

INFORME DE AUDITORÍA

OC-27-07

1 de julio de 2026

**Corporación Especial para el Desarrollo
de Viviendas de Toa Baja, C.E.D.**
(Unidad 4170 – Auditoría 15868)

Período auditado:

1 de enero de 2020 al 31 de octubre de 2025

Desarrollo Urbano y Municipal
Área de fiscalización



Contenido

Opinión	2
Objetivos	2
Comentarios especiales	3
1 - PROYECCIÓN FINANCIERA SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LOS FONDOS PRODUCTO DE LA VENTA DE LA ÉGIDA GOLDEN AGE TOWER	3
2 - TARDANZAS EN EL ENVÍO DE LOS INFORMES MENSUALES DE NÓMINAS Y DE PUESTOS A LA OFICINA DE LA CONTRALORA DE PUERTO RICO	4
Recomendaciones	5
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA	6
COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA	7
CONTROL INTERNO	7
ALCANCE Y METODOLOGÍA	7
Anejo 1 - Funcionarios principales de la Junta de Directores durante el período auditado	9
Anejo 2 - Funcionarios principales de la CDVTB durante el período auditado	10
Anejo 3 - Funcionarios principales del Municipio durante el período auditado	11
Anejo 4 - Funcionarios principales de la Legislatura Municipal durante el período auditado	12
Fuentes legales	13

A los funcionarios y a los empleados de la CDVTB, les exhortamos a velar por el cumplimiento de la ley y la reglamentación aplicables, y a promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo. Les agradecemos la cooperación que nos brindaron durante nuestra auditoría.



Aprobado por:

Oficina de la Contralora de Puerto Rico

Realizamos la auditoría de alcance específico¹ de la Corporación Especial para el Desarrollo de Viviendas de Toa Baja, C.E.D. (CDVTB) basada en los objetivos de auditoría establecidos; y 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; y en cumplimiento de nuestro *Plan Anual de Auditorías*.

Este *Informe* contiene un (1) comentario especial del resultado del examen que realizamos de los objetivos de auditoría; y un (1) comentario especial de otros asuntos surgidos. El mismo está disponible en nuestra página en Internet: www.ocpr.gov.pr.

Opinión

Favorable

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder revelaron que las operaciones del CDVTB objeto de este *Informe* se realizaron, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicable.

Objetivos

Específicos

1 - Evaluar la transacción de venta de la égida Golden Age Tower (GAT), para determinar lo siguiente:		
a. ¿Se efectuó el registro contable de los ingresos producto de dicha venta conforme a la ley y la reglamentación aplicable?	Sí	
b. ¿Se utilizaron los fondos provenientes de dicha venta conforme la ley y la reglamentación aplicable?	Sí	Comentario especial 1

Otros asuntos surgidos

Registro de puestos	Comentario especial 2
---------------------	------------------------------

¹ Es una auditoría que se realiza para atender uno o dos asuntos en específico. El alcance de esta auditoría es limitado y se realiza en un período de tiempo establecido. En esta auditoría se utilizan las normas de auditoría gubernamental generalmente aceptadas (GAGAS, por sus siglas en inglés).

Comentarios especiales²

1 - Proyección Financiera sobre el agotamiento de los fondos producto de la venta de la égida Golden Age Tower

El 28 de septiembre de 2021, la CDVTB, a través de su subsidiaria *“Toa Baja Ederly Housing Limited Partnership”*, formalizó mediante la Escritura Número 21 la venta de la égida Golden Age Tower (GAT) a la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico. La transacción se realizó por un monto de \$7.5 millones, resultando en un ingreso neto de \$6,160,900³.

Dichos fondos se depositaron en la cuenta operacional de la CDVTB. Al no estar restringidos a un fin específico, estos recursos se han destinado a cubrir los gastos operacionales de la Corporación. Además de este ingreso, extraordinario, la única fuente de ingresos actual proviene del arrendamiento del salón de actividades “Las Dos Fuentes”.

Los desembolsos de la CDVTB se concentran principalmente en gastos administrativos y de funcionamiento.

Realizamos una proyección para determinar el tiempo estimado de agotamiento de los fondos de la CDVTB, a partir de enero de 2026. Nuestra proyección refleja que la CDVTB mantiene una posición financiera estable a corto y mediano plazo. Bajo el escenario base, se estima que los fondos garantizan la operatividad por aproximadamente 13 años. El agotamiento total de los recursos sería para el 2039⁴.

Año	Ingresos ⁵	Desembolsos ⁶	Balance fondo
2025	-	-	\$4,111,644
2026	\$66,804	\$336,561	\$3,841,887
2027	\$70,107	\$345,431	\$3,566,563
2028	\$73,576	\$354,568	\$3,285,571
2029	\$77,218	\$363,978	\$2,998,811
2030	\$81,042	\$373,671	\$2,706,182

² En esta sección se comentan situaciones que no necesariamente implican violaciones de leyes y de reglamentos, pero que son significativas para las operaciones de la entidad auditada. También se incluyen situaciones que no están directamente relacionadas con las operaciones de la entidad, las cuales pueden constituir violaciones de leyes o de reglamentos, que afectan al erario.

³ Sobrante por concepto de la venta, luego de la cancelación de hipoteca de la égida y otros gastos.

⁴ Para evitar una sobrestimación de la sostenibilidad, excluimos los ingresos y desembolsos atípicos. Los ingresos por renta se proyectaron con un crecimiento anual del 5 %, mientras que los desembolsos se ajustaron en un 3 %; ambos parámetros se fundamentan en el promedio histórico del Consumer Price Index (CPI), publicado por el U.S. Bureau of Labor Statistics.

⁵ Incluye ingresos por concepto de venta de propiedad, renta de local, inversiones e intereses.

⁶ Incluye gastos por concepto de inversiones, donativo, nómina, reparación y mantenimiento, servicios profesionales, contribuciones, dieta de directores, utilidades, seguros u otros.

Continuación:

Año	Ingresos	Desembolsos	Balance fondo
2031	\$85,057	\$383,655	\$2,407,584
2032	\$89,273	\$393,938	\$2,102,919
2033	\$93,700	\$404,530	\$1,792,089
2034	\$98,348	\$415,439	\$1,474,998
2035	\$103,228	\$426,676	\$1,151,550
2036	\$108,353	\$438,250	\$821,653
2037	\$113,733	\$450,171	\$485,215
2038	\$119,383	\$462,449	\$142,149

Efectos

La situación comentada tiene los siguientes efectos:

- Expone un riesgo para la continuidad de las operaciones de la CDVTB a partir del 2039.
- La dependencia de una sola fuente de ingresos recurrentes aumenta la vulnerabilidad financiera de la entidad.

Recomendaciones 1 y de la 4 a la 7**2 - Tardanzas en el envío de los informes mensuales de nóminas y de puestos a la Oficina de la Contralora de Puerto Rico**

Las corporaciones especiales deben mantener al día el envío del Informe Mensual de Nóminas y Puestos (Registro de Puestos) a la Oficina del Contralor de Puerto Rico (OCPR), el cual debe remitirse no más tarde de treinta (30) días consecutivos al finalizar el mes. A tales efectos, la OCPR estableció mediante cartas circulares los términos para la entrega de los informes correspondientes a los años naturales del 2020 al 2025, así como las fechas de vencimiento para la radicación de la certificación por parte del funcionario principal.

El director ejecutivo debe radicar a la OCPR el Registros de Puestos de la CDVTB.

Del 27 de enero de 2020 al 22 de diciembre de 2025, la CDVTB remitió 71 registros de puestos a la OCPR. Dichos envíos, cubren el período del 1 de enero de 2020 al 30 de noviembre de 2025.

Nuestro examen sobre el particular reveló que, del 14 de agosto de 2020 al 22 de diciembre de 2025, se remitieron 44 (62 %) registros de puestos, correspondientes al período de junio de 2020 a octubre de 2025, con tardanzas que fluctuaron entre ocho (8) y 347 días.

Criterios

La situación comentada es contraria a las siguientes disposiciones:

- Artículo 13(d) de *Ley para la Reforma Fiscal de 2006*
- Artículo 9 del *Reglamento de Puestos de 2008*
- Cartas circulares *OC-20-17, OC-21-10, OC-22-09, OC-23-09, OC-23-27, OC-24-13 y OC-25-15*

Efectos

La situación comentada tiene los siguientes efectos:

- Priva a la OCPR, al Gobierno y a la ciudadanía de tener disponible información actualizada sobre las operaciones de la CDVTB, en el tiempo establecido por ley.
- Propicia la falta de transparencia y de confianza en dicha entidad.

Causas

La situación identificada se debe, entre otras cosas, a lo siguiente:

- El director ejecutivo nos indicó que el atraso en el envío de los registros se debió al alto volumen de trabajo y la limitación de personal.

Recomendaciones de la 1 a la 3

Comentarios de la gerencia

Estamos de acuerdo [...]. Se ha corregido y se han radicado dentro del periodo establecido los informes mensuales de nómina y puesto al 28 de febrero de 2026. [sic]

—*presidente de la Junta y exdirector ejecutivo*

Recomendaciones

Al director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto

1. Ver que la Oficina de Gerencia Municipal se asegure de que el Municipio y la CDVTB cumplan con el *Plan de Acción Correctiva* establecido por esta Oficina. **[Comentarios especiales 1 y 2]**

Al alcalde

2. Tomar las medidas administrativas necesarias que correspondan para que no se repitan las situaciones comentadas en el **Comentario especial 2**.

Al presidente de la Junta de Directores

3. Asegurarse de que el director ejecutivo prepare y remita a la OCPR dentro del tiempo establecido, el *Registro de Puestos*, según requerido en la *Ley para la Reforma Fiscal de 2006* y el *Reglamento de Registro de Puestos de 2008*. **[Comentario especial 2]**
4. Asegurarse de que el director ejecutivo considere las **recomendaciones de la 5 a la 7**.

A la directora ejecutiva

5. Fortalecer la generación de ingresos recurrentes evaluando la adquisición de nuevos activos o servicios que generen efectivo mensualmente. Esto permitirá cubrir el déficit operativo⁷ y reducir la dependencia de las reservas de capital. **[Comentario especial 1]**
 6. Optimizar la estructura de egresos analizando los desembolsos proyectados para identificar ahorros y reducir gastos innecesarios. Esto incluye renegociar contratos y reducir costos para disminuir la salida mensual de fondos. **[Comentario especial 1]**
 7. Planificar la captación de ingresos extraordinarios evaluando la venta de activos disponibles, aportaciones externas o inversiones que generen ingresos por una única vez. Esto permitirá fortalecer la liquidez y dar más tiempo de vida a los fondos de la CDVTB. **[Comentario especial 1]**
-

Información sobre la unidad auditada

La CDVTB es una corporación especial organizada de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 17 de la *Ley de Municipios de 1991*. Fue registrada en junio de 1995 en el Departamento de Estado (Certificado de Incorporación Núm. 41,733, Registro 25-CD).

El 15 de junio de 2021 la CDVTB enmendó su certificado de incorporación para reestructurar su configuración bajo las normas establecidas en el *Código Municipal de 2020*.

La CDVTB fue creada para promover el desarrollo de viviendas de interés social en el Municipio de Toa Baja. Entre los proyectos desarrollados por la CDVTB se encuentran la urbanización Brisas del Campanero y la égida Golden Age Tower.

Sus operaciones se rigen por una Junta de Directores (Junta), compuesta por 12 miembros. Para realizar las funciones administrativas, la Junta nombró a un director ejecutivo.

Para el período auditado, la CDVTB no recibió donaciones de propiedad ni de fondos públicos del Municipio de Toa Baja.

La única fuente de ingresos actual de la CDVTB para financiar sus actividades operacionales proviene de fondos privados generados por la renta del salón de actividades "Las Dos Fuentes".

Los **anejos 1 y 2** contienen una relación de los miembros de la Junta y de los funcionarios principales que actuaron durante el período auditado. Los **anejos 3 y 4** contienen una relación de los funcionarios principales del Municipio y de la Legislatura Municipal que actuaron durante el período auditado.

Los presupuestos operacionales de la CDVTB para los años fiscales del 2019-20 al 2025-26, ascendió a \$330,000, \$330,000, \$323,987, \$420,628, \$573,478, \$477,038 y \$463,673, respectivamente. Esta tenía preparados sus estados financieros, auditados por contadores públicos autorizados, correspondientes a los años fiscales del 2019-20 al 2023-24, los cuales reflejaron superávits acumulados por \$3,264,858, \$3,052,085, \$8,636,083, \$7,276,462, y \$6,856,557, respectivamente.

⁷ Anualmente los gastos operativos de la CDVTB superan sus ingresos.

La CDVTB cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: www.centrolasdosfuentes.com. Esta página provee información acerca de los servicios que presta la CDVTB.

Comunicación con la gerencia

Mediante correos electrónicos del 8 de abril de 2026, remitimos el borrador de este *Informe* para comentarios al Hon. Bernardo Márquez García, alcalde, a la Sra. Ivelisse Dávila Betancourt, directora ejecutiva interina de la Corporación, a los exdirectores ejecutivos Sres. Luis E. Pantojas Pantojas y Ernesto Ortega Robles, al Sr. David A. Córdova Quintero, presidente de la Junta de Directores, a los expresidentes de la Junta, Sra. Pastora Esteves Luciano y Sr. Juan Miranda Tañón.

Mediante cartas del 15 y 16 de abril, el exdirector ejecutivo Pantojas Pantojas y el presidente de la Junta contestaron. Sus comentarios fueron considerados al redactar el borrador de este *Informe*; y se incluyeron en el **Comentario especial 2**.

Mediante correo electrónico del 10 de abril de 2026 el expresidente de la Junta Miranda Tañón indicó lo siguiente:

"[...] informo que no tengo comentarios ni objeciones al contenido del mismo. [sic]

El alcalde, la directora ejecutiva interina Dávila Betancourt, el exdirector ejecutivo Ortega Robles y la expresidenta de la Junta señora Esteves Luciano no contestaron.

Control interno

La gerencia de la CDVTB es responsable de establecer y mantener una estructura del control interno efectiva para proveer una seguridad razonable en el logro de lo siguiente:

- la eficiencia y eficacia de las operaciones;
- la confiabilidad de la información financiera;
- el cumplimiento de las leyes y la reglamentación aplicables.

Nuestro trabajo incluyó la comprensión y evaluación de los controles significativos para los objetivos de esta auditoría. Utilizamos dicha evaluación como base para establecer los procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de la estructura del control interno de la CDVTB.

Alcance y metodología

La auditoría cubrió del 1 de enero de 2020 al 31 de octubre de 2025. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría gubernamental generalmente aceptadas contenidas en el *Government Auditing Standards*, emitido por la Oficina de Rendición de Cuentas del Gobierno de los Estados Unidos (GAO, por sus siglas en inglés), en lo concerniente a auditorías de desempeño. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos auditorías para obtener evidencia suficiente y apropiada que proporcione una base razonable para nuestra opinión y hallazgos relacionados con los objetivos de auditoría. En consecuencia, realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias, según nuestros objetivos de auditoría. Realizamos pruebas tales como entrevistas a empleados; exámenes y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada; pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno, y de otros procesos; y confirmación de información pertinente. Consideramos que la evidencia obtenida proporciona una base razonable para nuestra opinión y hallazgos.

Se evaluó la integridad y confiabilidad de los datos extraídos del módulo “Registro de Cheques” del sistema *Sage 50 Accounting 2021*, específicamente en lo que respecta a las transacciones de desembolsos. Como parte de dicha evaluación, entrevistamos a los empleados y a un contratista con conocimiento del sistema y de los datos; realizamos pruebas electrónicas para detectar errores evidentes de precisión e integridad; y revisamos la documentación e información existente sobre los datos y el sistema que los produjo. Determinamos que los datos eran suficientemente confiables para efecto de este *Informe*.

Anejo 1 – Funcionarios principales de la Junta de Directores durante el período auditado

NOMBRE	PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sra. Pastora Esteves Luciano	Presidenta	1 ene. 24	31 oct. 25
Sr. Juan Miranda Tañón	Presidente	1 ene. 20	31 dic. 23
Sr. Jesús G. Santiago Rodríguez	Vicepresidente	1 ene. 24	31 oct. 25
Sra. Diana Ramírez Peña	Vicepresidenta	1 ene. 20	31 dic. 23
Sra. Iris J. Torres Amezquita	Tesorera	1 ene. 23	31 oct. 25
Sr. Luis E. Pantoja Pantoja	Tesorero	1 ene. 20	31 dic. 22
Sra. Lydia Rodríguez Fuentes	Secretaria	1 ene. 23	31 oct. 25
Sr. Ramón Andino Natal	Secretario	1 ene. 20	31 dic. 22

Anejo 2 - Funcionarios principales de la CDVTB durante el período auditado

NOMBRE	PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sr. Luis E. Pantoja Pantoja	Director Ejecutivo	2 oct. 24	31 oct. 25
Sr. Ernesto Ortega Robles	"	1 ene. 20	1 oct. 24
Sra. Elizabeth Rivera Medina	Directora Ejecutiva Auxiliar ⁸	1 ago. 21	31 ago. 23
Sr. Oscar Rodríguez Estrella	Director Ejecutivo Auxiliar	1 ene. 20	1 ene. 21
Sra. Ivelisse Dávila Betancourt	Funcionaria Ejecutiva II	1 ene. 20	31 oct. 25

⁸ Este puesto estuvo vacante del 2 de enero al 31 de julio de 2021, y del 1 de septiembre de 2023 al 31 de octubre de 2025.

Anejo 3 - Funcionarios principales del Municipio durante el período auditado

NOMBRE	PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Hon. Bernardo Márquez García	Alcalde	1 ene. 20	31 oct. 25
Sr. José Y. Resto Rojas	Director de Finanzas	5 mar. 25	31 oct. 25
Sra. María L. Molina Serrano	Directora de Finanzas ⁹	27 mar. 22	31 ene. 25
Sra. Beatriz Rosado Crespo	"	1 nov. 21	26 mar. 22
Sr. Sergio J. Santiago Ochoteco	Director de Finanzas	16 ene. 21	31 oct. 21
Sra. Marna Ruiz Sánchez	Directora de Finanzas	1 ene. 20	15 ene. 21
Sra. Gloria I. Barreto Colón	Secretaría Municipal	1 jul. 22	31 oct. 25
Sra. Diana I. Vázquez Valentín	"	1 ene. 20	30 jun. 22
Sra. María L. Molina Serrano	Auditora Principal Interina ¹⁰	24 feb. 25	31 oct. 25
Sra. Rosalía Valentín Monroig	Directora de Auditoría Interna ¹¹	1 ene. 20	1 feb. 24

⁹ Del 1 de febrero al 4 de marzo de 2025, el puesto estuvo ocupado interinamente por dos (2) empleados en períodos menores de 30 días cada uno.

¹⁰ Con la implementación del *Plan de Clasificación de Puestos y de Retribución Uniforme de la Rama Ejecutiva*, el puesto de director de Auditoría Interna pasó a ser un puesto en el servicio de carrera, según dispone la *Ley Núm. 92 del 14 de octubre de 2022*.

¹¹ El puesto estuvo vacante del 2 de febrero de 2024 al 24 de febrero de 2025.

Anejo 4 - Funcionarios principales de la Legislatura Municipal durante el período auditado

NOMBRE	PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Hon. Griselle M. Bermúdez García	Presidenta	9 ene. 20	31 oct. 25
Sr. Alfred S. Rodríguez La Torre	Secretario	22 jul. 22	31 oct. 25
Sra. Yaritza Caraballo Florán	Secretaria	1 ene. 20	5 jul. 22

Fuentes legales

Leyes

Ley 81-1991, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado Puerto Rico de 1991. (*Ley de Municipios de 1991*). 30 de agosto de 1991.

Ley 103-2006, *Ley para la Reforma Fiscal del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. (*Ley para la Reforma Fiscal de 2006*). 25 de mayo de 2006.

Ley 107-2020, Código Municipal de Puerto Rico de 2020. (*Código Municipal de 2020*). 13 de agosto de 2020.

Reglamentación

Reglamento 53 de 2008. [Oficina del Contralor de Puerto Rico]. *Registro de Puesto e Información Relacionada*. (*Reglamento de Puestos de 2008*). 1 de julio de 2008.

Cartas circulares

Cartas circulares emitidas por la OCPR que establecen las fechas límites para remitir los informes mensuales de nóminas y de puestos

OC-20-17 del 30 de enero de 2020

OC-21-10 del 9 de febrero de 2021

OC-22-09 del 1 de febrero de 2022

OC-23-09 del 5 de octubre de 2022

OC-23-27 del 31 de enero de 2023

OC-24-13 del 31 de enero de 2024

OC-25-15 del 30 de enero de 2025

MISIÓN

Fiscalizar las transacciones de la propiedad y de los fondos públicos, con independencia y objetividad, para determinar si se han realizado de acuerdo con la ley, y atender otros asuntos encomendados.

Promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo.

Principios

PRINCIPIOS PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE EXCELENCIA

Dichos principios se incluyen en la Carta Circular OC-18-19 del 27 de abril de 2018.

Querellas

Las querellas sobre el mal uso de la propiedad y de los fondos públicos pueden presentarse de manera confidencial, personalmente, por correo postal, teléfono o mediante correo electrónico. Puede obtener más información en la página de Internet de la Oficina, sección Queréllese.