INFORME DE AUDITORÍA CP-02-27

15 de mayo de 2002

CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO

(Unidad 3160)

Período auditado: 1 de enero de 1997 al 31 de diciembre de 2000

CONTENIDO

Página

INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA **3**

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA **5**

ALCANCE Y METODOLOGÍA **6**

OPINIÓN **6**

COMENTARIO ESPECIAL **10**

PÉRDIDAS EN LAS OPERACIONES DE LA CDH 11

RECOMENDACIONES **15**

A LA SECRETARIA DE JUSTICIA 15

AL SECRETARIO DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO 15

A LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA CDH 15

AL PRESIDENTE DE LA CDH 15

CARTAS A LA GERENCIA **16**

COMENTARIOS DE LA GERENCIA **17**

AGRADECIMIENTO **17**

RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS **18**

CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO 18

HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO 19

1 - Falta de normas escritas y ausencia de un informe de valoración actualizado para fijar el precio de venta en la disposición de las propiedades hoteleras 19

2 – Pago indebido y otras desviaciones relacionadas con un proyecto de mejoras de uso público 25

3 - Deficiencias relacionadas con las cuentas por cobrar 28

4 - Documentos fiscales no suministrados para examen y archivo inadecuado de documentos 30

ANEJO 1 - ESTADOS FINANCIEROS DE LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO AL 30 DE JUNIO DE 2000 Y 2001, AUDITADAS POR UNA SOCIEDAD DE CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS 34

ANEJO 2 - MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO 46

ANEJO 3 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO 47

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

OFICINA DEL CONTRALOR

San Juan, Puerto Rico

15 de mayo de 2002

A la Gobernadora y a los presidentes del Senado
y de la Cámara de Representantes

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales de la Corporación de Desarrollo Hotelero de Puerto Rico (CDH)[1], para determinar si se realizaron de acuerdo con la ley y reglamentación aplicables. Efectuamos la misma a base de la facultad que se nos confiere en la **Sección 22 del Artículo III de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico** y en la **Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952**, según enmendada.

Este es el segundo y último informe de dicha auditoría y contiene el resultado de nuestro examen sobre la venta de propiedades hoteleras, el uso de las líneas de créditos, la inversión en un proyecto para mejoras de uso público en el Municipio de San Juan, las cuentas por cobrar y los controles y procedimientos administrativos. El primer informe se emitió el 31 de octubre de 2001 y contiene el resultado del examen que realizamos de las operaciones relacionadas con la administración de las inversiones de la CDH en un proyecto hotelero en el sector de Isla Verde en Carolina **(Informe de Auditoría CP-02-05).**

INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

La Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (CFI) fue creada por virtud de la **Ley Núm. 188 del 11 de mayo de 1942**, según enmendada, con el propósito de promover la

[1] Mediante la **Resolución CDH-96-02 del 7 de julio de 1995**, se enmendó el **Certificado de Incorporación de la CDH** para cambiar el nombre de ésta a Hotel Development Corporation (HDC), en adelante CDH.

industrialización y el desarrollo económico de Puerto Rico. En el 1950 se aprobó el **Plan de Reorganización Núm. 10**, para crear la Administración de Fomento Económico (AFE). Se le transfirieron a ésta, entre otras responsabilidades, las funciones de investigación y promoción que tenía la CFI. También se le confirieron a ésta los poderes de la Junta de Directores. La CFI retuvo la responsabilidad primaria de proveer la infraestructura, los terrenos y los edificios necesarios para facilitar la promoción industrial y el desarrollo económico de Puerto Rico.

Mediante la **Resolución Núm. 91-128 del 18 de noviembre de 1991** el Administrador autorizó a la CFI a organizar la CDH. El propósito de la CDH era participar en la construcción de hoteles para, ulteriormente, venderlos al sector privado. Además, mediante la **Resolución Núm. 91-129** de la misma fecha, el Administrador autorizó a la CFI a transferir a la CDH las propiedades hoteleras por el valor neto en los libros. La CDH fue organizada el 20 de noviembre de 1991 y operaba bajo la CFI. La administración y supervisión de sus operaciones las ejercía el Presidente y Gerente General de la CFI.

De junio a diciembre de 1992 la CFI transfirió a la CDH la propiedad mueble e inmueble[2] mediante la emisión de acciones comunes de la CDH por $208,975,000. Ello representaba el valor neto en los libros de dichas propiedades, las cuales estaban bajo contratos de arrendamiento o de administración con entidades privadas para su operación y administración.

Mediante la **Resolución Núm. 94-26** del 23 de marzo de 1994 el Administrador autorizó a la CFI a vender a la Compañía de Turismo (Compañía) las acciones que poseía en la CDH. La venta se realizó en marzo de 1994 por $208,975,000 que era el valor en los libros de las acciones.

El 22 de junio de 1994, mediante el **Plan de Reorganización Núm. 4,** la CDH pasó a ser un componente operacional del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de

[2] Entre la propiedad que poseía la CFI estaban seis hoteles y un centro de convenciones.

Puerto Rico (Departamento). A esa fecha la administración y supervisión de las operaciones de la CDH las ejercía el Director Ejecutivo de la Compañía. Éste, a su vez, es el Presidente de la CDH. Los poderes corporativos son ejercidos por una Junta de Directores compuesta por un Presidente y dos directores nombrados por su único accionista principal, la Compañía.[3] La CDH utiliza la reglamentación de la Compañía para regir sus operaciones.

Los recursos para financiar las actividades operacionales de la CDH provienen de los ingresos que se generan por el arrendamiento de sus propiedades hoteleras y por el financiamiento de inversiones de capital en proyectos turísticos.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA

Con el propósito de lograr una administración eficaz, regida por principios de calidad, la gerencia de todo organismo gubernamental, entre otras cosas, es responsable de:

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

[3] El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico es el Presidente de la Junta de Directores de la Compañía y el Vicepresidente de dicha junta es el Presidente de la Junta de Directores de la CDH.

10. Cumplir con la **Ley de Ética Gubernamental**, lo cual incluye divulgar sus disposiciones a todo el personal

ALCANCE Y METODOLOGÍA

La auditoría cubrió del 1 de enero de 1997 al 31 de diciembre de 2000. 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
- Análisis de información suministrada por fuentes externas
- Pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno y de otros procesos
- Confirmaciones de otra información pertinente

OPINIÓN

Las pruebas efectuadas revelaron que las operaciones de la CDH objeto de este informe se realizaron sustancialmente de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables, excepto por el **Hallazgo 1** clasificado como principal:

1-a Entre los años 1993 y 1994 la CDH inició el proceso de venta de sus propiedades hoteleras. Conforme a lo aprobado por la Junta de Directores de la CDH (Junta) el 31 de mayo de 1994, dicho proceso estaría a cargo de un Comité compuesto por 3 representantes

de la CDH, 2 del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) y uno del Área de Productividad Económica de la Fortaleza. El Comité contaba además, con el asesoramiento de un bufete de abogados, de una corporación especializada en bienes raíces y de una firma de consultoría en asuntos de hospedería. Entre las funciones del Comité estaba hacer recomendaciones al Gobernador y a la Junta sobre la venta de propiedades hoteleras. El examen de la venta de propiedades reveló que:

1) Contrario a la reglamentación aplicable y a normas de sana administración, al 31 de diciembre de 2000 el Presidente de la CDH no había preparado y sometido para la consideración y aprobación del Secretario del Departamento la reglamentación a ser adoptada para regir los aspectos relacionados con la venta de las propiedades hoteleras. Tampoco éste requirió al Presidente de la CDH que preparara y sometiera para su aprobación los reglamentos necesarios, incluyendo cualesquiera enmiendas, o derogación de los mismos. Del 1 de julio de 1995 al 31 de diciembre de 2000 la CDH vendió cuatro propiedades por $103,200,000.

   La situación comentada impide a la CDH ejercer un control adecuado sobre las transacciones y otras actividades relacionadas con la venta de sus propiedades hoteleras y pueden dar lugar a que no se observen procedimientos uniformes para regir las mismas.

2) La Junta de Directores designó los miembros del Comité conforme a lo acordado en la reunión celebrada el 31 de mayo de 1994. Contrario a normas de sana administración, la Junta de Directores no estableció cuáles serían las funciones y las responsabilidades de los miembros del Comité. Tampoco estableció el período de incumbencia de los miembros del Comité.

   La situación comentada no le permite a la Junta de Directores de CDH mantener un control adecuado de las transacciones de venta y sobre las funciones realizadas por el

Comité. Además, propicia el que no se observen los procedimientos adecuados y que se realicen transacciones que no protejan los mejores intereses de la CDH.

b. En agosto de 1993 la CDH, la Compañía y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) formalizaron un contrato con una corporación de bienes raíces (Corporación) para la preparación del análisis y la evaluación de siete propiedades hoteleras. La evaluación incluiría los márgenes de valorización estimada y los factores críticos que impactaban el valor para cada propiedad. La Corporación sería responsable además, de elaborar los folletos para el mercadeo de las propiedades, identificación y comunicación con posibles compradores interesados y de negociar y obtener ofertas de los posibles compradores y revisar las mismas. En enero de 1994 la Corporación presentó a la Junta de la CDH, el **Informe de Evaluación y Recomendaciones** (Informe). En el Informe se estableció, entre otras cosas, que a octubre de 1993 el valor en el mercado de un proyecto turístico localizado en el Municipio de Ponce (Hotel) fluctuaba entre $17 y $21 millones.

En noviembre de 1995, luego de evaluadas más de 20 propuestas para la venta del Hotel, el Comité recomendó a la Junta la venta del mismo y sus instalaciones a uno de los proponentes por $12 millones. Ese mismo mes la Junta autorizó al Presidente de la CDH a firmar el contrato de compraventa con el proponente por los $12 millones. Sin embargo, dicha transacción no se materializó y el comité se disolvió.

En marzo de 1999, a solicitud de la Junta, otro Comité de Privatización evaluó otras cinco propuestas por igual número de proponentes para la compraventa del Hotel. En dicha evaluación le indicó, además, que para propósito de evaluar objetivamente cada propuesta se evaluaron varios criterios, entre ellos, el precio de venta, financiamiento de la compra, el desarrollo propuesto y solvencia económica del proponente y su experiencia hotelera. El Comité recomendó que se designara a uno de los proponentes como Comprador Preferido y recomendó además, rechazar a dos de los proponentes por no cumplir con los criterios necesarios.

Ese mismo mes la Junta de la CDH autorizó al Presidente Interino a firmar el contrato de compraventa con el Comprador Preferido para la venta del Hotel. El 29 de mayo de 1999 la CDH formalizó una **Carta de Intención de Compraventa** (Carta de Intención)[4] con el Comprador Preferido donde se estableció en $15 millones el precio de venta del Hotel. Se estableció, además, la venta de 165 cuerdas aledañas a éste que podrían desarrollarse o le daban privacidad a la propiedad. La compraventa se realizó el 14 de diciembre de 2000 mediante escritura pública por los $15 millones acordados. El examen realizado reveló lo siguiente:

1) Contrario a la reglamentación aplicable, a las directrices impartidas mediante la **Resolución HDC 96-18** del 13 de noviembre de 1995 por la Junta de Directores y a normas de sana administración, el Presidente de la CDH no formalizó el contrato de compraventa con la firma proponente para la venta de un hotel en Ponce por $12 millones[5] según le fue requerido. En las minutas de la Junta de Directores ni en otros documentos examinados se indicaban las razones por las cuales no se formalizó dicho contrato. Tampoco se nos suministró evidencia de que la Junta requiriera un informe sobre las razones para no formalizar el contrato mencionado, conforme a las instrucciones impartidas.

La situación señalada impidió a la Junta de Directores ejercer un control adecuado sobre los acuerdos que toma y las instrucciones que imparte en sus reuniones. Además, le privó de contar con información en las actas de sus reuniones donde se documentaran las razones por las cuales no se formalizó el contrato de compraventa. Como resultado se retrasó la venta del hotel indicado. Dicha situación propicia la comisión de irregularidades.

---

[4] El propósito de la misma es delinear los términos y las condiciones que regirán el proceso de formalización del Contrato de Compraventa.

[5] Esta transacción no incluía terrenos adicionales.

2) Contrario a las normas de sana administración, el Comité, el Presidente de la CDH ni la Junta de Directores le requirieron a sus asesores un informe de valoración actualizado previo a fijar el precio de venta del Hotel en mayo de 1999. El precio de venta se estableció de acuerdo a una evaluación que incluía los márgenes de valoración estimada y factores críticos que impactaban el valor de la propiedad de octubre de 1993. En las minutas de la Junta de Directores tampoco se indicaron las razones por las cuales ésta no requirió que se fijara el precio mínimo a base de un informe de valoración actualizado.

El 29 de marzo de 2001 funcionarios de la CDH nos suministraron un informe de valoración del 15 de noviembre de 1999 preparado por una firma de tasadores contratada por el comprador. En dicho informe se estableció que el valor del Hotel y sus propiedades era de $29.5 millones, desglosados en $22 millones por la estructura del hotel y $7.5 millones por 165 cuerdas de terreno.

La situación comentada privó al Comité, al Presidente de la CDH y a la Junta de Directores de información imprescindible para poder evaluar adecuadamente los pormenores de la transacción de venta del hotel para así proteger los mejores intereses de la CDH.

En la parte de este informe titulada **RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS** se comenta el **Hallazgo** principal resumido y otros tres clasificados como secundarios.

COMENTARIO ESPECIAL

En esta sección se señalan situaciones que no necesariamente impliquen violaciones de leyes y de reglamentos, pero que sean significativas para las operaciones de la entidad auditada. Por ejemplo: litigios o demandas pendientes, y pérdidas en las operaciones de la entidad. También se incluyen otras situaciones que no están directamente relacionadas con las

operaciones de la entidad, las cuales pueden constituir violaciones de ley y reglamento que afectan al erario.

PÉRDIDAS EN LAS OPERACIONES DE LA CDH

Los estados financieros auditados de la CDH revelan que en los cuatro años fiscales del 1996-97 al 1999-2000 ésta tuvo pérdidas en sus operaciones por $49,588,000 y al 30 de junio de 2000 tenía un déficit acumulado de $238,972,000, según se indica:

AÑO FISCAL	INGRESOS DE OPERACIONES	INGRESOS POR VENTAS DE PROPIEDADES	GASTOS DE OPERACIONES	PÉRDIDA EN OPERACIONES DESCONTINUADAS	PÉRDIDA NETA	DÉFICIT ACUMULADO
1996-97	$ 6,863,000		$ 17,843,000	$1,795,000	$12,775,000	$202,159,000
1997-98	6,754,000		19,469,000	7,000,000	19,715,000	221,874,000
1998-99	12,336,000	$ 13,716,000	35,461,000		9,409,000	231,283,000
1999-00	21,460,000	1,087,000	30,236,000		7,689,000	238,972,000
TOTALES	$47,413,000	$14,803,000	$103,009,000	$8,795,000	$49,588,000	

Del análisis de los estados financieros auditados se desprende que las pérdidas señaladas en los referidos cuatro años corresponden, entre otras razones, a lo siguiente:

a. Los recursos para mantener y financiar las operaciones y otras actividades de la CDH provienen de ingresos que se generan por el arrendamiento de sus instalaciones y el financiamiento de inversiones de capital que posee en proyectos turísticos. Estos recursos no son suficientes para llevar a cabo los propósitos para los cuales se creó la CDH por lo que ésta recurrió a la obtención de financiamiento a través de dos líneas de crédito por $115.2 millones y $50 millones con el BGF.

La línea de crédito por $115.2 millones se utiliza, entre otras cosas, como capital de trabajo para fomentar el desarrollo y la construcción de proyectos turísticos y la otra línea de crédito por $50 millones se utilizó para el desarrollo y la construcción de un

hotel en el Municipio de Ponce. Al 30 de junio de 2000 las líneas de crédito mencionadas tenían un balance acumulado de $111.1 millones ($61.2 y $49.9 millones). El análisis de las referidas líneas de crédito reveló lo siguiente:

1) En diciembre de 1992 mediante un acuerdo (**Credit Loan Agreement**), se originó la primera línea de crédito de la CDH con el BGF hasta un límite de $45 millones. Posteriormente, de abril de 1994 a abril de 2000 se realizaron siete enmiendas a dicho acuerdo para aumentar la línea de crédito a $115.2 millones. Esto para efectuar inversiones en proyectos hoteleros y así fomentar la industria turística.

   El BGF le requirió a la CDH garantías adicionales que le sirvieran de colateral a la deuda. La CDH ofreció como colateral los ingresos y la propiedad mueble e inmueble de los hoteles el Convento, el Caribe Hilton y el Mayagüez Hilton y los del Condado Beach Trio. Este último, compuesto por los hoteles Condado Beach, La Concha y El Centro de Convenciones.

2) La segunda línea de crédito por $50 millones se originó en febrero de 1992 y estaba garantizada con los ingresos de la renta y la venta de un proyecto hotelero ubicado en el Municipio de Ponce. Mediante un contrato de venta de diciembre de 2000, la CDH perfeccionó mediante escritura pública la venta de dicho hotel y sus propiedades por $15 millones a una corporación doméstica. La CDH recibiría $7.8 millones al momento de la venta y otorgaría un pagaré por los restantes $7.2 millones, pagaderos en cuatro plazos de $1.8 millones, en o antes de enero de 2006.

3) El análisis de los presupuestos para los tres años fiscales del 1997-98 al 1999-00 reveló que en las partidas presupuestarias no se consideraban los fondos necesarios para pagar los intereses por el financiamiento de las líneas de

crédito con el BGF. Estos ascendieron a $25.1 millones en dichos años. En los presupuestos para los años fiscales mencionados los gastos operacionales se estimaron en $5.9 millones, lo cual representa una deficiencia de $19.2 millones. A continuación presentamos el desglose:

	AÑOS FISCALES			
CONCEPTO	**1997-98**	**1998-99**	**1999-00**	**TOTAL**
Intereses por el financiamiento	$9,621,643	$7,721,272	$7,814,440	$25,157,355
Gastos operacionales presupuestados	1,226,957	3,198,000	1,480,000	5,904,957
Deficiencia	$8,394,686	$4,523,272	$6,334,440	$19,252,398

Además, la CDH había utilizado fondos por $3.8 millones de una de las líneas de crédito mencionadas para el repago de los intereses adeudados al BGF por dicho financiamiento. Al 30 de junio de 2000, los intereses acumulados ascendían a $53.9 millones, de los cuales habían pagado $44.2 millones desde que se originaron las líneas de crédito mencionadas.

4) Los estados financieros auditados correspondientes a las operaciones de julio de 1995 a junio de 2000 reflejan que la CDH vendió tres propiedades hoteleras. Los recursos así obtenidos los utilizó para amortizar el principal e intereses del financiamiento concedido por el BGF en las líneas de crédito mencionadas. Se determinó que una de las causas de las pérdidas de la CDH se atribuyen, entre otras cosas, al uso de $120 millones (72 por ciento) de ambas líneas de crédito para el fomento de proyectos turísticos, sin contar con los recursos para el repago de dicha deuda.

5) En junio de 1997 la CDH cerró las operaciones del Condado Beach Trio por las pérdidas que éste le ocasionaba. De acuerdo con los estados financieros auditados, la CDH incurrió en pérdidas por $8.7 millones, en el 1997 ($1.7 millones) y en el 1998 ($7 millones) por el cierre. De dicho importe, $4 millones se incurrieron en el pago de beneficios a empleados y servicios de seguridad, de mantenimiento de la planta física y administrativos. Además, desde octubre de 1998 la CDH se vio obligada a incurrir en otros costos y gastos adicionales con cargo a la línea de crédito con el BGF por $2.3 millones relacionados con la limpieza y remoción de materiales como resultado de dicho cierre.

Al 30 de junio de 2000 las operaciones de la CDH habían acumulado un déficit por $238.9 millones. En el presupuesto general del Gobierno de Puerto Rico para el año fiscal 2000-01 se estableció que la Oficina de Gerencia y Presupuesto pagaría el principal e intereses de la deuda de la CDH hasta un máximo de $104 millones.

Las pérdidas operacionales de la CDH no le permiten a ésta cumplir efectiva y eficientemente con el propósito para la cual fue creada, establecido en el artículo de incorporación y en el **Plan de Reorganización Núm. 4.** que es apoyar, promover, fomentar y planificar iniciativas de desarrollo económico de Puerto Rico por la empresa privada, en los diversos sectores empresariales relacionados con el comercio de los servicios de la industria hotelera y turística. Además, la CDH comprometió sus recursos y otros que no poseía, lo cual agravó su situación financiera y ocasionó gastos adicionales, como los costos por financiamiento.

Véase la recomendación 2.

RECOMENDACIONES

A LA SECRETARIA DE JUSTICIA

1. Considerar los hechos que se comentan en el **Hallazgo 1-b** y tomar las medidas que correspondan.

AL SECRETARIO DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO

2. Requerir, si aún no se ha hecho, a la Junta de Directores de la CDH que prepare y someta para su consideración y aprobación un plan con alternativas prácticas y viables sobre la forma de resolver los problemas de carácter operacional y fiscal por la que atraviesa la CDH. **[Comentario Especial]**

3. Ejercer una supervisión efectiva sobre las operaciones de la CDH y asegurarse de que el Presidente de la Junta y el Presidente de la CDH cumplan con las recomendaciones 4 a la 8 de manera que se corrijan y no se repitan las situaciones comentadas. **[Hallazgos 1 al 4]**

A LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA CDH

4. Considerar los hechos que se comentan en el **Hallazgo 1-a.1)** sobre la falta de normas escritas y ausencia de un informe de valoración actualizado para fijar el precio de venta en la disposición de las propiedades hoteleras y, tomar las medidas que consideren necesarias para asegurarse que situaciones similares no se repitan.

AL PRESIDENTE DE LA CDH

5. Tomar las medidas necesarias para asegurarse de que en situaciones similares en donde se nombre un Comité se le asignen las funciones y las responsabilidades a sus miembros y, se establezca el período de incumbencia de cada uno de sus miembros. **[Hallazgo 1-a.2)]**

6. Establezca los controles internos que sean necesarios para que se corrijan y no se repitan las situaciones comentadas en los **Hallazgo 1-b, 2-a.1) y 2)**.

7. Instruir a quien corresponda, para que:

   a. Recobre del contratista que se menciona en el **Hallazgo 2-a.1)** o de los funcionarios responsables el pago de los $27,187 pagados indebidamente.

   b. En relación con las cuentas por cobrar:

      1) Se realicen periódicamente gestiones correspondientes para el cobro de las cuentas por cobrar del arrendamiento y administración de facilidades hoteleras y, por aquellas derivadas de las inversiones en proyectos turísticos. **[Hallazgo 2-a.3)]**

      2) Se prepare un análisis sobre la vejez y morosidad de las mismas. **[Hallazgo 3-a.]**

   c. Se cumpla con el **Reglamento Núm. 23**, según enmendado, sobre los aspectos relacionados con el archivo y la conservación de los documentos justificantes que respaldan las transacciones contables y, aquella información, documentos y expedientes relacionados con las transacciones de los contratos de sociedad en los que la CDH participa como socio. **[Hallazgo 4-a.1) al 3)]**

CARTAS A LA GERENCIA

Las situaciones comentadas en los **hallazgos 1 al 4** fueron referidas al Sr. Jorge Pesquera, ex Presidente de la CDH, mediante cartas de nuestros auditores del 11 de junio y 22 de junio de 2001.

El borrador de este informe fue sometido al Presidente de la CDH, Sr. Milton Segarra Pancorbo, al Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico, Hon. Ramón Cantero Frau, y al ex Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y ex Presidente de la CDH, Lic. Luis G. Fortuño Burset, el 18 de diciembre de 2001, para sus comentarios. También fue sometido al ex Presidente de la CDH, CPA José A. Corujo Villa, mediante cartas del 18 de diciembre de 2001 y 11 de enero de 2002.

COMENTARIOS DE LA GERENCIA

El señor Segarra Pancorbo contestó el borrador del informe mediante carta del 11 de enero de 2002 (Carta del Presidente). El CPA Corujo Villa contestó el borrador de informe mediante comunicación del 22 de enero de 2002. El Honorable Cantero Frau no contestó el borrador de informe. El licenciado Fortuño Burset, contestó el borrador de informe por carta del 26 de diciembre de 2001 (Carta del ex Secretario). Las observaciones de los funcionarios y ex funcionarios fueron consideradas en la redacción final de los hallazgos.

AGRADECIMIENTO

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

Por: Oficina del Contralor

RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS

CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO

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

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

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

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

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

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

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

En la sección sobre los **COMENTARIOS DE LA GERENCIA** se indica si el funcionario principal y los ex funcionarios de la unidad auditada efectuaron comentarios sobre los hallazgos incluidos en el borrador del informe que les envía nuestra Oficina. Dichos comentarios se consideran al revisar el borrador del informe y se incluyen al final del hallazgo correspondiente en la sección de HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO, de forma objetiva y conforme a las normas de nuestra Oficina. Cuando la gerencia no provee evidencia competente, suficiente y relevante para refutar un hallazgo, éste prevalece y se añade al final del mismo la siguiente aseveración: Consideramos las alegaciones de la gerencia, pero determinamos que el hallazgo prevalece.

HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO

El **Hallazgo 1** se clasifica como principal y los demás como secundarios.

Hallazgo 1 - Falta de normas escritas y ausencia de un informe de valoración actualizado para fijar el precio de venta en la disposición de las propiedades hoteleras

a. Entre los años 1993 y 1994 la CDH inició el proceso de venta de sus propiedades hoteleras. Conforme a lo aprobado por la Junta de Directores de la CDH (Junta) el 31 de mayo de 1994, dicho proceso estaría a cargo de un Comité que estaría compuesto por 3 representantes de la CDH, 2 del BGF y uno del Área de Productividad Económica de la Fortaleza. El Comité contaba además, con el asesoramiento de un bufete de abogados, de una corporación especializada en bienes raíces y de una firma de consultoría en asuntos de hospedería. Entre las funciones del Comité estaba hacer recomendaciones al Gobernador y a la Junta sobre la venta de propiedades hoteleras. El examen de la venta de propiedades reveló que:

1) Al 31 de diciembre de 2000 el Presidente de la CDH no había preparado y sometido para la consideración y aprobación del Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio la reglamentación a ser adoptada para regir los aspectos relacionados con la venta de las propiedades hoteleras. Tampoco éste requirió al Presidente de la CDH que preparara y sometiera para su aprobación los reglamentos necesarios, incluyendo

cualesquiera enmiendas, o derogación de los mismos. Del 1 de julio de 1995 al 31 de diciembre de 2000 la CDH vendió cuatro propiedades hoteleras por $103,200,000.

En el **Artículo 4(1) del Plan de Reorganización Núm. 4** aprobado el 22 de junio de 1994 se faculta al Secretario a aprobar los reglamentos a ser adoptados por los componentes del Departamento, así como cualquier enmienda o derogación a los mismos. Además, se dispone que los directores de los componentes del Departamento deberán preparar y someter para la aprobación del Secretario los reglamentos necesarios, incluyendo cualesquiera enmiendas, o derogación de los mismos. En consonancia con esta disposición, y como norma de sana administración le corresponde a la gerencia de la CDH preparar las normas y los procedimientos para regir las operaciones y transacciones mencionadas.

La situación comentada impidió a la CDH ejercer un control adecuado sobre las transacciones y otras actividades relacionadas con la venta de sus propiedades hoteleras y pueden dar lugar a que no se observen procedimientos uniformes para regir las mismas.

2) La Junta de Directores designó los miembros del Comité conforme a lo acordado en la reunión celebrada el 31 de mayo de 1994. Sin embargo, la Junta de Directores no estableció por escrito cuales serían las funciones y las responsabilidades de los miembros del Comité. Tampoco estableció el período de incumbencia de los miembros del Comité.

Es norma de sana administración que las responsabilidades y las funciones de las personas designadas a realizar labores gubernamentales se establezcan por escrito, y que las mismas sean aprobadas por los funcionarios autorizados. Además, se debe establecer por escrito el período de vigencia de los nombramientos.

La situación comentada no le permite a la CDH mantener un control adecuado de las transacciones de venta y sobre las funciones realizadas por el Comité. Además, propicia

el que no se observen los procedimientos adecuados y que se realicen transacciones que no protejan los mejores intereses de la CDH.

b. En agosto de 1993 la CDH, la Compañía y el BGF formalizaron un contrato con una corporación de bienes raíces (Corporación)[6] para la preparación del análisis y la evaluación de siete propiedades hoteleras. La evaluación incluiría los márgenes de valorización estimada y los factores críticos que impactaban el valor para cada propiedad. La Corporación sería responsable además, de elaborar los folletos para el mercadeo de las propiedades, identificación y comunicación con posibles compradores interesados y de negociar y obtener ofertas de los posibles compradores y revisar las mismas. En enero de 1994 la Corporación presentó a la Junta de la CDH el **Informe de Evaluación y Recomendaciones** (Informe). En el Informe se estableció, entre otras cosas, que a octubre de 1993 el valor en el mercado de un proyecto turístico localizado en el Municipio de Ponce (Hotel) fluctuaba entre $17 y $21 millones.

En noviembre de 1995, luego de evaluadas más de 20 propuestas para la venta del Hotel, el Comité recomendó a la Junta la venta del mismo a uno de los proponentes por $12 millones. En ese mismo mes la Junta autorizó al Presidente de la CDH a firmar el contrato de compraventa con el proponente por $12 millones. Sin embargo, dicha transacción no se materializó y el Comité se disolvió.

En marzo de 1999 a solicitud de la Junta, otro Comité de Privatización evaluó otras cinco propuestas por igual número de proponentes para la compraventa del Hotel. En dicha evaluación le indicó, además, que para propósito de evaluar objetivamente cada propuesta se evaluaron varios criterios, entre ellos, el precio de venta, financiamiento de la compra, el desarrollo propuesto y solvencia económica del proponente y su experiencia hotelera. El

[6] En el **Informe de Auditoría CP-98-04** del 9 de febrero de 1998 se señaló que dicha Corporación no estaba autorizada a realizar negocios en Puerto Rico por no estar inscrita en el Departamento de Estado conforme al **Artículo 1401 de la Ley Núm. 3 del 9 de enero de 1956**, **Ley General de Corporaciones**. Tampoco contaba con las licencias para realizar la práctica de Evaluador Profesional de Bienes Raíces y de Corredor de Bienes Raíces en Puerto Rico de acuerdo a la **Ley Núm. 277 del 31 de junio de 1977,** según enmendada.

Comité recomendó, que se designara a uno de los proponentes como Comprador Preferido y rechazar a dos de los proponentes por no cumplir con los criterios necesarios.

Ese mismo mes la Junta de la CDH autorizó al Presidente Interino a firmar el contrato de compraventa con el Comprador Preferido para la venta del Hotel. La CDH formalizó una **Carta de Intención de Compraventa** (Carta de Intención)[7] con el Comprador Preferido donde se estableció en $15 millones el precio de venta del Hotel. Se estableció, además, la venta de 165 cuerdas aledañas a éste que podrían desarrollarse o le daban privacidad a la propiedad. La compraventa se realizó en diciembre de 2000 mediante escritura pública por el importe acordado. El examen realizado reveló lo siguiente:

1) El Presidente de la CDH no formalizó el contrato de compraventa con el proponente según requerido por la Junta en noviembre de 1995. En las minutas de la Junta de Directores ni en otros documentos examinados se indicaban las razones por las cuales no se formalizó dicho contrato. Tampoco se nos suministró evidencia de que la Junta requiriera un informe sobre las razones para no formalizar el contrato mencionado, conforme a las instrucciones impartidas.

   En el **Artículo 4, Sección 5 del Reglamento Interno** (**By Law**) de la CDH se establece, entre otras cosas, que el Presidente supervisará y mantendrá el control de todas las actividades y los negocios de está, sujeto al control de la Junta de Directores. Es norma de sana administración que los organismos del Gobierno adopten medidas que permitan ejercer un control adecuado de las transacciones que se llevan a cabo. Conforme a ello, se debió establecer por escrito las razones por las cuales no se formalizó el contrato de compraventa con el proponente, según requerido por la Junta mediante la **Resolución HDC 96-16** del 28 de agosto de 1995. Por otro lado, es norma de sana

[7] El propósito de la misma es delinear los términos y las condiciones que regirán el proceso de formalización del Contrato de Compraventa.

administración que los cuerpos directivos den seguimiento y soliciten informes sobre las medidas tomadas sobre de las gestiones encomendadas a los funcionarios.

La situación señalada impidió a la Junta de Directores ejercer un control adecuado sobre los acuerdos que toma y las instrucciones que imparte en sus reuniones. Además, le privó de contar con información documentada en las actas de sus reuniones donde se establecieran las razones por las cuales no se formalizó el contrato de compraventa y como resultado se retrasó la venta del Hotel. Dicha situación propicia la comisión de irregularidades.

2) El Comité, el Presidente de CDH ni la Junta de Directores le requirieron a sus asesores un informe de valoración actualizado previo a fijar el precio de venta del Hotel al comprador preferido en mayo de 1999. El precio de venta se estableció de acuerdo a una evaluación que incluía los márgenes de valoración estimada y factores críticos que impactaban el valor de la propiedad de octubre de 1993. En las minutas de la Junta de Directores tampoco se indicaron las razones por las cuales ésta no requirió que se fijara el precio mínimo a base de un informe de valoración actualizado.

El 29 de marzo de 2001 funcionarios de la CDH nos suministraron un informe de valoración del Hotel del 15 de noviembre de 1999 preparado por una firma de tasadores contratada por el comprador. En dicho informe se estableció el valor del Hotel y sus propiedades en $29.5 millones, desglosados en $22 millones por la estructura y $7.5 millones por 165 cuerdas de terreno.

En la **Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974, Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico,** según enmendada, se establece como política pública que exista un control previo a todas las operaciones del Gobierno para que sirva de arma efectiva en el desarrollo de los programas encomendados a cada dependencia o entidad corporativa. En

consonancia con ello y como norma de sana administración el precio de venta de las propiedades se debe establecer a base del valor tasado actualizado.

En el **Artículo 4, Sección 5 del Reglamento Interno de la CDH** se dispone, entre otras cosas, que el Presidente supervisará y mantendrá el control de todas las actividades y los negocios de la CDH, sujeto al control de la Junta de Directores. En este caso consideramos que el Comité debió solicitar un informe de valoración actualizado antes de recomendar la venta del Hotel o en su lugar, debió negociar con el comprador preferido un nuevo precio de venta del Hotel basado en un informe de valoración actualizado a la fecha de la venta, para proteger así el interés público.

La situación comentada privó al Comité, al Presidente de la CDH y a la Junta de Directores de información imprescindible para poder evaluar adecuadamente los pormenores de la transacción de venta del Hotel para así proteger los mejores intereses de la CDH.

Lo comentado en los **apartados a. y b.** se atribuyen a que el Secretario, la Junta de Directores, el Presidente de la CDH y demás funcionarios no observaron la reglamentación y las normas de sana administración mencionadas. Esto denota que no protegieron los mejores intereses de la CDH.

En la carta del Presidente, éste nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

> La gerencia acepta el señalamiento y reconoce que son eventos pasados. Se considera innecesario establecer normas escritas y requerir informes de valoración actualizado para fijar el precio de venta en la disposición de propiedades hoteleras, debido a que la CDH ya no posee propiedades a la venta.

En la carta del ex Presidente, éste nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

> Al momento de ser nombrado, los hoteles propiedad de la entidad, tenían acuerdos de venta debidamente firmados. No se consideró necesario redactar procedimientos para unas propiedades que ya contaban con acuerdos de venta establecidos.

En la carta del ex Secretario éste nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

> El proceso de venta de las propiedades hoteleras de CDH fue uno en el que la Junta de Directores tomó gran interés y le prestó la máxima atención. A esos efectos, se tomaron varios pasos, entre otros, se establecieron criterios para analizar las ofertas de compra; (a) precio y términos de las transacciones; (b) concepto de desarrollo propuesto y cantidad de dinero a ser invertido; (c) aspectos legales; y (d) creación de empleos y otros efectos a la economía. Desconozco por qué no se les provee esta información, pero estos criterios fueron publicados en los documentos de ofrecimiento de las propiedades y en la prensa.

Consideramos las alegaciones del ex Secretario, pero consideramos que el **Hallazgo** prevalece.

Véanse las recomendaciones 1 y 3 a la 6.

Hallazgo 2 - Pago indebido y otras desviaciones relacionadas con un proyecto de mejoras de uso público

a. En diciembre de 1993 la CDH formalizó un acuerdo *(Partnership Contribution Agreement)* con una sociedad para financiar las mejoras de uso público de un proyecto a desarrollarse en el área del Viejo San Juan. La CDH se comprometió a aportar $5,000,000 para el desarrollo del proyecto a cambio del 100 por ciento del interés preferencial en la referida sociedad. La CDH realizaría dichas aportaciones a base de las certificaciones mensuales sobre los gastos y costos del proyecto de mejoras de uso público sometidas por el contratista del mismo. Para sufragar dichos pagos la CDH contaba con una línea de crédito que tiene con el BGF. La CDH solicitaba al BGF los anticipos mediante el trámite de las certificaciones junto con una carta de solicitud firmada por el Presidente, el Vicepresidente y el Tesorero de la CDH.

   En dichas cartas se le solicitaba al BGF que realizara los anticipos de la línea de crédito por el importe de las certificaciones de pago del proyecto de mejoras de uso público. Por su parte, el BGF procesaba la solicitud y emitía un cheque a favor de la CDH y de la sociedad.

La CDH verificaba el cheque y endosaba el mismo a favor de la sociedad. Posteriormente, la sociedad también endosaba el cheque y lo enviaba al contratista para el pago correspondiente.

De junio de 1994 a febrero de 1999 el BGF, a solicitud de la CDH, emitió 35 cheques por $4,965,794 para el pago de 57 certificaciones[8] de pago por la construcción del proyecto de mejoras de uso público. El examen realizado reveló que:

1) Por carta de junio de 1996 la CDH solicitó al BGF anticipos de la línea de crédito por $125,619 para los trabajos realizados del proyecto de mejoras de uso público de marzo a abril de 1996 por $61,138 correspondiente a las fase de **Site-Work I** y por $64,481 de las fase de **Site-Work II**. Como evidencia de los $61,138 la CDH incluyó la **Orden de Cambio Núm. 1** de marzo de 1996 por $25,187 de trabajos de demolición de una estructura e instalación de un techo provisional y la **Certificación de Pago Núm. 19** de mayo de 1996 por $35,951. En julio de 1996 la CDH pagó al contratista los $61,138 reclamados. Se determinó que los $25,187 mencionados, ya estaban incluidos en la **Certificación de Pago Núm. 19**, la cual la CDH pagó al contratista.[9]

   En la **Ley Núm. 230** se establece, que los procedimientos para incurrir en gastos y pagar los mismos tendrán controles adecuados que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan, de éstas cometerse, fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. Se establece, además, que los jefes de las corporaciones públicas o sus representantes autorizados serán responsables de la legalidad, exactitud, propiedad, necesidad y corrección de todos los gastos que se sometan para pago. En consonancia con esto, y como norma de control

[8] En las certificaciones se indicaba, entre otras cosas, el número y la fecha de la certificación una descripción del nombre y fase del proyecto y el por ciento de terminación del mismo. Además, contenía la firma del desarrollador y la del inspector del proyecto.

[9] Dicho pago se realizó el 11 de julio de 1996 mediante el cheque núm. 215183 por $125,619.

interno, la CDH tiene la obligación de establecer y mantener procedimientos adecuados para la preintervención de los justificantes y los pagos correspondientes.

La situación comentada no le permite a la CDH mantener un control adecuado sobre los desembolsos relacionados con el proyecto de mejoras de uso público. Esto ocasionó que se realizara un pago duplicado al contratista por $25,187 los cuales la CDH pudo utilizar para atender otras necesidades del proyecto.

2) En mayo de 1994 la CDH formalizó un contrato con una firma de arquitectos e ingenieros (Consultores) para que verificara y aprobara las certificaciones de pago mensuales sometidas por el contratista a cargo del desarrollo del proyecto de mejoras de uso público. Por los servicios mencionados la CDH pagaría a los Consultores $1,000 por certificación. La CDH recibiría las certificaciones de pago y se las sometería a los Consultores para la verificación y aprobación correspondiente. Observamos que la **Certificación Núm. 23** de febrero de 1997 de la fase **Site-Work II** por $95,616 no fue verificada ni aprobada por los Consultores. La certificación se procesó sin las aprobaciones correspondientes. Sin embargo, en marzo de 1997, la CDH pagó dicha certificación al contratista.

En el contrato formalizado con los Consultores se establece que el inspector verificará y aprobará las certificaciones de pago del proyecto de mejoras de uso público.

3) Conforme al contrato de sociedad la CDH acumularía un rendimiento sobre el balance de la inversión en la sociedad a razón de un 12 por ciento anual durante los primeros tres años y a partir de enero de 1998, a razón de un 15 por ciento. De diciembre de 1995 a junio de 2000 el balance de la cuenta de inversión de la CDH en la sociedad fluctuó entre $2,985,937 y $4,965,794. Determinamos que al 30 de junio de 2000 los ingresos acumulados correspondientes al rendimiento de la inversión mencionada ascendían a

$3,237,595. La sociedad no había realizado una distribución a la CDH sobre el rendimiento de su inversión y la CDH tampoco se lo requirió.

En el contrato de sociedad se estableció que la sociedad realizaría una distribución preferencial a la CDH sobre el rendimiento de su inversión a base de un 12 por ciento anual de sus aportaciones durante los primeros tres años desde el 1 de enero de 1995. Se estableció además, que a partir del 1 de enero de 1998, la distribución sería a base de un 15 por ciento anual de las referidas aportaciones.

Las situaciones comentadas en el **Apartado a.2) y 3)** le impiden a la CDH ejercer un control adecuado sobre los desembolsos relacionados con las inversiones de la CDH a la sociedad. Además, privó a la CDH de recursos por $3,237,595 para atender sus necesidades operacionales.

Las situaciones comentadas en el **Apartado a.1) al 3)** se atribuyen principalmente a falta de fiscalización, diligencia y supervisión adecuada por parte del Presidente de la CDH y demás funcionarios que tuvieron a cargo de la administración de los contratos con la sociedad y con la firma de arquitectos e ingenieros.

En la carta del Presidente éste nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

> Se acepta el señalamiento y se reconoce que son eventos pasados. Nos informó además, que una vez se discuta con la Junta, se evaluará la cobrabilidad de los $25,187.

Véanse las recomendaciones 3, 6, 7.a y b.1).

Hallazgo 3 - Deficiencias relacionadas con las cuentas por cobrar

a. Al 30 de junio de 2000 la Compañía tenía registrada en los libros de la CDH cuentas por cobrar por $1,295,620. De dichas cuentas, $945,620 (73 por ciento) correspondían a cuentas

por el arrendamiento y la administración de facilidades hoteleras, y las restantes $350,000 (27 por ciento) se originaron de la participación de la CDH en proyectos turísticos. De acuerdo a un informe preparado por la Compañía en junio de 2000, a solicitud de nuestros auditores, habían cuentas morosas por $563,145 que fluctuaban entre 20 y 65 meses. La Compañía ni la CDH preparaban análisis periódicos de las cuentas por cobrar de acuerdo a su vencimiento para determinar la morosidad en el cobro.

En la **Ley Núm. 230** se establece como política pública que será obligación de las propias dependencias activar el cobro de todas las deudas de personas naturales y jurídicas que tuviesen registradas en sus libros o récords y adoptar las medidas que autorizare la ley para cobrar dichas deudas. Se dispone además, que en los casos que fuere necesario se procederá por la vía judicial. A tono con dicha política pública, y como norma de sana administración, la CDH debe requerir a la Compañía que se analicen periódicamente las cuentas por cobrar y mantener información completa y correcta de las mismas de manera que no se conviertan en incobrables.

La situación comentada impide a la CDH ejercer un control adecuado sobre las cuentas por cobrar. Además, la morosidad en el cobro de las cuentas puede ocasionar que las mismas se conviertan en incobrables.

La situación comentada se atribuye principalmente a falta de fiscalización, diligencia y supervisión adecuada por parte del Presidente de la CDH y demás funcionarios que tuvieron a cargo de la administración de las cuentas por cobrar.

En la carta del Presidente, éste nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

> Al 30 de junio de 2001 se registró en los libros de contabilidad y se realizaron las gestiones de cobro correspondientes por los intereses a cobrar de las notas, entre otras, correspondientes a las inversiones y se recibieron ingresos por $1,056,135. Nos informó, además, que una vez se discuta con la Junta, se evaluará la cobrabilidad de otras cuentas por $487,450.

Véanse las recomendaciones 3 y 7.b.2).

Hallazgo 4 - Documentos fiscales no suministrados para examen y archivo inadecuado de documentos

a. La Compañía presta servicios administrativos a la CDH para que ésta pueda llevar a cabo las actividades necesarias para promover, planificar y coordinar sus operaciones. Los referidos servicios consisten, entre otros, de la administración de las finanzas y del archivo y la custodia de los documentos. Los expedientes de la CDH se archivan en las oficinas de la Compañía. Los funcionarios responsables de mantener y de custodiar la información y los documentos de los expedientes son el Presidente, el Vicepresidente y el Tesorero de la CDH, que a su vez son los funcionarios principales de la Compañía.[10] El examen realizado reveló lo siguiente:

1) Al 31 de diciembre de 2000 la CDH tenía registrado en sus libros $17,410,320 en inversiones en proyectos turísticos hoteleros. La División de Finanzas de la Compañía se encargaba de registrar las transacciones relacionadas con las inversiones de la CDH y conservar los documentos relacionados con las mismas.

   En abril de 2001 nuestros auditores solicitaron a los funcionarios de la CDH las entradas de jornal y los documentos de una de las inversiones por $5,021,994. Éstos no nos

[10] El Presidente, el Vicepresidente y el Tesorero de la CDH son el Director Ejecutivo, el Subdirector Ejecutivo de Planificación y Desarrollo y el Subdirector Ejecutivo de Finanzas de la Compañía de Turismo, respectivamente.

pudieron suministrar los documentos relacionados con las transacciones por $3,989,763 de dicha inversión. Al respecto, los funcionarios de la CDH nos informaron que solamente localizaron en los archivos los documentos relacionados con las transacciones por $1,032,231, los cuales le entregaron a nuestros auditores en mayo de 2001.

2) No se encontraron para examen, ni los funcionarios de la CDH los pudieron localizar, los siguientes documentos relacionados con las transacciones de dos contratos de sociedad en los que la CDH participa como socio:

a) Los estados financieros auditados de la sociedad para el proyecto de construcción de mejoras de uso público para el año 2000 y los estados financieros auditados de otra sociedad para los años 1998 y 1999.

b) El certificado de terminación en original para cada uno de los proyectos de construcción de las mejoras de uso público detallados en el formulario **Proyecto de Mejoras de Uso Público** de diciembre de 1993.

c) Los artículos de incorporación según fueron registrados en el Departamento de Estado de Puerto Rico y los reglamentos internos aprobados por la corporación que actuaba como socio administrador de la sociedad para el proyecto de construcción de uso público.

d) Las pólizas de las fianzas correspondientes para garantizar el pago de jornales, equipo y materiales utilizados en las obras (*Payment Bond*) y la ejecución del contrato (*Performance Bond*) y la de responsabilidad pública *(Builder's Risk All-Risk Insurance Policy)* para un proyecto de construcción de mejoras de uso público por $5,000,000.

e) La relación de las órdenes de cambio del proyecto de construcción de mejoras de uso público.

3) En octubre de 2000 nuestros auditores realizaron una inspección física de los documentos e información de la CDH que se mantiene en los archivos de la Compañía. Dicha inspección reveló que los archivos no estaban centralizados ya que los expedientes se mantenían archivados en tres edificios de la Compañía. Tampoco se mantenía un registro de los documentos que se conservan en sus archivos, y las cajas de archivo no estaban rotuladas.

El **Reglamento Núm. 23** promulgado por el Secretario de Hacienda el 15 de agosto de 1988, según enmendado, contiene las normas que rigen el archivo y la disposición de documentos fiscales del Gobierno. En el **Artículo VIII-D** del **Reglamento Núm. 23** se dispone que los documentos fiscales deben conservarse y archivarse en forma tal que se puedan localizar e identificar rápidamente y poner a la disposición del Contralor de Puerto Rico, entre otros, para el examen correspondiente.

Las situaciones señaladas impiden a la CDH ejercer un control adecuado de los documentos de las inversiones en proyectos turísticos y de mejoras de uso público. Además, no permitió a nuestros auditores evaluar la exactitud, corrección y legalidad de las transacciones realizadas y los justificantes correspondientes. Lo comentado en el **Apartado 3)** puede propiciar además, la desaparición de dichos documentos y otras irregularidades.

Estas situaciones se atribuyen a que el Presidente de la CDH y demás funcionarios de la Compañía no supervisaba eficazmente los procesos de conservación y archivo de los documentos mencionados.

En la carta del Presidente de la CDH, éste nos informó, entre otras cosas, lo siguiente:

> Como medida de corrección se organizó todos los expedientes que se encontraban en el Edificio Blanco Olaya para transferirlos al Archivo Inactivo, en 55 cajas. Se llenó la Hoja Control de Documentos para cada una de éstas y tan pronto estén acomodados las cajas en el Archivo inactivo se tratarán de localizar los documentos mencionados. Estamos en la mejor disposición de tomar acción correctiva que ayude a mejorar la situación fiscal y financiera de la CDH.

Véanse las recomendaciones 3 y 7.c).

American International Plaza
Suite 1100
250 Ave. Muñoz Rivera
San Juan, PR 00918-1811

Independent Auditors' Report

The Board of Directors
Hotel Development Corporation:

We have audited the accompanying balance sheet of Hotel Development Corporation (a component unit of the Puerto Rico Tourism Company) (the "Company") as of June 30, 2001, and the related statements of operations and accumulated deficit and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America and the standards applicable to financial audits contained in *Government Auditing Standards*, issued by the Comptroller General of the United States. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Hotel Development Corporation (a component unit of the Puerto Rico Tourism Company) at June 30, 2001, and the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in conformity with accounting principles generally accepted in the United States of America.

As discussed in note 1(h) to the financial statements, effective July 1, 2000, the Company adopted the provisions of the Governmental Accounting Standard Board ("GASB") Statement No. 33 "Accounting and Financial Reporting for Nonexchange Transactions" issued in December 1998.

KPMG LLP (KPMG LLP is a limited liability partnership)

We also audited the adjustments described in notes 4 and 5(a) that were applied to restate the June 30, 2000 accumulated deficit of the Company. In our opinion, such adjustments are appropriate and have been properly applied.

The accompanying financial statements have been prepared assuming that the Company will continue as a going concern. As discussed in note 10, the Company has suffered recurring losses from operations, is not in compliance with the terms of two financing agreements whose aggregate outstanding balance at June 30, 2001 is $110,206,966, and has a net capital deficiency. The Company is dependent upon the financial support from the Puerto Rico Tourism Company and the Commonwealth of Puerto Rico ("Commonwealth") to continue as a going concern. The Commonwealth's plan to provide future annual appropriations for the payment of the Company's notes payable is described in note 11. The financial statements do not include any adjustments that might result from the outcome of this uncertainty.

KPMG LLP

September 24, 2001

Stamp No. 1746836 of the Puerto Rico
Society of Certified Public Accountants
was affixed to the record copy of this report.

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Balance Sheet

June 30, 2001

Assets

Current assets:	
Cash	$ 978,942
Accounts receivable	487,450
Prepaid expenses	215,653
Other assets	110,000
Total current assets	1,792,045
Investment in tourism project at equity	3,736,111
Other investments in tourism projects	6,143,755
Notes, interest and other receivables	16,030,677
Total assets	$ 27,702,588

Liabilities and Deficiency in Assets

Current liabilities:	
Accounts payable	$ 728,772
Accrued liabilities and other	14,257,005
Due to parent company	6,024,252
Notes payable	110,205,966
Total liabilities	131,215,995
Deficiency in assets:	
Common stock, $1,000 par value; authorized 300,000 shares; issued and outstanding 149,698 shares	149,698,000
Accumulated deficit	(253,211,407)
Total deficiency in assets	(103,513,407)
Contingencies	
Total liabilities and deficiency in assets	$ 27,702,588

See accompanying notes to financial statements.

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Statement of Operations and Accumulated Deficit

Year ended June 30, 2001

Operating revenue:	
Hotel and casino operations	$ 9,257,080
Legislative appropriations	4,000,000
Other revenue	357,698
Total operating revenue	13,614,778
Operating expenses:	
Hotel and casino operations	6,908,299
Depreciation and amortization	293,448
General and administrative	2,178,152
Total operating expenses	9,379,899
Net operating revenue	4,234,879
Nonoperating revenue (expenses):	
Interest revenue	346,885
Interest expense	(9,647,104)
Equity in losses in tourism project	(554,784)
Gain in other investments in tourism projects	308,112
Loss on sale of Ponce Hilton Hotel's assets	(1,951,855)
Total nonoperating revenue (expenses)	(11,498,746)
Net loss	(7,263,867)
Accumulated deficit at beginning of year	(238,971,859)
Prior year adjustment to equity investment in tourism project and other investments in tourism projects (notes 4 and 5a)	(6,975,681)
Adjusted accumulated deficit at beginning of year	(245,947,540)
Accumulated deficit at end of year	$ (253,211,407)

See accompanying notes to financial statements.

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Statement of Cash Flows

Year ended June 30, 2001

Operating activities:	
Net operating revenue	$ 4,234,879
Adjustments to reconcile net operating revenue to net cash provided by operating activities:	
Depreciation	293,448
Changes in operating assets and liabilities:	
Accounts receivable	(268,548)
Prepaid expenses	3,209
Inventories	(37,490)
Other assets	884,656
Notes and interest receivable, and other receivables	(38,332)
Accounts payable	(1,270,512)
Accrued liabilities and other	(1,687,853)
Due to parent company	1,281,018
Net cash provided by operating activities	3,394,475
Cash flows used in noncapital and related financing activities:	
Repayment of note payable (working capital note)	(983,401)
Interest paid on note payable (working capital note)	(3,331,296)
Cash flows used in noncapital and related financing activities	(4,314,697)
Cash flows from capital and related financing activities:	
Net proceeds from the sale of Ponce Hilton Hotel's net assets	2,737,876
Interest paid on note payable (Ponce Hilton note)	(8,060,568)
Cash flows used in capital and related financing activities	(5,322,692)
Cash flows from investing activities:	
Proceeds from other investments in tourism projects	308,112
Interest on notes receivable	346,885
Cash flows provided by investing activities	654,997
Net decrease in cash	(5,587,917)
Cash at beginning of year	6,566,859
Cash at end of year	$ 978,942

See accompanying notes to financial statements.

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Notes to Financial Statements

June 30, 2001

(1) Organization and Summary of Significant Accounting Policies

(a) Organization

Hotel Development Corporation (the "Company") is a wholly owned subsidiary of the Puerto Rico Tourism Company ("PRTC" or "Parent Company"), an instrumentality of the Commonwealth of Puerto Rico. The Company was incorporated to promote the development of the hotel and tourism industry, including the construction of tourism properties in Puerto Rico.

In accordance with Section 101(15) of the Puerto Rico Income Tax Act of 1954, as amended, the Company is exempt from the payment of all taxes, other than payroll taxes.

(b) Basis of Accounting

The financial statements of Hotel Development Corporation are included as an enterprise fund in the financial statements of the PRTC and conform to the standards and practices established by the GASB. Enterprise funds are used to account for operations that are financed and operated in a manner similar to private business enterprises where the intent is that cost of providing goods and services (including depreciation) be financed or recovered primarily through user charges, or where the governing body has decided that periodic determination of revenue earned and expenses incurred is appropriate.

The Company has adopted GASB Statement No. 20 "Accounting and Financial Reporting for Proprietary Funds and Other Governmental Entities that use Proprietary Fund Accounting" ("GASB No. 20"). In accordance with GASB No. 20, the Company elected not to apply all statements and interpretations of the Financial Accounting Standards Board (FASB), Accounting Principles Board Opinions and Accounting Research Bulletins of the Committee on Accounting Procedure issued after November 30, 1989.

(c) Cash

The Company is authorized to deposit cash only in institutions approved by the Department of Treasury of the Commonwealth of Puerto Rico (the "Treasury"), and such deposits are maintained in separate accounts in the name of the Company. The Company's cash as of June 30, 2001 was entirely covered by federal depository insurance or by collateral held by the Treasury in its name.

(d) Investment in Tourism Project at Equity

The Company holds an equity investment in Waterfront Hotel Associates S.E. ("Waterfront"), which entitles it to a 43 percent share of Waterfront's profits and losses. This investment is carried at equity (note 4).

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Notes to Financial Statements

June 30, 2001

(e) ***Other Investments in Tourism Projects***

The Company holds investments in Paseo Portuario and Company, S.E. ("Paseo") and in E.S. Hotel Isla Verde ("Hotel Isla Verde"). The investment in Paseo, is considered, based on its terms, as the equivalent of a loan. The investment in Paseo is carried at cost less a reserve for estimated losses on collection, whereas, the investment in Hotel Isla Verde is carried at cost.

(f) ***Tourism Properties Held For Sale***

Tourism properties held for sale are stated at estimated net realizable value.

(g) ***Casino Revenue***

Casino revenue are the net wins from gaming activities, which is the difference between gaming wins and losses.

(h) ***Legislative Appropriations***

The Company received appropriations from the Commonwealth of Puerto Rico to be used solely to carry out the general operating purposes of the Company and for promotion, advertising and other activities related to the tourism industry in Puerto Rico. Appropriations received during the year ended June 30, 2001 amounted to $4 million.

In addition, the Company submits requests to the Legislature of the Commonwealth of Puerto Rico and to certain agencies of the Commonwealth of Puerto Rico or of the United States of America for appropriations to continue developing the tourism industry in Puerto Rico. During 2001, the Company changed it method of accounting for nonexchange transactions to conform with new requirements of GASB Statement No. 33 "Accounting and Financial Reporting for Nonexchange Transactions" issued in December 1998. This statement establishes accounting and financial reporting standards for nonexchange transactions involving financial or capital resources and it provides guidance on recognizing promises made by private donors, contraventions or provider stipulations, and nonexchange revenue administered or collected by another government. The Company's source of revenue derived from nonexchange transactions is represented by nonreimbursable legislative appropriations. This statement also requires governments to recognize capital contributions to proprietary funds and to other governmental entities that use proprietary fund accounting as revenue, not as contributed capital. However, governments should not restate contributed capital arising from periods prior to implementation of this statement until GASB issues one or more statements requiring restatement of those prior-periods balances. The adoption of the GASB Statement No. 33 did not have a significant impact over the recognition of nonexchange transactions in the accompanying financial statements.

(i) Risk Management

The Company purchases commercial insurance to cover for casualty, theft, tort claims, and other losses through the Treasury negotiated under a blanket agreement and then charged to the Company. The current insurance policies have not been canceled or terminated. There have been no settlements of insurance claims that exceed coverage under such policies in any of the past three years.

(2) Notes, Interest and Other Receivables

The notes receivable at June 30, 2001 consist of a 10 percent note for $100,000 due from Hostal El Convento S. en C. on June 30, 2001, a $7.2 million note receivable at 6 percent due from Serrallés Hotel, Inc. on December 14, 2005, and a note receivable from Mora Development of $897,392 with an interest of 8.2 percent due on March 15, 2005. Interest receivable related to these notes as of June 30, 2001 amounted to $272,630.

The Company has a noninterest-bearing receivable from Río Mar – G.P. L.P. ("Río Mar") amounting to $3.5 million at June 30, 2001, payable commencing in 2001, with available distributions, if any, to the partners of Río Mar Associates S.E., at a rate denominated as 50 percent of Río Mar's preferred return (as defined in Río Mar's partnership agreement) not to exceed $318,750 annually.

The Company also has classified as note receivable $4,060,655 disbursed to Waterfront as partner and default loans. The partner loan earns interest at 14.5 percent and the default loan earns interest at 18 percent. Of the amount disbursed by the Company, $2,883,029 was categorized as a partner loan and $1,177,626 as a default loan contribution, as defined in Waterfront's partnership agreement. The partnership agreement conditions the payment of the interest to the availability of "distributable excess cash," defined as the excess of gross revenue over the sum of all operating expenses, deposits to the furniture, fixtures and equipment reserve, guarantee fees, insurance premiums and real property taxes and 150 percent of debt service under a credit agreement. As a result, the recovery of interest is contingent upon the attainment of profit levels. Thus, as the payment of this interest is contingent upon Waterfront achieving profit levels not experienced to date, the Company will account for the interest income on a cash basis. Interest of $1,668,252 previously accrued was reversed during 2001 as interest expense in the accompanying statement of operations and accumulated deficit.

(3) Tourism Properties Held for Sale

At June 30, 2001, the Company holds for sale the properties of what is referred to as the Condado Beach Trio (the "Trio"), which includes the former La Concha Hotel, Condado Beach Hotel and El Centro Convention Center. These properties were written down in previous years by $53,478,601 to a book value of zero to adjust them to their estimated net realizable value as of June 30, 1993.

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Notes to Financial Statements

June 30, 2001

On August 26, 1998, the Company signed an agreement to sell the Condado Beach Trio. The purchase price to be paid for the Trio consisted of cash of approximately $6 million and a $14 million promissory note. A $250,000 deposit was received on the date of the agreement. During fiscal year ended June 30, 2001, the transaction was canceled by the Company and the future utilization of these properties was opened for bids. The deposit of $250,000 is included as accounts payable in the accompanying balance sheet (see note 10).

Effective December 14, 2000, the Company sold the net assets of the Ponce Hilton Hotel to Serrallés Hotel, Inc. for cash of $7.8 million and a $7.2 million promissory note. The Company realized a net loss of $1,951,855 on this sale transaction.

(4) Investment in Tourism Project at Equity

The investment in Waterfront consists of a 43 percent mandatory redeemable partnership interest (originally 47 percent and presently 43 percent). Waterfront may redeem all or a portion of the interest of the Company in the Partnership at any time after the end of the third year from the opening date of the hotel (September 1997) but before the expiration of the 10th year after such date. Waterfront shall redeem all of the interest of the Company on or before the 10th year anniversary of the opening date. The Company participates in the allocation of net profits and losses and capital transactions in proportion to the respective balances of each investor in the investment accounts. As of June 30, 2001, Waterfront has not redeemed any of the Company's interest.

The Company originally recorded its investment in Waterfront at cost ($9,266,576) and had not accounted for its equity in Waterfront's net income or loss. During 2001, the Company changed its method of accounting for its investment in Waterfront from the cost basis to the equity method of accounting as prescribed by GASB No. 14 "The Financial Reporting Entity." The Company's proportionate share of net loss of Waterfront for the year ended December 31, 2000 (fiscal year-end of Waterfront) amounted to $554,784. The Company's proportionate share of cumulative losses of Waterfront at December 31, 1999 amounted to $4,975,681. The Company retroactively reduced its investment in Waterfront as of June 30, 2001 by $4,975,681 to reflect its share in the losses of Waterfront during 1999 and prior years against the accumulated deficit as of the beginning of the year.

(5) Other Investments in Tourism Projects

(a) Paseo

The investment in Paseo consists of a preferred partnership interest (a financing arrangement similar to a loan) which does not provide a participating interest in the partnership as a general partner, as defined in the partnership agreement, and therefore, the Company does not participate in the earnings or losses of the partnership. As stated in the Paseo's partnership agreement, the Company can, six years after having made the investment, ask Paseo to redeem the investment using the parameters established in the Partnership Agreement (cost plus accrued unpaid

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Notes to Financial Statements

June 30, 2001

interests). If not redeemed, the Company has the added right to demand that the investment be converted into common partnership interest and redeemed using current fair value of Paseo's properties. The Company retroactively reduced the investment in Paseo by recording an allowance for estimated losses on collection amounting to $2 million against the accumulated deficit at the beginning of the year. As of June 30, 2001, Paseo has not redeemed any of the Company's interest.

(b) Hotel Isla Verde

The investment in Hotel Isla Verde consists of an 18.18 percent interest in the partnership. The Company's total capital contributions, including the proceeds of the sale of investment tax credits, amounted to $6,243,500. On March 17, 2000, the Company sold 50 percent of its interest in the partnership for a sale price of $3,121,739, realizing a gain of $1,086,820. Hotel Isla Verde has the right to purchase the remaining Company's interest at any time. The Company has the right to sell its interest in the partnership after the 10th anniversary of the closing of the project's loan. After the third anniversary of the opening date of the hotel, the purchase price shall be for the greater of the balance of the contribution account or the fair market value, as defined. The Company received, during 2001, $308,112 of excess cash flow distributions attributable to the Company, as described in the partnership agreement, which amount has been included as a gain in other investments in tourism projects in the accompanying statement of operations and accumulated deficit.

(6) Notes Payable

Notes payable at June 30, 2001 consist of the following:

Notes payable to the Government Development Bank for Puerto Rico under a $115.2 million credit facility used for working capital purposes. The notes bear interest at a rate based on the London Interbank Offered Rate (LIBOR) revised quarterly. Principal under this note was due on June 30, 2000. The interest rate as of June 30, 2001 was 5.88%.	$ 60,251,089
Notes payable to the Government Development Bank for Puerto Rico under a $50 million credit facility for the construction of the Ponce Hilton Hotel and Casino. The notes bear interest at a rate based on the London Interbank Offered Rate (LIBOR) revised quarterly. Principal under this note was due on February 14, 1997. The interest rate as of June 30, 2001 was 5.88%.	49,954,877
	$ 110,205,966

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Notes to Financial Statements

June 30, 2001

The proceeds from the sale of tourism properties, except the Ponce Hilton Hotel, will be used to pay the notes under the $115.2 million credit facility. The cash proceeds of $7.8 million from the sale of the Ponce Hilton Hotel were used to pay the accrued interest under the $50 million credit facility. Any funds remaining after the repayment of the Ponce Hilton loan will be applied against the remaining notes and the excess, if any, will be divided in equal portions between PRIDCO and the Company (refer to note 11).

(7) Related-Party Transactions

PRTC makes payments regarding general and administrative expenditures on behalf of the Company. The balance due to PRTC as of June 30, 2001 amounted to $6,024,252.

(8) Supplemental Disclosure of Cash Flow Information

The Company paid interest amounting to approximately $11.4 million during the year.

Effective December 14, 2000, the Company sold the net assets of Ponce Hilton Hotel, including cash of $5,062,124, property, plant and equipment with net value of $11,682,507 and other various net assets amounting to $207,224. The Company received cash of $7.8 million and a note receivable of $7.2 million. The Company realized a loss of $1,951,855 on this sale transaction.

During 2001, the Company adjusted its equity investment in tourism project by $4,975,681 for its proportionate share of cumulative losses from Waterfront and its investments in other tourism projects by $2,000,000 for estimated losses on collections on the Paseo investment, as a restatement of its accumulated deficit at the beginning of the year (notes 4 and 5a).

(9) Legal Proceedings

The Company is involved in various claims and legal actions arising from the sale of the Caribe Hilton property in 1998 and with the canceled agreement to sell the Condado Beach Trio. In the opinion of management, the ultimate disposition of these matters will not have a material adverse effect on the Company's financial position, results of operations or liquidity.

(10) Liquidity

The Company has suffered recurring losses from operations, is not in compliance with the terms of its notes payable to Government Development Bank for Puerto Rico ("GDB") and has a net capital deficiency. The Company is dependent upon the financial support from the PRTC and the Commonwealth of Puerto Rico to continue as a going concern (see note 11).

HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION
(A Component Unit of the Puerto Rico Tourism Company)

Notes to Financial Statements

June 30, 2001

(11) Subsequent Event

The Legislature of the Commonwealth of Puerto Rico has proposed a bill to provide future appropriations to various governmental entities for the repayment of debts due to GDB amounting to approximately $2.4 billion. The bill authorizes these government entities to restructure the terms and conditions or refinance the debts outstanding at June 30, 2001. The aggregate annual appropriations to be provided for the payment of debt service principal and interest to repay these debts shall not exceed $225 million. These debt service appropriations will be available to these governmental entities for a period not to exceed 30 years commencing in fiscal year 2002. Loans held by the Company payable to GDB amounting to $110 million are included in the bill.

ANEJO 2

CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO
DE PUERTO RICO

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO[11]

		PERÍODO	
NOMBRE	**CARGO**	**DESDE**	**HASTA**
Sr. José E. Vélez	Presidente	17 mayo 00	31 dic. 00
Sr. Jorge A. Junquera	"	1 ene. 97	16 mayo 00
Lic. Andrés Guillemard	Vicepresidente	17 mayo 00	31 dic. 00
Sr. José E. Vélez	"	1 ene. 97	16 mayo 00
Lic. José R. Dubón	Director	1 ene. 97	31 dic. 00
CPA Miguel Carbonell	"	1 ene. 97	4 feb. 99

[11] El 23 de marzo de 1994 se creó la Junta de Directores. Previo a esta fecha, el Director Ejecutivo de la CDH le respondía al Administrador de la CFI.

ANEJO 3

CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO
DE PUERTO RICO

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

		PERÍODO	
NOMBRE	**CARGO**	**DESDE**	**HASTA**
CPA José A. Corujo	Presidente[12]	2 sep. 99	31 dic. 00
Ing. Jorge L. Dávila	"	1 ene. 97	30 jul. 99
Lic. Luis G. Fortuño Burset	"	1 jul. 93	31 dic. 96
Sra. Ana L. Alfaro	Vicepresidenta y Subdirectora Ejecutiva de Desarrollo Hotelero	3 ene. 00	31 dic. 00
Sr. Jaime L. González	Vicepresidente y Subdirector Ejecutivo de Desarrollo Hotelero[13]	1 ene. 97	2 ene. 00
Sr. Roberto Lugo Rigau	Vicepresidente y Subdirector Ejecutivo de Operaciones Hoteleras	1 jul. 93	31 dic. 96
CPA Francisco Espina	Tesorero	2 sep. 99	31 dic. 00
CPA José A. Corujo	"	1 mayo 97	1 sep. 99
Sra. Cecilia Arios	Tesorera	23 ene. 97	30 abr. 97
CPA María Victoria León	"	6 jun. 96	22 ene. 97

[12] Se desempeñó como Presidente Interino del 1 de agosto al 1 de septiembre de 1999.

[13] Puesto creado el 1 de enero de 1997. Incluye las funciones del Subdirector Ejecutivo de Operaciones Hoteleras.