

# PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE PUERTO CALDERA

Sobre desencadenantes de inversión

*Febrero de 2025*

En la Advertencia 4 “sobre el modelo financiero” realizada por la CGR, entre otras cuestiones se menciona:

*Con respecto a las inversiones de CAPEX, el apartado 2.4.3. Identificación de alternativas del Estudio de Factibilidad señala que la Administración seleccionó la alternativa B por dar la mejor solución técnica a la demanda, la cual plantea la implementación de la modernización en varias fases: 2 fases para la terminal granelera y 3 para la terminal de contenedores, e incluso se establecen los requerimientos de actuaciones (que detallan obras y equipamientos) a implementar en cada fase. Asimismo, en el apartado 2.8.8.9. Fases de Implementación de las Inversiones se señala que: “En fases posteriores del proceso, la metodología de cálculo para establecer los gatillos que activan la ejecución de las distintas inversiones deberá ser analizada con detalle y formará parte de los términos del Contrato de Concesión.” (el resaltado no es del original) En tal sentido, este órgano contralor no observa reflejado en el pliego ni en el borrador de contrato las fases 2 y 3 a implementar de acuerdo al Estudio de Factibilidad; en consecuencia, **debe la Administración armonizar el contrato de conformidad con lo establecido en la factibilidad; caso contrario, deberá explicar las razones por las cuales las fases de inversión de la alternativa escogida no fueron incluidas en el pliego de condiciones ni en el borrador de contrato. Lo anterior, por cuanto las obligaciones de inversión del futuro concesionario deben quedar claramente establecidas en el contrato, tanto en cuanto al disparador como a las actuaciones esperadas a partir de ello, de forma tal que pueden ser contempladas por el oferente como parte de su modelo de negocio.***

A continuación, se presenta la información de respaldo para justificar porque no se incluyen las fases a pesar de que se mencionaban en factibilidad de esa manera.

### **Justificación**

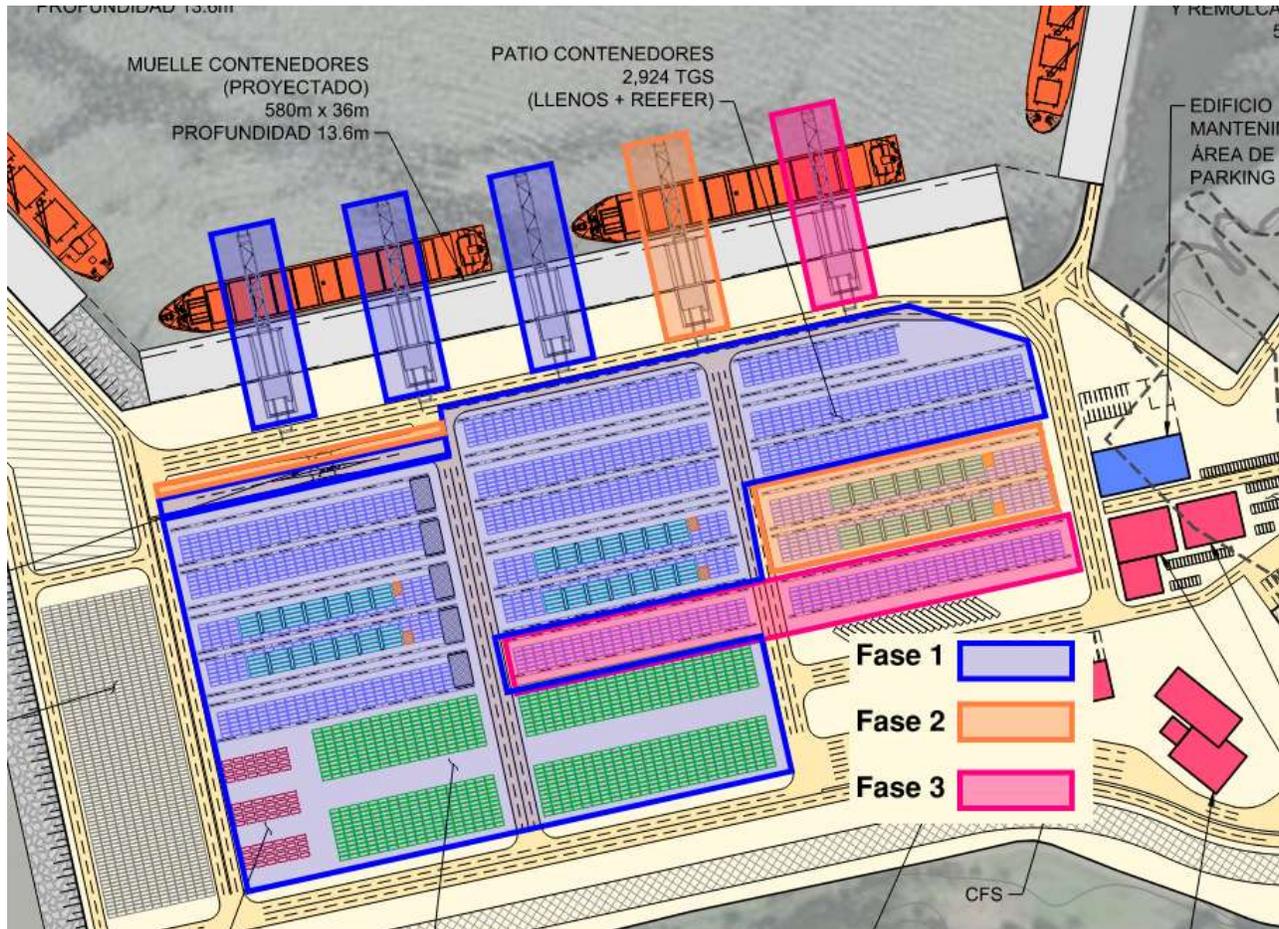
En la factibilidad se proponen obras obligatorias, y actuaciones o fases de construcción sujetas a la demanda, al nivel de servicio o a necesidades comerciales, que por otra parte deben armonizarse con lo indicado en el Cartel de licitación y en el contrato.

En diferentes apartados de la factibilidad se hace referencia a fases de desarrollo en el terminal de contenedores, en concreto, en el capex se indican 2 fases, y en el apartado 2.4.8.2.1 se mencionan tres fases en las que se incrementa progresivamente la capacidad en muelle y patio para mantener los niveles de servicio requeridos a medida que aumente la demanda.

Estas fases se plantean según el análisis desarrollado en factibilidad como:

- Fase 1: Construcción de una nueva línea de atraque, operación en muelle con 3 grúas STS, desarrollo de patio de contenedores con 13 bloques RTG que aseguren satisfacer la capacidad de almacenamiento de llenos y *reefer*, incluyendo 560 enchufes *reefer*, operadas con 17 grúas RTG para asegurar la capacidad de manejo, considerando provisiones razonables de mantenimiento de equipos, y 16 *Tractor-Trailers* para el transporte horizontal), pavimentación de zona de manejo de vacíos y adquisición de 5 cargadores de contenedores vacíos.
- Fase 2: Aumento de la capacidad de operación en el muelle con 1 nueva grúa STS y expansión del patio de contenedores con 2 nuevos bloques RTG, incluyendo 280 enchufes *reefer* (operadas con 4 grúas RTG y 4 *Tractor-Trailers* adicionales), incorporación de 3 cargadores de vacíos adicionales y una línea de escaneo adicional.
- Fase 3: Aumento de la capacidad de muelle con 1 nueva grúa STS y expansión de patio de contenedores con 2 bloques RTG (operados con 4 grúas RTG y 2 *Tractor-Trailers* adicionales), incorporación de 1 cargador de vacíos adicional.

Figura Error! No text of specified style in document..1 de la factibilidad: Propuesta de faseado de desarrollo del terminal de contenedores



Tal como indica la CGR, estas fases no se reflejan ni en el Pliego de Condiciones ni en el contrato.

El motivo de no hacer referencia fue que durante la redacción de los términos de referencia y del contrato, se incorporaron los Anexos 6, 11 y 18 que cumplen el mismo objetivo, pero dan mayor flexibilidad para incorporar las necesidades de infraestructura y equipamiento como se muestra a continuación:

- En el **Anexo 6. Requisitos de Programa de Construcción y Principales Plazos** las obras, sistemas y equipamientos obligatorios que deberán construirse y ponerse en servicio, para los que se establecen dos plazos máximos: un primer plazo para la construcción de algunas unidades de obra (mejora del puesto 4 (muelle de graneles), nuevo muelle de carga general y primer puesto del nuevo muelle de contenedores (al menos 300m de longitud); y un segundo plazo para la finalización de la totalidad de las obras y la puesta en servicio del terminal portuario de Caldera.
- En el **Anexo 11. Anexo Técnico (Especificaciones Técnicas)** se detallan las obras, sistemas y equipamientos mínimos obligatorios, en concreto los descritos en sus apartados 3, 4, 5, 6 y 7.

Dentro de las obras, sistemas y equipamientos obligatorios, algunos de ellos deberán comenzar a implementarse desde el principio de la concesión, mientras que la construcción de otros dependerá del cumplimiento de los desencadenantes de inversión indicados en el anexo 18 del contrato.

Adicionalmente se prevén otros criterios para la ampliación del terminal de contenedores, del terminal de graneles y de aumento de las profundidades.

- En el **Anexo 18. Estándares de Servicio** se incluyen los estándares de servicio así como los desencadenantes de inversión condicionadas a superar determinados hitos:
  - Promedios: de utilización de grúas y equipos de manipulación de muelle y patio
  - Promedios de ocupación del patio de contenedores
  - No disponibilidad de camiones para ejecutar la descarga de graneles
  - Operación con buques de mayores dimensiones que requieran profundización de la dársena, del muelle de contenedores, del canal de entrada y del área de maniobra

Estos desencadenantes de inversión se aplicarán a determinados recursos del terminal, en concreto a las grúas STS, MHC, RTG, EHC, plataformas para contenedores refrigerados y a los TT, como una categoría de medición del desempeño operativo, en las condiciones descritas en el anexo 18. Sin embargo, no hay desencadenantes que requieran temas de infraestructura mayor siendo que las obras mayores forman parte de los requerimientos mínimos estipulados en el Anexo 11.

Asimismo, la implementación del número y fecha de implementación de puertas de control de entrada y salida al terminal y de escáneres, se dimensionarán y validarán con análisis dinámicos que consideren inputs realistas de desempeño de la maquinaria, flujos operacionales y tiempos de operación.

A la vista de que el cumplimiento de los desencadenantes depende de indicadores que deben comprobarse y justificarse mediante los correspondientes análisis dinámicos, de que éstos dependen del diseño que proponga el concesionario, y de que dichos indicadores pueden producirse en diferentes periodos temporales y que son independientes unos de otros, se consideró más transparente y más fácilmente aplicable, desligar las inversiones de fases de desarrollo asociadas directamente al movimiento de un número fijo de TEU, optando por condicionar las inversiones a los desencadenantes indicados en los anexos del contrato. Esto permite mayor flexibilidad para que el Concesionario pueda cumplir con la demanda esperada y evitar problemas de congestión mas adelante.

El cartel establece unas inversiones iniciales obligatorias que deben acometerse desde el principio de la concesión para solucionar los problemas de saturación actuales, y otras inversiones complementarias que serán ejecutadas cuando se alcancen determinados desencadenantes asociados con los niveles de demanda o la capacidad del terminal.

Por lo tanto, los oferentes deberán contemplar en sus propuestas los elementos mínimos obligatorios referenciados en el Anexo 11 así como sus proyecciones de demanda y estándares de servicio para cumplir con el Anexo 18 los cuales tienen el propósito de cubrir como mínimo lo estipulado en las fases de factibilidad. Asimismo, se clarifica dentro del contrato que dichos desencadenantes de inversión no generan restitución de desequilibrio dado que son elementos que deben ser previstos desde el inicio de la concesión.