



*Secretaría*  
**MANTORRES NIEVES**  
SECRETARIO DEL SENADO

- Ver al dorso
- Para su información
- Notas
- Para mantenerle al día
- Expediente
- Dar Cuenta
- Registrar y Procesar

*Senado*  
DE PUERTO RICO

EL CAPITOLIO  
PO Box 9023431  
San Juan, Puerto Rico  
00902-3431

T: 787.722.3460  
787.722.4012  
F: 787.723.5413  
E: [mantorres@senadopr.us](mailto:mantorres@senadopr.us)  
W: [www.senadopr.us](http://www.senadopr.us)

## REFERIDO A:

### COMISIONES PERMANENTES

---

- Hacienda
- Gobierno
- Seguridad Pública y Judicatura
- Salud
- Educación y Asuntos de la Familia
- Desarrollo Económico y Planificación
- Urbanismo e Infraestructura
- Jurídico Penal
- Jurídico Civil
- Agricultura
- Recursos Naturales y Ambientales
- Comercio y Cooperativismo
- Turismo y Cultura
- Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
- Bienestar Social
- Asuntos Municipales
- Recreación y Deportes
- Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
- Desarrollo de la Región del Oeste
- Asuntos de la Mujer
- Asuntos Internos
- Reglas y Calendario
- Asuntos Federales
- De la Montaña
- Ética

### COMISIONES ESPECIALES

---

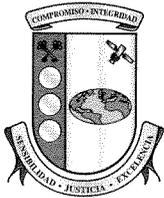
- Puerto de las Américas
- Derecho de Autodeterminación del Pueblo de Puerto Rico
- Sobre Reforma Gubernamental

### COMISIONES CONJUNTAS

---

- Informes Especiales del Contralor
- Donativos Legislativos de Puerto Rico
- Internado Córdova-Fernós
- Internado Pilar Barbosa
- Internado Ramos Comas
- Código Penal
- Revisión y Reforma del Código Civil
- Alianzas Público Privadas
- Auditoría Fiscal y Manejo Fondos Públicos
- Revisión Continua Código Penal y Reforma de las Leyes

12512



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**Oficina del Contralor**

SE  
2010 MAR - 08 11:41

Manuel Díaz Saldaña  
Contralor

8 de abril de 2010

**A LA MANO**

**PRIVILEGIADA Y CONFIDENCIAL**

Hon. Thomas Rivera Schatz  
Presidente  
Senado de Puerto Rico  
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Presidente:

Le incluimos copia del *Informe de Auditoría M-10-52* del Municipio de Ponce - Corporación para el Desarrollo Económico de Proyectos Comerciales y de Vivienda de Ponce, C.D., aprobado por esta Oficina el 31 de marzo de 2010. Publicaremos dicho *Informe* en nuestra página en Internet: <http://www.ocpr.gov.pr> para conocimiento de los medios de comunicación y de otras partes interesadas.

Estamos a sus órdenes para ofrecerle cualquier información adicional que estime necesaria.

Contamos con su cooperación para mejorar la fiscalización y la administración de la propiedad y de los fondos públicos.

Cordialmente,

Manuel Díaz Saldaña

Anejo

PN-91164



**INFORME DE AUDITORÍA M-10-52**

31 de marzo de 2010

**Municipio de Ponce**

**Corporación para el Desarrollo Económico de Proyectos**

**Comerciales y de Vivienda de Ponce, C.D.**

(Unidad 4158 – Auditoría 13035)

Período auditado: 1 de enero de 2004 al 11 de enero de 2009



## CONTENIDO

	Página
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA.....</b>	<b>4</b>
<b>RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA .....</b>	<b>5</b>
<b>ALCANCE Y METODOLOGÍA.....</b>	<b>6</b>
<b>OPINIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>INFORME DE AUDITORÍA ANTERIOR.....</b>	<b>7</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>8</b>
AL COMISIONADO DE ASUNTOS MUNICIPALES.....	8
A LA ALCALDESA .....	8
AL PRESIDENTE DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL .....	8
<b>CARTAS A LA GERENCIA.....</b>	<b>8</b>
<b>COMENTARIOS DE LA GERENCIA.....</b>	<b>9</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>9</b>
<b>RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS.....</b>	<b>10</b>
CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO.....	10
HALLAZGOS EN EL MUNICIPIO DE PONCE - CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.....	11
1 - Exención del pago de arbitrios de construcción a un contratista.....	11
2 - Falta de pago por la CODEPCOVI de un préstamo otorgado por el Municipio .....	15
3 - Préstamo otorgado a la CODEPCOVI para la construcción de un proyecto de viviendas garantizado por una línea de crédito del Municipio sin la aprobación del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico y sin contar con los fondos necesarios .....	17

4 - Déficit presupuestario .....	20
<b>ANEJO 1 - GRÁFICA COMPARATIVA DE LAS SITUACIONES INCLUIDAS EN LOS HALLAZGOS DE ESTA AUDITORÍA, INFORME DE AUDITORÍA M-10-52, CON LAS DE LA AUDITORÍA ANTERIOR, INFORME DE AUDITORÍA M-06-26 .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEJO 2 - MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES Y LOS DIRECTORES EJECUTIVOS DE LA CODEPCOVI QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>24</b>
<b>ANEJO 3 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES DEL NIVEL EJECUTIVO DEL MUNICIPIO QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>25</b>
<b>ANEJO 4 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>27</b>

Informe de Auditoría M-10-52  
31 de marzo de 2010  
Unidad 4158 – Auditoría 13035

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**OFICINA DEL CONTRALOR**  
San Juan, Puerto Rico

31 de marzo de 2010

Al Gobernador, al Presidente del Senado  
y a la Presidenta de la Cámara de Representantes

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales del Municipio de Ponce para determinar si se hicieron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. Efectuamos la misma a base 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.

Determinamos emitir varios informes de dicha auditoría. Este quinto informe contiene el resultado del examen que realizamos de las operaciones relacionadas con la Corporación para el Desarrollo Económico de Proyectos Comerciales y de Vivienda de Ponce, C.D. (CODEPCOVI). El primer informe se emitió el 8 de septiembre de 2008, y contiene el resultado de las operaciones relacionadas con la administración del personal (parcial), la propiedad (parcial), y los controles y procedimientos de algunas áreas examinadas (*Informe de Auditoría M-09-25*). El segundo informe se emitió el 23 de septiembre de 2008, y contiene el resultado del examen que realizamos de los controles y las operaciones del Municipio relacionadas con los desembolsos (parcial) y con los sistemas de información (*Informe de Auditoría M-09-32*). El tercer informe se emitió el 28 de mayo de 2009, y contiene los resultados del examen de las operaciones relacionadas con las recaudaciones, los donativos, la contratación de obras y mejoras y de servicios profesionales, y los controles y procedimientos de algunas áreas examinadas (*Informe de Auditoría M-09-66*). El cuarto informe se emitió el 29 de octubre de 2009, y contiene el resultado del examen que realizamos de las operaciones

relacionadas con la Ponce Neighborhood Housing Services, Inc. (PNHS), (*Informe de Auditoría M-10-19*).

## INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

La CODEPCOVI es una corporación sin fines de lucro organizada bajo las leyes de Puerto Rico y registrada el 23 de septiembre de 1985 en el Departamento de Estado (Certificado de Incorporación Núm. 15,652). Su creación fue auspiciada por el Municipio de Ponce para fomentar el desarrollo económico y el bienestar social del Municipio. En julio de 1995, se convirtió en una corporación especial de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 17 de la *Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991*, y se registró en el Departamento de Estado (Certificado de Incorporación Núm. 28-CD). El 7 de marzo de 2007, la CODEPCOVI remitió a la Corte de Quiebras de los Estados Unidos, Distrito de Puerto Rico, una petición para acogerse al Capítulo 7 de la *Ley de Quiebras Federal*.

Las operaciones objeto de este *Informe* estuvieron cubiertas por los estatutos (*By-Laws*) y los reglamentos de la CODEPCOVI, y por las normas de sana administración y de control interno. Además, estuvieron cubiertas, en lo concerniente, por la *Ley Núm. 81* y por el *Reglamento de Corporaciones Especiales*, emitido el 12 de julio de 1995 por el Comisionado de Asuntos Municipales.

Las operaciones de la CODEPCOVI se rigen por una Junta de Directores (Junta). Para realizar las funciones administrativas, la Junta nombró a un Director Ejecutivo. El **ANEJO 2** contiene una relación de los miembros de la Junta de Directores y el Director Ejecutivo de la CODEPCOVI que actuaron durante el período auditado. El **ANEJO 3** contiene una relación de los funcionarios principales del nivel ejecutivo del Municipio y el **ANEJO 4** contiene una relación de los funcionarios principales de la Legislatura Municipal que actuaron durante el período auditado.

Para el período auditado, la CODEPCOVI recibió recursos por \$880,000 del Municipio de Ponce. Dichos recursos se utilizaron para cubrir gastos operacionales y administrativos de la Corporación.

## RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA

La gerencia de todo organismo gubernamental debe considerar los siguientes *Diez Principios para Lograr una Administración Pública de Excelencia*. Éstos se rigen por principios de calidad y por los valores institucionales:

1. Adoptar normas y procedimientos escritos que contengan controles internos de administración y de contabilidad eficaces, y observar que se cumpla con los mismos.
2. Mantener una oficina de auditoría interna competente.
3. Cumplir con los requisitos impuestos por las agencias reguladoras.
4. Adoptar un plan estratégico para las operaciones.
5. Mantener el control presupuestario.
6. Mantenerse al día con los avances tecnológicos.
7. Mantener sistemas adecuados de archivo y de control de documentos.
8. Cumplir con el *Plan de Acción Correctiva* de la Oficina del Contralor de Puerto Rico, y atender las recomendaciones de los auditores externos.
9. Mantener un sistema adecuado de administración de personal que incluya la evaluación del desempeño, y un programa de educación continua para todo el personal.
10. Cumplir con la *Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, lo cual incluye divulgar sus disposiciones a todo el personal.

El 27 de junio de 2008, mediante la *Carta Circular OC-08-32*, divulgamos la revisión de los mencionados diez principios, establecidos en nuestra *Carta Circular OC-98-09* del 14 de abril de 1998. Se puede acceder a ambas cartas circulares a través de nuestra página en Internet: <http://www.ocpr.gov.pr>.

## ALCANCE Y METODOLOGÍA

La auditoría cubrió del 1 de enero de 2004 al 11 de enero de 2009. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas anteriores y posteriores. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría del Contralor de Puerto Rico en lo que concierne a los aspectos financieros y del desempeño o ejecución. Realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias.

Para efectuar la auditoría utilizamos la siguiente metodología:

- entrevistas a funcionarios, a empleados y a particulares
- inspecciones físicas
- examen y análisis de informes, y de documentos generados por la unidad auditada
- examen y análisis de informes, y de documentos suministrados por fuentes externas
- pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno y de otros procesos
- confirmaciones de cuentas y de otra información pertinente.

## OPINIÓN

Las pruebas efectuadas revelaron la comisión de serias desviaciones de disposiciones de ley y de reglamento en las operaciones de la CODEPCOVI (**hallazgos del 1 al 4**). Por esto, en nuestra opinión, dichas operaciones no se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. Los **hallazgos del 1 al 4** se clasifican como principales.

En la segunda parte de este *Informe* titulada **RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS**, bajo la sección **HALLAZGOS EN EL MUNICIPIO DE PONCE - CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.**, comentamos dichos **hallazgos**.

Informe de Auditoría M-10-52  
31 de marzo de 2010  
Unidad 4158 – Auditoría 13035

En este *Informe de Auditoría M-10-52* se comentan 5 situaciones que constituyen hallazgos, las cuales se clasifican como hallazgos principales. En el informe de auditoría anterior *M-06-26*, se comentaron 16 situaciones, de las cuales 8 (50 por ciento) se clasificaron como hallazgos principales, y 8 (50 por ciento) como secundarios. Las situaciones que constituyen hallazgos incluidas en el *M-10-52* comparadas con las incluidas en el *M-06-26* se redujeron por 11, lo que equivale a un 69 por ciento de reducción. La distribución por hallazgos es como sigue: la cantidad de situaciones que constituyen hallazgos principales se redujo por 3, lo que representa un 38 por ciento de reducción, y los secundarios se redujeron por 8, lo que representa un 100 por ciento de reducción. En el **ANEJO 1** se presenta una gráfica con esta información.

### **INFORME DE AUDITORÍA ANTERIOR**

En el *Informe de Auditoría M-06-26* del 2 de marzo de 2006 fueron objeto de recomendación 2 situaciones similares a las comentadas en los **hallazgos 2 y 4**, lo que representa un 40 por ciento de las 5 situaciones que se comentan en este *Informe*. Dichas recomendaciones no fueron atendidas.

El no atender, sin justa causa, las recomendaciones de los informes de auditoría de la Oficina del Contralor puede constituir una violación al Artículo 3.2(b) de la *Ley Núm. 12 del 24 de julio de 1985, Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, según enmendada. A estos efectos, el 30 de enero de 1987 el Director Ejecutivo de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico emitió la *Carta Circular Núm. 86-4*, mediante la cual exhortó a los alcaldes y a los funcionarios de la Rama Ejecutiva del Gobierno a cumplir con las mismas.

## RECOMENDACIONES

### AL COMISIONADO DE ASUNTOS MUNICIPALES

1. Ver que el Municipio cumpla con el *Plan de Acción Correctiva*, establecido por esta Oficina, y con las disposiciones del *Boletín Administrativo 1998-16*, aprobado el 13 de junio de 1998 por el Gobernador. **[Hallazgos del 1 al 4]**

### A LA ALCALDESA

2. Evaluar las situaciones comentadas en los **hallazgos del 1 al 3**, y tomar las acciones administrativas y legales que entienda pertinentes. Entre ellas, el cobro al Contratista por concepto de arbitrios de construcción no pagados para el Proyecto mencionado en el **Hallazgo 1**.
3. Tomar las medidas pertinentes para que no se repitan situaciones similares a las comentadas en los **hallazgos del 1 al 4**.

### AL PRESIDENTE DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL

4. Informar a la Legislatura Municipal las situaciones que se comentan en los **hallazgos del 1 al 3**, de modo que se adopten las medidas correctivas que procedan, y establecer un plan de seguimiento para ver que estas situaciones se atiendan prontamente y no se repitan.

## CARTAS A LA GERENCIA

El borrador de los **hallazgos** de este *Informe* se remitió al Dr. Francisco Zayas Seijo, ex Alcalde, al Sr. Waldemar Vélez Silvagnoli, ex Presidente de la Legislatura Municipal, al Sr. Luis J. Vilaró Grau, ex Presidente de la Junta de Directores, y al Sr. Pablo Sanes Rivera, ex Director Ejecutivo, para comentarios por cartas del 16 de febrero de 2010.

Informe de Auditoría M-10-52  
31 de marzo de 2010  
Unidad 4158 – Auditoría 13035

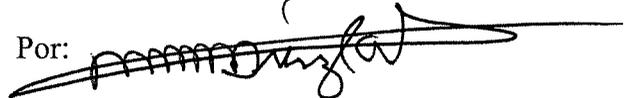
### COMENTARIOS DE LA GERENCIA

El ex Alcalde, el ex Director Ejecutivo y el ex Presidente de la Junta de Directores remitieron sus comentarios sobre el borrador de los **hallazgos** de este *Informe* en cartas del 11 de marzo de 2010. Sus comentarios fueron considerados en la redacción final de este *Informe*; y se incluyen en la sección de la segunda parte de este *Informe* titulada HALLAZGOS EN EL MUNICIPIO DE PONCE - CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.

El 5 de marzo de 2010, le enviamos una carta al ex Presidente de la Legislatura Municipal donde le concedimos tiempo adicional para que remitiera sus comentarios. Dicho ex funcionario no contestó.

### AGRADECIMIENTO

A los funcionarios y a los empleados de la CODEPCOVI y del Municipio de Ponce, les agradecemos la cooperación que nos prestaron durante nuestra auditoría.

Oficina del Control  
Por: 

## RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS

### CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO

En nuestros informes de auditoría se incluyen los hallazgos significativos determinados por las pruebas realizadas. Éstos se clasifican como principales o secundarios. Los principales incluyen desviaciones de disposiciones sobre las operaciones de la unidad auditada que tienen un efecto material, tanto en el aspecto cuantitativo como en el cualitativo. Los secundarios son los que consisten en faltas o errores que no han tenido consecuencias graves.

Los hallazgos del informe se presentan según los atributos establecidos conforme a las normas de redacción de informes de nuestra Oficina. El propósito es facilitar al lector una mejor comprensión de la información ofrecida. Cada uno de ellos consta de las siguientes partes:

**Situación** - Los hechos encontrados en la auditoría indicativos de que no se cumplió con uno o más criterios.

**Criterio** - El marco de referencia para evaluar la situación. Es principalmente una ley, un reglamento, una carta circular, un memorando, un procedimiento, una norma de control interno, una norma de sana administración, un principio de contabilidad generalmente aceptado, una opinión de un experto o un juicio del auditor.

**Efecto** - Lo que significa, real o potencialmente, no cumplir con el criterio.

**Causa** - La razón fundamental por la cual ocurrió la situación.

Al final de cada hallazgo se hace referencia a las recomendaciones que se incluyen en el informe para que se tomen las medidas necesarias sobre los errores, irregularidades o actos ilegales señalados.

En la sección sobre los **COMENTARIOS DE LA GERENCIA** se indica si el funcionario principal y los ex funcionarios de la unidad auditada efectuaron comentarios sobre los hallazgos incluidos en el borrador del informe que les envía nuestra Oficina. Dichos comentarios se consideran al revisar el borrador del informe y se incluyen al final del hallazgo

correspondiente en la sección de HALLAZGOS EN EL MUNICIPIO DE PONCE - CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D., de forma objetiva y conforme a las normas de nuestra Oficina. Cuando la gerencia no provee evidencia competente, suficiente y relevante para refutar un hallazgo, éste prevalece y se añade al final del mismo la siguiente aseveración: Consideramos las alegaciones de la gerencia, pero determinamos que el hallazgo prevalece.

HALLAZGOS EN EL MUNICIPIO DE PONCE - CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.

Los **hallazgos del 1 al 4** se clasifican como principales.

**Hallazgo 1 - Exención del pago de arbitrios de construcción a un contratista**

- a. En marzo de 1999, la CODEPCOVI firmó un contrato con una compañía constructora para la construcción del Proyecto Estancias de Aragón (Proyecto). Mediante la *Resolución Núm. 245*, del 11 de mayo de 1998, la Legislatura Municipal autorizó un plan de pago de tres plazos a favor de la CODEPCOVI, para el pago de los arbitrios de construcción del Proyecto por \$356,828. Esta cantidad incluía \$20,198 de penalidad por el pago tardío. Además, en el plan de pago se incluyó un interés de 6 por ciento anual hasta pagar la suma adeudada, según se establece en la *Ordenanza Núm. 60* del 10 de abril de 1995. La CODEPCOVI sólo hizo un pago por \$6,599 el 12 de febrero de 2002 mediante el recibo oficial 215757.

El 12 y 13 de septiembre de 2005, la Legislatura Municipal y el Alcalde, respectivamente, aprobaron la *Resolución Núm. 50* para eximir del pago de los arbitrios de construcción del Proyecto a la CODEPCOVI, y para derogar la *Resolución Núm. 245*. En la misma se indicó que el Proyecto tuvo órdenes de cambio, lo cual aumentó el costo de la construcción y, por consiguiente, los arbitrios de construcción aumentaron a \$370,389.

Sin embargo, los fundamentos en los cuales la Legislatura Municipal basó su determinación no fueron cónsonos con los criterios establecidos en la *Ley Núm. 81* ni en la *Ordenanza Núm. 60*. Por lo cual, la Legislatura Municipal no tenía facultad en ley para eximir del pago de arbitrios de construcción a la CODEPCOVI.

En la *Ley Núm. 81* se establece lo siguiente:

No se eximirá, total o parcialmente, de las contribuciones, patentes y tasas municipales a persona natural o jurídica alguna, salvo que por ley se disponga o autorice expresamente tal exención. [**Artículo 1.006(a) (6)**]

Además de las que se dispongan en otras leyes, el municipio podrá imponer y cobrar contribuciones o tributos por los conceptos y en la forma que a continuación se establece:

[...]

Toda obra de construcción dentro de los límites territoriales de un municipio realizada por una persona natural o jurídica privada [...] a favor o en representación de, o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia o instrumentalidad del Gobierno Central o Municipal o del Gobierno Federal, inclusive aquella obra que no requiera la solicitud o expedición de un permiso por la Administración de Reglamentos y Permisos o por un municipio autónomo, deberá pagar los arbitrios de construcción correspondientes previo al comienzo de dicha obra. [**Artículo 2.002(d)**]

A tenor con el Artículo 2.002 de esta ley se procederá con el arbitrio de construcción según lo siguiente:

[...]

[...] Se exime del pago de arbitrio de construcción las obras que realice por administración una agencia del gobierno central o sus instrumentalidades, una corporación pública, un municipio o una agencia del gobierno federal. No obstante, esta exención no aplica a las obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídico privada, actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia o instrumentalidad del gobierno central o municipal. Tampoco, aplica dicha

exención cuando se trate de obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídica privada, actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia del gobierno federal, cuando las leyes o reglamentos federales aplicables así lo permitan. **[Artículo 2.007(f)]**

Sin que se entienda como una limitación, el Director de Finanzas tendrá las siguientes funciones y responsabilidades:

[...]

Supervisar las tareas de preintervención y procesamiento de desembolsos; de contabilidad, de asignaciones, obligaciones y contratos; de recaudaciones, incluyendo patentes municipales; [...] **[Artículo 6.005(c)]**

Los proyectos, bienes y cualquier propiedad de la Corporación Especial, así como los ingresos, rentas y beneficios que ésta reciba, estarán exentos del pago de cualquier contribución, licencia, tasas y patentes impuestas por los municipios o por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Toda obligación financiera y sus intereses, emitida por la Corporación Especial estará exenta de cualquier contribución establecida por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Nada de lo anterior podrá entenderse como que exime de impuestos, contribuciones, licencias, arbitrios, patentes y derechos a las personas naturales o jurídicas privadas que desarrollen o realicen una actividad, proyecto o empresa conjuntamente con la corporación. **[Artículo 17.011]**

En la *Ordenanza Núm. 60* se establece que el Municipio impondrá un arbitrio sobre la actividad de la construcción para allegar fondos, para crear un fondo especial, y establecer penalidades civiles y criminales ante el incumplimiento del pago del referido arbitrio.

La situación comentada ocasionó que el Municipio dejara de recibir recursos por \$363,790 correspondiente a arbitrios y \$20,198 correspondiente a penalidades para un total de \$383,988.

El Alcalde y la Legislatura Municipal en funciones actuaron contrario a la *Ley* y no protegieron los intereses del Municipio.

El ex Alcalde, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

En el año 2002 se le permitió el inicio de un proyecto sin el debido pago de arbitrios. [...] Se autorizó la exención mediante ordenanza, pues se cumplía con la *Ley* y era la forma más beneficiosa para el Municipio Autónomo de Ponce, pues se podrían ocupar los apartamentos no vendidos que a su vez repoblaría el casco urbano de Ponce, lo cual era el propósito original del proyecto. El Artículo 17.011 no prohíbe eximir de arbitrios de construcción a la vez que no los exime. En aquellos momentos, al igual que ahora la Resolución Núm. 50 resultó ser un evento provechoso para el Municipio, al promover la finalización de un proyecto mal concebido, financiado en gran parte por el M.A.P. y que le representaba al Municipio un subsidio anual de sobre \$300,000.00 a CODEPCOVI por espacio de casi diez (10) años. [*sic*]

El ex Director Ejecutivo, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

En este hallazgo es sumamente difícil que este servidor pueda contestarla ya que las resoluciones fueron emitidas y aprobadas por la Honorable Legislatura Municipal y no tenemos conocimientos de la evaluación y aprobación de las mismas. Entiendo que este hallazgo debe ser incluido en la auditoría de la Legislatura Municipal y que sean ellos los que expliquen y contesten el mismo. [*sic*]

El ex Presidente de la Junta de Directores, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

La deuda de referencia CODEPCOVI no procedió con el pago de la misma debido a que teníamos en nuestro poder una carta del Director de Finanzas del Municipio donde nos notificaba que nuestra corporación estaba excenta del pago de dichos arbitrios de construcción. Dichos documentos están bajo la custodia del [...] Sindico de CODEPCOVI en la Corte Federal en Puerto Rico. [*sic*]

Consideramos las alegaciones de la gerencia, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

**Véanse las recomendaciones de la 1 a la 4.**

## **Hallazgo 2 - Falta de pago por la CODEPCOVI de un préstamo otorgado por el Municipio**

- a. En diciembre de 2002, el Municipio le otorgó a CODEPCOVI un préstamo por \$989,825 de los Fondos Operacionales para el pago de tres certificaciones adeudadas al contratista que realizó la construcción del Proyecto. Este préstamo fue aprobado por la Legislatura Municipal mediante la *Resolución Núm. 129* del 26 de noviembre de 2002. En el acuerdo con la CODEPCOVI, se obligó a ésta a devolver la cantidad prestada no más tarde del 30 de junio de 2003. A marzo de 2007, fecha en que la CODEPCOVI se acogió al Capítulo 7 de la *Ley de Quiebras Federal*, no había pagado la referida cantidad al Municipio. El Municipio de Ponce no hizo las gestiones necesarias para incluirse como acreedor en la petición de quiebras de la CODEPCOVI a pesar de haber sido notificado en junio de 2006 sobre la decisión de la Junta de Directores de acogerse a dicho Capítulo. Una situación similar con respecto al pago del préstamo se comentó en el *Informe de Auditoría M-06-26*.

En la *Ley Núm. 81* se establece lo siguiente:

Sin que se entienda como una limitación, el Director de Finanzas tendrá las siguientes funciones y responsabilidades:

Supervisar las tareas de preintervención y procesamiento de desembolsos; de contabilidad de asignaciones, obligaciones y contratos; de recaudaciones, incluyendo patentes municipales; [...] [**Artículo 6.005(c)**]

Será obligación del Alcalde realizar todas las gestiones necesarias para el cobro de todas las deudas de personas naturales o jurídicas que estuviesen registradas en los libros o registros de contabilidad a favor del municipio y recurrirá a todas las medidas que autoriza la ley para cobrar dichas deudas dentro del mismo año fiscal en que se registren. En los casos necesarios, se deberá proceder por la vía judicial y cuando el municipio no cuente con los fondos suficientes para contratar los servicios profesionales requeridos, referirá los casos al Secretario de Justicia. [...] [**Artículo 8.003**]

Las deudas, obligaciones, contratos, bonos, donaciones, notas, gastos, cuentas, fondos, propiedades, funcionarios, empleados y agentes se entenderá que lo

son de dichas Corporaciones Especiales y no del municipio bajo el cual se constituyan ni del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, [...]

El hecho de que las Corporaciones Especiales se constituyan y operen sin fines de lucro no se entenderá como un impedimento para que obtengan ganancias y beneficios de los negocios, empresas y actividades en que participen, de forma que se conviertan en entes autosuficientes con estabilidad y solidez económica y deberán invertir tales ganancias o beneficios en los fines o actividades para las cuales fueron creados. El Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ni los municipios serán responsables de las obligaciones en que incurran las Corporaciones Especiales por ser estas entidades independientes. **[Artículo 17.001]**

En el Artículo F, Sección 4 del *Reglamento Sobre Normas Básicas de la CODEPCOVI* del 12 de diciembre de 1996, se establece que el Director Ejecutivo o su representante designado será responsable de la legalidad, la exactitud, la propiedad, la necesidad y la corrección de todos los gastos que se le remitan para pago.

El no cobrar dicha deuda al momento de su vencimiento ocasionó una insuficiencia de fondos por \$989,825 en el Municipio, recursos necesarios para atender, entre otras cosas, sus obligaciones. Además, el no haber realizado a tiempo las gestiones necesarias para incluirse como acreedor en la petición de quiebras, impidió que el Municipio reclamara su derecho.

El Alcalde y el Director de Finanzas en funciones no cumplieron con su deber ni protegieron adecuadamente los intereses del Municipio.

El ex Alcalde, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

Al terminar los subsidios del M.A.P a CODEPCOVI el Municipio entendió correctamente que la corporación especial no tenía los recursos bajo ninguna circunstancia para pagar esa deuda. Lo que sí estuvo en detrimento del M.A.P fue el permitir la creación de esa deuda originalmente, a sabiendas de que no era recobable. *[sic]*

El ex Director Ejecutivo, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

En diciembre de dos mil dos (2002), el municipio le otorgó a CODEPCOVI, un préstamo por novecientos ochenta y nueve mil ochocientos veinticinco dólares (\$989,825.00) de tres (3) certificaciones adeudadas al Contratista General en el Proyecto Estancias de Aragón. En este señalamiento, queremos aclarar que efectivamente el Municipio de Ponce otorgó un préstamo (?) a CODEPCOVI, por la cantidad de novecientos ochenta y nueve mil ochocientos veinticinco dólares (\$989,825.00) para cubrir las tres (3) certificaciones, lo cual fue negociado entre el Contratista y el alcalde [...] sin representación de CODEPCOVI. El alcalde [...] tomo la decisión de pagar las tres (3) certificaciones el contratista y en lugar de hacer un donativo a CODEPCOVI, lo trabajó como préstamo. Entiendo que ésta fue la razón por lo cual ni él, ni el Director de Finanzas, hicieron gestiones de cobro de estos dineros. Este señalamiento debe ser incluido en el informe de auditoría del Municipio de Ponce y que se haga constar el incumplimiento del alcalde y el Director de Finanzas. \*No se acepta el señalamiento. [sic]

El ex Presidente de la Junta de Directores, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

Suponemos que tanto la Administración del municipio como su legislatura municipal procedieron de la forma indicada debido a que siendo un Municipio Autónomo no estaban sujetos a la fiscalización del Banco Gubernamental [...] como Agente Fiscal del municipio. Se supone que sea el municipio y la legislatura municipal quienes justifiquen la acción tomada respecto a los puntos que se trajeron a colación en la auditoria. [sic]

Consideramos las alegaciones de la gerencia, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

**Véanse las recomendaciones de la 1 a la 4.**

**Hallazgo 3 - Préstamo otorgado a la CODEPCOVI para la construcción de un proyecto de viviendas garantizado por una línea de crédito del Municipio sin la aprobación del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico y sin contar con los fondos necesarios**

- a. En marzo de 1999, la CODEPCOVI obtuvo, de una institución bancaria privada, un préstamo interino de construcción por \$8,270,000 para la construcción del Proyecto. Para dicha transacción, el Municipio garantizó una línea de crédito de \$5,000,000, según

solicitado por la institución bancaria, para la aprobación final del préstamo. La misma fue aprobada por la Legislatura Municipal mediante la *Resolución Núm. 154* del 29 de enero de 1999. La garantía mencionada no fue remitida a la consideración del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) para su aprobación. Además, los estados financieros auditados del Municipio para el año fiscal 1998-99 reflejaban un déficit de \$4,936,127.

- b. En febrero de 2004, la CODEPCOVI solicitó a la institución bancaria extender la fecha de vencimiento del contrato de financiamiento concedido para la construcción del Proyecto. La institución bancaria accedió a extender la fecha del balance pendiente de \$3,622,204, condicionado a que el Municipio suscribiera una nueva Carta de Garantía hasta la cantidad de \$3,800,000, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal mediante la *Resolución Núm. 195* del 16 de enero de 2004. La garantía mencionada tampoco fue remitida a la consideración del BGF para aprobación.

En el Artículo 11 de la *Ley Núm. 64 del 3 de julio de 1996, Ley de Financiamiento Municipal de Puerto Rico*, según enmendada, se establece que toda obligación a ser incurrida por el Municipio deberá recibir la aprobación previa del BGF en su capacidad de agente fiscal de los municipios.

En el Artículo 17.001 de la *Ley Núm. 81* se establece que las deudas, las obligaciones, los contratos, los bonos, las donaciones, las notas, los gastos, las cuentas, los fondos, las propiedades, los funcionarios, los empleados y los agentes se entenderá que son de las Corporaciones Especiales y no del Municipio bajo el cual se constituyan ni del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Además, se establece que ni el Estado Libre Asociado de Puerto Rico ni los municipios serán responsables de las obligaciones en que incurran las Corporaciones Especiales por ser éstas entidades independientes.

En el *Reglamento Sobre Normas Básicas de la CODEPCOVI* del 12 de diciembre de 1996, se establece lo siguiente:

Se preparará un presupuesto de las obras capitalizables, según el plan de obras capitalizables propuestas y los medios para financiar las mismas. **[Artículo B, Sección 5.d.]**

Para ejercer un buen control presupuestario de los gastos para el año económico y asegurarse de que la Corporación planifique sus gastos de tal modo que cuenten con fondos suficientes para llevar a cabo sus programas, el Director Ejecutivo preparará y someterá al Comité de Finanzas dentro de un término trimestral estipulado, un estimado de la distribución de las asignaciones de la Corporación en una base mensual. **[Artículo B, Sección 6.a.]**

Las situaciones comentadas no permitieron al Municipio obtener del BGF el asesoramiento necesario para dichas transacciones. Esto pudo ocasionarle resultados adversos al Municipio. Además, para el año fiscal 1998-99, el Municipio no contaba con una posición económica favorable para garantizar con sus fondos una línea de crédito.

El Alcalde y el Director de Finanzas en funciones no cumplieron con las disposiciones citadas ni protegieron los intereses del Municipio.

El ex Alcalde, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

El proyecto no se debió haber originado, ni en sus inicios haber permitido un proyecto que llegara a costar \$8 millones de dólares. Además la mala administración de CODEPCOVI, fue la que obligó al Municipio Autónomo de Ponce a terminar los subsidios que en total sumaban \$475 mil dólares anuales por casi una década, sin ningún beneficio para el Municipio. *[sic]* **[Apartados a. y b.]**

El ex Director Ejecutivo, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

En este hallazgo es sumamente difícil poder contestarlo, ya que no tenemos el conocimiento de por qué el Municipio de Ponce obvió la gestión para que el Banco Gubernamental de Fomento aprobara la transacción propuesta. No quiero dejar de informar, que el Municipio de Ponce nunca compareció a

la firma de la garantía en el Banco Comercial que otorgó el préstamo de Construcción, por lo cual el municipio no se afectó económicamente. Este señalamiento debe ser incluido en el informe de auditoría del municipio y que se haga constar el incumplimiento, no tan solo del alcalde y el Director de Finanzas, sino también de la Legislatura Municipal. No se acepta el señalamiento. [sic] [Apartados a. y b.]

El ex Presidente de la Junta de Directores, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

Suponemos que tanto la Administración del municipio como su legislatura municipal procedieron de la forma indicada debido a que siendo un Municipio Autónomo no estaban sujetos a la fiscalización del Banco Gubernamental [...] como Agente Fiscal del municipio. Se supone que sea el municipio y la legislatura municipal quienes justifiquen la acción tomada respecto a los puntos que se trajeron a colación en la auditoría. [sic] [Apartados a. y b.]

**Véanse las recomendaciones de la 1 a la 4.**

#### **Hallazgo 4 - Déficit presupuestario**

- a. La CODEPCOVI tenía un déficit acumulado en el año fiscal 2004-05 de \$1,187,340, según se refleja en los estados financieros auditados por los contadores públicos autorizados. Una situación similar se comentó en el informe de auditoría anterior *M-06-26*.

En el Artículo B, Sección 5.e. del *Reglamento Sobre Normas Básicas de la CODEPCOVI* se establece que las asignaciones autorizadas para las atenciones de un año económico específico, no podrán exceder los recursos totales calculados para dicho año económico.

Es norma de sana administración abstenerse de incurrir en compromisos y obligaciones que excedan las asignaciones y los fondos asignados para un año fiscal determinado.

El operar con déficit en un año fiscal determinado fue perjudicial para la CODEPCOVI, ya que no le permitió honrar los compromisos y las obligaciones que contrajo con sus acreedores.

El Presidente de la Junta y el Director Ejecutivo en funciones no administraron eficientemente las finanzas de la CODEPCOVI.

El ex Alcalde, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

El proyecto no se debió haber originado, ni en sus inicios haber permitido un proyecto que llegara a costar \$8 millones de dólares. Además la mala administración de CODEPCOVI, fue la que obligó al Municipio Autónomo de Ponce a terminar los subsidios que en total sumaban \$475 mil dólares anuales por casi una década, sin ningún beneficio para el Municipio. [sic]

El ex Presidente de la Junta de Directores, en la carta que nos envió, indicó lo siguiente:

[...] El Municipio citó a una reunión a la Junta de Directores y al Director Ejecutivo para solicitarle si la Junta estaría en posición de hacerse cargo de la construcción de este proyecto.[...] La Junta de Directores entendía que nuestra corporación no tenía la suficiente estructura administrativa ni financiera para hacerse cargo [...] Se produce la propuesta del municipio de subsidiar las finanzas de nuestra corporación para llevar a cabo dicho proyecto[...] Finalizado el proyecto se procedió con el mercadeo y venta de los apartamentos [...] quedándole alrededor de trece (13) apartamentos para la venta es para esta fecha que surge el cambio de administración del municipio. La nueva administración convoca a la Junta de Directores a una reunión de emergencia donde se le notifica que debido a problemas con el presupuesto del municipio efectivo a esa fecha inmediatamente el subsidio que le brinda el municipio a codepcovi quedaba cancelado dejando a nuestra corporación sin capital de operaciones para afrontar las deudas y obligaciones con nuestros acreedores. [...]

A pesar de todo el esfuerzo de la Junta de Directores así como también el Director Ejecutivo se esforzaron para extenderle la vida útil a la corporación por causas ajenas a la voluntad de la junta y por la acción detrimental del departamento de hacienda en contra del municipio Autónomo de Ponce fue lo que ocasionó el [...] que obligó [...] a acogerse al Capítulo 7 de la ley de quiebras del Gobierno Federal y al cierre definitivo de nuestra corporación.

En vista de que la subasta fue otorgada a la firma [...] para la construcción del proyecto, teniendo el Presidente vínculos familiares con la gerencia de esta corporación para evitar conflicto de intereses el presidente se eximió de participar en las reuniones de la Junta de Directores y las reuniones con el Municipio donde se fuera a discutir el tema del proyecto de construcción Estancias de Aragón. [sic]

Consideramos las alegaciones de la gerencia, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

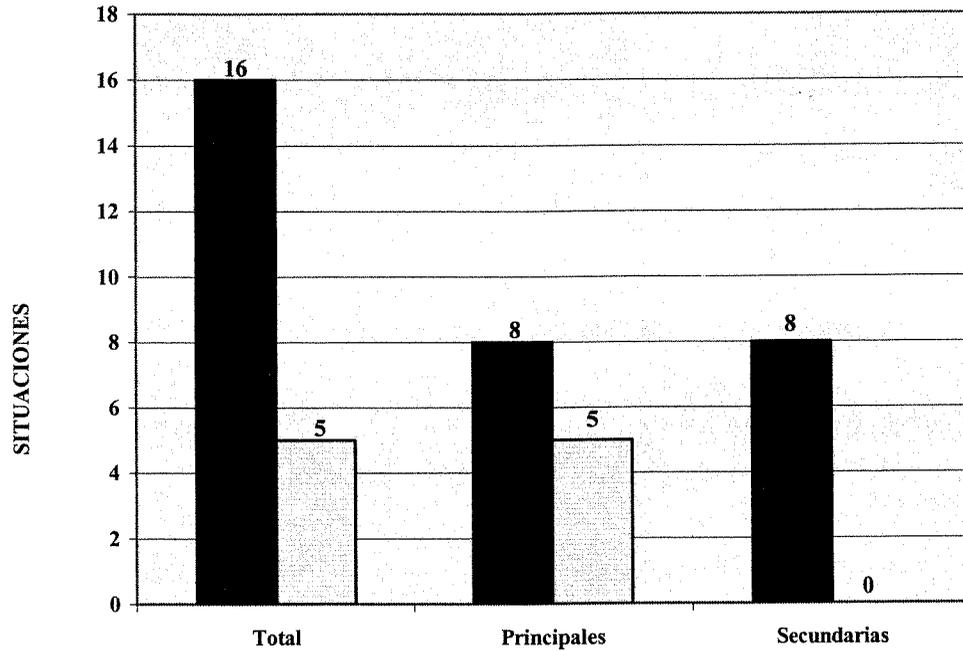
**Véanse las recomendaciones 1 y 3.**

**ANEJO 1**

**MUNICIPIO DE PONCE**

**CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS  
COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.**

**GRÁFICA COMPARATIVA DE LAS SITUACIONES INCLUIDAS EN LOS  
HALLAZGOS DE ESTA AUDITORÍA, INFORME DE AUDITORÍA M-10-52, CON LAS  
DE LA AUDITORÍA ANTERIOR, INFORME DE AUDITORÍA M-06-26**



■ Informe de Auditoría M-06-26 del 2 de marzo de 2006 que cubre el período del 1 de enero de 2000 al 31 de diciembre de 2003

▨ Informe de Auditoría M-10-52 del 31 de marzo de 2010 que cubre el período del 1 de enero de 2004 al 11 de enero de 2009

Dos (40 por ciento) de las 5 situaciones comentadas en el Informe de Auditoría M-10-52 son similares a las comentadas en el Informe de Auditoría M-06-26

**ANEJO 2**

**MUNICIPIO DE PONCE**  
**CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS**  
**COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.**  
**MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES Y LOS DIRECTORES EJECUTIVOS**  
**DE LA CODEPCOVI QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO<sup>1</sup>**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sr. Luis Vilaró Grau	Presidente	1 en. 04	8 mar. 07 <sup>2</sup>
Sr. Freddie Madera	Vicepresidente	1 sep. 05	8 mar. 07
Sr. Enrique Falcón Figueroa, Q.E.P.D.	» <sup>3</sup>	1 en. 04	1 abr. 05
Sr. Rafael Infante Méndez	Tesorero	1 en. 04	8 mar. 07
Sra. Migdalia Canévaro Almodóvar	Subtesorera	1 en. 04	8 mar. 07
Sr. Adrián Hilera Vidal	Secretario	1 en. 04	8 mar. 07
Sr. Rafael Parodi Torres	Subsecretario	1 en. 04	8 mar. 07
Sr. Rafael Elvira Caballero	Director	1 en. 04	8 mar. 07
Sr. Pablo Sanes Rivera	Director Ejecutivo	1 en. 04	8 mar. 07

<sup>1</sup> No se incluyen interinatos menores de 30 días.

<sup>2</sup> En marzo de 2007, la CODEPCOVI se acogió al Capítulo 7 de la *Ley de Quiebras Federales*.

<sup>3</sup> El puesto estuvo vacante del 2 de abril al 31 de agosto de 2005.

**ANEJO 3**

**MUNICIPIO DE PONCE**  
**CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS**  
**COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.**  
**FUNCIONARIOS PRINCIPALES DEL NIVEL EJECUTIVO DEL MUNICIPIO QUE**  
**ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Dr. Francisco Zayas Seijo	Alcalde	11 en. 05	11 en. 09
Sra. Delis Castillo de Santiago	Alcaldesa	20 feb. 04	10 en. 05
”	Alcaldesa Interina	23 en. 04	19 feb. 04
Lcdo. Rafael Cordero Santiago, Q.E.P.D.	Alcalde	1 en. 04	17 en. 04
Sr. Víctor Otaño Nieves	Vicealcalde	11 en. 05	11 en. 09
Sra. Delis Castillo de Santiago	Vicealcaldesa <sup>4</sup>	1 en. 04	20 en. 04
Lcdo. Carlos Jirau Vélez	Administrador de la Ciudad <sup>5</sup>	1 en. 04	30 sep. 05
Sra. Lianette León Rivera	Directora de Finanzas	10 nov. 08	1 1 en. 09
Sra. Myrna Ortiz Alvarado	”	16 mar. 07	9 nov. 08
Sra. Camille Rivera Muñoz	”	11 en. 05	15 mar. 07
Sra. Myrna Ortiz Alvarado	”	1 en. 04	10 en. 05

<sup>4</sup> Dicho puesto estuvo vacante del 21 de enero de 2004 al 10 de enero de 2005.

<sup>5</sup> Dicho puesto estuvo vacante del 1 de octubre de 2005 al 11 de enero de 2009.

Continuación ANEJO 3

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sr. Jorge Miranda Rivera	Secretario Municipal	15 ag. 07	11 en. 09
”	Secretario Municipal Interino	20 oct. 06	14 ag. 07
Sr. Gerónimo Irrizarry Pastrana, Q.E.P.D.	Secretario Municipal	1 oct. 05	15 oct. 06
Lcdo. Carlos Jirau Vélez	”	12 en. 05	30 sep. 05
Sra. Vilma Flores Silva	Secretaria Municipal	1 en. 04	11 en. 05

**ANEJO 4**

MUNICIPIO DE PONCE  
CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS  
COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D.  
**FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL QUE  
ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO O PUESTO</b>	<b>PERÍODO</b>	
		<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>
Sr. Waldemar Vélez Silvagnoli	Presidente	12 en. 05	11 en. 09
Sr. Luis A. Morales Crespo	”	1 en. 04	11 en. 05
Sra. Rebeca Ramos Franceschi	Secretaria	16 mar. 07	11 en. 09
Sra. Olga Cortés Alvarado	Secretaria Interina	3 oct. 05	15 mar. 07
Sr. Guillermo Jiménez Monroig	Secretario	1 en. 04	30 sep. 05

