

Wadthe



Secretaria

Auditor

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

Senado
DE PUERTO RICO

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

T: 787.722.3460
787.722.4012
F: 787.723.5413

W: www.senadopr.us

REFERIDO A:

COMISIONES PERMANENTES

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

COMISIONES ESPECIALES

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

COMISIONES CONJUNTAS

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

15827-15

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
2012 MAY 17 11:31:05

INFORME DE AUDITORÍA CP-12-18
2 de mayo de 2012
Corporación del Fondo del Seguro del Estado
(Unidad 3165 - Auditoría 12542)

Período auditado: 1 de enero de 1998 al 30 de junio de 2004

CONTENIDO

	Página
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA.....	5
RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA	7
ALCANCE Y METODOLOGÍA	8
OPINIÓN.....	9
INFORME DE AUDITORÍA ANTERIOR.....	9
RECOMENDACIONES	9
AL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO Y A LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO	9
A LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO	10
AL ADMINISTRADOR DE LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO	11
CARTAS A LA GERENCIA.....	12
COMENTARIOS DE LA GERENCIA	12
AGRADECIMIENTO	13
RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS.....	14
CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO.....	14
HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO	15
1 - Deficiencias relacionadas con la formalización y la administración del contrato de arrendamiento con opción a compra y la Escritura de Compraventa de un edificio para ubicar el dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama	15
2 - Ausencia de una opinión legal y de cláusulas importantes, y costos excesivos en la adquisición del edificio para ubicar el dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama.....	25
3 - Ausencia de planificación y deficiencias en la evaluación para el desarrollo, la construcción y la distribución de los espacios en el dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama.....	36

4 - Ausencia de nombramientos por escrito, de firmas en un formulario, de minutas de reuniones, de un plan de trabajo y otras deficiencias relacionadas con el Comité Evaluador de Propuestas para el desarrollo y la construcción del dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama.....	40
5 - Contratos sin la fecha de formalización y las firmas de las partes, no remitidos a la Oficina del Contralor de Puerto Rico y otras deficiencias relacionadas con los mismos.....	45
ANEJO 1 - CONTRATOS OTORGADOS POR LA CORPORACIÓN DEL FONDO DEL SEGURO DEL ESTADO PARA EL ARRENDAMIENTO Y LA COMPRAVENTA DE INSTALACIONES EN GUAYAMA	49
ANEJO 2 - MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO	51
ANEJO 3 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO.....	52

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 undécimo y último informe 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 Guayama. En los primeros diez 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)

- 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 en el Municipio de Manatí (*Informe de Auditoría CP-12-17* del 2 de mayo de 2012).

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:

AÑO FISCAL	INGRESOS OPERACIONALES¹	GASTOS OPERACIONALES	GANANCIA O (PÉRDIDA)²
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>
TOTAL	<u>\$3,633,230,202</u>	<u>\$3,288,894,400</u>	<u>\$344,335,802</u>

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.
4. Adoptar un plan estratégico para las operaciones.
5. Mantener el control presupuestario.
6. Mantenerse al día con los avances tecnológicos.

¹ 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*.

² 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.

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 5**, 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 5-a. del 1) al 3)** fueron objeto de recomendaciones en nuestros informes de auditoría anteriores *CP-04-07*, *CP-06-15*, *CP-07-25* y *CP-12-17*. Además, las situaciones comentadas en los **hallazgos 1, 2, 3-d.1) y 2), 4-a.1)a), del 4-a.1)c) al 4) y 5** fueron objeto de recomendaciones en nuestros informes de auditoría anteriores *CP-07-25* y *CP-12-17*.

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 1 y 2** 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 DIRECTORES 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 necesidad de uso y distribución de espacios de la planta física, 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 los **hallazgos 1-a.1), 5) y 6), y 3-a. y c.**
 - b. Abstenerse de autorizar transacciones como la indicada, sin solicitar la orientación y el asesoramiento necesario de las agencias indicadas en el **Hallazgo 1-a.4)**. Además, asegurarse de que dichas autorizaciones contengan las proyecciones y los estudios indicados. [**Hallazgos 1-a.1), 3) y 5), y 3-a. y c.**]
 - c. 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 2-b.3)**]
 - d. 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 2-a.1)**]
 - e. Obtener y remitir para la evaluación de dicho Cuerpo, una tasación del costo en el mercado de la propiedad a adquirirse. [**Hallazgo 2-a.3)**]
3. Considerar las situaciones comentadas en los **hallazgos 2-a.2), 3-b. y 4-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 5)**]

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 necesidad de uso y distribución de espacios de la planta física, 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 los **hallazgos 1-a.1), 5) y 6), y 3-a. y b.**
 - b. Evaluar lo comentado en los **hallazgos 1-a.2), 2-a.2) y 4), del 3-b. al d. y 5-a.3) 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.3)]**
 - d. 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 permitan acelerar o adelantar el pago de la deuda antes del término establecido para satisfacer la obligación. **[Hallazgo 2-b.3)]**
 - e. 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 2-a.1)]**
 - f. Obtener y remitir para la evaluación de la Junta una tasación del costo en el mercado de la propiedad a adquirirse. **[Hallazgo 2-a.3) y b.1)]**
 - g. Evaluar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo 2-b.2)** y realizar los ajustes y las gestiones que sean necesarias para el recobro de \$620,593 al subvalorar la tasa de interés utilizada para establecer el valor presente de la inversión, según los pagos

semestrales estipulados que habría de realizar la CFSE por los 20 años, para la adquisición del edificio.

- h. Evaluar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo 2-b.4)** y realizar las gestiones que sean necesarias para que se presente un acta aclaratoria para enmendar el monto del pagaré hipotecario.
6. Instruir al Director de Servicios Legales, y ver que se asegure de que:
- a. En todos los contratos y las enmiendas a estos, cuenten con la fecha y la firma de los funcionarios de la CFSE y de la entidad contratada que acordaron establecer los términos de los mismos. [**Hallazgo 5-a.1)**]
 - b. En los contratos y las enmiendas a estos, se incluya la partida presupuestaria o cifra de asignación de donde se pagarán los servicios recibidos. [**Hallazgo 5-a.3)**]
 - c. Remita a la Oficina del Contralor los contratos enumerados en el **Hallazgo 5-a.2)** 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

El borrador de los **hallazgos** de este *Informe* se remitió a la Lcda. Zoimé Álvarez Rubio, Administradora de la CFSE, al Sr. José B. Carrión Rubert, Presidente de la Junta, y al Lcdo. Rafael Blanco Latorre, ex-Presidente de la Junta, para comentarios, mediante cartas del 17 de junio de 2010. Además, mediante carta del 22 de junio de 2010, se remitió al Sr. Oscar L. Ramos Meléndez, ex-Administrador.

COMENTARIOS DE LA GERENCIA

La Administradora contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* mediante carta del 2 de septiembre de 2010 (carta de la Administradora). En los **hallazgos del 1 al 4** de este *Informe* se incluyeron algunas de sus observaciones.

El ex-Administrador contestó el borrador de los **hallazgos** del *Informe* mediante carta del 30 de junio de 2010. Sus comentarios fueron considerados en la redacción final de este *Informe*.

El Presidente de la Junta indicó que se suscribía a los comentarios de la Administradora de la CFSE.

El ex-Presidente de la Junta no contestó el borrador de los **hallazgos** del *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: *Germán M. Valderrama*

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 - Deficiencias relacionadas con la formalización y la administración del contrato de arrendamiento con opción a compra y la Escritura de Compraventa de un edificio para ubicar el dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama

- a. A julio de 1993, la CFSE mantenía un dispensario intermedio y oficinas locales en el Municipio de Guayama, las cuales estaban adscritas a la Región de Ponce. Dichas instalaciones estaban ubicadas en distintos edificios alquilados, distribuidos en el pueblo de Guayama. Las oficinas contaban con un área de seguros y se ofrecían, además, los servicios médicos a los lesionados de los municipios de Arroyo, Guayama, Patillas y Salinas.

Durante el 1993, el Administrador le solicitó a la Directoría de Planificación³ (Directoría) que evaluara los servicios que se ofrecían en el dispensario de Guayama. Esto, para responder a la política pública de agilizar y mejorar la calidad de los servicios que ofrece la CFSE al trabajador lesionado. En enero de 1995, 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 noviembre de 1995, se enmendó el estudio para incluir la distribución de espacio, lo que conllevaba el arrendamiento de 20,000 pies cuadrados de construcción⁴.

En el 1993, la CFSE comenzó los procesos para llevar a cabo la contratación de una compañía para el desarrollo y la construcción de un edificio bajo el concepto de *Design & Build*⁵ para ubicar el dispensario médico y las oficinas regionales en el Municipio de Guayama. El edificio se desarrollaría conforme a los Requisitos y Especificaciones Generales para proyectos de Nueva Creación de Facilidades para Dispensario Médico y

³ En el expediente de la CFSE no se localizó evidencia de la fecha en que dicha encomienda fue asignada.

⁴ 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.

⁵ Método de construcción en el cual la entidad contratada provee todos los servicios necesarios tanto para el diseño como para la construcción del proyecto.

Oficina Regional y, los Requisitos de Construcción y Habitación de Edificio para uso de Dispensario y Oficina de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado⁶.

El 16 de marzo de 1993, un Proponente y la sociedad de bienes gananciales de este (Proponente) le ofreció a la CFSE la opción de entrar en negociaciones con un terreno en el Municipio de Guayama. El 3 de julio de 1995, el Proponente ofrece a la CFSE en arrendamiento, un edificio de nueva construcción de 20,000 pies cuadrados de construcción con amplio estacionamiento ubicado en un lote de 1.5 cuerdas, localizado en el Desvío Sur de Guayama, a un costo de \$14.50 por pie cuadrado de construcción por un término de 5 años. El 30 de agosto de 1995, el Comité Evaluador de Propuestas (Comité)⁷ recomendó la propuesta remitida y la formalización de un contrato de arrendamiento, conducente al desarrollo del dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama. Entre las razones para esto se destacó, entre otras, la céntrica ubicación, cerca del Hospital de Área, el Cuartel de la Policía, el Tribunal de Distrito, la Estación de Bomberos y otros edificios que cuentan con los servicios de helipuertos; y la rapidez y la disponibilidad en que se tendrían las instalaciones para arrendamiento. Al finalizar los primeros cinco años, la CFSE habría pagado a la Sociedad \$1,450,000 por concepto de renta.

En noviembre de 1995, el Administrador formalizó un Contrato de Promesa de Arrendamiento con la Sociedad para el arrendamiento de un edificio de 2 plantas con 31,308 pies cuadrados y 150 estacionamientos. El contrato tendría una vigencia de 5 años, a base de una renta de \$14.50 por pie cuadrado y podría ser renovado por 5 años adicionales⁸. Al finalizar los primeros 5 años la CFSE habría pagado a la Sociedad,

⁶ Nos referimos a las Facilidades de Salud y Bienestar Social. En la *Ley Núm. 101 del 26 de junio de 1965, Ley de Salud y Bienestar Social*, según enmendada, se autoriza al Departamento de Salud a llevar a cabo un programa de construcción y modernización de facilidades de salud y bienestar social a todos los habitantes de Puerto Rico. Se 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 se cumplan.

⁷ El Administrador creó un Comité que 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, entre estos, en Guayama. En el **Hallazgo 4** de este *Informe* se comenta una situación relacionada con el Comité.

⁸ El canon ofrecido incluía los costos y los gastos por los servicios de mantenimiento y reparación de acondicionador de aire, bomba de agua, subestaciones y paneles eléctricos.

\$2,269,830 por concepto de renta. De noviembre de 1995 a diciembre de 1998, la CFSE realizó 2 enmiendas al contrato. El 16 de noviembre de 1995, se realizó la primera enmienda que consistía en el arrendamiento del local. El 7 de agosto de 1998, se realizó la segunda enmienda para aumentar el tamaño del edificio y el canon de arrendamiento por pie cuadrado. El 12 de septiembre de 1998, se formalizó la Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador. El 31 de diciembre de 1998, se realizó un Acta Aclaratoria de la Escritura de Compraventa de Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador del 12 de septiembre de 1998, para indicar que la cantidad de \$3,600,000 fue pagada por la parte compradora. [ANEJO 1]

El 29 de octubre de 1997, la CFSE formalizó un contrato de servicios profesionales con un Consultor⁹ para que este actuara como asesor general e intermediario en la adquisición de la propiedad inmobiliaria y la renegociación de contratos de arrendamiento para la adquisición de los edificios que ocupaba u ocuparía en general la agencia, incluido el de Guayama. 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. Además, la CFSE le pagaría al Consultor el uno por ciento del precio de compraventa de cada inmueble.

El 7 de agosto de 1998, la CFSE formalizó un Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento (Contrato de Promesa de Compraventa). Conforme al mismo, la CFSE se obligó a entrar en negociaciones para adquirir del Proponente, en un término de 3 meses, un edificio de 50,216¹⁰ pies cuadrados de construcción y 160 estacionamientos. Mediante Escritura Pública Núm. 10 del 12 de septiembre de 1998 (Escritura), según enmendada, la CFSE compró dicho edificio. El precio de compraventa se estipuló a base de 40 pagos semestrales y se estableció a base del valor presente (*present value*) de una inversión por \$13,544,727, según la tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual

⁹ En nuestro *Informe de Auditoría CP-06-15* se comentan deficiencias relacionadas con dicho contrato.

¹⁰ A la fecha indicada, la CFSE ocupaba 44,700 pies cuadrados de construcción.

(*Rent Analysis per Feet and Annual Growth*) que se acompaña como parte integral de la Escritura¹¹. Al finalizar el año 20, la CFSE se comprometió a pagar \$21,419,816¹².

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, que velaran por 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) Solicitamos y la CFSE no nos suministró evidencia de la forma en que el Proponente tuvo conocimiento de las intenciones de la CFSE en solicitar propuestas para el desarrollo del proyecto. Tampoco se nos suministró la documentación con respecto a la solicitud de propuestas a otras entidades.
- 3) Solicitamos y la CFSE no nos suministró estudios, evaluaciones o comparaciones realizadas por esta sobre la capacidad administrativa, operacional y financiera del Proponente 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*.

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

- 4) Al 30 de agosto de 1995, fecha en que se evaluaban los distintos aspectos para llevar a cabo el desarrollo de la construcción de las oficinas regionales de Guayama, la Junta ni el Administrador solicitaron orientación o asesoramiento de la Administración de

¹¹ En el **Hallazgo 2-b.** se comenta una situación relacionada con la metodología que se utilizó para calcular el valor presente de la deuda, que representa el precio de compraventa acordado.

¹² Se desglosa en \$3,600,000 del pago inicial más \$17,819,816 correspondiente al pago del principal e intereses del total de pagos semestrales por 20 años.

Terrenos de Puerto Rico (Administración de Terrenos), la Administración de Servicios Generales de Puerto Rico (ASG) y la Autoridad de Edificios Públicos (AEP)¹³, entre otras entidades, que le ayudaran en la obtención de los terrenos y el desarrollo, la construcción o el alquiler de las instalaciones necesarias.

Tampoco le solicitaron al Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) como Agente Fiscal del Gobierno que los asesorara con respecto al financiamiento del proyecto. La CFSE determinó financiar la adquisición de las instalaciones con el Proponente.

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, las cuales 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.

En el Artículo 1.b-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 del Sistema de Compensaciones por Accidentes del Trabajo*, según enmendada. 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, instalaciones, 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, los procedimientos, las órdenes administrativas y otras determinaciones adoptados por el Fondo. Como parte de dichas disposiciones, y como

¹³ En mayo de 1990, la CFSE solicitó orientación y asesoría a la AEP para la construcción de un edificio en el Municipio de Arecibo.

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 otras agencias gubernamentales con el conocimiento específico sobre la obtención de terrenos, la construcción de edificaciones y el financiamiento de los proyectos. Todo esto en ánimo de proteger los intereses de la CFSE.

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, para contribuir de esta forma con el desarrollo planificado del terreno y promover 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 del 23 de julio de 1974, Ley de la Administración de Servicios Generales*, según enmendada 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. En virtud de esta y mediante el *Boletín Administrativo Núm. OE-1993-20* del 28 de mayo de 1993 se dispuso:

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.

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 y los del Pueblo de Puerto Rico.

- 5) En reunión de la Junta del 31 de agosto de 1995, el Administrador remitió para revisión y aprobación de dicho Cuerpo, la propuesta seleccionada por el Comité Evaluador de Propuestas. La Junta aprobó la propuesta y autorizó la formalización de un Contrato de Promesa de Arrendamiento¹⁴ con el Proponente, a pesar de que no se le presentó a la Junta 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 económicas y financieras con recomendaciones sobre la manera más provechosa de realizar las transacciones de compra, mediante financiamiento o pago total, de manera que beneficiara el interés público, los planos del proyecto, y tampoco requirió de esta una relación de proyectos similares previamente realizados bajo el concepto de *Design & Build*.

Además, del examen de las minutas de las reuniones de la Junta realizadas previo a la autorización, determinamos que no había evidencia de las evaluaciones realizadas por esta.

En el Artículo 1.b-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, 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.

¹⁴ El contrato mencionado no incluía la fecha en que el mismo fue otorgado.

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 para formalizar un compromiso. En este caso se le debió requerir al Administrador las proyecciones y los estudios necesarios, como los indicados, a los fines de permitirle a esta evaluar y aprobar las mismas. Además, en ánimo de proteger efectivamente los intereses de la CFSE, debió requerirle orientación y el asesoramiento a las agencias del Gobierno indicadas en el **apartado a.4)**.

En el *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 del Gobierno, los funcionarios del Gobierno son responsables de incluir en la documentación de sus organismos toda la información esencial de sus actividades importantes.

- 6) El 7 de agosto de 1998, el Administrador formalizó con el Proponente, el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento¹⁵. Por virtud de este, el Administrador negoció el alquiler de 44,700 pies cuadrados de un edificio de nueva construcción *Design & Build* (89 por ciento del espacio disponible), para ubicar el dispensario y las oficinas de la CFSE en el Municipio de Guayama por \$9,249,324. El contrato estaría

¹⁵ El 8 de septiembre de 1998, la Junta aprobó la formalización del contrato.

vigente por 10 años, a base de una renta que fluctuaría entre \$18.05 y \$23.56 por pie cuadrado de construcción¹⁶, a partir del 1 de julio de 1998.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró un estudio sobre el importe de las rentas comparables en el Municipio de Guayama al 31 de agosto de 1995, fecha en que la Junta aprobó la formalización del Contrato de Promesa de Arrendamiento, ni al 7 de agosto de 1998, fecha en que el Administrador formalizó el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento, enmendado. Tampoco localizamos evidencia de que se hubiera solicitado de la AEP información al respecto. Mediante los indicados contratos se acordó el pago de una renta variable por pie cuadrado de construcción que fluctuaba entre \$14.50 y \$23.56 por año. **[ANEJO 1]**

La CFSE no requirió del Proponente la información, los documentos o los estudios que establecieran claramente los criterios o los métodos utilizados por esta para fijar el canon de arrendamiento a pagar por pie cuadrado para cada uno de los aludidos contratos. 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. del 1) al 6)** se comentan en los informes de auditoría *CP-07-25* y *CP-12-17*.

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. Sobre el particular, 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 de 8 por ciento del valor de la propiedad en el mercado a la fecha del otorgamiento del contrato de arrendamiento. Conforme a dicha

¹⁶ Por virtud de este, acordó, además, la opción de adquirir en un término de 3 meses, un edificio con 50,216 pies cuadrados de construcción y 160 espacios de estacionamiento.

disposición 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 al Proponente.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 1) al 6)** le impidieron a nuestros auditores contar con información, documentos y evidencia necesarios para evaluar adecuadamente la transacción. Además, lo comentado en el **apartado a.6)** dejó desprovista a la CFSE de información valiosa para la toma de decisiones. Dichas situaciones pueden dar margen para la comisión de errores e irregularidades con los consecuentes efectos adversos para la CFSE.

Las situaciones comentadas en el **apartado a. del 1) al 6)** denotan falta de diligencia y de supervisión adecuada y efectiva por parte de la Junta, el Administrador, el Director del Área de Asesoría Jurídica y demás funcionarios que tuvieron a su cargo el proceso de evaluación para el desarrollo y la construcción de un edificio 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 realizó estudios que demostraron la necesidad que tenían para beneficio de los usuarios, patronos y empleados de unas nuevas facilidades. **[Apartado a.1)]**

Listamos las personas que sometieron las distintas propuestas. Algunas de estas ya tenían negocios con la CFSE. **[Apartado a.2)]**

No existe requisito de ley ni es la norma en el campo de la construcción el evaluar a un proponente basado en la realización de cierto tipo de proyectos. **[Apartado a.3)]**

La CFSE es una corporación pública que establece por medio de la Junta de Directores su propia política pública. La CFSE no estaba obligada a solicitar asesoramiento de otras agencias públicas y el no hacerlo no significa que la CFSE, su Junta y funcionarios no hayan actuado de acuerdo a normas de sana administración, por los que sí protegieron los intereses de la CFSE y del Pueblo de Puerto Rico. **[Apartado a.4)]**

La Junta de la CFSE al dar su aprobación a la propuesta lo hizo teniendo los elementos de juicio requeridos para tomar una decisión de importancia, destacando la céntrica ubicación. **[Apartado a.5)]**

Preparar un estudio de rentas comparables no era factible debido a que la CFSE tiene que construir sus facilidades de manera que cumplan con los requisitos de un hospital según lo requiere el Departamento de Salud. Además, la CFSE contrató la construcción del Dispensario de Guayama, con ente privado en donde el costo por el alquiler por pie cuadrado fue una base sobre la que se fue incorporando enmiendas de acuerdo a las solicitudes de cambio de la CFSE. **[Apartado a.6)]**

Consideramos las alegaciones de la Administradora con respecto a las situaciones que se comentan en el **Hallazgo**, pero determinamos que el mismo prevalece. Esto, debido a que la CFSE no pudo suministrar evidencia documental durante la auditoría ni durante el proceso de discusión de este *Informe* que demostrara lo contrario.

Hallazgo 2 - Ausencia de una opinión legal y de cláusulas importantes, y costos excesivos en la adquisición del edificio para ubicar el dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama

- a. El 16 de noviembre de 1995, el Administrador realizó una enmienda al Contrato de Promesa de Arrendamiento para el arrendamiento de un edificio de 2 plantas con 31,308 pies cuadrados y 150 estacionamientos, que se habría de construir bajo el concepto de *Design & Build*. El contrato tendría una vigencia de 5 años, a base de una renta de \$14.50 por pie cuadrado y podría ser renovado por 5 años adicionales. Al finalizar los primeros 5 años, la CFSE habría pagado a la Sociedad, \$2,269,830 por concepto de renta.

Durante el 1996, el Proponente presentó, ante una institución financiera local (Banco), entre otros, el Contrato mencionado como garantía hipotecaria en la obtención de un préstamo por \$2,000,000 para financiar la construcción del edificio. El 6 de junio de 1996, la Corporación y el Banco formalizaron un Contrato de Préstamo. Como parte de los activos dados en garantía por la Corporación para el repago del préstamo hipotecario, figuraban, entre otros, un contrato de cesión de la renta del Contrato de Promesa de Arrendamiento a favor de la entidad bancaria, según enmendado.

El 23 de mayo de 1997 y el 15 de abril de 1998, el Proponente enmendó el Contrato de Financiamiento con el Banco por \$1,700,000 para cubrir otros gastos y costos utilizados por el acreedor hipotecario por \$500,000 y otros \$1,200,000, para un total de préstamos hipotecarios garantizados por dicha propiedad por \$3,700,000.

El 7 de agosto de 1998, el Administrador formalizó una enmienda, mediante la cual se aumentó el tamaño del edificio a rentar a 44,700 pies cuadrados de construcción y 160 estacionamientos, de un edificio con un total de 50,216 pies cuadrados de construcción. El contrato estaría vigente por 10 años, a base de una renta mensual variable fluctuante entre \$18.05 y \$23.56. Al año 10, la CFSE pagaría \$9,249,324 por el arrendamiento de las instalaciones. Además, por virtud del indicado contrato, la CFSE negoció la opción de adquirir, en un término de 3 meses, dicho edificio.

El 12 de septiembre de 1998, mediante la Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador (Escritura), el Administrador estipuló la compra del inmueble por \$13,544,727. Por su parte, la CFSE acordó pagar el precio de compraventa a precio aplazado, a base del valor presente de dicha inversión, a un 5.6 por ciento por un período de 20 años, según los pagos semestrales establecidos en una tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual a 20 años (tabla sobre el análisis de rentas), que acompañaba la Escritura¹⁷.

Conforme a lo anterior, el precio a pagar del edificio con 50,216 pies cuadrados de construcción y los 168 espacios de estacionamiento, se pactó a base de 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. Además, por virtud de dicha Escritura, la CFSE estipuló incluir como parte del primer pago la cantidad de \$3,600,000¹⁸, con el propósito de cancelar dos gravámenes hipotecarios con intereses que tenía el Proponente, con la entidad bancaria que financió el proyecto.

¹⁷ Equivalente al total de pagos establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento de Edificio Dispensario de Guayama por \$24,335,275.

¹⁸ Balance de la línea de crédito de \$3,700,000 con la entidad bancaria que adeudaba el Proponente a la fecha de la transacción.

Por su parte, el Proponente acordó descontarle a cada uno de los 40 pagos semianuales, la cantidad fija de \$163,386. Según la tabla sobre el análisis de rentas, dicho descuento representa la amortización del pago anticipado de los \$3,600,000 a un 6.6 por ciento por los 20 años. Al finalizar el año 20, la CFSE se comprometió a pagar \$21,419,816 (\$17,819,816 + \$ 3,600,000) por adquirir el edificio.

El 9 de septiembre 1998, la CFSE giró los cheques núms. 28522 y 28523 por \$3,600,000 y \$289,813 a favor del Banco y la Corporación, respectivamente. Esto para cancelar con el Banco los gravámenes hipotecarios mencionados e incluir el primer pago semestral a la corporación Además, como parte de la transacción, la CFSE tramitó con la Corporación un Pagaré Hipotecario por \$23,902,076 [\$24,355,275 - 453,199 (289,813 + 163,386)].

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 el Proponente para la construcción del proyecto, el arrendamiento y la compra del inmueble, así como el asumir los gravámenes hipotecarios que gravaban la edificación.

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.

- 2) La CFSE no incluyó en el Contrato de Promesa de Arrendamiento una cláusula a los fines de prohibirle al Proponente 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.
- 3) La CFSE no incluyó en el Contrato de Promesa de Arrendamiento ni en sus enmiendas una cláusula mediante la cual se establecieran claramente los parámetros que se utilizarían para establecer el costo de la renta a cobrarse y negociar el precio de venta del edificio, con información relativa al método utilizado como base, tanto el valor en los libros como en el mercado de dicha propiedad.

Como norma de sana administración y de política pública, en este caso específico, el Administrador de la CFSE debió incluir en el contrato 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 de la obra, sin el consentimiento previo y escrito de la CFSE. Además, debió incluir una cláusula mediante la cual se establecieran claramente los parámetros que se utilizarían para establecer el costo de la renta a cobrarse y negociar el precio de venta del edificio, con información relativa al método utilizado como base, tanto el valor en los libros como en el mercado de dicha propiedad, y documentar los mismos.

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. Lo comentado en el **apartado a.3)** le impidió a la CFSE preacordar las restricciones necesarias para limitar y establecer las ganancias razonablemente previsibles de los contratistas en cuanto al costo de los terrenos y todo otro costo de las propiedades en caso de que la CFSE decidiera optar por adquirir mediante compraventa el edificio objeto de arrendamiento¹⁹.

- 4) Según indicamos, el Proponente obtuvo del Banco \$3,600,000 para el desarrollo del proyecto. El precio de compraventa del mismo se estableció en \$13,544,727, lo que representó un aumento de \$9,194,725²⁰ (211 por ciento) sobre el costo del financiamiento del proyecto o \$18,855,275 (343 por ciento) sobre el costo de reemplazo de dicha edificación, transcurrido 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 \$21,419,816 por la edificación.

¹⁹ En relación con una transacción similar, el 29 de agosto de 1997, la Junta le requirió a otro contratista que, si durante el término del arrendamiento la CFSE decidía optar por adquirir el edificio objeto de arrendamiento, el precio de compraventa sería aquel determinado mediante el promedio de tres tasaciones realizadas por tasadores conocidos y autorizados.

²⁰ Este importe no incluye el costo del terreno de \$750,002.

El 14 de marzo de 2003, a solicitud de nuestros auditores, el Banco nos suministró, entre otros documentos, un borrador del informe de valoración utilizado por esta, para la adjudicación de un préstamo de construcción a la Corporación. Dicho informe realizado por un tasador profesional en el campo de bienes raíces (Tasador) reveló que al 16 de marzo de 1998, el valor tasado de la propiedad ascendía a \$5,500,000²¹. En el informe se establece, además, que el costo de reemplazo del edificio es de \$5,485,000²², luego de la ganancia del desarrollador, según se indica:

<u>Resumen del Enfoque de Costos</u>	<u>Importe</u>
Costo de Construcción	\$3,939,750
Ganancia del Desarrollador (15 por ciento)	<u>695,250</u>
Sub Total Costo de Reemplazo (\$90 por P/C)	\$4,635,000
Otras mejoras	100,000
Terreno (5,769.25 m.c. @ \$130.00)	<u>750,002</u>
Total Costo de Reemplazo	<u>\$5,485,002</u>
Total Costo de Reemplazo (Redondeo)	<u>\$5,500,000</u>

Solicitamos y no se 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 utilizado 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*²³ 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.

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 de la CFSE debió

²¹ Este valor se estableció mediante el método de ingresos (*Income Approach*) de un edificio de 50,500 pies cuadrados de construcción.

²² Se refiere a la re-construcción del edificio bajo las mismas especificaciones.

²³ 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.

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 alterno que le permitiera proteger adecuadamente los intereses de la CFSE.

En el *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.

La situación comentada en el **apartado a.4)** 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 las 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, 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 al pago de beneficios que la CFSE debe prestar, según establecido en la *Ley Núm. 45*.

- b. La CFSE negoció el precio de compraventa del edificio a base del valor presente de una inversión por \$13,544,727. Se acordó, además, pagar el precio de compraventa a precio aplazado mediante 40 pagos semianuales que fluctuarían entre \$289,813 y \$ 631,301. Al finalizar el año 20, la CFSE se comprometería a pagar \$21,419,816, según una tabla sobre el análisis de rentas que acompañaba el Contrato de Promesa de Compraventa.

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) El Proponente no remitió, ni la CFSE le requirió, una tasación de la propiedad para establecer el precio de compraventa sobre una base de estudio de ventas 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 negociado y establecido por el Consultor en la tabla sobre el análisis de rentas que acompañaba el Contrato. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

En el **Hallazgo 1-a.4)** comentamos que la CFSE no requirió asesoramiento ni información de la Administración de Terrenos, la ASG, la AEP y el BGF, este último como Agente Fiscal del Gobierno, para la adquisición de los terrenos, el desarrollo y la construcción del edificio y el financiamiento del proyecto.

En el **Hallazgo 1-a.6)** 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 *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. Además, como norma de sana administración, los funcionarios a cargo de este proceso debieron negociar con el Proponente el precio de Compraventa de dicha propiedad al valor tasado del terreno y del edificio a la fecha de dicha transacción, menos los pagos anticipados, de manera que dicha transacción fuera más provechosa para la entidad y para proteger así el interés público.

También, 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 de la CFSE 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, como agente fiscal del Gobierno, la utilización de peritos u otro método alternativo que le permitiera proteger adecuadamente los intereses de la CFSE y del Pueblo de Puerto Rico.

- 2) En el Contrato de Promesa de Compraventa y en la tabla sobre el análisis de rentas mencionadas que acompañaba al mismo, según enmendado, se estableció que los \$13,544,727 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 \$24,355,275 a precio aplazado menos la amortización del pago anticipado por la CFSE, según estipulado en la tabla sobre el análisis de rentas.

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 \$24,355,275 es de un 6.123 por ciento y no 5.6 por ciento, según presentado en la tabla sobre el análisis de rentas a lo largo del término acordado que acompañaba el contrato. Lo que provoca un pago en exceso por la CFSE por \$620,593 al finalizar los 20 años.

En el Apartado 3.f del ANEJO B del Contrato de Promesa de Compraventa se establece que, conforme al asesoramiento financiero recibido y aprobado por la Junta de Directores 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 \$13,544,727. Este 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 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 con las anualidades establecidas, la CFSE pagaría \$21,419,816 al año 20.

En este caso en particular, la CFSE se privó de realizar abonos al principal para el saldo por adelantado de los \$13,544,727, que representaría el 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 existía 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.

- 4) En la Escritura de Compraventa, la CFSE estipuló incluir como parte del primer pago la cantidad de \$3,600,000, con el propósito de cancelar dos gravámenes hipotecarios que tenía la Corporación con la entidad bancaria que financió el proyecto. Acordó, además, pagar por anticipado el primer pago semestral por \$289,813, una vez descontadas la cantidad fija acordada, para un total anticipado por \$3,889,813. A dicha fecha, el balance del precio de compraventa acordado ascendía a \$13,544,727. No obstante, la CFSE acordó pagar al Proponente, al finalizar el año 20, \$21,419,816.

Según comentamos el 9 de septiembre de 1998, la CFSE giró el Cheque Núm. 28522 a favor del Banco por \$3,600,000 y el Cheque Núm. 28523 por \$289,813 a favor del Proponente para los propósitos indicados. Además, como parte de la transacción, la CFSE tramitó a favor del Proponente un Pagaré Hipotecario por \$23,902,076 [$\$24,355,275 - \$453,199 (\$289,813 + \$163,386)$].

A base de los acuerdos mencionados, sin asumir la prohibición de que la CFSE pueda saldar, adelantar o refinanciar el principal del balance adeudado por \$13,544,727, según comentamos en el **apartado b.3)**, la CFSE debió perfeccionar el pagaré a favor de la entidad bancaria por \$9,654,914 [$\$13,544,727 - (\$3,600,000 + \$289,813)$] y no los \$23,902,076. En este caso en particular, el Administrador comprometió el crédito

de la CFSE por \$14,247,162 (\$23,902,076 - \$9,654,914) en exceso, a favor del Proponente.

Situaciones similares a las comentadas en los **apartados a. del 1) al 4)** se comentan en los informes de auditoría *CP-07-25* y *CP-12-17*.

En el Artículo VI, Sección 9 de la Constitución se dispone que:

Sólo se dispondrá de propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el funcionamiento de las instituciones del Estado, y en todo caso por autoridad de ley.

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 \$9,654,914.

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 la cantidad de \$13,544,727. Este representa el valor presente de esta propiedad, según la tabla sobre el análisis de rentas por pie cuadrado e incremento anual que acompaña como parte integral de la Escritura.

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 del Proponente en representación 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 el importe de la Escritura de Compraventa, con anticipación al período de vencimiento de la misma. También lo comentado en el **apartado b.4)** pone en riesgo el crédito y la imagen de la CFSE en caso de que no se cancele el pagaré hipotecario por los \$23,902,076. 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.

Además, se privó a la Junta de evaluar la legalidad, la exactitud y la conveniencia del Contrato de Promesa de Arrendamiento y sus correspondientes enmiendas, así como la Escritura de Compraventa, antes de la fecha de efectividad de los documentos.

Las situaciones comentadas en los **apartados a. y b.** denotan que la Junta no supervisó adecuadamente las actuaciones del Administrador y las operaciones de la CFSE. Además, 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.

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

La CFSE, por medio de su propia división legal, obtuvo una evaluación de la escritura al otorgarse. **[Apartado a.1)]**

Limitar la posibilidad del Arrendador de obtener financiamiento para el desarrollo del proyecto no es algo que fuese beneficioso para la CFSE. **[Apartado a.2)]**

Lo pactado entre las partes fue el total de la obligación a pagar. Preparar un estudio de rentas comparables no era factible. La CFSE tiene que construir sus facilidades de manera que cumplan con los requisitos de un hospital según lo requiere el Departamento de Salud. La CFSE actuó según la recomendación de Consultor. *[sic]* **[Apartados a.4) y b.1), 3) y 4)]**

Consideramos las alegaciones de la Administradora con respecto a las situaciones que se comentan en los **apartados a.1), 2), 4), y b.3) y 4) del Hallazgo**, pero determinamos que el mismo prevalece. Con los comentarios, la Administradora nos remitió un memorando del 4 de septiembre de 1998, suscrito por un Asesor de la Administración Auxiliar de Servicios Legales del CFSE. En este indica sus comentarios sobre, entre otras cosas, la formalización de las escrituras que estaban fundamentadas en un contrato de Promesa de Compraventa suscrito con antelación a la formalización de estas, donde las partes estaban obligadas a aceptar los acuerdos previos. El Asesor en sus comentarios recomendó que tal fraseología contractual no sea utilizada en el futuro. Esto, debido a que tiende a restar flexibilidad gerencial a la CFSE y obliga a la alta gerencia a aceptar lo negociado por subalternos.

Hallazgo 3 - Ausencia de planificación y deficiencias en la evaluación para el desarrollo, la construcción y la distribución de los espacios en el dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama

- a. En el 1995, el Proponente presentó una propuesta a la CFSE mediante la cual le arrendaría a la CFSE un edificio de 20,000 pies cuadrados a construirse²⁴. El 16 de noviembre de 1995, el Administrador de la CFSE formalizó un Contrato de Arrendamiento mediante el cual le arrendaría a la CFSE un edificio de 31,308 pies cuadrados, a base de un canon inicial de \$14.50 por pie²⁵ cuadrado durante los primeros 5 años y renovable por 5 años adicionales.

Durante el desarrollo de la construcción, la gerencia de la CFSE solicitó al Proponente algunos cambios, entre estos, la edificación de un Anexo con 1,500 pies cuadrados de construcción, en la primera planta del edificio, para el establecimiento de una cafetería, y la edificación de una tercera planta²⁶, lo que conllevaría, entre otras cosas, un aumento en la capacidad de la planta de emergencia.

El examen realizado reveló que el Administrador y la Junta no solicitaron que se presentaran ante su consideración estudios de necesidad, uso y distribución de espacios, previo a solicitar el aumento en la capacidad física de dicho edificio a 50,216 pies cuadrados de construcción. Dicho estudio debería incluir, entre otras cosas, datos sobre necesidades inmediatas y a mediano y largo plazo, así como distribución de espacio y alternativas para la relocalización y la ubicación de áreas de trabajo.

- b. En julio de 2001, a solicitud de la CFSE, una firma elaboró un estudio de la planta física para el dispensario de Guayama. En el estudio se incluyen las medidas del edificio y las áreas vacantes que se podían alquilar por la CFSE. Además, se recomienda rediseñar la distribución y el uso del espacio utilizado por la CFSE en dichas instalaciones.

²⁴ En el **Hallazgo 4** ofrecemos información relacionada con las gestiones administrativas y las evaluaciones realizadas por el Comité Evaluador de Propuestas.

²⁵ Al 22 de septiembre de 1995, la CFSE no había realizado un estudio de rentas comparables para fijar el canon de arrendamiento, según comentamos en el **Hallazgo 1-a.6**).

²⁶ Esto fundamentado en que dicho aumento resultaría en un costo menor, un avance en tiempo y una eliminación de problemas y riesgos si se construyeran dichas mejoras con el edificio en uso.

Al 6 de agosto de 2002, la CFSE no estaba utilizando, desde la fecha en que adquirió el edificio de Guayama, 13,788²⁷ pies cuadrados de espacio. De estos, 2,136 pies cuadrados del primer piso corresponden a las áreas de servicios de cafetería, de farmacia, de citas médicas, de clínica y de pagaduría; 1,978 pies cuadrados del segundo piso correspondientes al gimnasio y al archivo de pólizas, y 9,674 pies cuadrados del tercer piso. A la fecha indicada, la CFSE mantenía alquilados 6,405 pies cuadrados del tercer piso.

Como norma de sana administración, la CFSE, previo a la solicitud de aumento en la capacidad física de dichas instalaciones, así sea para el arrendamiento o la adquisición de bienes inmuebles, cuyo costo es material, debió gestionar y realizar estudios detallados sobre las necesidades de espacio y distribución de las áreas a adquirirse, conforme a las necesidades de la CFSE.

Las situaciones comentadas en los **apartados a. y b.** no le permitieron a la Junta ni al Administrador ejercer un control adecuado del uso de los recursos de la CFSE. Esto puede dar lugar a que se utilicen recursos inadecuadamente o para la adquisición de propiedades que no son necesarias para el buen funcionamiento de la entidad, como comentamos en el **apartado b.**

- c. El 7 de agosto de 1998, de acuerdo con la solicitud de espacio adicional, se enmendó el indicado contrato para, entre otras cosas, aumentar la capacidad de dichas instalaciones a 50,216 pies cuadrados con 160 estacionamientos, a base de una renta escalonada inicial de \$18.05 el pie cuadrado, con una tasa de incremento anual de un 3 por ciento para los restantes 9 años.

Esto representó un aumento en el canon de arrendamiento por pie cuadrado que fluctuó entre 24 a un 62 por ciento sobre el importe inicialmente acordado (\$14.50). Dichos cambios en la renta contratada tienen el efecto de aumentar el valor presente del flujo de ingresos provenientes de la propiedad y en consecuencia, el precio del mercado para el inmueble²⁸. Al año 10, la CFSE se comprometería a pagar \$10,390,233 por el

²⁷ En el cómputo se excluyen las áreas comunes.

²⁸ En el **Hallazgo 2** comentamos el incremento en el precio del inmueble.

arrendamiento de dichas instalaciones. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones por las cuales se renegoció un costo de renta mayor al estipulado inicialmente.

Como norma de sana administración y de control interno, la CFSE debió negociar y fijar el canon de arrendamiento de los terrenos y el edificio a base del importe por pie cuadrado establecido por el Proponente en su propuesta inicial o establecer por escrito las razones que motivaron la negociación de una renta mayor. Esto, en ánimo de proteger sus intereses.

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 en detrimento de los intereses de la CFSE.

- d. Inicialmente, la CFSE evaluó la posibilidad de arrendar las instalaciones construidas bajo el concepto de *Design & Build*, una vez que se emitieran los permisos de uso, lo que se esperaba ocurriera en octubre de 1996.

El 12 de agosto de 1998, la CFSE determinó adquirir las mismas mediante el método de compra aplazada en un término de 20 años. Esto, mediante el pago anticipado de \$3,600,000 a la fecha de la firma del Contrato de Compraventa, más \$13,544,727, a base de 40 pagos semianuales estipulados en la Escritura de Compraventa.

Determinamos que el 3 de julio de 1995, el Proponente había indicado, entre otras cosas, que el proyecto sería realizado en un período de 12 meses, luego de los permisos finales correspondientes. El proyecto fue finalizado el 30 de enero de 1998, o sea transcurrido 16 meses con posterioridad a la fecha estimada establecida. La CFSE no estableció una cláusula en el contrato que dispusiera penalidades en caso de entrega tardía del edificio por parte de la Corporación. Esto, para asegurar la construcción del edificio en el tiempo requerido.

Situaciones similares a las incluidas en los **apartados c. y d.** se comentan en los informes de auditoría *CP-07-25* y *CP-12-17*.

Como norma de sana administración y de control interno, los funcionarios que dirigen corporaciones públicas tienen la obligación de asegurarse de que los contratos que se formalicen incluyan términos y condiciones que protejan adecuadamente los mejores

intereses del Gobierno y que detallen las responsabilidades de cada una de las partes. Además, en este caso específico, exigir cláusulas, penalidades o daños líquidos por incumplimiento tardío por parte del Proponente.

La situación comentada en el **apartado d.** constituye 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 urgente 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 del a. al d.** denotan que la Junta, el Administrador, el Director del Área de Asesoría Jurídica y demás funcionarios que tuvieron a su cargo dicha transacción se apartaron de las disposiciones de ley y de normas de sana administración y de control interno mencionadas. Además, denotan que no protegieron los mejores intereses de la CFSE.

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

Según se inició la construcción del edificio, personal de la CFSE al igual que el Departamento de Salud, solicitaron que se hicieran una serie de cambios para satisfacer las necesidades presente y futuras y cumplir con las leyes aplicables. Estos son quienes tienen la experiencia y pueden saber las necesidades de facilidades físicas necesarias presentes y futuras para los usuarios de la CFSE. Dichos cambios aumentaron el costo de arrendamiento por pie cuadrado.
[Apartados a., c. y d.]

Consideramos las alegaciones de la Administradora con respecto a las situaciones que se comentan en los **apartados a., c. y d. del Hallazgo**, pero determinamos que el mismo prevalece. La Administradora con sus comentarios no remitió documentos que justificaran las determinaciones tomadas con los estudios correspondientes sobre el aumento en la capacidad física del edificio y el aumento del canon de arrendamiento por pie cuadrado al estipulado inicialmente. Por otra parte, no evidenció que la CFSE incluyera cláusulas o cualquier previsión que protegiera sus intereses.

Hallazgo 4 - Ausencia de nombramientos por escrito, de firmas en un formulario, de minutas de reuniones, de un plan de trabajo y otras deficiencias relacionadas con el Comité Evaluador de Propuestas para el desarrollo y la construcción del dispensario y las oficinas en el Municipio de Guayama

- a. Conforme a la recomendación de la Oficina de Planificación de enero de 1995, según enmendada, el Administrador creó un Comité, quien estaría a cargo de la evaluación de propuestas para implantar el programa de control de calidad en el diseño y la construcción, entre otros, del dispensario y las oficinas en Guayama.

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 Guayama²⁹.

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*³⁰. Esto, a los fines de pre-cualificar 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 Guayama (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; los pies cuadrados de construcción; el costo de arrendamiento; la cantidad disponible de espacios de estacionamiento; las escrituras y los planos del terreno; los planos de la planta física; y los permisos de construcción. El examen realizado del *Formulario* preparado por el Comité 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. Esto tampoco

²⁹ En las minutas de la Junta no se localizó evidencia de la fecha de creación del Comité.

³⁰ En los informes de auditoría *CP-04-07* y *CP-07-25* se comentan serias desviaciones de ley y con la necesidad de adoptar y de actualizar la reglamentación existente para regir las funciones administrativas de la CFSE.

indicaron dicha fecha ni firmaron el documento. Solicitamos y la CFSE no nos suministró las razones para esto.

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 los miembros del Comité evaluaron seis propuestas para el arrendamiento del edificio que se habría de construir bajo el concepto *Design & Build*.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró para examen ninguna de las seis propuestas. Tampoco nos suministró evidencia de la información utilizada que permitiera a nuestros auditores corroborar la fuente de información utilizada por el Comité, para completar el contenido de los datos incluidos en el *Formulario*, según indicamos.

En los expedientes de la CFSE nuestros auditores localizaron el *Formulario* y la recomendación de la evaluación realizada por el Comité para reubicar el dispensario de Guayama. Además, incluían cuatro cartas remitidas por el Proponente a la CFSE entre el 13 de marzo de 1993 y el 30 de agosto de 1995. En estas, el Proponente le ofrece y pone a la disposición de la CFSE los terrenos en donde posteriormente se reubicaría el dispensario de Guayama.

- c) El 30 de agosto de 1995, el Comité recomendó adjudicar la formalización de un contrato de arrendamiento con el Proponente, para el desarrollo de un edificio de nueva construcción en acero y hormigón en donde la CFSE se proponía a arrendar 25,000 pies cuadrados a 5 años, con opción a 5 años adicionales, en un solar de 5,995 metros cuadrados equivalente a 1.5 cuerdas por un costo anual de \$362,000 (\$14.50 el pie cuadrado de construcción).

En la recomendación se informa, que según el indicado *Formulario*, el financiamiento sería gestionado por el Proponente, con la institución financiera

seleccionada por este. Se establece, además, que se le está remitiendo, entre otros, la escritura del dueño de los terrenos; los planos de la zonificación de los terrenos; la consulta de ubicación; el *floor plan* esquemático, según las especificaciones de necesidad establecidas por la CFSE; y los estados financieros.

Solicitamos y la CFSE no nos suministró para examen evidencia sobre el proceso de evaluación llevado a cabo por el Comité, incluidos los documentos que le fueron remitidos y evaluados por el Comité.

En las actas de la Junta examinadas a partir del 1 de julio de 1994 al 30 de diciembre de 2003, no se mostraba evidencia de que los indicados documentos se le hubieran remitido ante su consideración para la evaluación de los mismos.

El *Reglamento Núm. 23* 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 dicho *Reglamento* 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 *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 en el **apartado a.1)** no le permitió a la CFSE ejercer un control adecuado sobre el proceso de evaluación de las propuestas y la adjudicación del proyecto y es contraria a la reglamentación aplicable. 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 estableciera, entre otras cosas, el período de incumbencia de los mismos, 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 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.

Es norma de sana administración y de control interno requerir que 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.

La prueba testifical obtenida reveló que:

- El Comité no preparaba minutas o cartas de sus evaluaciones.
- Se preparaba un resumen donde llevaba la recomendación del Comité y se le entregaba al Administrador y este la remitía después a la Junta.

En los documentos examinados no se localizó evidencia de las razones por las cuales el Comité no preparaba minutas de las reuniones en donde se establecían los asuntos discutidos y los acuerdos tomados.

Situaciones similares a las incluidas en el **apartado a.1)a), c) y del 2) al 4)** se comentan en los informes de auditoría *CP-07-25* y *CP-12-17*.

Es norma de sana administración y de control interno que en situaciones como las comentadas, el Secretario del Comité enviará 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. Será responsable de llevar y mantener al día un libro de actas donde se consignen todos los acuerdos del Comité.

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 puedan 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:

El 30 de agosto de 1995, el Comité remitió una comunicación al Administrador con sus recomendaciones sobre el Dispensario

de Guayama y el de otro municipio. En el mismo se avalaba la propuesta del Proponente y como fundamento para dicha recomendación se acompañaba un resumen de las indicadas seis propuestas. **[Apartado del a.1)a) al c)]**

Los miembros eran personas de confianza del Administrador y empleados de la CFSE. Un asunto como la evaluación de propuestas relacionadas con los dispensarios a las que tanto la Junta como el Administrador están pendientes no necesariamente tiene que existir un papel escrito que les recuerde la responsabilidad de éstos. **[Apartado a.2) y 3)]**

Llevar actas, someterlas y tener un Secretario que no era un asunto requerido por ley o Reglamento de la CFSE para la fecha de estos eventos no se tiene. **[Apartado a.4)]**

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

Hallazgo 5 - Contratos sin la fecha de formalización y las firmas de las partes, no remitidos a la Oficina del Contralor de Puerto Rico y otras deficiencias relacionadas con los mismos

- a. De noviembre de 1995 a agosto de 1998, la CFSE formalizó un Contrato de Promesa de Arrendamiento y dos enmiendas a este para el arrendamiento de un edificio a construirse en el Municipio de Guayama para ubicar sus oficinas y el dispensario regional. El 7 de agosto de 1998, se formalizó el Contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento, el cual le concedía a la CFSE la opción de entrar en negociaciones para adquirir, por el método de compra, el edificio en un término de tres meses. El 12 de septiembre de 1998, la CFSE ejerció su derecho a adquirir mediante compra el edificio y formalizó la Escritura de Compraventa. El examen realizado al contrato y sus enmiendas reveló lo siguiente:

- 1) El Contrato de Promesa de Arrendamiento no contenían la fecha en que se formalizó.

En el *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.

- 2) La CFSE no remitió el Contrato de Promesa de Arrendamiento, las dos enmiendas, ni la Escritura de Compraventa a la Oficina del Contralor de Puerto Rico.

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.

En la *Ley Núm. 18* y en el *Reglamento Núm. 33* se establece que los organismos del Gobierno remitirán a la Oficina del Contralor de Puerto Rico copia de todo contrato que otorguen y de las enmiendas a estos, dentro de los 15 días siguientes a partir de las fechas de su otorgamiento. El período de 15 días será extendido a 30 días cuando el contrato relacionado se otorgue fuera de Puerto Rico. Por otro lado, mediante la *Carta Circular OC-10-07*³¹ se 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.1) y 2)** no le permitían a la CFSE 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.2)** 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.

³¹ Disposiciones similares a las indicadas se incluían en las *cartas circulares OC-98-04, OC-00-08 y OC-04-10* del 6 de febrero de 1998, 29 de febrero de 2000 y 14 de octubre de 2003, respectivamente, las cuales fueron derogadas por la *Carta Circular OC-06-15* del 20 de diciembre de 2005. Esta última, a su vez, fue derogada por la *Carta Circular OC-10-07*.

3) La CFSE no incluyó en el Contrato de Promesa de Arrendamiento ni en el Contrato de Arrendamiento de Locales, este último del 16 de noviembre de 1995, la partida presupuestaria o cifra de asignación de donde se pagarían los servicios recibidos.

Es norma de sana administración y de control interno que los funcionarios que dirigen corporaciones públicas se aseguren 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 con los consecuentes efectos adversos para la Corporación.

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

- Copia de los planos del proyecto según remitidos a la Administración de Reglamentos y Permisos. La CFSE solamente mantenía borradores de los planos del desarrollo propuesto.
- Los planos finales del proyecto y de unas extensiones realizadas a la edificación solicitadas por la CFSE.
- Una certificación del costo de construcción de la edificación.

El 6 de noviembre de 2002, a solicitud de nuestros auditores, el Proponente nos informó mediante declaración jurada, entre otras cosas, que:

- Los planos originales del proyecto se los entregó a la CFSE cuando se vendió el edificio.
- Cuando se terminó la construcción, fue que la CFSE se interesó en comprar el edificio.
- La CFSE hizo una oferta, lo analizamos, hicimos unos cambios y aceptamos la misma.

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 *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.

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, de reglamento, y de normas de sana administración y de control interno, aplicables.

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 GUAYAMA**

Tipo de Contrato	Fecha	Término	Pies cuadrados y estacionamiento	Canon de arrendamiento por pie cuadrado (P/C)	
				Año	Pie
1 Promesa de Arrendamiento (Contrato Inicial)	- ³²	5 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 octubre de 1996. Al finalizar los primeros 5 años, la CFSE pagaría \$2,269,830.	31,308 P/C y 150 estacionamientos	1	\$14.50
				2	14.50
				3	14.50
				4	14.50
				5	14.50
2 Arrendamiento de Locales (Enmienda 1)	16 nov. 95	5 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 octubre de 1996. Al finalizar los primeros 5 años, la CFSE pagaría \$2,269,830.	31,308 P/C y 150 estacionamientos		
3 Promesa de Compra y Arrendamiento (Enmienda 2)	7 ag. 98	Arrendamiento 10 años de un edificio de 50,216 de los cuales la CFSE ocupa 44,700 Al finalizar los 10 años, la CFSE pagaría \$9,249,324. Las partes acordaron, además, realizar negociaciones para la compra y venta del inmueble en un período no mayor de tres meses. (1 de julio de 1998 al 30 de junio de 2008)	50,216 P/C de los cuales la CFSE ocupa 44,700 p/c y 160 estacionamientos	1	\$18.05
				2	18.59
				3	19.15
				4	19.72
				5	20.31
				6	20.92
				7	21.55
				8	22.20
				9	22.87
				10	23.56

³² El contrato no indicaba la fecha en que se formalizó.

Continuación ANEJO 1

Tipo de Contrato	Fecha	Término	Pies cuadrados y estacionamiento	Canon de arrendamiento por pie cuadrado (P/C)		
				Año	Pie	
4	Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador	12 sep. 98	Pagar a precio aplazado durante un período de 20 años el valor presente de una inversión de \$13,544,727 pagaderos en pagos semianuales durante el indicado período a razón de \$18.05 con un aumento anual de un 3 por ciento por pie cuadrado de construcción. Al finalizar los 20 años, la CFSE pagaría \$21,419,816 (\$17,819,816 + \$ 3,600,000).	50,216 P/C y 160 estacionamientos	1 al 20	\$18.05 a \$31.83
5	Acta Aclaratoria a la Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador del 12 de septiembre de 1998	31 dic. 98	Para aclarar, entre otras cosas, que la cantidad de \$3,600,000 pagada por la parte compradora mediante el Cheque Núm. 028522 a la orden de la entidad bancaria, fue expedido por la CFSE para cancelar el gravamen hipotecario que tenía la propiedad vendida a favor de la entidad bancaria, por lo que la parte CFSE procedió a descontar dicha cantidad del precio de venta convenido.	-	-	-

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 ³³	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 ³⁴	1 jul. 01	31 dic. 03
Lcdo. Miguel A. Olmedo Ramírez	"	1 en. 98	27 mar. 01

³³ Vacante del 1 de enero al 30 de abril de 2001.

³⁴ 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
Lcdo. Carlos L. Pérez Feliciano	Director de Servicios Legales ³⁵	16 m. 02	30 jun. 04
Lcda. Wanda I. Caraballo Valentín	Directora del Área Asesoría Jurídica ³⁶	16 ag. 01	1 jul. 03
Lcda. Sara E. Tolosa Ramírez	"	8 feb. 01	15 ag. 01
Lcda. Yamira Viera Barbosa	"	1 en. 98	31 en. 01

³⁵ Vacante del 16 de enero al 15 de mayo de 2002.

³⁶ Vacante del 2 de julio de 2003 al 30 de junio de 2004.