



## **MEMORANDO CIRCULAR NÚM. 2015-01**

30 de junio de 2015

### **A TODOS LOS USUARIOS Y EMPLEADOS DE LAS INSTALACIONES DE LA AUTORIDAD DE LOS PUERTOS**

  
Ingrid C. Colberg Rodríguez  
Directora Ejecutiva

### **REQUISITO MANTENER CONTRATO VIGENTE PARA OPERAR EN LAS INSTALACIONES DE LA AUTORIDAD DE LOS PUERTOS DE PUERTO RICO**

La Autoridad de los Puertos (Autoridad) tiene la facultad de imponer reglas, regulaciones, tarifas y cargos para garantizar su sustentabilidad financiera. A tono con esto, la Autoridad ha establecido sus estándares, derechos y privilegios para el arrendamiento y uso de sus instalaciones. En este sentido, se requiere que toda persona o entidad que ofrezca servicios, mantenga operaciones, ocupe algún terreno, instalación o lleve a cabo alteraciones físicas a estas tenga un contrato de arrendamiento vigente con la Autoridad.

Como propietarios de aeropuertos y muelles, la Autoridad se reserva el derecho de la servidumbre y poderes que deben relacionarse de forma racional y demostrable a proteger la operación económica eficiente y segura del aeropuerto. Por lo tanto, se requiere que toda persona, entidad, empresa, compañía, agencia federal y/o estatal, concesionario (a), cliente, contratista, empleado(a), entre otros, mantenga un contrato de uso o arrendamiento vigente con la Autoridad para llevar a cabo actividades, ya sean comerciales, sin fines de lucro, o publicitarias en nuestras instalaciones.

Cada compañía aérea que utilice el aeropuerto (sea arrendatario, no-arrendatario o subarrendatario de una compañía aérea arrendataria) tiene que estar sujeta a reglas sustancialmente similares, condiciones, y cargos que se aplicarían a usuarios en una situación similar. El operador del aeropuerto puede establecer clasificaciones razonables como inquilinos o no inquilinos y las compañías firmantes y no firmantes.

La Autoridad puede también imponer distintos cargos, regulaciones y condiciones a los no arrendatarios y arrendatarios, siempre y cuando estos cargos, regulaciones y

condiciones sean razonables y las clasificaciones se apliquen de manera razonable. 49 U.S.C. 47107(a)(2)(B).

El derecho a utilizar los terrenos, infraestructura, estructuras, derechos de paso o mejoras, además de aquellos exclusivamente arrendados a una entidad, no es exclusivo. Además, Puertos se reserva el derecho de designar áreas específicas del aeropuerto o instalaciones marítimas o cualquier otro medio, donde comerciales y actividades no comerciales pueden o no pueden ocurrir.

Esta directriz aplica a todos los transportistas aéreos; dueños de aeronaves privados, comerciales, de pasajeros, de carga, o cualquier otro tipo de aeronave; dueños de embarcaciones privadas, de pasajeros, de carga o cualquier otro tipo, arrendatarios; concesionarios; operadores independientes; proveedores, distribuidores y despachadores de combustible, y cualquier otro usuario. De modo que es requisito tener un contrato de arrendamiento y/o uso para poder realizar cualquier actividad en las instalaciones de la Autoridad, independientemente de la naturaleza de la misma. En este sentido, tanto la ocupación no autorizada, así como el uso y/o arrendamiento no autorizado, son razón suficiente para que la Autoridad imponga sanciones, penalidades y requiera que la persona o entidad desocupen las instalaciones y/o desistan de la actividad.

En caso de operación u ocupación no autorizada, que suceda aunque los contratos expiren y el arrendatario no desocupe las instalaciones, la penalidad mensual es de 10% sobre la cantidad de la renta base efectiva a la fecha de terminación del contrato además de una cantidad equivalente a la renta aplicable bajo el contrato terminado. Luego de un periodo de sesenta (60) días, en caso de que el arrendatario no haya eliminado del área todas sus pertenencias, además de haber pagado la penalidad por uso no autorizado, la Autoridad podrá disponer de su propiedad de la manera que entienda adecuada, a expensas del arrendatario. Si el arrendatario continúa operando o se rehúsa a abandonar la propiedad, entonces se considerará una invasión y el mismo estará sujeto a cualquier consecuencia legal aplicable, incluyendo la prohibición de utilización de las instalaciones y una penalidad diaria o por incidente de \$150.00.

Por otra parte, aquella persona o entidad que incurra en uso y/o arrendamiento no autorizado, deberá pagar a la Autoridad una cantidad equivalente al 35% de ingreso bruto anual de cualquier operación comercial o con fines de lucro en la propiedad arrendada que no está autorizada por un contrato. En caso de subarrendamientos, el arrendatario deberá pagar a la Autoridad una penalidad de 35% de la renta anual además de la renta mensual cobrada por concepto de un subarrendamiento no autorizado. Además, la persona o entidad no autorizada al uso y/o arrendamiento, deberá pagar a la autoridad una penalidad equivalente a \$25.00 diarios por cualquier actividad o uso no autorizado por la Autoridad, esto en adición a la penalidad de 35% por venta o servicio comercial.

Por otro lado, conforme a la regulación de la FAA 5190.6B (Review of Aeronautical Lease Agreement) como parte del programa de cumplimiento, la Oficina de Distrito de la FAA requiere que entre los concesionarios y el operador del Aeropuerto exista un contrato vigente, con el propósito de salvaguardar los mejores intereses entre las partes. Estos se reservan el derecho de revisar los mismos para hacer constar que se cumplan los términos y condiciones estipuladas en la mencionada regulación. Es imperativo que cada área garantice que las operaciones que se llevan a cabo bajo su jurisdicción cumplan con lo establecido. El no cumplir con estas reglas y regulaciones pone en riesgo la seguridad de las instalaciones y los usuarios de las mismas, además de exponer a la Autoridad a demandas y situaciones legales.

Este Memorando Circular entra en vigor inmediatamente y aplica a todos los usuarios y empleados de la Autoridad de los Puertos.

Agradezco la cooperación en este asunto, lo que redundará en beneficio para todos.