OFICINA DEL CONTRALOR DE PUERTO RICO
INFORME ANUAL SOBRE EL ESTADO DE LAS PRIVATIZACIONES
AL 30 DE JUNIO DE 2023
Ley 136-2003[1]

Nombre de la entidad:	**Comisión de los Puertos de Mayagüez**
Código de la entidad:	**3138**
CONTRATO NÚM.:	**2017-00004**
Cuantía:	**$5,425,0000**
Vigencia:	**1 de noviembre de 2016 a 31 de octubre de 2046**
Fecha de otorgamiento:	**1 de noviembre de 2016**

Oficial autorizado: **Dennis Bechara**

Fecha: **10 de agosto de 2023**

I. Propósito y trasfondo del contrato

Indique el propósito del contrato (función pública delegada) y la razón (documentos justificantes, estudios o evaluación de servicios previos al otorgamiento del contrato) por la cual se determinó que la función pública debía ser delegada a un organismo o institución privada.

El contrato entre la Comisión de los Puertos de Mayagüez (la Comisión) y Puerto Mayagüez Development, Inc (PMD) se otorga con el propósito de delegar las funciones de administrar y operar, mantener, desarrollar y rehabilitar el bien inmueble o la facilidad portuaria para llevar a cabo la función consignada al Puerto de Mayagüez por el Congreso de los EU como un puerto de frontera de los Estados Unidos, y cumplir con todos los reglamentos federales y estatales que aplican y conciernen a la entrada y salida de pasajeros y carga a través del Puerto de Mayagüez. La Comisión, como entidad de gobierno propietaria del Puerto de Mayagüez, mantiene la autoridad reglamentaria para el establecimiento de tarifas portuarias; no obstante, la imposición de tarifas y de cargos relacionados con la actividad de negocios, así como su recaudación fue consignada a PMD. PMD es responsable por realizar las inversiones a la planta física y muelles para mejorar las condiciones físicas de la facilidad y proveer el mantenimiento y acondicionamiento necesario para mantener su planta física en buen estado a lo largo del contrato de administración iniciado el 1 de noviembre de 2016 hasta el 30 de octubre de 2046.

[1] Al preparar el Informe debe referirse a los requerimientos de la Ley.

II. Autoridad legal

La titularidad del Puerto de Mayagüez fue transferida por la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico a la Comisión mediante Convenio para la Transferencia del Puerto de Mayagüez Núm. AP-04-05-(4)-033 de 23 de julio de 2004, libre de todo gravamen. La Ley 10 de 18 de mayo de 1959 (Ley 10-1959) fue creada a los fines de poseer y desarrollar el Puerto de Mayagüez como una utilidad pública dedicada al desarrollo de la industria turística, comercio y como un pilar económico de toda el área oeste mediante el control de las operaciones y negocios portuario, de conformidad con la definición de negocios del Artículo 19 (c). La Ley 10-1959 faculta a la Comisión a realizar gestión pública diversa a los fines de desarrollar la actividad de negocios. El Artículo 4. de la Ley 10 confiere autoridad a la Comisión de:

a. "*Hacer contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios o convenientes en el ejercicio de cualquiera de sus poderes.*" [Art. 4, (f)]
b. "*Producir, desarrollar, manufacturar, poseer, conservar, usar, distribuir, entregar, permutar, vender, arrendar y disponer de cualquier otro modo de cualquier o todo equipo, material, servicio, efecto, y de aquellos otros bienes muebles e inmuebles que la Comisión de los Puertos estime necesarios, propios, incidentales o convenientes en conexión con sus actividades.*" [Art. 4, (i)]
c. "*Poseer y usar cualesquiera bienes raíces, personales o mixtos, corpóreos o incorpóreos, o cualquier interés sobre los mismos que considere necesarios o convenientes para realizar los fines de la Comisión de los Puertos, y, con sujeción a las limitaciones de esta Ley, arrendar en carácter de arrendadora o permutar cualquiera propiedad o interés sobre la misma, adquiridos por ésta en cualquier tiempo.*" [Art. 4, (j)]
d. "*Ejercer todos aquellos otros poderes corporativos, que no sean incompatibles con los aquí expresados, que por virtud de las leyes de Puerto Rico se confieren a las corporaciones públicas gubernamentales y privadas, y ejercer todos esos poderes, dentro y fuera de Puerto Rico, en la misma extensión que lo haría o podría hacerlo una persona natural o jurídica.*" [Art. 4, (u)]

De conformidad con esta facultad, la Comisión mediante acuerdos colaborativos con el Municipio de Mayagüez, llevó a cabo un proceso de solicitud de propuestas, en el cual participaron dos proponentes y cuyas cualificaciones fueron evaluadas por un Comité constituido para evaluar y seleccionar al mejor proponente para administrar, operar y desarrollar el Puerto de Mayagüez. PMD resultó seleccionado de este proceso, prosiguiendo a este acto, un proceso de negociación para el establecimiento de un contrato a largo plazo que incluyera: (1) inversiones capitalizables para reacondicionar, rehabilitar, reconstruir y mantener la planta física de edificios y muelles en condiciones apropiadas para su uso, (2) promoción y desarrollo de negocios cónsonos con los propósitos y fines de un puerto marítimo, y (3) la administración y operación del Puerto de Mayagüez a costo de PMD.

III. Estado de las obras, proyectos o servicios contratados

Indique de forma detallada todos los proyectos, los servicios, y las obras que comprenden la función delegada a la institución privada, según el orden en que aparecen en el contrato. Indique el estado en que se encuentran. Indique el estado de la siguiente manera: 1) completados, 2) en proceso o en curso, 3) no han sido ejecutados o incumplimiento. Indique las fechas para comenzar y para culminar proyectadas, y la fecha en que se en efecto se culminó.

A. *Administrar y operar el Puerto de Mayagüez*

El Operador del Puerto de Mayagüez adquirió total responsabilidad por la administración y operación de operaciones marítimas y actividad comercial lo que incluye:

(1) asumir todos los costos y gastos de operación, tales como personal administrativo y seguridad, utilidades, seguros y mantenimiento, entre otros.
(2) cumplir con la función de proveer facilidades y servicios para realizar operaciones portuarias tanto de pasajeros como de carga liviana.
(3) realizar gestiones de mercadeo para atraer operaciones portuarias, tales como el servicio de un puerto base para viajes de ferry y puerto de escala para barcos cruceros.
(4) cumplir con los requisitos de leyes federales y estatales que son aplicables a un puerto marítimo, tales como mantener vigentes el Plan de Seguridad de la Facilidad Portuaria, el Plan de Escorrentías, el Certificado de Adecuacidad para la disposición de desperdicios que entran por mar, entre otros.
(5) proveer facilidades para que las entidades federales y estatales con jurisdicción en la entrada y salida de pasajeros y carga puedan llevar a cabo sus funciones.
(6) mantener servicios de seguridad certificados para servir en una facilidad portuaria y mantener servicios de adiestramientos, simulacros y ejercicios que asegure el grado de seguridad requerido para la facilidad por el US Coast Guard.

Los trabajos de administración **están en curso y son de carácter recurrente** durante la vigencia del contrato desde el 1ro de noviembre de 2016 hasta el 31 de octubre de 2046.

Estatus: **En curso.**

B. *Desarrollar y rehabilitar las facilidades portuarias.*

Esta función comprende los siguientes trabajos o servicios:

1. **Fase I. Mejoras al edificio de Terminal de Pasajeros**.

Los trabajos comenzaron el *8 de febrero de 2019* y culminaron el *31 de diciembre de 2019*. Estas mejoras se incluyen mejoras y expansión de la

planta física a un costo de aproximadamente $2.5 millones. Esto incluyó impermeabilización de techos, reconstrucción de área frontal del edificio, construcción de un mezanine, reconstrucción de baños, cambios de acústicos y lámparas, instalación de pisos, expansión y cambio de sistemas de acondicionadores de aire, entre otros. Otros costos incidentales fueron incurridos por PMD para realizar estudios, servicios de diseño y preparación de planos, inspección durante la construcción, entre otros.

Estatus: **completado.**

2. **Fase I. Mejoras al edificio de Terminal de Pasajeros, en el área de procesamiento de pasajeros por el US Custom and Protection**

Se han realizado mejoras al área de procesamiento de pasajeros utilizada por Aduana Federal. El área está siendo reacondicionada con impermeabilización de techos, cambio de acústicos y lámparas, reconstrucción de paredes, cambio de pisos y sistemas de acondicionadores de aire.

Estatus: Al 30 de junio de 2023, estos trabajos se encontraban **parcialmente completados**, estimándose en un 85% la terminación del proyecto. Quedan por completarse los trabajos relacionados a la instalación de tuberías y consolas de acondicionadores de aire y pisos.

3. **Fase II. Mejoras al muelle y dragado**

Las mejoras al muelle conllevan una serie de etapas antes de que sean visibles o notables físicamente. Al presente, PMD ha realizado, desde la firma del contrato, una evaluación estructural del muelle del tablestacado existente, y pruebas de sedimento en el suelo marino. También se prepararon y completaron planos conducentes a la instalación de defensas y bolardos para el atraque seguro de embarcaciones.

Los trabajos relacionados a la etapa de construcción para realizar mejoras al muelle están pendientes de ser subastados. PMD realizó procesos de cualificación de varias firmas de construcción que mostraron interés en participar de la solicitud de subasta para la construcción de las mejoras al muelle. El proyecto ha confrontado dificultades desde el punto de vista de estimados de construcción luego de eventos de fuerza mayor marcados por la naturaleza como lo son un Huracán Categoría 4 (2017), terremotos (2018-19), y una Pandemia (2020-2022). La demanda por mano de obra y materia prima de construcción han encarecido dramáticamente los costos tanto de mano de obra como de materia prima, así como la disponibilidad en el mercado ha sido determinante en

el atraso de la obra. El acaparamiento de materia prima y mano de obra en los proyectos de construcción subsidiados por fondos federales de FEMA está limitando y postergando proyectos de menor envergadura en costo como es el de mejoras del muelle.

Por otro lado, se completó el proyecto de dragado, subsidiado con fondos del Cuerpo de Ingenieros de los EU, quienes tienen la jurisdicción sobre el canal de navegación. El dragado fue realizado en el verano del 2020.

Estatus: **parcialmente completado.**

WB

C. *Mercadeo*

Esta función comprende un mercadeo con empresas de cruceros y operadoras de ferry de pasajeros y carga liviana. Las compañías de cruceros han requerido como condición esencial para iniciar negociaciones conducentes a incluir al Puerto de Mayagüez como un puerto en tránsito el que se completen las obras de construcción y mejoras al muelle. PMD ha mantenido informada a la industria de cruceros sobre el progreso de las mejoras al Puerto de Mayagüez, ya que la inserción de un puerto en una ruta de cruceros ocurre con al menos dos años antes a la venta de la ruta.

Por otro lado, el mercadeo para la utilización del Puerto ha tenido como resultado el inicio de conversaciones con una empresa operadora de ferries para establecer su base en el Puerto de Mayagüez. Esta empresa está trabajando en la evaluación y preparación de plan de negocios en el Caribe, utilizando a Puerto Rico y República Dominicana como la primera ruta de negocios para el movimiento de pasajeros y carga liviana.

Estatus: **En curso y de carácter recurrente.**

IV. Privatización de bien inmueble

Incluya esta sección si el contrato de privatización es sobre un bien inmueble. Incluya copia de la escritura pública mediante en la que consta la privatización del bien inmueble. Describa detalladamente el bien inmueble privatizado:

A. Descripción del bien inmueble según consta en el Registro de la Propiedad

El contrato entre la Comisión y PMD provee para el uso del bien inmueble constituido por propiedad marítimo terrestre con un uso restricto como puerto marítimo, sujeto a la jurisdicción y reglamentación del gobierno federal y estatal.

El bien inmueble, según consta en las páginas 2 a la 5 de la Escritura de Cesión Núm. 12 de 18 de noviembre de 2006, registrada en el Registro de la Propiedad de Mayagüez, el 5 de diciembre de 2006, mediante entrada Núm. 6688, asiento 1063,

diario 731. Se resume para efectos de esta narrativa, el tamaño y composición del bien inmueble localizado en el Barrio Algarrobo de Mayagüez, PR:

	cuerdas
Finca 13,580, Tomo 476, Folio 140	1.82140
Finca 13,581, Tomo 476, 152	1.89720
Finca 16,818, Tomo 608, Folio 240	0.04960
Finca 2781, Tomo 537, Folio 40	2.29100
Finca 5,253, Tomo 250, Folio 44	4.91830
Finca 7,352, tomo 216, folio 158	7.86690
	18.84440

B. Valor en los libros

$7,599,772 al 30 de junio de 2023.

C. Valor en el mercado

$9,875,000 al momento de la transferencia

D. Precio para fines de la transacción de privatización
No aplica.

E. Condición
Aceptable y apropiadas para su uso.

F. Cargas y gravámenes
No existen.

G. Uso al momento de la privatización

Puerto marítimo y renta de espacios comerciales y uso de muelles con fines de manejar pasajeros y carga con fines comerciales.

H. Servicios públicos que se prestaban desde el inmueble al momento de la privatización

Operaciones marítimas y renta de locales.

I. Mejoras realizadas

Cambio de subestación eléctrica
Cambio de luminarias de postes de patio
Mejoras y reparación a las líneas y tuberías de agua potable en los muelles
Reparación de impermeabilización de Danosa de techo

Expansión de pietaje en el área de lobby para uso comercial
Construcción de un mezanine para uso de oficinas administrativas
Reconstrucción de baños públicos y adición de baño de familia y para lactancia
Instalación de pisos nuevos
Instalación de acústicos, lámparas y "sprinklers"
Instalación de puertas y ventanas de cristal
Instalación de unidades de consola de acondicionadores de aire
Cambio de luminarias en el Terminal
Otros trabajaos menores relacionados con reparación y mantenimiento de planta física.

J. Informe de ingresos y gastos relacionados con la operación y mantenimiento del inmueble

1. Ingresos

Los ingresos acumulados recibidos por la Comisión desde el 1ro de noviembre de 2016 hasta el 30 de junio de 2023 incluyen:

Depósito inicial	$175,000
Año Fiscal 2016-17	$150,000
Año Fiscal 2017-18	$150,000
Año Fiscal 2018-19	$166,667
Año Fiscal 2019-20	$175,000
Año Fiscal 2020-21	$178,500
Año Fiscal 2021-22	$180,250
Año Fiscal 2022-23	$186,162
TOTAL	$1,275,417

2. Gastos

La Comisión no tiene responsabilidad legal en contribuir con gastos para la administración y operación del Puerto.

V. Controles internos

Enumere los parámetros y controles internos que la entidad gubernamental ha establecido. Indique si la institución privada ha cumplido con los parámetros y los

controles establecidos y detalle cómo han contribuido al cumplimiento del contrato por parte de la institución privada.

Como medida para asegurar el estricto cumplimiento del Operador del Puerto de Mayagüez con el contrato otorgado, la Comisión cuenta con los siguientes parámetros y controles internos.

1. Informes orales en las reuniones ordinarias mensuales y extraordinarias citadas por la Comisión o a solicitud de PMD. El propósito de este parámetro es que la Junta de Comisionados obtenga información nueva e importante sobre situaciones que afectan el progreso de la administración, operación y desarrollo del Puerto de Mayagüez con relativa rapidez. Se ha cumplido satisfactoriamente en los años más recientes gracias a la capacidad que brinda participar virtualmente en las reuniones.

2. Informes financieros trimestrales que contiene información variada tal como información financiera no auditada, informes de movimiento portuario, e informe de progreso. Este parámetro tiene el propósito de obtener información escrita que sea cónsona con los informes orales y que proveen un panorama sobre los ingresos, gastos y financiamiento tanto para cubrir la operación recurrente del Puerto como para llevar a cabo los proyectos. Se ha cumplido satisfactoriamente hasta el presente.

3. Informe financiero anual auditado el cual tiene el propósito de corroborar la información provisto en bases trimestrales y contar con datos oficiales sobre la condición fiscal del Operador. Se ha cumplido satisfactoriamente con este requisito.

4. Cumplimiento con requisitos de agencias federales. Hay una serie de documentos que satisfacen requisitos del gobierno federal como lo es mantener un Plan de Seguridad Portuaria vigente con el US Coast Guard, un Certificado de Adecuacidad para los servicios del puerto con el US Coast Guard, y un Plan de Escorrentías, que requiere el cumplimiento con la EPA, entre otros requisitos para el funcionamiento de un puerto marítimo. Esto es un ejemplo de requisitos federales, los cuales pueden aumentar, disminuir o cambiar. Se ha cumplido satisfactoriamente con este requisito.

5. Cumplimiento con requisitos esenciales del contrato. Esto se refiere a requisitos del contrato o a solicitud de la Comisión como: evidencia de renovación de seguros de propiedad del Puerto, evidencia de renovación y auditoría anual del Plan de Seguridad Portuaria y evidencia de renovación de Certificados de Adecuacidad y Plan de Escorrentías, entre otros documentos. Se ha cumplido satisfactoriamente con este requisito.

6. Cumplimiento y endoso de los proyectos. Documentación relacionada con planos, permisos de construcción y certificaciones relacionadas con las mejoras propuestas. Se ha cumplido satisfactoriamente con este requisito.

VI. Asignación presupuestaria

Indique las partidas presupuestarias que sufragan los gastos de esta privatización.

Las partidas presupuestarias que sufragan los gastos de esta privatización son las siguientes:

A. **Partida presupuestaria:** No aplica

El importe por pagar para **sufragar el costo del contrato** original del contrato y las enmiendas es $0.00. Durante el año fiscal se desembolsó $0.00. El balance de esta partida presupuestaria a la fecha de presentación de este Informe/30 de junio de 2023 es $0.00.

VII. Evaluación financiera

Incluya una evaluación financiera y administrativa, realizada por auditores internos y externos de estos estar disponibles, de la gestión desempeñada por la entidad privada, en el descargue de las prestaciones a las que se obligó en el contrato

La Comisión no cuenta con una función de auditoría interna.

La Ley 10-1959, según enmendada, realiza una auditoría externa anual de la Comisión para cada año fiscal. Como parte de la auditoría se realiza una evaluación sobre cumplimiento de contrato, y al presente no hay aspectos que se hayan señalado por parte del CPA Carlos Cardona con relación al cumplimiento del contrato.

La Oficina del Contralor de PR recientemente emitió el informe de auditoría M-23-29, el cual incluyó una evaluación de cumplimiento del contrato sin hallazgos ni comentarios sobre aspectos sustantivos de este contrato.