

Madette



*Secretaria*  
CA 12-17

- 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](http://www.senadopr.us)

## REFERIDO A:

### COMISIONES PERMANENTES

---

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

### COMISIONES ESPECIALES

---

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

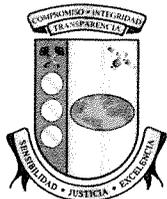
### COMISIONES CONJUNTAS

---

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



A1582T



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

SECRETARIA  
2012 MAY 11 AM 3:05

Yesmín M. Valdivieso  
Contralora

9 de mayo 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 *CP-12-17* y *CP-12-18* de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado, aprobados por esta Oficina el 2 de mayo 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*  
Yesmín M. Valdivieso

Anejos

RECIBIDO  
OFIC. PRESIDENTE SENADO PR  
THOMAS RIVERA SCHATZ  
2012 MAY -9 AM 11:02



**INFORME DE AUDITORÍA CP-12-17**  
2 de mayo de 2012  
**Corporación del Fondo del Seguro del Estado**  
(Unidad 3165 - Auditoría 12585)

Período auditado: 1 de enero de 1999 al 30 de junio de 2004



<b>CONTENIDO</b>	<b>Página</b>
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA.....</b>	<b>5</b>
<b>RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA .....</b>	<b>7</b>
<b>ALCANCE Y METODOLOGÍA.....</b>	<b>8</b>
<b>OPINIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>INFORME DE AUDITORÍA ANTERIOR.....</b>	<b>9</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>10</b>
<b>AL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO     Y A LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO .....</b>	<b>10</b>
<b>A LA JUNTA DE LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL     ESTADO.....</b>	<b>10</b>
<b>AL ADMINISTRADOR DE LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO     DEL ESTADO .....</b>	<b>11</b>
<b>CARTAS A LA GERENCIA.....</b>	<b>13</b>
<b>COMENTARIOS DE LA GERENCIA.....</b>	<b>13</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>14</b>
<b>RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS.....</b>	<b>15</b>
<b>CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO.....</b>	<b>15</b>
<b>HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO     DEL ESTADO .....</b>	<b>16</b>
1 - Ausencia de proyecciones presupuestarias, de estudios de ubicación, y de información importante y necesaria; documentos no requeridos por la Junta; y otras deficiencias de control en el desarrollo de instalaciones físicas de la CFSE en el Municipio de Manatí.....	<b>16</b>

2 - Ausencia de titularidad de los terrenos por parte de la Sociedad a la fecha de la propuesta y, de asesoramiento por parte de otras agencias gubernamentales en la compra de los terrenos y la construcción de una edificación en los mismos .....	30
3 - Ausencia de una opinión legal, de cláusulas importantes y de aprobación de transacciones por parte de la Junta de Directores, y costos excesivos en la adquisición y financiamiento de un edificio para ubicar las oficinas regionales de la CFSE en Manatí .....	36
4 - Aumento en el canon de renta, y ausencia de una fianza y de una cláusula de penalidad por entrega tardía en un contrato de construcción .....	52
5 - Ausencia de nombramientos por escrito, de firmas en un formulario, de minutas de reuniones y de un plan de trabajo, y otras deficiencias relacionadas con el Comité Evaluador de propuestas para el desarrollo y la expansión de dispensarios y oficinas .....	56
6 - Contratos sin la fecha de formalización y las firmas de las partes, no remitidos en la Oficina del Contralor de Puerto Rico y otras deficiencias relacionadas con los mismos .....	63
<b>ANEJO 1 - CONTRATOS OTORGADOS POR LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO PARA EL ARRENDAMIENTO Y LA COMPRAVENTA DE INSTALACIONES EN MANATÍ.....</b>	<b>70</b>
<b>ANEJO 2 - MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>74</b>
<b>ANEJO 3 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>75</b>

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

2 de mayo 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 Corporación del Fondo del Seguro del Estado (CFSE) para determinar si se hicieron de acuerdo con la ley y la reglamentación, aplicables. Efectuamos la misma a base de la facultad que se nos confiere en el Artículo III, Sección 22 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y, en la *Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952*, según enmendada.

Determinamos emitir varios informes de dicha auditoría. Este es el décimo informe y contiene el resultado del examen que realizamos sobre la adjudicación de un contrato de Promesa de Arrendamiento y Compraventa otorgado por la CFSE para el desarrollo de un edificio que albergaría el dispensario y la oficina regional de la CFSE en el Municipio de Manatí, y otras deficiencias administrativas y de control relacionadas con dicho proceso. En los primeros nueve informes presentamos el resultado del examen que realizamos de las operaciones de la CFSE relacionadas con:

- Los controles administrativos, el Fondo de Vivienda para los Trabajadores del Fondo del Seguro del Estado y sus Dependencias, los contratos de servicios, las recaudaciones, los desembolsos, el cobro y el registro de primas de las pólizas de seguro, y la Oficina de Auditoría Interna (*Informe de Auditoría CP-04-07 del 7 de octubre de 2003*)

- Los contratos de servicios profesionales y consultivos, y un contrato para el arrendamiento de un tráiler para oficina (*Informe de Auditoría CP-04-13* del 2 de febrero de 2004)
- Las operaciones relacionadas con los contratos de arrendamiento de locales para cafetería de la CFSE (*Informe de Auditoría CP-05-12* del 1 de diciembre de 2004)
- Las operaciones relacionadas con los contratos de los proveedores de servicios de salud de la CFSE (*Informe de Auditoría CP-05-22* del 27 de mayo de 2005)
- Una base de datos provista por la CFSE sobre los pagos por compensaciones a lesionados, por Incapacidad Transitoria, Incapacidad Parcial Permanente e Incapacidad Total Permanente (*Informe de Auditoría CP-06-12* del 7 de diciembre de 2005)
- Un contrato de servicios profesionales con un consultor en el Área de Consultoría Financiera para la Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y de Asesoramiento y Manejo de Inversiones en General (*Informe de Auditoría CP-06-15* del 23 de marzo de 2006)
- Una demanda incoada por un empleado contra la CFSE por discrimen político e impedimento físico, y un acuerdo de transacción extrajudicial relacionado con la cancelación de un proyecto de construcción y con un contrato de relaciones públicas (*Informe de Auditoría CP-07-08* del 5 de febrero de 2007)
- La administración y la operación de la *Ley Núm. 45 del 18 de abril de 1935, Ley de Compensaciones por Accidentes del Trabajo*, según enmendada, y el control, la adjudicación y el archivo de las reclamaciones presentadas por los trabajadores lesionados ante la CFSE (*Informe de Auditoría CP-07-10* del 8 de febrero de 2007)
- La adjudicación de un contrato de Promesa de Arrendamiento y Compraventa otorgado a una Sociedad para el desarrollo de un edificio que albergaría el

dispensario y la oficina regional de la CFSE de Aguadilla, y otras deficiencias administrativas y de control relacionadas con dicho proceso (*Informe de Auditoría CP-07-25* del 13 de junio de 2007).

### **INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA**

En la *Ley Núm. 45 del 18 de abril de 1935, Ley de Compensaciones por Accidentes del Trabajo*, según enmendada, se establece un sistema compulsorio y exclusivo de seguro obrero patronal, para compensar a los obreros y a los empleados o los beneficiarios de estos como consecuencia de accidentes ocurridos en sus trabajos. Creó, además, el Fondo del Seguro del Estado y la Oficina del Administrador del Fondo del Seguro del Estado. Esto, con el propósito de promover el bienestar de la clase trabajadora de Puerto Rico a través de la justa prestación de servicios a los obreros afectados por accidentes o enfermedades ocupacionales, y garantizar que los patronos compensen a través del pago de primas a sus trabajadores o sus beneficiarios por razón de enfermedad o muerte derivada de la ocupación, así como de otro tipo de lesiones o muerte. Además, proveer los métodos para hacer más efectivo este deber, mediante la reglamentación y la administración del seguro obrero patronal.

Mediante la *Ley 83-1992* se enmendó la *Ley Núm. 45* a los fines de declarar la política pública en lo que respecta al sistema de compensaciones por accidentes de trabajo. Además, crear la CFSE, la Junta de Directores (Junta), el puesto de Administrador y el Consejo Médico Industrial con sus respectivos poderes, facultades y obligaciones.

Los poderes de la CFSE son ejercidos por una Junta compuesta por siete miembros nombrados por el Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado. El Gobernador nombra al Presidente de la Junta. Las funciones de la Junta son, entre otras, nombrar al Administrador de la CFSE (Administrador), establecer la estructura organizacional, y aprobar los reglamentos y el presupuesto de gastos e inversiones de la CFSE.

El Administrador es nombrado por un término de seis años. Este desempeña, entre otras funciones, las siguientes: administrar el sistema de personal; otorgar contratos;

autorizar y fiscalizar los desembolsos; y adquirir los materiales, los suministros, el equipo, las piezas y los servicios que sean necesarios para la operación de la CFSE.

La CFSE tiene un Consejo Médico Industrial (Consejo) el cual está constituido por siete miembros nombrados por el Gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado. Este le responde directamente a la Junta. El Gobernador nombra al Presidente de dicho Consejo. Este tiene, entre otras funciones, las de mantenerse al tanto de los últimos adelantos de la ciencia en el tratamiento de los lesionados, diseñar guías para el tratamiento adecuado para las condiciones médicas más comunes que presentan los empleados que se acogen a los beneficios de la CFSE, y brindar asesoramiento médico a la Junta y al Administrador.

Las funciones de la CFSE se realizan mediante varias oficinas o áreas de trabajo ubicadas en la Oficina Central, en el Hospital Industrial y en nueve oficinas regionales localizadas en Aguadilla, Arecibo, Bayamón, Caguas, Carolina, Humacao, Mayagüez, Ponce y San Juan.

Las oficinas regionales y el Hospital Industrial cuentan con un Director Regional y un Administrador Regional, respectivamente. Además, cuentan con un Director Médico, oficinas administrativas y las áreas de clínicas médicas. En estas, la CFSE provee servicios médicos a obreros y a empleados lesionados.

Los recursos para financiar las actividades operacionales de la CFSE provienen principalmente de recaudaciones por primas de seguros que pagan los patronos. Según los estados financieros auditados, durante los años fiscales del 1998-99 al 2003-04 la CFSE generó ingresos de sus operaciones por \$3,633,230,202 y tuvo gastos operacionales por \$3,288,894,400, y una ganancia combinada de \$344,335,802, según se indica:

<b>AÑO FISCAL</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES<sup>1</sup></b>	<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>GANANCIA O (PÉRDIDA)<sup>2</sup></b>
1998-99	\$ 555,618,150	\$ 596,138,517	(\$ 40,520,367)
1999-00	576,550,987	525,785,265	50,765,722
2000-01	617,581,003	722,690,676	(105,109,673)
2001-02	589,164,226	543,954,383	45,209,843
2002-03	625,132,368	408,259,920	216,872,448
2003-04	<u>669,183,468</u>	<u>492,065,639</u>	<u>177,117,829</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>\$3,633,230,202</u></b>	<b><u>\$3,288,894,400</u></b>	<b><u>\$344,335,802</u></b>

Los **anejos 2 y 3** contienen una relación de los miembros de la Junta y de los funcionarios principales de la CFSE, respectivamente, que actuaron durante el período auditado.

La CFSE cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: <http://www.cfse.gov.pr>. 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.

<sup>1</sup> En el *Informe de Auditoría CP-05-12* se incluyen balances que posteriormente fueron ajustados en los estados financieros de la CFSE. Esto provocó que estos fueran distintos a los reflejados en este *Informe*.

<sup>2</sup> En nuestro *Informe de Auditoría CP-04-07* ofrecemos información sobre las pérdidas operacionales de la CFSE y, los estados financieros certificados por dos sociedades de contadores públicos autorizados.

4. Adoptar un plan estratégico para las operaciones.
5. Mantener el control presupuestario.
6. Mantenerse al día con los avances tecnológicos.
7. Mantener sistemas adecuados de archivo y de control de documentos.
8. Cumplir con el *Plan de Acción Correctiva* de la Oficina del Contralor de Puerto Rico, y atender las recomendaciones de los auditores externos.
9. Mantener un sistema adecuado de administración de personal que incluya la evaluación del desempeño, y un programa de educación continua para todo el personal.
10. Cumplir con la *Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, lo cual incluye divulgar sus disposiciones a todo el personal.

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

### ALCANCE Y METODOLOGÍA

La auditoría cubrió del 1 de enero de 1998 al 30 de junio de 2004. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas anteriores y posteriores. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría del Contralor de Puerto Rico en lo que concierne a los aspectos financieros y del desempeño o ejecución. Realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias.

Para efectuar la auditoría utilizamos la siguiente metodología:

- entrevistas a funcionarios, a empleados y a particulares
- inspecciones físicas
- examen y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada

- examen y análisis de informes y de documentos suministrados por fuentes externas
- pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno y de otros procesos
- confirmaciones de cuentas y de otra información pertinente.

### OPINIÓN

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder revelaron desviaciones de disposiciones de ley y de reglamentación, así como de normas de sana administración, de control interno y de política pública, relacionadas con las operaciones objeto de este *Informe*. Por esto, en nuestra opinión, dichas operaciones no se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación, aplicables.

Los **hallazgos del 1 al 6**, clasificados como principales, se comentan en la parte de este *Informe* titulada **RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS**.

### INFORME DE AUDITORÍA ANTERIOR

Situaciones similares a las comentadas en el **hallazgo 6-a. del 1) al 3)** fueron objeto de recomendaciones en nuestros informes de auditoría anteriores *CP-04-07*, *CP-06-15* y *CP-07-25*. Además, las situaciones comentadas en los **hallazgos 1-a. del 1) y 9), del 3-a.3), 5), b.1) y 3), del 4 al 5-a.1)b) y del 5-a.2) al 6-b.** fueron objeto de recomendaciones en nuestro informe de auditoría anterior *CP-07-25*.

El no atender, sin justa causa, las recomendaciones de los informes de auditoría de esta Oficina puede constituir una violación al Artículo 3.2(b) de la *Ley Núm. 12 del 24 de julio de 1985, Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, según enmendada. A tales efectos, el 30 de enero de 1987, el Director Ejecutivo de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico (OEGPR) emitió la *Carta Circular 86-04*, mediante la cual exhortó a los alcaldes y funcionarios de la Rama Ejecutiva del Gobierno a cumplir con las mismas.

## RECOMENDACIONES

### AL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO Y A LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO

1. Evaluar las situaciones comentadas en los **hallazgos del 1 al 3** con el propósito de determinar si amerita que se revise la legislación vigente para establecer, entre otras cosas, los mecanismos necesarios, para asegurarse de que se corrijan y no se repitan situaciones como las comentadas.

### A LA JUNTA DE LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO

2. Instruir al Administrador y ver que cumpla, para que en situaciones futuras en las que se considere la formalización de contratos de arrendamiento o compraventa de instalaciones, no se repitan situaciones como las comentadas y se asegure de:
  - a. Preparar proyecciones presupuestarias, estimados de costos, y estudios sobre métodos de financiamiento, de ubicación, de adquisición mediante arrendamiento o compra y sobre ventas comparables en el mercado, y se remitan a la consideración de la Junta. Esto, de modo que se corrijan y no se repitan las deficiencias comentadas en el **Hallazgo 1-a.1), 2), 7) y 9)a)**.
  - b. Abstenerse de realizar transacciones en donde se comprometan los intereses y los fondos de la CFSE sin obtener previamente y por escrito la aprobación de dicho Cuerpo. [**Hallazgos 1-a.10) y 3-a.3)**]
  - c. Abstenerse de autorizar transacciones como la indicada, sin solicitar la orientación y el asesoramiento necesario de las agencias indicadas en el **Hallazgo 2-b)**. Además, asegurarse de que dichas autorizaciones contengan las proyecciones y los estudios indicados. [**Hallazgo 1-a.8)**]
  - d. Incluir en los contratos cláusulas mediante las cuales la CFSE pueda adquirir el derecho de la propiedad durante la vigencia de los mismos. Además, que le permitan acelerar o

adelantar el pago de la deuda antes del término establecido para satisfacer la obligación.

**[Hallazgos 1-a.11) y 3-b.3)]**

- e. Requerir evidencia de la titularidad de los terrenos antes de comenzar negociaciones que incluyan los mismos. **[Hallazgo 1-a.7)]**
  - f. Obtener una opinión legal o análisis que refleje la legalidad, la conveniencia y la necesidad de la formalización de acuerdos para el arrendamiento o la compra de propiedades. **[Hallazgo 3-a.1)]**
  - g. Obtener y remitir para la evaluación de dicho Cuerpo, una tasación del costo en el mercado de la propiedad a adquirirse. **[Hallazgo 3-b.1)]**
3. Considerar las situaciones comentadas en los **hallazgos 1-a.5) y 10), 3-a.2) y c.2), 4) y 5), 4-a. y 5-a.**, y tomar las medidas necesarias para que las mismas no se repitan.
  4. Asegurarse de que el Administrador cumpla con las **recomendaciones 5 y 6. [Hallazgos del 1 al 6]**

#### AL ADMINISTRADOR DE LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO

5. Respecto a la formalización de futuros contratos de arrendamiento o de compraventa de edificaciones:
  - a. Requerir la preparación previa de proyecciones presupuestarias, estimados de costos, y estudios sobre métodos de financiamiento, de ubicación, de adquisición mediante arrendamiento o compra y sobre ventas comparables en el mercado, y remitir a la consideración de la Junta. Esto, de modo que se corrijan y no se repitan las deficiencias comentadas en el **Hallazgo 1-a.1), 2) y 9)a).**
  - b. Evaluar lo comentado en los **hallazgos 1-a.3) y 9)b), 3-a.2) y 5), 4, 6-a.1) y del 4) al 6) y b.**, y tomar las medidas necesarias para evitar que se repitan situaciones similares.

- c. Efectuar estudios, evaluaciones o comparaciones previas sobre la capacidad administrativa, operacional y financiera de la compañía que desarrollará el proyecto. **[Hallazgo 1-a.4)]**
- d. En situaciones como las comentadas, realizar una subasta para todo contrato de arrendamiento por un término mayor de 5 años. **[Hallazgo 1-a.6)]**
- e. Remitir para la evaluación y la aprobación previa de la Junta los contratos, los préstamos hipotecarios, las escrituras y otros. **[Hallazgos 1-a.10) y 3-a.3)]**
- f. Incluir en los contratos correspondientes cláusulas mediante las cuales la CFSE pueda adquirir el derecho de la propiedad durante la vigencia de los mismos. Además, que le permita acelerar o adelantar el pago de la deuda antes del término establecido para satisfacer la obligación. **[Hallazgos 1-a.11) y 3-b.3)]**
- g. Requerir evidencia de la titularidad de los terrenos antes de comenzar negociaciones que incluyan los mismos. **[Hallazgos 1-a.7) y 2-a.]**
- h. Solicitar de las agencias gubernamentales correspondientes la orientación y el asesoramiento previo a la toma de decisiones y a la formalización de contratos. **[Hallazgo 1-a.8)]**
- i. Obtener una opinión legal o análisis que refleje la legalidad, la conveniencia y la necesidad de la formalización de acuerdos para el arrendamiento o la compra de propiedades. **[Hallazgo 3-a.1)]**
- j. Obtener y remitir para la evaluación de la Junta una tasación del costo en el mercado de la propiedad a adquirirse. **[Hallazgo 3-b.1)]**
- k. Evaluar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo 3-b.2) y 4)**, y realizar los ajustes y las gestiones que sean necesarias para el recobro de \$855,143 (\$513,755, correspondientes al aumento injustificado al subvalorar la tasa de interés utilizada para establecer el valor presente de la inversión y los \$341,388, al considerar un aumento

injustificado de 700 pies cuadrados de construcción en el cómputo de los pagos periódicos semestrales) según los pagos semestrales estipulados que habría de realizar la CFSE por los 20 años, por la adquisición del edificio.

1. Evaluar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo 3-c.1)** y realizar las gestiones que sean necesarias para enmendar el monto del pagaré hipotecario por los \$6,709,165.
6. Instruir al Director de Servicios Legales, y ver que cumpla, para que:
  - a. Se asegure de que todas las enmiendas a los contratos cuenten con la firma de los funcionarios de la CFSE y de la entidad con la que se formalizaron los mismos. **[Hallazgo 6-a.2)]**
  - b. Remita a la Oficina del Contralor los contratos enumerados en el **Hallazgo 6-a.3)** y se cumpla con lo dispuesto en la *Ley Núm. 18 del 30 de octubre de 1975* y en el *Reglamento Núm. 33 sobre el Registro de Contratos, Escrituras y Documentos Relacionados y Envío de Copias a la Oficina del Contralor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* del 28 de enero de 1998.

### CARTAS A LA GERENCIA

Las situaciones comentadas en los **hallazgos** de este *Informe* fueron remitidas a la Lcda. Zoimé Álvarez Rubio, Administradora de la CFSE, para comentarios, en carta de nuestros auditores del 3 de abril de 2009. Se le enviaron cartas de seguimiento el 30 de abril, 13 de mayo, 29 de junio, 7 y 31 de agosto de 2009.

El borrador de los **hallazgos** de este *Informe* se remitió a la Administradora de la CFSE, al Sr. Oscar L. Ramos Meléndez, ex-Administrador, y al Sr. José. B. Carrión Rubert, Presidente de la Junta, y al Lcdo. Rafael Blanco La Torre, ex Presidente de la Junta, para comentarios, mediante cartas del 14 de octubre de 2009.

### COMENTARIOS DE LA GERENCIA

La Administradora no contestó la comunicación de nuestros auditores que le remitiéramos el 3 de abril de 2009 y en cartas de seguimiento el 30 de abril, 13 de mayo, 29 de junio, 7 y 31 de agosto de 2009.

La Administradora contestó el borrador de los **hallazgos** de este *Informe* mediante carta del 16 de noviembre de 2009 (carta de la Administradora). En los **hallazgos** de este *Informe* se incluyeron algunas de sus observaciones. El ex-Administrador contestó mediante carta del 26 de octubre de 2009 (carta del ex-Administrador). En los **hallazgos 1 y del 3 al 5** se incluyen algunas de sus observaciones.

El Presidente de la Junta, señor Carrión Rubert, indicó que dicha Junta se suscribía a los comentarios de la Administradora de la CFSE.

El ex-Presidente de la Junta, licenciado Blanco La Torre, no contestó el borrador de los **hallazgos de Informe**.

### AGRADECIMIENTO

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

Oficina del Contralor  
Por: *Fernán M. Rodríguez*

## 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 estos consta de las siguientes partes:

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

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

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

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

En la sección sobre los **COMENTARIOS DE LA GERENCIA** se indica si el funcionario principal y los ex funcionarios de la unidad auditada efectuaron comentarios sobre el borrador de los hallazgos 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 CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO, 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 CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO

Los **hallazgos** de este *Informe* se clasifican como principales.

**Hallazgo 1 - Ausencia de proyecciones presupuestarias, de estudios de ubicación, y de información importante y necesaria; documentos no requeridos por la Junta; y otras deficiencias de control en el desarrollo de instalaciones físicas de la CFSE en el Municipio de Manatí**

- a. A julio de 1993, la CFSE mantenía un dispensario y oficinas locales en el Municipio de Manatí, las cuales estaban adscritas a la Región de Arecibo. Dichas instalaciones estaban ubicadas en un edificio alquilado con 12,162 pies cuadrados de construcción. Las mismas contaban con un área de seguros y se ofrecían, además, los servicios médicos a los lesionados de los pueblos de Barceloneta, Ciales, Florida, Manatí, Morovis y Vega Baja.

Durante el 1993, el Administrador le solicitó a la Directoría de Planificación (Directoría) que evaluara los servicios que se ofrecían en el dispensario de Manatí. Esto, para responder a la política pública de agilizar y mejorar la calidad de los servicios que ofrece la CFSE al trabajador lesionado. El 12 de diciembre de 1994, la Directoría presentó un informe con el resultado de la evaluación realizada (Informe). En el Informe se recomendó reubicar el dispensario en un local más amplio, accesible y que contara con estacionamiento suficiente para empleados, lesionados y patronos. En agosto de 1995, se enmienda el estudio para incluir la distribución de espacio, lo que conllevaría el arrendamiento de 36,000 pies cuadrados de construcción<sup>3</sup>.

En el 1995, la CFSE comenzó a llevar a cabo la contratación de una compañía para el desarrollo y la construcción de un edificio bajo el concepto de *Design & Build*<sup>4</sup> para ubicar el dispensario y la oficina regional en el Municipio de Manatí. El edificio se desarrollaría conforme a los Requisitos y Especificaciones Generales para proyectos de Nueva Creación de Facilidades para Dispensario Médico y Oficina Regional y, los Requisitos de

---

<sup>3</sup> En el **Hallazgo 3** de nuestro *Informe de Auditoría CP-04-07* ofrecemos información relacionada con la necesidad de adoptar y actualizar la reglamentación existente para regir las funciones administrativas y operacionales de la CFSE. En el **Hallazgo 7** de nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*, comentamos la ausencia de reglamentación para regular el arrendamiento de edificaciones o el desarrollo de proyectos de construcción.

<sup>4</sup> Método de construcción en el cual la entidad contratada provee todos los servicios necesarios tanto para el diseño como la construcción del proyecto.

Construcción y Habitación de Edificio para uso de Dispensario y Oficina de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado<sup>5</sup>.

El 23 de diciembre de 1994 y el 1 de mayo de 1995, el Administrador recibió, sin ser solicitadas, 2 propuestas de un mismo proponente (Proponente), en representación de una sociedad especial privada (Sociedad). La primera de esta se remitió transcurridos 11 días luego de que la Directoría preparó la evaluación solicitada. En esta se le ofreció a la CFSE en arrendamiento aquella porción de un edificio de nueva construcción de 37,500 pies cuadrados y 3 plantas, a una distancia de 90 metros de la Carretera Estatal Núm. 2 (Parcela 3-D) en Manatí. Además, se le informa a la CFSE, entre otras cosas, que, de considerar la solicitud de propuesta como favorable, suministre las especificaciones y los requerimientos para estimar los costos correspondientes, y estimar el canon de arrendamiento que habrá de devengar la Sociedad por las instalaciones requeridas<sup>6</sup>.

En la propuesta del 1 de mayo de 1995, el Proponente ofrece al CFSE en arrendamiento 30,700 pies cuadrados del mencionado edificio que se construiría bajo el concepto *Design & Build*. Se le ofrece, además, la opción de entrar en unas negociaciones de venta de la propiedad una vez terminada la construcción.

En junio de 1995, el Administrador formalizó un Contrato de Promesa de Arrendamiento con la Sociedad para el arrendamiento de un edificio de 37,500 pies cuadrados y 168 estacionamientos que se habría de construir en un período de 18 meses. El Contrato tendría una vigencia de 10 años a partir del 1 de diciembre de 1996, a base de una renta variable fluctuante entre \$16 y \$22.78 por pie cuadrado y podría ser renovado por 5 años adicionales. Al finalizar los primeros 10 años, la CFSE habría pagado a la Sociedad \$7,204,500 por concepto de renta. De mayo de 1995 al 14 de octubre

---

<sup>5</sup> Nos referimos a las Facilidades de Salud y Bienestar Social. La *Ley Núm. 101 del 26 de junio de 1965, Ley de Salud y Bienestar Social*, según enmendada, autoriza al Departamento de Salud a llevar a cabo un programa de construcción y modernización de instalaciones de salud y bienestar social a todos los habitantes de Puerto Rico. Dispone, además, que el Departamento de Salud será la única agencia gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con autoridad para velar por que las normas de construcción, operación y mantenimiento establecidas mediante reglamento sean cumplidas.

<sup>6</sup> El 8 de septiembre de 1995 los Requisitos y Especificaciones Generales para Proyectos a Construirse o Reubicarse le fueron entregados por la Oficina del Administrador al Proponente.

de 1998, la CFSE realizó 7 enmiendas al contrato. Las primeras 4 enmiendas<sup>7</sup> consistían en aumentar el tamaño del edificio y el canon de arrendamiento por pie cuadrado. El 18 de junio de 1998, se realizó la quinta enmienda para incluir la opción de adquirir el edificio. El 13 de octubre de 1998, se realizó la sexta enmienda para incluir como parte del primer pago la cantidad de \$4,638,562 para la cancelación de la deuda hipotecaria del desarrollador con una institución bancaria. El 14 de octubre de 1998, se formalizó la Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador.

#### [ANEJO 1]

El 29 de octubre de 1997, la CFSE formalizó un contrato de servicios profesionales con un Consultor<sup>8</sup> para que este actuara como asesor general e intermediario en la adquisición de la propiedad inmobiliaria y/o la renegociación de contratos de arrendamiento para la adquisición de los edificios que ocupaba u ocuparía en general la agencia, incluido el de Manatí. El contrato estaría vigente hasta el 30 de junio de 1998, a base de un pago de \$125 por hora hasta un máximo de \$5,000 mensuales. La CFSE le pagaría al Consultor, además, el 1 por ciento del precio de compraventa de cada inmueble.

Mediante la enmienda del 18 de junio de 1998, la CFSE se obligó a adquirir de una Corporación<sup>9</sup> en un término no mayor de 3 meses<sup>10</sup>, un edificio de 41,139 pies cuadrados de construcción y 168 estacionamientos. El precio de compraventa acordado se estableció a precio aplazado por el valor presente de una inversión por \$11,347,727 a un interés de un 6.6 por ciento durante un período de 20 años para un monto total de \$20,404,767. El precio a pagar se estipuló a base de 40 pagos semestrales, según establecidos en una tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual (*Rent Analysis per Feet and*

---

<sup>7</sup> Las enmiendas no indicaban las fechas en que se formalizaron.

<sup>8</sup> En nuestro *Informe de Auditoría CP-06-15* se comentan deficiencias relacionadas con dicho contrato.

<sup>9</sup> El 21 de febrero de 1997, la Sociedad le cede los derechos, las obligaciones y los compromisos contraídos a la Corporación. Esta última registrada en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado el 25 de abril de 1996.

<sup>10</sup> Se pactó, además, que de no adquirir el edificio en el término no mayor de 3 meses a partir de la firma del contrato, entonces se arrendaría el mismo durante un período de 10 años por \$8,969,947.

*Annual Growth*) que se acompañaba con el contrato. La CFSE se comprometió a realizar los pagos a una institución bancaria privada.

El 13 de octubre de 1998, se enmendó el Contrato de Promesa de Compraventa conforme a lo estipulado. Se acordó incluir como parte del primer pago la cantidad de \$4,638,562. Al final de dicho período, la CFSE habrá pagado \$16,622,468. El costo fue finalmente estipulado mediante la Escritura Núm. 14 de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador (Escritura de Compraventa) formalizada el 14 de octubre de 1998, según se comenta en el **Hallazgo 3**.

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) La CFSE no preparó una proyección presupuestaria ni un estimado de costos para el desarrollo del proyecto. Tampoco se produjeron informes o estudios relativos al tipo de financiamiento que se utilizaría y que mejor protegiera los intereses de la CFSE. Además, que demostraran las ventajas o desventajas de la adquisición de la edificación mediante los métodos de alquiler o de compra.
- 2) La CFSE no realizó un estudio de ubicación, de acuerdo con sus necesidades y las de sus clientes, para llevar a cabo el desarrollo del proyecto. Solamente se tomó en consideración la alternativa presentada por la Sociedad, con respecto a la ubicación del edificio.
- 3) Solicitamos y la CFSE no nos suministró evidencia de la forma en que la Sociedad tuvo conocimiento de las intenciones de la CFSE de solicitar propuestas para el desarrollo del proyecto. Tampoco se nos suministró documentación con respecto a la solicitud de propuestas a otras entidades.
- 4) Solicitamos y la CFSE no nos suministró estudios, evaluaciones o comparaciones realizadas por esta sobre la capacidad administrativa, operacional y financiera de la Sociedad para desarrollar el proyecto, previo a la formalización del Contrato de Promesa de Arrendamiento. Tampoco requirió de esta una relación de proyectos similares previamente realizados bajo el concepto de *Design & Build*.

- 5) Solicitamos y la CFSE no nos suministró evidencia de los documentos y otros formularios remitidos por la Sociedad, de que estaba inscrita en el Registro de la Sección de Sociedades Especiales y Corporaciones de Individuos del Departamento de Hacienda.

El 8 de julio de 2003, la Sección de Sociedades Especiales y Corporaciones de Individuos del Departamento de Hacienda nos certificó que:

[...] luego de una búsqueda minuciosa en nuestro registro de sociedades especiales y corporaciones e individuos no hemos encontrado evidencia que demuestre que se hayan radicado documentos o información a nombre de la Sociedad. Para propósitos de examinar los informes financieros de la Sociedad procedimos a referir su solicitud al Negociado de Procesamiento de Planillas para la acción pertinente.

El 11 de julio de 2003, la Oficina de Contratación de la CFSE nos certificó que en los expedientes de la Sociedad no existen dichos documentos.

Como norma de sana administración y de política pública, en este caso en específico, el Administrador debió requerir aquellos estudios, documentos o evidencia, como los comentados, que sustentaran la necesidad y el desarrollo adecuado del proyecto. Además, mantener evidencia de toda comunicación efectuada con las distintas entidades que pudieran estar interesadas en el desarrollo del proyecto.

En el *Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994* se establece que para acogerse a los beneficios de una sociedad deben estar inscritos y remitir al Secretario de Hacienda una declaración en la que opte por operar como una sociedad especial. En consonancia con este principio, y como parte de esta política pública y norma de sana administración, antes de la formalización de algún contrato, la CFSE debe requerir evidencia de la razón social de sus contratistas y verificar la misma con las dependencias que expiden las certificaciones, aprueban o regulan dicha razón social. Esto, con el propósito de asegurarse de que estas cumplen con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en cuanto a su organización jurídica.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 1) al 5)** le impidieron a nuestros auditores contar con información, documentos y evidencia necesarios para evaluar adecuadamente la transacción. Además, dan margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

- 6) La CFSE no requirió propuestas de otras entidades y personas interesadas en participar en el desarrollo del dispensario y oficinas en el Municipio de Manatí. Solicitamos y la CFSE no nos suministró evidencia que demostrara que el Administrador consultó u obtuvo de la Junta su aprobación para obviar el proceso de subastas. Según funcionarios de la CFSE, el Administrador determinó obviar el proceso de subasta para la adjudicación del proyecto y solicitar propuestas directamente a los proveedores a través de la Oficina del Administrador. Además, funcionarios de la CFSE nos informaron que dicha determinación estuvo fundamentada en las disposiciones de la *Orden Administrativa 95-10, Adopción e Implementación de Proceso Alternativo a la Subasta para la Adquisición de Bienes y Servicios (Orden Administrativa)* del 29 de diciembre de 1995 aprobada por el Administrador. Mediante dicha *Orden Administrativa* se dispuso la creación de un procedimiento alternativo por el cual la CFSE podría obviar la celebración de una subasta formal y solicitar propuestas directamente<sup>11</sup>.

Determinamos que la referida *Orden Administrativa* fue aprobada por el Administrador de 242 a 371 días luego de que la Sociedad remitiera sus propuestas y 212 días después de remitir dichas propuestas ante la consideración de la Junta, según comentamos en el **apartado a.8)**. Además, conforme a las disposiciones establecidas en la *Orden Administrativa* el proceso mediante el cual se recibió y evaluó la propuesta no cualificaba para obviar el proceso de subasta formal.

- 7) Al 31 de mayo de 1995, el Administrador no le había solicitado al Proponente, suministrar evidencia sobre la titularidad de los terrenos en donde se desarrollaría el proyecto. No obstante a esto, el Administrador remitió y recomendó ante la Junta la propuesta remitida por la Sociedad.

---

<sup>11</sup> En el **Hallazgo 6-b.** indicamos que el dueño del proyecto había iniciado el proceso de permisología para el desarrollo del proyecto propuesto ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en el 1994, mediante la Consulta de Ubicación Núm. 95-08-1379-JPU, según enmendada.

Situaciones similares a las comentadas en el **apartado a. del 1) al 7)** se comentan en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

- 8) En reunión de la Junta del 31 de mayo de 1995, el Administrador remitió ante dicho Cuerpo la propuesta para revisión y aprobación. En la minuta de reunión se establece que el Administrador indicó que esta es la única propuesta que se tiene.

Ese mismo día, la Junta aprobó la propuesta y autorizó la formalización de un Contrato de Promesa de Arrendamiento con la Sociedad a pesar de que no se le presentó y tampoco esta le solicitó información suficiente que justificara autorizar la formalización del indicado contrato. Entre estos, un análisis que incluyera un estudio de ubicación, de acuerdo con sus necesidades y las de sus clientes; un análisis de distintas alternativas propuestas por aquellas otras entidades y personas interesadas en participar en el desarrollo propuesto; un análisis económico y financiero con recomendaciones sobre la manera más provechosa de realizar la transacción, mediante arrendamiento o compra, de manera que se beneficiara el interés público; los planos del proyecto; evidencia de la capacidad financiera y la estructura de financiamiento que la Sociedad utilizaría para el desarrollo del proyecto; las gestiones realizadas para obtener los permisos con la ARPE; así como evidencia de la titularidad de los terrenos.

En las minutas de las reuniones de la Junta examinadas no se localizó evidencia de las evaluaciones realizadas, si alguna. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

En el Artículo 1b-1 de la *Ley 83-1992*, según enmendada, se establece que las facultades y los poderes generales corporativos serán ejercidos por una Junta y será responsable, entre otras, de velar por que se pongan en vigor los actos necesarios o convenientes para descargar los poderes conferidos. Para esto, delegará en el Administrador, funcionarios, agentes o empleados, aquella facultad y deberes de la Corporación, según la Junta lo considere apropiado. Se establece, además, entre otras cosas, que la Junta tomará acuerdos y emitirá resoluciones sobre los asuntos que el Administrador le haya remitido.

En el *Reglamento Interno* de la CFSE del 7 de diciembre de 1993, según enmendado, se dispuso que el Administrador le responderá directamente a la Junta en la administración y la operación de la CFSE. Conforme a dicha disposición y como norma de sana administración y de control interno, en operaciones significativas como la indicada transacción, la Junta debió asegurarse de que se contaba con información suficiente y competente previo autorizar la formalización del referido compromiso. En este caso se le debió requerir al Administrador que obtuviera otras propuestas de otros licitadores que pudieran estar interesadas en el desarrollo del proyecto y las proyecciones y estudios necesarios, como los indicados, a los fines de permitirle a la Junta contar con información suficiente y competente para evaluar y aprobar la misma. Todo esto con el propósito de proteger efectivamente los intereses de la CFSE.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 6) al 8)** privaron a la Junta de información y de documentos necesarios para poder evaluar adecuadamente la propuesta presentada. Además, de poder determinar si la misma cumplía con los requisitos y las exigencias de la CFSE en ánimos de proteger los intereses de esta. Esto promueve, además, que se puedan adjudicar proyectos a firmas o compañías que no cuenten con la experiencia, la capacidad financiera u operacional y el equipo necesario para llevar a cabo los mismos en detrimento de los mejores intereses de la CFSE. Por otro lado, pudiera prestarse para favoritismos, lo cual afectaría la imagen de la CFSE. También pudo propiciar la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

9) El Administrador formalizó un Contrato de Promesa de Arrendamiento y 4 enmiendas a este para el arrendamiento de un edificio de nueva construcción *Design & Build* para ubicar el dispensario y las oficinas de la CFSE en el Municipio de Manatí. Conforme a lo pactado, al finalizar los 10 años la CFSE pagaría un canon de arrendamiento anual entre \$600,000 y \$1,063,443, a base de una renta que fluctuaría entre \$16 y \$25.85 por pie cuadrado de construcción.

El examen realizado reveló lo siguiente:

a) Solicitamos y la CFSE no nos suministró un estudio sobre el importe de las rentas comparables en el Municipio de Manatí al 31 de mayo de 1995, fecha en que la

Junta aprobó la formalización del Contrato de Promesa de Arrendamiento con la Sociedad. Tampoco localizamos evidencia de que se hubiera solicitado de la Autoridad de Edificios Públicos (AEP) información al respecto. Mediante el contrato formalizado en junio de 1995, se dispuso el pago de una renta variable de entre \$16 y \$ 22.78 por año<sup>12</sup>. **[ANEJO 1]**

- b) La CFSE no requirió de la Sociedad información, documentos o estudios que establecieran claramente los criterios o métodos utilizados por esta para fijar el canon de arrendamiento a pagar por pie cuadrado para el Contrato y sus posteriores enmiendas. Esta determinó aceptar el canon ofrecido por dicha entidad y negociado con el Consultor contratado para esto.

Situaciones similares a las comentadas en el **apartado a.9)** se comentan en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración y de control interno, en este caso específico, el Administrador debió realizar un estudio o evaluación de los costos de renta prevalecientes en el mercado a la fecha de la negociación con la Sociedad. Además, debió requerir del contratista información relativa al método utilizado por este para establecer el costo de la renta a cobrarse.

En la *Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, Ley de Venta o Arrendamiento de Terrenos Públicos*, según enmendada, se establece que en caso de que el titular decida arrendar, el canon de arrendamiento será el 8 por ciento del valor de la propiedad en el mercado a la fecha del otorgamiento del contrato de arrendamiento. Conforme a esto, y como norma de política pública, en este caso la CFSE debió utilizar como base las disposiciones de dicha *Ley* al acordar el importe de la renta a pagar a la Sociedad.

- 10) El Administrador no incluyó ni la Junta le requirió a este incluir en el Contrato de Promesa de Arrendamiento, y tampoco en cuatro de las enmiendas subsiguientes, una cláusula mediante la cual se le permitiera a la CFSE adquirir el derecho de propiedad

---

<sup>12</sup> Mediante carta del 11 de julio de 1995, la Sociedad dispuso que el canon de arrendamiento será de \$16 por pie cuadrado con incrementos anuales de acuerdo con los parámetros vigentes en la Corporación. El 2 de octubre de 1995, la Sociedad informa, entre otras cosas, que el canon de arrendamiento incluirá un incremento de un 4 por ciento a partir del primer año.

sobre la edificación durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En la propuesta del 1 de mayo de 1995, el Proponente le ofrece a la CFSE, la opción de entrar en unas negociaciones de venta de dicha propiedad una vez terminada la construcción<sup>13</sup>.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

En el Artículo 11(a) del *Reglamento Interno* se establece, entre otras cosas, que el Administrador podrá establecer las reglas y las directrices que sean necesarias y apropiadas para la administración y el funcionamiento de la CFSE y para ejercer las facultades en él delegadas por ley, por este *Reglamento* o por resoluciones u otras decisiones de la Junta. Conforme a esto, y como norma de sana administración y de control interno, en este caso en específico, el Administrador debió incluir una cláusula mediante la cual se le permitiera a la CFSE adquirir el derecho de propiedad sobre la edificación durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Además, en consonancia con este principio, y como norma de sana administración, en la Sección Programa de Arrendamiento de Locales de Puerto Rico de la *Ley Núm. 164 del 27 de julio de 1974, Ley de la Administración de Servicios Generales*, según enmendada, se establece la política pública a seguir para la construcción y la conservación de edificios públicos y para el arrendamiento de locales por períodos de vigencia mayores de 5 años y hasta un máximo de 30 años, excepto aquellas corporaciones públicas que por facultad de ley dispongan otra cosa. Sobre el particular, se dispone que al adoptar las normas que reglamentarán dichos contratos deberán tomarse en consideración guías generales como las incluidas en el Inciso (6) donde se establece que en todo contrato de arrendamiento por un término mayor de 5 años, se incluirá una cláusula mediante la cual se conceda al organismo gubernamental la opción de adquirir el derecho de propiedad sobre la edificación, durante la vigencia del contrato.

- 11) El 18 de junio de 1998, el Administrador formalizó con el Proponente, en representación de una Corporación<sup>14</sup>, la quinta enmienda al Contrato de Promesa de Arrendamiento. Por virtud de esta, el Administrador negoció la opción de adquirir en un

---

<sup>13</sup> En el **Hallazgo 3-a.5)** y **b.** comentamos sobre la razonabilidad de la ganancia concedida por la CFSE al Proponente en representación de la Corporación.

<sup>14</sup> Véase nota al calce 9.

término de tres meses, un edificio con 41,139 pies cuadrados de construcción y 168 espacios de estacionamiento.

El precio de compraventa acordado se fijó a base del valor presente de una inversión por \$11,347,727. Se acordó, además, pagar el precio de compraventa a precio aplazado mediante 40 pagos semianuales que fluctuarían de \$379,689 a \$665,787. La CFSE se comprometería a pagar \$20,404,767, según una tabla sobre el análisis de renta que acompañaba el Contrato de Promesa de Compraventa al finalizar los 20 años.

El 13 de octubre de 1998, las partes enmendaron el Contrato de Promesa de Compraventa mencionado, con el propósito de que la CFSE cancelara los dos gravámenes hipotecarios por \$4,638,562 que tenía dicha propiedad con una entidad bancaria que financió el proyecto. Acordaron, además, descontarle a cada uno de los 40 pagos semianuales la cantidad fija de \$210,522, lo que reduciría el pago total a la Corporación a \$16,622,468 (\$11,983,906 + \$4,638,562) al finalizar los 20 años<sup>15</sup>.

El 14 de octubre de 1998, al día siguiente en que se formalizó la enmienda al Contrato de Promesa de Compraventa del Edificio Dispensario, se formalizó una Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador. Además, el CFSE ese mismo día pagó mediante el Cheque Núm. 29892 los \$4,638,562 para la cancelación de los gravámenes hipotecarios.

El Administrador no remitió para la evaluación y la aprobación previa de la Junta el Contrato de Promesa de Arrendamiento, y sus correspondientes enmiendas (incluida la de Promesa de Compraventa), y tampoco la Escritura de Compraventa.

El 30 de mayo de 2003, el Secretario de la Junta de la CFSE nos certificó que no contaba con evidencia que sustentara que el referido Contrato y sus respectivas enmiendas, así como la Escritura mencionada, hubieran sido remitidos para la consideración de la Junta.

---

<sup>15</sup> Los \$11,983,906, equivalentes al remanente de la deuda al año 20, representan el valor futuro de una inversión de \$6,709,165 (\$11,347,727 - \$4,638,562), tasa de interés efectivo de un 5.656 por ciento durante un período de 20 años (equivalente a un 2.789 por ciento de interés semestral), pagadero según establecido en la tabla incluida en el Contrato de Compraventa.

En las minutas de la Junta examinadas no se incluyó información que evidenciara la aprobación para la adquisición de dicho edificio de Manatí de acuerdo con los parámetros establecidos en el Contrato del 13 de octubre de 1998, incluido el pago anticipado de los \$4,638,562.

En el *Reglamento Interno* de la CFSE se dispone, entre otras cosas, que el Administrador responderá directamente a la Junta en la administración y la operación de la CFSE. Conforme a dicha disposición, y como norma de sana administración y de control interno, operaciones significativas como lo son las indicadas, deben ser informadas por los directivos de las instituciones gubernamentales a los cuerpos rectores o las juntas de mayor jerarquía en los mismos. Esto, a los fines de permitirle a estos poder revisar los términos y las condiciones de las mismas, y aprobar previamente los documentos antes de hacerlos efectivos en ánimo de proteger efectivamente el interés público. Conforme a lo anterior en reunión del 30 de marzo de 1994, la Junta limitó los poderes del Administrador a los efectos de que esta debe participar en las decisiones que tengan que ver, entre otras, con la Política de Inversiones, los Proyectos de Inversión de Capital, las Facilidades Físicas y los contratos de cantidades monetarias significativas.

En el Artículo 18 del *Reglamento Núm. 4284, Reglamento para la Administración de Documentos Públicos en la Rama Ejecutiva*, emitido el 19 de julio de 1990 por el Administrador de Servicios Generales, se dispone que la documentación de una transacción oficial en una dependencia debe completarse según requerido para, entre otras cosas, facilitar información a la Rama Legislativa y a otras dependencias autorizadas sobre la manera en que se llevan a cabo las transacciones del Gobierno, para proteger los derechos fiscales, legales y otros derechos del Gobierno y de personas afectadas por las transacciones del Gobierno. Se dispone, además, que al formular y llevar a cabo la política pública, los funcionarios del Gobierno son responsables de incluir en la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes. Las decisiones y los hechos importantes deben ser incluidos en un documento.

Las situaciones comentadas en el **apartado a.9) y 11)** dejaron desprovista a la Junta de información valiosa para la toma de decisiones. Esto pudo dar margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE. La situación comentada en el **apartado a.10)** privó a la CFSE de obtener ahorros de fondos al cancelar o saldar el balance de la deuda del costo del edificio antes del período de financiamiento estipulado. Esto pudiera afectar la calidad de los servicios a prestarse a los empleados lesionados.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 1) al 11)** denotan falta de diligencia y de supervisión adecuada y efectiva por parte de la entonces Junta, el entonces Administrador, el entonces Director del Área de Asesoría Jurídica y demás funcionarios que tuvieron a su cargo el proceso de evaluación para el arrendamiento y posterior adquisición de un edificio que se construiría para la CFSE bajo el concepto de *Design & Build*. Además, estos no protegieron los intereses de la CFSE y se apartaron de las disposiciones de ley, de reglamento, y de normas de sana administración y de control interno aplicables.

En la carta de la Administradora, esta nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

La CFSE si realizó estudios que demostraron la necesidad que tenían para beneficio de los usuarios, patronos y empleados de unas nuevas facilidades. **[Apartado a.2)]**

Fue la Sociedad la que por medio de correspondencia del 23 de diciembre de 1994 informó al entonces Administrador de la CFSE. **[Apartado a.3)]**

En carta remitida a la CFSE el 11 de julio de 1995 la Sociedad acompañó un estado financiero auditado al 30 de junio de 1994. Además, según minuta del 11 de julio de 1995, la Sociedad ya había sometido una propuesta para un nuevo edificio en Cayey, [...]. La CFSE no desconocía quienes eran los interesados en desarrollar el proyecto. **[Apartado a.4) y 5)]**

El Administrador no obvió ningún procedimiento de subasta ni la Junta lo aprobó. Según consta en la Minuta de la Junta de CFSE celebrada el 31 de mayo de 1995 la propuesta de la Sociedad era la única que se tenía.

La Junta es quién, de acuerdo a la Ley 83, nombra a un Administrador quien será el principal funcionario ejecutivo de la CFSE y tendrá los poderes y funciones que le delegue la Junta. 32 LPRA 1b-3(b). El Administrador es quien esta encargado de realizar las acciones administrativas y gerenciales que sean necesarias y convenientes para la implantación de este capitulo y de los reglamentos que se adopten en virtud del mismo y adoptar, previa aprobación de la Junta, normas y ordenes administrativas razonables y apropiadas para implantar y poner en efecto las disposiciones de este capitulo 32 LPRA 1b-4(a). Por tal razón, al Administrador obtener la aprobación según consta en la minuta del 31 de mayo de 1995, y sabiendo la Junta que no había mas propuestas ni partes interesadas, actuó conforme a derecho y en beneficio de los intereses de la CFSE. [*sic*]

En este caso para esas fechas, la CFSE no estaba buscando adquirir sino arrendar inmuebles para sus operaciones.

El referido Reglamento aplica a compras de materiales y equipo y servicios no personales, [...] Dicho reglamento no aplica para alquiler o de compras de facilidades, [...] por lo q no estaba obligada requerida a publicar avisos en el periódicos de mayor circulación, [...] [*sic*]  
**[Apartado a.6)]**

Ello no viola ninguna disposición de ley o reglamento aplicable. Por no tener la titularidad como tal no afectó ni causó perjuicio a ninguna de las partes. **[Apartado a.7)]**

[...] No había más personas interesadas por lo que no se tenían otras.  
**[Apartado a.8)]**

Es en la carta del 11 de julio de 1995 que se hace mención de \$16.00 por pie cuadrado. El CFSE tampoco había expresado su aceptación a ello. Negociaciones a esos efectos se fueron desarrollando hasta que eventualmente se firmó el Contrato de Promesa de Arrendamiento.  
**[Apartado a.9)a)]**

No era factible el facilitar un estudio de rentas comparables al 31 de mayo de 1995 en el Municipio de Manatí para un edificio preparado de acuerdo a las necesidades específicas de la CFSE. **[Apartado a.9)b)]**

Para la fecha del Contrato de Promesa de Arrendamiento, y tampoco en cuanto a las enmiendas subsiguientes, el Administrador tenía la directriz de la Junta de adquirir inmuebles ni en este entonces era una prioridad. Las instrucciones de la Junta cambiaron de acuerdo a la minuta del 1 de agosto de 1997, no antes. **[Apartado a.10)]**

En la minuta del 1 de mayo de 1998, el Consultor contratado por la Junta para encargarse del proceso de negociación de la compra de los inmuebles les informó sobre los pormenores, que al aprobarlo la Junta resultó en la firma del Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio de Manatí.

En la minuta de la Junta del 30 de octubre de 1998, consta que el Consultor les informó que ya se había completado la transacción de la compra del edificio de la CFSE en Manatí. En ninguna de esas minutas hay excepciones de los miembros de la Junta que tales actuaciones no habían sido hechas de acuerdo a las instrucciones dadas por éstos. [*sic*]  
**[Apartado a.11]**

En la carta del ex-Administrador, este nos indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

Las transacciones que se llevaron a cabo para la adquisición desarrollo de las oficinas de la CFSE en Manatí se llevaron a cabo conforme a los procedimientos existentes en aquel entonces y a la Junta se le mantuvo consistentemente informada de todas y cada una de las gestiones que se hacían mediante presentaciones en cada reunión de la misma. **[Hallazgo 1]**

Consideramos las alegaciones de la Administradora y del ex-Administrador, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece. Con sus comentarios no remitieron documentos que justificaran las determinaciones tomadas con los estudios correspondientes sobre el aumento en el canon de arrendamiento por pie cuadrado al estipulado inicialmente. Por otra parte no evidencian que la CFSE incluyera cláusulas o cualquier previsión que protegiera sus intereses.

**Hallazgo 2 - Ausencia de titularidad de los terrenos por parte de la Sociedad a la fecha de la propuesta y, de asesoramiento por parte de otras agencias gubernamentales en la compra de los terrenos y la construcción de una edificación en los mismos**

- a. En la propuesta presentada por la Sociedad el 23 de diciembre de 1994, se dispuso que el proyecto sería desarrollado en la Parcela 3-D a una distancia de 90 metros de la Carretera Estatal Núm. 2. El 18 de junio de 1998, en el Contrato de Promesa de Compraventa se indicó que dicha Parcela estaba ubicada en el Barrio Cotto Norte del Término Municipal de Manatí.

El 17 de julio de 2003, el Registrador del Registro de la Propiedad de Manatí nos suministró evidencia que reflejaba que a la fecha de la propuesta de la Sociedad, la

Parcela 3-D, entre otros terrenos, le pertenecían a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. Dichas propiedades estaban bajo el control de la Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico (OLCRUV).

Al 23 de diciembre de 1994, fecha de remisión de dicha propuesta, el Proponente en representación de la Sociedad, no era dueño, ni tenía titularidad sobre los terrenos ofrecidos en la propuesta en donde se ubicaría el desarrollo. A la fecha indicada, la Parcela 3-D y otros terrenos colindantes le pertenecían a la OLCRUV<sup>16</sup>. La Parcela 3-D fue adquirida por la OLCRUV mediante la Escritura de Segregación y Compraventa, Núm. 11 del 11 de octubre de 1996 por \$150,500. A dicha fecha, la indicada Parcela y otras, fueron segregadas y transferidas a favor de la Corporación ante el Notario A<sup>17</sup>.

El 6 de agosto de 2005, el Departamento de Estado nos certificó que la Corporación había sido incorporada el 25 de abril de 1996, o sea, 169 días con anterioridad al 11 de octubre de 1996, fecha en que la OLCRUV le vendió la Parcela 3-D a la Corporación.

A mayo de 1995, fecha en que la Sociedad presentó su propuesta, el Administrador no le requirió a esta evidencia sobre la titularidad de la Parcela. Tampoco el Administrador le había requerido a los funcionarios concernientes de la CFSE, preparar un estudio de ubicación para el desarrollo adecuado del proyecto con las distintas alternativas que justificara en donde se proponían localizar el dispensario intermedio y su nueva oficina regional de Manatí. En los documentos examinados no se localizó, ni la CFSE nos suministró, evidencia sobre las razones que justificaron la toma de decisiones en ausencia de un estudio de ubicación y la evidencia de la titularidad de los terrenos en ánimo de proteger efectivamente los intereses de la CFSE.

En el Artículo 11(a) del *Reglamento Interno* se establece, entre otras cosas, que el Administrador podrá establecer las reglas y las directrices que sean necesarias y apropiadas

---

<sup>16</sup> Véase nota al calce 11.

<sup>17</sup> Esta transacción fue objeto de evaluación por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. El Tribunal sancionó a los abogados contratantes por violaciones a los Cánones de Ética de los Abogados y a la Ley Notarial, relacionada con transacciones de segregación y compraventa de los terrenos de la OLCRUV. En este caso, el Notario A, que segregó dichos terrenos era el Socio Gestor del Desarrollo Propuesto a la CFSE en el Municipio de Aguadilla, según comentamos en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25* del 13 de junio de 2007.

para la administración y el funcionamiento de la CFSE, y para ejercer las facultades delegadas por ley, por este *Reglamento* o por resoluciones u otras decisiones de la Junta.

Conforme a esto y como norma de sana administración y de control interno, en este caso en específico, el entonces Administrador debió requerir para el desarrollo adecuado del proyecto, un estudio de ubicación y la evidencia de la titularidad de los terrenos en ánimo de proteger efectivamente los intereses de la CFSE.

En el Artículo 18 del *Reglamento Núm. 4284* se dispone que la documentación de una transacción oficial en una dependencia debe completarse según requerido para, entre otras cosas, facilitar información a la Rama Legislativa y a otras dependencias autorizadas sobre la manera en que se llevan a cabo las transacciones del Gobierno, para proteger los derechos fiscales, legales y otros. Se dispone, además, que al formular y llevar a cabo la política pública del Gobierno, los funcionarios son responsables de incluir en la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes. Las decisiones y los hechos importantes deben incluirse en un documento. Además, es norma de sana administración y de control interno que los funcionarios de las unidades del Gobierno requieran que procesos como los indicados se mantengan debidamente documentados y organizados.

La situación constituye una acción irregular, la cual privó a la CFSE de contar con evidencia suficiente y competente para la toma de decisiones relativas al desarrollo del proyecto. Además, da margen para la comisión de errores e irregularidades, con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

- b. Del 12 de diciembre de 1994 al 31 de mayo de 1995, período en que se evaluaban los distintos aspectos para llevar a cabo el desarrollo de la construcción de las oficinas regionales de Manatí, ni la Junta ni el Administrador solicitaron orientación o asesoramiento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración de Terrenos), la ASG y la AEP<sup>18</sup>, entre otras entidades, para que le ayudaran en la selección de los terrenos y el desarrollo, la construcción o el alquiler de las instalaciones necesarias. En

---

<sup>18</sup> En mayo de 1990, con anterioridad a esta transacción, la CFSE había solicitado orientación y asesoría a la AEP para la construcción de un edificio en el Municipio de Arecibo.

su lugar, y según comentamos, la CFSE permitió que la Sociedad adquiriera directamente los terrenos y contratara con esta la construcción de las instalaciones conforme a su propuesta.

Tampoco le solicitaron al Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) que los asesorara con respecto al financiamiento del proyecto. La CFSE determinó negociar y financiar la adquisición de las instalaciones con una institución bancaria privada seleccionada por la Sociedad.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones por las cuales no se solicitó orientación o asesoramiento para el desarrollo del proyecto a las referidas entidades gubernamentales, que tienen a su cargo el establecimiento de la política pública a seguir en la construcción, el arrendamiento, la conservación y el financiamiento de los edificios públicos del País.

Situaciones similares a las comentadas en los **apartados a. y b.** se comentan en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

En el Artículo 1b-1 de la *Ley Núm. 83* se establece que las facultades y los poderes generales corporativos serán ejercidos por una Junta, quien será responsable de velar por que se pongan en vigor las disposiciones de la *Ley*. Se establece, además, que la Junta gozará de todos los poderes necesarios o convenientes para llevar las disposiciones de política pública establecidas en dicha *Ley*, pero sin limitarse, entre otras cosas, a la generalidad de aprobar los reglamentos necesarios para llevar a cabo sus operaciones y de nombrar o destituir a un Administrador, quien se desempeñará de acuerdo con aquellos deberes y funciones delegados por la Junta de conformidad con dicha *Ley* y la reglamentación adoptada. Se dispone, además, entre otras cosas, en su Artículo 5 que se habrán de transferir a la Corporación todos los recursos, propiedades, oficinas, equipos, facilidades, registros y el personal del Fondo. También continuarán en todo su vigor hasta que sean enmendados o derogados por la Junta de la Corporación todos los reglamentos, procedimientos, órdenes administrativas y otras determinaciones, adoptados por el Fondo. Como parte de dichas disposiciones, y como norma de sana administración y de control interno, en este caso en específico, la CFSE debió solicitar y obtener datos, información,

orientación o asesoramiento de aquellas agencias gubernamentales con el conocimiento especializado sobre la obtención de terrenos, la construcción de edificaciones y el financiamiento de los proyectos públicos. Todo esto en ánimo de proteger los intereses de la CFSE.

Como norma de sana administración y de política pública, en este caso en específico, los funcionarios de la CFSE debieron agotar todos los recursos disponibles para llevar a cabo la adquisición del edificio, entre estos, consultar con las entidades gubernamentales correspondientes, especialmente aquellas de índole financiero. Esto, con el propósito de proteger los intereses de la CFSE. Sobre el particular, en este caso en específico, en la *Ley Núm. 13 del 16 de mayo de 1962*, se dispone que la Administración de Terrenos fue creada con el propósito de, entre otras cosas, asegurar y mantener reservas adecuadas de terrenos para que estén disponibles y accesibles para el desarrollo industrial, comercial y social de Puerto Rico, siempre y cuando su uso sea para proyectos que reúnan los requisitos y los objetivos establecidos con la política pública del Gobierno de Puerto Rico, sus instrumentalidades, municipios y corporaciones públicas, de manera que contribuya con el desarrollo planificado del terreno y promoviera la utilización más efectiva de los recursos del Gobierno de Puerto Rico.

En la Sección Programa de Arrendamiento de Locales de la *Ley Núm. 164* se establece que la ASG es la instrumentalidad designada por el Gobierno de Puerto Rico para establecer la política pública a seguir para la construcción y la conservación de edificios públicos y para el arrendamiento de locales por períodos de vigencia mayores de 5 años y hasta un máximo de 30 años.

Mediante la *Ley Núm. 272 del 15 de mayo de 1945*, según enmendada, se designó al BGF como Agente Fiscal del Gobierno de Puerto Rico<sup>19</sup>. En virtud de esta y mediante el *Boletín Administrativo Núm. OE-1993-20* del 28 de mayo de 1993 se dispuso:

---

<sup>19</sup> En el **Hallazgo 3-a.5)** se comenta sobre el posible pago excesivo de fondos públicos por parte de la CFSE al no obtener el asesoramiento correspondiente del BGF para llevar a cabo el financiamiento de la compra de la edificación.

Que todas las agencias e instrumentalidades y los municipios del Gobierno de Puerto Rico que necesiten suscribir contratos de arrendamiento financiero u otros contratos similares los sometan previamente al BGF, como agente fiscal de la Agencia o Instrumentalidad o el Municipio, para pasar juicio sobre el aspecto costo efectivo de la transacción, el financiero y sobre los términos y condiciones de tales contratos.

La situación comentada dejó desprovista a la CFSE y al BGF como Agente Fiscal del Gobierno de Puerto Rico, de información necesaria para la toma de decisiones. Esto pudo propiciar el ambiente para algún tipo de favoritismo o parcialidad indebida a favor de personas privadas en particular, con los consecuentes efectos adversos para la CFSE y el Pueblo de Puerto Rico. Por otro lado, pudo propiciar el desembolso excesivo e innecesario de fondos públicos, según comentamos en el **Hallazgo 3-a.5**). Esto pudo haber limitado a su vez los servicios que debe prestar la CFSE a los empleados lesionados del país.

Las situaciones comentadas en los **apartados a. y b.** denotan falta de diligencia por parte del Administrador y una supervisión adecuada y efectiva de la Junta de la CFSE. Además, estos no velaron por el cumplimiento con las leyes, los reglamentos y las normas de sana administración y control interno aplicables. Tampoco protegieron los intereses de la CFSE, ni los del Pueblo de Puerto Rico.

En la carta de la Administradora, esta nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

La propuesta de la Sociedad era la única que existía para relocalizar el dispensario de Manatí. El Arrendador era el titular del inmueble al momento de la contratación formal. **[Apartado a.]**

La CFSE es una corporación pública que establece por medio de su Junta su propia política pública. La Ley 83, creadora de la CFSE, no requiere que la Junta o el Administrador soliciten orientación a las agencias como la Autoridad de Tierras, la Administración de Terrenos o la AEP. Tampoco al BGF como agente fiscal del Gobierno. **[Apartado b.]**

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

**Hallazgo 3 - Ausencia de una opinión legal, de cláusulas importantes y de aprobación de transacciones por parte de la Junta de Directores, y costos excesivos en la adquisición y financiamiento de un edificio para ubicar las oficinas regionales de la CFSE en Manatí**

- a. En junio de 1995, la CFSE formalizó un Contrato de Promesa de Arrendamiento y 7 enmiendas con la Sociedad para el arrendamiento de un edificio de 37,500 pies cuadrados y 168 estacionamientos. El contrato estaría vigente por 10 años, o sea hasta el 2006, a base de una renta mensual variable fluctuante entre \$16 y \$22.78. De acuerdo con lo pactado, a la fecha de vencimiento del contrato la CFSE pagaría a la Sociedad \$7,204,500.

El 1 de mayo de 1997, la CFSE formalizó una enmienda al Contrato de Promesa de Arrendamiento mediante la cual se aumentó el tamaño del edificio a rentar a 40,665.90 pies cuadrados de construcción y 168 estacionamientos, bajo los mismos términos inicialmente estipulados. La renta mensual variable fluctuaría entre los \$17.48 y \$24.88. Al final de los 10 años de vigencia del contrato, la CFSE le habría pagado a la Corporación \$8,534,552.

Durante el 1997, la Corporación presentó, ante una institución financiera local (Banco), el Contrato mencionado como garantía hipotecaria en la obtención de un préstamo por \$4,400,000 para financiar la construcción del edificio. El 2 de mayo de 1997, la Corporación y el Banco, formalizaron un Contrato de Financiamiento (*Loan Agreement*). Como parte de los activos dados en garantía por la Corporación para el repago del préstamo hipotecario figuraban, entre otros, los ingresos futuros de las rentas del Contrato de Promesa de Arrendamiento, según enmendado, por \$8,534,552.

El 20 de mayo de 1998, la Corporación formalizó una enmienda al Contrato de Financiamiento con el Banco por \$250,000 para cubrir otros gastos y costos utilizados por el acreedor hipotecario, según se indica:

HIPOTECA	DESCRIPCIÓN	IMPORTE HIPOTECA MAYO 1997	AMPLIACIÓN HIPOTECA MAYO 1998	TOTAL
2 m. 97	Préstamo de construcción [Ver Apartado a.3)]	\$3,593,500	-	\$3,593,500
20 m. 98	Aumento Reserva Intereses por el Financiamiento Interino	233,000	\$ 56,766	289,766
	Aumento Reserva Comisiones	44,000	2,500	46,500
	Aumento Reserva Pago de Sellos, Contribuciones y otros	56,317	3,032	59,349
	Reserva Ordenes de Cambio	-	187,702	187,702
	Otros Gastos	<u>473,183</u>	<u>-</u>	<u>473,183</u>
<b>TOTAL HIPOTECA MODIFICADA:</b>		<u>\$4,400,000</u>	<u>\$250,000</u>	<u>\$4,650,000</u>

El 18 de junio de 1998, transcurridos 232 días de la formalización del contrato con el Consultor, el Administrador formalizó una quinta enmienda al Contrato de Promesa de Arrendamiento, en adelante el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí.

Por virtud de este último, la CFSE negoció con la Corporación la opción de adquirir en un término de 3 meses, un edificio con 41,139 pies cuadrados de construcción y 168 espacios de estacionamiento. Además, se estableció en \$11,347,727 el precio final de compraventa de la edificación.

Por su parte, la CFSE acordó pagar el precio de compraventa a precio aplazado, a base de 40 pagos semianuales que fluctuarían entre \$379,689 y \$665,787 por un período de 20 años, según las anualidades establecidas en una tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual a 20 años (tabla sobre el análisis de rentas), que se incluía con el Contrato<sup>20</sup>. Conforme a dicha tabla, al finalizar el año 20, la CFSE se comprometería a pagar a la Corporación \$20,404,767<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> La tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual (*Rent Analysis per Feet and Annual Growth*) a 20 años fue preparada por un consultor contratado por la CFSE, según comentamos en nuestro Informe de Auditoría CP-06-15.

<sup>21</sup> Equivalente al total de pagos establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí del 18 de junio de 1998.

Conforme a dicha tabla, el precio de compraventa estipulado de dicha inversión se estableció a base del valor de una inversión por \$11,347,727 a un 5.6 por ciento por un período de 20 años. El precio a pagar por el edificio con 41,839 pies cuadrados de construcción y 168 espacios de estacionamiento se estipuló a base una tarifa de \$18.15 por pie cuadrado para el primer año, con una tasa de incremento anual de un 3 por ciento. En el año 20 la CFSE pagaría una tarifa de \$31.83 por pie cuadrado<sup>22</sup>.

El 13 de octubre de 1998, las partes enmendaron el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí. Mediante dicha enmienda, la CFSE acordó incluir como parte del primer pago la cantidad de \$4,638,562, con el propósito de cancelar 2 gravámenes hipotecarios que tenía la Corporación con la entidad bancaria que financió el proyecto. Acordaron, además, descontarle a cada uno de los 40 pagos semianuales, la cantidad fija de \$210,522. Dicho descuento representa la amortización del pago anticipado de los \$4,638,562 a un 6.6 por ciento por los 20 años. Al finalizar el año 20, la CFSE se comprometería a pagar a la Corporación \$16,622,468 (\$11,983,906 + \$4,638,562).

El 14 de octubre de 1998, mediante la Escritura de Compraventa el Administrador acordó con la Corporación la compra del inmueble, según estipulado. Ese mismo día, la CFSE giró un cheque a favor del Banco y la Corporación por \$4,638,562 para cancelar los gravámenes hipotecarios mencionados. Además, y como parte de la transacción, la CFSE tramitó con la Corporación un Pagaré Hipotecario por \$20,404,767.

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) El Administrador no obtuvo una opinión legal o análisis mediante el cual se determinara la legalidad de las transacciones y otros asuntos, a través de las cuales este entró en negociaciones con la Corporación para la construcción del proyecto, el arrendamiento y la compra del inmueble, así como para asumir los gravámenes hipotecarios que gravaban la edificación.

---

<sup>22</sup> En el **Hallazgo 3-b.4**) se comenta una situación relacionada con las diferencias en el número de pies cuadrados utilizado en la cabida del edificio para la determinación del valor presente de la inversión, según el método de rentas negociado.

- 2) La CFSE no incluyó en el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí una cláusula a los fines de prohibirle a la Corporación la cesión del contrato, así como los beneficios y las obligaciones del mismo para fines de obtener financiamiento para el desarrollo del proyecto, sin el consentimiento previo y escrito de la CFSE.

Como norma de sana administración, en este caso en específico, el Administrador debió requerir una opinión legal que estableciera claramente la legalidad y la corrección de las transacciones que se llevarían a cabo. Además, debió incluir en el Contrato una cláusula a los fines de prohibirle a la Corporación la cesión, así como los beneficios y las obligaciones del mismo para fines de obtener financiamiento para el desarrollo de la obra, sin el consentimiento previo y escrito de la CFSE.

Las situaciones comentadas en el **apartado a.1) y 2)** no le permiten a la CFSE contar con documentos e información, necesarios para la toma efectiva de decisiones. Esto le impide mantener un control adecuado de sus operaciones. Además, da margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para esta.

- 3) El 2 de mayo de 1997, transcurridos 2 años, desde la fecha en que se remitió la propuesta del 1 de mayo de 1995, la Corporación formalizó un Contrato de Financiamiento con el Banco que financió el proyecto por \$4,400,000<sup>23</sup> para llevar a cabo la construcción de las instalaciones. Entre los activos consignados en garantía a favor de la entidad bancaria que financió la construcción del proyecto se incluía, entre otras cosas, los ingresos derivados de un Contrato de Promesa de Arrendamiento formalizado entre la CFSE y la Corporación.

El 16 de mayo de 1997, el Banco le envió al Administrador un Contrato de Cesión de Rentas suscrito entre la Corporación y el Banco. Esto, con el propósito de que la CFSE garantizara al Banco la fuente de ingresos para el pago de dichas hipotecas.

---

<sup>23</sup> En el contrato se acordó pagar el financiamiento durante un período que no excediera de 10 años. Los primeros 5 años pagaderos en 60 mensualidades de \$43,976 a una tasa de interés anual de 8.75%. El balance adeudado sería pagado en 60 anualidades a base de un interés que sería negociado entre las partes transcurridos los primeros 5 años. Excepto en el caso que la Corporación elija prepagar el balance adeudado conforme a los términos establecidos en el Contrato de Financiamiento.

El 4 de junio de 1997, el Administrador inspeccionó y firmó dicho contrato. En el mismo, la CFSE se comprometió a procesar y remitir los cheques del alquiler del edificio a favor del Banco y de la Corporación.

La CFSE no remitió el referido Contrato para la revisión y la aprobación de la Junta. En las minutas de la Junta no localizamos evidencia al respecto. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

Situaciones similares fueron comentadas en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

En el Artículo 1b-1 de la *Ley Núm. 83* se establece que las facultades y los poderes generales corporativos serán ejercidos por una Junta y será responsable, entre otras, de velar por que se pongan en vigor los actos necesarios o convenientes para descargar los poderes conferidos. Para esto, delegará en el Administrador o funcionarios, agentes o empleados, aquella facultad y deberes de la Corporación, según la Junta lo considere apropiado. Se establece, además, entre otras cosas, que la Junta tomará acuerdos y emitirá resoluciones sobre los asuntos que el Administrador le haya remitido.

En reunión del 30 de marzo de 1994, la Junta limitó los poderes del Administrador a los efectos de que esta participara en las decisiones relacionadas, entre otras, con la política de inversiones, los proyectos de inversión de capital, las instalaciones físicas y los contratos de cantidades monetarias significativas.

La situación comentada no le permitió a la Junta evaluar la transacción mencionada y determinar la conveniencia y la legalidad de la misma. Esto, con los consecuentes efectos adversos para las operaciones de la CFSE.

- 4) Los estados financieros remitidos al Departamento de Estado por la Corporación indican que al 30 de septiembre de 1998, esta tenía activos netos por \$11,675,076, de los cuales \$11,163,286 (96 por ciento) eran una cuenta a cobrar correspondiente a un contrato formalizado con la CFSE.

Conforme a lo comentado en el **apartado** anterior, la CFSE le concedió a la Corporación el *Good Standing* ante la entidad bancaria, sin obtener el consentimiento escrito de la Junta y contrario al *Boletín Administrativo 1993-20 del 28 de mayo*

de 1993. En este caso en particular, el Administrador consintió ceder en garantía los ingresos derivados del Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí para el financiamiento de la construcción del desarrollo propuesto a favor de la Corporación y del Banco.

En el *Boletín Administrativo 1993-20* se establece que toda agencia, instrumentalidad o municipio que fuera a suscribir un contrato de arrendamiento financiero estaba obligado a remitir dicho contrato a la consideración del BGF para que este, como agente fiscal, pasara juicio sobre sus costos, términos y condiciones.

- 5) Según indicamos, la Corporación obtuvo del Banco \$4,650,000 para el desarrollo del proyecto. El precio de compraventa del mismo se estableció en \$11,347,727, lo que representó un aumento de \$6,697,727 (144 por ciento) sobre el costo del proyecto o un 257 por ciento (\$11,972,468) sobre el costo del mismo transcurridos los 20 años. Al final del período de pago de las distintas hipotecas y acuerdos mencionados y asumidos por la CFSE esta habrá pagado a la Sociedad \$16,622,468<sup>24</sup> por la edificación.

El 24 de octubre de 2003, a solicitud de nuestros auditores, el Banco nos suministró un informe de valoración utilizado por esta, para la adjudicación de un préstamo de construcción a la Corporación. Dicho informe, realizado por una reconocida firma de evaluadores profesionales en el campo de bienes raíces (Tasador), reveló que al 1 de mayo de 1997, el valor tasado de la propiedad ascendía a \$6,000,000<sup>25</sup>. En el informe se establece, además, que el costo de reemplazo del edificio es de \$5,500,000<sup>26</sup>, luego de la ganancia del desarrollador, según se indica:

---

<sup>24</sup> En el **Hallazgo 1-a. del 1) al 9)**, se comentan serias desviaciones relacionadas con el proceso de selección y adjudicación por la CFSE sobre el desarrollo propuesto por el Proponente en el Municipio de Manatí. Además, en el **Hallazgo 2-b.** se comenta que la CFSE no solicitó orientación o asesoramiento del BGF y otras entidades del Gobierno, entre otras, para llevar a cabo el financiamiento de la compra de dicha edificación.

<sup>25</sup> Este valor se estableció mediante el método de ingresos (*Income Approach*).

<sup>26</sup> Se refiere a la reconstrucción del edificio bajo las mismas especificaciones.

<u>Resumen del Enfoque de Costos</u>	<u>Importe</u>
Costo de Construcción (\$108 por P/C)	\$4,400,000
Ganancia del Desarrollador	<u>650,000</u>
Subtotal Costo de Reemplazo	<u>5,050,000</u>
Redondeo	5,000,000
Terreno	<u>500,000<sup>27</sup></u>
Total Costo de Reemplazo	<u>\$5,500,000</u>

Solicitamos y no nos suministraron las razones por las cuales la CFSE aceptó pagar una suma tan elevada sobre el costo de construcción de la edificación. Tampoco se nos suministró el método o la forma utilizada por la Corporación y por el Consultor para establecer el precio de compra, así como los beneficios del mismo.

En el Informe de Valoración *Marshall Swift Cost Handbook*<sup>28</sup> se dispone, como aceptable en el mercado, un 15 por ciento como ganancia razonable sobre los costos totales de desarrollo para el contratista en proyectos similares.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración y de control interno, es deber de los funcionarios gubernamentales tratar de obtener el mayor rendimiento de los fondos públicos. Conforme a esto, en este caso en específico, el Administrador debió evaluar adecuadamente el importe de venta establecido por el Proponente en representación de la Corporación para el inmueble y determinar la razonabilidad del mismo. Esto, mediante la comparación del valor en el mercado, la ayuda u orientación de otras agencias gubernamentales como el BGF, y la utilización de peritos u otro método alternativo que le permitiera proteger adecuadamente los intereses de la CFSE.

En el Artículo 18 del *Reglamento Núm. 4284* se dispone que la documentación de una transacción oficial en una dependencia debe completarse según requerido para, entre

<sup>27</sup> En el **Hallazgo 2** de este *Informe* se comenta la ausencia de titularidad de los terrenos ofrecidos por parte de la Sociedad a la fecha de su propuesta. En los **apartados b.3) y c.1)** se comenta una situación relacionada con la inclusión de una cláusula para prohibir acelerar o adelantar el pago de la deuda antes del término acordado y la firma de un pagaré hipotecario como parte de dicha transacción.

<sup>28</sup> Compañía privada responsable de proveerles a los evaluadores profesionales en el área de bienes raíces guías y herramientas con información de datos precisos y confiables para la determinación de costos de propiedades residenciales y comerciales.

otras cosas, facilitar información a la Rama Legislativa y a otras dependencias autorizadas sobre la manera en que se llevan a cabo las transacciones del Gobierno, para proteger los derechos fiscales, legales y otros. Se dispone, además, que al formular y llevar a cabo la política pública del Gobierno, los funcionarios del Gobierno son responsables de incluir en la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes. Las decisiones y los hechos importantes deben incluirse en un documento. Además, es norma de sana administración y de control interno que los funcionarios de las unidades del Gobierno requieran que procesos como los indicados se mantengan debidamente documentados y organizados.

La situación comentada en el **apartado a.4) y 5)** propicia que la CFSE pague, al terminar el período de financiamiento, una cantidad excesiva de fondos públicos por dicha propiedad con los consecuentes efectos adversos para las operaciones y finanzas de la misma. Por otro lado, el gasto excesivo de fondos puede afectar la calidad del servicio que debe prestar la CFSE a los trabajadores de Puerto Rico, al no contar con recursos suficientes para esto. Además, todo esto le impide a la CFSE mantener reservas adecuadas y que las mismas estén disponibles y accesibles para el bienestar de los trabajadores lesionados en lo referente a los servicios y el pago de beneficios que la CFSE debe prestar conforme se establece en la *Ley Núm. 45 del 18 de abril de 1935*, según enmendada.

- b. Según mencionamos, el 18 de junio de 1998, se formalizó la quinta enmienda al Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí.

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) La Corporación no remitió, ni la CFSE le requirió, una tasación de la propiedad para establecer el precio de compraventa sobre una base de estudio de rentas comparables y el valor en el mercado realizado por un profesional en el campo de bienes raíces. La CFSE solamente utilizó los importes establecidos por la Corporación para acordar el precio de compraventa, según el canon de las rentas contratadas con el Proponente en representación de la Corporación y establecidas por el Consultor en la tabla sobre el

análisis de rentas que acompañaba el Contrato<sup>29</sup>. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

En el **Hallazgo 1-a.9.a)** comentamos que la CFSE tampoco requirió estudios sobre el importe de rentas comparables, por tasadores independientes, para establecer el canon de arrendamiento en los contratos de arrendamiento formalizados.

En el **Hallazgo 2** comentamos que la CFSE no requirió asesoramiento, ni información de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, la ASG, la AEP y el BGF para la adquisición de los terrenos, el desarrollo y la construcción del edificio y el financiamiento del proyecto.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

En el *Reglamento Interno* se dispone, entre otras cosas, que el Administrador será el Principal Oficial Ejecutivo de la Corporación y responsable ante la Junta por la ejecución de su política pública y por la supervisión general de las operaciones de la Corporación. Será Gerente General de la Corporación y responsable de las actividades, los funcionarios, los agentes, los empleados y la propiedad de la Corporación.

Como norma de sana administración y de política pública, los funcionarios a cargo de este proceso debieron negociar con el contratista el precio de compraventa de dicha propiedad el valor tasado del terreno y del edificio a la fecha de dicha transacción, de manera que la misma se hiciera de la forma más provechosa para la entidad y para proteger así el interés público.

- 2) En el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí, y en la tabla sobre el análisis de rentas mencionadas que acompañaba al mismo, según enmendado, se estableció que los \$11,347,727 es igual al valor presente de la inversión a un 5.6 por ciento por un período de 20 años, equivalente al precio de compraventa acordado. Según la tabla sobre el análisis de rentas por la adquisición de dicho edificio la CFSE se comprometería a pagar a precio aplazado los \$20,404,767.

---

<sup>29</sup> En el *Informe de Auditoría CP-06-15*, presentamos el resultado del examen que realizamos de las operaciones relacionadas con el contrato de servicios profesionales formalizado por la CFSE con el Consultor.

Esto, según la suma del valor futuro de los 40 pagos semestrales a realizar la CFSE, conforme a lo estipulado en la tabla sobre el análisis de rentas.

El financiamiento de dicho pago sería tramitado a través del Banco por un término de 20 años.

Determinamos que, de acuerdo con la metodología para calcular el valor presente de la deuda y con el valor futuro de los 40 pagos semestrales estipulados, la tasa de interés utilizada para obtener el resultado de los \$20,404,767 es de un 6.12 por ciento y no 5.6 por ciento, según presentado en la tabla sobre el análisis de rentas a lo largo del término del tiempo acordado que acompañaba el contrato. Lo que provoca un pago en exceso por la CFSE por \$513,755 al finalizar los 20 años.

Como norma de sana administración y de control interno, es deber de los funcionarios gubernamentales tratar de obtener el mayor rendimiento de los fondos públicos. Conforme a esto, en este caso en específico, el Administrador debió evaluar adecuadamente el importe de venta establecido por la Sociedad para el inmueble y determinar la razonabilidad del mismo. Esto, mediante la comparación del valor en el mercado, la ayuda u orientación de otras agencias gubernamentales como el BGF, la utilización de peritos u otro método alternativo que le permitiera proteger adecuadamente los intereses de la CFSE y del Pueblo de Puerto Rico.

En el Apartado 3.f del ANEJO B del Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí se establece que, conforme al asesoramiento financiero recibido y aprobado por la Junta y según el Valor Presente de la Inversión que tiene para nuestra Corporación la propiedad objeto de este contrato, se acepta y se acuerda fijar el precio de compraventa en la cantidad de \$11,347,727. El cual representa el valor presente (*present value*) de esta propiedad, a un 5.6 por ciento por un período de 20 años, según la tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual (*Rent Analysis per Feet and Annual Growth*), que se acompaña como parte integral de este Contrato.

- 3) En el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí se estableció que la CFSE no podía acelerar o adelantar el pago de la deuda

antes del término establecido para satisfacer dicha obligación, excepto con el pago de la diferencia del total del precio acordado, que es igual a la suma de la renta anual menos los pagos realizados, según la relación de anualidades incluidas en la tabla sobre el análisis de rentas mencionada. De acuerdo a las anualidades establecidas la CFSE pagaría \$20,404,767 al año 20.

En este caso en particular la CFSE se privó de realizar abonos al principal para el saldo por adelantado de los \$11,347,727, que representaría el valor presente del precio de compraventa estipulado en el contrato o disminuir (mediante el refinanciamiento de la deuda) las cuantías que forman los pagos de intereses, cuando en el mercado exista una tasa de financiamiento más favorable. Esto, en detrimento de los mejores intereses de la CFSE y del Pueblo de Puerto Rico.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones por las cuales aceptó la inclusión de dicha cláusula en el Contrato de Promesa de Compraventa y su enmienda. Según indicamos en el **Hallazgo 2-b**, la CFSE no solicitó al BGF, como agente fiscal del Gobierno, que los asesorara respecto al financiamiento del proyecto.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración y de política pública los funcionarios que tienen a su cargo la administración y el control de dichas entidades deben tomar las medidas necesarias para salvaguardar los intereses de las mismas y obtener el beneficio mayor de sus fondos. Por esto, en este caso en específico, el Administrador debió incluir en la Escritura de Compraventa una cláusula que le permitiera a la agencia adelantar el pago de la deuda en caso de contar con los fondos necesarios para su cancelación. Sobre el particular, como ejemplo de esto, en el Artículo 13 del *Reglamento para Disponer sobre las Tasas de Intereses y Otros Cargos que Podrán Cobrarse o Exigirse en Determinadas clases de Prestamos u Obligaciones* del 21 de noviembre de 1997, relacionado con el Saldo por Adelantado, *Ley Núm. 4 del 11 de octubre de 1985*, promulgado por la Junta Financiera de Puerto Rico, según enmendada, rige las tasas de intereses y otros cargos que podrán cobrarse o exigirse en determinadas clases de

préstamos u obligaciones, se dispone como política pública, entre otras cosas, que no se podrá prohibir abonos al principal ni el saldo por adelantado de los préstamos.

- 4) Conforme al Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí y en su respectiva enmienda, la CFSE se comprometió a pagar el precio de compraventa de dicha inversión por \$11,347,727, a base de un edificio con una cabida de 41,139 pies cuadrados y 168 espacios de estacionamiento.

En la tabla sobre el análisis de renta que acompañaba la Escritura de Compraventa se estableció una tarifa inicial de \$18.15 por pie cuadrado de construcción, con una tasa de incremento anual de un 3 por ciento, a base de un edificio con una cabida de 41,839 pies cuadrados.

Esto propició que la CFSE efectúe pagos en exceso por \$341,388, al considerar un aumento de 700 (41,839 - 41,139) pies cuadrados de construcción, en los pagos periódicos semestrales que habría de realizar la CFSE por la adquisición del edificio, según las anualidades establecidas en dicha tabla.

En el ANEJO A del Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí del 18 de junio de 1998, se establece, entre otras cosas, la descripción del edificio objeto de dicha transacción. En estos se identifica y se describe al edificio como uno de dos plantas de hormigón y bloque con dimensión irregular, diseñado y construido como facilidad de único uso para el Dispensario Médico y Oficina Regional de la CFSE en Manatí. Incluye 41,139 pies cuadrados y las divisiones internas requeridas y exigidas por la CFSE, entre otras, ubicado en un predio de terreno con cabida de 6,773.5540 mc y cuya superficie, además de la edificación y la verja, configuran actualmente 168 espacios de estacionamiento.

Lo comentado en el **apartado b. del 1) al 4)** pudo dar lugar a que se ejerciera favoritismo o se otorgaran beneficios inadecuados a favor de la Corporación, en perjuicio de los intereses de la CFSE. Además, la situación comentada en el **apartado b.3)** privó a la CFSE del beneficio que pudo haber derivado de cancelar o refinanciar el importe de la Escritura de Compraventa, con anticipación al período de vencimiento de la misma.

- c. El 13 de octubre de 1998, las partes enmendaron el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí con el propósito de incluir a la CFSE como parte del primer pago de la cancelación de los 2 gravámenes hipotecarios por \$4,638,562 que tenía sobre dicha propiedad la entidad bancaria que financió el proyecto. Acordaron, además, descontarle en cada uno de los 40 pagos semianuales, la cantidad fija de \$210,522<sup>30</sup>. Al finalizar el año 20, la CFSE pagaría a la Corporación \$16,622,468 (\$11,983,906<sup>31</sup> + \$4,638,562).

El 14 de octubre de 1998, mediante una Escritura de Compraventa el Administrador acordó con la Corporación la compra del inmueble, según estipulado. Ese mismo día, la CFSE giró el Cheque Núm. 29892 a favor del Banco y la Corporación por \$4,638,562 para cancelar los gravámenes hipotecarios mencionados. Además, y como parte de la transacción, la CFSE tramitó a favor de la Corporación un Pagaré Hipotecario por \$20,404,767<sup>32</sup>.

Nuestros auditores determinaron lo siguiente:

- 1) A base de los acuerdos mencionados y sin asumir la prohibición de que la CFSE pueda saldar, adelantar o refinanciar el principal del balance adeudado por \$6,709,165 (\$11,347,727 - \$4,638,562), según comentamos en el **apartado b.3)**, la CFSE debió perfeccionar el pagaré a favor de la entidad bancaria por un importe que no exceda los \$6,709,165 y no los \$20,404,767. En este caso en particular el Administrador comprometió el crédito de la CFSE por \$13,695,602 (\$20,404,767 - \$6,709,165) por un importe mayor, a favor de la Corporación<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> Dicho descuento representa la amortización del pago anticipado de los \$4,638,562 a un 6.6 por ciento por los 20 años.

<sup>31</sup> Los \$11,983,906 es igual a los ingresos futuros a devengar a un 5.6 por ciento de interés, del principal del balance adeudado por \$6,709,165, a lo largo del tiempo acordado en la tabla sobre el análisis de rentas, según enmendada.

<sup>32</sup> Equivalente al total de pagos establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí del 18 de junio de 1998, según enmendado, a base de un edificio de 41,839 pies cuadrados de construcción para satisfacer el valor presente del remanente de la deuda y los elementos aplicables a lo largo del término acordado.

<sup>33</sup> En los **hallazgos 1-a.3) y 5), y 2** comentamos una situación relacionada con la adjudicación para el desarrollo del dispensario intermedio y las oficinas en el Municipio de Manatí.

Como norma de sana administración, los funcionarios a cargo de este proceso debieron velar por que el mismo se hiciera de la manera más provechosa para la entidad. En este caso el Administrador debió perfeccionar el pagaré por \$6,709,165.

- 2) De acuerdo con la metodología para calcular el valor presente de la deuda en la Escritura de Compraventa y con el valor futuro de los 40 pagos semestrales estipulados, se determinó que la tasa de interés utilizada para obtener el resultado de los \$20,404,767 ( $\$11,983,887 + \$8,420,880$ ), es igual al valor futuro de una inversión por \$6,709,165 ( $\$11,347,727 - \$4,638,562$ ), según los pagos en anualidades vencidas que habría de realizar la CFSE a un 6.38 por ciento a 20 años, más los \$8,420,880 que representa el valor futuro de los \$4,638,565 anticipados a una tasa de interés anual de un 6.6 por ciento a 20 años.

No obstante, la tasa de interés utilizada para obtener el resultado de los \$20,404,767, es de un 6.38 por ciento y no de un 5.6 por ciento, según los pagos en anualidades vencidas que habría de realizar la CFSE, presentados en la tabla sobre el análisis de rentas.

Por lo tanto, en la Escritura de Compraventa y en el Contrato existe un error en la presentación de la tasa de interés utilizada y en los costos de financiamiento por un .78 (6.38 - 5.6) por ciento. Además, en este caso se estaría realizando una revalorización por \$636,179 ( $\$11,983,906 - \$11,347,727$ ), sobre el precio por el cual la CFSE adquirió la propiedad y por ende, una desvalorización del valor futuro de los \$4,638,562 anticipados a la Corporación para cancelar los gravámenes hipotecarios que tenía sobre dicha propiedad la entidad bancaria que financió el proyecto, todo esto ascendente a \$5,274,741 ( $\$16,622,468 - \$11,347,727$ ) en detrimento de la CFSE al año 20.

En el ANEJO B.1 de la Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador se establece que, conforme al asesoramiento financiero recibido y aprobado por la Junta y según el Valor Presente de la Inversión que tiene para nuestra Corporación la propiedad objeto de este contrato, se acepta y se acuerda fijar el precio de compraventa en \$11,347,727. Esto representa el valor presente

(*present value*) de esta propiedad, según la tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual (*Rent Analysis per Feet and Annual Growth*) que se incluye como parte integral de este Contrato.

En el Artículo 18 del *Reglamento Núm. 4284* se dispone que la documentación de una transacción oficial en una dependencia debe completarse según requerido para, entre otras cosas, facilitar información a la Rama Legislativa y a otras dependencias autorizadas sobre la manera en que se llevan a cabo las transacciones del Gobierno, para proteger los derechos fiscales, legales y otros. Se dispone, además, que al formular y llevar a cabo la política pública del Gobierno, los funcionarios del Gobierno son responsables de incluir en la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes. Las decisiones y los hechos importantes deben incluirse en un documento. Además, es norma de sana administración y de control interno que los funcionarios de las unidades del Gobierno requieran que procesos como los indicados se mantengan debidamente documentados y organizados.

Las situaciones comentadas en el **apartado c.1) y 2)** ponen en riesgo el crédito y la imagen de la CFSE. Se expone, además, a posibles pleitos legales innecesarios y da margen para la comisión de errores e irregularidades, con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

Las situaciones comentadas en los **apartados del a. al c.** denotan que el Administrador, el Director del Área de Asesoría Jurídica y demás funcionarios que tuvieron a su cargo dichas operaciones no protegieron adecuadamente los intereses de la CFSE. Además, la Junta no supervisó adecuadamente las actuaciones del Administrador ni las operaciones de la CFSE. Lo comentado en el **apartado a.3)** denota que el Administrador se atribuyó prerrogativas que no le correspondían al no referir para la evaluación y la aprobación de la Junta las transacciones comentadas. Las situaciones comentadas en los **apartados a.2), b.3) y c.1)**, privaron a la CFSE del beneficio que pudo haber derivado al cancelar el importe de la Escritura de Compraventa con anticipación al período de vencimiento de la misma. Esto pudo dar lugar a que se ejerciera favoritismo o se otorgaran beneficios inadecuados a favor de la Corporación y en perjuicio de los intereses de la CFSE.

En la carta de la Administradora, esta nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

Limitar la posibilidad del Arrendador de obtener financiamiento para el desarrollo del proyecto no es algo que fuese de beneficio a la CFSE. Entendemos que esto sería lo opuesto en todo caso. [*Sic*] **[Apartado a.2)]**

El Administrador lo que hizo fue única y exclusivamente aceptar que los pagos en vez de remitirlos al Arrendador lo haría al banco. **[Apartado a.3)]**

El negocio de transacción entre el banco y el arrendador en nada tiene que ver con la CFSE. La CFSE pagará el alquiler del edificio mientras el contrato este vigente. **[Apartado a.4)]**

No hay evidencia de que al final de la construcción se haya contabilizado el costo final después de los múltiples cambios hechos para apreciar el costo final. **[Apartado a.5)]**

La Junta de la CFSE, con el ánimo de estar asesorados y velar por los intereses y bienestar de la CFSE, contrató a un Consultor para que evaluara y aconsejara respecto a alquilar o comprar y cual sería el mejor negocio. [*sic*] **[Apartado b.1)]**

Tal señalamiento no tiene base ni fundamento en derecho ni existe imposición en como la CFSE debe manejar asuntos como este. La CFSE es una corporación pública que establece por medio de su Junta su propia Política Pública. “En préstamos comerciales, incluyendo hipotecarios sobre propiedad comercial, la indemnización se cobrará conforme a lo pactado por las partes”. **[Apartados b.2) y 3), y c.1) y 2)]**

En la carta del ex-Administrador, este nos indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

La Junta contó con el asesoramiento externo del Consultor y del Director de la Oficina de Contratación, del Contralor y de la entonces Actuario, todos estos empleados de la CFSE. Además, solicitó y recibió una opinión de una reconocida firma de abogados al respecto.

Dichos documentos pudieron ser desaparecidos por aquellos que me sucedieron [...] **[Hallazgo 3]**

Consideramos las alegaciones de la Administradora y del ex-Administrador, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

**Hallazgo 4 - Aumento en el canon de renta, y ausencia de una fianza y de una cláusula de penalidad por entrega tardía en un contrato de construcción**

- a. En mayo de 1995, la Sociedad presentó una propuesta a la CFSE mediante la cual le arrendaría a la CFSE un edificio de 37,500 pies cuadrados a construirse, a base de un canon inicial de \$16<sup>34</sup> por pie cuadrado durante el primer año, con aumentos anuales de un 4 por ciento anual, para los restantes 9 años y, renovable por 5 años adicionales.

De acuerdo con la información remitida por la Sociedad, el canon de arrendamiento se determinó a base de un estimado de costo aproximado para el desarrollo de la edificación, por \$3,514,913 a base de \$70 por pie cuadrado de construcción<sup>35</sup>.

Posteriormente, mediante la cuarta y la quinta enmienda al Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí del 1 de mayo de 1997 y el 18 de junio de 1998, respectivamente, el Administrador acordó pagar un canon de arrendamiento a base de una renta escalonada inicial que fluctuaría entre \$17.48 y 18.15 el pie cuadrado durante el primer año hasta los \$24.88 y \$25.85 al año 10, respectivamente. Esto representó una tasa de incremento en el canon de arrendamiento por pie cuadrado que fluctuó entre un 9 y un 12 por ciento del importe inicialmente propuesto. Los cambios en la renta contratada tienen el efecto de aumentar el valor presente del flujo de ingresos a favor del desarrollador en un 12 por ciento por pie cuadrado de construcción, equivalente a un 25 por ciento ( $\$8,969,948 - \$7,204,500 = \$1,765,448$ ) de los ingresos provenientes de la propiedad y en consecuencia, el precio del mercado para el inmueble, según se indica:

---

<sup>34</sup> Al 31 de mayo de 1995, la CFSE no había realizado un estudio de rentas comparables para acordar el canon de arrendamiento negociado, según comentamos en el **Hallazgo 1-a.9)a)**. El canon ofrecido por la Sociedad en la propuesta incluía el terreno perteneciente a la OLCRUV, según comentamos en el **Hallazgo 2-a.** y, los costos y los gastos por los servicios de mantenimiento y de reparación del acondicionador de aire, bomba de agua, subestaciones y paneles eléctricos.

<sup>35</sup> Véase nota al calce 9.

Contrato de arrendamiento por pie cuadrado (P/C) de construcción<sup>36</sup>

Canon de Arrendamiento Año	37,500 P/C al 1995	40,665.9 P/C 1 m. 1997	41,139 P/C jun. 1998
1	\$ 16.00	\$ 17.48	\$ 18.15
2	16.64	18.18	18.88
3	17.31	18.91	19.64
4	18.00	19.66	20.43
5	18.72	20.45	21.25
6	19.47	21.27	22.10
7	20.25	22.12	22.98
8	21.05	23.00	23.90
9	21.90	23.92	24.86
10	22.78	24.88	25.85
<b>Total</b>	<u>\$7,204,500</u>	<u>\$8,534,552</u>	<u>\$8,969,948</u>
Aumento en:	Arrendamiento por P/C	9%	12%
	Flujo de Efectivo	18%	25%

Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones por las cuales aceptó pagar un canon de arrendamiento mayor al propuesto bajo los términos y las condiciones, negociados.

Como norma de sana administración, en este caso específico, el Administrador debió realizar un estudio o evaluación de los costos de renta prevalecientes en el mercado a la fecha de la negociación con la Sociedad. Además, debió requerir del contratista información relativa al método utilizado por este para establecer el costo de la renta a cobrarse. Sobre el particular, como ejemplo de esto, en la *Ley Núm. 12* se establece que en caso de que el titular decida arrendar, el canon de arrendamiento será de 8 por ciento del valor de la propiedad en el mercado a la fecha del otorgamiento del contrato de arrendamiento.

La situación comentada constituye una acción irregular que pudo provocar el desembolso excesivo e innecesario de fondos públicos. Además, pudo propiciar el ambiente para la comisión de errores e irregularidades y favoritismo en detrimento de los intereses de la CFSE, sin que estas se pudieran detectar a tiempo.

<sup>36</sup> Incluye un incremento anual de un 4 por ciento.

b. Inicialmente la CFSE evaluó la posibilidad de arrendar las instalaciones una vez construidas y emitidos los permisos de uso, lo que se esperaba ocurriera en diciembre de 1996. Finalmente, la CFSE determinó adquirir las mismas mediante el método de compra aplazada en un término de 20 años. El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) La CFSE no le requirió a la Sociedad, ni a la Corporación, una fianza que garantizara la culminación de los trabajos a entera satisfacción de esta y que le permitiera resarcirse en caso de incumplimiento de esta<sup>37</sup>. En los distintos contratos formalizados por la CFSE para el arrendamiento o la compra del edificio no se establecieron disposiciones sobre la obtención de dicha fianza. El 13 de marzo del 1998, la CFSE comenzó a pagar arrendamiento para el período del 1 al 28 de febrero de 1998.
- 2) La CFSE no estableció una cláusula en el contrato que dispusiera penalidades en caso de entrega tardía del edificio por parte de la Corporación. De acuerdo con los documentos examinados, el propósito de la adquisición del edificio era contar con instalaciones más cómodas y amplias para convertirlas en una oficina regional y poder ofrecer mejores servicios a los empleados lesionados. Por esto, era necesaria la inclusión de la cláusula en el contrato a los fines de asegurar la construcción del edificio en el tiempo requerido.

En la propuesta presentada el 1 de mayo de 1995, se dispuso, entre otras cosas, que el proyecto sería realizado en un período de 15 meses a partir de la fecha de aceptación de la misma. Se estableció, además, que tan pronto se obtuviera la autorización de la CFSE se procedería a gestionar los permisos correspondientes ante las agencias para obtener el permiso de construcción<sup>38</sup> y la firma del compromiso de arrendamiento.

Por otra parte, en el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí, según enmendado, se dispuso que las facilidades se construirán

---

<sup>37</sup> El 2 de mayo de 1997, la Corporación formalizó un contrato con una entidad bancaria para el financiamiento de la construcción del edificio. A dicha fecha, la Corporación cedió en garantía a favor de la entidad bancaria el edificio que se habría de construir y el contrato de arrendamiento de la CFSE por 10 años.

<sup>38</sup> El 19 de diciembre de 1996, la Corporación remitió ante la ARPE la Solicitud de Permiso de Construcción de un edificio con un área de ocupación de 3,329.41 mc equivalente a 35,837.47 pies cuadrados de construcción, anteriormente remitida el 17 de junio de 1996, en el Barrio Cotto Norte en Manatí a un costo estimado de \$2,447,352.

de conformidad con las especificaciones y las necesidades de la CFSE, y esta se compromete a arrendar las instalaciones en un término de 10 años a partir de que se emita el permiso de uso, lo que se espera ocurra en o alrededor de diciembre de 1996. Conforme a lo anterior, el proyecto debió ser finalizado en diciembre de 1996. Este fue finalizado en enero de 1998, o sea 13 meses con posterioridad a la fecha estimada establecida.

Situaciones similares se comentaron en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración, en este caso en específico, la CFSE debió exigir una fianza que garantizara el desarrollo adecuado del proyecto. Además, de incluir en el contrato cláusulas penales o daños líquidos por cumplimiento tardío. Esto, en ánimo de proteger los intereses de la CFSE. Sobre el particular, en la *Ley Núm. 198 del 15 de mayo de 1943*, según enmendada, se establece la adopción del Pliego de Condiciones Generales para la Contratación de Obras Públicas Insulares. En dicho Pliego de Condiciones se requiere, entre otras cosas, que se considere la inclusión de cláusulas penales o daños líquidos por cumplimiento tardío.

Las situaciones comentadas constituyeron un riesgo innecesario para la CFSE por cuanto quedó desprovista de las garantías necesarias para asegurar el desarrollo adecuado y a tiempo del proyecto con los consecuentes efectos adversos para la misma. Esto pudo atrasar el desarrollo de la edificación y afectar los planes de la CFSE y el servicio que se le prestaría a los lesionados en la misma.

Las situaciones comentadas en los **apartados a. y b.** denotan que el Administrador, el Director del Área de Asesoría Jurídica y demás funcionarios que tuvieron a su cargo dichas operaciones no protegieron los intereses de la CFSE. Además, se apartaron de las disposiciones de ley, y de normas de sana administración y de control interno, aplicables. Dichas situaciones se atribuyen, además, a la falta de una supervisión adecuada de las mencionadas operaciones por parte de la Junta.

En la carta de la Administradora, esta nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

La CFSE estaba alquilando un edificio hecho a la medida. El costo de arrendamiento aumentó según los cambios solicitados por la CFSE, entre

éstos, los cambios en el Generador de Emergencia y Subestación aumentó en el costo de alquiler por 1.48 y otros cambios por .81 para un aumento total en el costo de alquiler por pie por 2.29. En ese entonces la CFSE no estaba adquiriendo. Por tal razón la CFSE no pagaría la renta hasta que no se le entregaran las facilidades. **[Apartado a.]**

Sobre la entrega tardía, ello también le correspondía al arrendador obtener de quien construyó el edificio una fianza en caso de incumplimiento. El acuerdo de entregar un proyecto en 15 meses, o el tiempo que se pacte, depende de cuando se obtienen los permisos y endosos de las múltiples agencias del Gobierno envueltas. *[sic]* **[Apartado b.1) y 2)]**

En la carta del ex-Administrador, este nos indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

Las instalaciones se desarrollaron y construyeron en el período establecido y negociado y no conllevaron la erogación de fondos públicos adicionales. La adquisición de Manatí se hizo efectiva existiendo una edificación. **[Hallazgo 4]**

Consideramos las alegaciones de la Administradora y del ex-Administrador, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece. Esto, ya que con sus comentarios no remitieron documentos que justificaran las determinaciones tomadas con los estudios correspondientes sobre el aumento en el canon de arrendamiento por pie cuadrado al estipulado inicialmente. Por otra parte, no evidencian que la CFSE incluyera cláusulas o cualquier previsión que protegiera sus intereses.

**Hallazgo 5 - Ausencia de nombramientos por escrito, de firmas en un formulario, de minutas de reuniones y de un plan de trabajo, y otras deficiencias relacionadas con el Comité Evaluador de propuestas para el desarrollo y la expansión de dispensarios y oficinas**

a. Conforme a la recomendación de la Oficina de Planificación del 21 de diciembre de 1994, según enmendada, el Administrador creó un Comité Evaluador de Propuestas (Comité), quien estaría a cargo de la evaluación de propuestas para implantar el programa de control de calidad en el diseño y la construcción del Dispensario y la Oficina Regional, en Manatí.

Al 26 de mayo de 1995, el Subadministrador, el Director del Área Administrativa y Recursos Fiscales y un Ayudante Especial del Administrador tenían a su cargo el desarrollo de los planes indicados en el Municipio de Manatí.

Mediante la *Orden Administrativa 95-10* del 29 de diciembre de 1995, el Administrador creó un mecanismo alterno para atender algunos de los asuntos relativos al *Reglamento para la Junta de Subastas*. Esto, a los fines de precualificar a los licitadores, sin la necesidad de publicar una Solicitud de Propuesta.

El Comité estaba compuesto por los funcionarios mencionados y le responderían directamente al Administrador. El examen realizado reveló que:

1) El Comité utilizaba un formulario denominado *Propuestas Presentadas para la Oficina Regional de Manatí (Formulario)* para resumir y evaluar el contenido de las propuestas recibidas. En dicho *Formulario* se incluía, entre otras cosas, el nombre de los proponentes, el período de construcción, el costo de arrendamiento, los pies de construcción y la cantidad de espacios de estacionamiento. El examen realizado del *Formulario* preparado por el Comité<sup>39</sup> reveló lo siguiente:

a) El *Formulario* no proveía espacios para indicar la fecha en que se preparó ni la firma de los funcionarios que llevaron a cabo la evaluación. Estos tampoco indicaron dicha fecha ni firmaron el documento. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración y de control interno, los formularios que se utilizan para evidenciar transacciones relevantes en las agencias, como lo son los utilizados para evaluar y recomendar propuestas y candidatos, deben proveer espacio para la fecha en que se prepara el documento y la firma de los funcionarios que lo completan y revisan.

b) En el *Formulario* se estableció que el Comité evaluó una sola propuesta para el desarrollo, la construcción y el arrendamiento de la edificación. Además, proponía la formalización de un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio de nueva construcción en acero y hormigón de aproximadamente 30,700 pies cuadrados a 15 años, con 156 estacionamientos, en un solar de

---

<sup>39</sup> El 13 de marzo de 2003, mediante la toma de una declaración jurada, uno de los funcionarios mencionados nos certificó que estos evaluaban las propuestas que le eran remitidas por la Oficina del Administrador.

6,857.6 metros cuadrados equivalente a 1.7157 cuerdas por un costo anual de \$491,200 (\$16 x 30,700 p.c.).

En los expedientes de la CFSE, nuestros auditores localizaron para examen dos propuestas remitidas el 23 de diciembre de 1994 y del 1 de mayo de 1995 por el Proponente. Además, se localizó una carta del 11 de julio de 1995, remitida por dicho Proponente. En esta se informa que el financiamiento sea gestionado en la banca privada con la institución financiera seleccionada por el Proponente y se indica que se le está remitiendo a la CFSE, entre otros, la siguiente información:

- La autorización del dueño de los terrenos para remitir la propuesta a la CFSE<sup>40</sup>
- La zonificación de los terrenos es R-1
- El *floor plan* esquemático
- El Estado Financiero de la Sociedad.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró para examen los referidos documentos. Tampoco en las actas de la Junta examinadas para el período del 1 de julio de 1994 al 30 de diciembre de 2003, se mostraba evidencia de que se hubieran remitido ante su consideración para la evaluación de los mismos.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

El *Reglamento Núm. 23, Para la Conservación de Documentos de Naturaleza Fiscal o Necesarios para el Examen y Comprobación de Cuentas y Operaciones Fiscales*, del 15 de agosto de 1988 promulgado por el Secretario de Hacienda contiene las normas que rigen el archivo y la disposición de los documentos fiscales del Gobierno. En este se dispone que los documentos fiscales deben conservarse y archivarse en forma tal que se puedan localizar, identificar y poner a la disposición del Contralor de Puerto Rico, o de cualquier otro funcionario autorizado por ley, con prontitud y en la forma deseada.

---

<sup>40</sup> En el **Hallazgo 2** comentamos una situación relacionada con la ausencia de titularidad de los terrenos por parte de la Sociedad a la fecha de la propuesta y de asesoramiento por parte de otras agencias gubernamentales en la compra de los terrenos y la construcción de una edificación en los mismos.

En el Artículo 18 del *Reglamento Núm. 4284* se dispone que la documentación de una transacción oficial en una dependencia debe completarse según requerido para, entre otras cosas, facilitar información a la Rama Legislativa y a otras dependencias autorizadas sobre la manera en que se llevan a cabo las transacciones del Gobierno, para proteger los derechos fiscales, legales y otros derechos del Gobierno y de personas afectadas por las transacciones del Gobierno. Se dispone, además, que al formular y llevar a cabo la política pública del Gobierno, los funcionarios del Gobierno son responsables de incluir en la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes.

La situación comentada es contraria a la reglamentación aplicable. Además, limitó al alcance de nuestras pruebas de auditoría.

c) El 26 de mayo de 1995, el Comité recomendó la formalización de un contrato de arrendamiento con la Sociedad, conducente al desarrollo de la oficina regional de Manatí. Entre las razones para esto, se destacó lo siguiente:

- La reubicación de la oficina regional y dispensario de Manatí
- La céntrica ubicación, cerca del Correo Federal de Manatí y del Hospital Regional, y a 90 pies de la Carretera Núm. 2
- La rapidez y la disponibilidad en que se tendrían las instalaciones para arrendamiento. Comenzaría la construcción en un período de 3 meses y estaría finalizado en un término de 15 meses.
- Las instalaciones serán nuevas y en un solo edificio de alrededor 25 mil pies cuadrados de construcción.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró evidencia sobre el proceso de evaluación llevado a cabo por el Comité sobre la única propuesta recibida que incluyera, los análisis realizados por este, los documentos producidos y las recomendaciones con las distintas alternativas debidamente presentadas y justificadas ante el Administrador, para favorecer a la Sociedad.

El 13 de marzo de 2003, el Subadministrador (miembro del Comité para el período del 16 de mayo de 1997 al 15 de noviembre de 1999) nos informó, entre otras cosas, que:

- Las propuestas se recibían en la Oficina del Administrador.
- El Administrador me las entregaba y se les distribuían al Comité.
- El Comité evaluaba las propuestas que nos eran remitidas.
- Se preparaba un resumen que incluía la recomendación del Comité y se le entregaba al Administrador, y este las remitía después a la Junta.
- Luego de seleccionado el contratista se preparaban los planos. Dichos planos eran preparados entre el Delineante o el Ingeniero de la CFSE y el Arquitecto de la empresa privada.

En los documentos examinados no se localizó evidencia sobre las razones por las cuales el Administrador ignoró la celebración de una subasta formal, según comentamos en el **Hallazgo 1-a.5).**

Como norma de sana administración y de control interno, en transacciones como la comentada se deben efectuar y mantener evaluaciones de las propuestas recibidas, los análisis realizados y las recomendaciones efectuadas.

La situación comentada no le permitió a la CFSE ejercer un control adecuado sobre el proceso de evaluación de las propuestas y la adjudicación del proyecto. Además, nos impidió contar con evidencia necesaria para determinar la legalidad y la exactitud de los análisis realizados por los funcionarios. Esto pudo dar lugar a que se ejerciera favoritismo por algún proveedor en particular en perjuicio de los intereses de la CFSE.

- 2) El Administrador no emitió un nombramiento por escrito para los miembros del Comité en donde se establecieran entre otras cosas, el período de incumbencia de los mismos, y los deberes y las responsabilidades de estos. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

El 16 de enero de 2003, el entonces Asesor de Contrataciones para el período del 1992 al 2000 nos informó, entre otras cosas, que:

Los Comités existían desde aproximadamente el 1992. Usualmente éstos estaban constituidos por personal de confianza de la entonces administración. Los distintos funcionarios que ocupaban la dirección de Contratación, Ingeniería, Consultores<sup>41</sup> y Ayudantes del Administrador y otros funcionarios de confianza participaban como miembros del mismo.

- 3) El Administrador no remitió ni le requirió a los miembros del Comité que prepararan un plan de trabajo para llevar a cabo sus funciones. Como parte del plan, se debieron establecer claramente los requisitos y las especificaciones generales que estos tomarían en consideración para la evaluación adecuada de las propuestas.

Situaciones similares se comentaron en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración y de control interno, la designación de funcionarios o comités para evaluar operaciones significativas del Gobierno, como la comentada, debe efectuarse por escrito para, entre otras cosas, establecer claramente el período de incumbencia de los mismos y los deberes y las responsabilidades de estos. Además, dichos comités deben contar con planes de trabajo que les permitan llevar a cabo sus funciones de forma eficiente, uniforme y ordenada.

- 4) Los miembros del Comité no prepararon minutas en donde se establecieran las fechas de sus reuniones, los asuntos discutidos y los acuerdos tomados por estos. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

El 13 de marzo de 2003, el Subadministrador nos informó, entre otras cosas, que:

- No existían normas o reglamentos escritos para el Comité, todo era verbal y eso no es un procedimiento del 1996. Eso es desde la administración anterior.
- El Comité no preparaba minutas o cartas de sus evaluaciones.
- Se preparaba un resumen que incluía la recomendación del Comité y se le entregaba al Administrador, y este la remitía después a la Junta.

Una situación similar se comenta en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

---

<sup>41</sup> En el *Informe de Auditoría CP-06-15* ofrecemos información sobre dicha contratación.

En el Artículo 11(a) del *Reglamento Interno* se establece, entre otras cosas, que el Administrador podrá establecer las reglas y las directrices que sean necesarias y apropiadas para la administración y el funcionamiento de la CFSE, y para ejercer las facultades en él delegadas por ley, por este *Reglamento* o por resoluciones u otras decisiones de la Junta. Además, es norma de sana administración y de control interno que en situaciones como las comentadas el Secretario del Comité envíe las convocatorias para las reuniones, mantendrá las actas de las mismas, tendrá la custodia del calendario de citas, y llevará a cabo cualquier otra tarea incidental a su posición, según se le requiera, entre estas, será responsable de llevar y mantener al día un libro de actas donde se consignen todos los acuerdos por el Comité.

La situación comentada le impide a la CFSE contar con la evidencia necesaria para adjudicar responsabilidades en aquellos casos que lo amerite. Además, da margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 2) al 4)** pudieron haber afectado las labores y las funciones del Comité y evitar que este pudiera desarrollar las mismas efectivamente, de manera uniforme y adecuada. Esto da margen para la comisión de irregularidades en perjuicio de los intereses de la CFSE y que estas no pudieran ser detectadas a tiempo para imponer responsabilidades.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 1) al 4)** denotan que el Administrador y la Junta de la CFSE no ejercieron una supervisión efectiva sobre las funciones llevadas a cabo por los miembros del Comité. Además, no se protegieron los intereses de la CFSE al apartarse de las disposiciones reglamentarias y de las normas de sana administración mencionadas.

En la carta de la Administradora, esta nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

A partir del 29 de diciembre de 1995, cuando se aprobó la Orden Administrativa 95-10, se estableció como se llevaría a cabo las funciones del Comité de Evaluación. Si tales alegaciones existieron, entendemos con la aprobación de la Orden Administrativa 95-10 se

corrigió. Entendemos que el Administrador y la Junta no fallaron en ejercer supervisión efectiva en estas transacciones [...] [sic]

En la carta del ex-Administrador, este nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

Me consta de propio y personal conocimiento que en todos y en cada uno de los Comités que designe para este u otros asuntos, siempre redactaron Minutas o Informes de Progreso que permitían mantener informado al Administrador y a la Junta de los que ocurría. [sic]  
[Hallazgo 5]

Consideramos las alegaciones de la Administradora y del ex-Administrador, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece.

**Hallazgo 6 - Contratos sin la fecha de formalización y las firmas de las partes, no remitidos en la Oficina del Contralor de Puerto Rico y otras deficiencias relacionadas con los mismos**

- a. De mayo de 1995 a octubre de 1998, la CFSE formalizó un Contrato de Promesa de Arrendamiento y cuatro enmiendas a este, para el arrendamiento de un edificio a construirse en el Municipio de Manatí para ubicar su oficina regional y el dispensario. El 18 de junio de 1998, se formalizó el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento y su enmienda del 13 de octubre de ese mismo año, el cual le concedía a la CFSE la facultad de obtener el derecho de adquirir, por el método de compra, el edificio dentro de un término de 90 días. El 14 de octubre, la CFSE ejerció su derecho a adquirir, mediante compra, el edificio y formalizó la Escritura de Compraventa.

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) El Contrato de Promesa de Arrendamiento inicial y 3 de sus enmiendas (67 por ciento), no contenían la fecha en que se formalizaron los mismos.
- 2) Tres de las enmiendas (50 por ciento) no contenían las firmas de uno o ambos de los representantes de la CFSE, ni de la Corporación. Dos de las enmiendas solamente contenían las iniciales de las partes contratadas.

En el *Reglamento Interno* de la CFSE se establecen, entre otras cosas, los deberes y las obligaciones que tiene el Administrador como Primer Oficial Ejecutivo de esta. Conforme al mismo, dicho funcionario estará a cargo del cuidado general, el manejo, la

supervisión y la dirección de los asuntos generales de la CFSE y es responsable por el trabajo de todas las divisiones y oficinas de esta. De acuerdo con esto, el Administrador es responsable de velar por los mejores intereses de la CFSE, por su integridad fiscal y por el buen uso de las propiedades y de los fondos públicos. En consonancia con esta disposición, y como norma de sana administración y de control interno, todos los contratos formalizados por el Gobierno deben tener la firma de las partes contratantes y la fecha en que se llevan a cabo los acuerdos. Esto es necesario para asegurar razonablemente la autenticidad y la existencia de los acuerdos estipulados.

- 3) La CFSE no remitió el Contrato de Promesa de Arrendamiento, las seis enmiendas a este, ni la Escritura de Compraventa a la Oficina del Contralor de Puerto Rico. El 2 de abril de 2003, la Directora del Área de Contratación de la CFSE nos certificó que el Contrato de Promesa de Arrendamiento y las enmiendas a este no aparecen anotados en el Registro de Contratos de la CFSE.

Situaciones similares fueron comentadas en nuestros informes de auditoría *CP-04-07*, *CP-06-15* y *CP-07-25*.

En la *Ley Núm. 18* se dispone que cada entidad gubernamental remitirá a la Oficina del Contralor de Puerto Rico copia de todo contrato que otorgue y de las enmiendas a estos, dentro de los 15 días siguientes a partir de la fecha de otorgamiento. En las cartas circulares *OC-98-04* y *OC-00-08* del 6 de febrero de 1998 y 29 de febrero de 2000, respectivamente, se dispone que a partir del 2 de marzo de 1998, no será necesario enviar a la Oficina del Contralor copia de los contratos y demás documentos en papel. Estos deben enviarse en medios electrónicos, excepto cuando se trate de escrituras sobre bienes inmuebles, en cuyo caso se enviará copia de la escritura en medio electrónico y copia en papel de todo escrito y documento relacionado con la negociación que se lleve a cabo. Además, se le informó a los funcionarios principales de los organismos del Gobierno sobre las guías, los formularios y el medio para cumplir con dichas disposiciones.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 1) al 3)** privaron a la CFSE de ejercer un control adecuado sobre los contratos formalizados y los servicios contratados. Esto puede

dar margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE. Por otro lado, lo comentado en el **apartado a.3)** privó a esta Oficina de considerar los contratos y las enmiendas, indicados, para los propósitos dispuestos por ley, entre otros, y registrarlos en el sistema computadorizado de información para que estuvieran a disposición de la ciudadanía en calidad de documentos públicos.

- 4) La CFSE no le requirió al Proponente en representación de la Sociedad, ni esta presentó evidencia de su registro en la Sección de Sociedades Especiales y Corporaciones de Individuos del Departamento de Hacienda. En los contratos formalizados no se incluyó una cláusula al respecto.

El 8 de julio de 2003, la Sección de Sociedades Especiales y Corporaciones de Individuos del Departamento de Hacienda nos certificó que:

[...] luego de una búsqueda minuciosa en nuestro registro de sociedades especiales y corporaciones e individuos no hemos encontrado evidencia que demuestre que se hayan radicado documentos o información a nombre de la Sociedad.

Por otra parte, según el registro de corporaciones del Departamento de Estado, la Corporación fue creada el 25 de abril de 1996.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración y de control interno, en este caso en específico, la CFSE debió exigir de la Sociedad evidencia de que estaba debidamente registrada en el Departamento de Hacienda en ánimo de establecer su existencia jurídica y proteger así sus intereses.

La situación comentada le impidió a la CFSE contar con evidencia que sustentara la existencia jurídica de la Sociedad. Esto pudo perjudicar los intereses de la CFSE.

- 5) No se incluyeron cláusulas o información necesarias en los contratos, ni en las enmiendas a estos para proteger los intereses de la CFSE, según se indica:

- Certificación de deuda y de radicación de las planillas de contribución sobre ingresos al Departamento de Hacienda por los últimos cinco años

- Certificación de deuda de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)
- Certificación de la Sociedad o sus participantes individuales, de que estos no tenían otros contratos vigentes con otras entidades del Gobierno y que de existir los mismos, estos no confligían con los contratos a otorgarse.
- Certificación de que la Sociedad o sus participantes individuales no entrarían en relaciones contractuales o llevarían a cabo actos que configuraran conflicto de intereses durante la vigencia del contrato, intereses particulares en casos o asuntos que involucraran conflicto de intereses o de política pública
- Si los derechos adquiridos bajo el contrato se ceden o asignan, sin la previa aprobación de la CFSE, dicha cesión o asignación sería anulable
- Los contratistas se comprometían a mantener sus cuentas con la CFSE al día en lo relativo al pago de primas y cualquier otro concepto.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

En las cartas circulares núms. 1300-13-97 y 1300-25-98, emitidas el 11 de abril de 1997 y 29 de mayo de 1998, respectivamente, por el Secretario de Hacienda, se establece que para poder otorgar un contrato la parte contratada debe presentar una certificación de radicación de planilla y de deuda del Área de Rentas Internas del Departamento de Hacienda y la certificación de contribución sobre la propiedad del CRIM.

En la *Carta Circular Núm. 95-05*, emitida el 31 de julio de 1995 por el Director Ejecutivo de la OEGPR, se establece, entre otras cosas, que en todo contrato que suscriban las entidades gubernamentales debe incluirse una cláusula donde la parte contratada certifique que no representa ni representará, durante la vigencia del contrato, intereses particulares en casos o asuntos que involucren conflicto de intereses o de política pública contra la parte contratante.

Como norma de sana administración, la gerencia de los organismos gubernamentales debe tomar medidas necesarias para proteger los intereses de la agencia, entre estos, incluir en los contratos cláusulas como las indicadas que protejan el interés público.

La situación comentada privó a la CFSE ejercer un control adecuado de los procesos para la formalización de los contratos, la prestación de los servicios y la realización de los pagos correspondientes. Además, le impide a la CFSE contar con cláusulas importantes para proteger sus intereses.

- 6) La CFSE no incluyó en los contratos ni en sus enmiendas la partida presupuestaria o cifra de asignación de donde se pagarían los servicios recibidos.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

Como norma de sana administración, los funcionarios que dirigen corporaciones públicas tienen la obligación de asegurarse de que en los contratos que se formalicen se indique la partida presupuestaria contra la cual se pagarán los servicios.

La situación comentada no le permite a la CFSE mantener un control adecuado de sus fondos y puede dar margen a la comisión de errores con los consecuentes efectos adversos para la Corporación.

- b. Solicitamos y la CFSE no nos suministró los siguientes documentos:

- Los planos originales del proyecto según remitidos a la ARPE. La CFSE solamente mantenía borradores de los planos del desarrollo propuesto
- Copia de la Solicitud del Permiso de Construcción con el estimado de costo de construcción
- Copia de los planos finales del proyecto y de una extensión realizada a la edificación inicialmente aprobada por la CFSE
- Copia de los contratos de financiamiento con la entidad bancaria que financió el proyecto
- Una certificación del costo de construcción de la edificación

- El contrato original formalizado en el 1996 entre la Corporación y el contratista que construyó el edificio.

El 26 de noviembre de 2002, a solicitud de nuestros auditores, la ARPE nos suministró información relacionada con la Consulta de Ubicación Núm. 95-08-1379-JPU, según enmendada, remitido en el 1994. En esta se encontraban, entre otras cosas, copia de los planos del proyecto remitidos el 19 de junio de 1996, una certificación del costo de construcción de la edificación por \$2,447,227 y la notificación de aprobación de permiso de construcción de un edificio de 35,837.47 pies cuadrados de construcción para la CFSE, con fecha del 30 de mayo de 1996.

El 24 de octubre de 2003, a solicitud de nuestros auditores, la entidad bancaria que financió el proyecto nos suministró parte de los documentos mencionados.

Una situación similar se comentó en nuestro *Informe de Auditoría CP-07-25*.

En el ANEJO B de la Escritura de Compraventa se estableció, entre otras cosas, que el Vendedor asumiría y transferiría al Comprador-Arendatario toda la información, los planos, los diseños, los permisos, los derechos y cualquier otra documentación pertinente, y colaboraría con este en la obtención de cualquier permiso o documentación adicional necesaria para consumir esta transacción.

En el *Reglamento Núm. 23* se dispone que los documentos fiscales deben conservarse y archivarse en forma tal que se puedan localizar, identificar y poner a la disposición del Contralor de Puerto Rico, o de cualquier otro funcionario autorizado por ley, con prontitud y en la forma deseada.

En el Artículo 18 del *Reglamento Núm. 4284* se dispone que la documentación de una transacción oficial en una dependencia debe completarse según requerido para, entre otras cosas, facilitar información a la Rama Legislativa y a otras dependencias autorizadas sobre la manera en que se llevan a cabo las transacciones del Gobierno, para proteger los derechos fiscales, los legales y los otros derechos del Gobierno y los de personas afectadas por las transacciones del Gobierno. Se dispone, además, que al formular y llevar a cabo la política pública del Gobierno, los funcionarios del Gobierno son responsables de incluir en

la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes.

Lo comentado dejó desprovista a la CFSE de documentos e información necesarios para la toma de decisiones y la evaluación adecuada del desarrollo y la construcción del proyecto. Esto pudo dar margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

Las situaciones comentadas en los **apartados a. y b.** denotan que el Administrador, el Director del Área de Asesoría Jurídica y demás funcionarios que tuvieron a cargo dichas operaciones no protegieron adecuadamente los intereses de la CFSE. Además, no supervisaron adecuadamente las mismas y se apartaron de las disposiciones de ley y reglamento, las normas de sana administración y de control interno, aplicables.

En la carta de la Administradora, esta nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

En el expediente del Área de Contrataciones de la CFSE aparece el contrato de Promesa de Arrendamiento, las enmiendas y copia de la Escritura de Compraventa. **[Apartado a.3)]**

Sobre el registro de la Sociedad hemos expresado que esta transfirió sus derechos a la Corporación. La Corporación, si aparece registrada en el Departamento de Estado el 25 de abril de 1996, según lo confirma el propio informe. *[sic]* **[Apartado a.4)]**

En aras de proteger a la CFSE y cumplir con los requisitos de la Carta Circular 1300-13-97 se le solicitó el 17 de abril de 1997 a la Corporación la información que la misma requiere. El Arrendador cumplió con los requisitos de las Cartas Circulares 1300-13-97 y 1300-25-98. **[Apartado a.5)]**

Se suministra lo proporcionado por el arrendador: La Consulta de ubicación 95-08-1379-JPU; Solicitud de permiso de construcción 96-08-514-APC; Contrato de construcción fechado el 31 de enero de 1997; Contrato de financiamiento entre la Corporación y el Banco; No consta en el expediente de la CFSE los planos originales del proyecto ni los planos finales. *[sic]* **[Apartado b.)]**

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

## ANEJO 1

## CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO

CONTRATOS OTORGADOS POR LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO  
DEL ESTADO PARA EL ARRENDAMIENTO Y LA COMPRAVENTA DE  
INSTALACIONES EN MANATÍ

Tipo de Contrato	Fecha	Término	Pies cuadrados y estacionamiento	Canon de arrendamiento por pie cuadrado (P/C)	
				Año	P/C
1 Contrato de Promesa de Arrendamiento (Contrato Inicial) <sup>42</sup>	- <sup>43</sup>	10 años con opción a 5 años adicionales, a partir de que se emita el permiso de uso, lo que se espera que ocurra en o alrededor de diciembre de 1996. Al finalizar los 10 años, la CFSE pagaría \$7,204,500.	37,500 P/C y 168 estacionamientos	1	\$16.00
				2	16.64
				3	17.31
				4	18.00
				5	18.72
				6	19.47
				7	20.25
				8	21.05
				9	21.90
				10	22.78
2 Contrato de Arrendamiento de Locales <sup>42</sup> (Enmienda 1)	- <sup>43</sup>	10 años con opción a 5 años adicionales, a partir de que se emita el permiso de uso, lo que se espera que ocurra en o alrededor del 1 de diciembre de 1996. Al finalizar los 10 años, la CFSE pagaría \$7,204,500.	37,500 P/C y 168 estacionamientos		
3 Enmienda al Contrato de Promesa de Arrendamiento (Enmienda 2) <sup>44</sup>	- <sup>43</sup>	10 años con opción a 5 años adicionales, a partir de que se emita el permiso de uso, lo que se espera que ocurra en o alrededor del 1 de diciembre de 1996. Al finalizar los 10 años, la CFSE pagaría \$8,534,552.	40,665.90 P/C y 168 estacionamientos	1	\$17.48
				2	18.18
				3	18.91
				4	19.66
				5	20.45
				6	21.27
				7	22.12
				8	23.00
				9	23.92
				10	24.88

<sup>42</sup> Contrato formalizado con la Sociedad.<sup>43</sup> El Contrato no indicaba la fecha en que se formalizó.<sup>44</sup> Contrato formalizado con la Corporación.

Continuación ANEJO 1

Tipo de Contrato	Fecha	Término	Pies cuadrados y estacionamiento	Canon de arrendamiento por pie cuadrado (P/C)	
				Año	P/C
4 Contrato de Arrendamiento de Locales <sup>45 y 46</sup> (Enmienda 3)	1-m.-97 <sup>47</sup>	10 años con opción a 5 años adicionales, a partir de que se emita el permiso de uso, lo que se espera que ocurra en o alrededor de diciembre de 1996.  Al finalizar los 10 años la CFSE pagaría \$8,534,552.	40,665.90 P/C y 168 estacionamientos	1	\$17.48
				2	18.18
				3	18.91
				4	19.66
				5	20.45
				6	21.27
				7	22.12
				8	23.00
				9	23.92
				10	24.88
5 Contrato de Arrendamiento de Locales (Enmienda 4) <sup>455</sup>	- <sup>48</sup>	10 años con opción a 5 años adicionales, a partir de que se emita el permiso de uso, lo que se espera que ocurra en o alrededor del 1 de febrero de 1998 al 31 de enero de 2008.  Al finalizar los 10 años, la CFSE pagaría \$8,997,059.	41,839 P/C y 168 estacionamientos	1	\$18.15
				2	18.88
				3	19.64
				4	20.43
				5	21.25
				6	22.10
				7	22.98
				8	23.90
				9	24.86
				10	25.85

<sup>45</sup> Véase la nota al calce 44.

<sup>46</sup> El 21 de febrero de 1997, la Sociedad le cede los derechos, las obligaciones y los compromisos contraídos por esta a la Corporación. Esta última registrada en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado el 25 de abril de 1996.

<sup>47</sup> Contrato remitido a la entidad bancaria que financió el proyecto con fecha del 1 de mayo de 1997.

<sup>48</sup> Véase la nota al calce 43.

## Continuación ANEJO 1

Tipo de Contrato	Fecha	Término	Pies cuadrados y estacionamiento	Canon de arrendamiento por pie cuadrado (P/C)	
				Año	P/C
6 Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Manatí (Enmienda 5) <sup>49</sup>	18 jun. 98	<p><b>Arrendamiento</b></p> <p>10 años con opción a 5 años adicionales, a partir del 1 de febrero de 1998 al 31 de enero de 2008.</p> <p>Al finalizar los 10 años, la CFSE pagaría \$8,969,948.</p> <p><b>Compraventa</b></p> <p>Precio de compraventa a pagar según tabla: El precio de compraventa se estipuló a base del valor presente de una inversión por \$11,347,727 a un interés de un 6.6 por ciento durante un período de 20 años.</p> <p>El precio de compraventa a pagar según tabla se estableció a base de un edificio con 41,839 P/C de construcción a razón de \$18.15 por P/C para el primer año con un aumento de un 4 por ciento.</p> <p>Al finalizar al año 20, la CFSE se comprometió a pagar \$20,404,767.</p>	41,139 P/C y 168 estacionamientos	1	\$18.15
				2	18.88
				3	19.64
				4	20.43
				5	21.25
				6	22.10
				7	22.98
				8	23.90
				9	24.86
				10	25.85

<sup>49</sup> Véase la nota al calce 45.

Continuación ANEJO 1

	Tipo de Contrato	Fecha	Término	Pies cuadrados y estacionamiento	Canon de arrendamiento por pie cuadrado (P/C)	
					Año	Pie <sup>2</sup>
7	Enmienda al Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento (Enmienda 6) <sup>50</sup>	13 oct. 98	Enmienda para incluir como parte del primer pago la cantidad de \$4,638,562 para la cancelación del gravamen hipotecario utilizado por el desarrollador como fuente de financiamiento para la construcción del proyecto y una reducción de 1 por ciento (de un 4 a un 3 en el canon de arrendamiento por pie cuadrado).	41,139 P/C y 168 estacionamientos	1	\$18.15
					2	18.88
					3	19.64
					4	20.43
					5	21.25
					6	22.10
					7	22.98
					8	23.90
					9	24.86
					10	25.85
8	Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador <sup>50</sup>	14 oct. 98	Pagar a precio aplazado durante un período de 20 años el valor presente de una inversión de \$11,347,727, pagaderos en pagos semianuales durante el indicado período a razón de \$18.15 con un aumento anual de un 3 por ciento por pie cuadrado de construcción. Al finalizar los 20 años, la CFSE pagaría \$16,622,468 (\$11,983,906 + \$4,638,562)	41,839 P/C y 168 estacionamientos	1 al 20	\$18.15 a \$31.83

<sup>50</sup> Véase la nota al calce 44.

## ANEJO 2

## CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO

**MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON  
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
CPA Richard Reiss Huyke	Presidente	16 nov. 01	30 jun. 04
Lcdo. Víctor Rivera Hernández	Presidente Interino <sup>51</sup>	1 m. 01	15 nov. 01
Sr. Juan A. García Cardona (Q.E.P.D.)	Presidente	1 nov. 98	31 dic. 00
Lcdo. Miguel A. Olmedo Ramírez	Presidente Interino	1 sep. 98	30 oct. 98
Lcdo. Rafael Blanco Latorre	"	1 en. 98	30 ag. 98
Lcda. Dorelisse Juarbe Jiménez	Secretaria	1 en. 04	6 jun. 04
Lcdo. Fermín M. Contreras Gómez	Secretario <sup>52</sup>	1 jul. 01	31 dic. 03
Lcdo. Miguel A. Olmedo Ramírez	"	1 en. 98	27 mar. 01

---

<sup>51</sup> Vacante del 1 de enero al 30 de abril de 2001.

<sup>52</sup> Vacante del 28 de marzo al 30 de junio de 2001.

ANEJO 3

CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO

**FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON  
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Lcdo. Nicolás López Peña, CPA	Administrador	16 en. 01	30 jun. 04
CPA Juan A. Martínez Cintrón (Q.E.P.D.)	"	1 oct. 99	31 dic. 00
Sr. Oscar L. Ramos Meléndez	"	1 en. 98	15 jul. 99
Sr. Faustino Acevedo Cruz	Subadministrador	1 oct. 02	30 jun. 04
Lcda. Sara E. Tolosa Ramírez	Subadministradora <sup>53</sup>	16 ag. 01	31 dic. 01
Lcdo. Mario Rodríguez Pijuán	Subadministrador Interino <sup>54</sup>	16 feb. 01	13 m. 01
Sr. Juan R. Ramírez Lugo	Subadministrador <sup>55</sup>	16 nov. 99	30 nov. 00
Sr. Ángel L. Carrasquillo Rivera	"	1 en. 98	15 nov. 99
Lcdo. Carlos L. Pérez Feliciano	Director de Servicios Legales <sup>56</sup>	16 m. 02	30 jun. 04
Lcda. Wanda I. Caraballo Valentín	Directora del Área Asesoría Jurídica <sup>57</sup>	16 en. 02	1 jul. 03

<sup>53</sup> Vacante del 1 de enero al 30 de septiembre de 2002.

<sup>54</sup> Vacante del 14 de mayo al 15 de agosto de 2001.

<sup>55</sup> Vacante del 1 de diciembre de 2000 al 15 de febrero de 2001.

<sup>56</sup> Vacante del 16 de enero al 15 de mayo de 2002.

<sup>57</sup> Vacante del 2 de julio de 2003 al 30 de junio de 2004.

