

INFORME DE AUDITORÍA CP-02-04

24 de octubre de 2001

**BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO
(Unidad 3085)**

Período auditado: 1 de julio de 1992 al 30 de junio de 2000

CONTENIDO

	Página
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA	3
RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA.....	4
ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	5
OPINIÓN	5
COMENTARIO ESPECIAL	14
IMPEDIMENTO A NUESTRA GESTIÓN FISCALIZADORA POR LA NEGATIVA DE FUNCIONARIOS DEL BGF A ENTREGARNOS UN DOCUMENTO	14
RECOMENDACIONES	16
A LA JUNTA DE DIRECTORES DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO.....	16
AL PRESIDENTE DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO.....	16
CARTAS A LA GERENCIA	19
COMENTARIOS DE LA GERENCIA.....	19
AGRADECIMIENTO	19
RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS	20
CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO	20
HALLAZGOS EN EL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO	21
1 - Incumplimiento de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme en la aprobación de reglamentación interna relacionada con la disposición de propiedad.....	21

2 - Incumplimiento de la reglamentación y otras deficiencias relacionadas con la administración y la disposición de propiedad mueble, inmueble e intelectual obtenida en garantía de préstamo	24
3 - Incumplimiento de la reglamentación relacionada con las minutos del Comité de Disposición en las que se atendieron asuntos sobre la disposición de las propiedades obtenidas en garantía de préstamo	35
ANEJO 1 - MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON DEL 1 DE JULIO DE 1998 AL 30 DE JUNIO DE 2000	37
ANEJO 2 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DEL 1 DE JULIO DE 1998 AL 30 DE JUNIO DE 2000	38

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

OFICINA DEL CONTRALOR

San Juan, Puerto Rico

24 de octubre de 2001

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

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales relacionadas con la disposición de colaterales que garantizaban un préstamo otorgado por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) para determinar si las mismas se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. Dicho préstamo fue concedido a una corporación privada, para establecer una fábrica de aviones en Puerto Rico. 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.

INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

El BGF fue creado por virtud de la **Ley Núm. 17 del 23 de septiembre de 1948**, según enmendada (**Ley Núm. 17**). Éste se creó como una corporación pública y su misión es ayudar, como agente fiscal y asesor financiero, al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en el desempeño de sus deberes. Entre otras cosas, el BGF provee asistencia financiera a todas aquellas agencias, municipios, corporaciones públicas, y empresas privadas que contribuyan al desarrollo económico y social de Puerto Rico de forma tal, que propicien la creación de nuevos empleos y se fomente el desarrollo industrial y la obra pública.

Los poderes corporativos del BGF son ejercidos por una Junta de Directores compuesta por siete personas nombradas por el Gobernador con el consentimiento del Consejo de

Secretarios. Una vez constituida la Junta, entre sus miembros se elige el Presidente de ésta. La Junta designa al Presidente del BGF.

Los recursos para financiar sus operaciones provienen principalmente de intereses generados por las inversiones y por los préstamos otorgados al sector público y privado, y de los cargos por el manejo de depósitos, inversiones y emisiones de bonos.

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
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 julio de 1992 al 30 de junio de 2000. En algunos aspectos se examinaron 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 cuentas y de otra información pertinente

OPINIÓN

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder demuestran que las operaciones objeto de este informe no se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. A continuación resumimos los **hallazgos 1 y 2**, clasificados como principales:

- 1-a. El 25 de abril de 1991 el Presidente del BGF nombró el Comité para la Disposición de Propiedades (Comité de Disposición) compuesto por un Presidente, un Secretario y tres miembros adicionales. El Comité de Disposición tenía la responsabilidad de evaluar y aprobar las transacciones relacionadas con la venta de propiedades muebles e inmuebles del BGF. Dichas ventas se rigen por el **Reglamento para la Disposición de Propiedades Muebles e Inmuebles** aprobado por la Junta de Directores el 13 de mayo de 1993. El

Reglamento de Disposición derogó el reglamento aprobado el 29 de octubre de 1992 el cual estuvo vigente hasta el 12 de mayo de 1993 que regía las ventas mencionadas.

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) Contrario a disposiciones de la **Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley Núm. 170)**, el BGF no sometió el **Reglamento de Disposición** aprobado el 29 de octubre de 1992 al Departamento de Estado (Departamento) para la acción correspondiente. Al 30 de octubre de 2000, fecha de nuestro examen, el BGF tampoco había sometido al Departamento el **Reglamento de Disposición** aprobado el 13 de mayo de 1993. Además, el BGF no publicó en periódicos de circulación general la intención de adoptar los reglamentos mencionados para recibir la opinión pública de éstos antes de su aprobación final y su radicación al Departamento.

La situación señalada privó al Departamento de considerar los reglamentos mencionados para los fines dispuestos en la ley. Además, privó al público en general de considerar los mismos para expresar sus opiniones y sugerencias sobre el particular. La situación comentada también podría conllevar dificultades al BGF en caso de que se cuestionara la validez de los mismos.

- 2) Contrario a disposiciones de la **Ley Núm. 170**, el **Reglamento de Disposición** no contenía normas que se ajustaran a lo establecido en la **Ley Núm. 12**, en aspectos tales como: la preferencia o prioridad en la adquisición para las agencias y los organismos del Gobierno y los municipios. Tampoco disponía sobre los requisitos y las obligaciones en relación con otras partes interesadas o relacionadas con la propiedad a venderse.

La situación comentada impide al BGF ejercer un control adecuado sobre las operaciones relacionadas con la disposición de propiedades muebles e inmuebles. Esto

podría afectar adversamente al BGF en caso de reclamaciones o impugnaciones de dichas transacciones por personas interesadas y afectadas por los procedimientos seguidos.

- 2-a. El 15 de octubre de 1987 el BGF, una empresa y una corporación formalizaron un contrato mediante el cual el BGF y la empresa le otorgaron un préstamo a la corporación por \$61 millones, para financiar el establecimiento de una fábrica de aviones en la Base Ramey de Aguadilla. De dicha cantidad, el BGF aportaría el 50 por ciento (\$30,500,000) y la empresa privada el otro 50 por ciento. El 4 de mayo de 1989 el BGF, la empresa y la corporación enmendaron dicho contrato para aumentar el préstamo a un máximo de \$87 millones, los cuales serían aportados también en partes iguales (\$43,500,000 por el BGF y la empresa). El préstamo estaría garantizado por una primera hipoteca sobre propiedad mueble, inmueble e intelectual (planos, diseños y especificaciones del avión). La garantía sobre dichas propiedades era compartida con la empresa.¹

El 27 de octubre de 1989, transcurrido seis meses de aprobado el indicado aumento al préstamo, la corporación sometió al BGF y a la empresa un plan de cierre de operaciones. A consecuencia de esto, el 19 de diciembre de 1989 el BGF notificó a la corporación que estaba declarando como terminado el contrato de préstamo y vencidos y pagaderos la totalidad del principal y los intereses adeudados. A esa fecha el BGF había efectuado desembolsos a la corporación por \$40,550,557.

El 27 de diciembre de 1989 el BGF y la empresa radicaron una demanda de cobro y ejecución de gravámenes contra la corporación. En dicha demanda se solicitaba al Tribunal que dictara sentencia en contra de dicha corporación para que pagara el importe

¹ En nuestros informes de auditoría CP-92-7 del 15 de abril de 1992 y CP-93-18 del 24 de junio de 1993 comentamos varias deficiencias relacionadas con el préstamo otorgado a la corporación privada y con las colaterales que garantizaban el mismo. En dichos informes se incluyeron anejos sobre los miembros de la Junta de Directores y los funcionarios principales que intervinieron en la formalización y administración del contrato de préstamo.

adeudado del préstamo otorgado, intereses y honorarios de abogado. En caso de que no pagara dichas cantidades, que el Tribunal ordenara la ejecución mediante pública subasta de los bienes y las propiedades ofrecidos en garantía y la cesión de todo derecho, título e interés de la corporación en los bienes incluidos bajo un contrato de cesión de bienes intangibles que habían formalizado las partes.

El 18 de junio de 1990 el Tribunal Superior, Sala de Aguadilla, dictó sentencia sumaria a favor del BGF y de la empresa obligando a la corporación a pagar las sumas principales de \$42,730,271 y \$1,431,671 a cada uno, más el interés devengado según provisto en los pagarés emitidos por \$4,024,500, y los intereses post-sentencia al tipo anual provisto en ley, costas y honorarios de abogados. Además, se estableció que en defecto del pago total de dicha sentencia, los demandantes tenían derecho a que el Tribunal expediera un mandamiento de ejecución, disponiendo la venta judicial de los bienes muebles e inmuebles gravados bajo las garantías. Esto para que el producto de dichas ventas judiciales fuera aplicado a la deuda, de conformidad con los términos de los acuerdos de garantía. En diciembre de 1990 el BGF adquirió por \$1,070,000, mediante venta judicial una residencia y solar, muebles, enseres, el equipo y la maquinaria adquiridos por la corporación con el producto del préstamo.² El BGF adquirió, además, propiedad intelectual consistente en los planos, diseños, derechos y la documentación y los materiales relacionados con el desarrollo del avión. Parte de la propiedad adquirida por el BGF, tales como equipo y maquinaria, el BGF la guardó en un hangar de la Base Ramey en Aguadilla. Los planos, diseños y derechos se guardaron en una bóveda del BGF y un almacén localizado en San Juan.

De abril a junio de 1993 el BGF vendió propiedad mueble e inmueble por \$433,000 de la adquirida mediante venta judicial³. Al 30 de noviembre de 2000 el BGF mantenía bajo su

² El equipo y la maquinaria consistían de computadoras, hornos, planta de tratamiento para agua, herramientas, moldes, entre otros.

³ Parte de la propiedad mueble adquirida mediante la venta judicial fue utilizada en las instalaciones del BGF. Además, el BGF vendió propiedad mueble a la Oficina del Síndico de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda.

control la propiedad intelectual y los derechos sobre la misma. El examen realizado sobre la disposición de la propiedad adquirida por el BGF reveló que:⁴

- 1) Contrario a normas de sana administración, el BGF no adoptó medidas fiscalizadoras, entre ellas, inspecciones e inventarios periódicos de la propiedad mueble que garantizaba el préstamo otorgado, para evitar la venta no autorizada de la misma por la corporación. En abril de 1988 ésta vendió una hélice marca Hartzell por \$4,000 a una entidad del Estado de Texas. Además, en noviembre de 1989 vendió a otra entidad seis motores marca Allison y otras siete hélices por \$200,000. De acuerdo con los expedientes examinados, el referido equipo era parte de la propiedad dada como colateral para garantizar el préstamo otorgado por el BGF a la corporación privada. Previo a la venta, dicho equipo estaba localizado en un hangar en la Base Ramey de Aguadilla. En los expedientes examinados no había evidencia de que el BGF autorizara a la corporación privada a realizar las referidas ventas de equipo.

La situación comentada no permitió al BGF ejercer un control adecuado sobre la propiedad que garantizaba el préstamo. Además, privó al BGF de recursos de, por lo menos, \$204,000 para resarcir parte de las pérdidas del préstamo otorgado a la corporación.

- 2) Contrario a la reglamentación aplicable, al 31 de diciembre de 2000 el BGF no había dispuesto de la propiedad intelectual como los planos, diseños y derechos del avión cuyo valor fue estimado por un tasador privado en \$1.5 millones a diciembre de 1991. Ello, a pesar de que habían transcurrido más de diez años de haber sido ejecutada la

⁴ Como parte de la auditoría realizada evaluamos información recibida por nuestra Oficina sobre la alegada construcción del modelo de avión fuera de Puerto Rico. Por carta del 23 de febrero de 2001 la Administración Federal de Aviación del Departamento de Transportación Federal nos informó, a solicitud nuestra, que no tenía récords del proyecto mencionado y tampoco información sobre la construcción del avión.

misma. En los documentos examinados no había evidencia de que el Contralor del BGF solicitara al Secretario de Hacienda una prórroga para extender el período de venta de dicha propiedad.

La situación señalada no permite al BGF mantener un control adecuado sobre la referida propiedad intelectual. Además, priva de fondos al BGF que puede utilizar para atender sus gastos operacionales.

- 3) El BGF publicó en un periódico de circulación general la venta de la residencia y el solar.⁵ Del 4 de febrero de 1991 al 26 de diciembre de 1992 el Comité de Disposición recibió 17 ofertas, sometidas por 10 licitadores que fluctuaron entre \$75,000 y \$230,000. Dicha propiedad fue valorada en \$292,600 en una tasación realizada por un tasador privado en febrero de 1991. [Véase el Apartado 9) de este Hallazgo]. Mediante memorando del 31 de diciembre de 1992 el Comité de Disposición recomendó al Presidente del BGF la adjudicación de la venta de la residencia y el solar a un licitador (licitador agraciado) cuya oferta fue por \$180,000. Contrario a la reglamentación aplicable y a normas de sana administración, el Comité de Disposición no recomendó al Presidente una oferta recibida el 5 de febrero de 1991 por \$210,000, lo cual representa una oferta mayor por \$30,000. En los documentos examinados el Comité de Disposición estableció que rechazó la oferta de \$210,000 porque la misma estaba por debajo del valor en el mercado de la propiedad y la de \$230,000 debido a que no era específica. El Comité recomendó aceptar la oferta de \$180,000. El Presidente aprobó la recomendación del Comité de Disposición.
- 4) Contrario a normas de sana administración, el BGF no formalizó un contrato de compraventa con el licitador agraciado por la venta de la residencia y el solar por \$180,000. Ello para establecer, entre otras cosas, el precio, los gravámenes y los

⁵ Determinamos esta situación basado en una oferta presentada por un licitador en donde se indicaba, entre otras cosas, que dicha oferta fue presentada en contestación a un anuncio publicado en el periódico. Véase el Apartado 6).

términos y las condiciones de la venta. El BGF se limitó a notificar mediante carta al licitador agraciado la aceptación de su oferta por \$180,000.

- 5) Contrario a la reglamentación aplicable, el licitador agraciado no depositó en el BGF \$36,000 que representaba el 20 por ciento del precio de venta de la residencia y del solar. En su lugar, el 22 de enero de 1993, depositó \$18,000, lo cual representaba un 10 por ciento del precio de venta. Esto, a pesar de que el precio de venta excedía de \$100,000.
- 6) Contrario a la reglamentación aplicable, el Contralor del BGF no mantuvo en el expediente de disposición de la residencia y del solar copia del anuncio publicado en los periódicos de circulación general, por lo que no pudimos determinar el precio de venta requerido a los licitadores.
- 7) Entre el 1991 y 1992 el BGF anunció la venta del equipo y la maquinaria en tres periódicos de circulación general en Puerto Rico y una revista del exterior. Entre el 21 de febrero de 1991 al 6 de abril de 1993 se recibieron tres ofertas de igual número de licitadores por \$210,000, \$250,000 y \$500,000. El Comité de Disposición evaluó las ofertas recibidas y determinó recomendar al Presidente del BGF la adjudicación de la venta a un licitador del Estado de California por \$500,000. Ello por ser el mejor postor. Entre el 15 y 29 de mayo de 1992 el Comité de Disposición envió comunicaciones al licitador mencionado para establecer los términos y las condiciones de la venta. Las gestiones realizadas por el Comité de Disposición para contactar a este licitador resultaron infructuosas, por lo que decidió recomendar la venta del equipo y la maquinaria al segundo mejor postor. Mediante carta del 6 de mayo de 1993 el Comité de Disposición notificó al segundo mejor postor, cuya oferta era por \$250,000, la adjudicación de la venta del equipo y la maquinaria. Contrario a normas de sana administración, el Comité de Disposición recomendó la adjudicación de la venta al referido postor, a pesar de que su oferta fue recibida el 6 de abril de 1993, o sea,

107 días luego del término fijado para ello. El Comité de Disposición no estableció por escrito las razones por las cuales tomó tal decisión.

- 8) Contrario a normas de sana administración, el **Reglamento de Disposición** no contenía directrices relacionadas con la participación de los miembros del Comité de Disposición en las aperturas de las ofertas recibidas para las ventas de la residencia, del solar, de la maquinaria y del equipo. El proceso de las ventas fue realizado por el Contralor del BGF en presencia de un representante legal, según contemplado en el **Reglamento de Disposición**.

Las situaciones señaladas en los **apartados 3) al 8)** no permitieron al BGF mantener un control adecuado sobre el proceso de venta de las propiedades mencionadas. Además, propician el ambiente para la realización de transacciones irregulares en detrimento de los mejores intereses del BGF.

- 9) El 19 de febrero de 1991 el BGF obtuvo una tasación de un tasador privado de la residencia y del solar por \$292,600. El 26 de abril de 1993 el BGF vendió al licitador agraciado dicha propiedad por \$180,000. Por otro lado, el 31 de mayo de 1991 el BGF obtuvo una tasación del equipo y la maquinaria por \$524,005. El 1 de junio de 1993 el BGF formalizó un contrato para la venta del equipo y maquinaria por \$250,000 con el comprador.⁶ Contrario a la reglamentación aplicable, el BGF no obtuvo tasaciones actualizadas de las referidas propiedades previo a la venta de las mismas. Esto a pesar de que las tasaciones que utilizó para las ventas excedían de dos años al momento de las disposiciones. **[Véase el Apartado 3) de este Hallazgo]**

La situación comentada pudo haber ocasionado que se vendieran las propiedades por un precio menor que el valor en el mercado de las mismas.

⁶ La información sobre este contrato fue obtenida del Registro de Contrato que mantiene el BGF.

10) La residencia vendida al licitador agraciado estaba equipada con muebles y enseres.

Mediante comunicación del 31 de marzo de 1993 dicho licitador le expresó al Contralor del BGF su interés en adquirir dicho mobiliario. El 27 de mayo de 1993 el BGF formalizó con el licitador agraciado un contrato de compraventa por \$3,000 para la venta de los muebles y enseres. Nuestro examen sobre el particular reveló que, contrario a la reglamentación aplicable:

a) El BGF no realizó una tasación de los muebles y enseres de la residencia para establecer su precio de venta antes de formalizar el contrato de compraventa con el licitador agraciado. El precio de venta se estableció a base de una negociación directa realizada con el licitador agraciado.

La situación comentada privó al BGF de información esencial para establecer el precio de venta de la propiedad mencionada.

b) La venta de dicha propiedad no fue publicada en, por lo menos, uno de los principales periódicos de Puerto Rico o del extranjero.

c) El BGF tampoco solicitó cotizaciones a otras compañías o personas que pudiesen estar interesadas en la adquisición de los muebles y enseres.

Las situaciones señaladas en los **apartados b) y c)** privaron al BGF del beneficio de obtener la mejor oferta y las condiciones más favorables por la competencia entre posibles compradores. Además, propicia el ambiente para favoritismo y para la comisión de irregularidades, en perjuicio de los mejores intereses del BGF.

En la parte de este informe titulada **RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS** se comentan los dos **hallazgos** principales y el **Hallazgo 3** clasificado como secundario.

COMENTARIO ESPECIAL

Comentario Especial - Impedimento a nuestra gestión fiscalizadora por la negativa de funcionarios del BGF a entregarnos un documento

El 31 de mayo de 2000 solicitamos por escrito al Primer Vicepresidente y Contralor del BGF que nos suministrara para examen informes de auditoría o de investigaciones efectuadas por auditores internos, auditores federales, contadores públicos autorizados, agencias reguladoras estatales o federales e información sobre cualquier auditoría o investigación en proceso en el BGF a partir del 1 de julio de 1992, relacionados con el caso Bromon. Los informes solicitados debían entregarse a nuestros auditores no más tarde del 6 de junio de 2000. Éstos no fueron entregados en dicha fecha.

El 9 de junio de 2000 el Primer Vicepresidente y Contralor del BGF nos informó que prepararía una certificación de que el único informe relacionado con el caso Bromon es del resultado de una investigación realizada por un bufete externo de abogados del BGF. Según el funcionario, dicho informe estaba en poder de la Asesora Legal del BGF y había sido sometido al Comité de Auditoría de la Junta de Directores del BGF el 17 de noviembre de 1994.

El 13 de junio de 2000 solicitamos por escrito al Primer Vicepresidente y Contralor del BGF el referido informe. Dicho funcionario no entregó el mismo, a pesar de varias gestiones que realizamos por escrito y verbales. Por ello, el 14 de julio de 2000, fue necesario citar bajo apercibimiento de desacato a dicho funcionario y a la Asesora Legal.

El 21 de julio de 2000 dichos funcionarios comparecieron a nuestra Oficina y prestaron una declaración jurada en la cual nos indicaron que no entregarían dicho documento, debido a que se consideraba que estaba cobijado por el privilegio abogado-cliente. El 12 de septiembre de 2000 mediante declaración jurada ante nuestros auditores la Presidenta del BGF indicó que no nos entregaría copia del informe mencionado, ya que la Asesora Legal del BGF le había informado que dicho documento estaba cobijado por el privilegio abogado-cliente.

Debido a la negativa del BGF de entregarnos el indicado informe, el 13 de noviembre de 2000 esta Oficina radicó en el Tribunal de Primera Instancia de San Juan una Solicitud de Comparecencia y Entrega de Documentos contra el BGF para que nos entregara el informe mencionado. El 29 de noviembre de 2000 dicho Tribunal dictó una orden mediante la cual indicó a la Presidenta del BGF que nos suministrara el documento solicitado dentro de 15 días de la notificación de la orden.

El 13 de diciembre de 2000 el BGF fue notificado de la mencionada orden. El 3 de enero de 2001 esta Oficina radicó en el Tribunal una Solicitud de Desacato contra el BGF por no cumplir con la orden. El 4 de enero de 2001 el BGF fue notificado de la radicación de la Solicitud de Desacato y ese mismo día el Subdirector de la Oficina de Auditoría Interna del BGF nos entregó copia del informe del 17 de noviembre de 1994. Examinamos el contenido del mismo y observamos que, contrario a las alegaciones de la Presidenta del BGF, el indicado informe fue preparado y sometido por la Asesora Legal del BGF al Presidente del Comité de Auditoría de la Junta de Directores. Observamos, además, que en dicho informe la Asesora Legal presentó algunos asuntos relacionados con recomendaciones incluidas en nuestro **Informe de Auditoría CP-92-7 del 15 de abril de 1992**.

El **Artículo III, Sección 22, de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico** otorga autoridad al Contralor de Puerto Rico para obtener la información y los documentos necesarios para un completo conocimiento del asunto a ser investigado. En el **Artículo 11 de la Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952**, según enmendada, se dispone que las entidades gubernamentales suministrarán al Contralor de Puerto Rico todos los documentos, expedientes e informes que éste solicite y darán acceso a sus representantes a todos sus archivos y documentos.

Los hechos indicados provocaron que esta Oficina tuviera que destinar recursos económicos y humanos para atender la negativa de los funcionarios del BGF de entregarnos el informe mencionado. Provocó, además, que se afectara adversamente nuestra función

fiscalizadora, ya que impidió que tuviésemos a tiempo información relevante al objetivo de nuestra auditoría. Ello, además, prolongó la fecha de publicación de este informe.

Véanse las recomendaciones 1 y 2.

RECOMENDACIONES

A LA JUNTA DE DIRECTORES DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

1. Tomar las medidas necesarias para ver que el Presidente del BGF cumpla con las **recomendaciones 2 a la 8**, de manera que se corrijan y no se repitan las situaciones comentadas en el **Comentario Especial** y en los **hallazgos 1 al 3**.

AL PRESIDENTE DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

2. Asegurarse de que los funcionarios entreguen prontamente a nuestra Oficina los documentos requeridos para cumplir con nuestra gestión fiscalizadora. **[Comentario Especial]**
3. Cumplir con las disposiciones de la **Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988** sobre la aprobación de reglamentos y someter al Departamento de Estado el **Reglamento para la Disposición de Propiedades Muebles e Inmuebles**. **[Hallazgo 1-a.1)**
4. Someter a la consideración de la Junta de Directores, en un tiempo razonable, enmiendas al **Reglamento para la Disposición de Propiedades Muebles e Inmuebles** para:

- a. Atemperarlo a las disposiciones de la **Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975**, según enmendada, sobre los aspectos que deben ser considerados en la disposición de propiedad. **[Hallazgo 1-a.2)**
 - b. Incluir disposiciones para que los miembros del Comité de Disposición participen en las aperturas de las ofertas recibidas para toda disposición de propiedad. **[Hallazgo 2-a.8)**
5. Asegurarse de que en transacciones futuras de compraventa de propiedades se formalicen los contratos correspondientes. **[Hallazgo 2-a.4)**
6. Adoptar las medidas fiscalizadoras que sean necesarias, tales como, inspecciones e inventarios periódicos de la propiedad mueble recibida mediante ejecución de colaterales por los préstamos otorgados, para que no se repitan situaciones como la comentada en el **Hallazgo 2-a.1).**
7. Impartir instrucciones a los miembros del Comité de Disposición, y ver que cumplan, para que:
- a. Las recomendaciones para la adjudicación de venta de propiedades sean a favor de los licitadores que presenten las mejores ofertas, y en todo caso se deje constancia de ello. **[Hallazgo 2-a.3)**
 - b. Se exija el cobro del depósito mínimo establecido para toda oferta aceptada para la disposición de propiedades. **[Hallazgo 2-a.5)**
 - c. Establezcan por escrito las razones por las cuales se adjudican ventas de propiedades cuyas ofertas se reciben después del término fijado para ello. **[Hallazgo 2-a.7)**

- d. Obtengan tasaciones actualizadas previo a la venta de propiedades para las cuales la última tasación exceda de dos años. **[Hallazgo 2-a.9)**
 - e. Tomen en consideración el valor en el mercado de toda propiedad a ser vendida para negociar y establecer el precio de venta de la misma. **[Hallazgo 2-a.10)a)]**
 - f. Publiquen anuncios para toda disposición de propiedad en, por lo menos, uno de los periódicos de circulación general de Puerto Rico o del extranjero. **[Hallazgo 2-a.10)b)]**
 - g. Soliciten cotizaciones a otras entidades o personas interesadas en la adquisición de las propiedades a ser vendidas, de manera que no se repita la situación que se comenta en el **Hallazgo 2-a.10)c).**
 - h. Aseguren de que las actas de las reuniones del Comité de Disposición sean certificadas por su Presidente y el Secretario. **[Hallazgo 3-a.]**
8. Instruir al Primer Vicepresidente y Contralor del BGF, y ver que cumpla, para que:
- a. Solicite una prórroga al Secretario de Hacienda para extender el período de venta de toda propiedad que haya alcanzado diez años de haber sido ejecutada a favor del BGF y no haya podido disponerse de ella. **[Hallazgo 2-a.2)]**
 - b. Mantenga en el expediente que prepare de cada disposición de propiedad una copia del anuncio publicado en los periódicos de circulación general. **[Hallazgo 2-a.6)]**

CARTAS A LA GERENCIA

El borrador de este informe se sometió para comentarios al Presidente del BGF, CPA Juan Agosto Alicea, y al ex Presidente del BGF, Lic. Marcos Rodríguez-Ema, mediante cartas del 1 de mayo de 2001.

COMENTARIOS DE LA GERENCIA

El CPA Pedro Cintrón Opio, Vicepresidente Ejecutivo del Área de Administración, Operaciones y Contraloría, contestó el borrador de informe en representación del Presidente del BGF mediante carta del 13 de junio de 2001 (carta del Vicepresidente Ejecutivo). Sus observaciones se consideraron al redactar finalmente el informe. En los **hallazgos** se incluyen parte de sus observaciones.

El ex Presidente del BGF no contestó el borrador de informe.

AGRADECIMIENTO

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

Por:

*Oficina del Contralor
Vicente Otero Benavides*

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. Éstos 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 EL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA 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 EL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

Los **hallazgos 1 y 2** se clasifican como principales y el otro como secundario.

Hallazgo 1- Incumplimiento de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme en la aprobación de reglamentación interna relacionada con la disposición de propiedad

- a. El 25 de abril de 1991 el Presidente del BGF nombró el Comité para la Disposición de Propiedades (Comité de Disposición) compuesto por un Presidente, un Secretario y tres miembros adicionales. El Comité de Disposición tenía la responsabilidad de evaluar y aprobar las transacciones relacionadas con la venta de propiedades muebles e inmuebles del BGF. Dichas ventas se rigen por el **Reglamento para la Disposición de Propiedades Muebles e Inmuebles** aprobado por la Junta de Directores el 13 de mayo de 1993. El **Reglamento de Disposición** derogó el reglamento aprobado el 29 de octubre de 1992 el cual regía las ventas mencionadas y estuvo vigente hasta el 12 de mayo de 1993. Dichas ventas se rigen además, por el **Procedimiento para el Registro, Uso, Control y Disposición de Propiedades Adquiridas mediante Ejecución Legal de Préstamos Hipotecarios (Procedimiento para el Registro, Uso, Control y Disposición)** y por el **Procedimiento para la Administración y Disposición de Propiedades Adquiridas en la Función de Financiamiento (Procedimiento para la Administración y Disposición)** aprobados por la Junta de Directores el 30 de junio de 1981 y el 22 de diciembre de 1992, respectivamente y por la **Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975**, según enmendada,

Ley para la Venta y Arrendamiento de Propiedad que No Sea de Uso Público (Ley Núm. 12).⁷

El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) El BGF no sometió el **Reglamento de Disposición** aprobado el 29 de octubre de 1992 al Departamento de Estado (Departamento) para la acción correspondiente. Al 30 de octubre de 2000, fecha de nuestro examen, el BGF tampoco había sometido al Departamento el **Reglamento de Disposición** aprobado el 13 de mayo de 1993. Además, el BGF no publicó en periódicos de circulación general la intención de adoptar los reglamentos mencionados para recibir la opinión pública de éstos antes de su aprobación final y su radicación al Departamento.

En la **Sección 2.8 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988**, según enmendada, **Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley Núm. 170)** se establece que todo reglamento aprobado por cualquier agencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico deberá ser presentado en el Departamento de Estado en español en original y dos copias. Se establece, además, que como regla general los reglamentos comenzarán a regir a los 30 días después de su radicación, y que una regla o reglamento aprobado después de la fecha de efectividad de esta **Ley** será nulo si no cumpliera sustancialmente con las disposiciones de la misma. En dicha **Ley** se requiere a los organismos del Gobierno que se publique un aviso en un periódico de circulación general, en el cual se incluya un resumen de todo reglamento que se vaya a promulgar y se notifique la intención de adoptar el mismo en un período de 30 días. Esto, para recibir las opiniones públicas respecto a los mismos antes de su aprobación final y su radicación en el Departamento de Estado.

⁷ El 22 de noviembre de 1988 el Secretario de Justicia emitió una opinión legal en la que concluyó que las disposiciones de la **Ley Núm. 12** son de aplicación a las corporaciones públicas.

La situación señalada privó al Departamento de considerar los reglamentos mencionados para los fines dispuestos en la ley. Además, privó al público en general de considerar los mismos para expresar sus opiniones y sugerencias sobre el particular. La situación comentada, también podría conllevar dificultades al BGF en caso de que se cuestionara la validez de los mismos.

- 2) El **Reglamento de Disposición** no contenía normas que se ajustaran a lo establecido en la **Ley Núm. 12**, en aspectos tales como: la preferencia o prioridad en la adquisición para las agencias y los organismos del Gobierno y los municipios. Tampoco disponía sobre los requisitos y las obligaciones en relación con otras partes interesadas o relacionadas con la propiedad a venderse.

En la **Ley Núm. 170** se dispone que cada agencia deberá conformar sus reglas o reglamentos que establecieren los procedimientos formales de reglamentación y adjudicación a tono con las leyes aplicables, en este caso la **Ley Núm. 12**.

La situación comentada impide al BGF ejercer un control adecuado sobre las operaciones relacionadas con la disposición de propiedades muebles e inmuebles. Esto podría afectar adversamente al BGF en caso de reclamaciones o impugnaciones de dichas transacciones por personas interesadas y afectadas por los procedimientos seguidos.

Las situaciones comentadas denotan falta de diligencia e incumplimiento por parte del Presidente del BGF con los requisitos establecidos por ley.

En la carta del Vicepresidente Ejecutivo éste nos indicó, entre otras cosas, que:

El BGF procedió a cumplir con los requisitos de la **Ley Núm. 170** y radicó con el Departamento de Estado los reglamentos que aún no habían sido sometidos.
[**Apartado a.1**]

Con el fin de corregir esta deficiencia, obtendremos copia de la referida Ley para incorporar las disposiciones adicionales que necesitamos añadir a nuestro Reglamento. **[Apartado a.2])**

Véanse las recomendaciones 1, 3 y 4.a.

Hallazgo 2 - Incumplimiento de la reglamentación y otras deficiencias relacionadas con la administración y la disposición de propiedad mueble, inmueble e intelectual obtenida en garantía de préstamo

- a. El 15 de octubre de 1987 el BGF, una empresa y una corporación formalizaron un contrato mediante el cual el BGF y la empresa le otorgaron un préstamo a la corporación por \$61 millones, para financiar el establecimiento de una fábrica de aviones en la Base Ramey de Aguadilla. De dicha cantidad, el BGF aportaría el 50 por ciento (\$30,500,000) y la empresa privada el otro 50 por ciento. El 4 de mayo de 1989 el BGF, la empresa y la corporación enmendaron dicho contrato para aumentar el préstamo a un máximo de \$87 millones, los cuales serían aportados también en partes iguales (\$43,500,000 por el BGF y la empresa). El préstamo estaría garantizado por una primera hipoteca sobre propiedad mueble, inmueble e intelectual (planos, diseños y especificaciones del avión). La garantía sobre dichas propiedades era compartida con la empresa.⁸

El 27 de octubre de 1989, transcurridos seis meses de aprobado el indicado aumento al préstamo, la corporación sometió al BGF y a la empresa un plan de cierre de operaciones. A consecuencia de esto, el 19 de diciembre de 1989 el BGF notificó a la corporación que estaba declarando como terminado el contrato de préstamo y vencidos y pagaderos la totalidad del principal y los intereses adeudados. A esa fecha el BGF había efectuado desembolsos a la corporación por \$40,550,557.

⁸ En nuestros informes de auditoría CP-92-7 del 15 de abril de 1992 y CP-93-18 del 24 de junio de 1993 comentamos varias deficiencias relacionadas con el préstamo otorgado a la corporación privada y con las colaterales que garantizaban el mismo. En dichos informes se incluyeron anejos sobre los miembros de la Junta de Directores y los funcionarios principales que intervinieron en la formalización y administración del contrato de préstamo.

El 27 de diciembre de 1989 el BGF y la empresa radicaron una demanda de cobro y ejecución de gravámenes contra la corporación. En dicha demanda se solicitaba al Tribunal que dictara sentencia en contra de dicha corporación para que pagara el importe adeudado del préstamo otorgado, intereses y honorarios de abogado. En caso de que no pagara dichas cantidades, que el Tribunal ordenara la ejecución mediante pública subasta de los bienes y las propiedades ofrecidos en garantía y la cesión de todo derecho, título e interés de la corporación en los bienes incluidos bajo un contrato de cesión de bienes intangibles que habían formalizado las partes.

El 18 de junio de 1990 el Tribunal Superior, Sala de Aguadilla, dictó sentencia sumaria a favor del BGF y de la empresa obligando a la corporación a pagar las sumas principales de \$42,730,271 y \$1,431,671 a cada uno, más el interés devengado según provisto en los pagarés emitidos por \$4,024,500, y los intereses post-sentencia al tipo anual provisto en ley, costas y honorarios de abogados. Además, se estableció que en defecto del pago total de dicha sentencia, los demandantes tenían derecho a que el Tribunal expediera un mandamiento de ejecución, disponiendo la venta judicial de los bienes muebles e inmuebles gravados bajo las garantías. Esto para que el producto de dichas ventas judiciales fuera aplicado a la deuda, de conformidad con los términos de los acuerdos de garantía. En diciembre de 1990 el BGF adquirió por \$1,070,000, mediante venta judicial una residencia y solar, muebles, enseres, el equipo y la maquinaria adquiridos por la corporación con el producto del préstamo.⁹ El BGF adquirió, además, propiedad intelectual consistente en los planos, diseños, derechos y la documentación y los materiales relacionados con el desarrollo del avión. Parte de la propiedad adquirida por el BGF, tales como equipo y maquinaria, la guardó en un hangar de la Base Ramey en Aguadilla. Los planos, diseños y derechos se guardaron en una bóveda del BGF y un almacén localizado en San Juan.

⁹ El equipo y la maquinaria consistían de computadoras, hornos, planta de tratamiento para agua, herramientas, moldes, entre otros.

De abril a junio de 1993 el BGF vendió propiedad mueble e inmueble por \$433,000 de la adquirida mediante venta judicial.¹⁰ Al 30 de noviembre de 2000 el BGF mantenía bajo su control la propiedad intelectual y los derechos sobre la misma. El examen realizado sobre la disposición de la propiedad adquirida por el BGF reveló que:¹¹

- 1) El BGF no adoptó medidas fiscalizadoras, entre ellas, inspecciones e inventarios periódicos de la propiedad mueble que garantizaba el préstamo otorgado para evitar la venta no autorizada de la misma por la corporación. En abril de 1988 ésta vendió una hélice marca Hartzell por \$4,000 a una entidad del Estado de Texas. Además, en noviembre de 1989 vendió a otra entidad seis motores marca Allison y otras siete hélices por \$200,000. De acuerdo con los expedientes examinados, el referido equipo era parte de la propiedad dada como colateral para garantizar el préstamo otorgado por el BGF a la corporación privada. Previo a la venta, dicho equipo estaba localizado en un hangar en la Base Ramey de Aguadilla. En los expedientes examinados no había evidencia de que el BGF autorizara a la corporación privada a realizar las referidas ventas de equipo.

En la **Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974**, según enmendada, **Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico** se establece como norma de política pública que exista un control previo de 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 este principio, y como norma de sana administración, el BGF debió adoptar las medidas fiscalizadoras que fueran necesarias para evitar la venta no autorizada de la propiedad que garantizaba el préstamo. Además, en el contrato de préstamo formalizado el 15 de octubre de 1987 entre el BGF y la corporación privada se

¹⁰ Parte de la propiedad mueble adquirida mediante la venta judicial fue utilizada en las instalaciones del BGF. Además, el BGF vendió propiedad mueble a la Oficina del Síndico de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda.

¹¹ Como parte de la auditoría realizada evaluamos información recibida por nuestra Oficina sobre la alegada construcción del modelo de avión fuera de Puerto Rico. Por carta del 23 de febrero de 2001 la Administración Federal de Aviación del Departamento de Transportación Federal nos informó, a solicitud nuestra, que no tenía récords del proyecto mencionado y tampoco información sobre la construcción del avión.

acordó, entre otras cosas, que esta última no vendería las propiedades que garantizaban el préstamo otorgado.

La situación comentada no permitió al BGF ejercer un control adecuado sobre la propiedad que garantizaba el préstamo. Además, privó de recursos al BGF de, por lo menos, \$204,000 para resarcir parte de las pérdidas del préstamo otorgado a la Corporación.

Esta situación se atribuye a que el Presidente y los demás funcionarios que tenían a su cargo la administración del contrato mencionado no protegieron adecuadamente los intereses del BGF.

- 2) Al 31 de diciembre de 2000 el BGF no había dispuesto de la propiedad intelectual como los planos, diseños y derechos del avión cuyo valor fue estimado por un tasador privado en \$1.5 millones a diciembre de 1991. Ello, a pesar de que habían transcurrido más de diez años de haber sido ejecutada la misma. En los documentos examinados no había evidencia de que el Contralor del BGF solicitara al Secretario de Hacienda una prórroga para extender el período de venta de dicha propiedad.

En las instrucciones especiales del **Procedimiento para la Administración y Disposición** se establece que el Contralor del BGF debe solicitar al Secretario de Hacienda una prórroga para extender el período de venta de toda propiedad que haya alcanzado los diez años de haber sido ejecutada y no se haya podido disponer de ella.

La situación señalada no permite al BGF mantener un control adecuado sobre la referida propiedad intelectual. Además, priva de fondos al BGF que puede utilizar para atender sus gastos operacionales.

La situación comentada se atribuye, principalmente, a que el Contralor del BGF no observó las instrucciones mencionadas.

- 3) El BGF publicó en un periódico de circulación general la venta de la residencia y el solar.¹² Del 4 de febrero de 1991 al 26 de diciembre de 1992 el Comité de Disposición recibió 17 ofertas, sometidas por 10 licitadores, que fluctuaron entre \$75,000 y \$230,000. Dicha propiedad fue valorada en \$292,600 en una tasación realizada por un tasador privado en febrero de 1991. [Véase el **Apartado 9) de este Hallazgo**] Mediante memorando del 31 de diciembre de 1992 el Comité de Disposición recomendó al Presidente del BGF la adjudicación de la venta de la residencia y el solar a un licitador (licitador agraciado) cuya oferta fue por \$180,000. El Comité de Disposición no recomendó al Presidente una oferta recibida el 5 de febrero de 1991 por \$210,000, lo cual representa una oferta mayor por \$30,000. En los documentos examinados el Comité de Disposición estableció que rechazó la oferta de \$210,000 porque la misma estaba por debajo del valor en el mercado de la propiedad y la de \$230,000 debido a que no era específica. El Comité recomendó aceptar la oferta de \$180,000. El Presidente aprobó la recomendación del Comité de Disposición.

En la **Sección 6, Artículo b(3) del Reglamento de Disposición** se establece, entre otras cosas, que la disposición de las propiedades se hará primordialmente mediante ventas que optimen los intereses de este Banco. Además, en la **Ley Núm. 230** se dispone que las dependencias y entidades corporativas deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con esto, y como norma de sana administración, el Comité de Disposición debió adjudicar la venta al mejor postor.

¹² Determinamos esta situación basado en una oferta presentada por un licitador en donde se indicaba, entre otras cosas, que dicha oferta fue presentada en contestación a un anuncio publicado en el periódico. Véase el **Apartado 6)**.

- 4) El BGF no formalizó un contrato de compraventa con el licitador agraciado por la venta de la residencia y del solar por \$180,000. Esto para establecer, entre otras cosas, el precio, los gravámenes y los términos y las condiciones de la venta. El BGF se limitó a notificar mediante carta al licitador agraciado la aceptación de su oferta por \$180,000.

Es norma de política pública y de sana administración que las entidades del Gobierno formalicen contratos escritos que contengan los términos, los derechos, las condiciones y las obligaciones de las partes en forma completa y precisa. Esto para asegurar que se cumplan los acuerdos tomados y se tengan garantías razonables para proteger el interés público en casos de incumplimiento.

- 5) El licitador agraciado no depositó en el BGF \$36,000 que representaba el 20 por ciento del precio de venta de la residencia y del solar. En su lugar, el 22 de enero de 1993, depositó \$18,000, lo cual representaba un 10 por ciento del precio de venta. Esto, a pesar de que el precio de venta excedía de \$100,000.

En la **Sección 6, Artículo b(4) del Reglamento de Disposición** se establece, entre otras cosas, que toda oferta aceptada deberá estar sujeta a un depósito mínimo no reembolsable y de un 20 por ciento para las propiedades de más de \$100,000.

- 6) El Contralor del BGF no mantuvo en el expediente de disposición de la residencia y del solar copia del anuncio publicado en los periódicos de circulación general, por lo que no pudimos determinar el precio de venta requerido a los licitadores. Tampoco se nos pudo suministrar evidencia de ello.

En el **Artículo 20 del Procedimiento para la Administración y Disposición** se establece que el Contralor del BGF debe mantener una copia de cada anuncio publicado en el expediente que prepare para la disposición de la propiedad.

- 7) Entre el 1991 y 1992 el BGF anunció la venta del equipo y la maquinaria en tres periódicos de circulación general en Puerto Rico y en una revista del exterior. Entre el 21 de febrero de 1991 al 6 de abril de 1993 se recibieron tres ofertas de igual número de licitadores por \$210,000, \$250,000 y \$500,000. El Comité de Disposición evaluó las ofertas recibidas y determinó recomendar al Presidente del BGF la adjudicación de la venta a un licitador del Estado de California por \$500,000, por ser el mejor postor. Entre el 15 y 29 de mayo de 1992 el Comité de Disposición envió comunicaciones al licitador mencionado para establecer los términos y las condiciones de la venta. Las gestiones realizadas por el Comité de Disposición para contactar a este licitador resultaron infructuosas, por lo que decidió recomendar la venta del equipo y la maquinaria al segundo mejor postor. Mediante carta del 6 de mayo de 1993 el Comité de Disposición notificó al segundo mejor postor, cuya oferta era por \$250,000, la adjudicación de la venta del equipo y la maquinaria. El Comité de Disposición recomendó la adjudicación de la venta al referido postor, a pesar de que su oferta fue recibida el 6 de abril de 1993, o sea, 107 días luego del término fijado para ello. El Comité no estableció por escrito las razones por las cuales tomó tal decisión.

En los anuncios publicados en los periódicos se estableció que las ofertas para adquirir el equipo y la maquinaria se recibirían hasta el 20 de diciembre de 1992. Además, en la **Ley Núm. 230** se dispone que las dependencias y entidades corporativas deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con esto, y como norma de sana administración, en este caso, el Comité de Disposición debió establecer por escrito las razones por las cuales tomó la decisión de adjudicar la venta al referido postor.

- 8) El **Reglamento de Disposición** no contenía directrices relacionadas con la participación de los miembros del Comité de Disposición en las aperturas de las ofertas recibidas para las ventas de la residencia, del solar, de la maquinaria y del equipo. El proceso de las

ventas fue realizado por el Contralor del BGF en presencia de un representante legal, según contemplado en el **Reglamento de Disposición**.

En la **Ley Núm. 230** se dispone que las dependencias y entidades corporativas deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con esto, y como norma de sana administración, el Comité de Disposición debe participar en la apertura de las ofertas recibidas porque es responsable de evaluar las mismas y recomendar la más conveniente para el BGF.

Las situaciones señaladas en los **apartados 3) al 8)** no permitieron al BGF mantener un control adecuado sobre el proceso de venta de las propiedades mencionadas. Además, propician el ambiente para la realización de transacciones irregulares en detrimento de los mejores intereses del BGF.

- 9) El 19 de febrero de 1991 el BGF obtuvo una tasación de un tasador privado de la residencia y del solar por \$292,600. El 26 de abril de 1993 el BGF vendió al licitador agraciado dicha propiedad por \$180,000. Por otro lado, el 31 de mayo de 1991 el BGF obtuvo una tasación del equipo y de la maquinaria por \$524,005. El 1 de junio de 1993 el BGF formalizó un contrato para la venta del equipo y de la maquinaria por \$250,000 con el comprador.¹³ El BGF no obtuvo tasaciones actualizadas de las referidas propiedades previo a la venta de las mismas. Esto, a pesar de que las tasaciones que utilizó para las ventas excedían de dos años al momento de las disposiciones. [Véase el **Apartado 3) de este Hallazgo**]

En la **Sección 6, Artículo b(5) del Reglamento de Disposición** se establece que el precio de venta de las propiedades se establecerá a base del valor tasado. Además, se

¹³ La información sobre este contrato fue obtenida del Registro de Contrato que mantiene el BGF.

establece que toda propiedad cuyo valor se estime que excede de \$25,000 deberá estar sujeta a una nueva tasación, previo a una disposición, si es que la última es de dos años.

La situación comentada pudo haber ocasionado que se vendieran las propiedades por un precio menor que el valor en el mercado de las mismas.

Las situaciones comentadas en los **apartados 3) y 5) al 9)** son indicativas de que los miembros del Comité de Disposición y demás funcionarios responsables de dichas transacciones no protegieron el mejor interés público y se apartaron de las disposiciones reglamentarias y de las normas de sana administración mencionadas. Lo comentado en el **Apartado 4)** se atribuye a que el Presidente y demás funcionarios que tenían a su cargo la formalización del contrato no protegieron adecuadamente los intereses del BGF.

10) La residencia vendida al licitador agraciado estaba equipada con muebles y enseres. Mediante comunicación del 31 de marzo de 1993 dicho licitador le expresó al Contralor del BGF su interés en adquirir dicho mobiliario. El 27 de mayo de 1993 el BGF formalizó con el licitador agraciado un contrato de compraventa por \$3,000 para la venta de los muebles y enseres. Nuestro examen sobre el particular reveló que:

- a) El BGF no realizó una tasación de los muebles y enseres de la residencia para establecer su precio de venta antes de formalizar el contrato de compraventa con el licitador agraciado. El precio de venta se estableció a base de una negociación directa realizada con el licitador agraciado.

En la **Sección 6, Artículo b(5) del Reglamento de Disposición** se indica que el precio de venta de las propiedades se establecerá a base del valor tasado.

Por otro lado, en el **Artículo 5 del Procedimiento para la Administración y Disposición** establece que el precio de venta sugerido será, por lo menos, un 100 por ciento del valor de tasación.

La situación comentada privó al BGF de información esencial para establecer el precio de venta de la propiedad mencionada.

- b) La venta de dicha propiedad no fue publicada en, por lo menos, uno de los principales periódicos de Puerto Rico o del extranjero.

En la **Sección 6, Artículo b(1) del Reglamento de Disposición** se establece que toda disposición de propiedad estará sujeta a la publicación de anuncios en, por lo menos, uno de los principales periódicos de Puerto Rico o del extranjero. Los anuncios estipularán una fecha límite para someter las ofertas e indicarán un precio sugerido a base del valor tasado.

- c) El BGF tampoco solicitó cotizaciones a otras compañías o personas que pudiesen estar interesadas en la adquisición de los muebles y enseres.

Es norma de sana administración que las entidades del Gobierno soliciten cotizaciones de varias entidades o personas que puedan estar interesadas en la adquisición de las propiedades a disponerse. Ello con el propósito de seleccionar la propuesta que ofrezca mejores precios y condiciones para la entidad.

Las situaciones comentadas en los **apartados b) y c)** privaron al BGF del beneficio de obtener la mejor oferta y las condiciones más favorables por la competencia entre posibles compradores. Además, propician el ambiente para favoritismo y para la comisión de irregularidades, en perjuicio de los mejores intereses del BGF.

Las situaciones comentadas en el **Apartado 10)** son indicativas de que el Presidente y demás funcionarios que intervinieron en la formalización del referido contrato no protegieron adecuadamente los intereses del BGF.

En la carta del Vicepresidente Ejecutivo éste nos indicó, entre otras cosas, que:

Se acepta el **Hallazgo**. Al presente, la unidad de Financiamiento del BGF mantiene control de todas las colaterales mediante inventarios físicos, visitas periódicas de inspección y seguros sobre la colateral. **[Apartado 1)**

El BGF realizó gestiones para la venta de la propiedad intelectual. El 23 de diciembre de 1991, el Comité de Disposición de Propiedades del BGF aprobó mediante referéndum (CDP 91-5) la venta de varios activos, incluyendo la propiedad intelectual, por \$2 millones a la firma Tactical Aircraft Corporation. Dicha venta no se materializó debido a varios desacuerdos con el comprador durante el transcurso de las negociaciones sobre los términos del contrato. No obstante lo anterior, el BGF procederá a tasar nuevamente la propiedad intelectual en su poder con el fin de ponerla a la venta. **[Apartado 2)**

En la adjudicación de la propiedad el precio no es necesariamente el único factor a determinarse si luego de evaluadas las propuestas una de menor valor resulta ser más beneficiosa y útil (capacidad de pago del proponente, pago de venta en efectivo y otras) para el BGF. **[Apartado 3)**

Todas las ventas de bienes inmuebles del BGF se formalizan mediante un contrato, sin excepciones. Estamos agotando todos los recursos para poder localizar el referido contrato de compraventa. **[Apartado 4)**

Aunque aceptamos que el expediente de propiedades no contiene documentación a tal efecto, es preciso aclarar que el Presidente del Comité de Propiedades tiene la discreción de modificar o eliminar el requisito del depósito al comprador. **[Apartado 5)]**

Aceptamos que se debió archivar una copia del anuncio publicado. Sin embargo, cabe señalar que a pesar de que el procedimiento establecido requiere que se incluya en el anuncio un precio de venta sugerido, en la práctica esto es contraproducente para el Banco. Sugerir un precio limita las posibilidades de recibir una oferta que sea significativamente mayor a ese precio. El Comité de Disposiciones está en proceso de actualizar el procedimiento y se evalúa eliminar este requisito. **[Apartado 6)]**

En este caso, el Comité adjudicó la venta a uno de los licitadores que había sometido ofertas. Al resultar imposible comunicarse con el licitador agraciado, el

Comité optó por considerar otras alternativas. A partir de ese momento, el Comité puede recibir ofertas particulares de terceros, ya que no está obligado a volver a publicar otro anuncio de venta si así lo desea. Concurrimos con los auditores de la Oficina del Contralor en el sentido de que la determinación del Comité debió documentarse por escrito. **[Apartado 7]**

El Reglamento y el Procedimiento no requieren la participación de otros miembros del Comité al momento de la apertura de las ofertas. Cabe señalar que el Contralor del BGF es miembro del Comité. Por último, el representante legal que presencia el acto prepara un acta notarial sobre la apertura de las ofertas. Esto garantiza la limpieza del proceso. **[Apartado 8]**

El Comité entendió que los costos envueltos en la disposición (tasación, publicación de anuncio, seguros sobre los bienes muebles), excedían el beneficio a ser obtenido. Es por ello que se obviaron varios requisitos con el fin de disponer de la propiedad a la brevedad posible. Entendemos que el Comité debió justificar por escrito esta determinación. **[Apartado 10]**

Consideramos las alegaciones de la gerencia relacionadas con los **apartados 5) y 8)**, pero determinamos que los mismos prevalecen.

Véanse las recomendaciones 1, 4.b, 5, 6 y 7-a a la g y 8.

Hallazgo 3 - Incumplimiento de la reglamentación relacionada con las minutas del Comité de Disposición en las que se atendieron asuntos sobre la disposición de las propiedades obtenidas en garantía de préstamo

- a. El Comité de Disposición prepara minutas de las reuniones realizadas. De las minutas preparadas por dicho Comité entre el 16 de octubre de 1990 y el 15 de abril de 1993, examinamos 15 de ellas en las que se atendieron asuntos relacionados con la disposición de las propiedades mencionadas en el **Hallazgo 2**. Nuestro examen reveló que cinco minutas (33 por ciento) de las reuniones celebradas del 16 de octubre de 1990 al 7 de junio de 1991 no estaban certificadas por el Secretario. Además, una de las mismas (7 por ciento) tampoco estaba certificada por el Presidente.

En la **Sección VII-B del Procedimiento para el Registro, Uso, Control y Disposición de Propiedades** se estableció que el Comité de Disposición se reuniría todas las veces que

fueran necesarias para realizar sus funciones y mantendría minutas certificadas por su Secretario y Presidente sobre las decisiones tomadas.

La situación comentada no permite al BGF mantener un control adecuado de los acuerdos tomados por el Comité de Disposición y de su cumplimiento.

La situación comentada es indicativa de que el Presidente y Secretario del Comité de Disposición no cumplieron con sus responsabilidades.

En la carta del Vicepresidente Ejecutivo éste nos indicó, entre otras cosas, que:

Desconocemos las razones para que las referidas minutas no se firmaran en su momento. En la actualidad, el Secretario del Comité mantiene un control estricto de las minutas y se asegura que toda minuta sea revisada, leída y aprobada por todos los componentes del Comité que hayan participado en la reunión.

Véanse las recomendaciones 1 y 7.h.

ANEJO 1

BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

**MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON
DEL 1 DE JULIO DE 1998 AL 30 DE JUNIO DE 2000**

NOMBRE	CARGO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Hon. Ángel L. Morey Santiago	Presidente	1 jul. 98	30 jun. 00
CPA Xenia Vélez Silva	Vicepresidenta	1 ene.00	30 jun. 00
Hon. Norma E. Burgos Andújar	"	1 jul. 98	31 dic. 99
"	Miembro	1 ene. 00	30 jun. 00
Sr. Antonio Pérez Cuétara	"	16 dic. 99	30 jun. 00
Lic. Carlos J. Vivoni Nazario	"	1 jul. 98	30 jun. 00
Lic. José Salas Soler	"	1 jul. 98	30 jun. 00
Sra. Sara Villamil	"	1 jul. 98	30 jun. 00
CPA Xenia Vélez Silva	"	1 jul. 98	31 dic. 99
Lic. Gregorio Igartúa de la Rosa	"	1 jul. 98	22 sep. 99

ANEJO 2

BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

**FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON
DEL 1 DE JULIO DE 1998 AL 30 DE JUNIO DE 2000**

NOMBRE	CARGO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sra. Lourdes M. Rovira Rizek	Presidenta	1 oct. 98	30 jun.00
Lic. Marcos Rodríguez-Ema	Presidente	1 jul. 98	30 sep. 98
Lic. Delfina Betancourt Capó	Asesora Legal General	1 jul. 98	30 jun. 00
CPA Amaury I. Díaz Martínez	Director de Finanzas	1 jul. 98	30 jun. 00
CPA Harry Torres Collazo	Primer Vicepresidente a cargo del Área de Administración, Operaciones y Contraloría	18 sep. 98	30 jun. 00
CPA Rafael Ruiz Comas	"	1 jul. 98	17 sep. 98
CPA Yussef Cedeño Rodríguez	Auditor General ¹⁴	1 jun. 00	30 jun. 00
Sr. José A. Pérez Ramírez	"	16 sep. 98	24 ene. 00
CPA Harry Torres Collazo	"	1 jul. 98	15 sep. 98
Sr. Carlos Colón de Armas	Director de Financiamiento ¹⁵	16 feb. 99	30 jun. 00

¹⁴ Este puesto estuvo vacante del 25 de enero al 31 de mayo de 2000.

¹⁵ Este puesto estuvo vacante del 1 de julio de 1998 al 15 de febrero de 1999.

