Informe del Departamento de Operaciones
Administración de Instalaciones

I. Descripción De Funciones

El Departamento de Operaciones y Administración de Instalaciones tiene como su función principal, la implementación de programas de mantenimiento, operación y supervisión en las unidades operacionales de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones. Las unidades operacionales o facilidades bajo la supervisión del Departamento son:

- Infraestructura Pública y Áreas Comunes del Distrito
- Planta Física del Centro de Convenciones de Puerto Rico
- Planta Física del Coliseo de Puerto Rico

A continuación se presenta una descripción de las facilidades, su estructura operacional desde el punto de vista de planta física y las funciones específicas asignadas al Departamento en relación con cada unidad:

Infraestructura Pública Y Áreas Comunes Del Distrito

Descripción:
La Infraestructura Pública y Áreas Comunes del Distrito se componen de las facilidades físicas que sirven de áreas comunes dentro de los predios del Distrito. Dichas facilidades se componen de parques, lagunas, fuentes, áreas de siembra, calles, aceras, cuartos mecánicos, cuartos eléctricos, elementos de iluminación, etc. La construcción de dicha infraestructura fue completada durante el año 2006 y se encuentra actualmente en operación.

Funciones:
El Departamento mantiene un rol mayormente de supervisión de las funciones relacionadas a la operación y mantenimiento de las facilidades físicas. La operación y mantenimiento de las facilidadades (tanto Centro de convenciones como Coliseo de Puerto Rico y ahora Bahía Urbana) esta delegada a la compañía SMG, la cual es un contratista independiente de la Autoridad. SMG es responsable de la administración, coordinación y contratación de todas las funciones operacionales relacionadas al edificio. Estas gestiones se llevan a cabo mediante contratación de compañías privadas y la utilización de empleados directos de la facilidad en las siguientes áreas:

- Mantenimiento de sistemas mecánicos (Fuentes y lagunas)
- Mantenimiento de sistemas eléctricos (iluminación, subestaciones, otros sistemas)
- Mantenimiento de áreas de siembra y riego
- Mantenimiento y Limpieza de áreas comunes
- Seguridad

Nuestra oficina mantiene coordinación directa con todos los proyectos de desarrollos privados que se construyen dentro del perímetro del Distrito. La Autoridad coordina aspectos relacionados a accesos, permisos y endosos, puntos de conexión de utilidades,

diseño, itinerario de trabajos y otros aspectos en los cuales la construcción pueda tener algún impacto sobre la operación del Distrito y sus facilidades y las actividades del Centro de Convenciones.

Existen proyectos, que por su cuantía y naturaleza, se determina que la Autoridad sea la responsable de llevar a cabo la contratación y coordinación de los trabajos. Para estos, la Autoridad lleva a cabo la contratación de los profesionales necesarios para preparar el diseño de los mismos, administra los procesos de solicitud de propuesta para la contratación de servicios de construcción, negocia y ejecuta los contratos, y finalmente coordina la fase de construcción de estos hasta que se completen.

Además de la administración de contratos y la supervisión de las funciones operacionales, el Departamento prepara y recomienda los presupuestos anuales para la operación de la Infraestructura del Distrito. En estos presupuestos se toma en cuenta los gastos operacionales relacionados a contratos de servicios y mantenimiento, reparaciones, suplido de materiales y gastos de utilidades. El presupuesto de Operaciones del Distrito para el año fiscal 2012-2013 es de aproximadamente $7 Millones.

Centro de Convenciones de Puerto Rico

Descripción:
El Centro de Convenciones de Puerto Rico es una facilidad de diseño único y atributos físicos y tecnológicos, que lo convierten en un edificio cuyo mantenimiento y operación resultan sumamente complejos. Siendo la facilidad de reuniones y convenciones más grande del Caribe, el Centro requiere una coordinación adecuada y especial atención a los detalles relacionados al mantenimiento de su planta física. La facilidad cuenta con cerca de seiscientos mil (600,000) pies cuadrados de construcción, que se dividen en diferentes funciones o usos, cada cual con características especiales en relación a su operación. Las gestiones de operación y mantenimiento han sido delegadas mediante contrato a la compañía multinacional Spectator Management Group (SMG), la cual tiene experiencia en la operación de más de ochenta (80) facilidades similares alrededor del mundo.

Funciones:
En lo relacionado al Centro de Convenciones de Puerto Rico, la gestión delegada a nuestro departamento en relación al Centro se enfoca principalmente en supervisar el funcionamiento correcto del edificio, que se mantengan contratos de mantenimiento adecuados y coordinar cualquier aspecto relacionado a la parte física de la facilidad. Además de lo anterior, existe una coordinación directa en todos los asuntos relacionados a los proyectos de mejoras capitales en el edificio. La Autoridad mantiene control directo sobre la asignación de prioridades y presupuestos para estos proyectos, a la vez que coordina aspectos administrativos de los procesos con el personal del Área de Operaciones del Centro y su Gerencia.

Coliseo de Puerto Rico Jose Miguel Agrelot

Descripción:
El Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot es también una facilidad que requiere atención especial en los detalles operacionales. Siendo la principal facilidad de

entretenimiento de Puerto Rico, es política de la Autoridad que se mantenga en optimas condiciones para garantizar el disfrute y comodidad de todos sus visitantes. La facilidad acomoda hasta 18,500 personas en su modalidad de mayor capacidad y tiene la flexibilidad necesaria para adaptarse a diferentes tipos de espectáculos y eventos con diferentes capacidades. El Coliseo también cuenta con elementos tecnológicos que la convierten en una complicada de operar. Las gestiones de operación y mantenimiento han sido delegadas también, mediante contrato, a la compañía multinacional Spectator Management Group (SMG), la cual tiene experiencia en la operación de este tipo de facilidades alrededor del mundo.

Funciones:
Nuestra gestión con relación al Coliseo se concentra principalmente en mantener un rol de supervisión de las funciones relacionadas a la operación y mantenimiento de las facilidades físicas. La operación y mantenimiento de la facilidad está delegada a la compañía SMG, la cual es un contratista independiente de la Autoridad. SMG es responsable de la administración, coordinación y contratación de todas las funciones operacionales relacionadas al edificio. Estas gestiones se llevan a cabo mediante contratación de compañías privadas y la utilización de empleados directos de la facilidad.

La gestión delegada a nuestro departamento en relación al Coliseo se enfoca principalmente en supervisar el funcionamiento correcto del edificio, que se mantengan contratos de mantenimiento adecuados y coordinar cualquier aspecto relacionado a la parte física de la facilidad. Además de lo anterior, existe una coordinación directa en todos los asuntos relacionados a los proyectos de mejoras capitales en el edificio. La Autoridad mantiene control directo sobre la asignación de prioridades y presupuestos para estos proyectos, a la vez que coordina aspectos administrativos de los procesos con el personal del Área de Operaciones y la Gerencia del Coliseo.

II. Resultados y Logros

Como parte de la gestión administrativa y de supervisión del Departamento, se ha logrado lo siguiente:

<u>Infraestructura Pública y Áreas Comunes del Distrito:</u>

- Se establecieron los presupuestos operacionales necesarios para el control de gastos relacionados a la operación del Distrito.

- Se estableció la estructura de coordinación y administración de los contratos de mantenimiento y operación.

- Se diseñó y construyó un sistema de control de acceso y cobro automático de estacionamientos para los tres lotes localizados en los predios del Distrito.

- Se diseñó e implementó un programa de reciclaje consolidado para todas las facilidades del Distrito aprobado por la Autoridad de Desperdicios Sólidos.

- Se separó de la Autoridad los contadores de luz a Ficus Café a nombre de Wao Restaurants.

- En la Parcela L se identificó el área conocido como el islote de Miraflores donde se recogieron escombros

- En la Parcela L se identificó el área conocida como el islote de Miraflores donde se recogieron escombros y vegetación que atentaba contra mantener en buenas condiciones el fortín del Polvorín, monumento histórico que deseamos preservar.

- A través de SMG se están organizando los contratos de los nuevos inquilinos de esta parcela, gracias al traspaso de terrenos por parte de DTOP a la Autoridad.

- En las parcelas I-J se removió material sin uso y escombros. Estas se limpiaron con el fin de convertir ambos lotes en parques de ocio o para celebrar presentaciones artísticas (conciertos). Los mismos pueden tener gran proyección ya que el espacio estará preparado para acomodar aproximadamente a 17,000 personas.

- Se realizó un estudio para usarse de estacionamiento y fue dividido para usarse como parking público, el cual acomodará alrededor de 580 estacionamientos. Estos se encuentran en planos todavía.

- Las Parcelas B1a y B1b han sido asignadas para uso de estacionamiento el cual puede acomodar unos 466 vehículos.
- Se reinauguró el Antiguo Casino de Puerto Rico.

<u>Centro de Convenciones</u>

- Se ha continuado el proceso para conseguir la certificación de "Green Building" bajo el programa LEED del "U.S. Green Building Council".

- Se evaluaron propuestas para la instalación de placas solares en el área de estacionamiento del Centro de Convenciones

- Se han implementado alternativas para reducir el consumo de energía y agua en el edificio.

- Se implementó un plan de reciclaje para la facilidad.

<u>Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot</u>

- Se han llevado a cabo múltiples proyectos de mejoras permanentes a la facilidad. En su mayoría, éstos han sido proyectos que no fueron completados durante el proceso de construcción del Coliseo, o reparaciones necesarias debido al uso de la facilidad.

- Se implementó un plan de reciclaje para la facilidad.

- Se han implementado alternativas para reducir el consumo de energía y agua en el edificio.

III. Asuntos Pendientes

- Completar las gestiones y proyectos encaminados a transformar y someter la solicitud de certificación del Centro de Convenciones como edificio sustentable ("green building") bajo el programa LEED para edificios existentes del US Green Building Council.

- Completar la construcción del nuevo espacio de estacionamiento al lado este del Centro de Convenciones.

- Comienzo de la construcción de la infraestructura del proyecto de Planta Central de Enfriamiento ("District Cooling") y completar el proceso de transición y traspaso de la infraestructura de enfriamiento del Centro de Convenciones al operador del "District Cooling".

- Completar los procesos de diseño y construcción de los siguientes proyectos del Coliseo de Puerto Rico:

    - Instalación de paneles eléctricos adicionales para aumentar y diversificar la capacidad de suplido de energía para espectáculos.
    - Mejoramiento de los sistemas de control de humedad.
    - Reemplazo de los controles de frecuencia variables ("Variable Frequency Drives") para los sistemas de A/C.
    - Mejoramiento y actualización de los sistemas electrónicos de iluminación.
    - Reparación de juntas entre paneles prefabricados.
    - Sistema de Anclaje para seguridad en el techo.

IV. Recomendaciones

- Mantener los programas de mantenimiento preventivo y mejoras capitales en todas las facilidades.

- Continuar con la gestión de evaluación e implementación de proyectos encaminados a mejorar la operación y reducir los costos relacionados a utilidades como agua y electricidad.

- Mantener la estructura de servicios existente para el mantenimiento y operación de la infraestructura del Distrito.
- Mantener la coordinación directa con los proyectos de desarrollo privados de manera que se mantenga el control y bienestar de la infraestructura existente durante las fases de construcción de éstos.

- Mantener como política publica el enfoque en la sustentabilidad en las operaciones en todas las facilidades.

- Mantener la supervisión y coordinación continua con los operadores de las facilidades para asegurar que la estructura física de estas se siga manteniendo al mismo nivel que hasta ahora.

- Mantener la coordinación interagencial, principalmente en los asuntos relacionados a transportación, carreteras, agua y electricidad de manera que la opinión y necesidades del Distrito sean tomadas en consideración en todo momento al momento de la toma de decisiones que afecten al Distrito en estos renglones.

CERTIFICO QUE A NUESTRO MEJOR CONOCIMIENTO LA INFORMACION AQUÍ CONTENIDA ES CIERTA Y CORRECTA.

Oscar Vélez Abreu
Director de Operaciones e Instalaciones

10-11-12
Fecha