

Informe para

Para el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP) y International Finance Corporation (IFC)




moffatt & nichol

Julio, 2024

Alcances e interpretación de la limitación Contenida en el inciso 3) del numeral 2 de la Ley No 7762 al Contrato de Concesión para la modernización de Puerto Caldera

VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

Cliente	International Finance Corporation (IFC)
Nombre del Proyecto	Consultoría Técnica y Económica para el Desarrollo de la Nueva Concesión de Puerto Caldera
Título del Documento	Informe de Prefactibilidad
Estado	Versión final
Fecha	18/09/2024
Número de Proyecto	220095

Revisión	Descripción	Emitido por	Fecha	Revisado
0	Versión Final	ESA	18/09/2024	FGC/RFF 

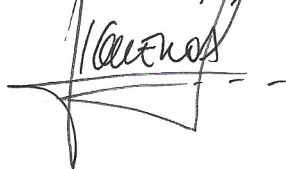
RICARDO FIGUEROA F.-
 JEFE DE PROYECTO




TABLA DE CONTENIDOS

Verificación del Documento	i
Tabla de Contenidos	ii
Alcances e interpretación de la limitación Contendida en el inciso 3) del numeral 2 de la Ley No 7762 al Contrato de Concesión para la modernización de Puerto Caldera	3
Disclaimer	0



ALCANCES E INTERPRETACIÓN DE LA LIMITACIÓN CONTENIDA EN EL INCISO 3) DEL NUMERAL 2 DE LA LEY NO 7762 AL CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA MODERNIZACIÓN DE PUERTO CALDERA

Uno de los puntos más relevantes para la estructuración de la concesión de Puerto Caldera es el tener certeza sobre el marco jurídico aplicable durante el proceso y posterior prestación de los servicios por parte del concesionario.

A este respecto, INCOP efectuó la consulta correspondiente ante la Contraloría General de la República, a través del oficio CR-INCOP.PE.0942-2023, de fecha 16 de octubre de 2023 y a la ampliación efectuada por medio del oficio CR-INCOP-AL-2024-001 del 12 de enero de 2024 con respecto a los alcances e interpretación de la limitación contenida en el inciso 3) del numeral 2 de la Ley N° 7762, Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos, a los efectos de poder dar vía concesión, para el caso de los muelles, únicamente las obras nuevas o las ampliaciones requeridas pero no las obras existentes.

En respuesta a esta consulta, la Contraloría General de la República, a través del oficio No. 08161 del 14 de mayo del 2024, concluyó que dado que la limitación no define parámetros cuantitativos o cualitativos para establecer una regla general que permita determinar en qué casos estamos frente a una obra nueva dentro de una obra existente, se debe acudir a la interpretación sistemática de la norma, mediante la integración del porcentaje máximo que estable el artículo 48 de la LGCOP para la modificación del objeto contractual. Sobre la base de dicha integración normativa, es criterio de la CGR que para dar en concesión uno de los muelles a los que hace referencia el artículo 2 inciso 3) de la LGCOP, las inversiones en obra deben exceder el 25% del monto total de la inversión de las obras existentes, como parámetro objetivo para definir que estamos frente a obra nueva. Lo anterior según el avalúo de las obras que al respecto realice la Administración, tanto de las existentes como de las que se pretende efectuar.

Para corroborar, de forma preliminar por parte de la Administración, la adherencia al criterio de CGR, se ha comprobado el porcentaje que supone la inversión propuesta sobre las inversiones llevadas a cabo en el terminal como se describe a continuación.

En un primer momento, se contaba con dos fuentes como referencia para definir el monto de inversión llevada a cabo distintos valores:

- A. Informe sobre el estado de la infraestructura realizado por Camacho y Mora para INCOP en 2019
- B. El valor en libros de los activos intangibles reportados en los últimos estados financieros auditados de (correspondientes al año 2023)

A. Informe sobre el estado de la infraestructura realizado por Camacho y Mora para INCOP en 2019

En diciembre de 2019, INCOP recibió el informe final resultado de la “*Contratación de servicios profesionales para la actualización del valor de reposición de la infraestructura portuaria en Puerto Caldera, definición de las condiciones normales de operación y flujos financieros requeridos para cumplir esas condiciones*”, realizado por Camacho y Mora (INF_OP_18-35-320).

Se ha revisado el contenido del informe, proporcionado por INCOP, para confirmar si pudiera servir como insumo para el ejercicio correspondiente a este apartado.

Tras la revisión en profundidad del documento, se establecen las siguientes conclusiones:

- Se entiende que el objetivo del informe realizado es obtener el valor de inversión necesaria para la reposición de la infraestructura existente, para que la terminal de SPC pueda operar en condiciones de seguridad. Este objetivo, por tanto, es distinto al que se requiere para el ejercicio de avalúo, en el que se busca obtener el valor residual de las inversiones ejecutadas tanto en SPC como en SPGC.
- El documento incluye una caracterización de la infraestructura actual y su estado de conservación.
- Solo tiene en cuenta las infraestructuras de SPC, y no se realiza ninguna consideración sobre la concesión de SPGC.
- El documento no hace referencia a equipos.
- Se han tomado como ciertos las cifras de inversión (tanto coste unitario como medición) ofertadas por SPC durante la licitación, pasándolos a valor presente de 2019 en base a IPC histórico. Sin embargo, estos valores pueden no coincidir con la inversión realmente realizada.
- Se han tomado como ciertos los niveles de coste de mantenimiento ofertados por SPC durante la licitación. Sin embargo, estos valores pueden no coincidir con el gasto de mantenimiento realmente incurrido.
- Para obtener un valor actualizado de las inversiones, para la mayor parte de los ítems, se ha aplicado una depreciación de más del 50% del valor inicial, sin tener en cuenta que muchos de los ítems ya pasaron la edad de reposición indicada (maquinaria, oficinas, estación de combustible,...).



- El cuadro 4-3 que se muestra en el documento da una idea del estado actual de la infraestructura, que está agotando su vida útil y ha adolecido durante algunos años de faltas de mantenimiento.

FIGURA 1. EXTRACTO DEL INFORME DE CAMACHO Y MORA QUE MUESTRA EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE PUERTO CALDERA EN 2019

Cuadro 4-3. Coeficiente por Estado de Conservación Puerto Caldera.

Elemento	Clasificación	Coeficiente por estado de conservación
Patio 1	Deficiente	32.20%
Patio 2	Deficiente	32.20%
Patio 3	Deficiente	32.20%
Patio 4	Deficiente	32.20%
Patio 5	Malo	52.60%
Patio 6	Deficiente	32.20%
Patio 7	Muy Bueno	0.03%
Calles internas de adoquín	Deficiente	32.20%
Calles internas de concreto	Deficiente	32.20%
Pantalla de atraque	Intermedio	8.09%
Torres de iluminación	Malo	52.60%
Malla perimetral	Malo	52.60%
Balanzas	Intermedio	8.09%

Fuente: Camacho y Mora S.A

Por tanto, la información obtenida no se considera adecuada para comprobar el porcentaje de inversión, y se procede a analizar los informes de estados financieros auditados.

B. Valor en libros de los activos intangibles según los estados financieros auditados

Según los Estados Financieros revisados, que permiten estimar el valor del monto total de la inversión de las obras existentes, los activos intangibles recogidos en los informes auditados incluyen los derechos por concesión de gestión de servicios públicos sobre las obras y mejoras realizadas en el Puerto de Caldera, maquinaria, desembolsos posteriores, pago inicial INCOP (Instituto de Puertos del Pacífico) y licencias de software adquiridas.

Todos los activos intangibles con vida útil definida se contabilizan con el modelo del costo, en el cual el costo capitalizado se amortiza sobre la base de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, teniendo en cuenta un valor residual nulo. Los valores residuales y las vidas útiles se revisan en cada fecha de reporte de estados financieros, tanto de SPC como de SPGC.

Elementos incluidos en la valoración:

- Derechos por concesión portuaria: los activos por concesiones portuarias que se reconocen bajo CINIIF 12¹ se registran como activos intangibles al tener el derecho a cobro de ingresos basados en el uso. El costo de estos activos intangibles relacionados incluye las obras de infraestructura definidas en el contrato de concesión.
- Pago inicial al INCOP (Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico)

Para las concesiones se realizaron pagos iniciales a INCOP, concepto del otorgamiento de la concesión de gestión de servicios públicos de la Terminal de Puerto Caldera (SPC) y del otorgamiento de la concesión de obra pública con servicios públicos de la Terminal Granelera de Puerto

¹ CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios es una Interpretación publicada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (antes IFRIC) establece que el operador puede recibir un activo financiero o un activo intangible como contraprestación por sus servicios de construcción



Caldera (SPGC). Estos pagos iniciales se amortizan linealmente, tanto para efectos fiscales como financieros, en un plazo de 20 años (período de la concesión). El plazo empezó a contarse a partir de que le fue entregada a cada compañía la orden de inicio por parte del INCOP, el 11 de agosto de 2006.

- Maquinarias y equipo: tanto en SPC como en SPGC, de acuerdo con sus contratos de concesión, la totalidad de los derechos sobre los bienes debe ser entregada al término de la concesión por cualquier causa, en buenas condiciones de uso y explotación al INCOP tomando en cuenta el desgaste y deterioro normal por un uso racional de dichos bienes e igualmente los bienes que adquiera la Compañía. Por tanto, a efectos de avalúo se tienen en cuenta todas las maquinarias y equipos de operación adquiridos durante la concesión. Su reconocimiento inicial es efectuado al valor razonable. Después del reconocimiento inicial el activo intangible es reconocido al costo, que incluye los costos por préstamos capitalizados, si hubiere, menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Estos bienes son amortizados en línea recta durante la vida útil del activo o en el plazo de remanente de la concesión, el que resulte menor.

- Dragado: el dragado de mantenimiento sufragado por los concesionarios también se tiene en cuenta en el avalúo, amortizándose en línea recta en un plazo de 4 años.
- Mejoras realizadas en el puerto: se reconocen las mejoras a las instalaciones de la administración concedente como un activo intangible, debido a que el contrato de concesión incluye la obligación de Construir-Operar-Transferir (por sus siglas en inglés, BOT). Estas mejoras son amortizadas en la vida útil del activo (oscila entre 10 y 20 años) o al plazo remanente de concesión, el menor.
- Licencias de software: se incluyen las licencias de software dentro de los activos intangibles de la terminal. La vida útil aplicada al software es de entre 4 y 5 años. Los desembolsos posteriores por mantenimiento del software se reconocen en gastos cuando se incurren.

No se tienen en cuenta en el análisis los repuestos y suministros ni combustibles con los que cuentan los concesionarios, ni mobiliarios, equipos electrónicos y vehículos no relacionados con la operación.

A continuación, se muestran el detalle del valor en libras a 31 de diciembre de 2023 de los activos intangibles en SPC y SPGC según los últimos estados financieros auditados disponibles.

TABLA 2. VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS INTANGIBLES DE SPC A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

SPC	Maquinaria y equipo US\$	Pago inicial a INCOP US\$	Mejoras a las instalaciones y dragados US\$	Pago por muelle granelero US\$	Obras en proceso US\$	Software US\$	TOTAL US\$
Saldo a 31 de diciembre de 2023 ²	29,547,366	5,081,000	6,480,401	-	176,667	895,510	42,180,944
Amortizaciones y deterioro	(22,341,689)	(4,403,533)	(4,766,606)	-	-	(518,081)	(32,029,909)
Importe en libras	7,205,677	677,467	1,713,795	-	176,667	377,429	10,151,035

Fuente: INCOP

TABLA 2. VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS INTANGIBLES DE SPGC A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

SPGC	Maquinaria y equipo US\$	Pago inicial a INCOP US\$	Mejoras a las instalaciones y Dragados US\$	Pago por muelle granelero US\$	Obras en proceso US\$	Software US\$	TOTAL US\$
Saldo a 31 de diciembre de 2023 ³	555,525	1,503,518	4,161,159	12,277,442	-	-	18,497,644
Amortizaciones y deterioro	(157,245)	(410,050)	(1,188,913)	(3,401,090)	-	-	(5,157,298)
Importe en libras	398,280	1,093,468	2,972,246	8,876,352	-	-	13,340,346

Fuente: INCOP

² Incluye adiciones, bajas, capitalizaciones y ajustes y recalificaciones llevados a cabo durante el año anterior

³ Incluye adiciones, bajas, capitalizaciones y ajustes y recalificaciones llevados a cabo durante el año anterior

**TABLA 3. VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS INTANGIBLES DE SPC Y SPGC A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

SPC + SPGC	Maquinaria y equipo US\$	Pago inicial a INCOP US\$	Mejoras a las instalaciones y Dragados US\$	Pago por muelle granelero US\$	Obras en proceso US\$	Software US\$	TOTAL US\$
Importe en libros	7,603,957	1,770,935	4,686,041	8,876,352	176,667	377,429	23,491,381

Fuente: INCOP

Como se observa, el importe en libros total de los activos intangibles de SPC y SPGC a 31 de diciembre de 2023 asciende a 23,491,381 dólares. El 25% sobre este valor en libros corresponde a 5,872,845.25 dólares de los Estados Unidos. Como se describe en el Informe de Factibilidad, las obras iniciales obligatorias, es decir, no sujetas a gatillos a de demanda, ascienden a 158 millones de dólares de los Estados Unidos. De un modo conservador, en este monto se ha incluido únicamente el valor de las actuaciones en infraestructura, excluyendo los costos de establecimiento, equipos y sistemas, gastos generales, pruebas y supervisión o cualquier otra inversión no directamente relacionada con nueva infraestructura. Por tanto, a efecto de aplicabilidad de la ley, queda probado que el monto de inversiones en obra excede el 25% del monto total de la inversión de las obras existentes (de hecho, este monto en obras iniciales supone un 673.9% sobre el valor en libros de los activos intangibles), y se puede por consiguiente considerar que las actuaciones en los muelles que se están planteando corresponden efectivamente a una obra nueva.



DISCLAIMER

Moffatt & Nichol dedicó un esfuerzo consistente con (i) el nivel de diligencia normalmente ejercido por profesionales competentes que ejercen en el área bajo circunstancias iguales o similares, y (ii) el tiempo y presupuesto disponibles para su trabajo, para asegurar que los datos contenidos en este informe sean exactos a la fecha de su preparación.

Este estudio se basa en estimaciones, suposiciones y otra información desarrollada por Moffatt & Nichol a partir de su esfuerzo de investigación independiente, conocimiento general de la industria, e información proporcionada por el cliente y sus representantes y consultas con los mismos.

En esa medida, no se asume responsabilidad alguna por inexactitudes en la información facilitada por el Cliente, sus agentes y representantes, o cualquier fuente de datos de terceros utilizada en la preparación o presentación de este estudio.

Moffatt & Nichol no asume ninguna obligación de actualizar la información contenida en este documento a menos que sea contratado por separado para hacerlo en virtud de un acuerdo escrito firmado por Moffatt & Nichol y el Cliente.

Las conclusiones de Moffatt & Nichol representan su juicio profesional. Ni Moffatt & Nichol ni sus respectivas filiales, ofrecen garantía alguna, expresa o implícita, frente a cualquier información o métodos divulgados en este documento.

Cualquier destinatario de este documento que no sea el Cliente, por su aceptación o uso de este documento, exime a Moffatt & Nichol y a sus filiales de cualquier responsabilidad por pérdidas o daños directos, indirectos, consecuentes o especiales, ya se deriven de contratos, garantías (expresas o implícitas) u otros, e independientemente de la culpa, negligencia y responsabilidad objetiva.

Este informe no puede ser utilizado en relación con ninguna oferta pública o privada de valores, deuda, capital o cualquier otro propósito similar en el que pueda confiar en cualquier grado cualquier persona distinta del Cliente. Este estudio no podrá utilizarse para fines distintos de aquellos para los que fue elaborado o para los que se haya obtenido el consentimiento previo por escrito de Moffatt & Nichol.

La posesión de este estudio no conlleva el derecho de publicación ni el derecho a utilizar el nombre de "Moffatt & Nichol" de ninguna manera sin el consentimiento previo por escrito de Moffatt & Nichol. Ninguna parte puede resumir, extraer o resumir este informe sin su consentimiento previo y por escrito.

Moffatt & Nichol ha actuado únicamente en calidad de consultor y no ha emitido ningún dictamen pericial en relación con el objeto del presente informe. Cualquier cambio realizado en el estudio, o cualquier uso del mismo que no esté específicamente identificado en el acuerdo entre el Cliente y Moffatt & Nichol o que no haya sido expresamente aprobado por escrito por Moffatt & Nichol, será responsabilidad exclusiva de la parte que realice dichos cambios o adopte dicho uso.

Este documento ha sido elaborado exclusivamente para el uso del Cliente. Ninguna parte podrá basarse en este informe, excepto el Cliente o una parte autorizada por Moffatt & Nichol por escrito (incluyendo, sin limitación, en forma de carta de confianza).

Cualquier parte que tenga derecho a basarse en este documento sólo podrá hacerlo en su totalidad y no mediante un extracto o resumen. El derecho a basarse en este documento está condicionado a que la parte legitimada acepte la plena responsabilidad de su uso, eximiendo a Moffatt & Nichol por cualquier impacto en las previsiones o en los beneficios/ganancias de este proyecto derivadas de cambios en factores "externos" tales como cambios en la política gubernamental, en los precios de las materias primas y materiales, niveles de precios en general, alternativas competitivas al proyecto, el comportamiento de los consumidores o competidores y cambios en las políticas de los propietarios que afecten al funcionamiento de sus proyectos.

Este documento puede incluir "declaraciones a futuro". Estas declaraciones se refieren a las expectativas, creencias, intenciones o estrategias que tiene Moffatt & Nichol con respecto al futuro. Estas declaraciones pueden identificarse por el uso de palabras como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretender", "puede", "planear", "proyectar", "hará", "debería", "buscar" y expresiones similares. Las declaraciones prospectivas reflejan las opiniones y suposiciones de Moffatt & Nichol con respecto a acontecimientos futuros a la fecha de este estudio y están sujetas a condiciones económicas futuras y a otros riesgos e incertidumbres. Los resultados y tendencias reales y futuros podrían diferir materialmente de los expuestos en dichas declaraciones debido a diversos factores, incluidos, entre otros, los analizados en este estudio. Estos factores están más allá de la capacidad de Moffatt & Nichol para controlar o predecir. En consecuencia, Moffatt & Nichol no garantiza ni se responsabiliza de que cualquiera de los valores proyectados o resultados contenidos en este estudio se alcancen realmente.

Este estudio se ve calificado en su totalidad por estas limitaciones, condiciones y consideraciones, y debe tenerse en cuenta a la luz de las mismas.



moffatt & nichol

moffattnichol.com

Contact:

Moffatt & Nichol

Ricardo Figueroa

Insomnia Accelerator, Carrera de la Travesia

15b, Base 2, 46024

Valencia, Spain