se revelara, haber afectado alguna decisión de parte de los aseguradores con relación a la adjudicación de la póliza, o alguna decisión sobre el término o los términos en relación con la póliza en cuestión.

27.4 PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE PÓLIZAS

El Adjudicatario deberá presentar a la Administración Concedente, dentro de los sesenta días (60) siguientes a la firmeza del acto de adjudicación, los proyectos preliminares de todas las pólizas de seguro mas los antecedentes técnicos que las respaldan, que deberán contener como mínimo las condiciones generales y particulares del seguro, sus coberturas de riesgo, las estimaciones de pérdidas máximas estimadas de la obra (PML), etc. Los montos de estas pérdidas (PML) deben ser calculadas por la entidad aseguradora o por un tercero de la aceptación de la entidad aseguradora y no objetados por la Administración Concedente. El monto o porcentaje del PML, será tomado como base para determinar el monto asegurado a Primera Pérdida en los seguros de Todo Riesgo de Construcción y de Todo Riesgo para Obras Existentes, que incluirá en su momento las obras terminadas. El monto a Primera Pérdida en ningún caso podrá ser inferior al veinticinco por ciento (25%) del valor total de reposición de las obras del proyecto. La Administración Concedente deberá pronunciarse sobre la no objeción del proyecto de las pólizas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a partir de su presentación por parte del Concesionario. En caso de que objete los proyectos o algunos de los proyectos de pólizas, deberá fundamentar las razones por escrito con base en lo establecido en el Contrato y el concesionario deberá corregir o modificar en lo que corresponde las pólizas en un plazo máximo de 10 días hábiles.

La Administración Concedente podrá objetar la presentación de las pólizas suscritas por el Concesionario que difieran de los proyectos presentados por el Concesionario y no objetados en su momento por la Administración Concedente.

27.5 PAGO DE DEDUCIBLES

Será responsabilidad exclusiva del Concesionario el pago de los deducibles de cada una de las pólizas de seguros antes descritas.

27.6 DESTINO DE LAS INDEMNIZACIONES

El beneficiario de las indemnizaciones de las pólizas de seguros exigidas en el Contrato será el CETAC, quien contractualmente se obliga a disponer, como primera prioridad, el producto de las indemnizaciones para la reconstrucción o reparación de las obras afectadas por medio del Concesionario, con el fin de restablecer las operaciones y los servicios de la Concesión, de modo que el Concesionario pueda continuar prestando los servicios. En el caso de que un evento de fuerza mayor o caso fortuito impida la ejecución del contrato y origine una terminación anticipada del mismo, el producto de las indemnizaciones de los seguros será utilizado por el CETAC para compensar en forma prioritaria al Concesionario hasta por el monto que de acuerdo con el Contrato le corresponda por concepto de terminación anticipada de la Concesión. En este caso el Concesionario se obliga a utilizar el monto de la indemnización que contractualmente le corresponde para cancelar, en forma prioritaria, las obligaciones con las entidades financieras que financian el Proyecto al Concesionario de conformidad con el documento de Cierre Financiero que deberá presentar el Concesionario como condición precedente para la emisión de la Orden de Inicio. Cualquier remanente del producto de las indemnizaciones, luego de las aplicaciones anteriores, pertenecerá al CETAC. En el caso de indemnizaciones por concepto de responsabilidad civil del Concesionario o de la Administración Concedente relacionadas con la Concesión, el producto de la indemnización se utilizará para pagar al afectado, según el monto que legalmente se haya determinado por las autoridades competentes.

Todas las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros ingresarán al “Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión de la Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO y obras conexas”, estando el Fiduciario obligado a entregar el producto de las indemnizaciones a quien corresponda, exclusivamente para cumplir con lo dispuesto en esta cláusula en cuanto al destino de las indemnizaciones. En las pólizas se establecerá que las indemnizaciones deben ser depositadas en la cuenta que se indique a nombre del Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión de la Terminal del AIDO. El Fiduciario, podrá realizar los pagos directamente al Concesionario, a terceros afectados o a sus acreedores, en el tanto se cumpla con lo dispuesto en esta cláusula y en este Contrato. Cualquier discrepancia entre las partes con respecto al destino de las indemnizaciones de las pólizas de seguros será resuelta de conformidad con los mecanismos de solución alternativa de disputas establecida en el Capítulo 30 del Contrato.

Cualquier remanente del producto de las indemnizaciones, pertenecerá o deberá ser girado por el Fiduciario del “Fideicomiso de Fiscalización, Explotación y Seguros de la Concesión de la

Terminal Internacional de Pasajeros del AIDO y obras conexas” a la Administración Concedente.

No obstante que el CETAC será siempre la parte principal asegurada, el Concesionario podrá ser la parte co-asegurada o asegurado adicional.

27.7 VIGENCIA DE LOS SEGUROS

Es obligación del Concesionario suscribir las pólizas de los seguros y mantenerlas vigentes durante el plazo de la concesión con todas las características y condiciones indicadas en este Capítulo. El incumplimiento de esta disposición será considerado como falta grave del Concesionario y como "excepción de culpa de la víctima" en caso de responsabilidades administrativas e indemnizaciones que deba asumir la Administración Concedente frente al Concesionario mediante la aplicación de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro.

27.8 RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO

El Concesionario será responsable de suscribir y mantener vigentes las pólizas de los seguros en la forma aprobada por la Administración Concedente y el Concesionario asume directamente los riesgos que se pudieran derivar de la inaplicación de las pólizas y la responsabilidad por todas las pérdidas, reclamaciones, demandas, acciones judiciales, costas, costos y gastos originados o resultantes de esta inaplicación de las pólizas exigidas por el Contrato, si la inaplicación de las pólizas obedeciere a una causa imputable al Concesionario. El Concesionario no emprenderá, ni dejará de tomar, en ningún momento, acción alguna que cause o pueda causar que cualquiera de los seguros contratados se considere, en su totalidad o en parte, inválido, nulo, suspendido impedido o revocado.

27.9 TRÁMITE DE LAS INDEMNIZACIONES

La tramitación ante la entidad aseguradora por eventuales siniestros será responsabilidad del Concesionario, quien deberá iniciarla dentro del plazo conferido al efecto por la propia póliza, según se trate, notificando de ello también a la Administración Concedente. La no tramitación oportuna y efectiva en todos sus aspectos, ante la entidad aseguradora por el Concesionario de los eventuales siniestros, lo hará merecedor de la multa establecida en este Contrato, así como de la indemnización que se hubiese producido de realizar el reclamo oportunamente, y de los daños y perjuicios que le ocasione a la Administración Concedente o al Estado costarricense. En todo caso, en el texto de las pólizas se autorizará a la Administración Concedente para que pueda realizar estas gestiones ante el organismo asegurador, en el entendido de que si la

Administración Concedente no lo hiciere, ello no relevará a la Concesionaria de las obligaciones y responsabilidades indicadas en esta cláusula.

27.10 RÉGIMEN LEGAL DE LOS SEGUROS

Todas las pólizas de seguro indicadas deben apegarse estrictamente a lo dispuesto por la legislación de Costa Rica en materia de seguros.

27.11 CERTIFICADOS DE LOS SEGUROS

El Concesionario exigirá a la entidad aseguradora o sus agentes, proveer a la Administración Concedente los certificados de seguro que evidencien las pólizas y los términos especificados en este Capítulo.

27.12 MODIFICACIONES A LAS PÓLIZAS

Las pólizas no podrán ser canceladas, ni enmendadas sin la aprobación previa y por escrito de la Administración Concedente. La Administración Concedente contará con un plazo de un mes, luego de recibida la solicitud formal, para dar su aprobación. Esta obligación deberá hacerse constar en el texto de las pólizas.

La Administración Concedente podrá solicitar que los términos, condiciones, coberturas, sumas y/o deducibles para cualquiera de los seguros requeridos se modifiquen, en cuyo caso el Concesionario modificará las pólizas existentes u obtendrá nuevas pólizas, según la solicitud de la Administración Concedente, dentro de un plazo máximo de noventa (90) días después de recibida la notificación respectiva de la Administración Concedente. Si los efectos de esta solicitud afectarán el equilibrio económico y financiero del Contrato, las partes tendrán derecho a aplicar las cláusulas contractuales para su reajuste.

27.13 RENOVACIÓN DE LAS PÓLIZAS

El Concesionario está obligado a cancelar a tiempo todas las primas adeudadas bajo todas las pólizas de seguros contratadas, debiendo presentar ante la Administración Concedente copia del recibo o comprobante de la renovación dentro del plazo máximo de cinco días hábiles luego de haberse realizado el pago.

27.14 INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO EN CUANTO A LAS PÓLIZAS DE SEGURO

La falta de suscripción, pago o renovación de alguna de las pólizas a cargo del Concesionario constituirá falta muy grave, que dará derecho a resolver el Contrato de Concesión, siguiendo el procedimiento administrativo para estos efectos. Previo al inicio del procedimiento administrativo, la Administración Concedente otorgará al Concesionario un período de cura de cinco (5) días hábiles dentro de los cuales el Concesionario podrá remediar su incumplimiento. La existencia de este período de cura, no exime al Concesionario del pago de las multas establecidas, ni de las responsabilidades estipuladas en el Contrato, en caso de producirse un evento o siniestro cuyos efectos no fueron cubiertos por los seguros por incumplimiento del Concesionario a lo dispuesto en este Contrato.

27.15 MONEDA DE LOS SEGUROS

En la medida que la legislación costarricense lo permita, los seguros deben emitirse en dólares de los Estados Unidos de América.

27.16 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS SEGUROS

El Concesionario le proveerá a la Administración Concedente toda la información referente a los seguros contratados que ésta le solicite. Asimismo el Concesionario le comunicará a la Administración Concedente de cualquier reclamo que se le presente y que pueda o deba ser indemnizado con las pólizas de seguros, dentro del plazo máximo de cinco días hábiles en que el reclamo se haya producido.

27.17 DISPENSACIÓN DEL DEBER DE ASEGURAR

No se considerará que el Concesionario haya incurrido en un incumplimiento de las obligaciones contenidas en este Capítulo cuando éste notifique por escrito y demuestre por escrito a satisfacción, también expresa, de la Administración Concedente, en relación con alguna póliza de seguro en particular, que:

1. Los términos, sumas y/o deducibles exigidos no están disponibles en el mercado mundial de seguros, o
2. Las primas de los seguros son excesivamente elevadas en comparación con los riesgos que cubren y, o, los términos, sumas y, o deducibles exigidos. En esos supuestos, la Administración Concedente señalará provisionalmente nuevos términos, sumas y/o

deducibles para las pólizas de seguros correspondientes y el Concesionario quedará obligado a cumplir con las especificaciones originales tan pronto sea posible.

CAPÍTULO 28

PRINCIPIO GENERAL DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS DE LA CONCESIÓN, MANTENIMIENTO DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL Y RENEGOCIACIÓN

28.1 PRINCIPIO GENERAL DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS DE LA CONCESIÓN

El Concesionario cumplirá el Contrato de Concesión asumiendo los riesgos comunes, normales o previsibles que son inherentes a la ejecución de actividades objeto del Contrato, y sus respectivas potenciales consecuencias positivas o negativas; entre ellos, y como regla general, los denominados riesgos de desarrollo, de diseño y construcción, de puesta en marcha, operativo, regulatorio, de mercado o demanda, comercial, tarifario, financiero, cambiario, ambiental, de impacto social, y riesgo de falta de provisión pública de bienes o servicios. A los efectos de determinar sus respectivos conceptos y alcances, se considerarán los criterios y prácticas internacionalmente aceptados al respecto.

28.2 MANTENIMIENTO DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN

La asignación de los riesgos precedentemente citados al Concesionario será sin perjuicio que de verificarse determinados eventos de carácter extraordinario que generasen perjuicios al Concesionario, éste tendrá derecho a solicitar el reestablecimiento de la ecuación económico-financiera del Contrato, conforme a lo previsto en este Capítulo.

La aplicación de las compensaciones económicas que en su caso correspondan a efectos del mencionado reequilibrio contractual, tomará en cuenta la aceptación de estos riesgos como parte del negocio ofertado, de modo tal que no se considerará en dicho reequilibrio contractual, el impacto de riesgos asumidos por el Concesionario, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Concesión y sus anexos.

Por el contrario, si a raíz de dicho tipo de eventos se produjeran beneficios extraordinarios para el Concesionario, en los términos previstos en el Contrato de Concesión y sus anexos, la Administración Concedente tramitará la nivelación contractual en su beneficio, también de acuerdo con lo previsto más adelante en este Capítulo.

28.3 EQUILIBRIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL CONTRATO

Las situaciones de alteración de la ecuación económico-financiera del Contrato de Concesión que darán derecho al Concesionario a solicitar la nivelación de la ecuación contractual serán las siguientes:

1. Cuando el Estado Costarricense a través de sus respectivas instituciones públicas competentes, adopte medidas de carácter general o particular, (actos jurídicos y hechos u operaciones materiales), extraordinarias, o que no pudieron haber sido razonablemente previstas al momento de la suscripción del Contrato y que modifiquen el mismo o repercutan o incidan en él de modo directo e indefectible, tornando especialmente más gravosa u onerosa la ejecución de actividades a cargo del Concesionario (“Hecho del Príncipe”).
2. Cuando existieren casos de introducción de modificaciones al Contrato de Concesión en forma unilateral por la Administración Concedente, conforme a lo previsto en este Contrato, y que provocaren una alteración de la ecuación contractual, generando, como saldo final, perjuicios al Concesionario (“Ius Variandi Administrativo”).
3. Cuando ocurran o se verifiquen eventos o circunstancias de carácter externo, ajenos a la voluntad y diligente gestión del Concesionario y la Administración Concedente, produciendo perjuicios económicos de carácter extraordinario, que no pudieron ser razonablemente previstos, y que determinaren la ruptura de la ecuación económico – financiera del Contrato (“Imprevisión”).
4. Cuando se verificaren dificultades de orden material, preexistentes a la vigencia del Contrato o posteriores, ajenas a la voluntad de las partes, que no hubieren podido ser razonablemente previstas por éstas al contratar, empleando la diligencia debida de un buen hombre de negocios, y el conocimiento previo, común y experimentado que es dable exigirles en el marco de ejecución de este tipo de proyectos, y que tornen más onerosa la ejecución del Contrato (“Sujeciones Imprevistas”).
5. Cuando se verificaren situaciones calificadas como eventos de caso fortuito o fuerza mayor, conforme a lo previsto en este documento (“Fuerza Mayor”).

En los casos mencionados en los literales A. y B. precedentes, el Concesionario tendrá derecho a una compensación integral para nivelar la ecuación contractual (daño emergente y lucro cesante). Por su parte, las situaciones previstas en los literales C., D y E, se regirán de acuerdo a lo dispuesto para cada caso en el presente Capítulo.

El Concesionario tendrá derecho a obtener las compensaciones referidas cuando, como consecuencia directa y exclusiva de uno o más de los hechos precedentes o imprevisibles, se verifique una disminución de la TIR del Concesionario igual o superior al veinte por ciento (20%) de la fijada por la Administración, antes de la adjudicación, como base para llevar a cabo las operaciones de reequilibrio contractual de acuerdo a lo previsto en este documento.

A los efectos de plantear el reequilibrio contractual, el Concesionario podrá alegar el impacto de más de una situación, ocurridas dentro de un plazo máximo establecido en el numeral 28.6.6 siguiente (o sea, el Concesionario sólo podrá incluir aquellos eventos producidos dentro de los treinta y seis (36) meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud).

Al efecto de lo que se ha expuesto más arriba, se señala que, de los estudios de factibilidad realizados por la Administración, surge una TIR anual efectiva para el proyecto en su conjunto, igual al quince por ciento (15,0%).

A su vez, en su oferta, cada oferente deberá presentar clara y separadamente, tal como se exige en la documentación del Sobre No. 2, de Oferta Económica, la TIR de su propio plan de negocios de la concesión.

A efectos de determinar la TIR que servirá de base para llevar a cabo las operaciones de reequilibrio contractual antes mencionadas, la Administración analizará las TIR presentadas y, en caso de diferir de forma notoria de la que se ha calculado por ella, se reservará el derecho de aceptar las planteadas por los oferentes, si están en un entorno razonable de diferencia con la suya antes citada; o bien, de establecer una TIR que se denominará “base para el reequilibrio del contrato” que, a su exclusivo criterio, considere adecuada a tales efectos (la cual no podrá ser inferior al 15,0% antes citado), en el caso de que la TIR planteada en las ofertas estén fuera de un entorno razonable con respecto a la calculada por la Administración.

Esta TIR, que refleja un entorno de actividad económica cercano al modelo económico que da lugar a esta Concesión, servirá sólo para efectos de determinar y calcular el reequilibrio de la ecuación económica del contrato, sin perjuicio de la TIR que el Concesionario obtenga realmente por su negocio, la cual reflejará su asunción de riesgos y su capacidad de gestionar la concesión.

Pese a la ocurrencia de los eventos descritos en la presente Cláusula, el Concesionario deberá continuar ejecutando las obligaciones contractuales a su cargo en las condiciones pactadas, salvo cuando concurran causales de fuerza mayor, en las que se estará a lo dispuesto específicamente para este caso.

28.4 MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DISPUESTA POR LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE (“IUS VARIANDI” ADMINISTRATIVO)

Durante la vigencia del Contrato de Concesión, la Administración Concedente podrá proponer, por razones fundadas, modificaciones al mismo, que impliquen un aumento o disminución de las prestaciones objeto del Contrato.

Las modificaciones dispuestas unilateralmente por la Administración Concedente no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) del monto total de la inversión a cargo del Concesionario, según lo previsto en el Contrato de Concesión.

Las modificaciones que en tales casos se introduzcan al Contrato resultarán obligatorias para el Concesionario, procurándose, en lo posible, respetar:

1. la naturaleza del Contrato; y
2. las condiciones económicas y técnicas contractualmente convenidas.

En dichos casos, la Administración Concedente estará obligada a restablecer el equilibrio económico del Contrato y a compensar integralmente los perjuicios efectivamente ocasionados al Concesionario (daño emergente y lucro cesante).

A efectos de la proposición de modificaciones por parte de la Administración Concedente, se seguirá el procedimiento previsto a continuación:

1. Al identificar una o más necesidades concretas de introducir una modificación al Contrato, la Administración Concedente adoptará internamente la resolución correspondiente.
2. La Administración Concedente planteará dicha medida en forma escrita, quien la transmitirá al Concesionario, con una antelación mínima de ciento veinte (120) días al plazo previsto para la ejecución de la actividad o actividades constitutivas de la modificación.

Para ello, la Administración Concedente deberá cursar la comunicación escrita correspondiente al Concesionario, acompañada de una copia de la resolución pertinente y conteniendo, como mínimo, la siguiente información:

- a. identificación y alcance de las medidas propuestas por la Administración Concedente, especificando las disposiciones contractuales que, a dichos efectos, debieran ser modificadas;
- b. razones planteadas para la introducción de las modificaciones antedichas;
- c. plazo, forma y condiciones previstas para su ejecución por parte del Concesionario;
- d. su estimación del impacto o efectos esperables de la modificación a ser introducida, respecto de la ecuación económico-financiera del Contrato; esto es, si genera o no un impacto y, en caso afirmativo, la evaluación de los eventuales daños/perjuicios y/o beneficios generados al Concesionario; y
- e. la determinación de las medidas correctivas propuestas para reestablecer el equilibrio contractual alterado como consecuencia de la modificación introducida.

Recibida dicha comunicación, el Concesionario dispondrá de un plazo máximo de 60 (sesenta) días para expedirse sobre la misma. El silencio de la Administración se entenderá positivo.

28.5 FUERZA MAYOR

Se entenderá que existe un Evento de Fuerza Mayor cuando se produzca un hecho, acto o circunstancia, que por su producción o envergadura sea excepcional, imprevisible, esto es, que excede de lo que el Concesionario pudiese razonablemente prever, e imposible de resistir mediante el ejercicio de un comportamiento razonable para dar cumplimiento a las disposiciones del Contrato de Concesión.

Sin que la relación sea limitativa, un evento de fuerza mayor puede incluir terremotos, tormentas, erupciones, inundaciones y cualquier otra calamidad de la naturaleza; actos de guerra, incluyendo invasiones o guerras civiles, hostilidades, actividades de guerrilla, actos terroristas, ataques del enemigo, ya sea con o sin declaración de guerra, desórdenes públicos, insurrección o rebelión; actos de sabotaje, vandalismo, pillaje, demostraciones violentas o tumultos y huelgas de carácter general, lock out general que no se deban a la culpa o dolo del concesionario y que, asimismo, sea imprevisto e imposible de resistir.

Por el contrario, no se considerarán supuestos de caso fortuito o fuerza mayor:

1. las huelgas, suspensiones de trabajo del personal contratado por el Concesionario o sus subcontratistas originadas en incumplimiento de parte de éstos;
2. las demoras de parte del Concesionario o de los subcontratistas en la ejecución de las actividades previstas en el Contrato, que se deriven de actos u omisiones que les sean total o parcialmente imputables; y
3. todo otro hecho que hubiera tenido origen en acciones u omisiones imputables a negligencia, culpa o dolo del Concesionario o sus subcontratistas.

El incumplimiento de disposiciones contractuales debido a circunstancias de fuerza mayor, será excusado y no será considerado técnicamente un incumplimiento, durante el tiempo y hasta la medida que tal incumplimiento sea causado por un Evento de Fuerza Mayor. No obstante, el concesionario deberá continuar con el cumplimiento de las obligaciones no afectadas por el evento de fuerza mayor.

El concesionario cuando fuere afectado por una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito, deberá tomar todas las medidas razonables a fin de superar con un mínimo de retardo su imposibilidad de cumplir con sus obligaciones.

Si no pudiere cumplir las obligaciones que se le imponen por el Contrato de Concesión debido a un Evento de Fuerza Mayor, notificará a la Administración Concedente, por escrito, tan pronto como sea posible, dando las razones del incumplimiento, detalles de tal Evento de Fuerza Mayor, la o las obligaciones contractuales afectadas y el tiempo que demorará el reestablecimiento en la prestación de los servicios, ejecución de las actividades u obligaciones a su cargo, poniendo a su vez a disposición de la Administración Concedente los medios que acrediten la existencia de dicho evento.

El deber de cumplir las obligaciones que aquí se le imponen, será temporalmente suspendido durante el periodo en que el Concesionario esté imposibilitado de cumplir, por causa de un Evento de Fuerza Mayor, pero sólo mientras exista esa imposibilidad de cumplir. Aquellas obligaciones contempladas en este Contrato que no se vean afectadas por el evento de fuerza mayor, permanecerán vigentes. El Concesionario deberá notificar en forma inmediata a la Administración concedente cuando tal evento haya cesado y no le impida seguir cumpliendo con sus obligaciones, y deberá, a partir de entonces, reasumir el cumplimiento del Contrato.

De existir un supuesto encuadrable en esta figura, el Concesionario podrá solicitar la nivelación de la ecuación contractual, respecto de los perjuicios efectivamente acaecidos por la porción del daño que eventualmente no estuviere cubierta por los seguros contratados, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Concesión.

En caso de que por un evento de fuerza mayor o caso fortuito, se produjere una situación de incumplimiento total o parcial transitorio, de las obligaciones a cargo del Concesionario, la Administración Concedente podría resolver asumir de manera directa o indirecta la ejecución de las actividades y servicios previstos en el Contrato de Concesión a cargo del Concesionario, hasta tanto pasen los efectos transitorios de la fuerza mayor; o bien, hasta que el Concesionario solicitase continuar el cumplimiento del Contrato por su parte. En ese caso, se suspenderán los pagos que eventualmente correspondiere percibir al Concesionario por las actividades o servicios no realizados, pudiéndose emplear los recursos correspondientes por la Administración Concedente, para pagar la ejecución de los mismos por ella, en forma indirecta a través de otros terceros.

Si los efectos derivados de la fuerza mayor fueren definitivos e imposibilitaren la ejecución del Contrato (esto es, cuando los efectos derivados del evento afectaren a la totalidad del Contrato o a una parte sustancial del mismo, haciendo imposible o altamente dañoso, por antieconómico, el mantenimiento de la actividad por parte del Concesionario), o bien, si sus efectos se dilataren por un plazo mayor de seis (6) meses, corresponderá la terminación unilateral y anticipada del Contrato por dicha causa; salvo que ambas, de común acuerdo, optasen por continuar el mismo renegociando los términos del Contrato conforme al régimen estipulado en este documento.

28.6 PROCEDIMIENTO A SEGUIRSE PARA LA NIVELACIÓN DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN ANTE SITUACIONES QUE ORIGINAREN PERJUICIOS AL CONCESIONARIO

Las solicitudes de nivelación de la ecuación económico-financiera del Contrato planteadas por el Concesionario se tramitarán conforme al procedimiento previsto con carácter general en la cláusula 31.3.1. En tal caso, el representante del Concesionario deberá presentar su solicitud pertinente indicando:

1. Identificación de los eventos que, a juicio del Concesionario desencadenan una alteración de la ecuación económico-financiera de la Concesión.
2. Descripción del impacto producido por él o los eventos alegados, conteniendo la descripción detallada de los perjuicios directos que los referidos eventos hubieren producido sobre la ecuación contractual. A tales efectos, sólo se considerarán los resultados de eventos imprevisibles, o bien, los resultados imprevisibles de eventos previsibles; por lo que, en definitiva, no podrán ser considerados en la determinación del perjuicio, los impactos negativos de eventos esperables o, en general, derivados de riesgos asumidos por el Concesionario.
3. Determinación del monto por el que, a juicio del Concesionario, corresponde que éste sea compensado por parte de la Administración Concedente.
4. Determinación de las técnicas que, a juicio del Concesionario, correspondería aplicarse para compensar los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia del referido evento, así como para nivelar la ecuación contractual en lo que resta cumplir del plazo de vigencia del Contrato, que deberá ser una o más de los allí previstos.

La solicitud de referencia, debería ir acompañada de la documentación de respaldo correspondiente, a efectos de evaluarse por la Administración Concedente, los fundamentos de la pretensión del Concesionario.

La Administración Concedente dispondrá de un plazo general de treinta (30) días para expedirse sobre la solicitud planteada; teniendo presente que en caso de silencio, ello se entenderá como aceptación tácita de la Administración Concedente respecto de la solicitud planteada por el Concesionario.

Recibida la información, la Administración Concedente procederá en los siguientes términos:

1. En primer lugar, delimitará clara y específicamente cual o cuales son los eventos o actos alegados por el Concesionario que han alterado la ecuación contractual, si los mismos, encuadran en las categorías que confieren al Concesionario el derecho a la nivelación de la ecuación contractual, y cuál es el alcance de la compensación conforme a la categoría o

categorías que en su caso correspondan.

2. Una vez determinada la existencia y características de los eventos alegados, la Administración Concedente procederá a verificar si él o los eventos alegados, han ocurrido dentro del plazo máximo previsto en el Contrato para reclamar los perjuicios derivados del mismo, o si en caso de haber fundado la solicitud de nivelación en la acumulación de más de un evento, los mismos han acaecido dentro del plazo máximo previsto para ello.
3. A partir de allí, corresponderá determinar la ecuación económico-financiera del contrato considerada como base para los procedimientos de nivelación de la ecuación contractual, de acuerdo a lo expresado precedentemente.
4. Tras ello, la Administración Concedente deberá cuantificar el impacto producido sobre la ecuación económico - financiera por los eventos alegados; para lo cual seguirá los siguientes parámetros:
 - a. Los eventos alegados pueden generar, además de perjuicios, beneficios al Concesionario; de modo tal que en la determinación del impacto final de los mismos (y una eventual compensación) también deberán considerarse dichos beneficios.
 - b. En la determinación del impacto de los eventos alegados, se considerarán sólo los resultados derivados de eventos extraordinarios o inesperados, así como los resultados extraordinarios de eventos esperables. En consecuencia, los resultados normales o esperables, no serán considerados a efectos de determinar el impacto en la ecuación contractual. Tampoco se considerarán reclamos fundados en eventos cuyo riesgo es de cargo del Concesionario.
 - c. Asimismo, no serán tomados en cuenta en el cálculo de una eventual compensación, aquellos perjuicios ocasionados a la ecuación contractual como resultado de una inadecuada gestión del Concesionario; aún cuando ello no constituya un incumplimiento de normas legales, reglamentarias o contractuales aplicables.
5. A partir de allí, corresponderá la determinación, por parte de la Administración Concedente, de la eventual compensación a que tenga derecho el Concesionario y, con ello, la especificación de los mecanismos a partir de los cuales dicha posible compensación tenga lugar (“Formas de reestablecimiento del equilibrio contractual”).

A los efectos del cumplimiento de las actividades a cargo de la Administración Concedente en los procedimientos tendientes a la nivelación de la ecuación contractual, ésta podrá utilizar todos los mecanismos e instrumentos de control previstos en el Contrato de Concesión.

Durante dicho término, la Administración Concedente podrá solicitar al Concesionario la presentación de información adicional o complementaria a la oportunamente presentada, en cuyo caso, el plazo antes referido se suspenderá desde la fecha de emisión de la resolución correspondiente por parte de la Administración Concedente al Concesionario solicitando la

misma, hasta la fecha en que efectivamente fuere entregada la totalidad de la información requerida por el Concesionario.

La Administración Concedente comunicará oportunamente la resolución adoptada al Concesionario.

28.7 FORMA DE REESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO CONTRACTUAL DE LA CONCESIÓN

En caso de verificarse la ocurrencia de eventos que alteren probadamente y significativamente el equilibrio de la ecuación económico-financiera del Contrato de Concesión, serán mecanismos válidos para el restablecimiento del mismo, entre otros, los siguientes:

1. Modificación del plazo de vigencia de la concesión.
2. Revisión o ajuste de tarifas.
3. Modificación del objeto del contrato de concesión a efectos de permitirle a los concesionarios el desarrollo de determinadas actividades no previstas en el Contrato, con la finalidad de ampliar su escenario de negocios y consecuentes ingresos.
4. Revisión del canon por explotación a pagar por el Concesionario a la Administración concedente.
5. Realización de pagos por la Administración Concedente al Concesionario; o bien, por terceros por cuenta de aquella.
6. Realización de inversiones por la Administración Concedente, complementarias a las oportunamente previstas en el marco de la concesión, o bien, en sustitución del Concesionario.
7. Revisión o ajuste del cronograma de inversiones de la Concesión.

La enumeración antes realizada no es de carácter taxativo.

En función de las circunstancias de cada caso en concreto, los mecanismos de referencia u otros, podrán aplicarse en forma individual o conjunta; estableciéndose las combinaciones que resulten más apropiadas para cada caso.

28.8 RENEGOCIACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

La renegociación del Contrato de Concesión sólo podrá tener lugar:

1. A efectos del restablecimiento del equilibrio económico – financiero del Contrato por las

causales expuestas precedentemente, en los términos dispuestos en el Contrato, o sea, a partir de las causales antes enunciadas: hecho del príncipe, imprevisión, sujeciones imprevistas, fuerza mayor, y “ius variandi” administrativo.

2. Cuando por razones fundadas de interés público fuere necesario realizar:
 - a. Nuevas inversiones como consecuencia del “adelanto tecnológico” experimentado en el sector aeroportuario y actividades conexas (“cláusula de progreso”), a efectos de adaptar la Concesión y los servicios a las nuevas circunstancias, de modo tal que se satisfagan nuevas necesidades básicas de los usuarios y/o se mejoren la eficiencia, eficacia, seguridad, etc. en la prestación de los servicios objeto del Contrato de Concesión;
 - b. Nuevas inversiones como consecuencia de la demanda de nuevos servicios de parte de los usuarios, con el fin de acceder a servicios provistos en las mejores condiciones posibles, de modo tal de satisfacer de una manera más óptima las necesidades que demanda el interés público (ampliación del espectro de demanda de los servicios previstos en el Contrato); y/o
 - c. Variación en más o en menos del tipo de inversiones previstas y/u objeto del Contrato por razones estratégicas, técnicas, operativas, financieras, económicas, sociales, ambientales, legales o regulatorias.
3. Por cualquier otra causa prevista expresamente en el Cartel y el Contrato de Concesión.

La renegociación del Contrato podrá tener lugar tanto a instancia de la Administración Concedente como a solicitud del Concesionario.

Si en el marco de la renegociación del Contrato se determinare la existencia de una alteración de la ecuación económico-financiera en beneficio de una de las partes a partir de los parámetros de medición y valor mínimo antes enunciados, la otra tendrá derecho a solicitar la nivelación contractual, para lo cual, se podrá utilizar cualquiera de los mecanismos antes previstos en el Contrato, siguiéndose, al efecto, los procedimientos antes previstos para la determinación del impacto de los eventos alegados en la ecuación económico-financiera de la Concesión y la mecánica para llevar a cabo las compensaciones correspondientes.

A falta de acuerdo entre las partes, el diferendo será sometido a los mecanismos de resolución de controversias previstos en el Contrato, con el alcance y bajo las condiciones allí previstas.

En el caso de nuevas inversiones, si se produjere un incremento de tráfico sobre los previstos como escenario extraordinario de tráficos en la forma que se determina en la cláusula 11.5, en la renegociación del contrato derivada de las nuevas inversiones, deberá tenerse en cuenta la necesidad de nuevos ingresos para compensar las nuevas inversiones y gastos de explotación, por lo cual, esta circunstancia de tráficos por encima de los previstos inicialmente en el Contrato será considerada y evaluada antes de la aplicación del criterio de mayor participación

de la Administración mediante el incremento del canon asociado al número de pasajeros realmente servidos en la Terminal.

En cualquier caso de modificación contractual, la Administración Concedente deberá obtener el pronunciamiento correspondiente de parte de la Contraloría General de la República. A su vez, en tanto y cuanto las modificaciones a introducirse en el Contrato de Concesión refieran a cuestiones de competencia de la ARESEP, la Administración Concedente también deberá recabar la autorización correspondiente ante dicha entidad.

28.9 DERECHO DE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE A SOLICITAR LA NIVELACIÓN DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

La Administración Concedente, por su parte, tendrá derecho a solicitar la nivelación de la ecuación económico – financiera en su favor, en aquellos casos en que, como consecuencia de los eventos planteados precedentemente en este Capítulo, y sin perjuicio de otras previsiones del Contrato, se altere directamente el escenario de negocios previsto para el proyecto, produciendo beneficios económicos de carácter extraordinario e imprevistos para el Concesionario, y que determinen la ruptura de la ecuación económico-financiera del Contrato en su favor.

En tales casos, la Administración Concedente tramitará la nivelación contractual de la Concesión, lo cual tenderá a la distribución proporcional y razonable entre las partes de los beneficios imprevisibles y extraordinarios obtenidos por el Concesionario, bajo los mismos términos y condiciones previstos precedentemente; pero siguiendo, para ello, el procedimiento previsto en la cláusula 28.4 anterior (“ius variandi” administrativo).

Para que dicho planteo resulte procedente, será necesario que, como consecuencia directa y exclusiva de uno o más de los hechos precedentes o imprevisibles, se verifique un aumento de la TIR del Concesionario igual o superior al veinte por ciento (20%) de la citada TIR, que es la declarada en su oferta, como TIR de su Modelo Económico de la Concesión.

El reclamo por tal concepto podrá originarse en una sola situación, o bien, resultar de la acumulación de más de una de ellas en un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

CAPÍTULO 29

CESION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, MODIFICACION, SUSPENSIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO

29.1 RÉGIMEN GENERAL EN MATERIA DE FINANCIACIÓN/ ENDEUDAMIENTO DE CONCESIONARIO

Para financiar la Concesión, podrán utilizarse cualquiera de las modalidades, instrumentos y operaciones financieras reconocidas y regularmente utilizadas en los mercados financieros locales e internacionales, sin necesidad de recabar la autorización de la Administración Concedente; excepto en los casos en que la financiación implicare la utilización de las modalidades de garantía que se refieren a continuación.

Sin perjuicio de ello, el Concesionario deberá notificar a la Administración Concedente, antes del perfeccionamiento de la operación financiera correspondiente, de la adquisición de créditos, emisión de valores, emisión de obligaciones, suscripción pública de acciones, titularizaciones, y cualquier otra modalidad de endeudamiento u adquisición de recursos por parte de terceros, para cuyo efecto remitirá toda la información pertinente a la operación (identificación del agente financiero o acreedor, tipo de operación, monto, moneda, vencimiento, intereses, plazo de gracia, garantías otorgadas y su detalle, etc.)

El Concesionario deberá destinar exclusivamente para la satisfacción de sus obligaciones en el presente Contrato, todos los recursos netos obtenidos como consecuencia de cualquier operación de financiamiento suscrita, encontrándose estrictamente restringida de contraer endeudamientos, pasivos, u obligaciones monetarias de cualquier naturaleza, para fines distintos de la ejecución del presente Contrato y de sus objetivos societarios, así como de otorgar avales, cauciones, o contraer contingentes económicos de cualquier índole a favor de terceros, mientras se encuentre obligada por el presente Contrato. Lo anterior deberá constar expresamente en el respectivo contrato de crédito o préstamo.

Los préstamos u obligaciones monetarias de cualquier tipo que contraiga el Concesionario para la financiación de las obras e inversiones de la Concesión, no gozarán de garantía alguna ni aval por parte de la Administración Concedente.

29.2 CESIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

El Concesionario no podrá ceder total o parcialmente este Contrato a un tercero, sin autorización de la Administración Concedente, que la otorgará siempre que se cumpla con la totalidad de los requisitos que se indican a continuación:

1. Que como mínimo, la Sociedad Concesionaria cedente hubiere ejecutado el 20% (veinte por ciento) de la inversión acordada en el Contrato, o bien, que haya transcurrido un 20% (veinte por ciento) del plazo inicial de la Concesión.
2. Que la entidad cesionaria reúna iguales o superiores calificaciones a las exigidas a los participantes para la adjudicación de la Concesión, de acuerdo a lo previsto en el Cartel de Licitación.
3. Que la cesión haya sido resuelta por los socios del Concesionario de conformidad con los requisitos establecidos en los estatutos sociales y/o en la normativa aplicable.
4. Que se hayan obtenido, si fuere del caso, las autorizaciones de otras entidades públicas (nacionales o municipales) que la normativa vigente haya prescrito para estas operaciones en particular.
5. Que el cesionario propuesto, sus entidades controlantes o controladas, no se encuentren en situación jurídica que les hubiere inhabilitado para participar en el procedimiento licitatorio o para convertirse en adjudicatario del CONTRATO por las razones de falta de legitimación, de incapacidad, y/o de inhabilidad para contratar con la Administración Concedente, o bien, con otras entidades públicas costarricenses, por causa de incumplimientos contractuales y/o comisión de actos ilegítimos o contrarios a derecho.
6. Que se hayan obtenido, si fuere del caso, las autorizaciones de los agentes financieros acreedores del Concesionario titulares de las garantías especiales contempladas en este Cartel.

A los efectos de la tramitación de la solicitud de autorización correspondiente se seguirá el procedimiento previsto con carácter general en este Contrato. En tal caso, los representantes del Concesionario presentarán su solicitud acompañada de la siguiente documentación que acredite el total cumplimiento de los requisitos precedentemente establecidos, a saber:

1. identificación del cesionario propuesto y documentación que acredite el cumplimiento por parte de éste, de los requisitos mínimos de carácter técnico, operativo, económico, financiero, societario y jurídico, así como de cualquier otro tipo establecidos en el Cartel de Licitación (dicha documentación deberá presentarse bajo los mismos términos, condiciones y formalidades que se encuentran definidas en las referidas Bases);

2. declaración jurada autenticada por notario emitida por quien ostente la representación del Concesionario, acreditando el efectivo cumplimiento de los extremos referidos en los numerales 1 a 4. de la cláusula anterior;
3. declaración jurada autenticada por notario emitida por el o los representantes legales del cesionario propuesto acreditando el efectivo cumplimiento de lo establecido en el literal e. del numeral anterior, así como enunciando las operaciones y Contratos suscritos con entidades públicas de cualquier naturaleza o ámbito territorial o administrativo en los últimos cinco (5) años, sea directamente o por intermedio de entidades controlantes o controladas; y si el potencial cesionario fuere una sociedad extranjera,
4. certificado actualizado expedido por la autoridad competente del país de origen que acredite que la sociedad que será el cesionario propuesto, se encuentra legalmente constituida, y que, de conformidad con la legislación de dicho país, no existen restricciones o prohibiciones para que dicha sociedad explote la Concesión;
5. testimonio del instrumento público de protocolización del acta de la asamblea extraordinaria de accionistas del Concesionario y del cesionario propuesto, en las cuales se decida el otorgamiento de la cesión, y certificados expedidos por las autoridades competentes del cual surja la aprobación de dichos actos y su registro, cuando así correspondiere; y
6. comunicación emitida por los representantes legales de los agentes financieros del Concesionario, beneficiarios de las garantías especiales reguladas en el Contrato, aceptando la sustitución del contratista.

Adicionalmente, junto con la solicitud y los recaudos anteriores la Administración Concedente requerirá la presentación de un testimonio autenticado del proyecto de contrato de cesión a suscribirse entre la Sociedad Concesionaria y la sociedad constituida por la entidad solicitante de la cesión a dichos efectos, así como de cualquier otro documento complementario o anexo a éste en el cual se establezcan las condiciones, términos o características de la operación.

La Administración Concedente dispondrá de un plazo general de sesenta (60) días para pronunciarse sobre la solicitud planteada, pudiendo negarse a otorgar dicha autorización en aquellos casos en que no se cumpla con los requisitos formales y sustanciales antes previstos, o cuando mediaren motivos de interés público.

Cuando la cesión corresponda a más de un cincuenta por ciento (50%) del objeto o el monto contratado, se requerirá autorización de la Contraloría General de la República.

En ningún caso la cesión procede en contra de las prohibiciones establecidas en el artículo 22 de la Ley de Contratación Administrativa.

La cesión del Contrato realizada sin la autorización de la Administración Concedente será nula de pleno derecho y considerada falta muy grave, sancionándose, adicionalmente a la nulidad de la operación, mediante la aplicación del régimen sancionatorio previsto en este Contrato.

En cualquier caso, la autorización para la cesión del Contrato será otorgada bajo condición suspensiva de acreditarse, por parte del cesionario:

1. la constitución de la nueva Sociedad Concesionaria, con las participaciones accionarias, integraciones de capital y, en general, bajo los términos y condiciones establecidas en el Contrato;
2. la constitución de la garantía de fiel cumplimiento de Contrato en los términos requeridos a tales efectos en este Contrato, y
3. la vigencia de los seguros requeridos en el caso.

Mientras dichos requisitos no se acrediten en forma fehaciente a satisfacción de la Administración Concedente, la cesión carecerá de eficacia y, por tanto, no autorizará el acceso del cesionario al área de la CONCESIÓN, ni liberará las garantías constituidas por el Concesionario con motivo del Contrato, quien, por otra parte, deberá mantener todos sus seguros y garantías plenamente vigentes en los términos exigidos en este Contrato, y continuar cumpliendo fielmente con las obligaciones puestas a su cargo en virtud del mismo. Si no se cumpliera esta condición en un plazo de ciento veinte (120) días de otorgada la autorización, ésta caducará de forma automática e irrevocable.

La Sociedad Concesionaria cedente y el cesionario del Contrato serán responsables solidarios frente a la Administración Concedente por las obligaciones y responsabilidades surgidas por hechos anteriores a la cesión que pudieran afectar a la CONCESIÓN, en los términos de la normativa vigente. A dichos efectos, el Concesionario deberá mantener vigentes todas las garantías constituidas y la Administración Concedente no las liberará hasta después de un 1 (un) año del perfeccionamiento de la cesión.

De las obligaciones y responsabilidades surgidas de hechos posteriores a la fecha de la cesión, sólo será responsable el nuevo Concesionario.

En cualquier caso en que se pretenda operar la cesión del Contrato, la Administración Concedente tendrá un derecho de preferencia para asumir nuevamente las actividades objeto de este Contrato, por el mismo precio estipulado y bajo las mismas condiciones pactadas entre el Concesionario cedente y el cesionario. El ejercicio de dicha opción por la Administración Concedente deberá tener lugar dentro del plazo de que dispone para pronunciarse sobre la solicitud planteada. Transcurrido el mismo sin existir un pronunciamiento expreso de parte de la Administración Concedente, se considerará una renuncia tácita y definitiva de su parte al ejercicio de dicha opción.

Habiendo hecho uso de esa opción, salvo desistimiento posterior de común acuerdo por las partes, deberá formalizarse la misma entre la Administración Concedente y el Concesionario en los términos originalmente pactados.

En el caso de cesión, endoso y traspaso de acciones de la Sociedad Concesionaria, se estará a lo dispuesto por el Contrato en la cláusula 14.3.2 del presente Contrato.

29.2.1 Tipos de Garantías especiales admitidas

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Concesionaria frente a sus acreedores o agentes financieros, ésta o sus accionistas, si fuere del caso, podrán constituir las siguientes garantías especiales:

1. Constitución de un Fideicomiso en garantía del paquete accionario, de acuerdo a lo establecido en el numeral 29.2.2 siguiente.
2. Gravamen sobre de los ingresos de la Concesión, a favor de una o más entidades que aporten financiamiento para su explotación o a un tercero designado por éstas. En este sentido, el Concesionario podrá, con la previa autorización de la Administración Concedente, fideicometer, gravar de cualquier manera o dar en garantía los ingresos que resulten de la explotación de la Concesión, así como toda contraprestación económica ofrecida por la Administración Concedente o indemnización que en derecho le corresponda, bajo los términos y las condiciones establecidas en el Contrato, todo para garantizar las obligaciones derivadas de las operaciones financieras necesarias para ejecutar el Contrato de Concesión. En ningún caso los referidos gravámenes podrán exceder el 70% de los ingresos de la Concesión.

A los efectos de los numerales 1 y 2 precedentes, deberá gestionarse la autorización previa de la Administración Concedente siguiendo el procedimiento general de tramitación de solicitudes previsto en este Contrato. Para ello, los representantes de Concesionario deberán presentar la solicitud correspondiente, informando respecto de los aspectos básicos de la operación. En la presentación de la correspondiente solicitud deberá constar la información que se indica a continuación, mediante declaración jurada con certificación notarial:

1. Identificación del agente financiero o acreedor;
2. Descripción de los aspectos básicos de la operación financiera a realizar (tipo de operación, monto, moneda, vencimiento, intereses, plazo de gracia, etc.);
3. Descripción de las características fundamentales de la garantía a constituir (tipo de garantía, bienes afectados, plazo de la garantía, porcentaje de ingreso comprometido, etc.); y

4. Compromiso del Concesionario de que los fondos que se obtengan a consecuencia de la operación de financiamiento en la que se haya previsto tal garantía, serán aplicados única y exclusivamente a la ejecución del Contrato.

La Administración Concedente dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días para pronunciarse sobre la solicitud planteada; y únicamente podrá negarse a otorgar dicha aprobación en aquellos casos en que no se acredite debidamente por parte del Concesionario el cumplimiento de los requisitos referidos en los literales precedentes; o bien, cuando como consecuencia de dicha operación se incumpliera con otras previsiones contenidas en el Contrato, o se dificultara o no asegurara el debido cumplimiento del mismo.

Los recursos obtenidos por el Concesionario a consecuencia de este tipo de operaciones no podrán ser aplicados a fines distintos del cumplimiento del Contrato.

La realización de tales operaciones implica que no se podrán instrumentar cambios en la disponibilidad de la titularidad de la Concesión por el Concesionario –en forma directa o indirecta-, así como de todo o parte de los derechos emergentes de la misma, salvo consentimiento expreso y por escrito de los acreedores beneficiarios de dichas garantías.

Tampoco la SOCIEDAD CONCESIONARIA podrá, en tales casos, rescindir el CONTRATO en forma unilateral o de mutuo acuerdo con la Administración Concedente.

La constitución de tales garantías sin la autorización previa y expresa de la Administración Concedente se sancionarán, además de con la nulidad de la operación, mediante la aplicación del régimen sancionatorio previsto con carácter general en el Contrato.

29.2.2 Fideicomiso en Garantía

La Administración Concedente podrá autorizar al Concesionario la constitución de un Fideicomiso de Garantía hasta por el cien por ciento de la titularidad de las acciones que componen el capital social de la Sociedad Concesionaria, para que sean transferidas en propiedad fiduciaria, como parte de las garantías a otorgar para el financiamiento que el Concesionario deberá obtener para ejecutar este Proyecto.

Para estos efectos, el concesionario, deberá presentar la respectiva solicitud a la Administración concedente con el Contrato de Fideicomiso que se pretende suscribir con la entidad bancaria que vaya a financiar este Proyecto.

El Contrato de fideicomiso únicamente se activará cuando se dé una resolución del contrato por incumplimiento grave en las obligaciones del concesionario o por mutuo acuerdo entre la Administración Concedente y el Concesionario. En estos casos, el fiduciario asumirá la

administración temporal del proyecto hasta que se produzca la venta del 100% de las acciones o se extinga el contrato de concesión por las causales estipuladas en la cláusula 29.4.1.

Si por el contrario, el concesionario cumple con sus obligaciones como fideicomitente y paga el préstamo. Las acciones serán liberadas de la propiedad fiduciaria.

Como requisito previo a la suscripción del contrato de Fideicomiso en garantía de las acciones, la Administración, verificará que el texto del contrato de fideicomiso remitido por el Concesionario, cumpla con el mínimo de requerimientos que a continuación se señalan:

29.2.2.1 Procedimiento de Ejecución del Fideicomiso

El fideicomiso de garantía deberá contener un procedimiento de ejecución de la propiedad fideicometida, en los casos de extinción de la Concesión por un evento de fuerza mayor o caso fortuito, por resolución de la Concesión por incumplimiento grave del Concesionario, salvo en el caso de quiebra que se regirá por los artículos 61 y 62 de la LCOP, o por medidas adoptadas por los poderes del Estado o la Administración Concedente, incluyendo el rescate de la Concesión, o por acuerdo mutuo entre las partes, todo ello de conformidad con lo establecido en la cláusula 29.4 del presente Cartel y las siguientes estipulaciones:

1. **Administración Temporal:** Una vez activado el procedimiento de ejecución del fideicomiso de garantía, la administración temporal será asumida por el fiduciario, a través de un tercero propuesto por éste y autorizado por la Administración Concedente, durante el periodo de vigencia que establece el contrato de fideicomiso. Los ingresos que se obtengan durante el período de administración temporal, derivados de la operación de este Contrato, una vez deducidos los gastos de operación y mantenimiento, serán utilizados para atender el servicio de la deuda con las entidades acreedoras.
2. **Venta de las acciones:** El fiduciario en la ejecución del fideicomiso, deberá gestionar la venta de las acciones a un tercero, el cual deberá cumplir al menos, las mismas condiciones exigidas en el Cartel de la Licitación para ser adjudicatario. El plazo máximo para la venta de las acciones es de 6 meses, a partir de la activación del procedimiento de ejecución del fideicomiso. En ningún supuesto, el nuevo adjudicatario podrá formar parte del grupo de interés económico del antiguo adjudicatario.
3. **Cesión de la Concesión:** Deberá realizarse conforme a lo establecido en la cláusula 29.7 del Contrato de Concesión.
4. **Deber de información:** El fiduciario, luego de haber iniciado el procedimiento de ejecución del fideicomiso, deberá mantener oportunamente informadas a las partes involucradas sobre la administración temporal y las gestiones de venta de las acciones.
5. **Extinción de la Concesión:** Una vez vencido el plazo de 6 meses para la venta de las acciones sin que se hubiere encontrado un nuevo adjudicatario autorizado por la

Administración Concedente y la Contraloría General de la República, se extinguirá la Concesión en los términos de la Cláusula 29.4.1. En caso de proceder indemnización a pagar por la Administración Concedente, la misma se realizará a favor del fideicomiso. El fiduciario deberá saldar primero, con el monto de la indemnización, el saldo del crédito otorgado por las entidades acreedoras y el remanente lo transferirá a favor del Concesionario.

29.2.3 Constitución de garantías reales sobre activos afectados a la Concesión

Los bienes y derechos de que se sirve el Concesionario para el cumplimiento de las obligaciones emergentes del Contrato, sean de propiedad de ésta o de terceros, excluidos la Administración Concedente y demás entidades públicas, podrán hipotecarse, prendarse, gravarse, o constituirse en garantía de cualquier forma, con la autorización de la Administración Concedente.

A los efectos de la tramitación de la solicitud de autorización correspondiente ante la Administración Concedente, se seguirá el procedimiento general de tramitación de solicitudes previsto en este Contrato. En tal caso, los representantes del Concesionario presentarán su solicitud en la que deberán acreditar, de modo fehaciente a juicio de la Administración Concedente, que:

1. Los fondos que se obtengan procedentes de las operaciones de financiamiento en las que se hayan previsto tales garantías, serán aplicados única y exclusivamente a la ejecución del Contrato; y
2. Que se ha pactado expresamente en el contrato a través del cual se instrumenta la operación de financiamiento, que los bienes afectados con tales garantías, no podrán ser embargados ni realizados o ejecutados por los acreedores derivados de dicho contrato, durante el plazo de vigencia del Contrato de Concesión o en tanto se mantengan afectados a la prestación de los servicios a cargo de Concesionario, conforme a lo previsto en el Contrato.

La Administración Concedente dispondrá de un plazo general de treinta (30) días para pronunciarse sobre la solicitud planteada, pudiendo únicamente negarse a otorgar dicha aprobación en aquellos casos en que no se acredite debidamente por parte del Concesionario el cumplimiento de los requisitos referidos en los dos numerales precedentes, o bien, cuando como consecuencia de dicha operación, se incumpliera con otras previsiones contenidas en el Contrato, o se dificultara o no asegurara el debido cumplimiento del mismo.

La constitución de tales garantías sin la autorización previa y expresa de la Administración Concedente se considerará falta grave y se sancionará, además de con la nulidad de la

operación, mediante la aplicación del régimen sancionatorio previsto con carácter general en el Contrato.

29.3 SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN

29.3.1 Suspensión temporal

La construcción de las obras o la explotación de la Concesión solo podrán suspenderse temporalmente en las siguientes situaciones. La suspensión podrá ser parcial o total, según sean las circunstancias que la motivan:

1. Por un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito en los términos definidos en este Contrato cuando impida temporalmente prestar el servicio de construcción o de explotación de las obras.
2. En los casos en que la Administración Concedente así lo solicite, motivada en razones de interés público debidamente comprobadas, en cuyo caso deberá indemnizar al Concesionario por medio del mecanismo para el reestablecimiento del equilibrio económico y financiero establecido en las Bases Económicas del Contrato y analizar si procede la ampliación del plazo de la Concesión.

29.3.2 Procedimiento en caso de solicitud de la Administración

El acuerdo de suspensión temporal solo podrá tomarse previo procedimiento administrativo.

29.3.3 Procedimiento en caso de solicitud del Concesionario

En caso de que el Concesionario solicite la suspensión temporal de la construcción o explotación de la obra por un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, se seguirá el siguiente procedimiento:

El Concesionario estará obligado a notificar a la Administración Concedente dentro de las doce (12) horas siguientes de ocurrido el hecho, indicando los alcances de la suspensión solicitada. La Administración Concedente dispondrá de hasta veinticuatro (24) horas, contadas a partir de la notificación, para verificar la verdad real de la causa o situación alegada por el Concesionario.

Comprobada la verdad real de la causa o situación invocada por el Concesionario para suspender los servicios de construcción o explotación de la Concesión, la Administración

Concedente procederá a la evaluación de los daños, si existieren y a determinar la forma en que concurrirán las partes a subsanarlos, con el objetivo de reanudar los servicios suspendidos y otorgará un plazo prudencial al Concesionario para realizar las acciones pertinentes.

A falta de acuerdo entre las partes, se estará sujeto a lo que se disponga en el Capítulo 30 sobre solución de disputas de este Contrato.

Si por el contrario, la Administración Concedente determinare la inexistencia de la causa o situación alegada por el Concesionario, mediante resolución razonada le ordenará reanudar los servicios de construcción o de explotación de la Concesión en forma inmediata a su notificación e iniciará el proceso administrativo para establecer las sanciones correspondientes.

29.3.4 Suspensión de los derechos del Concesionario

Durante la suspensión temporal la Administración Concedente podrá suspender hasta la totalidad de los derechos del Concesionario derivados del presente Contrato. Para estos efectos la Administración considerará si se trata de una suspensión total o parcial y los efectos generales en el Contrato de esta decisión, mediante un acto debidamente razonado.

29.3.5 Abandono de la explotación de la Concesión

Cuando el Concesionario abandone, de hecho o de derecho, la explotación de la Concesión, la Administración Concedente o algún acreedor, podrá solicitar que se declare la quiebra del Concesionario. Lo establecido en esta cláusula se aplicará también en caso de que el abandono se produzca en la Etapa de Construcción de la Concesión.

En caso de que la Administración Concedente decida seguir el trámite de solicitud de quiebra, dispondrá hasta de veinticuatro (24) horas contadas a partir del momento en que tenga conocimiento del hecho para verificar el abandono. Una vez verificado, la Administración Concedente procederá a nombrar un interventor, quien asumirá la administración y explotación temporal de la Concesión hasta la integración de la Junta de Intervención, que será nombrada por la Administración Concedente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que le sea notificada la firmeza de la declaración de quiebra emitida por el juez competente. En todo lo demás se estará a lo dispuesto por los artículos 61 y 62 de la LCOP en relación con los trámites y efectos del procedimiento de quiebra del Concesionario.

29.4 EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

29.4.1 Causas de extinción de la Concesión

La Concesión podrá extinguirse por las siguientes causas:

1. El vencimiento del plazo de la Concesión de conformidad con las reglas de este Contrato.
2. La imposibilidad de cumplimiento como consecuencia de medidas adoptadas por los Poderes del Estado o la Administración Concedente o incumplimiento grave de la Administración Concedente debidamente comprobado.
3. El rescate por causas de interés público.
4. El acuerdo mutuo entre la Administración Concedente y el Concesionario, para lo cual se deberá contar con la aprobación previa de los acreedores del Concesionario, si los hubiere.
5. La resolución por incumplimiento o falta grave del Concesionario señaladas en el Cartel y en el Contrato.
6. Por un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que impidan prestar el servicio en forma definitiva bajo términos iguales o similares a los del Contrato. Asimismo, la Administración Concedente o el Concesionario podrán solicitar la terminación del Contrato de Concesión en caso de que un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, que impida el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente Contrato se prolonguen por un plazo superior a ciento ochenta (180) días naturales no interrumpidos, o por un plazo superior a doscientos setenta (270) días naturales interrumpidos dentro de un período de dos años.
7. Cuando se dé un procedimiento de ejecución del fideicomiso de garantía de la titularidad de las acciones y haya transcurrido un plazo de seis (6) meses sin que exista un nuevo adjudicatario autorizado por la Administración Concedente y la Contraloría General de la República.
8. Por cualquier otra causa señalada en este Contrato y en el ordenamiento jurídico costarricense.

29.4.1.1 Vencimiento del Plazo

La Concesión se extinguirá una vez cumplido el plazo previsto en el Contrato con sus prórrogas, cuando las hubiere.

29.4.1.2 Rescate de la Concesión

Es un derecho irrenunciable de la Administración concedente, acordar unilateralmente el rescate de la Concesión por razones de interés público, cuando existan fundados motivos para asumir la ejecución de las obras o la prestación directa del servicio.

El rescate de la Concesión deberá acordarse mediante resolución razonada del CNC y con apego a los principios del debido proceso.

De previo a la ejecución del acto administrativo firme de rescate, la Administración Concedente deberá indemnizar al Concesionario los daños y perjuicios causados, los cuales se determinarán de conformidad con los términos de este Contrato, y en caso de discrepancia entre las partes, se acudirá a lo dispuesto en el Capítulo 30 de Resolución de Disputas previsto en este Contrato.

29.4.1.3 Imposibilidad de cumplimiento por medidas o incumplimiento de la Administración

El Concesionario podrá solicitar la extinción del Contrato alegando la imposibilidad de cumplimiento como consecuencia de medidas adoptadas por los Poderes del Estado o la Administración Concedente o ante un incumplimiento substancial de este Contrato por parte de la Administración Concedente, que impida al Concesionario la prestación de los servicios de la Concesión o que afecte al Concesionario de forma grave y permanente.

En estos casos el Concesionario notificará a la Administración Concedente la existencia y las razones para considerar que se está dentro de esta causal y otorgará a la Administración Concedente por lo menos sesenta (60) días hábiles para remediar la situación o el incumplimiento. Si expirado el plazo anterior la Administración Concedente no ha remediado la situación o el incumplimiento, o ha manifestado su disconformidad con respecto a la apreciación del Concesionario, éste tendrá derecho de solicitar la extinción del Contrato, para lo cual se seguirá un procedimiento ordinario de conformidad con la LGAP. En caso de discrepancia con respecto a lo que resuelva la Administración Concedente en el procedimiento ordinario, se podrá acudir a la cláusula arbitral del Capítulo 30 de Solución de Disputas. En caso de que se acoja la solicitud del Concesionario y para efectos de indemnización, se estará a lo dispuesto en la cláusula de efectos de la extinción de la Concesión por causas ajenas al Concesionario.

29.4.1.4 Resolución de la Concesión

La resolución del Contrato de Concesión podrá ser acordada por la Administración Concedente por razones imputables al Concesionario y procede por las siguientes causas:

1. La falta de constitución o la reconstitución de las garantías dispuestas en este Contrato.
2. Cualquier incumplimiento grave en las obligaciones del Concesionario derivadas del Cartel de la Licitación y del presente Contrato.
3. La declaración de quiebra del Concesionario por parte de un juez competente.
4. Cualquier otra señalada por el ordenamiento jurídico como causa para resolver el Contrato por falta muy grave del Concesionario.

29.4.1.4.1 Procedimiento de cura en caso de incumplimiento del Concesionario

En caso de incumplimiento que pudiera resultar en una causal para la resolución del Contrato, la Administración advertirá de esta circunstancia al Concesionario y le dará un periodo de cura de un mes para remediar la situación o el incumplimiento, o proponer una solución que a juicio de la Administración beneficie el interés público pretendido por el proyecto y sea legalmente posible. Vencido el periodo de cura sin que el incumplimiento se haya remediado, la Administración haya aceptado la solución propuesta o el concesionario haya mostrado su disconformidad con respecto a la apreciación de la Administración Concedente, ésta podrá iniciar los trámites para declarar la resolución del Contrato. El periodo de cura no interrumpirá las multas que conforme a los términos de este Contrato correspondan al Concesionario.

29.4.1.4.2 Participación de los acreedores en caso de incumplimiento del Concesionario

La relación contractual con los acreedores es del Concesionario y no de la Administración Concedente. No obstante lo anterior, la Administración reconoce la importancia de que los acreedores del Concesionario puedan intervenir en caso de incumplimiento grave de éste a los términos del contrato, en cuyo caso su intervención se regulará de conformidad con lo señalado en ésta y en la cláusula 29.4.4 del Cartel.

Acreedores: Para efectos de la Administración, se entiende por acreedores del Concesionario los que se presenten en el documento de Cierre Financiero, establecido en el Capítulo 16 de este Contrato o los que sean expresamente reconocidos formalmente como tales por la Administración Concedente a solicitud del Concesionario, por la relación directa de la deuda con la Concesión, dentro de lo que este Contrato permite.

Lista de acreedores: El Concesionario suministrará a la Administración Concedente una lista de los acreedores señalados en el inciso anterior, con sus correspondientes direcciones.

Obligación del Concesionario: El Concesionario se obliga a notificar a los acreedores cuando la Administración le ha comunicado formalmente acerca de un incumplimiento que pudiera resultar en una causal para la resolución del Contrato.

Comité de Acreedores: Los acreedores que la Administración tenga registrado como tales, de acuerdo con los incisos a) y b) anteriores, formarán un comité y nombrarán un representante quien será el interlocutor frente a la Administración. Todos los acreedores deberán estar representados en dicho comité y a través de su representante la Administración escuchará las propuestas y posiciones de todos los acreedores.

Propuesta de soluciones: La Administración, durante el periodo de cura escuchará las propuestas de solución que el Concesionario o los acreedores propongan, de conformidad con lo establecido en la cláusula 29.4.1.4.1. Las propuestas deben conformarse a la legislación nacional y a este Contrato.

Continuidad de los procedimientos: La participación de los acreedores no suspenderá los plazos establecidos en el Contrato. En caso de que no exista solución al incumplimiento o haya discrepancia en cuanto al mismo, se continuarán los procedimientos para la resolución del contrato. Los acreedores podrán intervenir como coadyuvantes en dicho procedimiento.

29.4.1.4.3 Declaratoria de resolución del Contrato

La declaratoria de resolución del Contrato estará precedida por un proceso administrativo ordinario, que respetará las reglas del debido proceso. La Administración Concedente podrá hacer efectivas las garantías de que disponga, una vez firme en sede administrativa el acto que declara la resolución de la Concesión. En caso de discrepancia con respecto a lo que resuelva en el procedimiento administrativo ordinario la Administración Concedente, se podrá acudir al procedimiento arbitral establecido en este Contrato.

En el caso de la quiebra del Concesionario, para que ésta opere como una causal de pleno derecho para la resolución del contrato, la misma deberá ser declarada en firme por un juez competente, siguiendo al efecto los principios y procedimientos establecidos en los artículos 61 y 62 de la LCOP.

29.4.2 Indemnizaciones por la extinción del Contrato

29.4.2.1 Indemnización como efecto de la extinción por causas ajenas al Concesionario

En los casos en que la causa de extinción de la Concesión sea ajena a la conducta del Concesionario y no obedezca a causa de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, el Concesionario tendrá derecho de percibir como indemnización, y salvo pacto en contrario de las partes debidamente aprobado por la Contraloría General de la República, las inversiones efectivamente realizadas y no amortizadas, una utilidad hasta del cincuenta (50%) por ciento del lucro cesante, así como una indemnización por las pérdidas directas que puedan haberse ocasionado y que no estén contempladas en los anteriores rubros.

29.4.2.2 Indemnización como efecto de la extinción por razones imputables al Concesionario

En los casos de extinción de la Concesión por razones imputables al Concesionario, salvo el caso de quiebra, que se regirá por lo dispuesto en los artículos 61 y 62 de la LCOP, la Administración Concedente cancelará al Concesionario, como única indemnización, el monto de las inversiones efectuadas y no amortizadas al momento de dictarse el acto que dispone la resolución del Contrato, deduciendo de dicho pago el monto correspondiente a los daños y perjuicios que ocasione a la Administración Concedente el incumplimiento del Concesionario, si los mismos no han podido ser cubiertos por el monto que obtenga la Administración Concedente producto de la ejecución de las garantías.

Para efectos de calcular la indemnización, únicamente se excluirán las inversiones que no hubiesen estado originalmente contempladas en el Cartel de la Licitación o en este Contrato y que no hayan sido expresamente autorizadas por la Administración Concedente.

29.4.2.3 Indemnización como efecto de la extinción del Contrato por Eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito

Cuando la extinción del Contrato obedezca a razones de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, la Administración Concedente, indemnizará en forma exclusiva el monto de las inversiones efectuadas y no amortizadas al tiempo de producirse el hecho calificado como un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. No procederá en estos casos la indemnización por lucro cesante, debiendo el Concesionario tomar por su cuenta un seguro que cubra estos efectos y cualquier otro daño y perjuicio que le ocasione la terminación del Contrato por un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

29.4.2.4 Trámite de indemnizaciones

Cuando procedan indemnizaciones a favor del Concesionario en virtud de lo dispuesto en este Capítulo, la Administración Concedente iniciará los procedimientos administrativos para el pago que corresponda, dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha en que quede firme la resolución que de por terminado el Contrato de Concesión. Junto con los acreedores del Concesionario, la Administración podrá buscar soluciones que le permitan realizar la indemnización en los términos establecidos por la LCOP y el contrato o continuar con la explotación de la Concesión resguardando en la medida de lo posible, los intereses de los acreedores.

En el tanto la Administración pueda directa o indirectamente, seguir explotando las obras y el servicio concesionado, una vez cancelados los gastos de operación y mantenimiento estrictamente necesarios, destinará el resto de los recursos provenientes de la explotación para que, hasta donde alcance y a través de Concesionario, se cumplan las obligaciones financieras de éste con las entidades financieras.

Cualquier liquidación que se deba hacer al Concesionario o a sus acreedores por concepto de indemnización por extinción de la Concesión, requerirá la aprobación de la Contraloría General de la República para que tenga validez.

29.4.3 Extinción de la Concesión frente a las partes

No obstante la terminación de este Contrato, los derechos y obligaciones que emanen de este Contrato y que estén en vigor antes de que se haga efectiva dicha terminación, incluyendo, sin limitación, las obligaciones de indemnizar y pagar daños, continuarán y no serán afectados, disminuidos o eliminados a consecuencia de la terminación. Una vez que se haga efectiva la expiración o terminación de este Contrato, y con excepción de lo que sea necesario para prestar la ayuda en la transición, el Concesionario hará que todos sus empleados desalojen las instalaciones del objeto concesionado y entregará a la Administración Concedente todo el equipo, incluyendo sus títulos de propiedad, libre de toda anotación obligaciones o gravámenes que hayan resultado de actos u omisiones por parte del Concesionario.

29.4.4 Extinción de la Concesión frente a los acreedores

El Concesionario será siempre el responsable frente a sus acreedores, pudiendo disponer libremente de las indemnizaciones que, en derecho y conforme los términos de este Contrato, le corresponde para garantizar las acreencias de sus acreedores.

La Administración Concedente, ni el Estado costarricense, serán responsables directos o indirectos de las obligaciones crediticias y deudas que contraiga el Concesionario. No obstante, la Administración Concedente entiende la importancia que tienen los acreedores para el éxito del Proyecto y considerará, en la medida de sus posibilidades legales, los intereses de los acreedores ante una eventual extinción del Contrato.

En los casos de extinción de la Concesión por un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, por resolución de la Concesión por incumplimiento del Concesionario –salvo el caso de la quiebra, que se regirá por los artículos 61 y 62 de la LCOP- o por medidas adoptadas por los Poderes del Estado o la Administración Concedente o incumplimiento grave de la Administración Concedente, se seguirá el siguiente procedimiento en procura de resguardar, hasta donde sea posible, los intereses de los acreedores.

Previo al inicio del procedimiento administrativo correspondiente para la resolución del Contrato o resuelta la extinción de la Concesión por las causas establecidas en este apartado, y en caso de que el Concesionario no lo hubiere hecho, la Administración Concedente notificará a los Acreedores del Concesionario, de conformidad con la cláusula 29.4.1.4.2, para que se presenten ante ésta con el objeto de proteger sus intereses, si es que no lo hubieren hecho antes.

En caso de suspensión o extinción de la Concesión, la Administración Concedente tomará posesión de la Concesión y nombrará de inmediato un interventor provisional, debidamente calificado, para que administre y explote la Concesión. El comité de Acreedores podrá hacer sugerencias a la Administración, quien formalmente deberá considerarlas y responderlas con su correspondiente motivación, aunque las mismas no resulten vinculantes para ella.

Hasta tanto la Administración Concedente no cancele la indemnización que en derecho corresponde al Concesionario, el interventor provisional estará obligado a depositar los ingresos producto de la explotación de la Concesión, una vez deducidos los gastos de operación y mantenimiento, en una cuenta o fideicomiso, con el objeto de cancelar a los Acreedores y al Concesionario si en derecho a éste último también corresponde. Si el monto destinado a pagar a los Acreedores resultara insuficiente para realizar los pagos periódicos a todos los acreedores, si fuere más de uno, se pagará proporcionalmente al monto de sus acreencias.

La Administración Concedente procurará en todo momento la continuidad del servicio, la protección del Proyecto y de los derechos de los usuarios y de los Acreedores.

Si así conviniera para el interés público, la Administración Concedente iniciará los procedimientos legales tendientes a contratar a un nuevo concesionario que se haga cargo definitivamente de las obligaciones del anterior Concesionario, incluyendo, hasta donde económica y legalmente sea posible, las obligaciones con los Acreedores del anterior Concesionario, si así correspondiere. Para estos efectos la Administración podrá, pero no estará obligada si no conviniera al interés público, rematar la Concesión, para lo cual seguirá las reglas atinentes del artículo 62 de la LCOP.

La Administración Concedente solo está obligada a hacer efectiva la indemnización que por la extinción del Contrato correspondiere, y quedará liberada una vez que el monto de la indemnización que legal y contractualmente corresponda al Concesionario le haya sido efectivamente entregado.

29.4.5 Efectos de la extinción frente a contratos con terceros

La extinción del Contrato de Concesión provocará la extinción de cualquier otro contrato que hubiere celebrado el Concesionario con terceros que tenga por objeto cualquier aspecto de la

construcción o explotación de la Concesión, salvo que la Administración Concedente accediera a continuarlos. El Concesionario estará obligado a establecer esta disposición en los contratos que llegue a suscribir con terceros, y estará obligado a mantener indemne a la Administración Concedente respecto de cualquier reclamo que le presente a ésta un tercer contratista.

29.5 ENTREGA DE LAS OBRAS, EQUIPOS BIENES Y DERECHOS AFECTOS A LA CONCESIÓN

La totalidad de los derechos, bienes y equipamientos afectados a la Concesión, sea que hubieren sido transferidos con la Concesión o adquiridos o construidos durante su vigencia, deberán ser entregados a la extinción de la Concesión, cualquiera que sea su causa, en buenas condiciones de uso, conservación y explotación, salvo por el deterioro de su uso normal que no sobrepase los estándares de calidad y servicio exigidos en el Contrato, a la Administración Concedente, libres de gravámenes y sin costo alguno para ésta.

El Concesionario contará con un plazo máximo de dos (2) meses a partir de la fecha de extinción de la Concesión para formalizar el traspaso de las obras, instalaciones, equipos, bienes y derechos afectos a la Concesión, cumpliendo al efecto con los requisitos legales que corresponda. No obstante lo anterior, la Administración Concedente o la institución del Estado a quien legalmente corresponda, entrará en posesión de los mismos a partir de la fecha en que quede firme la extinción de la Concesión, o se produzca el abandono de la Concesión por parte del Concesionario.

La Administración Concedente podrá aplicar la garantía de explotación a la reparación de los bienes deteriorados o a la adquisición de los indebidamente retirados, restituyendo al Concesionario la diferencia, si la hubiere.

29.6 ACCIONES PREVIAS AL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE LA CONCESIÓN

Sin perjuicio de los derechos de fiscalización y control que competen a la Administración Concedente, un año antes del vencimiento del plazo de la Concesión, la Administración Concedente exigirá al Concesionario adoptar las medidas que se requieran para la entrega de las obras, instalaciones, bienes o derechos afectos a la Concesión, en buenas condiciones de uso, conservación y explotación, salvo por el caso del deterioro de su uso normal que no sobrepase los estándares de calidad y servicio, todo ello con el propósito de garantizar la adecuada continuidad del servicio en las condiciones de seguridad y calidad exigidas por este Contrato.

Sesenta (60) días antes del vencimiento del plazo de la Concesión, la Administración Concedente y el Concesionario, iniciarán un inventario de los equipos, bienes y derechos a fin de dar cumplimiento con la obligación de entrega de los mismos.

CAPÍTULO 30

SOLUCIÓN ALTERNATIVA DE DISPUTAS

30.1 RESOLUCION ALTERNATIVA DE CONFLICTOS Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Este Contrato se rige por las normas y principios del ordenamiento jurídico administrativo de Costa Rica.

En caso de divergencias entre la Administración Concedente y el Concesionario, el procedimiento a seguir será el siguiente:

1. Las partes agotarán la vía del mutuo acuerdo, mediante negociación para resolver las divergencias que se presenten por la ejecución del presente contrato de concesión.
2. Todas las controversias entre las partes, relativas a cuestiones que surjan en virtud de este contrato de concesión, deberá solucionarse dentro de un máximo de 90 días hábiles, contados a partir de la recepción por una de las partes de la solicitud de la otra parte por encontrar una solución amigable.
3. Si agotadas las negociaciones, no se resuelven las divergencias, se acudirá al procedimiento del arbitraje de derecho regulado por la cláusula arbitral de este contrato.

30.2 CONCILIACIÓN

Para estos efectos las partes podrán acordar la constitución de un conciliador o Comisión Técnica de Conciliación, la que intentará conciliar a las partes para que lleguen a un acuerdo que sea válido dentro del ordenamiento jurídico administrativo costarricense.

El conciliador o la Comisión Técnica de Conciliación estará integrada por uno o varios profesionales, especialistas en la materia, que designen de mutuo acuerdo las partes, y podrá contar con los asesores que se requieran, en cuyo caso serán pagados por la parte que los necesita.

La Comisión se reunirá cuantas veces considere necesarias, con el fin de adquirir la información pertinente acerca del asunto en cuestión, discutir el problema e intentar conciliar a las partes sin la necesidad de un procedimiento formal de arbitraje. El formato específico de las discusiones será dejado al criterio del conciliador o de la Comisión Técnica Conciliadora.

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

Esta cláusula no se aplicará de manera que evite que una parte entable un proceso formal de arbitraje o para evitar el vencimiento de cualquier período de prescripción que sea aplicable o para atrasar el pago de las multas a que hace referencia este Contrato, cuando se han seguido los procedimientos establecidos en el Contrato. Por otra parte, la Conciliación no operará para efectos de este Contrato cuando el mismo haya previsto otros procedimientos administrativos que garanticen el debido proceso y la defensa de las partes.

30.3 CLÁUSULA ARBITRAL

Todas las controversias o diferencias de índole patrimonial que no comprometan el ejercicio de potestades de imperio ni deberes públicos y que pudieren relacionarse o derivarse de este contrato se resolverán por la vía arbitral, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El Tribunal arbitral estará compuesto por tres miembros y decidirá en derecho. El centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, es la institución encargada de administrar el procedimiento arbitral.

30.4 PROCEDIMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL ARBITRAJE

Será un arbitraje de derecho administrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. La legislación que se aplicará será la costarricense y el procedimiento se regirá de conformidad con el reglamento del Centro mencionado. La sede del arbitraje será San José, Costa Rica. El idioma del arbitraje será el español y corresponderá a la parte que lo necesite, pagar los costos de traducciones al idioma español que se requieran.

30.5 EXCEPCIÓN AL PROCEDIMIENTO DE SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS

Se exceptúa de lo dispuesto en este Capítulo los asuntos que, por ley, deba resolver o sean competencia de la ARESEP.

CAPÍTULO 31

DISPOSICIONES FINALES

31.1 COOPERACIÓN CON LOS ACREEDORES

Los acreedores, así como todos aquellos sujetos a quienes se les asignan la gestión de riesgos para el buen fin del proyecto, como parte del esquema de riesgos de la concesión podrán hacer gestiones y requerir información a la Administración Concedente en cualquier momento, así como acudir directamente a ella, sin necesidad de que se requiera la intervención de la Sociedad Concesionaria.

La Administración concedente cooperará en forma razonable con los acreedores para el buen fin del proyecto, sin embargo, esto no modifica los riesgos definidos en la cláusula 28.1 del presente Cartel, ni implica que el riesgo de obtener el financiamiento se comparte con la Administración Concedente.

31.2 ACUERDO COMPLETO

Este Contrato y sus Anexos constituyen el acuerdo completo entre las partes integrado por los documentos citados en el mismo.

31.3 CUMPLIMIENTO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES

Cada parte deberá ejecutar sus obligaciones de manera tal que dentro de esta obligación debe cumplir con todos los requisitos legales y administrativos aplicables para cumplir con ella, incluyendo la identificación y obtención de permisos, certificados, aprobaciones e inspecciones requeridas, independientemente de que dichos requisitos deban ser extendidos por la otra parte. Si se plantea una acusación de incumplimiento por cualquiera de las partes de algunos de dichos requisitos legales, la parte que acusa el incumplimiento deberá indicar claramente en que consiste el incumplimiento.

31.3.1 Procedimiento general y de tramitación de autorizaciones o aprobaciones

Para efectos de este Contrato, todas las solicitudes y requerimientos de aprobación o autorizaciones planteadas por el Concesionario a la Administración Concedente, seguirán el siguiente procedimiento:

1. El Concesionario presentará por escrito su solicitud dirigida a la Administración Concedente, debiendo la misma estar suscrita por el representante legal del Concesionario. A la solicitud se acompañarán todos los soportes, análisis, estudios y demás documentación acompañados de todos los justificativos, estudios, documentos o soportes que sustenten plenamente el requerimiento planteado, tomando en consideración aquellos que se especifican para ciertos casos en este Contrato.
2. Toda la documentación se presentará en castellano o traducida a éste idioma. En caso de tratarse de documentación proveniente del extranjero, deberá encontrarse legalizada de conformidad con la legislación costarricense. La Administración Concedente podrá discrecionalmente, relevar al Concesionario de la legalización de documentación de respaldo que a su juicio no sea relevante para la solicitud en cuestión.
3. La Administración Concedente, salvo que en el presente Contrato específicamente se señale lo contrario, dispondrá de un plazo general de hasta 30 (treinta) días del calendario para pronunciarse por escrito en cada caso en la forma prevista en el presente Contrato. Dicho plazo se contará a partir del día siguiente al de la presentación de la solicitud del Concesionario. La Administración Concedente podrá por una única ocasión para cada solicitud, en caso de tratarse de temas de gran magnitud y complejidad, prorrogar dicho plazo por (15) quince días adicionales, de cuyo particular notificará al Concesionario.
4. La Administración Concedente podrá requerir al Concesionario la presentación de documentación adicional a la originalmente entregada, acompañando justificación motivada de que dicha documentación es absolutamente necesaria para la adopción de la decisión correspondiente. Este requerimiento de la Administración Concedente suspenderá el plazo de ésta para su pronunciamiento.
5. Una vez proporcionada la documentación adicional requerida por la Administración Concedente al Concesionario, continuará corriendo el plazo con el que cuenta ésta para pronunciarse.
6. La Administración Concedente podrá aprobar o autorizar, según corresponda, la solicitud del Concesionario, o formular observaciones a la misma, notificando del particular a éste. En caso de existir observaciones, el Concesionario contará con un plazo de diez (10) días hábiles para responder a las observaciones planteadas por la Administración Concedente, transcurridos los cuales, con la contestación del Concesionario o sin ella, la Administración dispondrá de un plazo de otros diez (10) días para dictar su resolución definitiva:
 - a. Si la resolución denegare la aprobación, se podrá impugnar la misma a través de las vías previstas en este Contrato.
 - b. Si al vencimiento de los plazos establecidos precedentemente no se hubiera dictado resolución, se entenderá tácitamente aprobada o autorizada la solicitud planteada, en

los términos solicitados o con las observaciones que se hubieren formulado en el procedimiento, según el caso.

Toda resolución de la Administración Concedente deberá ser motivada, en los hechos y en el Derecho.

31.4 NOTIFICACIONES

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

En el caso de la Administración Concedente, a: (nombre y dirección)

Con copia a: (nombre y dirección)

En el caso de la Sociedad Concesionaria a: (nombre y dirección)

Con copia a: (nombre y dirección)

En caso del Consorcio Adjudicatario a: (nombre y dirección)

Con copia a: (nombre y dirección)

Las partes podrán cambiar su dirección o persona designada para efectos de notificaciones siempre que le proporcione a la otra parte la nueva dirección o la nueva persona designada con por lo menos cinco días naturales de anticipación y se indique la fecha en la cual el cambio se hará efectivo.

31.5 DUPLICADOS

Este Contrato podrá ser formalizado en dos tantos originales para cada una de las partes, y se podrán emitir cualquier número de duplicados, cada uno de los cuales se considerará como original para efectos de cualquiera de las partes si la firma original de todas las partes que deban firmarlo aparecen en el documento.

31.6 ENCABEZADOS

Los encabezados utilizados en el Contrato son sólo para referencia y conveniencia, y de ninguna manera definirán, limitarán o describirán el alcance o el propósito de este Contrato o de la cláusula que se trate.

31.7 MANTENIMIENTO DEL CONTRATO

Las disposiciones de este Contrato y de cada una de sus secciones o subdivisiones, son independientes de, y separables de, cada una de las otras. Sin que se limite lo que establezcan las autoridades competentes, en caso de que alguna de las disposiciones de este Contrato sea declarada inválida o no aplicable por un tribunal u órgano competente, dicha disposición se reformulará de común acuerdo entre las partes para que refleje, en lo posible, las intenciones originales de las partes, de acuerdo con la ley aplicable. El resto de este Contrato permanecerá en total vigencia y efecto, no obstante la invalidez o no-aplicación de cualquiera de sus disposiciones, salvo que el tribunal u órgano competente resuelva lo contrario.

31.8 RENUNCIA DE CUMPLIMIENTO

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

31.9 REMEDIO ACUMULATIVO

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

31.10 NÚMERO Y GÉNERO

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

31.11 EFECTO CONTINUADO

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

31.12 BUENA FE

Cada parte acuerda que actuará de buena fe en todas sus transacciones con la otra parte con respecto a este Contrato.

31.13 ESTÁNDAR DE CONDUCTA DE LAS PARTES

Las partes de este Contrato, sus empleados, subcontratistas y agentes, mantendrán normas extremadamente altas de honestidad, integridad, imparcialidad y buena conducta para asegurar la ejecución apropiada de este Contrato y para mantener la confianza pública en el proceso de Concesión. El régimen de prohibiciones de la LCA será de aplicación para los efectos de este Contrato y cada una de las partes se obliga a su cumplimiento.

31.14 NÚMERO DE DÍAS

Al realizarse el conteo del número de días para los propósitos de este Contrato se estará a lo establecido en el Capítulo de las Definiciones. Si de acuerdo al cómputo de días que corresponda, el día final de cualquier período cae un sábado, domingo o día no hábil, entonces el día final será considerado como el día siguiente que no sea un sábado, domingo o día no hábil. En caso de que no haya indicación contractual o legal, de si el cómputo de días se contabilizará en días hábiles o naturales, se considerará que el cómputo de los días se hará en días hábiles, independientemente de la parte a que esta interpretación favorezca. Los términos señalados en meses y años se entenderán como meses y años calendario.

31.15 INDAGACIÓN DEBIDA

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

31.16 SALVAGUARDA DE INFORMACIÓN

La información de la Administración Concedente es y continuará en todo momento siendo de su propiedad. El Concesionario no venderá, traspasará, arrendará o permitirá de ninguna manera que terceros utilicen, sin la debida autorización de la Administración Concedente, esta información o cualquier parte de ésta, ni permitirá que la información de la Administración Concedente sea explotada comercialmente por o de parte del Concesionario, sus matrices, subsidiarias, sus empleados o agentes.

Una vez que haya terminado o expirado este Contrato por cualquier razón o, antes de dicha terminación o expiración, si la información no es requerida por el Concesionario para cumplir con los servicios estipulados en este Contrato, la información de la Administración Concedente -incluyendo todas las copias de la misma- será inmediatamente devuelta a ésta cuando le sea solicitada.

El Concesionario no utilizará la información de la Administración Concedente para ningún propósito que no sea el suministrar los servicios estipulados en este Contrato y en los documentos que lo integran.

31.17 INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

1. Las partes reconocen que cualquiera de ellas, o ambas, pueden obtener, recibir, o de alguna forma tener acceso a, información sobre o relacionada con la otra parte que se considere información confidencial, patentada, referente a procesos industriales reservados o conteniendo datos que requieran diseminación restringida.
2. La información confidencial de cada una de las partes continuará siendo en todo momento propiedad de esa parte, excepto cuando expresamente se disponga lo contrario bajo este Contrato y los documentos que lo integran. Las partes utilizarán al menos tanto esmero para salvaguardar la información confidencial de la otra parte como aquél que utiliza para evitar la revelación, publicación y diseminación desautorizadas de su propia información confidencial. En todo caso, el cuidado a tomarse no será menor que aquel que sea razonable.
3. Las partes podrán, sin embargo, revelar información confidencial a entidades que suministren servicios requeridos bajo este Contrato, con tal de que:
 - a. El uso por parte de dicha entidad esté autorizado por la otra parte o por este Contrato y los documentos que lo integran,
 - b. La revelación sea necesaria o esté contemplada dentro del ámbito de responsabilidad de esa entidad, y

- c. La entidad acuerde por escrito asumir las obligaciones descritas en esta cláusula. Cualquier revelación hecha a dicha entidad deberá ser bajo los términos y condiciones estipulados en esta cláusula.
4. En el caso de que cualquiera de las partes lo requiera durante la vigencia de este Contrato, o una vez que expire o termine el Contrato, la otra parte devolverá todo material, donde quiera que éste se encuentre, que contenga, describa, o se relacione con información confidencial de la Administración Concedente o del Concesionario y no retendrá ninguna copia del mismo.
5. Las partes tomarán las medidas razonables para asegurar que sus funcionarios, empleados, agentes o subcontratistas cumplan con las disposiciones de confidencialidad contenidas en esta cláusula.
6. Las disposiciones de esta cláusula no se aplicarán a ninguna información que la parte receptora pueda demostrar que:
 - a. Ya era, en el momento de su revelación, del dominio público;
 - b. Luego de haber sido revelada a ésta, fuera publicada o de otra forma llegara a ser parte del dominio público sin que haya sido falta de la parte receptora;
 - c. Estaba en posesión de la parte receptora en el momento de la revelación a ésta;
 - d. Fuera antes revelada a la parte receptora por un tercero que tenía derecho legal de revelar dicha información a ésta sin obligación ninguna de restringir el uso futuro o revelación de dicha información; o
 - e. Fuera desarrollada independientemente por la parte receptora, sin referencia a información confidencial de la parte otorgante. Además, no se considerara que una parte violó sus obligaciones al revelar información confidencial de la otra parte, si lo hace en respuesta a una solicitud oficial para satisfacer algún requisito legal de un órgano gubernamental, siempre y cuando, inmediatamente después de recibir dicha solicitud y en la medida en que pueda legalmente hacerlo, dicha parte avise a la otra antes de hacer dicha revelación, con el fin de que la otra parte pueda interponer objeción a dicha revelación, tomar acción para asegurar el manejo confidencial de la información confidencial, o llevar a cabo cualquier otra acción que considere apropiada para proteger la información confidencial.
7. En caso de cualquier revelación indebida, pérdida, o incapacidad de dar cuentas sobre el paradero de cualquier información confidencial de la parte suministradora, la parte receptora inmediatamente, a su costo propio:
 - a. Notificará por escrito a la parte suministradora;
 - b. Tomará las acciones necesarias o razonables requeridas por la parte suministradora para minimizar los efectos de la trasgresión; y

- c. Cooperará en toda forma razonable con la parte suministradora para minimizar la violación y cualquier daño que resulte de ésta.
8. Nada de lo que este contenido en esta cláusula será interpretado como la imposición de obligación alguna para una de las partes de revelar su información confidencial a la otra parte, o como la Concesión a una parte, expresa o implícitamente, de cualquier derecho o licencia con respecto a la información confidencial de la otra parte.
9. Bajo ningún motivo el Concesionario podrá acudir a lo estipulado en esta cláusula como una razón que pudiera impedir la potestad de fiscalización de la Administración Concedente o la que por ley tengan otras instancias públicas de fiscalización tales como la Contraloría General de la República. Queda entendida la responsabilidad de los órganos de fiscalización que intervienen de respetar esta cláusula en cuanto a la confidencialidad.

31.18 TIMBRES FISCALES

El Concesionario será responsable por el pago del cincuenta por ciento (50%) de los timbres fiscales que sean aplicables a este Contrato y a su ejecución.

31.19 ESTIMACIÓN

Para efectos fiscales este Contrato se estima en la suma de dieciséis millones de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$16.000.000,00), monto que corresponde a la inversión inicial.

En fe del cumplimiento de este Contrato, firmamos en la ciudad de San José, Costa Rica, el ____ de ____ del año 200__.

SOCIEDAD CONCESIONARIA

ADJUDICATARIO

**PRESIDENTA CONSEJO NACIONAL DE CONCESIONES
Y MINISTRA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**

**PRESIDENTA DEL CONSEJO TECNICO DE AVIACION CIVIL
Y VICEMINISTRA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**

SON AUTÉNTICAS: