

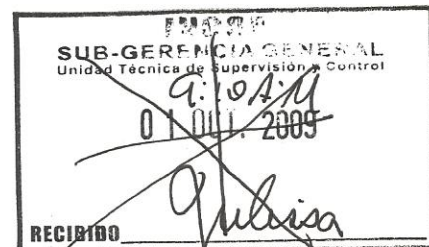
Sociedad Portuaria de Caldera, (SPC) S.A.



Puerto Caldera, 30 de septiembre del 2009.

GG-122-2009

Licenciado
Ricardo Bogantes Villegas
Sub Gerente
Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico

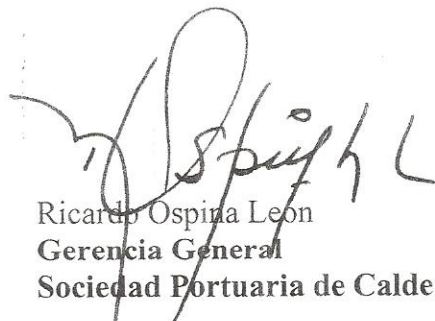


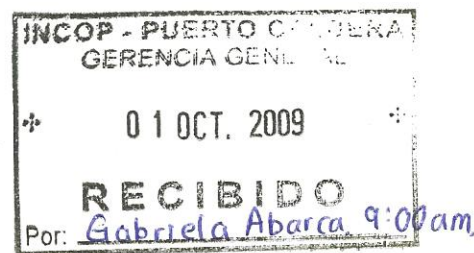
Asunto: Remisión de Informe de Cumplimiento Anual del Plan de Mantenimiento de Infraestructura.

Estimado licenciado:

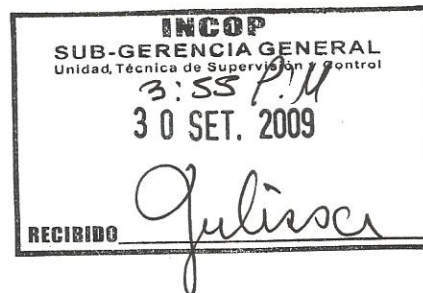
De conformidad con lo establecido en el contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de Puerto Caldera, cláusula 6.2 me permito remitir el informe de Cumplimiento Anual del Plan de Mantenimiento de Infraestructura.

Cordialmente,


Ricardo Ospina Leon
Gerencia General
Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A.



Cc: Widman Cruz Méndez, Gerencia General INCOP
Secretaría de Fiscalización, INCOP
Archivo.



SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA SPC, S.A.

CONTRATO DE CONCESIÓN DE GESTIÓN DE
SERVICIOS PÚBLICOS DE LA TERMINAL DE PUERTO CALDERA

INFORME DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA



PUERTO CALDERA, COSTA RICA

SEPTIEMBRE, 2009

1. Introducción

Contrario a lo que se cree en diversas organizaciones, la gestión de mantenimiento, con una adecuada planeación y siguiendo variados métodos, procesos y sistemas, es sin duda una gran oportunidad para hacer retornar la inversión en los negocios. En la actualidad, se está abriendo paso esta nueva visión que tiende a dejar atrás la versión de que el mantenimiento es una carga, un gasto para las empresas. El Retorno sobre la Inversión y su evaluación a través de diversas metodologías e indicadores sobre una base de gestión de mantenimiento en distintos escalones evolutivos, así como la reducción de costos y el aumento de la productividad.

2. Objetivo

Controlar y evaluar la gestión de mantenimiento en la empresa para saber cuan eficiente es la aplicación de la política de mantenimiento que hemos planificado para nuestro entorno productivo. Esta información nos permite actuar de forma rápida y precisa sobre los factores débiles en nuestro mantenimiento.

3. Plan de Mantenimiento

El mantenimiento es una disciplina integradora que garantiza la disponibilidad, funcionalidad y conservación de los bienes muebles e inmuebles, siempre que se aplique correctamente, a un costo competitivo. Esto significa un incremento importante de la vida útil de las instalaciones y sus prestaciones al mediano y largo plazo.

Las labores de mantenimiento guardan relación con la aplicación del mantenimiento correctivo y preventivo a dichas instalaciones; siendo los primeros años de la concesión la

etapa del mantenimiento correctivo, para luego implementar las políticas de mantenimiento normal, durante todo del periodo de concesión.

La inversión en mantenimiento se hará conforme al presupuesto aprobado en el modelo financiero de la oferta y contrato, según lo estipulado en la tabla # 17, presentado en la licitación por el concesionario el cual contara con un presupuesto anual de \$565,463 durante todo el periodo de la concesión.

Este monto anualmente se debe revisar para definir a que instalación se le podrá aplicar mantenimiento, el plan inicial es revisado y aprobado por la Gerencia General de la Sociedad Portuaria de Caldera SPC, S.A, para luego someterlo a la revisión por la Junta de Directores, donde puede ser modificado según las prioridades y posibilidades de financiamiento, hasta la aprobación final.

4. Obras de mantenimiento periodo 2008-2009

En el Plan de Mantenimiento de Infraestructura aprobado el pasado agosto del 2008 por el Concedente contempla la realización de las siguientes obras de mantenimiento para el año 2008-2009:

1. Mantenimiento de vías internas Pavimento de adoquín 4569.5 m2.
2. Mantenimiento de Muro guarda ruedas.
3. Reparación del sistema de sumideros para la evacuación pluvial
4. Mejoras en el Taller mecánico
5. Personal para obras mantenimiento y obras menores
6. Mejoras en el ICT

7. Mantenimiento del Edificio operaciones portuarias
8. Remodelación edificio de contenedores.
9. Mantenimiento general de las áreas Administrativas
10. Mantenimiento de aires acondicionados

Adicional a las obras descritas anteriormente se ha realizado otras obras de mantenimiento por causa de los fuertes vientos que azotaron la terminal durante el mes de febrero como son:

11. Reparación de techos en las bodegas 1, 2 y galerón de la maquinaria.
12. Reparación de techo en los baños y el kiosco del muelle tender.
13. Reparación de las canoas en el comedor operativo.
14. Mantenimiento de las instalaciones portuarias.

Se debe enfatizar que a pesar de haber sido aprobado el Plan de Mantenimiento de Infraestructura hasta agosto del 2008 las obras de mantenimiento descritas en él se han venido realizando desde el 2007.

5. Diagnóstico obras de mantenimiento 2007-2009

Es importante recalcar que la Administración Concedente no hizo entrega de historial de mantenimiento o de planes de mantenimiento para la Infraestructura del Terminal Marítimo de Puerto Caldera, cedida en concesión, razón por la que el concesionario ha tenido que partir de cero para la elaboración del Plan de Mantenimiento de Infraestructura. Se debe hacer hincapié en el hecho de que la mayoría de infraestructura cuenta con al menos 30 años desde su construcción, por lo que algunas de estas

instalaciones están al término de su vida útil, lo que obliga a invertir en mantenimiento correctivo para mantener en adecuadas condiciones las instalaciones.

6. Cumplimiento de las obras de mantenimiento 2008-2009

El cumplimiento del Plan de Mantenimiento de Infraestructura pretende dar una valoración de cada una de las instalaciones recibidas en concesión en la que se señalan los aspectos técnicos relevantes a priorizar en el plan de mantenimiento anual; el estado en que fueron recibidas, las mejoras a realizar y las medidas de mantenimiento aplicado de manera inmediata a fin de ser rescatadas o rehabilitadas y así disponer de estas, para la prestación de los diferentes servicios y garantizarle a nuestros usuarios, servicios con eficiencia, calidad y oportunos.

A continuación se detallan el cumplimiento de las obras de mantenimiento:

Mantenimiento de vías internas Pavimento de adoquín 4,569.5 m²

El proceso de restauración planteado de pavimento de adoquín fue cumplido en su totalidad. Fueron reparados más de 5000m² de calles de adoquín. Entre los tramos reparados están la vía que va desde el frente de la bomba de combustible hasta la entrada del almacén fiscal, la vía que se ubica entre las bodegas 1 y 2 y la vía entre el edificio de operaciones portuarias y el patio 3.

Adicionalmente se repararon fallas puntuales al costado oeste de la bodega 1 y frente al almacén fiscal.

Mantenimiento de Muro guarda ruedas.

Los 196 unidades de muros guardarruedas y las 37 bitas de amarre fueron sometidas a trabajos de limpieza para la remoción de óxido y 2 capas de pintura anticorrosiva y un

acabado con amarillo tráfico. Fueron reconstruidos 10 muros guardarruedas, los cuales habían sido dañados en las labores propias de carga y descarga de los barcos.

Reparación del sistema de sumideros para la evacuación pluvial.

Se continuó y fortaleció la política de corrección de los problemas en los sumideros, reconstruyendo las cajas y tapas de los sumideros del sistema red pluvial, al igual que se realizaron obras para mejorar el drenaje del agua pluvial en los patios 3A, 3B, 4A, 4B, 2 y el canal que conduce las aguas pluviales procedentes de la colina adyacente, con el fin de que las aguas sean canalizadas al mar de conformidad con el diseño original del sistema de colección de aguas pluviales. Fueron contruidos un total de 587 ml de drenajes.

Mejoras en el Taller mecánico

Se habilitó un canal detrás del taller de mantenimiento y se construyó un caño colector con una rejilla dentro de la zona de mecánicos para recoger las aguas pluviales.

Personal para obras mantenimiento y obras menores.

Este personal se ha encargado de los trabajos menores, tales como pintura de oficinas, reparaciones de fontanería, remodelaciones en oficinas y canalizaciones varias. La prioridad es la atención de fugas en tuberías menores a 4".

Mejoras en el ICT.

Fueron realizadas todas las obras de mantenimiento que se tenían planificadas para esta área de tanta importancia para la atención de los cruceros. Se substituyó el cielo suspendido por tablilla plástica, se cambio el sistema de iluminación y se instalaron nuevos equipos de aire acondicionado, así mismo fueron reparados los servicios sanitarios, se pintó la totalidad del local, se mejoraron los accesos, puertas y ventanas.

Mantenimiento del Edificio operaciones portuarias.

La remodelación de la planta baja fue trasladada para el periodo 2009-2010, esta decisión se tomó porque no existe un requerimiento inmediato de uso de este espacio y para canalizar recursos hacia la atención de los daños ocasionados por los fuertes vientos del mes de febrero pasado. Pero se le ha realizado mantenimiento a los sistemas de agua potable, circuitos eléctricos, cielo raso, batería de servicios sanitario y espacios de oficinas.

Remodelación edificio de contenedores.

En la planta alta se demolieron las paredes y los baños existentes, se construyeron nuevas oficinas y se mejoraron los sistemas de agua potable y evacuación de aguas servidas, el proyecto está en proceso, se detuvo el avance a fin de dar prioridad a la primera planta en donde se remodelaron tres oficinas que dan al exterior, estas oficinas se remodelaron en su totalidad y se encuentran acondicionadas para su uso.

Mantenimiento de áreas administrativas. (Edificios Administrativos).

Para estas áreas el personal de mantenimiento rutinario se encarga de las labores de fontanería: ya se remodelaron las dos baterías de baños del primer piso tanto el área de hombres como el área de mujeres del edificio principal, hojalatería en general: reparación y corrección de filtraciones en los sistemas de techo, sistemas de evacuación pluvial, también con la limpieza periódica de canoas y bajantes. Se modificaron los espacios en el departamento de contabilidad y facturación con el fin de mejorar el servicio en la oficina de ASOCALDERA. Se limpiaron los tanques sépticos, las tuberías y las cajas de registro de las aguas negras y las aguas servidas.

Se reacondiciono la segunda planta del edificio administrativo: se colocaron las canoas nuevas, se cambio un área de cubierta totalmente nueva, se colocaron las cumbreras y

limatones nuevos, se colocaron botaguas alrededor de toda la canoa para evitar filtraciones, adicionalmente se habilitaron mas bajantes para evitar el colapso de las canoas, se repararon filtraciones en las laminas viejas y se colocó impermeabilizante en las fijaciones de los tornillos de techo.

Se ha venido reacondicionando los espacios en las áreas de la gerencia financiera en área de archivos y se da mantenimiento a los cielos.

En las sección de monitoreo se reacondicionó todo el área, distribuyendo todos los espacios, habilitando la totalidad del área disponible: se remodeló el servicio sanitario, el cuarto de datos, la sala de monitoreo, el cubículo del supervisor con su archivo y la estancia de visitas entre otros. Se realizó la instalación eléctrica nueva tanto del área de monitoreo como del área de acceso desde el primer piso.

Con el sistema de agua potable se ha venido trabajando disminuyendo la cantidad de fugas en los edificios.

Se realizó una mejora en la organización del parqueo de visitas: marcación de espacios, colocación de topa ruedas, reubicación de malla para aprovechar mejor los espacios.

Mantenimiento de aires acondicionados.

El mantenimiento de los 59 equipos de aire acondicionado se realiza de manera mensual mediante un contrato anual, pero a partir de la puesta en marcha del patio para contenedores refrigerados se contratará de planta los servicios de un técnico que se haga cargo de ambos.

Trabajos adicionales provocados por los vientos del mes de febrero.

Por los daños causados por el fuerte viento que afectó a la terminal portuaria el mes de febrero, se repararon 300m² de cubierta de aluminio, re-atornillando más de 10000

sujeciones en las bodegas 1, 2 y galerón de la maquinaria, se cambiaron 43mL de canoa en la soda operativa y se colocaron 108m2 de cubierta tipo teja en los baños y el kiosco del muelle tender.

Mantenimiento de las instalaciones portuarias.

Se ha venido realizando mejoras en todos los patios recuperando gran cantidad de cajas de registro tanto pluviales como eléctricas, las cuales presentaban deterioro o colapso debido al tránsito pesado de la maquinaria. Se ha trabajado en la restauración total o parcial de estas estructuras acondicionándolas para soportar las cargas actuales de tránsito.

Se realizaron canalizaciones tanto para la fibra óptica como para la canalización de las redes eléctricas en los patios dentro de la terminal. Se construyeron nuevas arquetas y se colocaron tuberías.

Se ha venido reparando secciones de concreto dañadas en los patios.

Trabajamos en la reparación de secciones de malla ciclón en el cerramiento perimetral dañadas por la corrosión y el tiempo.

Se ejecutaron mejoras en las bodegas 1 y 2 colocando protecciones a las columnas y protecciones a los portones de acceso. Adicionalmente se colocaron cerramientos en malla ciclón para almacenamiento de la carga.

Reacondicionamiento de la acera de acceso al terminal portuario y mejoras al parqueo interno.

7. Seguimiento y evaluación

El seguimiento al plan de mantenimiento durante el proceso es lo más adecuado, ya que periódicamente se va verificando el avance de lo planificado permitiendo disponer medidas correctivas oportunas si el caso lo exige, debiendo el Gerente de Infraestructura, informar a la junta de usuarios mediante informes periódicos correspondientes.

Adicional a esto se realizan visitas semanales en conjunto con la UTSC del INCOP para verificar la ejecución de las obras.

8. Cronograma de Ejecución de obras 2008-2009.

Las actividades tal como han sido ejecutadas en el periodo 2008-2009 se describen en el anexo del presente informe (cronograma de obras).

9. Inversión en mantenimiento.

Cabe mencionar que al cierre de este periodo 31 de agosto del 2009 se han invertido USD \$ 1,809,020.71 en obras de mantenimiento sobrepasando el monto mínimo que se debía invertir en los últimos tres periodos (1 Setiembre 2006 al 31 Agosto 2007, 1 Setiembre 2007 al 31 Agosto 2008, 1 Setiembre 2008 al 31 Agosto 2009). El monto debió ser de USD \$1.695.000,00. A la fecha hemos invertido de más USD \$ 114.020,71 los cuales vamos a llevar con un saldo a favor para el próximo periodo. Se adjunta cuadro de montos invertidos en obras de mantenimiento en infraestructura a lo largo de los tres periodos de concesión en el anexo del presente informe.

ANEXO

Cuadro montos de inversión en mantenimiento de Infraestructura

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA SPC, S.A.

INVERSION EN MANTENIMIENTO 2006-2009



01/09/2006 al 31/08/2007

DESCRIPCION	CUENTA	MONTO
Reparacion y mantenimiento de edificios	6-03-01-001-000	\$39.608,03
Reparacion y mantenimiento de instalaciones portuarias	6-03-01-002-000	\$189.627,21
Reparacion y mantenimiento de redes electricas	6-03-01-007-000	\$0,00
Reparacion mantenimiento equipo de refrigeracion y aire acondicionado	6-03-01-010-000	\$6.872,82
Reparación y mantenimiento muelle tender	6-03-01-009-000	\$0,00
Reparacion y mantenimiento agujas	6-03-01-017-000	\$0,00
TOTAL INVERTIDO		\$236.108,06

01/09/2007 al 31/08/2008

DESCRIPCION	CUENTA	MONTO
Reparacion y mantenimiento de edificios	6-03-01-001-000	\$134.919,03
Reparacion y mantenimiento de instalaciones portuarias	6-03-01-002-000	\$444.073,76
Reparacion y mantenimiento de redes electricas	6-03-01-007-000	\$943,70
Reparacion mantenimiento equipo de refrigeracion y aire acondicionado	6-03-01-010-000	\$33.287,90
Reparación y mantenimiento muelle tender	6-03-01-009-000	\$23,01
Reparacion y mantenimiento agujas	6-03-01-017-000	\$0,00
TOTAL INVERTIDO		\$613.247,40

01/09/2008 al 31/08/2009

DESCRIPCION	CUENTA	MONTO
Reparacion y mantenimiento de edificios	6-03-01-001-000	\$177.169,47
Reparacion y mantenimiento de instalaciones portuarias	6-03-01-002-000	\$731.760,01
Reparacion y mantenimiento de redes electricas	6-03-01-007-000	\$23.124,62
Reparacion mantenimiento equipo de refrigeracion y aire acondicionado	6-03-01-010-000	\$27.611,15
Reparación y mantenimiento muelle tender	6-03-01-009-000	\$0,00
Reparacion y mantenimiento agujas	6-03-01-017-000	\$0,00
TOTAL INVERTIDO		\$959.665,25

TOTAL INVERTIDO EN MANTENIMIENTO PERIODO 2006-2009

\$1.809.020,71

ANEXO

Cronograma de ejecución de obras



Sociedad Portuaria de Caldera, S.A.
Cronograma de Ejecución de Obras
Gerencia de Infraestructura



Id	Nombre de tarea	2009													
		ago	sep	oct	nov	dici	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep
1	Obras de mantenimiento														
2	Mantenimiento de vías internas Pavimento de adoquin 4569.5 m2														
3	Mantenimiento de Muro guardarruedas														
4	Reparación del sistema de sumideros para la evacuación pluvial														
5	Taller mecánico														
6	Obras mantenimiento rutinario y obras menores														
7	Mejoras en el ICT														
8	Mantenimiento del Edificio operaciones portuarias														
9	Remodelación edificios de contenedores														
10	Mantenimiento general del edificio Administrativo														
11	Mantenimiento de aires acondicionados														
12	Reparación de daños ocasionados por el viento en el mes de febrero														
13	Reparación de 300m2 de teja de aluminio en las bodegas														
14	Reatornillamiento de la teja en las bodegas														
15	Sustitución de 8 paños de los monitores en las bodegas														
16	Sustitución de 43mL de canoa en la soda operativa														
17	Reparación de 108m2 de teja en los baños del muelle tender														
18	Contratación de buzos para realizar inspección en la pantalla de atraque														
19	Fin														

Mantenimiento Normal: Azul
Mantenimiento Correctivo: Lima
Mantenimiento Especial: Rojo