

PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE PUERTO CALDERA

Respuesta de la Administración Concedente a R-DCP-
00004-2025 II. Sobre el pliego de condiciones. 4) Sobre
el modelo financiero

Marzo de 2025

1. Motivación

En el marco del proceso de licitación del Proyecto de Modernización de Infraestructura y Equipamiento de Puerto Caldera, las empresas APM TERMINALS B.V., SAAM PUERTOS S.A., DP WORLD CL HOLDING AMERICAS INC. e INTERNATIONAL CONTAINER TERMINAL SERVICES, INC. (las interesadas) interpusieron frente a la Contraloría General de la República (CGR) sus respectivos recursos de objeción contra el cartel de licitación en la fecha 5 de diciembre de 2024, dentro del plazo considerado para ello en la Ley General de Concesión de Obra Pública con Servicio Público (LGCOSP).

Posteriormente, en la fecha 20 de enero de 2025, la División de Contratación Pública de la CGR comunicó en el documento R-DCP-00004-2025 el resultado de sus consideraciones respecto de dichos recursos, de modo que ciertos de ellos quedaron rechazados y otros completa o parcialmente aceptados. En estos últimos casos, la propia CGR provee de las indicaciones para atender sus consideraciones de manera oportuna.

Desde la recepción de dicha comunicación, la Administración Concedente se encuentra trabajando en los análisis necesarios para resolver satisfactoriamente las observaciones de la CGR, tanto mediante las modificaciones cartelarias que sean precisas como a través de las aclaraciones de ciertos aspectos que se añadirán al expediente administrativo.

El objetivo de este documento es dar respuesta a la consideración de la CGR II. Sobre el pliego de condiciones. 4) Sobre el modelo financiero en lo que respecta a la diferencia en el monto de CAPEX indicada en el cartel de licitación y en el modelo financiero.

2. Respuesta de la Administración Concedente al criterio de la División de Contratación Administrativa de la Contraloría General de la República II. Sobre el pliego de condiciones. 4) Sobre el modelo financiero

La CGR observó lo siguiente respecto de la diferencia de los montos de CAPEX expresados en el cartel de licitación y en el modelo financiero:

“Con relación al punto 16 del apartado de esta resolución en el que se atiende el recurso presentado por APM Terminals, que refiere al Modelo Financiero y a la discrepancia entre la estimación de CAPEX de la licitación en concurso, en específico la diferencia entre los 587 millones de dólares señalado en la cláusula 1.5 del pliego de condiciones y los 739 millones de dólares según lo expresado en la hoja “Capex” del archivo del modelo financiero “20240825 Puerto Caldera Modelo Financiero Factibilidad.xlsx”, debe incorporarse al expediente administrativo documento emitido por personal idóneo en el cual se explique dicha diferencia y se detalle los rubros que la componen; a partir de dicha respuesta, debe indicarse debidamente justificado si para efectos del modelo el CAPEX es de 587 o de 739 millones de dólares. Explicado lo anterior, deben identificarse las respectivas celdas del modelo financiero donde se ubica el CAPEX. Aunado a ello, debe señalar expresamente las inversiones de obras y equipamientos obligatorias, entendidas como aquellas que no dependen de los desencadenantes de inversión, y cuáles son los momentos en que deben realizarse. Finalmente, no se observa en el expediente un detalle del presupuesto oficial del pliego -las obras y equipos incorporados en él-, con indicación de si ese presupuesto incluye una estimación en caso de la aplicación de los desencadenantes de inversión del Anexo 18, de ser así deberá incorporar al pliego dicho detalle.”

Hállense en los siguientes apartados las justificaciones de la Administración Concedente que dan respuesta a este criterio de la División de Contratación Administrativa de la Contraloría General de la República, que formarán parte del expediente de la licitación.

1. Sobre la versión correcta del modelo financiero para realizar la evaluación

Como indicado por la CGR, se ponen a disposición de los interesados en la documentación del expediente la versión final del modelo financiero del Estudio de Factibilidad y el modelo financiero remitido a ARESEP para la aprobación de la estructura tarifaria. Este documento basa sus justificaciones en estos dos archivos que estarán disponibles en la documentación del expediente publicada en la web que INCOP ha habilitado expresamente para este proceso licitatorio.

2. Sobre la diferencia entre los montos de 587 millones de dólares y los 739 millones de dólares

Los rubros de CAPEX y los importes de cada uno no han variado entre la etapa de Estudio de Factibilidad y la etapa de redacción del cartel de licitación y del contrato de concesión. Por tanto, el CAPEX se mantiene invariable entre el modelo financiero de factibilidad y el modelo financiero final remitido a ARESEP.

La diferencia entre los montos de 587 y los 739 millones de dólares se debe exclusivamente a la consideración o no del impacto de la inflación en las proyecciones financieras. Así, el monto de 739 millones de dólares es el monto estimado de inversión a precios corrientes, esto es, teniendo en cuenta el efecto inflacionario a lo largo del período de concesión; mientras que el monto de 587 millones de dólares, informado en el cartel de licitación, se refiere al monto estimado de inversión a precios constantes, es decir, estimado a precios actuales sin considerar la variación de precios por razón de la inflación en la proyección financiera.

En ambos archivos se puede consultar los importes y los rubros de CAPEX en la hoja “Capex”. El importe total de CAPEX se informa en sendos ficheros en la celda H11 de la hoja “Capex”.

Asimismo, igualmente en los dos archivos se puede acceder a la hoja "Hipótesis" para activar o desactivar el efecto de la inflación en el modelo financiero seleccionando "Sí" o "No" en las celdas F14 y F15. Una vez seleccionada la opción deseada, se puede corroborar el importe de nuevo en la celda H11 de la hoja "Capex".

En los dos archivos del modelo financiero las cifras son USD 739,269,064 a precios corrientes (con efecto de la inflación) y USD 587,315,926 a precios constantes (sin efecto de la inflación).

En tanto que el objetivo del modelo financiero es proyectar lo más fielmente posible la realidad del proyecto, lo correcto es impactar las estimaciones con el efecto de inflación, puesto que afecta a diversas variables del análisis (tarifas, costes de operación y mantenimiento, coste de inversión, etc.). Por ello, para los efectos del modelo financiero el monto resultante es el de 739 millones de dólares. Sin embargo, en el contrato de concesión se incluye el monto de referencia a precios constantes para tener la referencia al mercado sin impacto de inflación.

3. Sobre las inversiones de obra y equipamiento obligatorias y los momentos en que deben realizarse

Los rubros de CAPEX que se contemplan en el modelo financiero son los mismos que se consideran en el apartado 2.8 del estudio de factibilidad (tener en cuenta lo explicado en el documento del expediente de nombre "Sobre desencadenantes de inversión" respecto de las fases de inversión) y en el Anexo 11 (Anexo Técnico) y Anexo 18 (Estándares de Servicio) del contrato de concesión, donde se establecen los requerimientos mínimos técnicos y los desencadenantes de inversión respectivamente, que habrán de cumplirse durante la concesión. Las inversiones que se realicen como resultado de los desencadenantes de inversión que sean aprobados no generan un reequilibrio económico financiero del Contrato, en virtud de que se tiene que contemplar como parte de la oferta presentadas por los interesados. El estudio de factibilidad ha sido de acceso público para todos los interesados desde el momento de publicación del cartel de licitación en tanto que es parte de la documentación de referencia puesta a disposición por INCOP.

El detalle de lo contenido en los rubros de CAPEX se puede observar en la tabla siguiente, que tiene su origen en el estudio de factibilidad (datos a precios constantes, sin efecto de inflación):

Ítem	Elemento	Unidad	Cantidad	Allowance	P.Unit.USD sin allowance	P.Unit.USD	P.Total USD
5.ObrasGenerales							35,896,648
5.1	Movilización (incluye dragado)						2,335,520
5.1.1	Movilización	gl	1				2,335,520
5.1.1.1	Equipos terrestres	gl	1	10%	1,000,000	1,100,000	1,100,000
5.1.1.2	Equipos marítimos (dragas y ganguiles)	km	21,600	10%	52	57	1,235,520
5.2	Cerco Perimetral				420,410		1,729,080
5.2.1	Suministro cerco y portones	ml	2,490	20%	190	228	567,720
5.2.2	Instalación cerco y portones	ml	2,490	20%	220	264	657,360
5.2.3	Instalación CCTV en cerco	gl	1	20%	420,000	504,000	504,000
5.3	Sistema eléctrico						4,985,500
5.3.1	Suministro equipos subestación, transformadores y cables	gl					1,048,000
5.3.2	Instalación subestación	gl	1	10%	55,000	60,500	60,500
5.3.3	Canalización sistemas de fuerza	ml	8,000	20%	250	300	2,400,000
5.3.4	Cableado y conexiones a enchufes reefers	ml	8,000	20%	120	144	1,152,000
5.3.5	Sistema completo de instrumentación y control	gl	1	30%	250,000	325,000	325,000
5.4	Sistema de alcantarillado y aguas lluvias						909,172
5.4.1	Excavaciones	m3	4,320	30%	60	78	336,960
5.4.2	Suministro e instalación cañerías y piezas especiales	ml	4,500	30%	50	65	292,500
5.4.3	Rellenos	m3	3,456	30%	40	52	179,712
5.4.4	Planta de tratamiento de aguas residuales (incluye OO.CC.)	gl	1	30%		100,000	100,000
5.5	Sistema de agua potable						347,724
5.5.1	Excavaciones	m3	1,440	30%	60	78	112,320
5.5.2	Suministro e instalación cañerías y válvulas	ml	1,500	30%	90	117	175,500
5.5.3	Rellenos	m3	1,152	30%	40	52	59,904
5.6	Sistema de red contra incendios						\$406,224
5.6.1	Excavaciones	m3	1,440	30%	60	78	112,320
5.6.2	Suministro e instalación cañerías, válvulas y grifos	ml	1,500	30%	120	156	234,000
5.6.3	Rellenos	m3	1,152	30%	40	52	59,904

5.7	Edificio de operarios y camarines							442,676
5.7.1	Excavación y fundaciones							85,176
5.7.1.1	Excavación	m3	187	30%	60	78		14,602
5.7.1.2	Fundaciones	m3	104	30%	490	637		66,248
5.7.1.3	Rellenos	m3	83	30%	40	52		4,326
5.7.2	Instalación y conexiones edificio	m2	650	10%	500	550		357,500
5.8	Dragados generales							17,405,232
5.8.1	Dragado trampa de arena	m3	800,000	30%	8	10.40		8,320,000
5.8.2	Dragados canal de acceso y zona de maniobras (-13,6)	m3	473,630	30%	8	10.40		4,925,752
5.8.4	Dragado de la dársena (-13,6)	m3	398,700	30%	8	10.40		4,146,480
5.8.7	Certificación de niveles batimétricos	gl	1	30%	10,000	13,000		13,000
5.9	Muelle de servicio para lanchas							5,000,000
5.9.1	Muelle de servicio	gl	1	20%		5,000,000		5,000,000
5.10	Desmovilización							2,335,520
5.10.1	Equipos terrestres	gl	1	10%	1,000,000	1,100,000		1,100,000
5.10.2	Equipos marítimos (dragas y ganguiles)	km	21,600	10%	52	57		1,235,520
6.TerminaldeContenedoresfase1								143,569,908
6.1	Demoliciones							1,975,800
6.1.1	Demolición de bodegas	m2	16,500	20%	65	78		1,287,000
6.1.2	Desarme frente de atraque (Incl. Defensas existentes)	m2	12,500	20%	45	54		675,000
6.1.3	Desarme atracaderos de lanchas	m2	250	20%	46	55		13,800
6.2	Pavimentos							20,217,078
6.2.1	Tratamiento y demolición de pavimentos	m2	190,000	20%	30	36		6,840,000
6.2.2	Pavimentos (circulación interna)	m2	79,953	20%	55	66		5,276,898
6.2.3	Pavimentos (patio contenedores)	m2	122,730	20%	55	66		8,100,180
6.3	Nuevo frente de atraque							26,757,990
6.3.1	Suministro, transporte e hinca pilotes	cu	368	30%	35,000	45,500		16,721,250
6.3.2	Confección losa hormigon	m3	15,660	30%	330	429		6,718,140
6.3.3	Suministro y Colocación defensas	cu	20	10%	30,000	33,000		660,000
6.3.4	Suministro y Colocación bitas	cu	20	10%	5,000	5,500		110,000
6.3.5	Suministro y Colocación rieles y sistemas para grua	ml	1,160	30%	450	585		678,600
6.3.6	Pruebas de carga estáticas	cu	1	10%	1,700,000	1,870,000		1,870,000
6.4	Relleno explanada							9,102,063
6.4.1	Relleno explanada	m3	39,100	30%	50	65		2,541,500
6.4.2	Enrocado protección	m3	63,082	30%	80	104		6,560,563
6.5	Edificios y talleres							4,251,176
6.5.1	Taller de mantenimiento	m2	1,000	10%	859	945		944,706
6.5.2	Edificio Administrativo	m2	1,000	10%	859	945		944,706
6.5.3	Edificio INCOP	m2	1,000	10%	859	945		944,706
6.5.4	Edificio CFS	m2	1,000	10%	859	945		944,706
6.5.5	Edificio de inspección (scanners)	m2	500	10%	859	945		472,353
6.6	Equipamiento							77,280,000
6.6.1	Grúas STS	un	3	0%	10,000,000	10,000,000		30,000,000
6.6.2	Grúas RTG	un	17	0%	2,000,000	2,000,000		34,000,000
6.6.3	Grúas Reach Stackers y Forklifts	un	5	0%	400,000	400,000		2,000,000
6.6.4	Tractocamiones y Trailers	un	16	0%	100,000	100,000		1,600,000
6.6.5	Scanners	gl	2	0%	6,000,000	3,000,000		6,000,000
6.6.6	Supervisión	gl	1	0%	3,680,000	3,680,000		3,680,000
6.7	Otros							3,681,600
6.7.1	Gates de acceso	gl						41,600
6.7.1.1	Portón peatonal	cu	1	30%	7,000	9,100		9,700
6.7.1.2	Porton vehicular	cu	1	30%	25,000	32,500		32,500
6.7.2	Refeer por enchufe	cu	560	30%	5,000	6,500		3,640,000
6.8	Pruebas y Puesta en marcha							304,200
6.8.1	Precommissioning	HH	7,200	30%	15	20		140,400
6.8.2	Commissioning y pruebas finales	HH	4,800	30%	15	20		93,600
6.8.3	Puesta en marcha	HH	3,600	30%	15	20		70,200
7.Fase2y3TerminaldeContenedores								45,688,400
7.1	Instalación equipos/ubicación en sitio							45,080,000
7.1.1	Grúas STS	un	2	0%	10,000,000	10,000,000		20,000,000
7.1.2	Grúas RTG	un	8	0%	2,000,000	2,000,000		16,000,000
7.1.3	Grúas Reach Stackers y Forklifts	un	4	0%	400,000	400,000		1,600,000
7.1.4	Tractocamiones y Trailers	un	6	0%	100,000	100,000		600,000
7.1.5	Scanners	gl	1	0%	6,000,000	3,000,000		3,000,000
7.1.6	Supervision	gl	1	0%	2,060,000	2,060,000		2,060,000
7.1.7	Refeer por enchufe	cu	280	30%	5,000	6,500		1,820,000
7.2	Pruebas y Puesta en marcha							608,400

7.2.1	Precommissioning	HH	14,400	30%	15	20	280,800
7.2.2	Commissioning y pruebas finales	HH	4,800	30%	15	20	187,200
7.2.3	Puesta en marcha	HH	3,600	30%	15	20	140,400
8. Mejoramiento del Terminal de Graneles (como parte de actuaciones iniciales)							25,115,928
8.1	Reparaciones y mejoramiento muelle existente						468,000
8.1.1	Reparaciones hormigón y frente de atraque	m2	6,000	30%	60	78	468,000
8.2	Postes de amarre						649,648
8.2.1	Suministro, transporte e hinca pilotes	cu	8	30%	35,000	45,500	364,000
8.2.2	Hormigonado	m3	512	30%	330	429	219,648
8.2.3	Montaje ganchos de escape	cu	2	10%	30,000	33,000	66,000
8.3	Nueva explanada						11,994,080
8.3.1	Enrocado de protección	m3	64,310	30%	80	104	6,688,240
8.3.2	Relleno explanada	m2	74,500	30%	50	65	4,842,500
8.3.4	Vías de circulación interna	m2	6,390	20%	55	66	421,740
8.3.5	Gates de acceso						41,600
8.3.5.1	Portón peatonal	cu	1	30%	7,000	9,100	9,100
8.3.5.2	Porton vehicular	cu	1	30%	25,000	32,500	32,500
8.4	Equipamiento						11,700,000
8.4.1	Grúas MHC	cu	2	0%	5,000,000	5,000,000	10,000,000
8.4.2	Tolvas de descarga	cu	4	0%	400,000	400,000	1,600,000
8.4.5	Romana pesaje acceso y salida	cu	2	0%	50,000	50,000	100,000
8.5	Pruebas y Puesta en marcha						304,200
8.5.1	Precommissioning	HH	7,200	30%	15	20	140,400
8.5.2	Commissioning y pruebas finales	HH	4,800	30%	15	20	93,600
8.5.3	Puesta en marcha	HH	3,600	30%	15	20	70,200
9. Ampliación del Terminal de Graneles (como parte de actuaciones iniciales)							28,056,616
9.1	Sitio nuevo						9,261,500
9.1.1	Suministro, transporte e hinca pilotes	cu	104	30%	35,000	45,500	4,732,000
9.1.2	Hormigonado losa muelle	m3	4,500	30%	330	429	1,930,500
9.1.3	Montaje Bitas y defensas	cu	15	10%	30,000	33,000	495,000
9.1.4	Suministro y Colocación rieles y sistemas para grua	ml	400	30%	450	585	234,000
9.1.5	Pruebas de carga estáticas	cu	1	10%	1,700,000	1,870,000	1,870,000
9.2	Puente acceso						5,391,620
9.2.1	Hinca pilotes	cu	97	30%	35,000	45,500	4,413,500
9.2.2	Hormigon losa puente acceso	m3	2,280	30%	330	429	978,120
9.3	Postes de amarre						1,299,296
9.3.1	Hinca de pilotes	cu	16	30%	35,000	45,500	728,000
9.3.2	Hormigonado	m3	1,024	30%	330	429	439,296
9.3.3	Montaje ganchos de escape	cu	4	10%	30,000	33,000	132,000
9.4	Equipamiento						11,800,000
9.4.1	Grúas MHC	cu	1	0%	5,000,000	5,000,000	5,000,000
9.4.2	Tolvas de descarga	cu	2	0%	400,000	400,000	800,000
9.4.5	Romana pesaje acceso y salida	cu	-	0%	50,000	50,000	-
9.4.6	Scanners	cu	2	0%	3,000,000	3,000,000	6,000,000
9.5	Pruebas y Puesta en marcha						304,200
9.5.1	Precommissioning	HH	7,200	30%	15	20	140,400
9.5.2	Commissioning y pruebas finales	HH	4,800	30%	15	20	93,600
9.5.3	Puesta en marcha	HH	3,600	30%	15	20	70,200
10. Terminal de Carga General							44,270,125
10.1	Construcción nuevo muelle						10,667,250
10.1.1	Hinca pilotes	cu	130	30%	35,000	45,500	5,915,000
10.1.2	Hormigonado losa muelle	m3	5,250	30%	330	429	2,252,250
10.1.3	Montaje Bitas y defensas	cu	12	10%	30,000	33,000	396,000
10.1.4	Suministro y Colocación rieles y sistemas para grua	ml	400	30%	450	585	234,000
10.1.5	Pruebas de carga estáticas	cu	1	10%	1,700,000	1,870,000	1,870,000
10.2	Postes de amarre						649,648
10.2.1	Hinca de pilotes	cu	8	30%	35,000	45,500	364,000
10.2.2	Hormigonado	m3	512	30%	330	429	219,648
10.2.3	Montaje ganchos de escape	cu	2	10%	30,000	33,000	66,000
10.3	Explanada						16,176,674
10.3.1	Relleno explanada	m ²	61,500	30%	50	65	3,997,500
10.3.2	Enrocado de protección	ml	92,650	30%	80	104	9,635,600
10.3.3	Pavimentos (circulación interna)	m ²	1,339	20%	55	66	88,374
10.3.4	Pavimentos (patio)	m ²	37,200	20%	55	66	2,455,200
10.4	Equipamiento						16,000,000
10.4.1	Grúas MHC	cu	2	0%	5,000,000	5,000,000	10,000,000
10.4.2	Scanners	un	2	0%	6,000,000	3,000,000	6,000,000
10.5	Pruebas y Puesta en marcha						304,200

10.5.1	Precommissioning	HH	7,200	30%	15	20	140,400
10.5.2	Commissioning y pruebas finales	HH	4,800	30%	15	20	93,600
10.5.3	Puesta en marcha	HH	3,600	30%	15	20	70,200
10.6	Edificios						472,353
10.6.1	Edificio de inspección (scanners)	m2	500	10%	859	945	472,353
11. Terminal de Carga General							8,475,600
11.1	Implementación medidas NBS	gl	1	20%	7,063,000	8,475,600	8,475,600

Costes Totales:

Total Costo Directo por EPC	\$ 331,073,225
Gastos Generales, Utilidades, imprevistos y contingencia EPC	\$125,511,063
Costos Concesionario	\$48,859,000
Costo Total	\$ 505,443,288

Además de lo mencionado, el CAPEX en el modelo financiero del estudio de factibilidad también contempla lo siguiente:

- Costos de reposición de equipos: \$64,100,000.
- Mitigación ambiental: \$1,599,880.
- Diferencia en supervisión de equipos: Existe una diferencia de \$2,043,758 entre el CAPEX indicado aquí y el modelo financiero, debido a la supervisión asociada a la reposición de equipos.
- Costos iniciales de implementación: El CAPEX presentado en este punto no incluye los costos iniciales de implementación, que en el modelo financiero ascienden a \$14,129,000.

El costo total y los cuatro puntos anteriores suman USD 587,315,926, mismo monto que se puede comprobar tanto en el modelo financiero de factibilidad como en el modelo financiero remitido a ARESEP en la celda H11 de la hoja "Capex", tras haber desactivado la inflación en las celdas F14 y F15 en la hoja "Hipótesis".

Respecto de los momentos en que deben realizarse las inversiones, el Anexo 11 indica los requerimientos necesarios para la obtención de la orden de inicio de la etapa de explotación total, momento en el que se considera finalizada la etapa de construcción tras cumplir con los requerimientos técnicos de obligado cumplimiento. El plazo máximo para la terminación de la etapa de construcción es de 30 meses para toda la infraestructura y el equipamiento que se requiere en el anexo 11, con la salvedad de la segunda fase de construcción del muelle de contenedores, para el que se otorgan 18 meses adicionales para un total de 48 meses, ambos plazos a contar desde que se obtiene la orden de inicio de la etapa de construcción. La etapa de construcción comenzará 15 meses después de la orden de inicio de la concesión.

Adicionalmente, el momento concreto de ejecución de los desencadenantes de inversión lo deben determinar los oferentes conforme al Anexo 18 para oportunamente atender las necesidades de inversión según la demanda y el cumplimiento de los estándares de servicio. El plan de inversión y cronograma del concesionario, se añadirá a la documentación contractual y tendrá carácter vinculante, por lo que será de obligado cumplimiento para el concesionario.

3. Conclusiones

Este documento ha atendido de manera puntual y detallada las observaciones en el marco de los recursos de objeción contra el cartel de licitación del Proyecto de Modernización de Infraestructura y Equipamiento de Puerto Caldera, así como la observación de la propia CGR respecto de la diferencia entre el monto de inversión indicado en el cartel de licitación y el que refleja el modelo financiero.

Se ha concluido que:

1. No existe diferencia entre los rubros y los montos de Capex de la etapa de estudio de factibilidad y los considerados para la redacción del cartel de licitación y contrato de concesión (mismos informados a ARESEP para aprobación tarifaria).
2. Los montos de 587 y 739 millones de dólares reflejan la misma realidad: el primero, indicado en el cartel de licitación, proyecta a precios constantes sin considerar la inflación; el segundo, que se observa en el modelo financiero, lo hace a precios corrientes teniendo en cuenta el efecto inflacionario.
3. El monto estimado de inversión indicado en el cartel de licitación es referencial y no vinculante. Con la inclusión del presente documento en el expediente administrativo del proceso licitatorio se da por satisfecho el requerimiento de la Contraloría General de la República respecto de R-DCP-00004-2025 II. Sobre el pliego de condiciones. 4) Sobre el modelo financiero, respecto de la diferencia entre los 587 millones de dólares señalado en la cláusula 1.5 del pliego de condiciones y los 739 millones de dólares según lo expresado en la hoja "Capex" del archivo del modelo financiero "20240825 Puerto Caldera Modelo Financiero Factibilidad.xlsx"