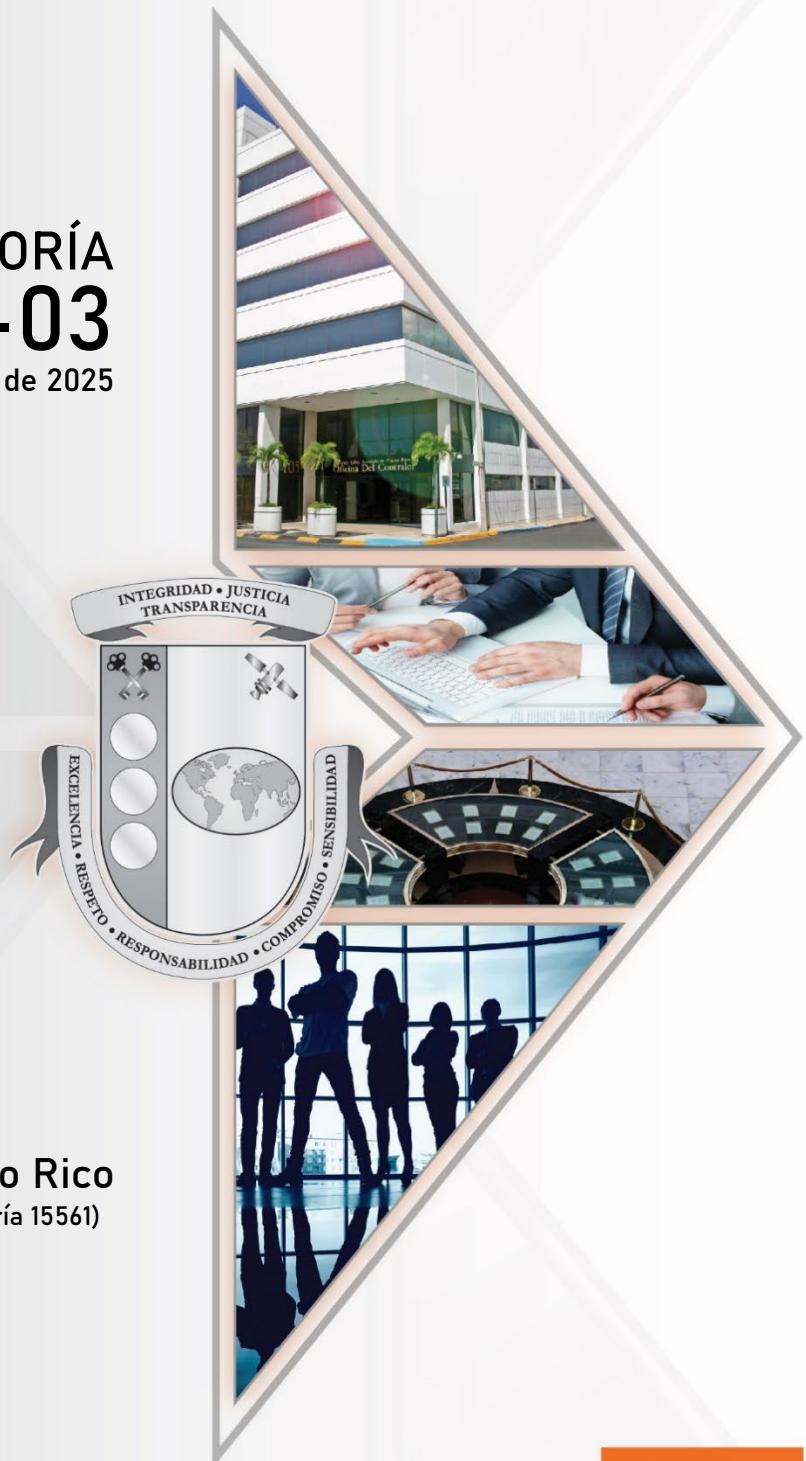


OFICINA DEL CONTRALOR

INFORME DE AUDITORÍA **OC-26-03**

25 de agosto de 2025



Autoridad de los Puertos de Puerto Rico
(Unidad 3135 – Auditoría 15561)

Período auditado: 1 de julio de 2018 al 31 de marzo de 2022

Contenido

Opinión	2
Objetivos	2
Hallazgos	3
1 - RENTA DE INSTALACIONES SIN CONTRATOS; \$33,980 EN RENTAS NEGOCIADAS SIN APROBACIÓN; Y OTRAS DEFICIENCIAS	3
2 - CRÉDITOS E INCENTIVOS FEDERALES POR \$57,123 OTORGADOS A CONCESIONARIOS SIN CONTRATOS	7
3 - TARDANZA EN LA ATENCIÓN DE UN REFERIDO DE ACCIÓN LEGAL PARA EL COBRO DE \$424,910	8
4 - \$5,927 RECAUDADOS SIN DEPOSITAR	9
Comentario especial	10
\$302,487,000 EN DÉFICITS ACUMULADOS	10
Recomendaciones	10
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA	11
COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA	12
CONTROL INTERNO	12
ALCANCE Y METODOLOGÍA	13
Anejo 1 - Miembros de la Junta de Directores durante el período auditado	14
Anejo 2 - Funcionarios principales de la entidad durante el período auditado	15
Fuentes legales	16

A los funcionarios y a los empleados de la Autoridad, les exhortamos a velar por el cumplimiento de la ley y la reglamentación aplicables, y a promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo. Les agradecemos la cooperación que nos prestaron durante nuestra auditoría.

Aprobado por:

Oficina del Contralor de Puerto Rico

Hicimos una auditoría de cumplimiento de la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (Autoridad) a base de los objetivos de auditoría establecidos; y de la facultad que se nos confiere en el Artículo III, Sección 22 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y en la *Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952*, según enmendada; y en cumplimiento de nuestro *Plan Anual de Auditorías*.

Este *Informe* contiene 3 hallazgos del resultado del examen que realizamos de los objetivos de auditoría; y 1 hallazgo y 1 comentario especial sobre otros asuntos surgidos. El mismo está disponible en nuestra página en Internet: www.ocpr.gov.pr.

Opinión

Adversa

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder revelaron que las operaciones de la Autoridad, en lo que concierne a la contratación de arrendamiento de instalaciones y locales en los aeropuertos, no se realizaron, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables; según se comentan en los **hallazgos**.

Objetivos

Específicos

General

Determinar si las operaciones fiscales de la Autoridad se efectuaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

1 - ¿El registro de los ingresos por concepto de los arrendamientos de instalaciones y locales a concesionarios se realizaron de acuerdo con las cláusulas ¹ establecidas en los contratos y en la <i>Resolución 2015-41</i> ?	No	Hallazgos 1-a. del 1) al 5), 7) y 8), y 3
2 - ¿Se cumplió con el <i>Puerto Rico Authority General Contracting Guidelines</i> , el <i>Reglamento 8891 de 2016</i> , el <i>Procedimiento de Concesión de Crédito</i> y el <i>Procedimiento 8-B de 2015</i> al otorgar los créditos, los descuentos y las condonaciones de renta a los concesionarios de las instalaciones y los locales?	No	Hallazgos 1-b. y 2
3 - ¿La Autoridad cumplió con el <i>Puerto Rico Authority General Contracting Guidelines</i> y el <i>Reglamento 8891 de 2016</i> al renovar los contratos a los concesionarios de las instalaciones y los locales??	No	Hallazgo 1-a. y c.

¹ Las cláusulas con disposiciones sobre ingresos, entre estas, la vigencia del contrato, el canon de arrendamiento, el subarrendamiento, las fechas de pago, las penalidades y el uso que se le da a la propiedad.

Hallazgos

1 - Renta de instalaciones sin contratos; \$33,980 en rentas negociadas sin aprobación; y otras deficiencias

La Autoridad administra nueve aeropuertos regionales que cuentan con instalaciones comerciales para rentar. Esta puede fijar una renta negociada, para las actividades no relacionadas con la operación de vuelos, conforme al valor en el mercado y de acuerdo con las directrices de la Administración Federal de Aviación (FAA, por sus siglas en inglés). Además, puede establecer una tarifa negociada distinta a la estipulada, según lo determine el director ejecutivo y con la aprobación de la Junta de Directores, siempre que sea en beneficio y en interés de la Autoridad. Si el espacio a arrendar se encuentra en terrenos adyacentes al aeropuerto, la FAA debe emitir sus comentarios antes de proceder con el contrato. Todo contrato debe ser por escrito y debe proteger los intereses de las partes.

El Directorado de Gerencia Aeroportuaria (Directorado) de la Autoridad es responsable de la operación de los aeropuertos y de administrar los contratos de arrendamiento de las instalaciones comerciales.

Los contratos son preparados en la Oficina del Asesor Legal General, a solicitud del director de Gerencia Aeroportuaria, y tienen que ser firmados por el director ejecutivo de la Autoridad o su representante autorizado. En los contratos se deben establecer los términos y el canon de arrendamiento.

Una especialista en seguros y reclamaciones de la Oficina del Asesor Legal General gestiona y da seguimiento al cumplimiento de las pólizas de seguro establecidas en los contratos de arrendamiento. Los concesionarios deben contar con una póliza de seguro de responsabilidad comercial general de aviación, un acuerdo de exención de responsabilidad y otras pólizas requeridas según la actividad. La Autoridad debe figurar como asegurado adicional en todas las pólizas, cuya renovación debe realizarse al menos 90 días antes de su vencimiento.

Los contratos y las renovaciones o enmiendas relacionadas con el arrendamiento deben incluir una carta de intención y una propuesta de negocios. La Oficina de Administración de Bienes Raíces es responsable de que se cumpla con todos los requisitos del contrato con relación a los documentos colaterales o de cualquier naturaleza requeridos, incluidas la carta de intención, la propuesta de negocios y la carta de aceptación de la Autoridad.

Con el fin de automatizar y optimizar la administración del arrendamiento y del inventario de propiedades, la Autoridad cuenta con el *Oracle Property Manager* (módulo), que contiene la información de las propiedades y los contratos de arrendamiento.

Una auxiliar en asuntos gerenciales del Directorado, que responde al director, era responsable de registrar en el módulo:

Criterios

Vicar Builders v. ELA (2015), y Regla 13.c.4 del *Reglamento 8891 de 2016*
[Apartados a., b. y e.]

Criterio

Regla 13.A.1.a del *Reglamento 8891 de 2016* [Apartado d.]

Criterios

Artículo VIII-D del *Reglamento 23 de 1988*; Reglas 7.B.2.g., 9.A., B. y C., y 10.C. 1 y 2 del *Reglamento 8891 de 2016*
[Apartados f. y g.]

Criterio

Manual de Usuarios Finales Property Manager [Apartado c.]

- La descripción y ubicación de las propiedades;
- Los datos del contrato de arrendamiento tales como el número, la vigencia, la propiedad arrendada, las pólizas de seguro, la fianza, el canon de arrendamiento y el archivo electrónico del contrato firmado;
- Asociar el contrato con la propiedad para que el sistema cree las facturas por el período de vigencia del contrato.

En los primeros cinco días de cada mes, la administradora de asuntos financieros era responsable de buscar y autorizar las facturas en el módulo de los contratos vigentes.

Al 31 de marzo de 2022, la Autoridad contaba con 258 instalaciones comerciales ocupadas en los 9 aeropuertos. De dichas instalaciones, visitamos² 133 y examinamos 43 contratos de arrendamiento formalizados el 18 de noviembre de 1987 y el 25 de agosto de 2021.

Nuestro examen reveló lo siguiente:

- a. La Autoridad permitió que se siguieran ocupando 48 instalaciones comerciales en 8 aeropuertos, con contratos que tenían entre 106 y 10,501 días de vencidos. Estos habían vencido el 30 de junio de 1993 y el 15 de diciembre de 2021.

Causas: Los contratos³ tenían una cláusula contraria a derecho, que promovía un acuerdo implícito entre la Autoridad y el concesionario para que continuaran ocupando las instalaciones fuera de la vigencia del contrato. La cláusula establecía que si, a la fecha de expiración, el arrendatario no desalojaba ni entregaba la posesión o la llave de la propiedad arrendada a la Autoridad, pagaría una penalidad de ocupación de 10 % de la renta mensual por cada día subsiguiente a la fecha de la terminación del contrato. Además, que el arrendatario pagaría a la Autoridad una suma equivalente a la renta mensual establecida en el contrato como compensación por el uso y la ocupación de la propiedad arrendada.

- b. La Autoridad facturaba el arrendamiento de dos instalaciones utilizando contratos que no correspondían, según se indica:
 - 1) Para una de las instalaciones (ocupada por el mismo concesionario por 34 años), utilizaba un contrato correspondiente a una instalación comercial que tenía arrendada en otro aeropuerto⁴. No fue hasta el 23 de junio de 2023 que se formalizó el contrato correspondiente.

² Las vistas se realizaron del 8 al 14 de diciembre de 2022, y el 6 y 7 de febrero de 2023.

³ Contratos formalizados por la Autoridad entre el 11 de agosto de 2000 y el 25 de agosto de 2021.

⁴ Contrato formalizado el 18 de noviembre de 1987.

- 2) Para otra instalación (ocupada por tres concesionarios desde el 1994), utilizaba un contrato anterior otorgado a otro concesionario para el arrendamiento de la misma instalación. Esta fue desalojada en agosto de 2022.

Causas: El director de Gerencia Aeroportuaria no se aseguró de que el proceso de contratación se completara tal como indicaban los contratos. Además, el director ejecutivo en funciones no cumplió con las disposiciones de ley y de reglamento, ni salvaguardó los intereses de la Autoridad.

- c. Seis instalaciones no estaban incluidas en el inventario de propiedades del módulo.

Causa: La auxiliar en asuntos gerenciales no registró los contratos de arrendamiento en el Oracle Property Manager.

- d. La Autoridad permitió que un concesionario ubicara un tráiler de alrededor de 1,424 pies cuadrados, por 195 meses en un terreno adyacente a uno de los aeropuertos, sin pagar por el espacio arrendado. El contrato fue otorgado el 31 de diciembre de 2004 y venció el 31 de diciembre de 2009.

Causa: El asesor legal general y el director de Gerencia Aeroportuaria no incluyeron en el contrato el canon de arrendamiento por el espacio para ubicar el tráiler.

- e. Las rentas negociadas de 15 instalaciones no estaban aprobadas por la Junta de Directores.

Causa: Los directores ejecutivos en funciones, quienes debían obtener la autorización de la Junta, ni la Junta cumplieron con las disposiciones de reglamentación mencionada.

- f. La Autoridad no requirió la póliza de *Certificación de Seguro de Responsabilidad General Comercial de Aviación* para ocho contratos.

Causas: La especialista en seguros y reclamaciones no gestionó ni dio seguimiento a las pólizas de seguro. Tampoco el asesor legal general en funciones veló por que dicha especialista cumpliera con sus funciones. También se debe a la falta de personal a causa de la restructuración administrativa de la Autoridad y la eliminación de puestos vacantes.

- g. Solicitamos y no nos suministraron:

- 1) La póliza de *Certificación de Seguro de Responsabilidad General Comercial de Aviación* para 8 contratos formalizados entre el 23 de septiembre de 2019 y el 23 de julio de 2021.
- 2) Las cartas de intención de tres contratos formalizados entre el 6 de junio de 2018 y el 25 de agosto de 2021.

Efectos

Dificulta la administración de las instalaciones, ya que al no estar registradas en el Oracle Property Manager, las facturas se crean manualmente lo que puede inducir en errores e irregularidades. **[Apartado c.]**

Efecto

La Autoridad dejó de recibir ingresos para atender sus gastos operacionales. **[Apartado d.]**

Efecto

La Autoridad no ejerció un control adecuado sobre los procesos de formalización y fiscalización de los contratos, ni protegió adecuadamente los intereses. **[Apartado e.]**

Efectos

La Autoridad se expone a riesgos financieros significativos en caso de accidentes o reclamaciones, ya que no tuvo cobertura para daños o responsabilidad. Además, la Autoridad podría ser legalmente responsable por cualquier incidente que ocurra en las instalaciones de los concesionarios. **[Apartado f.]**

Efecto

No pudimos determinar si las transacciones se realizaron correctamente. **[Apartado g.]**

- 3) Las propuestas de negocio y la aceptación de la Autoridad para 29 contratos, vigentes hasta el 5 de agosto del 2041.

Causa: Los directores ejecutivos en funciones y demás funcionarios se apartaron de las disposiciones de reglamentación mencionada.

Comentarios de la gerencia

[...] al finalizar mi gestión como director ejecutivo de la Autoridad en el mes de diciembre del año 2024, pudimos informar que renovamos y formalizamos más de 90 contratos de arrendamiento. Debido a los escases de personal en la división legal, y otros retos operacionales, ese ha sido uno de los problemas históricos de Puertos. [...] [sic] **[Apartados a. y b.]**

[...] a nuestro mejor recuerdo un Tribunal de Primera Instancia decidió que Puertos solo podía ejercer la cláusula penal del contrato de arrendamiento, cuando los arrendatarios no abandonan la propiedad al finalizar el término de su contrato. Solicitamos que se coteje y revisite este hallazgo, ya que la cláusula penal del contrato de arrendamiento sí se puede cobrar. Lo que no se podía imponer al arrendatario era la cláusula penal más la renta mensual por cada mes que no abandonen a la propiedad. Es decir, no se podía cobrar ambas penalidades de manera simultánea. [...] [sic] **[Apartado a.]**

[...] los “By Laws” de la Autoridad exigen que la Junta de Directores de la Autoridad de los Puertos debe aprobar los contratos de arrendamiento cuando se cumplen con dos criterios: (1) un contrato con una renta agregada de más de \$250,000.00; y (2) cuando el término de arrendamiento excede seis años. Ambos criterios se tienen que cumplir de manera simultánea y concomitante. Al analizar que el referido hallazgo hace referencia a rentas ascendentes a \$32,930, una cuantía mucho menor a \$250,000.00, sugerimos que se revise dicho hallazgo a la luz de los “By Laws” de la Autoridad. [...] [sic] **[Apartado e.]**

—entonces director ejecutivo

Consideramos los comentarios del entonces director ejecutivo a los **apartados a. y b.**, pero determinamos que los mismos prevalecen. El entonces director ejecutivo no presentó evidencia de la renovación o cancelación de los contratos de arrendamiento indicados en el **Hallazgo**. Con relación al **apartado a.**, el entonces director ejecutivo no presentó evidencia de la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

Con relación al **apartado e.**, determinamos que el mismo prevalece. Los *By Laws* establecen las condiciones para las rentas negociadas. Sin embargo, la Regla 13.C.4 del *Reglamento 8891 de 2016* establece que para las tarifas negociadas diferentes a las tarifas establecidas, el director ejecutivo podrá establecerlas con la aprobación de la Junta de Directores, según el mejor interés de la Autoridad.

Recomendaciones 1, 2, 4, 5 y 7 de la a. a la f.

2 - Créditos e incentivos federales por \$57,123 otorgados a concesionarios sin contratos

- Ninguna persona o entidad puede ocupar instalaciones aeroportuarias sin una autorización o un contrato aprobado por la Autoridad.

El 26 de mayo de 2020 la Junta de Directores, mediante resolución, aprobó una reducción del 40 % de la renta mensual, por 60 días, y conceder un plan de pago para el restante 60 %, para todas las instalaciones del Directorado. Esto, con el propósito de estimular la recolección de rentas ante una reducción de más de un 70 % del pago, debido a la pandemia del COVID-19.

El 20 de agosto de 2020 se determinó otorgar 82 créditos para reducción de rentas por \$273,015 para 82 instalaciones.

Examinamos 18 créditos por \$40,410 otorgados para la renta de 12 instalaciones aeroportuarias del 23 de noviembre de 2020 y el 14 de junio de 2021.

Nuestro examen reveló que la Autoridad otorgó 11 créditos por \$23,532 para 6 instalaciones que no tenían contratos vigentes.

La *Resolución* no tiene efecto jurídico ni de aplicación en instalaciones que no tenían un contrato válido, por tanto, no podían otorgar la reducción de renta ni el plan de pago.

- Mediante el *Airport Coronavirus Response Grant Program (Programa ACRGP)*, la FAA autorizó a la Autoridad a conceder subvenciones a todos los aeropuertos que forman parte del sistema aeroportuario nacional.

Los fondos del *Programa ACRGP* se usarían para cubrir los costos de alquiler de las instalaciones para vehículos y estacionamientos, así como las concesiones en los terminales, en proporción a su alquiler anual.

El 28 y 29 de abril de 2021 la FAA informó a la Autoridad las condiciones para otorgar estas ayudas.

El 9 de agosto de 2021 la Autoridad les informó a los concesionarios de 36 instalaciones que eran elegibles a esta ayuda de descuentos en renta por \$122,570.

Examinamos 20 memorandos de créditos por \$99,731 otorgados para 15 instalaciones aeroportuarias del 8 de diciembre de 2021 al 8 de febrero de 2022.

El examen reveló que la Autoridad otorgó incentivos por \$33,591 para 6 instalaciones que no tenían contratos vigentes. La reglamentación federal exige contratos para evitar preferencias en su adjudicación, así como cláusulas de monitoreo, entre otros.

Criterios

Resolución 2020-008 del 26 de mayo de 2020 y Regla 4-D del Reglamento 8891 de 2016 [Apartado a.]

Efecto
Ocasiónó la pérdida de ingresos de renta a la Autoridad y agravó su situación financiera. **[Apartado a.]**

Criterios

ACRGP Concessions Relief Addendum; Parte 23 del Título 49 del Code of Federal Regulations [Apartado b.]

Efectos
Los incentivos concedidos no son válidos. Además, puede afectar futuras asignaciones de fondos. **[Apartado b.]**

Causas: El director de Gerencia Aeroportuaria y el director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico se apartaron de las disposiciones de reglamentación mencionadas. Además, el entonces director ejecutivo no realizó una supervisión efectiva. [Apartados a. y b.]

Comentarios de la gerencia

Los créditos concedidos a los arrendatarios, al amparo de la Ley CARES (*Airport Coronavirus Response Grant Program Concession*); y otros estatutos similares, no afectan los fondos propios de la Autoridad. [Apartado b.]

Recomendaciones 1 y 6

—entonces director ejecutivo

3 - Tardanza en la atención de un referido de acción legal para el cobro de \$424,910

Criterios
Sección 6.5 del *Procedimiento 8-B de 2015*⁵; Sección 6.B.20 del *Procedimiento 8-A de 2015*

Para declarar una cuenta incobrable, el administrador de Asuntos Financieros y el supervisor de Crédito y Cobro son responsables de hacer un informe de cuentas incobrables.

Una vez agotado los recursos administrativos de gestiones de cobro, el director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico debe referir los casos de cuentas morosas con un expediente que evidencie las gestiones administrativas realizadas por la Sección de Crédito y Cobro, y donde se solicite gestiones extrajudiciales para recuperar el importe de la deuda (requerimiento de acción legal).

Las gestiones extrajudiciales o cualquier otro tipo de determinación que realice la Oficina del Asesor Legal General deben hacerse dentro de los 15 días luego de haberse referido el caso y mediante un informe de resultados.

El asesor legal general debe remitir su recomendación al director ejecutivo para que este evalúe y determine si declara las cuentas como incobrables para los casos cuyas deudas son mayores de \$75,000. Además, es responsable de suministrar mensualmente al director ejecutivo, al director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico, al director del Negociado de Finanzas y al administrador de Asuntos Financieros un informe detallado del estatus de los casos referidos para acción legal. También asesora en términos legales sobre la viabilidad y conveniencia de eliminar las cuentas incobrables.

⁵ Una disposición similar está incluida en la Sección 6.1 del *Procedimiento 8-B de 2021*, el cual derogó el *Procedimiento 8-B de 2015*.

La administradora de asuntos financieros responde al director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico; y este y el asesor legal general, al director ejecutivo.

Del 7 de enero de 2009 al 31 de marzo de 2021, los entonces directores ejecutivos auxiliares en Desarrollo Económico refirieron a la Oficina del Asesor Legal General 4 requerimientos de acción legal por \$2,039,771.

El examen realizado a estos referidos reveló que, para uno de los casos, el asesor legal general emitió el informe de resultados el 18 de junio de 2015. Esto es 6 años y 5 meses de tardanza, luego de haber recibido el primer referido el 7 de enero de 2009.

Mediante carta del 9 de julio de 2015, la administradora interina de Asuntos Financieros le comunicó al cliente el balance adeudado por \$424,910⁶. En mayo de 2021, el cliente desalojó las instalaciones.

Al 14 de julio de 2023, la Oficina del Asesor Legal General estaba en espera de recibir del Negociado de Finanzas un estado de cuenta actualizado.

Causas: El asesor legal no le dio el seguimiento adecuado ni cumplió con las disposiciones reglamentarias. Además, tampoco hubo una supervisión efectiva por parte de los directores ejecutivos.

Efectos

El prolongado retraso en la emisión del informe genera la percepción de parcialidad o negligencia y pone de manifiesto deficiencias en la eficiencia de la gestión. Además, la excesiva dilación de los plazos repercute de forma adversa en las estrategias y la planificación de los involucrados.

Recomendaciones 1 y 7.g.

4 - \$5,927 recaudados sin depositar

En los aeropuertos regionales se efectúan recaudos por concepto de: aterrizaje, pasajeros, gasolina, mensualidad de estacionamiento, emisión de tarjetas de identificación de seguridad por regulaciones federales, entre otros. Además, en ocasiones se reciben pagos por concepto de los contratos de arrendamiento.

Las áreas operacionales⁷ son responsables de realizar los depósitos diarios de los fondos recaudados. En el caso de los aeropuertos, el gerente es responsable de depositar los fondos en la cuenta bancaria de la Autoridad.

Durante las visitas mencionadas en el **Hallazgo 1** identificamos \$5,927 en fondos recaudados del 1 de diciembre de 2022 al 3 de febrero del 2023 sin depositar. Esto, luego de haber transcurrido de 1 a 5 días desde que se recaudaron.

Causa: Los gerentes de los aeropuertos no cumplieron con lo establecido en el procedimiento al no depositar los recaudos diariamente.

Criterio

Inciso 5.4.3 del *Procedimiento 25 de 2015*

Efectos

La demora en los depósitos puede aumentar el riesgo de pérdida o uso indebido de los fondos. Además, propicia la comisión de irregularidades y dificulta que se puedan detectar a tiempo para fijar responsabilidades.

Recomendaciones 1 y 8

⁶ Al 31 de marzo de 2022, este concesionario tenía una cuenta por cobrar por \$448,821.

⁷ Área restricta al público en general dentro de los límites terrestres del aeropuerto o en la propiedad que pertenezca o que esté bajo la custodia y control de la Autoridad.

Comentario especial⁸

\$302,487,000 en déficits acumulados

- a. La Autoridad tenía déficits acumulados para los años fiscales del 2017-18 al 2020-21, según se refleja en los estados financieros auditados por contadores públicos autorizados.

A continuación, presentamos el detalle:

Año fiscal	Ingresos	Gastos	Posición Neta	
			Corriente	Acumulada
2017-18	\$119,211,000	\$145,927,000	\$ (19,599,000)	\$(325,556,000)
2018-19	148,819,000	375,668,000	(226,849,000)	(552,405,000)
2019-20	346,489,000	137,959,000	208,530,000	(320,863,000)
2020-21	154,899,000	136,523,000	18,376,000	(302,487,000)
Total	\$769,418,000	\$796,077,000		

Efectos

Operar con déficit reduce los recursos disponibles que tiene la Autoridad para cumplir con sus obligaciones. Por tanto, se afectan adversamente los servicios que ofrece. **[Apartados a. y b.]**

Recomendación 3

- b. En el estado financiero al 30 de junio de 2021, las cuentas por cobrar ascendían a \$15,173,000⁹. Además, las notas incluidas en los estados financieros indican que la Autoridad enfrenta riesgos de liquidez, pérdidas operativas, deficiencias de capital, flujos de efectivo negativos y la incertidumbre significativos que afectan su capacidad para cumplir con sus obligaciones.

La falta de controles internos sobre la formalización de los contratos de arrendamiento y las cuentas por cobrar propician la eliminación de deudas, privando a la Autoridad de recursos para reducir el déficit acumulado. Además, afecta su liquidez y reflejan unos activos que pudieran resultar irreales.

Recomendaciones

A la Junta de Directores de la Autoridad

1. Tomar las medidas necesarias para asegurarse de que el director ejecutivo cumpla con las **recomendaciones de la 4 a la 8**.
2. Aprobar las rentas negociadas para los contratos para las actividades no relacionadas con la operación de vuelos. **[Hallazgo 1-e.]**

⁸ En esta sección se comentan situaciones que no necesariamente implican violaciones de leyes y de reglamentos, pero que son significativas para las operaciones de la entidad auditada. También se incluyen situaciones que no están directamente relacionadas con las operaciones de la entidad, las cuales pueden constituir violaciones de leyes o de reglamentos, que afectan al erario.

⁹ Con una provisión neta de cuentas incobrables por \$98 millones.

3. Considerar la situación comentada e impartir instrucciones al director ejecutivo para que continue con el desarrollo de estrategias y las medidas administrativas necesarias para mejorar las operaciones fiscales de la Autoridad, y establecer un plan de seguimiento para ver que las situaciones se atiendan prontamente y no se repitan. Entre otras, asegurarse de que los concesionarios operen con contratos vigentes, asegurando así los ingresos por el arrendamiento de las instalaciones de la Autoridad. **[Comentario especial]**

Al director ejecutivo de la Autoridad

4. Asegurarse de que los concesionarios cuenten con un contrato de arrendamiento vigente para el uso de las instalaciones en los aeropuertos de la Autoridad. **[Hallazgo 1-a., b. y e.]**
5. Impartir instrucciones al director de Gerencia Aeroportuaria para que la auxiliar en asuntos gerenciales registre las propiedades en el inventario de Oracle Property Manager. **[Hallazgo 1-c.]**
6. Asegurarse de que, al otorgar incentivos económicos para ayudar, reducir y conceder planes de pago para renta, se cumpla con la reglamentación y se otorguen a concesionarios que cualifiquen. Además, tomar las medidas que correspondan para que no se repita lo comentado en el **Hallazgo 2**.
7. Impartir instrucciones al asesor legal general para que:
 - a. Se asegure de que se formalicen por escrito y conforme a derecho todos los acuerdos de arrendamiento de estructuras y renovaciones que el Directorado de Gerencia Aeroportuaria establezca. **[Hallazgo 1-a., b. y e.]**
 - b. Designe y supervise al personal a cargo de las renovaciones de los contratos y de las pólizas de seguros para evitar las situaciones comentadas en el **Hallazgo 1-a., b., e., f. y g.1)**
 - c. Verifiquen que los expedientes de contratos de arrendamiento de las instalaciones aeroportuarias incluyan las cartas de intención, las propuestas y las cartas de aceptación de la Autoridad. **[Hallazgo 1-g.2) y 3)]**
 - d. Mantenga expedientes completos de los contratos formalizados por la Autoridad y verifique que contengan la documentación requerida y que cumplan con las disposiciones del *Reglamento 23 de 1988*. **[Hallazgo 1-g.]**
 - e. Verifique que todos los contratos incluyan los cánones de arrendamiento de instalaciones aeroportuarias. **[Hallazgo 1-d.]**
 - f. Se asegure de que todo contrato que se formalice con una renta negociada cumpla con la autorización de la Junta de Directores. **[Hallazgo 1-e.]**
 - g. Prepare y envíe los informes de resultados de los casos referidos en el tiempo requerido, de manera que se corrijan y no se repitan las situaciones comentadas en el **Hallazgo 3**.
8. Impartir instrucciones, y asegurarse de que el director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico y Finanzas ejerza una supervisión efectiva sobre los gerentes de los aeropuertos para que depositen diariamente los fondos recaudados y notifiquen a diario y por escrito a la Sección de Contabilidad las ocasiones en las cuales no se efectuó depósito de fondos. **[Hallazgo 4]**

Información sobre la unidad auditada

La Autoridad está adscrita al Departamento de Transportación y Obras Públicas. Cuenta con nueve aeropuertos regionales en Aguadilla, Arecibo, Ceiba, Culebra, Humacao, Isla Grande, Mayagüez, Ponce y Vieques.

Sus poderes son ejercidos por la Junta de Directores, integrada por el secretario de Transportación y Obras Públicas, el administrador de Fomento Económico, el secretario de Comercio, el director ejecutivo de la

Compañía de Turismo de Puerto Rico; y un ciudadano particular en representación del interés público, designado por el gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico.

Las funciones de administrar y dirigir la Autoridad las realiza el director ejecutivo, nombrado por la Junta de Directores.

La estructura organizacional de la Autoridad está compuesta por las oficinas del Director Ejecutivo; del Subdirector Ejecutivo; del Asesor Legal General; del Director Ejecutivo Auxiliar (DEA) en Administración; en

Desarrollo Económico; y en Planificación, Ingeniería y Construcción. Además, incluye el Directorado de Gerencia Aeroportuaria y de Gerencia Marítima. Las oficinas de Comunicaciones y Prensa; Desarrollo y Mantenimiento de Sistemas; y Seguridad General también están adscritas a la Oficina del Director Ejecutivo.

Los recursos para financiar las actividades operacionales de la Autoridad provienen, primordialmente, de aportaciones federales y estatales, de ingresos propios¹⁰ y de otros ingresos¹¹.

Los ingresos y desembolsos de la Autoridad, certificados por el director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico y Finanzas, de julio 2018 a diciembre de 2022 reflejaron que generó ingresos operacionales por \$600,310,125, e incurrió en gastos operacionales por \$512,878,654.

Al 30 de junio de 2021, los estados financieros auditados reflejaron un déficit acumulado por \$302,487,000.

La Autoridad cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: www.prpa.pr.gov. Esta página provee información acerca de los servicios que presta dicha entidad.

Comunicación con la gerencia

Las situaciones comentadas en los hallazgos de este *Informe* fueron remitidas al Lcdo. Joel A. Pizá Batiz, entonces director ejecutivo de la Autoridad, mediante cartas del 13 de octubre y 13 de diciembre de 2023. Además, se remitió una situación a la Ing. Eileen M. Vélez Vega, entonces presidenta de la Junta de Directores, mediante carta del 13 de octubre de 2023. En las referidas cartas se incluyeron anejos con detalles sobre las situaciones comentadas.

El entonces director ejecutivo remitió sus comentarios mediante cartas del 27 de octubre de 2023 y 24 de enero de 2024.

Los comentarios de dichos funcionarios se consideraron al redactar el borrador de este *Informe*.

Mediante correos electrónicos del 19 de marzo de 2025, remitimos el borrador de este *Informe* para comentarios del Hon. Edwin González Montalvo, presidente de la Junta

de Directores, y del Lcdo. Norberto Negrón Díaz, director ejecutivo de la Autoridad.

El borrador de los **hallazgos** y del **Comentario especial** de se remitió para comentarios de los ex directores ejecutivos Lcdo. Joel A. Pizá Batiz y Lcdo. Anthony O. Maceira Zayas, mediante correos electrónicos del 19 de marzo de 2025.

El presidente de la Junta de Directores remitió sus comentarios mediante correo electrónico del 14 de mayo de 2025; el director ejecutivo, mediante correo electrónico del 21 de abril de 2025; y el ex director ejecutivo licenciado Pizá Batiz, mediante correo electrónico del 3 de abril de 2025. Dichos comentarios fueron considerados en la redacción final de este *Informe*; y se incluyen en los hallazgos.

El ex director ejecutivo Maceira Zayas no contestó.

Control interno

La gerencia de la Autoridad es responsable de establecer y mantener una estructura del control interno efectiva para proveer una seguridad razonable en el logro de lo siguiente:

- la eficiencia y eficacia de las operaciones;
- la confiabilidad de la información financiera;
- el cumplimiento de las leyes y la reglamentación aplicables.

Nuestro trabajo incluyó la comprensión y evaluación de los controles significativos para los objetivos de esta auditoría. Utilizamos dicha evaluación como base para establecer los procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de la estructura del control interno de la Autoridad.

En los **hallazgos** se comentan las deficiencias de controles internos significativos, dentro del contexto de los objetivos de nuestra auditoría, identificados a base del trabajo realizado.

Las deficiencias comentadas no contienen necesariamente todos los aspectos de control interno que pudieran ser situaciones objeto de hallazgo. Esto, debido a que dichas

¹⁰ Los ingresos propios provienen del cobro del cobro de las tarifas y derechos que las leyes establecen para el uso de las instalaciones marítimas y aéreas.

¹¹ Los otros ingresos provienen de los costos de construcción.

deficiencias fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, los procesos, las actividades y los sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría.

Alcance y metodología

La auditoría cubrió del 1 de julio de 2018 al 31 de marzo de 2022. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas anteriores y posteriores. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría gubernamental generalmente aceptadas contenidas en el *Governmental Auditing Standards*, emitido por la Oficina de Rendición de Cuentas del Gobiernos de Estados Unidos (GAO, por sus siglas en inglés), en lo concerniente a auditorías de desempeño. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos auditorías para obtener evidencia suficiente y apropiada que proporcione una base razonable para nuestra opinión y hallazgos, relacionados con los objetivos de la auditoría. En consecuencia, realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias, según nuestros objetivos de auditoría. Realizamos pruebas tales como entrevistas a funcionarios y a empleados; inspecciones físicas; exámenes y análisis de informes y documentos generados por la unidad o por fuentes externas; de procedimientos de control interno; y de otros procesos.

Consideramos que la evidencia obtenida proporciona una base razonable para nuestra opinión y hallazgos.

Además, como parte de nuestros objetivos de auditoría, evaluamos la confiabilidad de los datos obtenidos del sistema Oracle Financial y Oracle Property Manager que contienen las transacciones y la información desde la creación de la propiedad y del contrato de arrendamiento, hasta la facturación e ingresos de los respectivos conceptos durante la vigencia del contrato. Como parte de dicha evaluación, entrevistamos a los funcionarios con conocimiento del sistema y de los datos; realizamos pruebas electrónicas para detectar errores evidentes de precisión e integridad; y revisamos la documentación e información existente sobre los datos y el sistema que los produjo. Determinamos que los datos eran suficientemente confiables para efecto de este *Informe*.

Anejo 1 - Miembros de la Junta de Directores durante el período auditado

NOMBRE	PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Ing. Eileen M. Vélez Vega	presidenta	1 ene. 21	31 mar. 22
Ing. Carlos M. Contreras Aponte	presidente	1 jul. 18	31 dic. 20
Lcdo. Javier Bayón Torres	secretario	2 ene. 21	31 mar. 22
Ing. Manuel Laboy Rivera	"	1 jul. 18	31 dic. 20

Anejo 2 – Funcionarios principales de la entidad durante el período auditado

NOMBRE	PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Lcdo. Joel A. Pizá Batiz	director ejecutivo	2 dic. 19	31 mar. 22
Sr. José Roa Martínez	director ejecutivo interino	9 nov. 19	30 nov. 19
Lcdo. Anthony O. Maceira Zayas	director ejecutivo	1 jul. 18	8 nov. 19
Lcdo. Christian Trinidad De Jesús	subdirector ejecutivo	17 dic. 20	31 mar. 22
Sr. José Roa Martínez	" ¹²	16 jul. 19	30 nov. 19
Lcdo. Julián Bayne Hernández	"	2 oct. 18	15 jul. 19
Lcdo. Nelson Pérez Méndez	"	1 jul. 18	1 oct. 18
Lcdo. Miguel A. González Ramírez	asesor legal general	24 may. 21	31 mar. 22
Lcdo. Alexander G. Reynoso Vázquez	"	19 ene. 21	14 may. 21
Lcdo. Christian Trinidad De Jesús	"	22 jun. 20	18 ene. 21
Lcdo. Joel A. Pizá Batiz	" ¹³	1 sep. 19	1 dic. 19
Lcda. Melissa Marchany Carrasquillo	asesora legal general	4 oct. 18	31 ago. 19
Lcdo. Julián Bayne Hernández	asesor legal general	1 jul. 18	1 oct. 18
Sr. José A. Riollano Irizarry	director de Gerencia Aeroportuaria	1 jul. 18	31 mar. 22
Sr. Luis A. De Jesús Clement	director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico y Finanzas	5 dic. 19	31 mar. 22
Sra. Marlene Rosa Medina	directora ejecutiva auxiliar interina en Desarrollo Económico y Finanzas	16 jul. 19	4 dic. 19
Sr. Ángel Rivera Suárez	director ejecutivo auxiliar en Desarrollo Económico y Finanzas ¹⁴	1 jul. 18	15 ago. 18

¹² Vacante del 1 de diciembre de 2019 al 16 de diciembre de 2020.

¹³ Vacante del 2 de diciembre de 2019 al 21 de junio de 2020.

¹⁴ Vacante del 16 de agosto de 2018 al 15 de julio de 2019.

Fuentes legales

Estatutos federales

Federal Aviation Act of 1958. (Código de Regulaciones Federales). 6 de noviembre de 2023. (49 U.S.C. 106).

Coronavirus Response and Relief Supplemental Appropriations Act of 2021. 27 de diciembre de 2020.

Leyes

Ley Núm. 125 de 1942. *Ley de la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico. (Ley 125 de 1942).* 7 de mayo de 1942.

Ley Núm. 18 de 1975. *Ley de Registro de Contratos. (Ley 18 de 1975).* 30 de octubre de 1975.

Jurisprudencia

Vicar Builders v. ELA, et al., 192 DPR 256, 267-268 (2015). (Vicar).

Reglamentación

Reglamento 23 de 1988. *Para la Conservación de Documentos de Naturaleza Fiscal o Necesarios para el Examen y Comprobación de Cuentas y Operaciones Fiscales. (Reglamento 23 de 1988).* [Departamento de Hacienda]. 15 de agosto de 1988.

Manual 600 de 1985. *Manual de Procedimiento para Contratos y Fianzas. (Manual 600 de 1985).* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 22 de noviembre de 1985.

Procedimiento 8. *Procedimiento de Concesión de Crédito.* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 3 de junio de 2015.

Procedimiento 8-A de 2015. *Gestiones de Cobro. (Procedimiento 8-A de 2015).* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 5 de junio de 2015.

Procedimiento 8-B de 2015. *Procedimiento para la Declaración de Cuentas Incobrables. (Procedimiento 8-B de 2015).* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 9 de junio de 2015.

Procedimiento 8-B de 2021. *Procedimiento para la Declaración de Cuentas Incobrables (Procedimiento 8-B de 2021).* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico] 30 de marzo de 2021.

Procedimiento 25 de 2015. *Trámites para Depósito de Fondos de la Autoridad. (Procedimiento 25 de 2015).* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 13 de julio de 2015.

Reglamento 8891 de 2016. *Puerto Rico Ports Authority Facilities Lease and Use Policy (Reglamento 8891 de 2016).* [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 28 de diciembre de 2016.

Manual de Usuarios Finales Property Manager. [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. agosto de 2011.

Puerto Rico Authority General Contracting Guidelines for the Leasing and Use of Land and Other Facilities. [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. 4 de octubre de 2021.

Resoluciones

Resolución 2015-053 de 2011. [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. *Adoptar Tarifas AP-1.* 31 de agosto 2011.

Resolución 2015-41 de 2015. [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. *Para autorizar a la Directora Ejecutiva de la Autoridad de los Puertos a extender la fecha de vigencia de las Tarifas número A-2-2, AP-1, IG-1, AR-1-10 adoptadas mediante las Resoluciones Número 97-13, 2006-105, 2010-022 y 2011-025, que establecen las tarifas, derechos, cánones de arrendamiento y otros cargos por el uso de las instalaciones de aviación pública y la terminal de pasajeros de los aeropuertos regionales (Vieques, Culebra, Mayagüez, Arecibo, Ponce, Aguadilla, San Juan y Humacao).* 21 de agosto de 2015.

Resolución 2020-008 de 2020. [Autoridad de los Puertos de Puerto Rico]. *Otorgar un alivio del 40 % de la renta y un 60 % en plan de pago a los concesionarios de los aeropuertos.* 26 de mayo de 2020.



MISIÓN

Fiscalizar las transacciones de la propiedad y de los fondos públicos, con independencia y objetividad, para determinar si se han realizado de acuerdo con la ley, y atender otros asuntos encomendados.

Promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo.



PRINCIPIOS PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE EXCELENCIA

Dichos principios se incluyen en la Carta Circular OC-18-19 del 27 de abril de 2018 y este folleto.



QUERELLAS

Apóyenos en la fiscalización de la propiedad y de los fondos públicos.

1-877-771-3133 | (787) 754-3030, ext. 2803 o 2805

querellas@ocpr.gov.pr

Las querellas sobre el mal uso de la propiedad y de los fondos públicos pueden presentarse, de manera confidencial, personalmente, por correo o teléfono o mediante correo electrónico. Puede obtener más información en la página de Internet de la Oficina, sección Queréllese.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

105 Avenida Ponce de León Hato Rey, Puerto Rico

PO Box 366069 San Juan, Puerto Rico 00936-6069

(787) 754-3030 (787) 751-6768

www.ocpr.gov.pr ocpr@ocpr.gov.pr

SÍGANOS

Le invitamos a mantenerse informado a través de nuestra página de Internet y las redes sociales.