



[Handwritten initials]

Iniciales

Oficina del Presidente

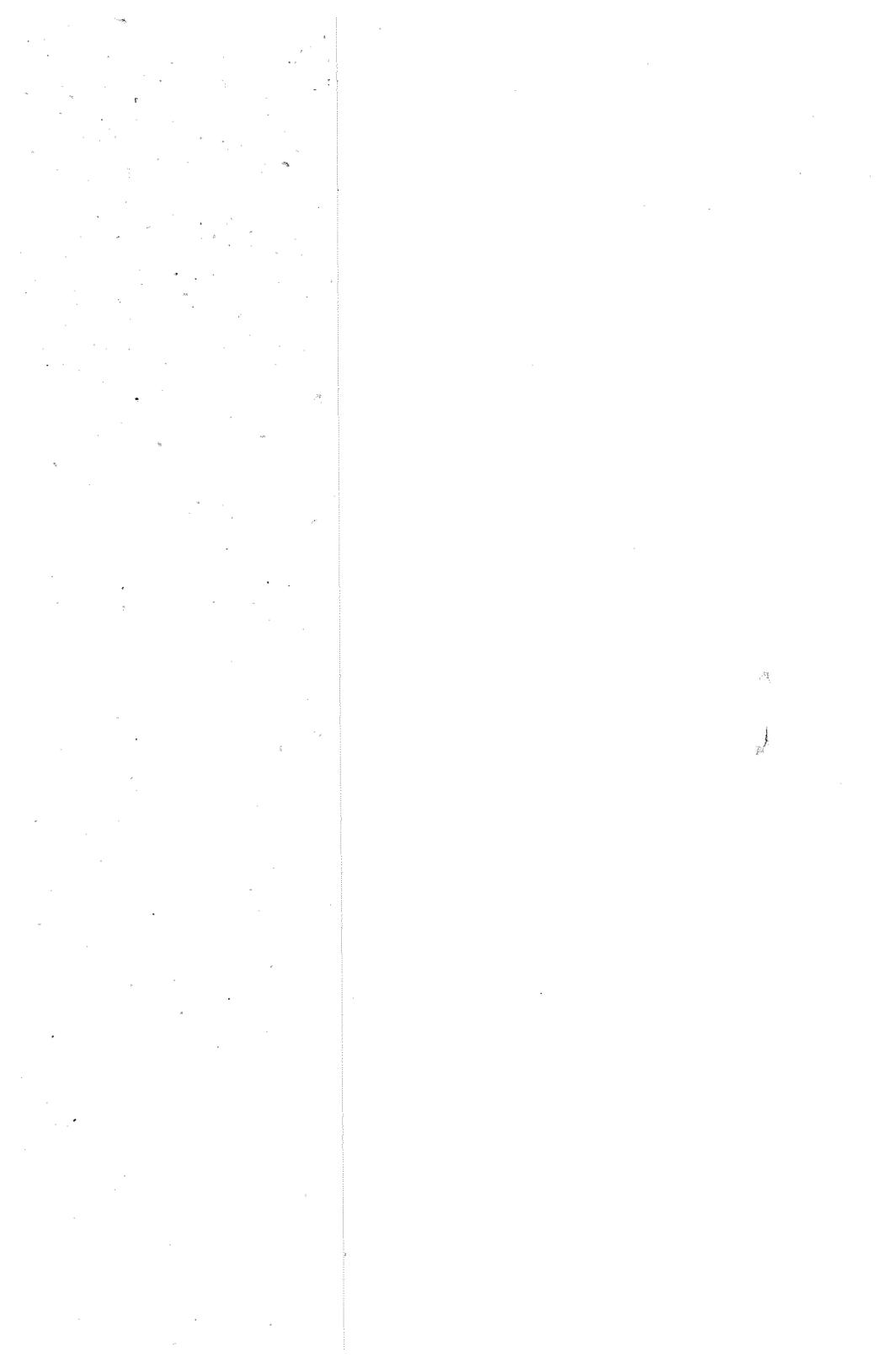
Katherine Erazo

CHIEF OF STAFF

Fecha 30 de marzo 2018
Referido a Madelaine Finio

- Para su información
- Evaluar y recomendar
- Para trabajar y contestar directamente
- Dar cuenta al cuerpo
- Para otorgar contrato
- Para nombramiento
- Autorizado

Favor
hacerlo separado
por que no
caben, gracias
Kellie



[Handwritten Signature]



Secretaria

- 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

W: www.senadopr.us

REFERIDO A:

COMISIONES PERMANENTES

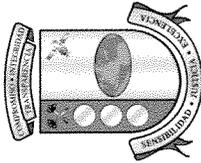
- Hacienda
- Gobierno
- Seguridad Pública y Judicatura
- Salud
- Educación y Asuntos de la Familia
- Desarrollo Económico y Planificación
- Urbanismo e Infraestructura
- Jurídico Penal
- Jurídico Civil
- Agricultura
- Recursos Naturales y Ambientales
- Comercio y Cooperativismo
- Turismo y Cultura
- 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



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Contralor

Yesmín M. Valdivieso
Contralora

29 de marzo de 2012

A LA MANO

PRIVILEGIADA Y CONFIDENCIAL

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

Estimado señor Presidente:

Le incluimos copias de los informes de auditoría *DA-12-52* y *DA-12-53* de la Oficina de Administración de los Tribunales del Tribunal General de Justicia, respectivamente, y del *DA-12-54* del Tribunal Supremo de Puerto Rico, aprobados por esta Oficina el 19 de marzo de 2012. Publicaremos dichos informes 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.

Mejorar la fiscalización y la administración de la propiedad y de los fondos públicos es un compromiso de todos.

Cordialmente,


Yesmín M. Valdivieso

Anejos

RECIBIDO SECRETARIA
SAN JUAN, P.R.

2012 MAR 30 PM 2:16

INFORME DE AUDITORÍA DA-12-52

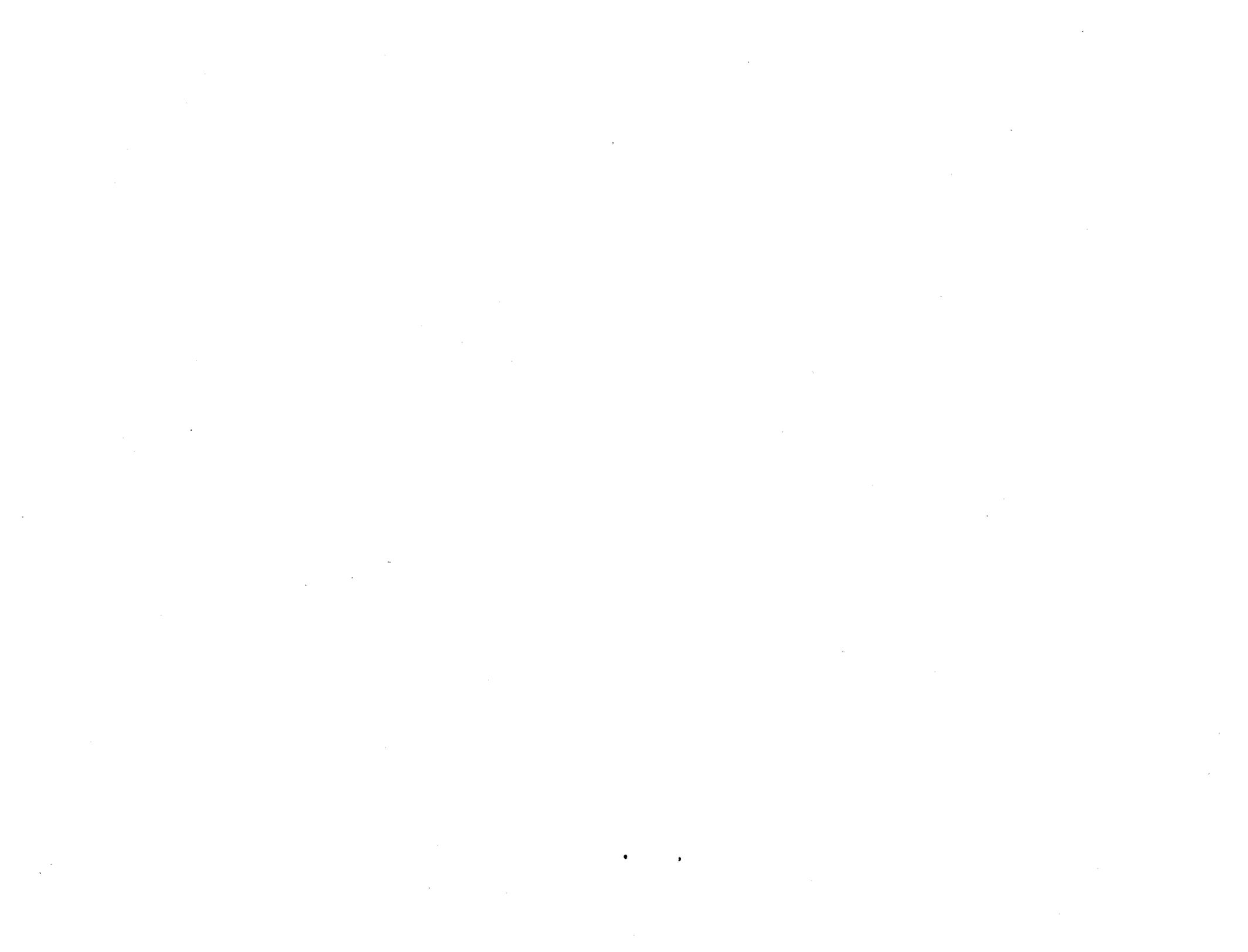
19 de marzo de 2012

Tribunal General de Justicia

Oficina de Administración de los Tribunales

(Unidad 2300 - Auditoría 12837)

Período auditado: 1 de julio de 1998 al 30 de junio de 2008



CONTENIDO

	Página
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA.....	3
RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA	5
ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	6
OPINIÓN.....	6
RECOMENDACIONES	7
AL JUEZ PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO.....	7
AL SECRETARIO DE JUSTICIA	7
A LA JUEZA DEL TRIBUNAL APELATIVO Y DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LOS TRIBUNALES	7
CARTAS A LA GERENCIA.....	8
COMENTARIOS DE LA GERENCIA	8
AGRADECIMIENTO	10
RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS.....	11
CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO.....	11
HALLAZGOS EN LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES	12
1 - Precontrato de arrendamiento de locales para el uso de la Rama Judicial otorgado a una corporación privada sin cumplir con el proceso de subasta, según requerido por reglamento, y contrato relacionado con dicho arrendamiento otorgado sin proteger los intereses de la OAT	12
2 - Cánones estipulados en el contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA que exceden las cantidades razonables que se pagan en el mercado	25
3 - Penalizaciones no impuestas a la Corporación por la entrega tardía del edificio para uso de la OAT.....	30

4 - Posibles conflictos de intereses de un funcionario de la Rama Judicial y un empleado de la firma de ingenieros a cargo de la Oficina de Inspección que representaba a la OAT en la construcción de los edificios.....	32
5 - Incumplimiento de disposiciones de la Ley Núm. 18 y del Reglamento Núm. 33 relacionadas con el registro de los contratos en la Oficina del Contralor de Puerto Rico	36
ANEJO 1 - RESUMEN DEL DETALLE POR TÉRMINO DE CONTRATO DEL EXCESO DETERMINADO AL COMPARAR LOS CÁNONES SEGÚN CONTRATO VS. LOS CÁNONES SEGÚN MERCADO DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS DE LA OAT Y DEL TA [Hallazgo 2]	38
ANEJO 2 - DETALLE DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE LOS EDIFICIOS DE LA OAT Y DEL TA QUE EXCEDEN LAS CANTIDADES RAZONABLES QUE SE PAGAN EN EL MERCADO Y EL IMPACTO ECONÓMICO [Hallazgo 2]	39
ANEJO 3 - CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DE LA DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LOS TRIBUNALES	41
ANEJO 4 - CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DE LA HON. MERCEDES MARRERO DE BAUERMEISTER.....	91
ANEJO 5 - CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DEL HON. JOSÉ ANDRÉU GARCÍA.....	98
ANEJO 6 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO.....	102

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

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

19 de marzo de 2012

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

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales de la Oficina de Administración de los Tribunales del Tribunal General de Justicia (OAT), para determinar si se realizaron 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 esta auditoría. Este tercer informe contiene el resultado del examen que realizamos al contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del Tribunal de Apelaciones (TA) con una corporación privada. El segundo informe contiene el resultado del examen que realizamos de las operaciones fiscales relacionadas con la implantación en la Rama Judicial de la *Ley 69-1991, Ley para Regular los Depósitos de Fondos Públicos y para Proveer sobre su Seguridad (Informe de Auditoría DB-09-28 del 20 de mayo de 2009)*. El primer informe contiene el resultado del examen que realizamos de las operaciones fiscales relacionadas con los almacenes de materiales y suministros (*Informe de Auditoría DB-08-21 del 13 de mayo de 2008*).

INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

La OAT se creó mediante la *Ley Núm. 11 del 24 de julio de 1952, Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, según enmendada. La OAT es dirigida por una Directora Administrativa de los Tribunales (Directora Administrativa) nombrada por el Juez

Presidente del Tribunal Supremo. La Directora Administrativa tiene, entre otras, las siguientes encomiendas: ayudar al Juez Presidente en la coordinación del Tribunal General de Justicia, mediante el examen de los métodos administrativos y la eficiencia del calendario y el cúmulo de trabajo de los tribunales; recopilar estadísticas y cualquier otra información sobre el funcionamiento de los tribunales; preparar y llevar los libros adecuados de contabilidad; y remitir el presupuesto para el funcionamiento del Sistema Judicial.

Para llevar a cabo sus funciones la OAT cuenta con la siguiente estructura organizacional: Oficina de la Directora Administrativa, Oficina de la Directora Administrativa Auxiliar, Junta de Subastas, Oficina de Auditoría Fiscal y Operacional, Negociado para la Administración de Servicios a Jurados Oficina de la Directora Ejecutiva de la Academia Judicial, Oficina de Asuntos Legales, Oficina de Planificación y Presupuesto, Oficina de Legislación y Reglamentos Oficina de Servicios a Jueces y Juezas, Oficina de Prensa, Directoría de Administración, Directoría de Operaciones, Directoría de Informática y Directoría de Programas Judiciales.

Mediante la *Ley 286-2002*, se enmendó la *Ley Nim. 147 del 18 de junio de 1980, Ley Orgánica de la Oficina de Gerencia y Presupuesto*, para eliminar el requisito de que la Rama Judicial remitiera a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (Asamblea Legislativa) su petición presupuestaria. También se le eximió de suministrar a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) copia de dicho documento, ya que mediante la fórmula establecida en la *Ley 286-2002* se asigna un por ciento fijo para los gastos ordinarios de funcionamiento, por lo que es innecesaria la petición del presupuesto. Además, en caso de que la Rama Judicial requiriese fondos adicionales a los obtenidos a base de fórmula, remitiría su petición directamente a la Asamblea Legislativa con sus justificantes.

Durante los años fiscales del 2005-06 al 2007-08, la OAT recibió fondos estatales mediante fórmula por \$939,625,000, fondos federales por \$2,713,000 y \$3,000,000 para mejoras permanentes, para un total de \$945,338,000, según información suministrada por la OGP.

Informe de Auditoría DA-12-52
 19 de marzo de 2012
 Unidad 2300 - Auditoría 12837

El **ANEXO 6** contiene una relación de los funcionarios principales de la OAT que actuaron durante el período auditado.

La OAT cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: <http://www.tribunalpr.org>. Esta página provee información acerca de la entidad y de los servicios que presta.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA

La gerencia de todo organismo gubernamental debe considerar los siguientes *Diez Principios para Lograr una Administración Pública de Excelencia*. Estos 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 de Puerto Rico de 2011*, lo cual incluye divulgar sus disposiciones a todo el personal¹.

¹ Cumplir con los *Cánones de Ética Judicial* y con los *Códigos de Ética* aprobados por el Juez Presidente del Tribunal Supremo.

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. Ambas cartas circulares se pueden acceder a través de nuestra página en Internet: <http://www.ocpr.gov.pr>.

ALCANCE Y METODOLOGÍA

La auditoría cubrió del 1 de julio de 1998 al 30 de junio de 2008. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas 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
- análisis de información suministrada por fuentes externas y por un perito contratado por esta Oficina
- 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 que las operaciones relacionadas con este *Informe* no se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. En la parte de este *Informe* titulada **RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS** se cometan los **hallazgos del 1 al 5** clasificados como principales.

RECOMENDACIONES

AL JUEZ PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO

1. Considerar la situación que se comenta en los **hallazgos 2 y 4-a.1)** y tomar las medidas que correspondan para que la misma no se repita.
2. Ver que la Directora Administrativa cumpla con las **recomendaciones de la 4 a la 8. [Hallazgos del 1 al 3, 4-a.2) y 5]**

AL SECRETARIO DE JUSTICIA

3. Considerar las situaciones comentadas en los **hallazgos** de este *Informe* y tomar las medidas que correspondan.

A LA JUEZA DEL TRIBUNAL APELATIVO Y DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LOS TRIBUNALES

4. En relación con el **Hallazgo 1**, asegurarse de que se:
 - a. Incluyan en la reglamentación vigente disposiciones que garanticen la libre competencia entre proveedores, de manera que se protejan los recursos del Gobierno en la contratación para el arrendamiento de locales. [**Apartado a.1)**]
 - b. Solicite un estudio de título de la propiedad inmueble que se interesa arrendar para asegurarse de quién es el dueño de la misma antes de formalizar el contrato. [**Apartado a.2)**]
 - c. Eleve a escritura pública el Contrato Núm. 2000-000146, según requerido en el *Código Civil de Puerto Rico*, en la *Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, Ley Hipotecaria*, en el Registro de la Propiedad y en el Contrato, y asegurarse de que esta situación no se repita. [**Apartado a.3)**]
 - d. Evalúen las situaciones que se comentan en el **apartado del a.4) al 7)**, y asegurarse de que las mismas no se repitan.

5. Evaluar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo 2** relacionado con el Contrato Núm. 2000-000146 (Contrato de Arrendamiento) con el propósito de que se proceda a renegociar el canon de arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA a base de los métodos y precios del mercado.
6. Cumplir con lo establecido en los contratos sobre la imposición de penalidades por la tardanza en la entrega de los locales arrendados. [**Hallazgo 3**]
7. Ver que no se incluyan cláusulas en los contratos que provoquen aparentes conflictos de intereses a los contratistas. [**Hallazgo 4-a.2**]
8. Cumplir con las disposiciones de la *Ley Núm. 18 del 30 de octubre de 1975*, según enmendada; del *Reglamento Núm. 33 sobre Registro de Contratos, Escrituras y Documentos Relacionados y el Envío de Copias a la Oficina del Contralor de Puerto Rico*, aprobado el 15 de septiembre de 2009² por el Contralor de Puerto Rico en virtud de dicha *Ley*. [**Hallazgo 5**]

CARTAS A LA GERENCIA

El borrador de los **hallazgos** de este *Informe* se remitió para comentarios a la Hon. Sonia Ivette Vélez Colón, Jueza del Tribunal Apelativo y Directora Administrativa de los Tribunales (Directora Administrativa), a las ex directoras administrativas, Hon. Raquel Irlanda Blassini, Hon. Lirio Bernal Sánchez y Hon. Mercedes Marrero de Bauernmeister, al Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, y a los expresidentes, Hon. Miriam Naveira Merly y Hon. José Andréu García, por cartas del 21 de enero de 2011.

COMENTARIOS DE LA GERENCIA

La Directora Administrativa solicitó cuatro prórrogas para remitir sus comentarios sobre el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por cartas del 17 de febrero, 21 de marzo, 14 de abril y

² Este *Reglamento* derogó el *Reglamento Núm. 33* del 20 de junio de 2008, el cual, a su vez, había derogado el *Reglamento Núm. 33* del 5 de octubre de 2004. Este último derogó el *Reglamento Núm. 33* del 27 de agosto de 2003, el cual, a su vez, había derogado el *Reglamento Núm. 33* del 28 de enero de 1998. Los *reglamentos* derogados contenían disposiciones similares a las del actual *Reglamento*.

Informe de Auditoría DA-12-52
 19 de marzo de 2012
 Unidad 2300 - Auditoría 12837

9 de mayo de 2011. Dichas prórrogas fueron concedidas mediante cartas del 24 de febrero, 25 de marzo, 15 de abril y 10 de mayo de 2011, respectivamente.

La Directora Administrativa contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 13 de mayo de 2011. En el **ANEJO 3** se incluyen sus comentarios, excepto los anejos que se mencionan en el mismo³. En los **hallazgos** de este *Informe* se incluyen nuestros comentarios al referido **ANEJO 3**.

La Hon. Raquel Irlanda Blassini solicitó tres prórrogas para remitir sus comentarios sobre el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 18 de febrero, 23 de marzo y 25 de abril de 2011. La Directora Administrativa solicitó que se le hiciera extensiva una prórroga a la Hon. Raquel Irlanda Blassini por carta del 9 de mayo de 2011. Dichas prórrogas fueron concedidas mediante cartas del 24 de febrero, 28 de marzo, 27 de abril y 10 de mayo de 2011, respectivamente.

La Hon. Raquel Irlanda Blassini contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 13 de mayo de 2011. En la misma indicó que no tenía comentarios a los **hallazgos**, por lo que se refería a los comentarios vertidos por la OAT.

La Hon. Mercedes Marrero de Bauernmeister solicitó dos prórrogas para remitir sus comentarios sobre el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 17 de febrero y 22 de marzo de 2011. Luego, la Directora Administrativa solicitó que se le hiciera extensiva una prórroga a la Hon. Mercedes Marrero de Bauernmeister por carta del 9 de mayo. Dichas prórrogas fueron concedidas mediante cartas del 24 de febrero, 28 de marzo y 10 de mayo de 2011, respectivamente.

La Hon. Mercedes Marrero de Bauernmeister contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 13 de mayo de 2011. [**ANEJO 4**] En la misma incluyó sus observaciones a los **hallazgos**. Indicó, además, que suscribía la posición expuesta por la OAT, en torno al

³ El **Hallazgo 6** del **ANEJO** fue eliminado, luego de evaluar la evidencia presentada por la OAT.

borrador de los **hallazgos** notificados sobre este asunto. Consideramos las alegaciones de la Hon. Mercedes Marrero de Bauermeister, pero determinamos que los **hallazgos** prevalecen.

El Juez Presidente, por carta del 13 de mayo de 2011, entre otras cosas, indicó que endosa los comentarios suscritos por la Directora Administrativa.

El Hon. José Andréu García solicitó tres prórrogas para remitir sus comentarios sobre el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 22 de febrero, 23 de marzo y 15 de abril de 2011. Posteriormente, la Directora Administrativa solicitó que se le hiciera extensiva una prórroga al Hon. José Andréu García por carta del 9 de mayo de 2011. Dichas prórrogas fueron concedidas mediante cartas del 25 de febrero, 25 de marzo, 28 de abril y 10 de mayo de 2011.

El Hon. José Andréu García contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 13 de mayo de 2011. [ANEXO 5] En la misma incluyó sus observaciones a los **hallazgos**. Además, indicó que endosaba firmemente la posición que remitió la OAT sobre los **hallazgos** esbozados en el *Informe*. Consideramos las alegaciones del Hon. José Andréu García, pero determinamos que los **hallazgos** prevalecen.

La Hon. Lirio Bernal Sanchez contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* por carta del 21 de febrero del 2011. En la misma no emitió comentarios sobre dichos **hallazgos**.

La Hon. Miriam Naveira Merly no contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* que le fue remitido. El 24 de febrero de 2011, mediante carta, se dio seguimiento a la carta del 21 de enero que se le envió. No obstante, esta no contestó.

AGRADECIMIENTO

A los funcionarios y a los empleados de la OAT, les agradecemos la cooperación que nos prestaron durante nuestra auditoría.

Por:

Equipo de Control
German M. Valentin

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. Estos 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, reglamento, carta circular, memorando, procedimiento, norma de control interno, norma de sana administración, principio de contabilidad generalmente aceptado, opinión de un experto o 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.

En la sección sobre los **COMENTARIOS DE LA GERENCIA** se indica si el funcionario principal y los exfuncionarios 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 LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES**, 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, este 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 LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES

Los hallazgos del 1 al 5 se clasifican como principales.

Hallazgo 1 - Precontrato de arrendamiento de locales para el uso de la Rama Judicial otorgado a una corporación privada sin cumplir con el proceso de subasta, según requerido por reglamento, y contrato relacionado con dicho arrendamiento otorgado sin proteger los intereses de la OAT

a. El 22 de mayo de 1998, la Directora Administrativa suscribió con una corporación privada (Corporación) un Precontrato de arrendamiento⁴ (Precontrato 1) con la intención de arrendarle a esta, tres edificios independientes. En uno se albergaría el Tribunal de Apelaciones (TA), en otro las oficinas principales de la OAT y el tercero sería para un estacionamiento. Bajo este Precontrato 1, la OAT inició el proceso de negociación dirigido al eventual otorgamiento de un contrato de arrendamiento de los edificios mencionados. En las Cláusulas y Condiciones del Precontrato 1 se acordó, entre otras cosas, que:

- El contrato de arrendamiento sería por 10 años, a partir de la fecha de la entrega. Luego de que transcurriera el primer término de 10 años, el contrato podría renovarse por un término adicional de 10 años bajo las mismas cláusulas y condiciones, excepto que el canon de arrendamiento aumentaría en un 15 por ciento. En el segundo término de 10 años, el contrato podría renovarse por 10 años más y el canon de arrendamiento aumentaría en un 8 por ciento.
- El canon de arrendamiento del área arrendada y utilizable sería de \$29.40 por pie cuadrado, incluido el estacionamiento. Se estableció que el área total del edificio del TA sería de 90,000 pies cuadrados, el de la OAT de 110,000 pies cuadrados y el del estacionamiento de 105,000 pies cuadrados, para un total de 305,000 pies cuadrados. Esto equivalía a una renta anual de \$2,646,000, \$3,234,000 y \$3,087,000,

⁴ Son aquellos contratos que crean un estado de derecho preliminar necesario a otros contratos posteriores y en el que una o ambas partes se comprometen a celebrar un contrato futuro.

respectivamente, para un total de \$8,967,000 anuales. Este importe no incluía el cargo por contribución sobre la propiedad.

- Las partes estipularon que en el contrato de arrendamiento que se suscribiría, la Corporación pagaría las contribuciones sobre la propiedad del inmueble en donde se construirían las instalaciones y, que una vez estas se pagaran, la OAT le reembolsaría el 75 por ciento de lo pagado.

El 8 de febrero de 1999, la Directora Administrativa suscribió un segundo Precontrato de arrendamiento (Precontrato 2) con la referida Corporación. En este se modificó la Cláusula del Precontrato 1 relacionada con la distribución de las áreas de los edificios y el estacionamiento, y el importe de la renta por pie cuadrado, según se indica:

- El edificio que albergaría el TA constaría de 4 plantas con un área para oficinas y recibidores de 80,560 pies cuadrados y un área de estacionamiento de 68,317 pies cuadrados con capacidad para 306 vehículos, lo que representaba un área total de 148,877 pies cuadrados. El edificio para la OAT constaría de 10 plantas con un área total de 157,000 pies cuadrados, incluidos 400 espacios para estacionamiento.
- El canon de arrendamiento anual del área arrendada y utilizable sería de \$29.40 por pie cuadrado para las áreas de oficinas y \$20 por pie cuadrado para el área de estacionamiento del TA. El canon de arrendamiento anual del TA para oficinas y estacionamiento sería de \$3,734,804 y el de la OAT \$4,615,800, para un total de \$8,350,604.

Se mantuvo inalterado lo relacionado con el reembolso a la Corporación del 75 por ciento de la contribución sobre la propiedad del inmueble en donde se construirían las instalaciones.

El 14 de abril de 2000, la Directora Administrativa y la Corporación formalizaron el Contrato Núm. 2000-000146 para el arrendamiento de los edificios que se construirían para el TA y la OAT. En este se estableció, entre otras cosas, lo siguiente:

- La Corporación se comprometió a realizar la construcción de los edificios del TA y de la OAT. El primero constaría de 6 plantas, con un área total neta utilizable de 95,602 pies cuadrados con 306 estacionamientos ubicados en la torre del edificio. El segundo constaría de 8 plantas, con un área total neta utilizable de 146,506 pies cuadrados con 402 espacios de estacionamiento en la torre del edificio. En el contrato se estipuló que en todo lo pertinente al diseño, forma, estructura, construcción y demás especificaciones de los edificios, los planos y las especificaciones incluidas en estos prevalecerían sobre las cláusulas del Contrato.
- El Contrato estaría vigente por 10 años a partir de la fecha de entrega y aceptación de cada edificio⁵. Luego del primer término de 10 años, el Contrato podría ser renovado por un término adicional de 10 años bajo las mismas cláusulas, excepto por un aumento en el canon de arrendamiento de un 15 por ciento. Luego del segundo término de 10 años, el Contrato podría ser renovado por 10 años más con un aumento en el canon de arrendamiento de un 8 por ciento.
- La Corporación le aseguró a la OAT que el área arrendada se encontraba libre de gravámenes, cargas o servidumbres, excepto por la/s hipoteca/s otorgada/s para garantizar el/los préstamo/s concedido/s para realizar la construcción y las servidumbres que la propiedad arrendada pudiera tener a favor de cualquier entidad gubernamental o parcelas colindantes. También le aseguró que tenía el derecho irrestricto y exclusivo de alquilar el área arrendada por el término y para el uso pactado.
- La Corporación le garantizó a la OAT que gozaría y retendría pública, pacífica e ininterrumpidamente la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato.
- El canon de arrendamiento por ambos edificios, con sus respectivas áreas de estacionamiento, se acordó en \$11,918,714 anuales, según se detalla:

⁵ Según el Certificado de Terminación Sustancial, el edificio del TA se entregó el 14 de julio de 2003 y el de la OAT, el 31 de marzo de 2005. Conforme a lo dispuesto en el Contrato, el período de vigencia para el edificio del TA sería del 14 de julio de 2003 al 13 de julio de 2013 y para el de la OAT del 31 de marzo de 2005 al 30 de marzo de 2015.

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

ÁREA DE OFICINAS				ÁREA DE ESTACIONAMIENTO			
EDIFICIO	PIES CUADRADOS	PRECIO POR PIES CUADRADOS	IMPORTE	PIES CUADRADOS	PRECIO POR PIES CUADRADOS	IMPORTE	IMPORTE TOTAL
TA	95,602	\$29.40	\$2,810,698	104,043	\$20	\$2,080,860	\$4,891,558
OAT	<u>146,506</u>	29.40	<u>4,307,276</u>	<u>135,994</u>	20	<u>2,719,880</u>	<u>7,027,156</u>
			<u>\$7,117,974</u>	<u>240,037</u>		<u>\$4,800,740</u>	<u>\$11,918,714</u>

- Durante la vigencia del Contrato, si se imponía el pago de contribuciones sobre la propiedad del área arrendada, la Corporación asumiría el pago de las mismas y, una vez pagadas las contribuciones, la OAT le reembolsaría a la Corporación el 75 por ciento de lo pagado.
- La OAT aceptó que, en caso de venta o cesión por parte de la Corporación o de instarse cualquier procedimiento para la ejecución o venta en subasta pública por razón de incumplimiento por parte de la Corporación con las condiciones de pago de la hipoteca sobre el área arrendada, habría de reconocer como arrendador al nuevo titular. Además, si la Corporación pretendiera vender o ceder sus derechos como arrendadora, la OAT se reservaría el derecho de que se le proveyera la información de todo potencial comprador y de objetar la venta o cesión a determinada persona natural o jurídica.

- A requerimiento y para el beneficio de la OAT se acordó, además, que este Contrato podría ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad con prioridad a cualquier otro gravamen, excepto por las servidumbres a favor de entidades públicas o gubernamentales. Dicha escritura pública sería otorgada y presentada en el Registro correspondiente, no más tarde de la aceptación del área arrendada.

Mediante la Enmienda C del 25 de noviembre de 2003⁶, el canon de arrendamiento del edificio del TA se aumentó a \$30.30 por pie cuadrado por el área de oficinas y \$20.90 por pie cuadrado la del estacionamiento. Esto, debido a trabajos adicionales, aumentos en

⁶ En la Enmienda A del 22 de julio de 2003 se extendió la entrega de los edificios al 31 de diciembre de 2004, y en la Enmienda B del 6 de septiembre de 2003 se estableció que el combustible de la planta eléctrica de emergencia lo suministraría la arrendadora.

los costos de construcción y requerimientos establecidos en el nuevo código de edificación. Como resultado de dichos aumentos, en el canon de arrendamiento del edificio del TA la renta anual aumentó a \$5,071,240. Esto representó un incremento de \$179,682 anuales, equivalente a un 3.68 por ciento, por lo que el importe de la renta de ambos edificios aumentó a \$12,098,396. El canon del edificio de la OAT permaneció inalterado.

El examen de los precontratos, del Contrato y de sus respectivas enmiendas reveló que la entonces Directora Administrativa formalizó el Precontrato 1 del 22 de mayo de 1998 sin seguir el proceso de subasta. Además, en el Contrato otorgado a la Corporación no se protegieron adecuadamente los intereses de la OAT, según se indica:

- 1) El 22 de mayo de 1998, la OAT suscribió el Precontrato 1 sobre arrendamiento de locales sin remitir el mismo al proceso de subasta, contrario a lo requerido en el *Reglamento para el Arrendamiento de Locales a Largo Plazo para la Rama Judicial del 30 de enero de 1997*, aprobado por el Juez Presidente del Tribunal Supremo (*Reglamento del 1997*). A dicha fecha, la OAT no estaba autorizada a suscribir contratos o precontratos de arrendamiento de 10 años, renovables por otro término igual, sin remitirlo al proceso de subasta.

De la información recopilada se desprende que el 4 de febrero de 1998, el Director Ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos (AEP) presentó una propuesta a la OAT para la construcción de los edificios de la OAT y del TA, y el estacionamiento para ambos en terrenos de la AEP ubicados en la Avenida Chardón. Según carta del 17 de febrero de 1998 del Director Ejecutivo de la AEP a la Directora Administrativa de los Tribunales, esta propuesta fue originada mediante solicitud personal efectuada por la Directora Administrativa de los Tribunales a dicho funcionario. En la carta se presentan unos ajustes en costos a la referida propuesta. En los expedientes examinados no se encontraron documentos que evidencien el origen de esta solicitud de propuesta.

El 9 de marzo de 1998, el Juez Presidente refirió la propuesta a la Directora Administrativa de los Tribunales con instrucciones para que se comenzaran las

negociaciones con la AEP y se gestionaran las asignaciones presupuestarias para que se realizara el proyecto.

El 3 de abril de 1998, el Director del Área de Servicios Generales de la OAT le remitió a la Directora Administrativa de los Tribunales un informe con su análisis de la propuesta. En el mismo concluyó que la renta mensual promedio sin mantenimiento era de \$21.73 por pie cuadrado y que la renta mensual con mantenimiento sería de \$29.59 por pie cuadrado. Dicho funcionario recomendó, entre otras cosas, que se estudiara la posibilidad de que una empresa privada construyera el edificio en los terrenos de la AEP con el fin de abaratar los costos de administración. También recomendó que dicha alternativa debería ser mediante la modalidad de arrendamiento de 10 años, renovables. En la hoja de trámite de dicho informe se indica, en una nota de la Directora Administrativa de los Tribunales, que el problema con la propuesta era que la misma era un compromiso con el Director Ejecutivo de la AEP y que este ya no estaba en la agencia; y que conseguir un nuevo compromiso podría retrasar el proyecto, el cual necesitaban en un término no mayor de dos años.

No se encontró evidencia de que se realizaron otras gestiones con la AEP después del 3 de abril de 1998 para la construcción de los edificios.

En el Artículo IV, Definiciones del *Reglamento del 1997* se establecía, entre otras cosas, que todo arrendamiento de vigencia mayor de 10 años hasta un máximo de 30 años debía remitirse al proceso de subasta.

En *RBR Construction v. Autoridad de Carreteras*, 149 D.P.R. 836 (1999) el Tribunal Supremo discute la importancia de los procedimientos de subasta en el Gobierno como parte de una buena administración, que implica llevar a cabo sus funciones como comprador con eficiencia, honestidad y corrección. Además, indica que el propósito de la legislación que regula la realización de obras y la contratación de servicios para el Gobierno y los sistemas de subastas gubernamentales son precisamente esos: proteger los intereses y el dinero del Pueblo al promover la competencia para lograr los precios más bajos posibles; evitar el favoritismo, la corrupción, el dispendio, la prevaricación, la

extravagancia y el descuido al otorgarse los contratos; y minimizar los riesgos de incumplimiento.

La situación comentada impidió la libre competencia entre proveedores para que la OAT pudiera obtener los mejores precios y condiciones en dichos arrendamientos. Esto pudo dar lugar a favoritismo y otras irregularidades, con los consiguientes efectos adversos para el erario.

2) No existe evidencia de que la OAT obtuviera un estudio de título de la propiedad para asegurarse de que la Corporación era la dueña de los terrenos donde se construirían los edificios previo a la firma de los precontratos y del Contrato.

La evidencia que obra en nuestro poder tiende a indicar que la Corporación no era el dueño registral en pleno dominio de la propiedad cuando firmó los precontratos 1 y 2 el 22 de mayo de 1998 y 8 de febrero de 1999, respectivamente, y el Contrato el 14 de abril de 2000. De acuerdo con los datos que obran en el Registro de la Propiedad, la Corporación adquirió la propiedad mediante la Escritura Núm. 11 otorgada el 15 de mayo de 2000⁷. En la Escritura, el dueño de la Finca Núm. 28,693⁸ liberó, segregó y le vendió a la Corporación una finca de 3.5144 cuerdas.

En el Artículo 1433 del *Código Civil de Puerto Rico* se establece que en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

En el caso *Galiñanes Hermanos, Inc. v. Tribunal Superior, Universal Furniture Co., Inc.*, 77 D.P.R. 881, 886-887 (1955), el Tribunal Supremo estableció dos requisitos que surgen en torno a la figura del arrendador:

El arrendamiento es uno de los derechos de disposición (jus disponendi) del dominio y, por lo tanto, quien arrienda dispone de parte de su derecho de propiedad a favor de otro.

⁷ El 16 de junio de 2000, se anotó en asiento 264 del Diario 982.

⁸ Esta era la finca original, de la cual se segregó el inmueble objeto de este Contrato.

El arrendamiento es por naturaleza un derecho de propiedad transmisible parcialmente de una persona a otra.

En el caso *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 591 (1990), se establece que el arrendatario tiene el derecho de verificar en el Registro de la Propiedad que quien se presenta como arrendador tiene las facultades para transmitir.

La situación comentada impidió a la OAT conocer de antemano si la Corporación era la dueña en pleno dominio de la propiedad, lo que no era a la fecha en que se realizaron los acuerdos mencionados, y si esta se encontraba libre de cargas o gravámenes antes de formalizar los precontratos y el Contrato. De esta haber tenido cargas o gravámenes o alguna limitación del dominio, la OAT pudo haber entrado en unos compromisos que afectarían adversamente el funcionamiento de la Rama Judicial.

-
-
- 3) La OAT no elevó el Contrato a escritura pública para inscribirlo en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

En el Registro de la Propiedad se registran o inscriben los actos y los contratos relativos a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de títulos que contienen las adquisiciones, las modificaciones y las extinciones del dominio; los derechos reales sobre dichos bienes, y los derechos que se anotaron sobre los mismos; y las resoluciones judiciales que afecten la capacidad civil de los titulares. Su función principal es indicar la procedencia de los títulos de dichos bienes y dar constancia de las transacciones a los dueños de cada título.

En el Artículo 1232 del *Código Civil de Puerto Rico* se establece que deberán constar en documento público, entre otros, los actos y los contratos que tengan por objeto la creación, la transmisión, la modificación o la extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, y los arrendamientos de estos mismos bienes que se hagan por seis o más años, siempre que perjudiquen a tercero.

En el Artículo 38 de la *Ley Num. 198* se establece, entre otras cosas, que en el Registro de la Propiedad se inscribirán los arrendamientos de bienes inmuebles por un periodo de seis años o más, o cuando hay un convenio entre las partes para que se inscriba.

En la Sección 18 del Contrato se establece, entre otras cosas, que a requerimiento y para el beneficio de la OAT el Contrato podía elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad con prioridad a cualquier otro gravamen, excepto por las servidumbres a favor de entidades públicas o gubernamentales. La escritura se otorgaría y presentaría en el Registro de la Propiedad correspondiente, no más tarde de la aceptación del área arrendada⁹.

El no elevar el Contrato a escritura pública ni haberlo presentado en el Registro de la Propiedad dejó desprovista a la OAT de la protección necesaria contra actuaciones de terceros que pudieran tener derechos registrales en dicha finca. Además, puede dar lugar a que el área arrendada sea gravada, expropiada, embargada o hipotecada, ya que la OAT no tiene derecho real¹⁰ inscrito sobre el inmueble. Todo esto con los consiguientes efectos adversos para el erario.

- 4) La OAT se comprometió al pago de cánones de arrendamiento que exceden el canon razonable que se paga en el mercado por espacios de alquiler de edificios similares, según se comenta en el **Hallazgo 2**.

En el Artículo 2 de la *Ley Nim. 230 del 23 de julio de 1974, Ley de Contabilidad del Gobierno¹¹*, según enmendada, se dispone, entre otras cosas, que los jefes de agencias son responsables en primera instancia de la legalidad, corrección, exactitud, necesidad y propiedad de las operaciones fiscales que sean necesarias para llevar a cabo sus respectivos programas.

⁹ Véase la nota al calce 7.

¹⁰ Es la relación jurídica entre una persona y una cosa. Son derechos reales el dominio, la posesión, las servidumbres, el usufructo, etc.

¹¹ Esta *Ley* le aplica parcialmente a la Rama Judicial. No obstante, la política pública que promulga nos ayuda a entender el sentido y el significado común y cotidiano que los legisladores propusieron en referencia a los fondos públicos.

Esta situación ocasionó que al 31 de octubre de 2009 se incurriera en pagos en exceso del canon de arrendamiento razonable por \$33,552,451 por espacios de oficina y estacionamientos, según se detalla en el **Hallazgo 2**.

- 5) En el Contrato no se le reconoce a la OAT el derecho de tanteo en la venta o cesión del inmueble. Solamente se le reconoce su derecho de objetar, pero no de reclamar derecho alguno sobre el inmueble. En la Sección 16 del Contrato se establece que en caso de venta o cesión por parte de la Corporación de su interés en este arrendamiento, o de instarse cualquier procedimiento para la ejecución o venta en pública subasta por razón del incumplimiento por la Corporación con las condiciones de una hipoteca constituida gravando el área arrendada, habrá de reconocer como arrendador bajo este contrato al nuevo titular de la misma. Si la Corporación pretende ceder o vender sus derechos bajo el presente contrato, la OAT únicamente se reserva el derecho de que se le provea la información de todo comprador potencial y de objetar la venta o cesión a determinada persona natural o jurídica.

Del Artículo 1529 del *Código Civil de Puerto Rico* surge la figura jurídica del tanteo en cuanto al derecho de dueños de edificaciones de ser avisados, con respecto a la enajenación del dominio de una finca. Con el tiempo, este derecho se ha extendido al arrendamiento de inmuebles en general, y finalmente discutido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo¹²:

El tanteo es el derecho de preferencia que tiene una persona para adquirir una cosa determinada, en caso de que su dueño quiera enajenarla, y, por consiguiente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifieste así al propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación, si no se han pactado previamente.

- 6) En la Sección 10.1 del Contrato la OAT se comprometió en reembolsarle a la Corporación el 75 por ciento de las contribuciones de la propiedad que esta tuviera que pagarle al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Esto, a pesar de que

¹² *Palermo v. Corte*, 58 D.P.R. 189 (1941) y *González Román v. Sucesión Cruz Cruz*, 2004 TSPR 199.

a la fecha en que se firmó el Contrato, 14 de abril de 2000, se desconocía cuánto sería el importe de las contribuciones y, por consiguiente, cómo se afectarían los fondos de la OAT.

Al 16 de febrero de 2006, la OAT había reembolsado a la Corporación \$111,379 por contribuciones sobre la propiedad del edificio del TA y \$6,372 por el terreno donde está enclavado el edificio de la OAT, para un total de \$117,751. Estas contribuciones corresponden al primer y segundo semestre del año fiscal 2005-06. En cuanto a las contribuciones de la propiedad del edificio de la OAT, estas no se habían reembolsado, debido a que a esa fecha el edificio todavía no se había tasado para efectos del CRIM.

7) No se le reconoció a la OAT en el Contrato el derecho a opcionar para la compra del inmueble al finalizar el término del arrendamiento. En su lugar, en la Sección 6 del Contrato se estableció que el mismo estaría vigente por 10 años a partir de la fecha de entrega y aceptación de cada edificio. Luego del primer término de 10 años, el Contrato podría renovarse por un término adicional de 10 años bajo las mismas cláusulas, excepto por un aumento del canon de arrendamiento de un 15 por ciento. Luego del segundo término de 10 años, el Contrato podría renovarse por 10 años más con un aumento en el canon de arrendamiento de un 8 por ciento.

En el Artículo 2 de la *Ley Núm. 230* se dispone, entre otras cosas, que los jefes de agencias son responsables, en primera instancia, de la legalidad, corrección, exactitud, necesidad y propiedad de las operaciones fiscales que sean necesarias para llevar a cabo sus respectivos programas. Se establece, además, que debe existir en cada agencia un control previo de las operaciones gubernamentales que sirva al jefe de la agencia en el desarrollo del programa de trabajo cuya dirección se le ha encomendado. **[Apartado del a.1) al 3) y del 5) al 7)]**

En el caso *De Jesús González v. Autoridad de Carreteras*, 148 D.P.R. 255, 267-269 (1999), el Tribunal Supremo estableció que cuando la contratación involucra el uso de bienes o fondos públicos, se debe insistir en la aplicación rigurosa de todas las normas pertinentes a la contratación y al desembolso de los fondos públicos, a los fines de proteger los intereses y el dinero del Pueblo. Indicó que el manejo prudente de los fondos públicos está saturado de

interés de orden público y que ese Tribunal ha resaltado normativamente la imperiosa necesidad de evitar el dispendio, la extravagancia, el favoritismo y la prevaricación en los contratos gubernamentales. [Apartado del a.5) al 7)]

Situaciones similares a las comentadas en el apartado a.1), 2), 4), 6) y 7) fueron establecidas por la Oficina de Auditoría Fiscal y Operacional de la OAT (Oficina de Auditoría Fiscal) en un *Memorando del 21 de julio de 2004* en el cual informó el resultado del examen de los procesos de contratación y del Contrato.

Las situaciones mencionadas en el **apartado del a.5) al 7)** tienen o tuvieron los siguientes efectos:

- Impiden que la OAT tenga una oportunidad preferente sobre otras ofertas en caso de que el dueño del inmueble decida ceder o vender el mismo durante la vigencia del Contrato. [Apartado a.5)]
- La inclusión de la cláusula de reembolsarle a la Corporación el 75 por ciento de las contribuciones sobre la propiedad comentada en el **apartado a.6)**, colocó a la OAT ante una situación de desventaja, ya que se hizo responsable por las contribuciones sobre la propiedad sin tener información de la cuantía de dicho gasto y, por ende, del impacto presupuestario. Esto, además, representaba una carga onerosa adicional al canon de arrendamiento estipulado que determinamos que era excesivo, según comentamos en el **Hallazgo 2.**

- El arrendamiento del inmueble por 10 años, renovable por dos términos iguales, es desventajoso en términos de la prudencia en el gasto de los fondos públicos para la Rama Judicial, ya que esta no tiene en el Contrato la expectativa de que al finalizar el arrendamiento de los edificios tendría dominio pleno de los inmuebles. [Apartado a.7)]

Atribuimos las situaciones comentadas en el **apartado del a.1) al 7)** a que la entonces Directora Administrativa no protegió los intereses de la OAT en las negociaciones y en el proceso para la

contratación del arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA. Además, el Juez Presidente en funciones no ejerció una supervisión eficaz del desempeño de esta.

En el **ANEXO 3** se incluyen los comentarios de la Directora Administrativa. Evaluamos los mismos pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece, por las siguientes razones:

- En relación con el **apartado a.1)** del **Hallazgo**, la doctrina de los precontratos establece que la intención de obligarse se revela por el lenguaje del acuerdo, el contexto de las negociaciones y la existencia de cláusulas y términos abiertos, entre otros. De la lectura de los precontratos y de los contratos posteriores, aunque el término de vigencia era de 10 años, el establecimiento de las cláusulas de renovación, las cuales incluían expresamente el por ciento de aumento en el canon de arrendamiento, demuestra que la realidad contractual llevaría la vigencia de la contratación a un término mayor a los 10 años. Esto, por dos razones:
 - Desde el inicio, la Corporación no ofreció otra alternativa a la OAT que no fuera la del arrendamiento.
 - En los propios informes internos de la OAT se analizó la cuantificación del pago de los cánones de 3 períodos de 10 años cada uno.
- En relación con el **apartado a.2)** del **Hallazgo**, al momento de la firma del Precontrato, la OAT tenía pleno derecho de conocer y verificar en el Registro de la Propiedad si quien se presentaba como arrendador tenía las facultades necesarias para esto.
- En relación con el **apartado a.3)** del **Hallazgo**, la elevación del Contrato a escritura pública era un requerimiento para beneficio de la propia OAT en la Sección 18 del Contrato. Dicho requerimiento exigía que, en caso de llevarse a cabo, esto se hiciera con prioridad a cualquier otro gravamen no más tarde de la aceptación del área arrendada. El mantener pólizas de seguro como cosegurada, el acordar con el acreedor hipotecario respetar el contrato de arrendamiento, y el tener el derecho a objetar la venta o cesión, no garantiza que la OAT legalmente tenga un derecho real inscrito sobre el inmueble. A esto le añadimos el

hecho de que la OAT jamás solicitó un estudio de título para verificar precisamente si existía un tercero con derechos registrales sobre la propiedad.

- En relación con el **apartado a.5) y 7) del Hallazgo**, la Constitución y otros estatutos otorgan amplios poderes al Juez Presidente en cuanto a la administración de los bienes inmuebles, así como de los fondos públicos. Sin embargo, estos poderes están circunscritos bajo unos criterios propios. El Tribunal Supremo ha insistido en la aplicación rigurosa de todas las normas pertinentes a la contratación y al desembolso de los fondos públicos, a los fines de proteger los intereses del Pueblo.

- En relación con el **apartado a.6) del Hallazgo**, el canon de arrendamiento puede tener otros costos internos sobrestimados los cuales eleven el pago del mismo sin que el arrendatario conozca dicha realidad. Por tanto, sin la presentación a nuestros auditores de un análisis riguroso sobre este procedimiento, con los distintos escenarios planteados para establecer dicha cláusula contractual, entendemos que la OAT no tenía manera alguna de conocer el pago de una suma cierta en cuanto a las contribuciones de la propiedad. En conclusión, el establecer el reembolso de 75 por ciento del pago de contribuciones no es un criterio suficiente, ya que el mismo no garantizó a la OAT que su canon de arrendamiento sería menor ni tampoco garantizó el tener certeza de la cantidad de dicho pago.

Hallazgo 2 - Cánones estipulados en el contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA que exceden las cantidades razonables que se pagan en el mercado

- a. Según indicamos en el **Hallazgo I**, el 14 de abril de 2000, la Directora Administrativa de la OAT formalizó el Contrato Núm. 2000-000146 con la Corporación para el arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA con sus respectivos estacionamientos.

Un Perito cualificado como Ingeniero Civil y Tasador Profesional contratado por nuestra Oficina para evaluar la contratación y el arrendamiento de dichos edificios concluyó en su informe que las áreas de oficina y los estacionamientos de dichos edificios están alquilados por un canon de arrendamiento muy por encima de lo que se paga en el mercado por espacios de alquiler en edificios similares. En la siguiente tabla presentamos la

comparación de los cánones de arrendamiento de los edificios utilizados como comparables:

TABLA DE EDIFICIOS COMPARABLES

LOCALIZACIÓN	ÁREA RENTABLE (AR)	CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS CEDIDOS POR CADA 1,000 PIES CUADRADOS DE AR	RENTA BÁSICA	CAM ¹³ POR PIE CUADRADO	CARGO POR CADA ESTACIONAMIENTO ADICIONAL A LOS INCLUIDOS EN LA RENTA BÁSICA
A San Patricio, Guaynabo	207,823	4	\$22.00	\$7.97	\$80
B Calle San Roberto, Río Piedras	73,030	4.1	21.00	\$10.00	Incluidos
C Calle Chardón, Hato Rey	209,488	4.5	19.50	\$8.42	\$85 a \$125
D Ave. Los Romeros, Montehiedra San Juan	177,880	4.9	19.00	\$8.52	\$55 a \$75
E Ave. Ponce de León, Hato Rey	8,368	4.42	<u>19.00</u>	\$8.00	\$60
	Renta Promedio		<u>\$20.10</u>		

En su informe el Perito indica lo siguiente:

- Si consideramos la calidad de la construcción y las terminaciones interiores de los edificios de la OAT y del TA, la renta debería estar en el límite inferior o sea \$19 por pie cuadrado¹⁴.
- Todos los edificios utilizados como comparables tienen terminaciones de calidad muy superior.

¹³ Common Area Maintenance son los gastos que se distribuyen entre los inquilinos para el mantenimiento del edificio. Esta cifra es por pie cuadrado de alquiler anual y típicamente se dividen en gastos por utilidades de uso común y gastos operacionales.

¹⁴ La renta de \$29.40 estipulada en el contrato sin emiendas, excede por \$10.40 el pie cuadrado, equivalente a un 36 por ciento, la renta razonable para los edificios de la OAT y del TA.

- Los edificios de la OAT y del TA están alquilados a \$29.40 por pie cuadrado y \$30.30 por pie cuadrado, respectivamente y los servicios no están incluidos, lo que aumenta la renta aún más¹⁵.

Con relación a los estacionamientos, el Perito opinó que la forma en que están alquilados no es común en el mercado de alquileres de estacionamientos. La práctica común es por unidad, o sea, por cada estacionamiento. Este indicó que todos los edificios utilizados como base comparativa alquilan espacios de estacionamiento entre \$55 y \$125 mensuales. Además, indicó que si dividimos lo que se paga anual \$4,893,696 entre los 708 espacios nos da una renta anual de \$6,912 por estacionamiento o \$576 mensuales por estacionamiento. También concluyó que este canon de arrendamiento es exageradamente alto al compararlo con el mercado. A base del estudio realizado, determinó que la renta pagada en exceso de lo razonable por los 708 estacionamientos asciende a \$3,831,696 anuales, según se indica en la tabla siguiente:

**ANÁLISIS DE RENTA EN EXCESO BASADA EN 708
ESTACIONAMIENTOS**

	COSTO MENSUAL	TOTAL A PAGAR MENSUAL	TOTAL A PAGAR ANUAL
Contrato actual	\$576	\$407,808	\$4,893,696
Mercado	125 ¹⁶	<u>88.500</u>	<u>1,062,000</u>
Exceso		<u>\$319,308</u>	<u>\$3,831,696</u>

Una situación similar fue establecida en la tasación realizada a solicitud del banco que brindó el financiamiento y en el *Memorando* de la Oficina de Auditoría Fiscal de la OAT mencionado en el **Hallazgo 1**. Entre otras cosas, se indicó lo siguiente:

- El 5 de noviembre de 2001, aproximadamente un año y ocho meses después de la firma del Contrato, el banco que brindó el financiamiento del proyecto, solicitó y recibió una tasación de un tasador profesional. En la tasación presentada, entre otras cosas, se estableció que los

¹⁵ Se refiere a los servicios de electricidad, agua, alcantarillado sanitario, gas, recogido de desperdicios sólidos, fumigación de áreas privadas y otros servicios análogos.

¹⁶ El Perito tomó el costo mensual más alto en el mercado.

terminos del arrendamiento negociado entre la OAT y el desarrollador estaban por encima del mercado de alquiler de espacios de oficina en el área metropolitana.

- En el *Memorando* de la Oficina de Auditoría Fiscal de la OAT se indicó, entre otras cosas, que:

"Un análisis general de la propuesta sometida por AEP y el contrato establecido por la Compañía refleja una diferencia sustancial en términos de costo. Si consideramos que en la propuesta sometida por AEP se establece un canon de arrendamiento de \$6,602,485.00 anuales con mantenimiento incluido. Asumiendo que este se mantuviera igual aproximadamente se pagarían unos \$198,074,550.00 al cabo de los 30 años y el edificio sería del Estado. El contrato firmado con la Compañía conlleva un desembolso a los 30 años de \$487,378,149.98 y el edificio continuaría perteneciendo a la parte Arrendadora". [sic]

Como norma de sana administración, en este caso específico, la Directora Administrativa, entre otras cosas, debió solicitar un estudio o evaluación de los cánones de renta prevalecientes en el mercado para edificios comparables, a la fecha de la negociación con la Corporación. Además, debió requerir del contratista información relativa al método utilizado por este para establecer el canon de arrendamiento. Todo esto, para asegurarse de la razonabilidad del canon de arrendamiento propuesto por la Corporación.

La situación comentada ocasionó que a la fecha de nuestro examen, 31 de octubre de 2009, la OAT incurriera en un gasto de \$33,552,451 en exceso de renta razonable por los edificios de la OAT y del TA, y de prevalecer la situación, al cabo de los primeros 10 años se pagarían \$30,810,358 adicionales, para un total de \$64,362,809. En el segundo término de 10 años la OAT desembolsaría en exceso \$74,027,649 y en el tercero \$79,941,669. Esto representaría un total de \$218,332,127 aproximadamente, pagados en exceso del canon de una renta razonable durante el término de 30 años del contrato¹⁷. [ANEXOS 1 y 2] Esto, con

¹⁷ Efectuamos los cómputos a base de la renta mensual y los aumentos porcentuales establecidos en el Contrato, comparados con la renta mensual razonable indicada en el informe del Perito. En la proyección a 30 años consideramos los aumentos porcentuales.

los consecuentes efectos adversos al presupuesto de la Rama Judicial y al Presupuesto General del Gobierno.

Además, esta situación puede inducir a otras entidades gubernamentales y a contratistas a formalizar acuerdos similares en los arrendamientos de edificios y áreas de estacionamiento con los consiguientes efectos perjudiciales para el erario.

El análisis de la información obtenida tiende a indicar que la entonces Directora Administrativa no protegió los intereses de la OAT en las negociaciones con la Corporación para el arrendamiento de los edificios. Además, a que el Juez Presidente en funciones no ejerció una supervisión eficaz del desempeño de esta.

En el **ANEJO 3** se incluyen los comentarios de la Directora Administrativa. Evaluamos las mismas pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

El Perito contratado por nuestra Oficina evaluó la referida contestación, la cual incluía como anejo un informe de un perito contratado por la OAT para evaluar este **Hallazgo**. El argumento principal en el referido informe es que estos edificios fueron construidos a la medida y con especificaciones de los arrendadores, por lo que la renta de los mismos debe ser mayor y el costo de estos puede ser hasta un 50 por ciento más alto que en edificios de oficina.

En respuesta a ese argumento, nuestro Perito indicó que los edificios de la OAT y TA, aunque fueron construidos a solicitud y por especificaciones del arrendador, estos son edificios con terminaciones inferiores a los edificios comparables presentados. El edificio de la OAT es totalmente de oficinas y los pisos son áreas abiertas con divisiones modulares. Este edificio es uno con muy pocas paredes interiores teniendo un costo menor a los edificios típicos de oficinas. El edificio del TA tiene en el primer piso dos salas de sesiones, pero igualmente es un salón abierto con mobiliario que lo hace ser una sala de tribunal. Los demás pisos de este edificio son de oficinas y el último tiene un gimnasio y dos salones. No existe ninguna característica extraordinaria que lo haga más costoso que un edificio de oficinas típico. Por el contrario se ahorraron el tener que individualizar todos los pisos en

áreas separadas que es lo típico en edificios de oficina. El concluir en dicho informe que los edificios utilizados por nuestro Perito no son iguales porque no tienen las características (*features*) que tienen los edificios de la OAT y TA es un error.

Nuestro Perito indicó, además, que el referido informe, coincide con nosotros en que la norma en el mercado es alquilar por número de estacionamientos y no por pie cuadrado. Además, indica que aunque se vuelven a mencionar las características extraordinarias (*unique features*) de los edificios, en ningún momento menciona que los espacios alquilados en edificios comparables incluyen estacionamientos como parte de la renta base; por lo que, en realidad, esto representa una renta total muy superior al mercado como concluimos en nuestro informe.

Hallazgo 3 - Penalidades no impuestas a la Corporación por la entrega tardía del edificio para uso de la OAT

- a. En el Contrato formalizado el 14 de abril de 2000 se estableció, entre otras cosas, que la Corporación debería comenzar los trabajos de construcción no más tarde de 180 días contados a partir de la fecha de la firma del mismo, es decir, el 11 de octubre de 2000. También se estipuló que el área arrendada debería estar completada dentro de 30 meses desde la fecha de la formalización del Contrato. A base de esto, el término se extendía hasta el 13 de octubre de 2002.

Mediante carta del 1 de diciembre de 2000, la Directora Administrativa le notificó al Presidente de la Corporación que se utilizaría la fecha del 1 de diciembre de 2000 para comenzar a contar los 30 meses¹⁸ para la entrega del edificio de la OAT, en lugar del 14 de abril de 2000, fecha en que se formalizó el Contrato. Esto, porque el Presidente de la Corporación le solicitó a la Directora Administrativa que se ajustara la fecha de inicio debido, entre otras cosas, a la tardanza de las agencias de Gobierno concernientes en procesar el permiso de anteproyecto. Dicho permiso se obtuvo el 11 de diciembre de 2000.

¹⁸ Esta fecha vence el 1 de julio de 2003.

El examen realizado sobre el cumplimiento de la fecha de entrega de los edificios reveló que la OAT no le impuso a la Corporación multas ascendentes a \$45,000 por la tardanza de 45 días en la entrega del edificio para uso de la OAT.

El 22 de julio de 2003, la Directora Administrativa y el Presidente formalizaron la Enmienda Núm. 2000-000146A para extender el plazo de entrega del edificio de la OAT del 1 de julio de 2003 al 31 de diciembre de 2004. Esto, debido a alegados imprevistos surgidos en el proceso de financiamiento y construcción de los edificios. En los documentos suministrados para examen no encontramos información que indicara en qué consistieron estos imprevistos. Además, surge de los documentos examinados que la OAT aprobó el Cambio de Orden Núm. 43 del 20 de enero de 2005, en el cual se extendió la entrega del Proyecto hasta el 14 de febrero de 2005 (45 días adicionales desde el 1 de enero de 2005).

La Arrendadora remitió el formulario de aceptación final (*Substantial Completion*) el 31 de marzo de 2005, lo que representa una tardanza de 45 días consecutivos después de la fecha acordada en el Cambio de Orden Núm. 43.

En la Sección 3 del Contrato se establece que habiendo la Arrendadora comenzado la construcción del área arrendada, no pudiese entregar la misma para ser aceptada por la Arrendataria dentro del mismo término dispuesto en la Sección Dos Punto Uno (2.1) sin que justifique adecuadamente mediante la presentación de evidencia a tales efectos, la Arrendadora sufrirá una multa de mil (\$1,000) dólares diarios.

El no imponer los \$45,000 de multa por la tardanza en la entrega de los edificios desvirtúa el objetivo de la cláusula contractual que las impone. Con esta cláusula se persigue, entre otras cosas, obtener una retribución por los inconvenientes causados por la tardanza y motivar a los contratistas para una pronta entrega.

Atribuimos dicha situación a que la entonces Directora Administrativa no veló por el cumplimiento de la mencionada cláusula del Contrato. Además, a que el Juez Presidente en funciones no ejerció una supervisión eficaz del desempeño de esta.

En el **ANEJO 3** se incluyen los comentarios de la Directora Administrativa. Evaluamos las mismas, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece. Esto porque no se solicitaron extensiones de tiempo adicionales para los 45 días restantes.

Hallazgo 4 - Posibles conflictos de intereses de un funcionario de la Rama Judicial y un empleado de la firma de ingenieros a cargo de la Oficina de Inspección que representaba a la OAT en la construcción de los edificios

a. En la Sección 2.1 del Contrato se establece, entre otras cosas, que durante la construcción de los edificios de la OAT y el TA, y el estacionamiento para ambos, la OAT estaría representada por la Oficina de Inspección. Esta estaría a cargo de la inspección de las obras por un ingeniero¹⁹ seleccionado por la OAT, por medio de quien se mantendría a esta al tanto, mediante informes escritos y orales, del progreso y de la ejecución de la construcción. Los servicios prestados por dicha Oficina serían pagados por la Corporación. La Oficina de Inspección velaría por que la construcción del área arrendada se realizara según los planos, las especificaciones finales, las cláusulas y las condiciones de este Contrato.

El examen del Contrato y sus enmiendas, y de la prueba documental recopilada referente a la designación de la firma de ingenieros y a las funciones realizadas por esta reveló la probabilidad de que se incurriera en conflicto de intereses, según se indica:

- 1) Una firma de ingenieros en donde el esposo de la sobrina de un funcionario de la Rama Judicial fungió como Presidente²⁰, representó a la OAT como Oficina de Inspección.

En el Artículo 22 del *Reglamento de la Administración del Sistema de Personal de la Rama Judicial del 30 de agosto de 1974* se dispone, entre otras cosas, que los funcionarios y empleados de la Rama Judicial se registrarán por las siguientes normas:

- Se conducirán en todo momento en forma tal que los mantenga libre de la más leve sospecha de que están obteniendo ventajas personales por razón de sus empleos en la Rama Judicial. [**Apartado a)**]

¹⁹ La OAT contrató una firma de ingenieros.

²⁰ Para los años 1998 y 1999.

- Se abstendrán de usar su puesto, la información que obtienen a través del mismo, la propiedad y los fondos públicos, para uso alguno que esté motivado o aparente estar motivado por el lucro directo o indirecto de:

[...] Las personas unidas a ellos por lazos familiares, financieros o de negocios, o de amistad estrecha. [Apartado d)2.]

[...] Las entidades en que dichos empleado o funcionarios, o sus familiares tienen intereses financieros o de negocios. [Apartado d)3.]

- No podrán ser parte o tener algún interés pecuniario, tanto ellos como cualquier persona unida a ellos por lazos familiares, en cualquier entidad o negocio que contrate con la Rama Judicial en cuya contratación el funcionario o empleado haya sido determinante. [Apartado g)]

- Quedan comprendidos dentro de la frase lazos familiares todos los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad con el funcionario o empleado. [Apartado e)]

La situación comentada pudo dar lugar a privilegios en la designación de la firma de ingenieros que resultaran en beneficios económicos indirectos para la sobrina del funcionario. Además, situaciones como esta podrían menoscabar la imagen y el prestigio que debe prevalecer en la Rama Judicial.

Atribuimos esta situación a que el funcionario no tomó en consideración lo establecido en el *Reglamento* mencionado.

2) La firma de ingenieros representaba a la OAT en la construcción de los mencionados edificios y, a su vez, aceptó que la Corporación pagara los honorarios por sus servicios.

El Perito contratado por nuestra Oficina para evaluar la contratación y el arrendamiento de los edificios indicó en su opinión profesional que la firma de ingenieros, que en este caso representaba a la OAT, se puso en una situación muy difícil al aceptar el pago de sus honorarios de parte de la Corporación, debido a que esto podría crear un potencial conflicto de intereses que pudiera haber influenciado en su juicio.

Ejemplo de esto es lo siguiente:

- La firma de ingenieros no recomendó la imposición de daños líquidos, cuando el 31 de marzo de 2005 remitió la recomendación de aceptación final (*Substantial Completion*) del Edificio de la OAT con un atraso de 45 días, el cual conllevaba una multa de \$45,000, según se indica en el **Hallazgo 3**.
- El 14 de diciembre de 2000, la firma de ingenieros recomendó favorablemente el aumento del canon de arrendamiento e incluyó, entre los factores para esto, un aumento de costo de construcción debido a la dilatación en el comienzo de los trabajos de construcción por un atraso en el proceso de obtención del permiso del Anteproyecto. En la Sección 2.1 del Contrato se mencionaban las razones por las cuales se podría dilatar la obra. Una dilación en la obtención de permisos no estaba contemplado en esta.

- La firma de ingenieros no hizo una recomendación para el reclamo de un crédito en la renta por ahorros que debía generar la decisión de no construir las divisiones interiores en *gypsonboard* del edificio de la OAT, incluidas en los planos. Otro ingeniero contratado por la OAT estimó dicho crédito en \$398,235.

En la práctica de la construcción cualquier ahorro en los costos de construcción conlleva un crédito. La Corporación al no tener que hacer los interiores en el edificio debió conceder el crédito correspondiente a la OAT en el importe de la renta a pagar.

En el Canon Núm. IV de los *Cánones de Ética de los Ingenieros y Agrimensores*, se establece que el Ingeniero y el Agrimensor evitarán todo conflicto de intereses conocido o potencial con sus patronos o clientes e informarán con prontitud a sus patronos o clientes sobre cualquier relación de negocios, intereses o circunstancia que pudieran influenciar su juicio o la calidad de sus servicios. Además, que no emprenderán ninguna encomienda que pudiera, a sabiendas, crear un conflicto potencial de intereses entre ellos y sus clientes o sus patronos.

En las condiciones generales del *American Institute of Architects (AIA 201)* se indica, entre otras cosas, que el contratista es responsable de que un laboratorio independiente, aceptable para el dueño o con la autoridad pública apropiada lleve a cabo las inspecciones y pruebas necesarias. Estas inspecciones y pruebas incluyen las indicadas en los documentos del contrato y las requeridas por leyes y reglamentos pertinentes. El pago por estas inspecciones y pruebas son por cuenta del contratista. El dueño es responsable de aquellas pruebas o inspecciones que se identifican luego que se reciben las licitaciones o concluyan las negociaciones.

La situación comentada:

- Constituyó un riesgo para la OAT por cuanto quedó desprovista de las garantías necesarias para asegurarse del desarrollo adecuado de la construcción. Esto, al no contar la OAT con los recursos de un profesional de la construcción con independencia que velara por los mejores intereses de la misma.
- Privó a la OAT de obtener una reducción de aproximadamente \$398,235 en la renta por los ahorros en los costos de construcción como resultado de la decisión de no construir las divisiones interiores mencionadas.
- Privó a la OAT de recibir la retribución de \$45,000 por los inconvenientes causados por la tardanza en la entrega del edificio.

Atribuimos la situación comentada a que la entonces Directora Administrativa permitió la redacción de la cláusula mencionada, la cual es contraria a la segregación de tareas, deberes e independencia que se promulga en el Canon Núm. IV de los *Cánones de Ética de los Ingenieros y Agrimensores*. Además, a que el Juez Presidente en funciones no ejerció una supervisión eficaz del desempeño de esta.

En el **ANEJO 3** se incluyen los comentarios de la Directora Administrativa. Evaluamos las mismas pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

En relación con el **apartado a.1)** del **Hallazgo**, entendemos que, aunque el esposo de la sobrina del funcionario de la OAT, ya no fungía como Presidente durante el período del Contrato, este no se desligó de la firma de ingenieros, sino que participó como representante de la Oficina de Inspección en los trabajos relacionados con la OAT.

Hallazgo 5 - Incumplimiento de disposiciones de la Ley Núm. 18 y del Reglamento Núm. 33 relacionadas con el registro de los contratos en la Oficina del Contralor de Puerto Rico

a. La OAT mantiene un registro de todos los contratos y las enmiendas que se otorgan. Estas funciones están a cargo de una Administradora de Sistemas de Oficina, quien responde a la Directora de Asuntos Fiscales y esta, a su vez, al Director de la Dirección de Administración (Director de Administración). Una vez los contratos son evaluados y aprobados por la Directora Administrativa, la Administradora de Sistemas de Oficina debe numerarlos y enviar copia digitalizada a la Oficina del Contralor de Puerto Rico. También debe enviar la Certificación sobre Otorgamiento de Contrato, Escritura o Documento Relacionado (*Modelo OC-08-08*).

El examen de los precontratos reveló que estos no se registraron en el Registro de Contratos de la OAT ni se remitieron a la Oficina del Contralor de Puerto Rico. Las enmiendas A y B al Contrato tampoco se remitieron a esta Oficina en el término establecido. Estas se enviaron a esta Oficina con tardanzas de 9 y 16 días consecutivos (Enmiendas A y B, respectivamente) después de los 15 días establecidos en la reglamentación.

En la *Ley Núm. 18* y en el *Reglamento Núm. 33* se dispone que cada entidad gubernamental remitirá a la Oficina del Contralor de Puerto Rico copia de todo contrato, escritura y documento relacionado que otorgue dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su otorgamiento. Esto se hará conforme a los procedimientos establecidos en dicho *Reglamento*.

La situación comentada impidió que la Oficina del Contralor registrara a tiempo dichos precontratos y las enmiendas A y B en el sistema computadorizado que se mantiene para el registro de los contratos, las escrituras y los documentos relacionados otorgados por las

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

entidades gubernamentales. Esto, para que estuvieran disponibles al público en calidad de documentos públicos en un tiempo razonable y para el cumplimiento de nuestra función fiscalizadora.

La Directora de Asuntos Fiscales y la Administradora de Sistemas de Oficina no cumplieron con la *Ley Num. 18* ni con el *Reglamento Num. 33* en lo que concierne a dichos contratos. La Directora Administrativa no ejerció una supervisión eficaz del desempeño de estas.

En el **ANEXO 3** se incluyen los comentarios de la Directora Administrativa. Evaluamos los mismos pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece. Esto, porque no se nos sometió la evidencia requerida.

ANEXO 1

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALESRESUMEN DEL DETALLE POR TÉRMINO DE CONTRATO DEL EXCESO
DETERMINADO AL COMPARAR LOS CÁNONES SEGÚN CONTRATO VS.
LOS CÁNONES SEGÚN MERCADO DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS Y
ESTACIONAMIENTOS DE LA OAT Y DEL TA

[Hallazgo 2]

EDIFICIO	CANTIDAD PAGADA EN EXCESO POR LOS EDIFICIOS DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PRIMER TÉRMINO	CANTIDAD PAGADA EN EXCESO POR LOS EDIFICIOS DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS SEGUNDO TÉRMINO	CANTIDAD PAGADA EN EXCESO POR LOS EDIFICIOS DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS TERCER TÉRMINO
OAT	\$36,405,301	\$41,865,952	\$ 45,208,620
TA	<u>27,957,508</u>	<u>32,161,697</u>	<u>34,733,049</u>
SUBTOTAL	<u>\$64,362,809</u>	<u>\$74,027,649</u>	<u>79,941,669</u>
TOTAL			<u>\$218,332,127²¹</u>

²¹ Véase nota al calce 17.

ANEJO 2

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES

DETALLE DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE LOS EDIFICIOS DE LA OAT Y DEL TA QUE EXCEDEN LAS CANTIDADES RAZONABLES QUE SE PAGAN EN EL MERCADO Y EL IMPACTO ECONÓMICO [Hallazgo 2]

PERÍODO		CANON SEGÚN CONTRATO			CANON A BASE DEL MERCADO			EXCESO ²²
DESDE	HASTA	EDIFICIO	ESTACIONAMIENTO	TOTAL	EDIFICIO	ESTACIONAMIENTO	TOTAL	
EDIFICIO DE LA OAT								
31 mar. 05 ²³	31 oct. 09	\$ 19,023,804	\$ 12,012,749	\$ 31,036,553	\$ 12,294,295	\$ 2,663,250	\$ 14,957,545	\$ 16,079,008
1 nov. 09	31 mar. 15	24,048,960	15,185,928	39,234,888	15,541,845	3,366,750	18,908,595	20,326,293
31 mar. 15	30 mar. 25	49,533,679	31,278,334	80,812,013	32,011,561	6,934,500	38,946,061	41,865,952
31 mar. 25	30 mar. 35	<u>53,489,341</u>	<u>33,781,025</u>	<u>87,270,366</u>	<u>34,572,486</u>	<u>7,489,260</u>	<u>42,061,746</u>	<u>45,208,620</u>
SUBTOTAL OAT		<u>146,095,784</u>	<u>92,258,036</u>	<u>238,353,820</u>	<u>94,420,187</u>	<u>20,453,760</u>	<u>114,873,947</u>	<u>123,479,873</u>

²² Exceso es igual al total de canon según contrato menos el total de canon a base del mercado.

²³ Según *Substantial Completion Form* del 31 de marzo de 2005.

Continuación ANEJO 2

PERÍODO		CANON SEGÚN CONTRATO			CANON A BASE DEL MERCADO			EXCESO
DESDE EDIFICIO DEL TA	HASTA	EDIFICIO	ESTACIONAMIENTO	TOTAL	EDIFICIO	ESTACIONAMIENTO	TOTAL	
14 jul. 03 ²⁴	31 oct. 09	\$ 18,104,629	\$ 13,590,302	\$ 31,694,931	\$ 11,352,738	\$ 2,868,750	\$ 14,221,488	\$ 17,473,443
1 nov. 09	13 jul. 13	10,862,777	8,154,181	19,016,958	6,811,643	1,721,250	8,532,893	10,484,065
14 jul. 13	13 jul. 23	33,317,297	25,011,937	58,329,234	\$ 20,889,037	5,278,500	26,167,537	32,161,697
14 jul. 23	13 jul. 33	<u>35,984,593</u>	<u>27,009,396</u>	<u>62,993,989</u>	<u>22,560,160</u>	<u>5,700,780</u>	<u>28,260,940</u>	<u>34,733,049</u>
SUBTOTAL TA		<u>98,269,296</u>	<u>73,765,816</u>	<u>172,035,112</u>	<u>61,613,578</u>	<u>15,569,280</u>	<u>77,182,858</u>	<u>94,852,254</u>
TOTAL		<u>\$244,365,080</u>	<u>\$166,023,852</u>	<u>\$410,388,932</u>	<u>\$156,033,765</u>	<u>\$36,023,040</u>	<u>\$192,056,805</u>	<u>\$218,332,127²⁵</u>

²⁴ Según *Substantial Completion Form* del 14 de julio de 2003.

²⁵ Véase nota al calce 17.

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

ANEJO 3

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES
CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DE LA
DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LOS TRIBUNALES



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Tribunal General de Justicia
Oficina de Administración de los Tribunales

Hon. Saurita Huette Hélix Colón
Directora Administrativa de los Tribunales

info-rrnmt@tribunal.gov.pr

13 de mayo de 2011

Hon. Yesmin M. Valdivieso
Contralora de Puerto Rico
Oficina del Contralor de Puerto Rico
P O Box 366069
San Juan, Puerto Rico 00936-6069

Estimada señora Contralora:

Nos referimos a su comunicación del 21 de enero de 2011, con la cual nos remitió, para comentarios, copia del borrador de hallazgos del tercer informe de auditoría de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT). Este informe cubre el periodo de 1 de julio de 1998 al 30 de junio de 2008 (Unidad 2300, auditoría 12837). El Hon. Federico Hernández Denton, Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha delegado la atención del mismo en la que suscribe, en mi carácter de Directora Administrativa de los Tribunales.

La Rama Judicial siempre se ha destacado por su inquebrantable compromiso con el cumplimiento de las normas de sana administración pública y el apoyo a la función ministerial que corresponde atender a su Oficina, así ha sido reconocido en numerosas instancias.

Como parte del cumplimiento con dicho compromiso, recibimos el borrador de referencia y realizamos un análisis abarcador, cuidadoso y ponderado de todos y cada uno de los hallazgos, enmarcado en la autoridad constitucional que cobija a la Rama Judicial y en la misión de impartir justicia con independencia, diligencia, imparcialidad y sensibilidad, garantizando los derechos constitucionales. Con gran sentido de responsabilidad, atendimos los

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

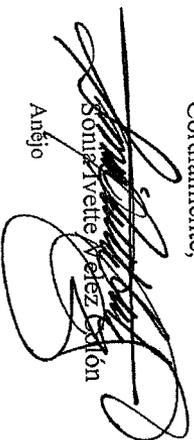
2

requerimientos de comentarios y observaciones para brindar a la Oficina del Contralor de Puerto Rico una contestación fundamentada en un análisis objetivo que evidenciara la realidad de los asuntos allí discutidos.

En el Informe que incluimos como parte de esta comunicación y sus respectivos anejos, presentamos nuestras objeciones y comentarios al borrador de hallazgos emitido. Contamos con el análisis ponderado y objetivo de todos y cada uno de nuestros comentarios y que estos atiendan satisfactoriamente los hallazgos de señalamientos notificados por su Oficina. Estamos a su disposición, al igual que los funcionarios de OAT, para reunirnos y aclarar cualquier duda o necesidad de información adicional que requiera para el descargo de su responsabilidad.

Agradecemos nuevamente su atención y la consideración favorable que siempre tuvo a nuestras solicitudes de tiempo adicional para cumplir de una manera responsable con el análisis del borrador que nos ocupa. En la Rama Judicial nos reiteramos una vez más a su disposición para colaborar con la encomienda ministerial que corresponde atender a su Oficina.

Cordialmente,



Sonia Vette Perez Collón
Anejo

OBJECIONES Y COMENTARIOS SOBRE BORRADOR DE INFORME
UNIDAD 2300 - AUDITORÍA 12837
(Oficina de Administración de los Tribunales y Tribunal de Apelaciones)

Continuación ANEJO 3

TABLA DE CONTENIDO

	<u>Página</u>
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. TRASFONDO DEL PROYECTO	4
1. La necesidad de ajustar la infraestructura a la reorganización dispuesta por la Ley de la Judicatura de 1994.....	4
2. El acceso a los servicios judiciales y la necesidad de viabilizar la administración de la justicia.....	5
3. La protección del interés público y la habilitación de sedes de administración y apelación que se ajustasen al funcionamiento impuesto por ley	6
III. DISCUSIÓN DE LOS HALLAZGOS	8
<u>Hallazgo 1:</u> Precontrato de arrendamiento de locales para el uso de la Rama Judicial otorgado a una corporación privada sin cumplir con el proceso de subasta, según requerida por reglamento y contrato relacionado con dicho arrendamiento en el cual no se protegieron los intereses de la OAT	8
1. Resultaba permisible otorgar el Precontrato 1 sin utilizar el procedimiento de subasta por referirse a la negociación de un arrendamiento cuyo término de vigencia no era mayor de diez (10) años. Aún así, la correspondiente evaluación no estuvo centrada en un sólo proponente.....	8
2. La Corporación no tenía que ser dueña de los terrenos donde se construirían los edificios previo a la firma del Contrato	9

Continuación ANEJO 3

3.	El Contrato no tenía que ser elevado a escritura pública o ser inscrito en el Registro de la Propiedad	13
4.	El canon de arrendamiento pactado se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial	17
5.	No existía obligación legal de pactar un derecho de tanteo en tanto (i) ello supone una disposición previa para enajenar que no estaba presente y, en todo caso, (ii) la Constitución le garantiza al Juez Presidente el espacio para proceder con el negocio jurídico que estime mejor atienda las realidades presupuestarias, legales, institucionales y prácticas de la Rama Judicial para brindar mejores servicios a la ciudadanía como es facilitar el acceso de ésta a la justicia	17
6.	El mecanismo dispuesto en el Contrato para delimitar el costo relacionado a contribuciones sobre la propiedad sirve un importante propósito de sana administración pública	19
7.	No existía obligación legal de pactar un derecho de opción a compra en tanto, al igual que ocurre con la figura del tanteo, (i) ello supone una disposición previa para enajenar que no estaba presente y, en todo caso, (ii) la Constitución le garantiza al Juez Presidente la autoridad para proceder con el negocio jurídico que estime mejor atienda las realidades presupuestarias, legales, institucionales y prácticas de la Rama Judicial	21
	<u>Hallazgo 2:</u> Cánones estipulados en el contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA que exceden cantidades razonables que se pagan en el mercado	23

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

1. El canon de arrendamiento pactado se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial	23
i. Al realizar un examen del canon de arrendamiento fijado para dependencias judiciales, no resulta correcto utilizar como comparables las rentas dispuestas para estructuras que no están destinadas para uso judicial. De haberse comparado el proyecto aquí comentado con otras estructuras judiciales se hubiese podido apreciar que el canon pactado resulta apropiado	24
ii. Resulta igualmente improcedente que el perito contratado por la Oficina del Contrator base opinión sobre la razonabilidad del canon aquí pactado en la renta que pagan edificios comerciales que carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, por diferir con el presente proyecto en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos.....	26
iii. El análisis pericial sobre la renta prevalectente en los edificios comerciales que identifica el borrador de informe resulta además incorrecto por: (a) haberse descansado en una apreciación subjetiva infundada del perito en torno a la supuesta calidad inferior de las terminaciones del proyecto aquí comentado; (b) no considerar el mantenimiento pagado en los referidos edificios y; (c) no tomar en cuenta la fuente adicional de ingreso que éstos puedan recibir por concepto de cobro de estacionamiento	29

Continuación ANEJO 3

<u>Hallazgo 3:</u> Penalizaciones no impuestas a la Corporación por la Entrega tardía del edificio para uso de la OAT	33
1. El término pactado para la entrega del edificio podía ser extendido de conformidad con una orden de cambio que se ajustase a los rigores del Contrato	33
<u>Hallazgo 4:</u> Posibles conflictos de intereses de un funcionario de la Rama Judicial y del Ingeniero a cargo de la Oficina de Inspección que representaba a la OAT en la construcción de los edificios de la OAT y del TA.....	35
1. La Rama Judicial contó con las garantías necesarias para proteger adecuadamente el interés público al disponer para el arrendamiento de cosa futura aquí comentado.....	35
i. El presidente de la firma de ingenieros que durante el periodo aludido en el borrador de informe representó a la OAT como Oficina de Inspección no era esposo de la sobrina del funcionario de la Rama Judicial al que se hace referencia.....	36
ii. La función contractualmente dispuesta para la Oficina de Inspección no es conflictiva de su faz; quedando a la guarda legal de otros organismos determinar si, en su aplicación, algún ingeniero violó los cánones éticos de su profesión.....	36
iii. La Rama Judicial contó con los recursos profesionales necesarios e independientes que le permitieron velar por el interés público.....	38

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

<u>Hallazgo 5:</u> Incumplimiento de disposiciones de la Ley Núm. 18 y del Reglamento Núm. 33 con el registro de los contratos en la Oficina del Contrator de Puerto Rico	39
1. La OAT podía razonablemente entender que no existía obligación legal de registrar y remitir un precontrato por no estar claramente establecida	39
2. El Contrato fue remitido a la Oficina del Contrator oportunamente por haberse extendido el término para ello a tenor con la solicitud que a tales fines se formulara	40
3. La Enmienda A del Contrato fue otorgada el 22 de julio de 2003 y no el 22 de junio de 2003 como indica el borrador de informe	40
<u>Hallazgo 6:</u> Documentos no suministrados para examen	41
1. Los documentos del Contrato que el borrador de informe indica no le fueron suministrados para examen se encuentran disponibles	41
IV. CONCLUSIÓN	42

Continuación ANEJO 3

OBJECIONES Y COMENTARIOS SOBRE BORRADOR DE INFORME
UNIDAD 2300 - AUDITORÍA 12837
(Oficina de Administración de los Tribunales y Tribunal de Apelaciones)

I. INTRODUCCIÓN

El 21 de enero de 2011, nos fue referido para comentarios un borrador de informe en torno a la auditoría que el 1 de diciembre de 2005 inició la Oficina del Contralor en relación al desarrollo¹ de los edificios que mediante arriendo albergan la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) y el Tribunal de Apelaciones (TA).

La auditoría abarca las operaciones de la Rama Judicial relacionadas a dicho desarrollo durante un periodo de diez (10) años (1 de julio de 1998 al 30 de junio de 2008). El período auditado cubre así la incumbencia de: (i) el Hon. José A. Andréu García² y la Hon. Mercedes M. Bauernmeister³; (ii) la Hon. Miriam Naveira Merly⁴ y la Hon. Lirio Bernal Sánchez⁵; (iii) el Hon. Federico Hernández Denton⁶ y la Hon. Sonia I. Vélez Colón.

¹ De conformidad con lo dispuesto en el borrador de informe, nos referimos a los negocios jurídicos suscritos entre la Rama Judicial y una corporación privada (Corporación) recogidos mediante: (i) Precontrato de Arrendamiento de 22 de mayo de 1998 (Precontrato 1); (ii) Precontrato de Arrendamiento de 8 de febrero de 1999 (Precontrato 2); (iii) Contrato de Arrendamiento, Tribunal de Circuito de Apelaciones y Oficina de Administración de los Tribunales, Núm. 2000-000146, de 14 de abril de 2000 (Contrato); (iv) Enmienda Núm. 2, Contrato de Arrendamiento, Tribunal de Circuito de Apelaciones y Oficina de Administración de los Tribunales, Núm. 2000-000146-A, de 22 de julio de 2003 (Enmienda A del Contrato); (v) Enmienda 3, Contrato de Arrendamiento, Tribunal de Circuito de Apelaciones y Oficina de Administración de los Tribunales, Núm. 2000-000146-B, de 6 de septiembre de 2003 (Enmienda B del Contrato) y; (vi) Cuarta Enmienda, Contrato de Arrendamiento, Tribunal de Circuito de Apelaciones y Oficina de Administración de los Tribunales, Núm. 2000-000146-C, de 25 de noviembre de 2003 (Enmienda C del Contrato).

² Hon. José A. Andréu García, Juez Presidente, periodo: 4 de febrero de 1992 a 30 de septiembre de 2003.

³ Hon. Mercedes M. Bauernmeister, Directora Administrativa de los Tribunales, periodo: 1 de diciembre de 1992 a 31 de enero de 2004.

⁴ Hon. Miriam Naveira Merly, Jueza Presidenta, periodo: 30 de diciembre de 2003 a 28 de julio de 2004.

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

En esencia, el borrador de informe expone una serie de hallazgos a la luz de lo que considera son deficiencias en los procesos relacionados al presente desarrollo así como en la cuantía fijada por concepto de canon de arrendamiento, que estima no se ajusta al mercado. Según se verá a continuación, los hallazgos no resultan procedentes.

En primer lugar, notamos que el canon de arrendamiento pactado sí se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial. Fíjese que dicho canon resulta consistente con aquel dispuesto para otras estructuras judiciales. El borrador de informe, sin embargo, no ha podido advertir esto por haber descansado en el análisis de un perito contratado que pasó por alto las características especiales y particulares que, por virtud de Ley, deben tener las estructuras destinadas para uso judicial.

Según se explicará más adelante, el análisis de dicho perito se basa en cinco (5) propiedades para uso comercial que no son comparables a estructuras judiciales y que, por ende, no resulta apropiado utilizar. De hecho, dichas propiedades ni siquiera son similares al proyecto aquí comentado, por diferir en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos. Las propiedades tampoco han sido objeto de un análisis apropiado, por haberse excluido el mantenimiento que en éstas se paga (y que está incluido en el canon del presente proyecto) o subestimarse el costo de su estacionamiento, al excluir la fuente adicional de ingreso que éstas puedan recibir por operar el estacionamiento con ánimo de lucro; lo que no sucede en la Rama Judicial.

Por otro lado, buena parte de los hallazgos parecen responder a que equivocadamente se ha presumido que el presente desarrollo es un simple arrendamiento de espacios comerciales en un edificio existente. Conforme explicaremos, este no fue el caso. Por el contrario, el arrendamiento de cosa futura aquí otorgado realmente estuvo dirigido a viabilizar la construcción

⁵ Hon. Lirio Bernal Sánchez, Directora Administrativa de los Tribunales, periodo: 1 de febrero de 2004 a 31 de julio de 2004.

⁶ Hon. Federico Hernández Denton, Juez Presidente, periodo: 9 de agosto de 2004 al presente.

⁷ Hon. Sonia I. Vélez Colón, Directora Administrativa de los Tribunales, periodo: 9 de septiembre de 2004 al presente.

Continuación ANEJO 3

de edificios especialmente diseñados para la Rama Judicial conforme a los requisitos dispuestos para atender sus necesidades de prestación de servicio y cumplimiento de su misión.

Existen, por ello, diversas razones – de índole legal, institucional, práctica o presupuestaria – que explican por qué: (i) el contrato preparatorio otorgado no estaba sujeto al procedimiento de subasta; (ii) el arrendador no tenía que ser dueño de los terrenos donde se construirían los edificios previo a la firma del contrato; (iii) el arrendamiento no tenía que ser elevado a escritura pública o ser inscrito en el Registro de la Propiedad; (iv) no existía obligación de pactar un derecho de tanteo u opción a compra y; (v) el mecanismo dispuesto para delimitar el costo relacionado a contribuciones sobre la propiedad era procedente.

Asimismo, notamos que contrario a lo expuesto en los hallazgos (i) el término pactado para la entrega del edificio de la OAT podía ser extendido de conformidad con una orden de cambio que se ajuste a los rigores del contrato; (ii) el trasfondo legal y fáctico no sustenta el señalamiento sobre un alegado conflicto de interés con relación a la inspección de la construcción y; (iii) en ningún momento la Rama Judicial privó o impidió que los documentos del contrato estuvieran disponibles para evaluación en calidad de documentos públicos.

En vista de lo anterior, emitimos los siguientes comentarios y objeciones con respecto a los hallazgos vertidos en el borrador de informe.

Continuación ANEJO 3

II. TRASFONDO DEL PROYECTO

1. La necesidad de ajustar la infraestructura a la reorganización dispuesta por la Ley de la Judicatura de 1994.

Como se recordará, el proyecto de desarrollo de referencia tuvo como antesala la amplia reorganización del Sistema Judicial ocurrida por virtud de la Ley de la Judicatura de 1994.⁸ En aquel momento, la Asamblea Legislativa estimó que esta reorganización era necesaria para lograr que la ciudadanía tuviera más y mejor acceso a la justicia en diversas áreas, incluso el ámbito apelativo.⁹ Así, uno de los retos fue ajustar las estructuras físicas existentes a la reorganización legislatada.

Fíjese que la Ley de la Judicatura de 1994 restituyó el tribunal apelativo intermedio y aumentó su composición numérica de 16 a 33 jueces; lo que además implicó un aumento en el personal de apoyo a la función judicial. A su vez, y en lo que concierne a asuntos que inciden sobre la función administrativa de la OAT, (i) creó una nueva región judicial; (ii) eliminó el Tribunal de Distrito y consolidó su competencia con la del tribunal superior en el nuevo Tribunal de Primera Instancia (TPI); (iii) dispuso que habría una sala de dicho tribunal en cada municipio y; (iv) aumentó el número de jueces del TPI.¹⁰

⁸ Véase Hiram A. Sánchez Martínez, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Apelativo* § 201 (2001) (“la nueva Ley de la Judicatura de 1994 ... implantó una abarcadora reorganización del sistema judicial, que resultó en una redistribución de las competencias de los tribunales de todos los niveles.”).

⁹ Véase Exposición de Motivos, Plan de Reorganización Núm. 1 de la Rama Judicial de 28 de julio de 1994, Ley de la Judicatura de 1994 (“la reforma que hoy se presenta tiene como objetivo consumir en el proceso de transición las siguientes metas: ... Otorgar igual y fácil acceso de los ciudadanos a los servicios de gobierno prestados por la Rama Judicial. ... Conceder el derecho de apelación a los ciudadanos en casos civiles y criminales, extendiéndose a todo puerorriqueño afectado adversamente por una decisión de un tribunal el derecho a que un panel apelativo de un mínimo de tres jueces revise esa decisión que había sido tomada por un solo juez.”).

¹⁰ Para fines de referencia, véase Mercedes M. Bauernmeister, *Efectos de La Ley de La Judicatura de 1994 en el Tribunal Supremo de Puerto Rico y la Administración de Los Tribunales*, 68 Rev. Jur. U.P.R. 941 (1999).

Continuación ANEJO 3

Fue esta realidad legal la que orientó el proyecto de desarrollo con el fin de que su infraestructura respondiera a la reorganización del sistema dispuesta por la Ley.

2. El acceso a los servicios judiciales y la necesidad de viabilizar la administración de la justicia.

El proceso decisional concerniente a estos desarrollos que se siguió bajo el entonces Juez Presidente fue riguroso y exhaustivo. En este sentido, debe notarse que la Rama Judicial es una Rama de servicio directo al Pueblo. La habitación de un local para ser utilizado por ésta (particularmente en lo referente a su sede administrativa y apelativa) ha de garantizar el acceso a los servicios judiciales y cumplir con especificaciones particulares para viabilizar la administración de la justicia.

Por esta razón, conforme con la responsabilidad constitucional del entonces Juez Presidente, se determinó que la administración de la justicia quedaría mejor servida albergando la sede del TA y la OAT en un área adyacente al Nuevo Centro de San Juan¹¹ (concebido por virtud de ley¹² como el centro geográfico y poblacional del área metropolitana); ya sede de otras entidades gubernamentales,¹³ así como a pasos del Centro Judicial de San Juan, donde ubican no sólo los salones de sesiones y la Secretaría del TPI para la Región Judicial de San Juan, sino otras importantes dependencias de la Rama

¹¹ Véase Precontrato 1, Cláusula 1 (La ... [OAT] está interesada en arrendar en un futuro tres edificios independientes, de nueva construcción habilitados para albergar el ... [TA, la OAT] y el estacionamiento de dichos edificios, todos en un área adyacente al Nuevo Centro de San Juan.") (énfasis suplido); Precontrato 2, Cláusula 1 (La ... [OAT] está interesada en arrendar en un futuro dos edificios independientes, de nueva construcción habilitados para albergar el ... [TA, la OAT] y el estacionamiento de dichos edificios, todos en un área adyacente al Nuevo Centro de San Juan.") (énfasis suplido).

¹² Véase Exposición de Motivos, Ley Núm. 81 de junio de 1971 ("El interés público requiere que el Nuevo Centro de San Juan sea un centro para usos diversos, contentiendo elementos de todas aquellas actividades de naturaleza central requeridas por una gran metrópolis en acelerado proceso de expansión. Por lo tanto, será centro gubernamental, comercial, financiero, cultural, religioso, educativo y recreacional, así como sitio de vivienda.")

¹³ Entre otras, el Municipio de San Juan, la Comisión Estatal de Elecciones, la Administración de Terrenos y la Administración de Fomento Comercial.

Continuación ANEJO 3

Judicial cuyo Tribunal, Secretaría y dependencias funcionan en constante interrelación administrativa y judicial con el TA y la OAT. Igual interrelación existe entre el TA y la OAT.

Al considerar el desarrollo de tan importantes sedes judiciales, debe tenerse presente que – a diferencia de lo que parece sugerir el borrador de informe – no se trata simplemente de trasladarse a edificios comerciales ya existentes. Se trata, por el contrario, de un desarrollo que ha de viabilizarse en estructuras que se ajusten al funcionamiento que la ley impone para el TA y la OAT.¹⁴

El proyecto comentado, pues, no fue el típico arriendo que corrientemente pueda pactar una parte privada. Por el contrario, en cumplimiento con las responsabilidades por ley fijadas en el entonces Juez Presidente y la entonces Directora Administrativa de los Tribunales, se hizo necesario viabilizar una obra conforme con unas especificaciones particulares dispuestas por la Rama Judicial en torno a localización, diseño y construcción en atención a su misión constitucional.

3. La protección del interés público y la habilitación de sedes de administración y apelación que se ajustasen al funcionamiento impuesto por ley.

Conscientes de nuestro compromiso con la sana administración de los fondos que nos son delegados, el desarrollo estuvo encaminado a proteger el interés público en materia fiscal. De esta forma, se evaluaron detenidamente los costos de diseño y construcción, así como el canon prevaeciente en modernos edificios comparables que albergan otros tribunales. Y es que, contrario a lo indicado en el borrador de informe, no resultan verdaderamente comparables edificios comerciales – en los que el ánimo de lucro puede motivar pasar unos costos al ciudadano que acude a ellos – que no están especialmente habilitados para atender las responsabilidades específicas de servicio que se fijan en la Rama Judicial.

Un desarrollo como el aquí comentado debe tomar en cuenta la misión de servicio que tiene la Rama Judicial, que por necesidad motiva absorber ciertos costos (como sería no cobrar al público, o sus empleados, por el uso

¹⁴ Para fines de referencia, véase Judicial Conference of the United States, U.S. Courts Design Guide (2007 Edition).

Continuación ANEJO 3

del estacionamiento) en beneficio del ciudadano que acude a recibir servicios. Asimismo, debe advertirse que las exigencias propias de un tribunal (en materia de seguridad y otros elementos de la administración judicial) o de la función administrativa de la OAT (que entre otras cosas alberga la Oficina del Alguacil General de la Rama) no quedan necesariamente atendidas en la configuración típica de un edificio comercial. Por ello, metodológicamente no es apropiado acudir a éstos como base comparable.

Para fines de referencia, véase Administrative Office of the U.S. Courts, *Judiciary and GSA Sign Agreement on Rent*, The Third Branch a la pág. 8 (March, 2008) (“it is not appropriate to use rental rates in commercial office buildings as the basis for setting rates in courthouses, which have unique structural, layout and use characteristics. ... [R]ent in new courthouses ... will be based on the cost of constructing the buildings, as opposed to the market-based appraisals[.]”).

De otra parte, y como es sabido, en el ámbito gubernamental las limitaciones presupuestarias instan a considerar alternativas adicionales a la adquisición de una propiedad. Naturalmente, no siempre es posible contar con los recursos que han de requerirse para viabilizar la compra (o expropiación) de un terreno y su eventual desarrollo. Un arrendamiento, pues, permite que, a cambio de un pago a plazos, se pacte con el desarrollador que gestione el financiamiento, procure la adquisición de la propiedad que se interesa, obtenga los permisos debidos y absorba los costos de diseño y construcción. Ello sin obligar prolongadamente al Erario, por haberse dispuesto un arrendamiento por un término no mayor de diez (10) años; dejando a futura determinación de ambas partes su renovación por igual término sin que la renta exceda un tope previamente pactado.

En vista de lo anterior, consistente con nuestra obligación de habilitar sedes de administración y apelación que se ajustaran al funcionamiento impuesto por ley – y de conformidad con la autoridad que en administración judicial confiere la Constitución – la Rama Judicial dispuso para el desarrollo aquí comentado en atención a sus realidades presupuestarias y en protección del interés público. El negocio jurídico se ajustó, en todo momento, a las exigencias de nuestro ordenamiento. Por ello, formulamos los siguientes comentarios y objeciones en torno a los hallazgos del borrador de informe que a continuación discutimos.

Continuación ANEJO 3

III. DISCUSIÓN DE LOS HALLAZGOS

Hallazgo 1: "Precontrato de arrendamiento de locales para el uso de la Rama Judicial otorgado a una corporación privada sin cumplir con el proceso de subasta, según requerida por reglamento y contrato relacionado con dicho arrendamiento en el cual no se protegieron los intereses de la OAT."

Objetamos este hallazgo por las razones siguientes.

1. Resultaba permisible otorgar el Precontrato 1 sin utilizar el procedimiento de subasta por referirse a la negociación de un arrendamiento cuyo término de vigencia no era mayor de diez (10) años. Aún así, la correspondiente evaluación no estuvo centrada en un solo proponente.

Como funcionario constitucionalmente autorizado para la administración de los tribunales, el Juez Presidente, y por delegación de éste la Directora Administrativa de los Tribunales, tiene la autoridad legal para "[a]lquilar locales, comprar y proveer equipo y servicios." 4 *Diario de Sesiones de la Convención Constituyente de Puerto Rico*, pág. 2613 (Ed. 2003). Para la época concernida, la única instancia en que por disposición del Juez Presidente procedía adjudicar un contrato de arrendamiento mediante el procedimiento de subasta era cuando éste tenía un periodo de vigencia mayor de diez (10) años y hasta un máximo de treinta (30) años. Véase Artículos IV-V del *Reglamento para el arrendamiento de locales a largo plazo para la Rama Judicial* (31 de enero de 1997).

Específicamente, el Artículo IV del reglamento de referencia definía el término subasta como: "El procedimiento que utiliza la Oficina [de Administración de los Tribunales] para recibir ofertas conforme una invitación pública para contratar el arrendamiento de un local con términos de vigencia mayor de diez años y hasta un máximo de treinta (30) años, según las normas establecidas en este Reglamento." *Id.* (énfasis suplido). Para aquellos arrendamientos de diez (10) años o menos permanecía inalterada la facultad de arriendo sin sujeción al proceso de subasta por no considerarse uno de largo plazo bajo la reglamentación aplicable.

A la luz de esto, resulta incorrecto el hallazgo esbozado en el borrador de informe en torno a que el Precontrato 1 debió ser adjudicado mediante el

Continuación ANEJO 3

procedimiento de subasta. Fíjese que el referido precontrato sólo dispuso para la negociación de un arrendamiento cuyo término de vigencia sería de diez (10) años. Véase Precontrato 1 a la pág. 2 (“El término de vigencia para el contrato de arrendamiento a firmarse entre las Partes será de diez (10) años”). Por ello, no se requería la subasta dispuesta en el reglamento de referencia; que únicamente aplicaba a arrendamientos de locales por periodos de vigencia mayores a diez (10) años.

La facultad de las partes para optativamente renovar el eventual contrato de arrendamiento, sin que hubiese quedado al mero arbitrio de la Corporación extender su vigencia, no permite estimar ambos periodos como uno solo. Véase *E.L.A. v. Baldrich Gómez*, 79 D.P.R. 680, 685 (1956) (“aunque el término del arrendamiento unido al periodo de la opción [a arrendar] pase de seis años no hace que el contrato sea de por sí inscribible”). En este sentido, notamos que una vez concluido el término de diez (10) años, el Contrato no obliga a renovación automática para un periodo adicional.

Por otro lado, aunque como ha quedado establecido la OAT no estaba obligada bajo disposición alguna la celebración de subasta, sí evaluó y consideró otras alternativas, como por ejemplo, la propuesta sometida por la Autoridad de Edificios Públicos (hecho reconocido en el propio borrador de informe) así como aquella presentada por [REDACTED] ésta última para un solo proyecto. Así, y contrario a lo sugerido por el referido borrador, la evaluación no estuvo centrada en un solo proponente. Véase Anejo I.

2. La Corporación no tenía que ser dueña de los terrenos donde se construirían los edificios previo a la firma del Contrato.

Según adelantado, en un negocio como el aquí estructurado es la Rama Judicial la que escoge la localización que estima satisface la política pública judicial que ha establecido conforme con su autoridad constitucional. El desarrollador (quien por consideraciones prácticas y económicas no ha de poder tener un inventario de terrenos en ausencia de un interés concreto de una parte) lo que hace es procurar una propiedad para satisfacer las necesidades particulares que se le plantean por la Rama Judicial. En ese momento, ni es probable que, por consideraciones prácticas, sea dueño del terreno ni tiene que serlo como cuestión legal.

Continuación ANEJO 3

Como explica Puig Brutau, “[a]lgunos contratos pueden perfeccionarse e incluso consumarse de manera instantánea, como sucede con la adquisición de bienes de poco valor o de uso corriente en la vida diaria. En otros casos la perfección de los contratos es resultado de una serie de negociaciones más o menos prolongadas.” Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo II, Vol. II, pág. 1 (1982). Así ocurre, por ejemplo, con “el adquirente de vivienda [que] desea separar determinado modelo que ofrece un urbanizador. Al momento en que acude a la oficina de ventas, ni el consumidor tiene a su disposición el capital necesario para adquirir la casa, ni el urbanizador está en condiciones de entregarla porque la misma no se ha construido aún.” Michel J. Godreau, *La opción de compra en Puerto Rico*, 53 Rev. Jur. UPR 563, 573 (1984).

Para atender lo anterior, nuestro ordenamiento ha dispuesto para la conceptualización de figuras jurídicas a partir de la realidad económica que les sirve de base. De esta forma, se admiten figuras como los contratos preparatorios o preliminares (precontratos), opciones de compra o incluso contratos sobre bienes futuros (actualmente inexistentes) o bienes ajenos (que no se hallan en el patrimonio actual de una persona).

En este sentido se ha explicado, “[e]l hecho que por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la cosa arrendada y este último adquiere un derecho al uso o goce del bien objeto del contrato[...]... Pero ... no es esencial que tal entrega se produzca con ... simultaneidad ni que, en consecuencia, el disfrute se pueda ejercitar de inmediato. Lo importante es prever el nacimiento o la próxima realidad de la cosa que ha de ser objeto del arrendamiento[.]... Y esto puede hacerlo bien pactando con un tercero la construcción o fabricación de la casa o edificio o, en general, del objeto del arriendo, o bien obligándose él mismo a dicha construcción o fabricación.” Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XX, Vol. I-A, pág. 240.

Por tal razón, se ha afirmado que en los contratos de arrendamiento “no se exige ser dueño de la cosa ni tener poder de disposición”. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Tomo 4, pág. 293 (1988). Véase además Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XX, Vol. I-A, pág. 246 (“Que el arrendamiento de cosa ajena es válido me parece poder afirmarlo con todo fundamento.”). Sobre el particular, añada Albaladejo:

Continuación ANEJO 3

Por lo que atañe al poder que haya de tener el arrendador sobre la cosa arrendada, ciertamente que para celebrar el contrato no le hace falta ninguno (pues lo mismo que se puede vender una cosa ajena, se puede también, arrendarla: por ejemplo, A, conocedor de que B pagará una buena renta por usar cierta máquina, se la arrienda, comprometiéndose a ponerla a su disposición a la semana siguiente; período de tiempo que estima suficiente para poder adquiriría él).

Albaladejo, *Derecho Civil: Derecho de Obligaciones*, Vol. II, pág. 161 (1997).

A la luz de esta realidad jurídica, y contrario a lo indicado en el borrador de informe, la Corporación no tenía que ser dueña de los terrenos donde se construirían los edificios, previo a la firma del Contrato. Lo importante era que, como en efecto hizo, adviniera con facultad para cumplir con sus prestaciones conforme a los términos pactados.

En este sentido, no había razón para procurar el estudio sobre titularidad registral que supone el borrador de informe en tanto éste únicamente hubiese revelado la realidad jurídica (y práctica) en este tipo de desarrollo; que, como era conocido por todos, la Corporación no era dueña del terreno en ese momento porque no tenía que serlo. Y no sería dueña del terreno, como cuestión práctica, hasta que pudiera obtener el correspondiente financiamiento para viabilizar su adquisición. El otorgamiento del Precontrato I cumplía, pues, una importante función. Las realidades del tráfico jurídico hacen poco probable que una parte obtenga el financiamiento necesario para adquirir un terreno sin poder acreditarle a quien otorga el financiamiento que se han iniciado las correspondientes etapas preparatorias para el negocio jurídico ulterior que le proveerá fuente de repago.

Como demuestra el Anejo II, la Corporación sí había iniciado la negociación preparatoria para oportunamente adquirir el terreno. Lo realmente determinante pues, no era que la Corporación fuese dueña registral antes de la firma del Contrato sino que, como en efecto hizo, adviniera con facultad para cumplir debidamente con sus prestaciones en tanto la Rama Judicial no efectuaría desembolso de fondos públicos alguno por concepto de canon de arrendamiento, hasta que obviara el uso de los edificios conforme con lo pactado.

Continuación ANEJO 3

El borrador de informe alude al caso *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 591 (1990), para afirmar que éste alegadamente establece “que el arrendatario tiene derecho de verificar en el Registro de la Propiedad que quien se presenta como arrendador tiene las facultades para transmitir.”¹⁵ No resulta claro por qué el borrador de informe refiere al citado caso.

Es cierto que el Registro es público y que los interesados pueden tener acceso a su contenido. Véase Artículo 23 de la Ley Hipotecaria de 1979, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 L.P.R.A. § 2101. No obstante, sobre esta disposición general, que no ha sido especialmente formulada para los contratos de arrendamiento, no versa el citado caso. De hecho, el caso de *Rosario Cirino* no atiende o tan siquiera menciona la figura del arrendamiento. Es más, el asunto realmente tratado por el referido caso (la tercera registral) difícilmente tenga tangencia para el arrendamiento.

Fíjese que la doctrina ha manifestado reservas en torno a la aplicabilidad de la tercera registral al arrendatario aunque éste inscriba su título. Esto es, se ha estimado que la tercera registral no necesariamente protegería al arrendatario que inscribe cuando se anula el derecho del arrendador por causas que no constan en el Registro. Véase Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, págs. 106-107 (2002).

Sobre el particular se ha explicado: “la doctrina hipotecarista entiende que el arrendamiento inscrito no está protegido en su transmisión por la fe pública registral. Así, Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill explican que por más que el adquirente de los derechos arrendaticios transmitidos reúna las circunstancias o requisitos exigidos ... a favor del tercer adquirente para ser protegido por la fe pública registral, no por ello actuará esta protección, simplemente porque el derecho arrendaticio no constituye en caso alguno derecho real, pues aún inscrito ... es imponente para hacer entrar en acción el juego protector de la fe pública registral.” Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XX, Vol. 1-A, pág. 429 (1997).

En vista de que, como cuestión jurídica, no se exigía que la Corporación fuera dueña de los terrenos previo a la firma del contrato, y dado que el

¹⁵ Véase borrador de informe a la pág. 8.

Continuación ANEJO 3

examen de titularidad Registral no era legalmente necesario, objetamos el señalamiento del borrador de informe sobre el particular.

3. El Contrato no tenía que ser elevado a escritura pública o ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Contrario a lo indicado en el borrador de informe, el Contrato no tenía que ser elevado a escritura pública o ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Como se conoce, el contrato de arrendamiento sigue la norma general dispuesta en nuestro ordenamiento jurídico en torno a que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado”. Artículo 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3451. Véase *Rivera v. Padilla*, KLAN 9501383, 1996 PR App. LEXIS 894 (P.R. App. Ct. 1996) (“El arrendamiento de cosas es uno consensual y es vinculante para las partes otorgantes, cualquiera que sea la forma en que haya sido celebrado. Es decir, no requiere solemnidades legales para su constitución”). Así, no es necesario que éste obre en escritura pública para que sea válido. Véase *E.L.A. v. Baldrich Gómez*, 79 D.P.R. 680, 684 (1956) (“[el hecho de que] el contrato de arrendamiento fue uno verbal, por término de cinco años, con opción de prórroga por cinco más, [más no] se elevara a escritura pública ... no obst[ra] para que el contrato fuera obligatorio para ambas partes.”); *Plaza Domenech v. Reyes López*, KLCB00000946, 2001 TCA 216 (2001) (“El contrato de arrendamiento de cosas ... no necesita para su validez de requisito alguno de forma”).

A diferencia de lo que sugiere el referido borrador con respecto al Artículo 1232 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3453, “este artículo no priva de validez y eficacia los actos [allí mencionados] que no consten en instrumento público.” *Rodríguez Rodríguez v. Oropeza Ramos*, KLAN080146, 2009 PR App. LEXIS 454, 11 (P.R. App. Ct. 2009). Esto es, “[e]l Art. 1232 ... no requiere que dichos contratos consisten en instrumento público y el Art. 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3451, provee para que éstos sean válidos cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado”. *Santiago Group, Inc., v. Distler*, KLAN0501254, 2006 PR App. LEXIS 2145 (P.R. App. Ct. 2006).

Consistente con esta realidad jurídica, el Contrato únicamente contempló que fuese opcional, y no mandatario, elevar el negocio jurídico a escritura pública. Véase Contrato, Sección 18 (“este contrato podrá ser elevado a

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

escritura pública”) (énfasis suplido). Por consiguiente, no existía mandato legal (contractual, estatutario o de otra índole) que hubiese requerido elevar dicho contrato a escritura. Es por ello que el hallazgo que a tales fines se formula no procede, por lo que objetamos el mismo.

En igual sentido, reiteramos que tampoco había obligación legal de inscribir el referido negocio jurídico en el Registro de la Propiedad como sugiere el borrador de informe.

Nótese que “[e]l sistema registral puertorriqueño se caracteriza, entre otros particulares, por la voluntariedad de la inscripción.” *Dávila Colón v. Dávila*, KLAN200700351, 2008 PR App. LEXIS 488 (P.R. App. Ct. 2008). Por ello, el que no inscribe “no incurre en incumplimiento de deber alguno ni en sanción.” Dennis Martínez Irizarry, *El Principio de Inscripción y el Principio de Legitimación en Puerto Rico*, 38 Rev. Jur. U.P.R., 196, 197 (1969).

La realidad, pues, es que “la inscripción no siempre existe, ya que, según la Ley Hipotecaria, es voluntaria”. *Rosalv v. Ríos*, 63 D.P.R. 836, 840 (1944). Véase además *A.C.T. v. Inesta Nazario*, 165 D.P.R. 891, 908 n.9 (2005) (notando la “naturaleza voluntaria de la inscripción en el Registro”); *Vázquez v. ARPE*, 128 DPR 513, 532 (1991) (“la inscripción de los inmuebles es voluntaria y no obligatoria”); *Saliba Marbot v. Clayton Bechler*, KLAN200901602, 2010 PR App. LEXIS 784 (P.R. App. Ct. 2010) (“la inscripción en el Registro no siempre existe, ya que es, por regla general, voluntaria”).

Por tanto, la Rama Judicial no ha infringido mandato legal alguno al no haber inscrito en el Registro de la Propiedad el contrato de arrendamiento de referencia. Lo que el “artículo 38 de la Ley Hipotecaria [30 L.P.R.A. § 2201,] dispone ... [es] que podrá inscribirse el arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de seis años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban.” Michel J. Godreau, *La opción de compra en Puerto Rico*, 53 Rev. Jur. UPR 563, 599 n. 91 (1984) (énfasis suplido). El arrendamiento es, simple y sencillamente, un contrato susceptible de inscripción en determinados supuestos y no uno que obligatoriamente exija la inscripción en toda circunstancia.¹⁶ Ello pues, “[n]o es constitutiva la

¹⁶ Véase *González Sepúlveda v. Folch Torres*, KLAN200300325, 2003 PR App. LEXIS 757, 6-7 (P.R. App. Ct. 2003) (“cuando el término de arrendamiento resulta ser de seis

Continuación ANEJO 3

inscripción ... del derecho de arrendamiento de inmuebles". Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Vol. III, pág. 533 (1989). Por el contrario, "la inscripción del arrendamiento [es] ... declarativa." Vázquez Bote, *Derecho Inmobiliario Registral (II)*, pág. 12 (1992). Es decir, no es necesaria para que el derecho surja a la vida. *Id.* a la pág. 3.

Siendo la inscripción meramente voluntaria, la Rama Judicial tenía plena autoridad para valerse del resto de los remedios alternos al Registro que están dispuestos en ley, e incluso, configurar aquellos mecanismos legales adicionales, independientes a la inscripción, que se ajustasen al negocio jurídico otorgado. Basado en lo anterior, la Rama Judicial estaba en pleno conocimiento de cómo proteger eficazmente el interés público frente a terceros, por lo que éste no estuvo, ni ha estado, susceptible de falta de protección.

En este sentido, un examen del Contrato permite advertir que se han instituido cláusulas contractuales variadas que, de forma independiente, protegen adecuadamente el Erario y el interés público al, por ejemplo, disponer para que (i) se mantengan diversas pólizas de seguro en interés de la Rama Judicial y en las que se le incluya como coasegurada;¹⁷ (ii) se obtenga el acuerdo escrito de cualquier acreedor hipotecario para respetar el arrendamiento en caso de ejecución o procedimiento para lograr el cumplimiento de lo convenido en la hipoteca;¹⁸ (iii) la Rama Judicial pueda objetar que la arrendadora efectúe una venta o cesión de sus derechos y;¹⁹ (iv) se limite la facultad de la arrendadora para efectuar un disolución, liquidación, fusión o cambio en su control o manejo.²⁰

años o más, el mismo es susceptible de inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme dispone el ... artículo 38 de la Ley Hipotecaria, 30 LPPRA 2201¹⁷) (énfasis suplido, citas internas omitidas); Mojica Sandoz, *Derecho Hipotecario de Puerto Rico*, pág. 48 (2004) (De entre los contratos que pueden ser inscritos ... [se encuentran] el arrendamiento"). (énfasis suplido).

¹⁷ Véase Contrato, Sección 14.7.

¹⁸ *Id.*, Sección 15.1.

¹⁹ *Id.*, Sección 16.

²⁰ *Id.*, Sección 26.

Continuación ANEJO 3

Contrario a lo que se menciona en el borrador de informe, la inscripción no es la única forma de proteger el interés público frente a terceros. Según ha notado la doctrina, “no puede decirse que un arrendamiento no inscrito no ha de surtir efectos frente a tercero en ningún caso, y que, por el contrario, todo arrendamiento inscrito ha de surtir efectos en todo caso frente a tercero.” Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XX, Vol. 1-A, 428 (3ra ed. 1997).

En este sentido, en *Central Eureka, Inc. v. Fajardo*, 45 D.P.R. 645 (1933), por ejemplo, el Tribunal Supremo observó: “No vemos la importancia que pueda tener, para los efectos de reclamar la posesión perdida, el hecho de que el contrato sea inscribible o no. Los derechos que asisten al arrendatario para dirigirse contra el perturbador, cuando se trata de una perturbación de mero hecho, nada tienen que ver con el carácter inscribible o no inscribible del contrato.” 45 D.P.R. a la pág. 651. Asimismo, en *Pueblo v. Sociedad McCormick*, 78 D.P.R. 939 (1956), se indicó: “La naturaleza y cuantía de la compensación a un arrendatario en una acción de expropiación no depende de si su contrato está inscrito o no; recibe la misma compensación en ambos casos.” 78 D.P.R. a la pág. 951.

La falta de inscripción de un contrato de arrendamiento, pues, no implica que éste nunca podrá hacerse valer frente a un tercero. Véase *Sosa v. Río Grande Agrícola Co., Ltd.*, 17 D.P.R. 1149, 1153 (1911) (“el comprador de una finca arrendada ... puede ser perjudicado por un contrato real del cual tenga conocimiento personal”); *Díaz v. Delgado*, 38 D.P.R. 629, 639 (1928) (“[existencia] [de] una estipulación en el contrato de arrendamiento de respetarlo en caso de venta, conocida por la compradora”). Sobre este particular, debe tenerse presente (i) la viabilidad de instar una acción por interferencia con un derecho contractual, véase *General Office Products v. A.M. Capen's Sons*, 115 D.P.R. 553 (1984); *Dennis v. City Fed. Savs. & Loan Ass'n*, 121 D.P.R. 197 (1988) y; (ii) la imposibilidad de que un adquirente ostente buena fe si conocía de la existencia de una obligación personal no inscrita pero “encaminada a obtener en última instancia ... [una] modificación jurídica de carácter real”, *Jordán v. Padró*, 103 D.P.R. 813, 821 (1975). Ello, naturalmente, sin perjuicio de una acción directa contra el arrendador que incumpla con sus obligaciones contractuales.

Reiteramos, el Contrato no tenía que ser elevado a escritura pública o ser inscrito en el Registro de la Propiedad. El interés de la Rama Judicial ha quedado y está debidamente protegido como lo demuestra el que, no empece

Continuación ANEJO 3

los años transcurridos, no se haya podido señalar en el borrador de informe efecto adverso concreto alguno en cuanto a éste (o algún otro) extremo. Fundamentado en lo anterior, objetamos el hallazgo formulado.

4. El canon de arrendamiento pactado se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial.

Conforme exponemos en la discusión del hallazgo 2, el canon de arrendamiento pactado para el proyecto de referencia se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial.

5. No existía obligación legal de pactar un derecho de tanteo en tanto (i) ello supone una disposición previa para enajenar que no estaba presente y, en todo caso, (ii) la Constitución le garantiza al Juez Presidente el espacio para proceder con el negocio jurídico que estime mejor atiende las realidades presupuestarias, legales, institucionales y prácticas de la Rama Judicial para brindar mejores servicios a la ciudadanía como es facilitar el acceso de ésta a la justicia.

El borrador de informe imputa como error que el Contrato no reconociera un derecho de tanteo a favor de la Rama Judicial sin advertir que ello supone una disposición previa del propietario para enajenar que no estaba presente en este caso.

La Rama Judicial sí auscultó la viabilidad de pactar la eventual adquisición del inmueble de referencia. Su propietario, sin embargo, no estaba en disposición de venderlo. Sabido es que, “[s]alvo cuando, por excepción, se den las circunstancias requeridas para la expropiación forzosa, el Estado no puede obligar a un ciudadano a vender sus bienes.” *Ortiz Enriquez v. Ramos Pínot*, KLANZ00901418, 2010 PR App. LEXIS 455 (P.R. App. Ct. 2010).

No había, pues, cabida para reconocer un derecho de tanteo toda vez que éste sólo opera con respecto a una cosa “en caso de que su dueño quiera enajenarla”. *González Román v. Sucesión Cruz Cruz*, 163 D.P.R. 449, 455 (2004) (énfasis suplido). Y aún asumiendo disposición de enajenar, tampoco existía obligación legal de que procediese la figura del tanteo, por no ser

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

operante el Artículo 1529 del Código Civil²¹ que cita el borrador de informe – que realmente regula la muy diferente figura del censo enfiteútico²² – sino el tanteo convencional de naturaleza voluntaria.²³

Ahora bien, la falta de disposición para enajenar no impedía que el entonces Juez Presidente, en el ejercicio de sus facultades de administración judicial, auscultara otros negocios jurídicos, como el arrendamiento, para atender las necesidades de la Rama Judicial y cumplir, de esta forma, con su responsabilidad legal. Se trata de un espacio que la propia Constitución le garantiza al Juez Presidente para proceder con el negocio jurídico que estime mejor atienda las realidades presupuestarias, legales, institucionales y prácticas de la Rama Judicial, así como la misión y objetivos de ésta, como es facilitar el acceso de la ciudadanía a los tribunales y a los servicios que esta Rama ofrece a los mismos. Véase Anejo III, Obra de Justicia: Plan Estratégico de la Rama Judicial de Puerto Rico 2007-2011. Véase además Informe de la Comisión Futurista de los Tribunales (Abril, 2000).

Objetamos, por ello, el hallazgo a tales fines formulado.

²¹ 31 L.P.R.A. § 4220 (“Para los efectos de la sec. 4219 de este título, el que trate de enajenar el dominio de una finca enfiteútica deberá avisarlo al otro condueño, declarándole el precio definitivo que se le ofrezca, o en que pretenda enajenar su dominio. Dentro de los veinte (20) días siguientes al del aviso podrá el condueño hacer uso del derecho de tanteo, pagando el precio indicado. Si no lo verifica, perderá este derecho y podrá llevarse a efecto la enajenación.”).

²² Sobre el censo enfiteútico véase Artículos 1497 y 1520-1547 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 4172, 4211-4251.

²³ El tanteo puede ser voluntario o legal. El tanteo de origen voluntario o convencional ocurre como una manifestación de la autonomía de la voluntad que le permite a las partes establecer los pactos que tengan por conveniente siempre que no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público; en este caso, la imposición voluntaria de un gravamen sobre una cosa, en virtud del cual, al pretender enajenarla su dueño, tendrá preferencia para la adquisición la persona a la que se le concedió el derecho que constituye el gravamen. Por su parte, el tanteo de origen legal supone una regulación determinada por el legislador en ciertos supuestos de enajenación; como por ejemplo, en la situación de propiedad dividida que sucede con la enfiteusis y para la cual el citado Artículo 1529 del Código Civil procura facilitar la reunión de los dominios en una sola mano. Véase Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Tomo II, págs. 462-465; Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Vol. III, págs. 356-365.

Continuación ANEJO 3

6. El mecanismo dispuesto en el Contrato para delimitar el costo relacionado a contribuciones sobre la propiedad sirve un importante propósito de sana administración pública.

Como se conoce, “[e]l precio ... en el arrendamiento [de una cosa] representa el valor del uso de la misma.” Albaladejo, *Derecho Civil: Derecho de Obligaciones*, Vol. II, pág. 164 (1997). Cuando un arrendador calcula el precio que entiende debe recibir a cambio de ceder dicho uso, éste toma en cuenta distintos factores; como podrían ser las cargas y tributos que puedan recaer sobre una propiedad. Conforme refleja la jurisprudencia, no es raro que “un contrato de arrendamiento contemple[el] el pago de las contribuciones sobre la propiedad [incluso] como cánones de arrendamiento adicionales.” *Rod-Van Development v. Comisión Industrial CFSE*, KLR.A200600518, 2006 PR App. LEXIS 2045, 11-12 (P.R. App. Cl. 2006) (citas internas omitidas).

Consciente de esta realidad – que refleja lo que podría ser el interés natural de un arrendador por tomar en cuenta los costos inherentes al ejercicio del dominio para así fijar una renta que le genere una ganancia razonable – la Rama Judicial dispuso, como medida de sana administración, un procedimiento particular con relación al pago de contribuciones sobre la propiedad.

Nótese que, por referirse el desarrollo aquí comentado a un proyecto de futura construcción, naturalmente no se había podido producir la tasación necesaria para imponer la contribución que fuera procedente sobre la propiedad.²⁴ Para evitar que dicha cuantía se sobrestimara (y que se pretendiera fijar un canon que anticipara una contribución que en la realidad pudiera resultar más baja) se estableció un procedimiento para (i) únicamente proceder con el pago por tal concepto cuando el arrendador, en efecto, incurriese en dicho gasto y; (ii) fijar de antemano criterios que hicieran del pago uno de suma cierta.

A tales efectos, la Sección 10.1 del Contrato dispuso que “de imponerse el pago de contribuciones sobre la propiedad del área arrendada, la arrendadora asumirá el pago de las mismas. Una vez pagadas las contribuciones sobre la

²⁴ Véase Artículo 3.26 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. § 5076 (“A medida que la tasación o revisión de tasación de propiedad, según se dispone en esta sección, vaya haciéndose, el Centro de Recaudación [de Ingresos Municipales] impondrá la contribución correspondiente, conforme a ellas.”).

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

propiedad ... [se] someterá evidencia de dicho pago. La arrendataria le reembolsará el 75% de lo pagado.” De conformidad con la Sección 9.1, los fondos para proceder con este reembolso serían debidamente presupuestados y considerados en el presupuesto operacional de la Rama Judicial.

Este mecanismo tiene varios beneficios pues trae a la superficie un costo que podría quedar subsumido (y quizás sobrestimado) en la renta para, en su lugar, regularlo conforme a unos parámetros preestablecidos que impiden que se pague más de lo invertido por el arrendador por dicho concepto.

Contrario a lo que menciona el borrador de informe, el citado mecanismo no resulta en el pago de una suma incierta. En el contexto de arrendamientos se ha dicho que “[p]ara que éste contrato cumpla con el requisito de precio cierto, no es indispensable fijar de antemano su importe, pues el precio cierto existe no sólo cuando está pactado expresamente, sino también cuando dicho precio es conocido por la costumbre y uso frecuente del lugar en que tales servicios se prestaron. Es decir: el precio cierto es sinónimo de precio predeterminado, precio determinado y precio determinable.” *Barahan v. Ray Conway Enterprises*, KLAN0401147, 2006 PR App. LEXIS 1879 (P.R. App. Ct. 2006) citando *Morales v. Álvarez*, 63 D.P.R. 208, 211 (1944).

A la luz de esto, no había impedimento legal alguno para fijar el referido pago con sujeción a parámetros que hagan de éste uno determinable y, por ende, de suma cierta; a saber, parámetros contractuales (que establecen un procedimiento y un porcentaje específico de reembolso) y parámetros estatutarios²⁵ (que regulan el importe contributivo aplicable). Nunca, pues, habrá de reembolsarse más del 75% de lo que *de jure* proceda y de lo que *de facto* se pague.

Objetamos, por tanto, el hallazgo que sobre este particular se formula.

²⁵ Véase Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. § 5001.

Continuación ANEJO 3

7. No existía obligación legal de pactar un derecho de opción a compra en tanto, al igual que ocurre con la figura del tanteo. (i) ello supone una disposición previa para enajenar que no estaba presente y, en todo caso, (ii) la Constitución le garantiza al Juez Presidente la autoridad para proceder con el negocio jurídico que estime mejor atienda las realidades presupuestarias, legales, institucionales y prácticas de la Rama Judicial.

El borrador de informe aduce que se debió haber reconocido en el Contrato un derecho de opción a compra a favor de la Rama Judicial, sin advertir que – al igual que ocurre con el tanteo – ello supone una disposición previa del propietario para enajenar que no estaba presente en este caso.

El contrato de opción “[e]n realidad [es] ... un contrato preparatorio o precontrato encaminado al eventual otorgamiento de un contrato de compra y venta.” *Irizarry López v. García Cámara*, 155 D.P.R. 713, 722 (2001). En la situación comentada, sin embargo, no existía disposición del propietario para enajenar. No había, pues, cabida legal para un contrato cuya obligación “consiste en mantener vigente la oferta de venta y retirar del mercado, durante el término de la opción, el bien en cuestión.” *Michel J. Godreau, La opción de compra en Puerto Rico*, 53 Rev. Jur. UPR 563, 576 (1984). Según advertimos, “[s]alvo cuando, por excepción, se den las circunstancias requeridas para la expropiación forzosa, el Estado no puede obligar a un ciudadano a vender sus bienes.” *Ortiz Enríquez v. Ramos Pinot*, KLAN200901418, 2010 PR App. LEXIS 455 (P.R. App. Ct. 2010).

Contrario a lo que aparenta suponer el borrador de informe, el entonces Juez Presidente tenía plena autoridad legal para considerar negocios jurídicos ajenos al contrato de opción de compra. Véase 4 *Diario de Sesiones de la Convención Constituyente de Puerto Rico*, pág. 2613 (notando entre los poderes de administración judicial del Juez Presidente el de “[a]lguilar locales, comprar y proveer equipo y servicios.”). Éste así lo hizo y, por delegación, dispuso para el arrendamiento de referencia.

Aunque el borrador de informe remite al caso *De Jesús González v. Autoridad de Carreteras*, 148 D.P.R. 255 (1999), éste no va dirigido a impedir la otorgación de contratos de arrendamiento en el gobierno. A lo que dicho caso se refiere es a que, en *cualquier* contrato gubernamental, se “[evite] el dispendio, la extravagancia, el favoritismo y la prevaricación”. *De*

Continuación ANEJO 3

Jesus González, 148 D.P.R. a la pág. 268. Nada de ello ocurre en la situación aquí comentada ni es objeto de consideración.

De otra parte, y más allá de la falta de disposición del dueño para enajenar, la realidad es que la determinación de si procedía otorgar un contrato de arrendamiento – y no otro negocio jurídico como la opción de compra – es una que ha quedado constitucionalmente encomendada a la autoridad administrativa del Juez Presidente. Se trata de una facultad que se ha fijado en la dirección y autoridad administrativa de la Rama Judicial; la cual está especialmente situada para analizar los múltiples factores que entrañan una determinación como ésta y considerar la viabilidad económica de los diversos cursos de acción.

En este sentido, conviene destacar que aunque el borrador de informe apoya su preferencia por el negocio de opción a compra, en la citada comunicación que el 21 de julio de 2004 suscribió un empleado no directivo de la OAT, se pone de manifiesto que, en última instancia, cualquier compraventa hubiese dependido de “la posibilidad de que se pueda adquirir una fuente de financiamiento con el Banco Gubernamental de Fomento para la compra de los edificios”. Memorando de 21 de julio de 2004 a la pág. 4.

En fin, no es correcto señalar como error la ausencia de un pacto de opción a compra ya que ello supone una disposición previa para enajenar que no estaba presente y, en todo caso, no reconoce el espacio constitucional que ha de tener el Juez Presidente para proceder con el negocio jurídico que atienda las realidades presupuestarias, legales, institucionales y prácticas de la Rama Judicial.

Continuación ANEJO 3

Hallazgo 2: “Cánones estipulados en el contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA que exceden cantidades razonables que se pagan en el mercado.”

Objetamos este hallazgo por las siguientes razones.

1. El canon de arrendamiento pactado se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial.

El borrador de informe indica que un perito contratado por la Oficina del Contralor concluyó que el canon de arrendamiento del proyecto aquí comentado se encuentra “muy por encima de lo que se paga en el mercado por espacios de alquiler en edificios similares.”²⁶

Según surge del referido borrador, los edificios que el perito utilizó como comparables para efectos de emitir su opinión fueron cinco (5) estructuras que: (i) no son edificios judiciales; (ii) carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, por diferir con el presente proyecto en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos y; (iii) en todo caso, no han sido objeto de un análisis apropiado por (a) descansar en una apreciación subjetiva infundada en torno a la supuesta calidad inferior de las terminaciones del proyecto aquí comentado, (b) haber excluido el mantenimiento que en éstas se paga y, (c) subestimar el costo de su estacionamiento, al excluir la fuente adicional de ingreso que éstas puedan recibir por operar el estacionamiento con ánimo de lucro.

Lo anterior se desprende del análisis de un consultor externo²⁷ que hemos contratado para evaluar el mencionado informe pericial y del cual se puede apreciar que el canon de arrendamiento aquí pactado se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial. Veamos.

²⁶ Véase Borrador de Informe a la pág. 14.

²⁷ Véase Anejo IV.

Continuación ANEJO 3

- i. *Al realizar un examen del canon de arrendamiento fijado para dependencias judiciales, no resulta correcto utilizar como comparables las rentas dispuestas para estructuras que no están destinadas para uso judicial. De haberse comparado el proyecto aquí comentado con otras estructuras judiciales se hubiese podido apreciar que el canon pactado resulta apropiado.*

Como cuestión de umbral, y en términos metodológicos, no resulta correcto que el perito utilice como comparables edificios que no están destinados para uso judicial. Las estructuras que albergan dependencias judiciales tienen características especiales y particulares que resultan muy distintas a aquellas fijadas para edificios comerciales de oficinas. Nuestro ordenamiento jurídico ha establecido una serie de responsabilidades legales específicas para la Rama Judicial. Por dicha razón, cualquier edificio que albergue dependencias judiciales tiene que ajustarse a las exigencias legales que nos son impuestas.

En este sentido, destacamos que el edificio que albergue al TA debe, entre otras cosas, permitir para la operación de una Secretaría (que atienda al ciudadano o abogado que presenta sus documentos judiciales y que reciba, procese y archive tales documentos de conformidad con los parámetros de confidencialidad y seguridad establecidos). Asimismo, la estructura debe viabilizar el funcionamiento adecuado de paneles de jueces y garantizar la celebración de sesiones y vistas judiciales. Ninguno de los edificios comerciales que el perito de referencia estima como comparables están configurados para atender estas, u otras, funciones típicas de un tribunal; como sería garantizar la seguridad de los ciudadanos, sus empleados o los Jueces. Lo mismo ocurre, por ejemplo, con el edificio que alberga la OAT, sede de la Oficina del Alguacil General de la Rama y de otras operaciones judiciales administrativas, que no encuentra paralelo en los edificios comerciales de oficina utilizados por el perito.

Son estas características – inherentes al funcionamiento de una estructura destinada para uso judicial – las que han llevado a la Rama Judicial federal a igualmente concluir que no resulta procedente utilizar la renta pagada en edificios comerciales como base para fijar aquella que deba ser pagada en edificios judiciales. De esta forma, se ha expresado que “is not appropriate to use rental rates in commercial office buildings as the basis for setting rates in courthouses, which have unique structural, layout and use characteristics”.

Continuación ANEJO 3

Administrative Office of the U.S. Courts, *Judiciary and GSA Sign Agreement on Rent*, The Third Branch a la pág. 8 (March, 2008).

En este sentido, el *Judicial Conference of the United States*, quien fija la política pública de la Rama Judicial federal, ha observado que: “[t]he cost of constructing judicial facilities is typically higher than the cost of constructing standard federal office buildings, due to the courts’ special requirements, such as security and specialized spaces, such as courtrooms.” *U.S. Courts Design Guide*, 2-4 (2007).

El análisis pericial que recoge el borrador de informe parte, pues, de una premisa incorrecta. La evaluación pericial equivocadamente se basa en estudios de rentas comparables de cánones de arrendamiento de espacio de oficina y comercial por pie cuadrado. Sin embargo, como dijimos, la provisión de instalaciones físicas para la Rama Judicial no se trata del simple arrendamiento de espacios de oficina. Las instalaciones físicas que se necesitan son específicas y especializadas; no espacios de oficina tradicional. El diseño es, por tanto, especial e incluye salones de vistas, pasillos dobles y niveles de seguridad para distintas poblaciones, entre otros.

La realidad es que, en todo caso, un estudio de rentas comparables para el presente proyecto tendría que mirar las rentas en otras dependencias judiciales. En este sentido, observamos que aunque el borrador de informe no lo menciona, el informe pericial sí reconoce que el canon de arrendamiento de los Centros Judiciales de Fajardo y Humacao se encuentra fijado en \$27.50 y 26.00 por pie cuadrado, respectivamente.²⁸ Tomando en cuenta la localización del presente proyecto, dicha renta resulta consistente con la que se ha establecido para la OAT (\$29.40 por pie cuadrado) y el TA (\$30.30 por pie cuadrado), excluyive del estacionamiento que se ha fijado en \$20.00 y \$20.90 el pie cuadrado, respectivamente. Inexplicablemente, el perito omite incluir la renta de los Centros Judiciales en su compilación de edificios comparables, incurriendo en los errores antes mencionados.

En fin, el desarrollo aquí comentado no es un simple arrendamiento de espacios comerciales en un edificio existente. Se trata de un edificio hecho a la medida y diseñado especialmente (“*built to suit*”) para la Rama Judicial conforme a sus necesidades de prestación de servicio y su misión. El canon

²⁸ Véase Informe Pericial a la pág. 14.

Continuación ANEJO 3

de arrendamiento, pues, toma en cuenta los costos necesarios para destinar la estructura a un uso judicial.

En vista que el borrador de informe utiliza como comparables rentas dispuestas para estructuras que no están destinadas para uso judicial, y dado que el canon de arrendamiento pactado se ajusta al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial, objetamos el presente hallazgo.

- ii. *Resulta igualmente impropediente que el perito contratado por la Oficina del Contralor base su opinión sobre la razonabilidad del canon aquí pactado en la renta que pagan edificios comerciales que carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, por diferir con el presente proyecto en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos.*

Ahora bien, aún si para fines de la discusión asumieramos que resulta procedente comparar la renta aquí pactada con aquella prevaleciente en espacios de oficinas, objetamos igualmente este hallazgo toda vez que los edificios que el borrador de informe utiliza como comparables realmente no lo son. Ello al carecer de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, por diferir con el presente proyecto en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos. Nos explicamos.

Fíjese que la mayoría de los edificios utilizados como comparables por el perito ni siquiera están localizados en Ható Rey, donde ubica el presente desarrollo. Ello implica que el promedio de renta que utiliza el perito depende, en un 60% (3 de 5 edificios), de estructuras que en términos de localización no guardan estrecha relevancia con el desarrollo aquí comentado. De las dos (2) estructuras restantes utilizadas por el perito, una [REDACTED] un edificio de muchos años de construcción) se encuentra relativamente distante del presente proyecto y la segunda [REDACTED] no posee un acceso comparable, con la localización privilegiada y estratégica de los edificios que nos ocupan.

Además, ninguno de esos cinco (5) edificios tiene el total de área rentable que requiere el Contrato para ambas propiedades (OAT y TA, con un total neto utilizable de 242,108 pies cuadrados y 708 estacionamientos). Es decir, el análisis pericial equivocadamente utiliza como comparables estructuras

Continuación ANEJO 3

que (aún asumiendo se encuentren disponibles para ser alquiladas por completo, y no sólo algunas de sus oficinas) ni siquiera tienen cabida para la totalidad del proyecto. En este sentido, destacamos que uno de los edificios [REDACTED] a penas alcanza 8,368 pies cuadrados y es una estructura de de muchos años de construcción.

Asimismo, tampoco surge que las estructuras utilizadas por el perito hayan sido ajustadas a las necesidades particulares de los arrendatarios. Estructuras hechas a la medida (“*built to suit*”), o con la inclusión de mejoras especializadas para uso del arrendatario (“*tenant improvements*”), tienen un costo mayor al de edificios que sólo contemplan una renta básica. Por ello, aunque para fines de la discusión asumamos que resulta procedente comparar la renta aquí pactada con aquella prevaeciente en espacios de oficinas, no resulta correcto utilizar como comparables las cinco (5) estructuras que el borrador de Informe identifica ya que no se desprende que sean “*built to suit*” o que incluyan “*tenant improvements*”.

Los errores cometidos por el referido perito pueden ser apreciados en el reporte de nuestro consultor externo y, muy en particular, en el informe de tasación al que éste hace referencia y que fuera preparado en el año 2008 por la reconocida firma de tasadores [REDACTED] con relación al proyecto aquí comentado. Véase Anejo V.

En este sentido, llamamos la atención a que el informe de [REDACTED] deja claramente establecido que la localización del presente proyecto resulta sumamente ventajosa y privilegiada. Véase [REDACTED] *Appraisal Reports*, a la pág. 19 (OAT & TA) (“The appraised site is located within a well developed, institutional and commercial sector at the periphery of the San Juan CBD [central business district]. Its access is among the finest of the metro area. The parcel is functionally adequate for its present use. In conclusion, this is a functional commercial parcel with good access and neighborhood amenities.”). A la luz de la tasación de [REDACTED] francamente no entendemos cómo el perito ha estimado como comparables con esta localización privilegiada edificios en la avenida Los Romeros, en Montehiedra, o en la calle San Roberto, en Río Piedras.

Ahora bien, es preciso notar que aún utilizando propiedades muchos más cercanas a la localización de la OAT y el TA (como sería, por ejemplo, [REDACTED] en la calle Federico Costa, o [REDACTED] en la

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

avenida Roosevelt), es nuestro entendido que actualmente éstas se arriendan por un precio superior al fijado para el proyecto aquí comentado.

De otra parte, del informe de [REDACTED] también se desprende que si el perito hubiese enfocado su análisis en arrendamientos de cabidas amplias y con mejoras apropiadas (y no en las propiedades dispares utilizadas), habría advertido que "[t]here is very limited information of leases for larges areas with good tenant improvements". [REDACTED] [REDACTED] *Appraisal Reports*, a la pág. 44 (OAT) & pág. 43 (TA).

Sólo dos (2) fueron identificadas en el informe de [REDACTED] [REDACTED] a saber, (i) las Salas de Relaciones de Familia y Menores de Bayamón (que tiene un canon consistente, según surge de una contestación separada que hemos sometido sobre otro borrador de informe) y; (ii) el arrendamiento del "United States Immigration and Naturalization Service" (INS), cuya renta ajustada fue fijada por [REDACTED] [REDACTED] en \$42.70 el pie cuadrado. Véase *Appraisal Reports*, a la pág. 44-45 ("The INS lease of 67,362 square feet at San Patricio also includes good tenant improvements[.] has and expense cap and a higher parking ratio. The adjusted rent renders \$42.70 per square foot."). Según se desprende del referido informe, la renta del INS, sin el ajuste, sería de \$38.33 el pie cuadrado. *Id.* a la pág. 45(OAT) & pág. 46 (TA). Como se recordará, exclusivo del estacionamiento, la renta pactada para la OAT es de \$29.40 por pie cuadrado pactados y de \$30.30 por pie cuadrado para el TA.

Resulta, pues, erróneo que el perito haya utilizado como comparables estructuras que no sean "built to suit", u objeto de "tenant improvements", en tanto su canon no refleja el costo adicional de las especificaciones requeridas para que la estructura se ajuste al uso que pretende el arrendatario Véase [REDACTED] *Appraisal Reports*, a la pág. 58 (OAT) & pág. 57 (TA) ("The wide difference between both values is due to the tenant improvements which are generally not accounted for in the open market office rents.").

En vista de lo anterior, y toda vez que el borrador de informe utiliza como comparables rentas pagadas en edificios que carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, por diferir con el presente proyecto en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos, objetamos el presente hallazgo por este fundamento adicional.

Continuación ANEJO 3

- iii. *El análisis pericial sobre la renta prevaleciente en los edificios comerciales que identifica el borrador de informe resulta además incorrecto por: (a) haberse descansado en una apreciación subjetiva infundada del perito en torno a la supuesta calidad inferior de las terminaciones del proyecto aquí comentado; (b) no considerar el mantenimiento pagado en los referidos edificios y; (c) no tomar en cuenta la fuente adicional de ingreso que éstos puedan recibir por concepto de cobro de estacionamiento.*

Como hemos visto, el señalamiento sobre la razonabilidad del canon de renta aquí pactado no resulta procedente por estar indebidamente basado en la renta pagada en cinco (5) estructuras que no resultan verdaderamente comparables con el desarrollo aquí comentado.

Ahora bien, aún si para fines de la discusión además asumieramos que tales estructuras pueden ser utilizadas para fines comparativos, procedería igualmente objetar el hallazgo. Ello pues, dichas estructuras han sido utilizadas por el perito: (i) descansando en una apreciación subjetiva infundada en torno a la supuesta calidad inferior de las terminaciones del proyecto aquí comentado; (ii) sin considerar el mantenimiento pagado en los referidos edificios y; (iii) sin tomar en cuenta la fuente adicional de ingreso que éstos puedan recibir por concepto de cobro de estacionamiento. Veamos.

Al realizar su análisis sobre la razonabilidad del canon aquí pactado, observamos que el perito concluyó que la renta de la OAT y el TA debe ser comparada con la renta más baja de las cinco (5) estructuras que identifica; a saber los \$19.00 por pie cuadrado fijados para la estructura del edificio [REDACTED] (un edificio de, como dijimos, lleva construido muchos años) y del edificio que ubica en la avenida Los Romeros, en Montehiedra. Ello tras expresar que “[s]i consideramos la calidad de la construcción y las terminaciones interiores de los edificios de OAT y TCA la renta debería estar en el límite inferior o sea \$19.00 por pie cuadrado.”²⁹

Hemos revisado cuidadosamente el informe del perito y no encontramos apoyo objetivo alguno para esta expresión. Objetamos, por infundada, esta apreciación subjetiva del perito, que además resulta incorrecta. Destacamos

²⁹ Véase Informe Pericial a la pág. 14.

Continuación ANEJO 3

que el informe de [REDACTED] no la comparte. Véase [REDACTED] *Appraisal Reports*, a las págs. 23, 43 (“The building has fine finish details.”) (“The appraised property is a modern office building”). Tampoco la compartimos nosotros.

A raíz de lo anterior, aún asumiendo que las cinco (5) estructuras puedan ser utilizadas como comparables, resulta incorrecto que la renta de la OAT y el TA se fije en el límite inferior de la renta calculada para dichas estructuras por ello depender de una apreciación subjetiva infundada que a todas luces resulta errónea.

De otra parte, notamos que al calcular el canon prevalecte en las mencionadas cinco (5) estructuras, el perito únicamente ha incluido la renta básica e, inexplicablemente, excluido los gastos de mantenimiento (denominados CAM) que deben pagar los inquilinos. La comparación que el perito pretende es, pues, defectuosa en tanto toma el canon de la OAT y el TA (que también incluye el mantenimiento)³⁰ y lo compara únicamente con la renta básica de las referidas estructuras, omitiendo el correspondiente costo de mantenimiento.

La realidad es que si, como es debido, tomamos en consideración ambas partidas (renta básica y CAM), para hacer una comparación apropiada, encontramos que la estructura ubicada en la calle San Roberto, en Río Piedras, tiene una renta total de \$31.00 el pie cuadrado (\$21.00 renta básica y \$10.00 CAM), superior al canon pactado para la OAT y el TA.³¹ Por su parte, la renta total del edificio [REDACTED] (en [REDACTED] Guaynabo) sería de \$29.97 el pie cuadrado (\$22.00 renta básica y \$7.97 CAM), superior al canon de la OAT y comparable al canon del TA.

Lo anterior demuestra que, aún utilizando las estructuras identificadas por el perito, y acogidas por el borrador de informe, no procede el hallazgo en tanto éste ha omitido una partida (mantenimiento) que, de ser considerada, revela que el canon aquí pactado se ajusta al mercado y no exceden cantidades razonables a pagar.

³⁰ Véase, por ejemplo, Secciones 11.4 y 12.4 del Contrato.

³¹ A saber: (i) OAT: \$29.40 por pie cuadrado de área rentable de oficina y \$20.00 el pie cuadrado del espacio de estacionamiento; y (ii) TA: \$30.30 por pie cuadrado de área rentable de oficina y \$20.90 el pie cuadrado del espacio de estacionamiento.

Continuación ANEJO 3

Por último, observamos que el hallazgo en torno al canon de arrendamiento aquí pactado no ha tomado en cuenta un aspecto de singular importancia concerniente a la renta del estacionamiento.

Como se recordará, el proyecto aquí comentado comisionó la construcción de estructuras para uso exclusivo de la Rama Judicial. En este sentido, la renta por unidad de estacionamiento que el perito identifica como típica para edificios de oficina no se ajusta necesariamente al interés perseguido de tener control exclusivo de todo el espacio construido. Esto es, aquí no se ha pretendido alquilar únicamente el espacio individual donde se estacione cada vehículo sino las rampas y demás estructuras comunes que dan acceso a dicho espacio. De esta forma, la Rama Judicial mantiene uso exclusivo de la totalidad del área de estacionamiento (y no meramente de las unidades individuales para estacionarse), pudiendo excluir a terceros (o regular su comportamiento) en toda el área y asegurar, además, un estacionamiento a cada empleado bajo techo.

Tomando en cuenta esto, y dado que la totalidad del edificio sería para uso de la Rama Judicial, el canon del área de estacionamiento también se fijó por pie cuadrado y no por unidad. Claro está, el canon del área de estacionamiento (aunque inferior al canon para espacio de oficina) necesariamente respondería al costo de construcción, particularmente por ser parte de la misma estructura.

El análisis pericial pasa por alto todo esto y simplemente imputa como error no seguir la práctica de renta por unidad de edificios comerciales. Así, se limita a comparar el costo típico por unidad de estacionamiento para fines comerciales con el muy distinto costo por pie cuadrado del área de estacionamiento para la OAT y el TA, pero sin incluir la fuente adicional de ingreso que edificios comerciales reciben por concepto de cobro de estacionamiento. Nos explicamos.

Conforme surge del informe del consultor externo que hemos contratado, de ordinario el costo del estacionamiento en edificios comerciales contiene dos (2) componentes: (i) el primero, que comprende entre el 45% y el 50% de los espacios y que es pagado por los inquilinos conforme una tarifa mensual fija y; (ii) el segundo, que comprende el restante 50% o 55% de los espacios y que es cobrado por hora (típicamente a visitantes) a un costo tres (3) veces mayor que la tarifa mensual fija.

Continuación ANEJO 3

En atención a su misión de servicio, el anterior esquema no es seguido en la Rama Judicial. De esta forma, todos los costos del estacionamiento, bien para empleados o ciudadanos, son absorbidos por la Rama Judicial.

Al evaluar este asunto del estacionamiento, el perito incurre en un error similar al que cometió con la antes discutida partida de mantenimiento. Ello pues, toma la cuantía que por concepto de estacionamiento paga la Rama Judicial (quien absorbe todos los costos) y la compara únicamente con el costo del primer componente (tarifa mensual fija) en edificios comerciales, omitiendo el costo por el segundo componente (tarifa por hora) que típicamente se pasa a los visitantes.

El análisis, pues, resulta equivocado y realmente subestima el costo de estacionamiento para las referidas estructuras comerciales. Además, no advierte que es totalmente legítimo y apropiado que, consistente con su misión, la Rama Judicial determine absorber todos los costos de estacionamiento y no pasarlos al público que sirve. Por ello, objetamos el señalamiento relacionado al canon de estacionamiento en tanto el análisis realizado incurre en un error de metodología (al no tomar en cuenta la fuente adicional de ingreso que edificios comerciales reciben por concepto de cobro de estacionamiento) y pasa por alto la importante misión de servicio que tiene la Rama Judicial.

A la luz de la anterior discusión, y de conformidad con los tres (3) argumentos independientes que elaboramos, no procede el hallazgo sobre los cánones estipulados en el contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del TA, los cuales se ajustan al mercado y a las necesidades de prestación de servicio, conforme la misión de la Rama Judicial. Objetamos así que se hayan considerado como comparables las cinco (5) estructuras identificadas en el borrador de informe en tanto éstas: (i) no son edificios judiciales; (ii) carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, por diferir con el presente proyecto en aspectos tan básicos como localización, área rentable o atributos y; (iii) en todo caso, han sido utilizadas descansando en una apreciación subjetiva infundada en torno a la supuesta calidad inferior de las terminaciones del proyecto aquí comentado y sin tan siquiera considerar el mantenimiento pagado en dichos cinco (5) edificios o la fuente adicional de ingreso que éstos puedan recibir por concepto de cobro de estacionamiento.

Continuación ANEJO 3

Hallazgo 3: "Penalidades no impuestas a la Corporación por la entrega tardía del edificio para uso de la OAT."

Objetamos este hallazgo en virtud de lo siguiente.

1. El término pactado para la entrega del edificio podía ser extendido de conformidad con una orden de cambio que se ajustase a los rigores del Contrato.

Según expresado, el proyecto comentado dispuso para el arrendamiento de dos (2) edificios por construir para albergar la OAT y el TA. Toda vez que el inmueble a ser arrendado aún no existía, por virtud del Contrato se pactaron varias cláusulas y condiciones relacionadas con su construcción y eventual arrendamiento. Veamos.

Conforme con la Sección 1 del Contrato, la Corporación se comprometió a edificar el inmueble objeto del arrendamiento de cosa futura (mediante contratación privada con el contratista correspondiente) de conformidad con ciertas especificaciones. De la Rama Judicial requerir cambios a los planos y especificaciones del proyecto, éstos se someterían como una orden de cambio ("*Change Order*") siguiendo el procedimiento especial dispuesto en la Sección 2.2 del Contrato.

El término pactado para la entrega del edificio era de 30 meses, sujeto a la extensión del término de conformidad con el procedimiento de órdenes de cambio establecido. Véase Sección 2.1 del Contrato. Las partes pactaron una penalidad de \$1,000 diarios por no entregar la obra en tiempo. Véase Sección 3 del Contrato.

El 14 de enero de 2003, la Corporación solicitó que se extendiera el plazo de 30 meses hasta el 31 de diciembre de 2004 señalando imprevistos surgidos en el proceso de financiamiento y construcción del edificio que albergaría la OAT. Tras considerar el asunto, y de conformidad con la Sección 2.1(c) del Contrato, la Rama Judicial convino extender el término hasta dicha fecha. Véase Enmienda A del Contrato.

Así las cosas, y habiéndose dispuesto para la entrega del edificio en la referida fecha, en diciembre de 2004 y enero de 2005 las partes entraron en conversaciones en relación a cambios expuestos para el proyecto de construcción de la OAT. A estos fines, referimos al Anejo VI en torno a (i)

Sobre este particular, notamos que el “*Change Order No. 43*”, y los costos relacionados con su implantación, han sido (y continúan siendo) objeto de discusión entre las partes, a la luz de las diferencias surgidas en cuanto a su alcance. En el contexto de ese análisis, la orden de cambio de referencia – y muy en particular, su efecto sobre el término de entrega del edificio – ha sido un elemento que la OAT ha tomado en cuenta al evaluar la procedencia, o falta de ella, de imponer las penalidades que dispone la Sección 3 del Contrato.

A diferencia de lo que supone el borrador de informe, la Sección 3 no opera aisladamente del resto del Contrato. La activación de las penalidades de esta sección requiere un análisis integrado de las circunstancias que rodearon la construcción del proyecto y una evaluación de la interacción de la referida Sección 3 con las demás cláusulas contractuales. Fíjese que una orden de cambio que siguiese el procedimiento especial dispuesto en la Sección 2.2 del Contrato muy bien hubiese podido extender válidamente el término de entrega del edificio.

En este sentido conviene precisar que al día de hoy la OAT no ha hecho desembolso alguno a la Corporación relacionado a los costos del “*Change Order No. 43*” por albergar, como dijimos, diferencias en torno a su alcance. Estimamos que cualquier aplicación (presente o futura) de la Sección 3 del Contrato ha de estar vinculada a la resolución final de dichas diferencias.

En fin, la ausencia de implantación actual de la referida sección no obedece a las fallas erróneamente imputadas en el borrador de informe, sino a un análisis consciente e integrado de las disposiciones contractuales y las realidades legales y fácticas antes descritas.

Continuación ANEJO 3

Hallazgo 3: "Penalidades no impuestas a la Corporación por la entrega tardía del edificio para uso de la OAT."

Objetamos este hallazgo en virtud de lo siguiente.

1. El término pactado para la entrega del edificio podía ser extendido de conformidad con una orden de cambio que se ajustase a los rigores del Contrato.

Según expresado, el proyecto comentado dispuso para el arrendamiento de dos (2) edificios por construir para albergar la OAT y el TA. Toda vez que el inmueble a ser arrendado aún no existía, por virtud del Contrato se pactaron varias cláusulas y condiciones relacionadas con su construcción y eventual arrendamiento. Veamos.

Conforme con la Sección 1 del Contrato, la Corporación se comprometió a edificar el inmueble objeto del arrendamiento de cosa futura (mediante contratación privada con el contratista correspondiente) de conformidad con ciertas especificaciones. De la Rama Judicial requerir cambios a los planos y especificaciones del proyecto, éstos se someterían como una orden de cambio ("*Change Order*") siguiendo el procedimiento especial dispuesto en la Sección 2.2 del Contrato.

El término pactado para la entrega del edificio era de 30 meses, sujeto a la extensión del término de conformidad con el procedimiento de órdenes de cambio establecido. Véase Sección 2.1 del Contrato. Las partes pactaron una penalidad de \$1,000 diarios por no entregar la obra en tiempo. Véase Sección 3 del Contrato.

El 14 de enero de 2003, la Corporación solicitó que se extendiera el plazo de 30 meses hasta el 31 de diciembre de 2004 señalando imprevistos surgidos en el proceso de financiamiento y construcción del edificio que albergaría la OAT. Tras considerar el asunto, y de conformidad con la Sección 2.1(c) del Contrato, la Rama Judicial convino extender el término hasta dicha fecha. Véase Enmienda A del Contrato.

Así las cosas, y habiéndose dispuesto para la entrega del edificio en la referida fecha, en diciembre de 2004 y enero de 2005 las partes entraron en conversaciones en relación a cambios expuestos para el proyecto de construcción de la OAT. A estos fines, referimos al Anejo VI en tomo a (i)

Continuación ANEJO 3

comunicación de 16 de diciembre de 2004 de la División de Administración de Locales y Servicios Especiales de la OAT y (ii) “*Change Order No. 43*” de enero de 2005, respectivamente.

Sobre este particular, notamos que el “*Change Order No. 43*”, y los costos relacionados con su implantación, han sido (y continúan siendo) objeto de discusión entre las partes, a la luz de las diferencias surgidas en cuanto a su alcance. En el contexto de ese análisis, la orden de cambio de referencia – y muy en particular, su efecto sobre el término de entrega del edificio – ha sido un elemento que la OAT ha tomado en cuenta al evaluar la procedencia, o falta de ella, de imponer las penalidades que dispone la Sección 3 del Contrato.

A diferencia de lo que supone el borrador de informe, la Sección 3 no opera aisladamente del resto del Contrato. La activación de las penalidades de esta sección requiere un análisis integrado de las circunstancias que rodearon la construcción del proyecto y una evaluación de la interacción de la referida Sección 3 con las demás cláusulas contractuales. Fíjese que una orden de cambio que siguiese el procedimiento especial dispuesto en la Sección 2.2 del Contrato muy bien hubiese podido extender válidamente el término de entrega del edificio.

En este sentido conviene precisar que al día de hoy la OAT no ha hecho desembolso alguno a la Corporación relacionado a los costos del “*Change Order No. 43*” por albergar, como dijimos, diferencias en torno a su alcance. Estimamos que cualquier aplicación (presente o futura) de la Sección 3 del Contrato ha de estar vinculada a la resolución final de dichas diferencias.

En fin, la ausencia de implantación actual de la referida sección no obedece a las fallas erróneamente imputadas en el borrador de informe, sino a un análisis consciente e integrado de las disposiciones contractuales y las realidades legales y fácticas antes descritas.

Continuación ANEJO 3

Hallazgo 4: “Posibles conflictos de intereses de un funcionario de la Rama Judicial y del Ingeniero a cargo de la Oficina de Inspección que representaba a la OAT en la construcción de los edificios de la OAT y del TA.”

Objetamos este hallazgo por las siguientes razones.

1. La Rama Judicial contó con las garantías necesarias para proteger adecuadamente el interés público al disponer para el arrendamiento de cosa futura aquí comentado.

Según indicado, el proyecto comentado no fue el típico arriendo que de ordinario estructura una parte privada. Se trata, muy por el contrario, de una obra diseñada para atender, dentro de unas realidades fiscales, importantes responsabilidades legales y estructurada de forma tal que se protegiera adecuadamente el interés público. En este sentido, conviene destacar dos asuntos medulares que fueron dispuestos para salvaguardar dicho interés y que no han quedado debidamente advertidos en el borrador de informe.

Fíjese que el contrato de arrendamiento futuro otorgado dispuso para una regulación particular con respecto a, por un lado, (i) la construcción de la obra (que sería responsabilidad de la Corporación conforme a unos parámetros y condiciones) y, por el otro, (ii) la aceptación de la obra (sujeta a un procedimiento específico para asegurar la debida entrega de lo pactado).

De ordinario, disponer normas sobre lo segundo (etapa *post* construcción), de por sí, sería suficiente para que un arrendatario vea su interés protegido. Después de todo, si la obra no se entrega conforme a lo pactado no se aceptará. Pero el interés público exige más. Por ello, sin llegar a ser responsable de la construcción, la Rama Judicial formuló, además, normas contractuales sobre lo primero (etapa de construcción). Así, se dispuso para que fuese la Rama Judicial quien seleccionara el ingeniero que debía mantener el dueño de la obra sin que ello representara erogación de fondos públicos por ser un gasto imputable a la Corporación.

A diferencia de lo que estima el borrador de informe, no existe conflicto inherente alguno con respecto a la estructura de selección y pago del referido ingeniero. La regulación que sobre este particular establece la Sección 2.1 del Contrato opera en una esfera en la que no hay intereses encontrados. Es decir, en un área en la que la Corporación y la Rama Justicia tienen intereses

Continuación ANEJO 3

similares; a saber, construir según los planos y especificaciones pactadas. Si en la aplicación de dicha cláusula algún ingeniero infringió los cánones de ética de su profesión es un asunto que propiamente atañe el deber legal, y la competencia institucional, de otros organismos.³² El deber de la Rama Judicial era otro; contar con las garantías necesarias para proteger adecuadamente el interés público. Esto así se hizo. Veamos.

- i. *El presidente de la firma de ingenieros que durante el periodo aludido en el borrador de informe representó a la OAT como Oficina de Inspección no era esposo de la sobrina del funcionario de la Rama Judicial al que se hace referencia.*

El borrador de informe imputa como conflicto que el presidente de la firma de ingenieros que para el periodo relevante representó a la OAT como Oficina de Inspección era esposo de la sobrina de un funcionario de la Rama Judicial. Ello no es correcto.

Entendemos que el borrador de informe se refiere a la entidad corporativa [REDACTED]. Hemos realizado un examen de los registros que el Departamento de Estado mantiene sobre dicha corporación para el periodo que cubre desde la otorgación del Contrato (14 de abril de 2000) hasta la fecha en que se emite el certificado de terminación sustancial de la OAT al que alude el borrador de informe (31 de marzo de 2005). Del examen realizado, y de la declaración jurada que a tales efectos se ha prestado, se desprende que para dicho periodo el presidente de la referida entidad lo era el Ing. [REDACTED]. Véase Anejo VII. El [REDACTED] no era esposo de la sobrina del funcionario aludido en el borrador de informe. Objetamos, por ello, dicho señalamiento.

- ii. *La función contractualmente dispuesta para la Oficina de Inspección no es conflictiva de su faz; quedando a la guarda legal de otros organismos determinar si, en su aplicación, algún ingeniero violó los cánones éticos de su profesión.*

Conforme expresado, como medida adicional para proteger el interés público la Rama Judicial dispuso para la creación de una Oficina de

³² Véase 20 L.P.R.A. §§ 711 *et seq* (Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico); 20 L.P.R.A. §§ 731 *et seq* (Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico).

Continuación ANEJO 3

Inspección que “velará porque la construcción del área arrendada se realice según los planos, especificaciones finales, cláusulas y condiciones de este contrato.” Véase Sección 2.1 del Contrato. La función pactada para dicha oficina es, pues, una en la que coinciden los intereses de la Corporación y la Rama Judicial frente al contratista; a saber, que se edifique conforme con los planos.

Nótese que el dueño de la obra, necesariamente, ha de tener un ingeniero que vele por dicho cometido. Lograr que la OAT escoja al mencionado ingeniero,³³ sin erogación de fondos públicos, permite asegurar una participación importante para la Rama Judicial en una etapa temprana de los trabajos sin tener que esperar hasta la ulterior entrega del inmueble edificado. Contrario a lo que sugiere el borrador de informe, integrar a este ingeniero a la Oficina de Inspección – en la que hay coincidencia de intereses entre las partes con respecto a la función que para dicha oficina se ha pactado – no plantea un necesario conflicto de interés.

Ahora bien, si en la aplicación de dicha cláusula algún ingeniero infringió los cánones de ética de su profesión es, como dijimos, un asunto de la competencia legal de otros organismos; a saber, la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico³⁴ y el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico.³⁵ Es decir, no se puede adjudicar responsabilidad alguna en un informe de auditoría a la OAT por algo que está fuera de su jurisdicción.

Por lo tanto, no compartimos el criterio expuesto en el borrador de informe que fija en la OAT la guarda legal de unos cánones éticos de la ingeniería que el legislador realmente ha reservado para el dominio jurídico de otros organismos. Como veremos, la responsabilidad de la Rama Judicial quedaba atendida al disponer de las garantías necesarias para proteger adecuadamente el interés público, y así lo hizo.

³³ Destacamos que el ingeniero a tales efectos seleccionado prestaba servicios satisfactorios como contratista de la Rama Judicial desde 1989, por lo que era una persona que gozaba de la confianza de dicha Rama.

³⁴ Véase 20 L.P.R.A. §§ 711 *et seq.*

³⁵ Véase 20 L.P.R.A. §§ 731 *et seq.*

Continuación ANEJO 3

iii. *La Rama Judicial contó con los recursos profesionales necesarios e independientes que le permitieron velar por el interés público.*

En su análisis del rol que pudo o no haber desempeñado quien entendemos es el [REDACTED] el borrador de informe pasa por alto el diverso equipo de profesionales con el que contó la Rama Judicial y que, en efecto, fue el que intervino con respecto a los siguientes asuntos identificados en el referido borrador.

La recomendación favorable de aceptar el edificio de la OAT fue formulada por nuestro asesor en ingeniería, [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] Véase Anejo VIII. De hecho, desde el 4 de junio de 2004 la Corporación ya había sido informada de la previa designación del [REDACTED] como consultor para el proyecto de la OAT. Véase Anejo IX. Igualmente, el mismo 31 de marzo de 2005 (fecha en que se emite el certificado de terminación sustancial para la OAT) la Corporación fue informada de la designación del [REDACTED] para evaluar los referidos asuntos. Véase Anejo X.

Así, fueron otros ingenieros, y no el [REDACTED] quienes participaron en nuestro análisis con respecto a la aceptación de la obra. Por ello, resulta incorrecta la apreciación del borrador de informe en torno al rol que para efectos de la OAT desempeñó el [REDACTED] con respecto a (i) la no imposición de daños por presunta entrega tardía y (ii) la falta de reclamar un alegado crédito por asuntos concernientes a las divisiones interiores en *gypsum board* del edificio. Sobre éste último asunto, referimos al Anejo XI del cual se desprende que no procedía hacer reclamación alguna.

Por tal razón, resulta incorrecto aducir que las determinaciones tomadas por la OAT sobre estos asuntos obedecieron a un presunto conflicto de [REDACTED] cuando la realidad es que ha mediado un criterio ulterior independiente del cual nos hemos beneficiado. En vista de ello, objetamos este hallazgo.

Continuación ANEJO 3

Hallazgo 5: “Incumplimiento de disposiciones de la Ley Núm. 18 y del Reglamento Núm. 33 con el registro de los contratos en la Oficina del Contralor de Puerto Rico.”

El borrador de informe imputa como error incumplir las disposiciones de registro y remisión de contratos que fija el Artículo 1 de la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, *según enmendada*, 2 L.P.R.A. § 97, y su reglamentación aplicable, con respecto al Precontrato 1 y 2, el Contrato y sus enmiendas A y B. Emitimos los siguientes comentarios y objeciones con relación a este hallazgo. Hacemos constar que en ningún momento la Rama Judicial privó o impidió que los documentos del contrato estuvieran disponibles para evaluación en calidad de documentos públicos.

1. La OAT podía razonablemente entender que no existía obligación legal de registrar y remitir un precontrato por no estar claramente establecida.

Como se conoce, el Artículo 1 de la Ley Núm. 18, *supra*, requiere mantener “un registro de todos los contratos que [se] otorguen, incluyendo enmiendas a los mismos, y ... remitir copia de éstos a la Oficina del Contralor dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de otorgamiento del contrato o la enmienda.” 2 L.P.R.A. § 97 (énfasis suplido). En su versión de 28 de enero de 1998, la cual resultaba aplicable en aquel momento, el Reglamento Núm. 33 de la Oficina del Contralor no establecía una definición del término “contrato”.

La figura del precontrato no es necesariamente de fácil delimitación conceptual. Véase Michel J. Godreau, *Derecho Civil Patrimonial*, 68 Rev. Jur. U.P.R. 519, 523 (1999) (notando “confusión respecto al precontrato” como figura). En este sentido, en ausencia de una obligación legal expresa de remitir y registrar el tipo de negociación preliminar que representa un precontrato, no resulta irrazonable que la OAT hubiese concluido que el marco de acción de la Ley Núm. 18, *supra*, y su reglamentación aplicable, sólo alcanzaba los “contratos” propiamente y no el tipo de vínculo que recogen los precontratos; que realmente son “celebrados como antecedentes de contratos definitivos y perfectos.” *Ramírez Ortiz v. Gautier Benítez*, 87 D.P.R. 497, 508 n.4 (1963). Véase además *Pan American Telephone Co. Inc., v. Total Petroleum Puerto Rico*, KLAN200600866, 2007 PR App. LEXIS 2183 (P.R. App. Ct. 2007) (“El pre-contrato es un acuerdo cuyo

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 3

objeto se ha definido como la concreción de un contrato definitivo posterior.”).

A tales efectos, referimos al entendido que albergaba la Directora del Área de Asuntos Fiscales de la OAT – expresado mediante comunicación de 16 de abril de 2008 al personal de la Oficina del Contralor que participó de la presente auditoría – en torno a que “el Reglamento Núm. 33 se refiere al registro de contratos.” Véase Anejo XII.

A la luz de lo anterior, objetamos el señalamiento del borrador de informe en tanto la OAT podía razonablemente entender que no existía obligación legal sobre tales extremos, por no estar claramente establecida. Nótese que el entendimiento de los funcionarios es cónsono al evidenciarse por el contrario el registro riguroso de todos los contratos otorgados en la Rama Judicial.

2. El Contrato fue remitido a la Oficina del Contralor oportunamente por haberse extendido el término para ello conforme con la solicitud que a tales fines se formulara.

El Contrato fue otorgado el 14 de abril de 2000. Previa solicitud de término al respecto, el periodo para remitir dicho documento a la Oficina del Contralor fue extendido por esta oficina hasta el 31 de mayo de 2000 según surge del Anejo XIII. Así, cuando el Contrato fue enviado el 25 de mayo de 2000, y recibido al día siguiente,³⁶ se cumplió con el término dispuesto. Objetamos, por ello, el señalamiento de remisión tardía que imputa el borrador de informe.

3. La Enmienda A del Contrato fue otorgada el 22 de julio de 2003 y no el 22 de junio de 2003 como indica el borrador de informe.

Estimamos prudente aclarar que la Enmienda A del Contrato fue otorgada el 22 de julio de 2003 y no el 22 de junio de 2003 como indica el borrador de informe. Véase Anejo XV.

³⁶ Véase Anejo XIV, del cual se puede apreciar que la fecha de remisión indicada en el borrador de informe (15 de agosto 2000) no resulta correcta.

Continuación ANEJO 3

Hallazgo 6: "Documentos no suministrados para examen."

1. Los documentos del Contrato que el borrador de informe indica no le fueron suministrados para examen se encuentran disponibles.

En referencia a los documentos del Contrato que el borrador de informe indica que no le fueron suministrados para examen, remitimos al Anejo XVI que incluye: (i) Certificación en la que se acredita que la [REDACTED] que [REDACTED] ocupaba el cargo de Directora Administrativa de los Tribunales; (ii) Resolución de la Junta de Directores de la Corporación en la cual se autoriza a su Presidente a otorgar el Contrato y; (iii) Certificado de Buenapro (*Good Standing*) en la cual se indica que la Corporación cumplió con remitir los informes corporativos anuales al Departamento de Estado y está al día en sus asuntos con dicho Departamento.

Dichos documentos están disponibles y archivados en el expediente correspondiente. Específicamente, el Exhibit A (Certificación que acredita el puesto de la Directora Administrativa de los Tribunales) estaba disponible y archivada en el expediente relacionado con el proyecto, por lo que el documento sí estaba disponible para examen y la OAT sí tenía el mismo en sus expedientes. En lo concerniente a la misma, objetamos este hallazgo.

Continuación **ANEXO 3**

IV. CONCLUSIÓN

En conclusión, objetamos los hallazgos expuestos en el borrador de informe por éstos no resultar procedentes. Nuestras actuaciones se han ajustado a las exigencias legales y reglamentarias. Hemos sido rigurosos y diligentes en el manejo y administración de los fondos públicos y arduos defensores del Erario.

Las estructuras objeto de la presente auditoría han sido erigidas a entera satisfacción de la Rama Judicial y por años han venido ofreciendo un servicio al Pueblo. El interés de la Rama Judicial ha quedado y está debidamente protegido como lo demuestra el que, no empece los años transcurridos, no se haya podido señalar en el borrador de informe efecto adverso concreto sobre alguno de los asuntos presentados.

La Rama Judicial tiene el más alto compromiso con la sana administración de los fondos que le son delegados y el estricto cumplimiento con las normas de buen desempeño fiscal. Así ha sido antes, así es ahora y así seguirá siendo en el día de mañana. Es este el principio que siempre nos ha guiado, por el cual se nos ha reconocido, y bajo el cual se condujo el desarrollo de los edificios aquí comentados. En todo momento, pues, se veló y protegió el interés público.

Confiamos que los comentarios aquí vertidos puedan reflejar el rigor con el cual la Rama Judicial atendió los asuntos objeto de esta auditoría y nuestro reiterado compromiso en cumplir a cabalidad con la responsabilidad que tenemos ante el País de administrar fiel y debidamente los fondos que nos son delegados.

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES
**CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DE LA
HON. MERCEDES MARRERO DE BAUERMEISTER**

(C)

(C)

13 de mayo de 2011

EST-AM
16 MAY 2011

Hon. Yesmín M. Valdivieso
Contralora
Oficina del Contralor de Puerto Rico
PO Box 366069
San Juan, Puerto Rico 00936

Estimada señora Contralora:

Me dirijo a usted con relación a los borradores de hallazgos remitidos para comentarios relativos a la contratación y edificación de la estructura en donde ubica la Sala de Relaciones de Familia y Menores de la Región Judicial de Bayamón, la Oficina de Administración de los Tribunales y el Tribunal de Apelaciones. Sobre el particular le informamos que suscribimos la posición expuesta por la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), en torno al borrador de hallazgos notificados sobre esos asuntos. Sin embargo, para beneficio del cumplimiento con la función ministerial de la Oficina que usted dirige, por este medio le proveo información adicional que puede serle de utilidad al evaluar en su justa perspectiva el contexto y las circunstancias de los negocios jurídicos que atendí mientras me desempeñé como Directora Administrativa de los Tribunales.

A. Sala de Relaciones de Familia y Menores de Bayamón

El Centro Judicial de Bayamón fue construido por la Autoridad de Edificios Públicos y ocupado por la Rama Judicial en mayo de 1977.

La Región Judicial de Bayamón tiene el mayor volumen de casos de la Rama Judicial por atender la población de más rápido crecimiento del área metropolitana. En consecuencia, con el paso de los años, la estructura y sus facilidades dejaron de tener capacidad para la atención eficiente de los asuntos judiciales y a su vez cumplir con parámetros razonables de seguridad.

Por ello, y desde mucho tiempo antes de la contratación para la construcción de una sede separada para salones de relaciones de familia y menores, la Rama

Continuación ANEJO 4

2

Judicial había auscultado varias alternativas para atender el problema de hacinamiento en el Centro Judicial de Bayamón.

En éstos, se evaluó el ocupar el último piso del Centro Judicial el cual había sido desocupado por agencias de la Rama Ejecutiva. Recibimos una propuesta de la Autoridad de Edificios Públicos para ubicar allí, en un piso, la Secretaría de Relaciones de Familia, la Unidad de Trabajo Social, sala de espera y algunos salones de sesiones, entre otros a un costo de sobre \$3 millones anuales, el cual resultaba excesivo y no resolvía el problema de hacinamiento planteado y de necesidad de servicio.

Para entonces, la suscribiente como Directora Administrativa de los Tribunales fue invitada por el Alcalde de Toa Baja y asistió acompañada del representante de ese entonces, [REDACTED] a una presentación en la Alcaldía sobre un proyecto del municipio para la construcción de un nuevo centro gubernamental en el cual se había separado un espacio para un tribunal que sirviera el área.

Ante esta oferta, el Juez Presidente evaluó la posibilidad de dividir la Región Judicial de Bayamón en dos. Una de ellas estaría constituida por los pueblos costeros de la región y el remanente permanecería como la Región Judicial de Bayamón. Para ello, requeriría la enmienda a la Ley de la Judicatura, en lo cual se empezó a trabajar.

La situación de hacinamiento en Bayamón hizo crisis y por Orden Administrativa del Juez Presidente se estableció la Sala de Bayamón en San Juan, para la atención de determinados asuntos civiles de la competencia de Bayamón, con jueces y personal asignados a Bayamón, pero funcionando en espacios del Centro Judicial de San Juan.

El Juez Presidente y la Directora Administrativa de los Tribunales se reunieron con la delegación de abogados de Bayamón para explicar la determinación, plantear la problemática de hacinamiento y recibir recomendaciones para su solución.

A su vez, el Tribunal Supremo enmendó las Reglas del Tribunal de Primera Instancia para integrar la atención de los asuntos de relaciones de familia y menores y administrativamente asignar la responsabilidad por los asuntos de menores al Juez Administrador Regional.

La Regla 62.2 de Procedimiento Civil de 1979 fue enmendada para requerir que las vistas de los casos de relaciones de familia fueran atendidas en privado, lo

Continuación ANEJO 4

3

cual requeriría para su cumplimiento un nuevo diseño de los salones de sesiones, el cual iniciamos con la construcción del Centro Judicial de Fajardo, Humacao y Mayagüez.

La Ley de Sustento de Menores, había requerido de la Rama Judicial la creación del cargo de Examinador de Pensión Alimenticia para la atención pronta de los casos de fijación y modificación de pensiones alimenticias a menores de edad, lo que conllevó destinar espacios y recursos humanos adicionales en los Centros Judiciales.

Es conocido, además, que a diferencia de los casos civiles y criminales en los que una vez dictada sentencia finaliza su trámite, en los casos de relaciones de familia, por involucrar la gran mayoría de ellos, intereses y derechos que atienden el mejor bienestar de menores de edad, su litigación continúa post-sentencia hasta que éstos advienen a la mayoría de edad y, en muchos de ellos, hasta que el hijo mayor de edad finaliza sus estudios universitarios.

Muchas jurisdicciones estatales en Estados Unidos ubican fuera de los centros judiciales la atención de los asuntos de relaciones de familia para crear un ambiente más propenso a una visión interdisciplinaria para atender los casos ante su consideración. Por ello, en dichas salas están integradas trabajadores sociales, examinadores de pensiones alimenticias, mediadores, psicólogos y psiquiatras y otros.

Todos los criterios y opciones habían sido considerados cuando se presentó la oportunidad para la construcción de estas salas separadas del Centro Judicial de Bayamón y que lograba la liberación de espacio suficiente en dicho Centro para su efectiva operación.

La determinación de la construcción y su contratación para sólo 10 años atendía la paralela consideración de la división de la Región Judicial en dos y cuya posibilidad se trabajaba con las encomiendas a la Ley de la Judicatura que se concretó en el Artículo 5.005 vigente, el cual autoriza al Juez Presidente a determinar los municipios incluidos en las regiones judiciales que comprenden las salas del Tribunal de Primera Instancia.

Consideradas las circunstancias, no era conveniente a los mejores intereses de la Rama Judicial contratar un edificio por un periodo inicialmente mayor. En consecuencia, la contratación para la construcción se limitó a un periodo de 10 años.

Continuación ANEJO 4

4

B. Oficina de Administración de los Tribunales y el Tribunal de Apelaciones

Desde su creación en 1992 el Tribunal de Apelaciones no tuvo una sede operacional construida a su estructura, pues por efecto de ley había sido abolido. En consecuencia, por disposición constitucional, Art. V Sección 8, los jueces nombrados permanecían en su cargos por el término de su nombramiento y devengando el salario asignado al cargo. Los jueces en tal situación fueron asignados por el Juez Presidente a las labores judiciales que fueron necesarias en facilidades existentes.

Una vez aprobada la Ley de la Judicatura de 1994, ésta restablece el Tribunal de Apelaciones y concede seis meses para hacerlo operacional en una sola sede en San Juan. En tan breve plazo, la Rama Judicial alquila un local en la calle Eleonor Roosevelt y prepara el mismo, con sus limitaciones estructurales, para ubicar temporariamente el Tribunal de Apelaciones. Dicha estructura por sus laberintos y diferentes niveles no respondía a un digno y eficiente funcionamiento de un tribunal.

Desde el inicio de las gestiones del Juez Presidente, uno de sus proyectos principales fue dotar a los tribunales de todos los niveles, de sedes que fueran cónsonas con la dignidad y decoro que la función judicial requiere. Por ello, se proyectó al país de nuevas salas municipales y tres nuevos Centro Judiciales en Fajardo, Humacao y Mayagüez, quedando en agenda proyectos de nuevos centros para Caguas y Albionto.

En consecuencia, la Rama Judicial rápidamente inició la búsqueda de una sede para el nuevo Tribunal de Apelaciones considerando varias alternativas. Como determinación de política pública, el Juez Presidente, como Administrador de la Rama Judicial por disposición constitucional, requirió como criterio principal la ubicación de dicho Tribunal ya que éste debía estar en una localización estratégica fácilmente accesible a los ciudadanos de todas las regiones judiciales.

Conforme a ello, visitamos para inspeccionar su adecuación, el edificio en la Avenida Piñero frente a la farmacia [REDACTED] que había ocupado la [REDACTED] y que a la sazón ocupaba el Tren Urbano. Dicho edificio cumplía cabalmente el criterio de ubicación, pero su estructura no respondía al funcionamiento de un tribunal de apelaciones.

Recibimos además por escrito y otras por comunicaciones verbales varias otras opciones. Para entonces, ya se había determinado que resultaba necesaria la

Continuación ANEJO 4

5

construcción de una nueva sede para la OAT. El edificio que albergaba la OAT en la Calle Vela, bajo arrendamiento desde el lro. de septiembre de 1969, no respondía a la revisión de la estructura administrativa de la OAT encaminada previamente y aprobada en 1998; y no tenía la capacidad para albergar su personal, o crecimiento alguno de éste. Por ello, había resultado necesario, alquilar espacios en edificaciones aledañas para ubicar varias de sus dependencias. Entre éstos, en el edificio [REDACTED] (tres pisos para el Instituto de Estudios Judiciales, la Oficina de Locales y Transportación y la Oficina de Gerencia de Proyectos); en la Calle Vela # 5 (la Oficina del Alguacil General y luego la Oficina de Propiedad); los edificios en Vela 10 y Vela 11 (que albergaban el Taller de Carpintería, los archivos del caso de las carpetas, parte del Archivo Inactivo de la Rama Judicial y otros); y Ponce de León 610 (que albergaba la Oficina de Auditoría Interna y la Junta de Subastas).

En consecuencia, evaluamos las propuestas presentadas a la luz de una ubicación que permitiera la construcción de los dos edificios contiguos para compartir y complementar el uso de facilidades que maximizaran el uso del espacio; y que a su vez contarán con una ubicación estratégica para acceso de todas las regiones judiciales y demás componentes del Sistema Judicial.

La OAT sí considero y evaluó varias alternativas y estuvimos atentos a velar por la mejor ubicación encaminada a prestar el servicio que estamos llamados a brindar, protegiendo en todo momento el interés público. Entre las propuestas consideradas estuvieron:

1. [REDACTED] - edificio para el Tribunal de Apelaciones solamente en el área de Hato Rey detrás del edificio del banco [REDACTED]. Esta propuesta no tenía capacidad para un edificio para la OAT ni cumplía el requisito de accesibilidad.
2. Desarrollador [REDACTED] - propuso construir un séptimo piso al edificio donde ubicada la OAT en la Calle Vela y un edificio sobre estacionamiento, en dos solares contiguos en la Avenida Ponce de León 612 y de la antigua casa [REDACTED].

Esta opción no fue considerada por la obsolescencia discutida del edificio de OAT en la Calle Vela, por éste no tener estacionamiento y estar utilizando, de facto, un terreno de la Autoridad de Tierras que ya se nos había informado no estaría disponible mucho más tiempo por el desarrollo de un proyecto residencial y comercial en etapa de aprobación ante las agencias pertinentes. Tampoco cumplía el criterio de accesibilidad requerido.

Continuación ANEJO 4

6

3. Autoridad de Edificios Públicos – presentó propuesta informal sobre la disponibilidad de un espacio en la Avenida Chardón, cercano al Tribunal Federal.

Tal opción finalmente no fue considerada pues la Rama Judicial había determinado no construir más a través de la AEP, por su desempeño en la atención de nuestros requerimientos de mantenimiento y el alto costo de cambios, unido a que se nos ataba por más de 30 años debido a su financiamiento por la emisión de bonos, que había sido y continúa siendo detrimental al funcionamiento y presupuesto de la Rama Judicial.

4. Cuartel de Ballajá – examinamos la estructura, pero ésta no era susceptible de los cambios requeridos para el funcionamiento del Tribunal de Apelaciones por ser un edificio histórico. Tampoco tenía cabida para ubicar OAT y presentaba muy serias limitaciones de acceso y estacionamiento.

5. Edificio en la esquina de la Ave. Ponce de León y Calle Domenech, frente al Parque de Bomberos en Hato Rey. El edificio carecía de un mínimo de estacionamientos necesarios para el personal que laboraría allí. Tampoco tenía capacidad para proveerlos.

6. Mención de solar en la Ave. F. D. Roosevelt en área cercana a donde se construyó [REDACTED] Nunca tuvimos una propuesta específica sobre esta ubicación.

7. Ubicación actual en 3 cuerdas pertenecientes al [REDACTED] El [REDACTED] ofreció construir para arrendamiento los edificios de OAT y el Tribunal de Apelaciones en los mencionados terrenos que estaba en disposición de optionar al [REDACTED] y de concretarse nuestro compromiso de arrendar, adquiriría los mismos y construía conforme con nuestras especificaciones.

Por esta última alternativa cumplir cabalmente con el requisito de localización privilegiada y estratégica, se inició el proceso de negociación. Paralelamente, la Rama Judicial había encomendado a la firma de arquitectos [REDACTED] un estudio de espacio para ubicar todas las dependencias administrativas de la OAT en el nuevo edificio, conforme a la nueva estructura de funcionamiento adoptada en 1998. Dicho estudio sirvió de base al diseño del edificio a construir para la OAT. Cabe señalar que el diseño del edificio del Tribunal de Apelaciones fue premiado por el *American Institute of Architects*.

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 4

7

Los demás asuntos relativos a la contratación han sido debidamente atendidos en la contestación de OAT que hemos suscrito. Confiamos que la información antes provista, unida a la ofrecida por la OAT, aporte al proceso de análisis que corresponde llevar a cabo a su oficina y que sabemos habrán de realizar de una manera ponderada, a la luz del rol constitucional que corresponde ejercer a la Rama Judicial. De requerir alguna información adicional o aclarar cualquier duda con relación a lo antes expuesto, quedamos a su disposición.

Cordialmente,



Mercedes Marrero de Bauermeister

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

ANEXO 5

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES
CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DEL
HON. JOSÉ ANDRÉU GARCÍA

OFIC. DEL CONTRALOR
DIVISION B

JOSÉ A. ANDRÉU GARCÍA

Abogado-Notario 2011 MAY 13 PM 5: 00

*261 Ave. Domenech
San Juan, Puerto Rico 00918-3518
jag@andreu-sagarria.com*

*Tels. (787) 754-1777
(787) 763-8044
Fax. (787) 763-8045*

13 de mayo de 2011

Hon. Yesmin M. Valdivieso
Contralora
Oficina del Contralor de Puerto Rico
PO Box 366069
San Juan, Puerto Rico 00936

Estimada señora Contralora:

Nos referimos a los borradores de informes relativos a las Auditorías 13029 y 12837. Éstos atienden asuntos relacionados con la contratación y edificación de las estructuras en donde ubican la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), el Tribunal de Apelaciones y la Sala de Relaciones de Familia y Menores de la Región Judicial de Bayamón. Tales informes corresponden al periodo durante el cual nos desempeñamos como Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Por lo tanto, participamos en la toma de decisiones sobre los procesos que hoy son objeto de revisión, ya que contaba con la facultad y la autoridad constitucional para tomar las determinaciones de rigor.

Endosamos firmemente la posición que ha remitido la OAT sobre los hallazgos esbozados en los informes. No obstante, ante las decisiones que tomamos, nos vemos precisados a expresarnos en torno a ciertos señalamientos que, ameritan ser ampliados, de manera que evidencien la realidad de lo acontecido.

Como Juez Presidente de nuestro País, servimos en beneficio del interés público durante más de una década: del 1992 al 2003. Nuestro Norte siempre fue honrar a la Judicatura, cumplir con los criterios que rigen la sana administración pública y promover el acceso a la justicia para nuestra ciudadanía.

Como es sabido, la figura del Juez Presidente está anclada en la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Asimismo, la Ley de la Judicatura relaciona sin ser exhaustiva y a la luz de la experiencia, esas facultades y responsabilidades. Conforme con nuestro ordenamiento y la doctrina de separación de poderes que rige nuestro sistema democrático de gobierno, se delega al Juez Presidente la autoridad para dirigir la administración del Tribunal General de Justicia y tomar todas las determinaciones relacionadas con su funcionamiento, entre las que se encuentran aquellas que atañen a la infraestructura y la contratación en la Rama Judicial.

Este cargo, de carácter Constitucional, responde al principio neurálgico de la independencia de las tres Ramas de Gobierno (Ejecutiva, legislativa y Judicial). En lo que concierne la Rama que dirigimos, se exige que ésta sea independiente, accesible y que cuente con un liderazgo estratégico que permita responder a los cambios sociales y con una infraestructura adecuada. Como parte de tales exigencias legales, la Rama Judicial goza de autonomía presupuestaria para gobernarse, bajo la dirección de su Juez Presidente, de forma autónoma, independiente y libre de presiones indebidas.

Las determinaciones que tomamos en ese entonces enmarcan absolutamente dentro del marco de actuación que, expresamente, delega en el Juez Presidente nuestro ordenamiento constitucional. Nuestras decisiones con relación a las tres edificaciones comprendidas en ambos informes estuvieron estrictamente sujetas a los mejores principios de sana administración y de interés público; y por supuesto, al ordenamiento jurídico vigente.

Entre los señalamientos que exigen nuestra reacción, nos referimos al Hallazgo 1 de la Auditoría 13029, relativo al alegado posible conflicto de interés de una Jueza Superior en el arrendamiento del edificio de la Sala de Relaciones de Familia y Menores de Bayamón y a la aceptación de un fideicomiso que, a juicio de su Oficina, no protege a la Rama Judicial.

Primeramente, concurremos totalmente con lo expuesto en la contestación remitida por la OAT en cuanto a dicho particular. Aún así, hacemos hincapié en que la intervención de la Oficina del Contralor sobre el asunto antes mencionado resulta inconsecuente, toda vez que el negocio jurídico con la corporación señalada no se consumó, irrespectivo del aval de la Oficina de Ética Gubernamental y del mío propio como Juez Presidente; por lo que no hubo erogación de fondos públicos alguna.

Conviene señalar que la Ley de Ética Gubernamental fija las sanciones y remedios que se consideren en caso de violaciones a sus disposiciones. En la propia Ley también se reconoce la facultad de la Rama Judicial

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 5

para adoptar la reglamentación que registrá la conducta ética de sus funcionarios, incluyendo los miembros de la Judicatura. Cónsono con ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico aprobó los Cánones de Ética Judicial y el Código de Ética de Funcionarios(as) y Empleados(as) de la Rama Judicial.

Subrayamos que del asesoramiento obtenido de la Oficina de Ética dicha Oficina no presentó objeción a la propuesta en inclusive sugirió el mecanismo de fideicomiso como una alternativa a considerar. Es por ello que, luego del asesoramiento obtenido de la Oficina de Ética Gubernamental, así como de estudiar rigurosamente la transacción y asegurar que no existía conflicto, como Juez Presidente concedimos la correspondiente dispensa para que la misma pudiera efectuarse. Todo ello, al amparo de la autoridad que la normativa aplicable a la Rama Judicial le confiere al Juez Presidente de manera expresa para expedir dispensas. Dicha facultad recae en la discreción del Juez Presidente y se ejerce luego de evaluar su justificación. Por lo tanto, imputar incumplimiento con normativa fiscal bajo el fundamento de la mera apariencia de posible conflicto de interés es una interpretación errada.

En este sentido, hacemos constar que la facultad y discreción que se me confirió y que ejercimos en este caso, se equipara con la que, igualmente la Ley de Ética Gubernamental, le otorga al Gobernador de Puerto Rico en casos similares. En mi capacidad de Juez Presidente, actué dentro de las facultades que me otorgaba la legislación vigente al momento de la transacción y que, aún a la fecha, continúan en pleno vigor.

En virtud de lo anterior, objetamos el hallazgo de apariencia de posible conflicto de interés alegado por la Oficina del Contralor. El proceso que siguió la Rama Judicial fue riguroso y transparente para evitar el conflicto, y la evaluación realizada por la Oficina de Ética Gubernamental confirma la inexistencia de irregularidades en la transacción en cuestión. Además, resulta inconsecuente que la Oficina del Contralor incluya un hallazgo en un informe que a fin de cuentas, aunque a nuestro juicio no procede, no tiene efecto alguno.

De otra parte, tuve la oportunidad de examinar la comunicación de la [REDACTED] quien fungió como Directora Administrativa de los Tribunales durante el corto periodo de cinco meses: de febrero a julio de 2004. La entonces Juez Presidente, [REDACTED] endosó dicha comunicación. La posición compartida por ambas, inexplicablemente avala la conclusión preliminar del Borrador de Informe. La misma es incompatible con la inferencia que se deriva del hecho de que, según sostiene la [REDACTED] ésta solicitó la evaluación del negocio, re-negoció ciertos términos y, finalmente, otorgó el contrato. De lo anterior surge que, tras cambios que se dieron como parte de la continuidad de los procesos administrativos internos de la Rama Judicial, la [REDACTED] avaló en su momento, y de manera

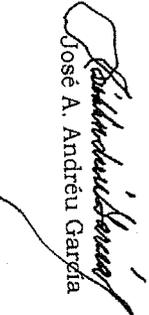
Continuación ANEJO 5

inequívoca, el negocio cuestionado al autorizar el otorgamiento de dicho contrato. Ciertamente, si hubiera entendido que el contrato no respondía a los mejores intereses de la Rama Judicial y a la sana administración de fondos públicos, puedo haber cancelado o detenido el negocio por resultar en contra del orden público y en su consecuencia nulo, y no lo hizo¹. Por el contrato, lo endosó y suscribió con su firma, como Directora Administrativa de los Tribunales y actuando por delegación de la entonces Juez Presidente².

Respetuosamente entiendo que la posición de éstas no encuentra sustento en el ordenamiento constitucional, legislativo y reglamentario que regulan el negocio jurídico al cual se contrae este hallazgo, según se discute en las Objeciones y Comentarios sobre el particular sometidas por la Oficina de la Directora Administrativa de los Tribunales en el día de hoy.

Reconocemos la gran importancia y responsabilidad que conlleva el ejercer la función ministerial que compete a la Oficina que usted dirige; y precisamente por ello, siempre ha contado con nuestro apoyo personal y profesional. Así lo demostramos durante nuestra gestión administrativa profesional. Reiteradamente, fue reconocida por la Oficina del Contralor. Por la cual, reiteradamente, fue procurada la transparencia en la nuestro compromiso continuo por procurar la transparencia en la gestión pública de servir, me reitero a la disposición de su Oficina para expandir o precisar cualquier aspecto de esta comunicación que usted entienda pertinente.

Cordialmente,



José A. Andréu Garza

¹ De haber ordenado la cancelación del contrato, nada importaba que se hubiera comenzado el movimiento del terreno para la construcción del edificio.

² Sabido es que cuando ambas partes son causa de la nulidad de un contrato, el daño sufrido por cualquiera de ellas es autoinfligido. Por otro lado, los nuevos términos y condiciones del contrato con el comprador subsiguiente, son prácticamente los mismos que los del contrato original.

ANEJO 6

**TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES
FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO
AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Hon. Federico Hernández Denton	Juez Presidente	9 ag. 04	30 jun. 08
Hon. Miriam NaveiraMerly	Jueza Presidenta	30 dic. 03	28 jul. 04
Hon. José Andreu García	Juez Presidente	1 jul. 98	30 sep. 03
Hon. Sonia I. Vélez Colón	Directora Administrativa	9 sep. 04	30 jun. 08
Hon. Raquel Irlanda Blassini	Directora Administrativa Interina	1 ag. 04	8 sep. 04
Hon. Lirio Bernal Sánchez	Directora Administrativa	1 feb. 04	31 jul. 04
Hon. Mercedes Marrero de Bauermeister	"	1 jul. 98	31 en. 04
Hon. Aida I. Burgos Archilla	Directora Administrativa Auxiliar	1 feb. 05	30 jun. 08
Hon. Carmen Vargas Medina	"	2 feb. 04	28 jul. 04
Hon. Raquel Irlanda Blassini	"	16 en. 01	1 feb. 04
Hon. Carmencita Burgos Pabón	"	1 jul. 98	15 sep. 00 ²⁶
Sr. William Pando Reyes	Director de la Directoría de Administración	9 oct. 07	30 jun. 08
Sr. Félix Encarnación Cruz	"	1 mar. 05	3 sep. 07
Sra. Wilma Medina Toro	Directora de la Directoría de Administración	1 ene. 04	28 feb. 05

²⁶ Este puesto estuvo vacante desde el 16 de septiembre de 2000 hasta el 15 de enero de 2001 y del 29 de julio de 2004 al 31 de enero de 2005.

Informe de Auditoría DA-12-52
19 de marzo de 2012
Unidad 2300 - Auditoría 12837

Continuación ANEJO 6

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sr. Jorge Estévez Rosado	Director de la Directoría de Administración	16 abr. 02	31 dic. 03
Lcdo. Carlos Del Valle Reyes	"	1 jul. 98	31 oct. 01
Sra. Ida L. Martínez Mejías ²⁷	Directora de la Oficina de Auditoría Fiscal y Operacional	16 jul. 99	30 jun. 08
Sra. María E. Avilés Maury	"	1 jul. 98	30 abr. 99
Lcda. Milagros Rivera Guadarrama	Directora de la Oficina de Asuntos Legales	16 nov. 04	30 jun. 08
Lcda. María de los A. Colón Báez	"	3 mar. 04	28 jul. 04
Hon. Ivonne Díaz Pérez	"	19 mar. 01	22 jul. 03
Hon. Janet Cortés Vázquez	"	5 jul. 00	15 en. 01
Lcda. Carmen D. Irizarry Resto	"	1 jul. 98	31 mar. 00
Sra. Maritza Castillo Trilla	Directora de la Oficina de Planificación y Presupuesto	16 jul. 99	30 jun. 08
Sra. María L. Cuevas Carrasquillo	Directora del Área de Asuntos Fiscales	11 ag. 98	30 jun. 08
Sra. Aixa Tavárez Ramos	"	1 jul. 98	2 ag. 98
Ing. José F. Moreno Navarro	Jefe de la Administración de Locales y Servicios Especiales ²⁸	1 mar. 05	30 jun. 08
Sra. Aracelis Mass Maldonado	"	16 oct. 02	30 sep. 04
Sra. Irma Andino Pastrana	"	1 m. 00	30 sep. 02
Sr. Héctor Sanabria Cruz ²⁹	"	1 en. 99	16 oct. 99

²⁷ La Sra. Ida L. Martínez Mejías fungió como Directora de Planificación y Presupuesto del 1 de julio de 1998 al 15 de julio de 1999.

²⁸ Esto por designación administrativa.

²⁹ Fue Jefe de Locales y Servicios Especiales Interino durante el 1 de julio de 1998 al 31 de diciembre de 1998.

