

**INFORME DE AUDITORÍA CP-22-02**

26 de octubre de 2021

**Administración de Terrenos de Puerto Rico**

(Unidad 3045 - Auditoría 14475)

Período auditado: 1 de enero de 2017 al 4 de junio de 2021



**CONTENIDO**

	<b>Página</b>
<b>OBJETIVOS DE AUDITORÍA.....</b>	<b>2</b>
<b>CONTENIDO DEL INFORME.....</b>	<b>3</b>
<b>ALCANCE Y METODOLOGÍA.....</b>	<b>3</b>
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA .....</b>	<b>4</b>
<b>COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA.....</b>	<b>5</b>
<b>CONTROL INTERNO.....</b>	<b>6</b>
<b>OPINIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>APROBACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>ANEJO 1 - MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DE GOBIERNO DURANTE EL PERÍODO AUDITADO.....</b>	<b>8</b>
<b>ANEJO 2 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>9</b>

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

26 de octubre de 2021

Al Gobernador, y a los presidentes del Senado de  
Puerto Rico y de la Cámara de Representantes

Incluimos los resultados de la auditoría de cumplimiento que realizamos de la Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración). Hicimos la misma a base de la facultad que se nos confiere en el Artículo III, Sección 22 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y en la *Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952*, según enmendada; y en cumplimiento de nuestro *Plan Anual de Auditorías*.

---

**OBJETIVOS DE  
AUDITORÍA**

**Objetivo general**

Determinar si las operaciones fiscales de la Administración se efectuaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

**Objetivo específico**

Evaluar el proceso de la venta de bienes inmuebles y de los ingresos recibidos por las ventas para determinar si se realizaron de acuerdo con la *Ley Núm. 13 del 16 de mayo de 1962, Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico*, según enmendada; el *Reglamento 9112, Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para Transacciones de Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles*, del 10 de septiembre de 2019<sup>1</sup> (*Reglamento 9112*); y el *Reglamento de Recibo, Depósito Bancario y Contabilización de los Valores Recibidos*, del 30 de septiembre de 2013.

---

<sup>1</sup> Dicho *Reglamento* derogó el *Reglamento 7647, Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para Transacciones de Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles*, del 23 de diciembre de 2008, el cual también aplicó para el período auditado.

---

**CONTENIDO DEL  
INFORME**

Este *Informe* contiene el resultado del examen que realizamos de los objetivos indicados. El mismo está disponible en nuestra página en Internet: [www.ocpr.gov.pr](http://www.ocpr.gov.pr).

---

**ALCANCE Y  
METODOLOGÍA**

La auditoría cubrió del 1 de enero de 2017 al 4 de junio de 2021. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas anteriores. 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 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 funcionarios y a empleados; inspecciones físicas; exámenes y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada o por fuentes externas; pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno y de otros procesos; y confirmaciones de información pertinente.

Consideramos que la evidencia obtenida proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Además, evaluamos la confiabilidad de los datos obtenidos del módulo “Cuentas por Cobrar” del sistema Sage ACCPAC, el cual contiene las transacciones relacionadas con la facturación y el cobro de la venta de inmuebles de la Administración. Como parte de dicha evaluación, entrevistamos a los funcionarios 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 efectos de este *Informe*.

---

**INFORMACIÓN SOBRE  
LA UNIDAD AUDITADA**

La Administración se creó mediante la *Ley Núm. 13* con el propósito de promover de forma planificada y eficiente el bienestar, la libertad económica y la justicia social de los habitantes de Puerto Rico mediante el uso eficiente de los terrenos; preservar los valores históricos y naturales de la tierra, las playas, los bosques y los paisajes; y asegurar las mejores condiciones de salubridad, seguridad y comunidad, y mayores instalaciones recreativas. Además, para desarrollar programas para la adquisición de los terrenos necesarios y crear reservas adecuadas de terreno para ayudar en esta forma al Estado Libre Asociado de Puerto Rico a realizar su política pública de desarrollo industrial, comercial y hogares.

El 22 de junio de 1994, mediante el *Plan de Reorganización 4<sup>2</sup>*, se creó el Departamento, el cual agrupó varias entidades gubernamentales que tienen funciones de planificar, promover y fomentar iniciativas de desarrollo económico para Puerto Rico. Mediante dicho *Plan*, la Administración fue adscrita como un componente operacional del Departamento. Además, se dispuso que la Administración continuaría operando bajo la *Ley Núm. 13*, excepto que el secretario de Desarrollo Económico y Comercio sustituyera al gobernador como miembro y presidente de la Junta de Gobierno (Junta) de la Administración.

Los poderes de la Administración son ejercidos por la Junta, la cual está compuesta por 9 miembros, de los cuales 6 son el secretario de Desarrollo Económico y Comercio, quien es el presidente; el presidente de la Junta de Planificación de Puerto Rico, quien es el vicepresidente; los secretarios de Hacienda, de Transportación y Obras Públicas, de Vivienda y de Agricultura; y 3 miembros adicionales nombrados por el gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. De entre los miembros adicionales de la Junta, uno debe estar relacionado y tener experiencia en proyectos de desarrollo urbano, y otro debe tener experiencia en administración o finanzas.

---

<sup>2</sup> Sin embargo, en la *Ley 141-2018, Ley de Ejecución del Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de 2018*, no se incluyó a la Administración como parte del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (Departamento).

La Administración cuenta con la Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades compuesta por la directora, el subdirector, 2 gerentes de desarrollo, 1 oficial ejecutivo, 1 supervisor de documentos electrónicos de propiedades, 1 técnico de desarrollo y administración de propiedades, 1 gerente de inspección de propiedades, 1 inspector de propiedades, 2 especialistas de valoración y 2 secretarías ejecutivas. La directora de esta Oficina está bajo la supervisión del subdirector ejecutivo.

El proceso de venta de propiedades inmuebles se rige por el *Reglamento 9112*.

Los recursos para financiar las actividades operacionales de la Administración provienen, principalmente, del arrendamiento y la venta de inmuebles que forman parte de su inventario de propiedades. Según información suministrada por la Oficina de Presupuesto y Finanzas, para los años fiscales del 2016-17 al 2019-20, la Administración tuvo ingresos por \$49,388,087 e incurrió en gastos por \$33,691,745, lo que resultó en un sobrante de \$15,696,341.

Los **anejos 1 y 2** contienen una relación de los miembros principales de la Junta y de los funcionarios principales de la Administración durante el período auditado.

La Administración cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: <http://www.terrenos.pr.gov>. Esta página provee información sobre la entidad.

---

## **COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA**

Las situaciones determinadas durante la auditoría fueron remitidas a la Sra. Dalcia Lebrón Nieves, directora ejecutiva, mediante cartas del 30 de abril y 27 de mayo de 2021.

El 18 de mayo y 10 de junio de 2021 la directora ejecutiva remitió sus comentarios, los cuales se consideraron al redactar el borrador de este *Informe*.

Un borrador de informe que contenía dos hallazgos se remitió para comentarios de la directora ejecutiva, por carta del 7 de septiembre de 2021. El borrador de un hallazgo se remitió para comentarios del Hon. Manuel Cidre Miranda, presidente de la Junta; y del Lcdo. Manuel Laboy Rivera, expresidente de la Junta; por cartas del 7 de septiembre de 2021.

La directora ejecutiva remitió sus comentarios mediante carta del 22 de septiembre de 2021. Sus comentarios fueron considerados al redactar el borrador de este *Informe*.

Luego de evaluar los comentarios de la gerencia y la materialidad de los hallazgos, determinamos que dichas situaciones no afectan significativamente las operaciones de la Administración, por lo que no se incluyeron en este *Informe*.

El presidente de la Junta contestó mediante correo electrónico del 23 de septiembre de 2021. Además, por correo electrónico del 29 de septiembre, indicó lo siguiente:

Los comentarios emitidos por la directora Lebron fueron discutidos con este servidor. Después de revisar todos los comentarios a los hallazgos, avalamos aquellos que tenemos personal conocimiento y aquellos comentarios no al tanto de propio conocimiento, validamos nuestra confianza en la Sra. Dalcia Lebron. [sic]

El expresidente de la Junta no contestó.

---

## CONTROL INTERNO

La gerencia de la Administración 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 este *Informe*. 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 Administración.

A base del trabajo realizado, no identificamos deficiencias significativas relacionadas con los controles internos que ameriten comentarse en este *Informe*. Sin embargo, pueden existir deficiencias de controles internos significativas que no hayan sido identificadas.

---

**OPINIÓN****Opinión favorable**

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

---

**APROBACIÓN**

A los funcionarios y a los empleados de la Administración, 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 prestaron durante nuestra auditoría.

Oficina del Contralor de Puerto Rico

Aprobado por:



## ANEJO 1

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO  
**MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DE GOBIERNO  
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Hon. Manuel Cidre Miranda	Presidente	1 ene. 21	4 jun. 21
Ing. Manuel Laboy Rivera	”	9 ene. 17	31 dic. 20
Plan. Manuel Hidalgo Rivera	Vicepresidente	28 ene. 21	4 jun. 21
Plan. María del C. Gordillo Pérez	Vicepresidenta	9 ene. 17	31 dic. 20

## ANEJO 2

**ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO**  
**FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD**  
**DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sra. Dalcia Lebrón Nieves	Directora Ejecutiva	2 ene. 17	4 jun. 21
Sr. Héctor E. Rivera Maldonado	Subdirector Ejecutivo	16 ene. 17	4 jun. 21
Sr. Frank Pérez Jiménez	”	1 ene. 17	15 ene. 17
Lcda. Irmaris Vicenty Berríos	Directora de Servicios Legales	16 ene. 17	4 jun. 21
Lcda. Marisé González Navas	”	1 ene. 17	15 ene. 17
Ing. Verónica Nieves Muñoz	Directora de Desarrollo y Administración de Propiedades	8 sep. 20	4 jun. 21
Arq. Carlos I. Mejía Algarín	Director de Desarrollo y Administración de Propiedades Interino	4 jul. 20	7 sep. 20
Ing. Verónica Nieves Muñoz	Directora de Desarrollo y Administración de Propiedades	19 ene. 17	3 jul. 20
Sr. Héctor J. Ralat Sotomayor	Director de Desarrollo y Administración de Propiedades	1 ene. 17	15 ene. 17
Sr. Héctor Serrano Valle	Director de Presupuesto y Finanzas <sup>3</sup>	16 ene. 17	4 jun. 21

---

<sup>3</sup> Ocupó el puesto interinamente del 9 al 15 de enero de 2017.

---

## 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 PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE EXCELENCIA

La Oficina del Contralor, a través de los años, ha identificado principios que ayudan a mejorar la administración pública. Dichos principios se incluyen en la *Carta Circular OC-18-19* del 27 de abril de 2018, disponible en nuestra página en Internet.

---

## QUERELLAS

Las querellas sobre el mal uso de la propiedad y de los fondos públicos pueden presentarse, de manera confidencial, personalmente o por teléfono al (787) 754-3030, extensiones 2801 o 2805, o al 1-877-771-3133 (sin cargo). También se pueden presentar mediante el correo electrónico [querellas@ocpr.gov.pr](mailto:querellas@ocpr.gov.pr) o mediante la página en Internet de la Oficina.

---

## INFORMACIÓN SOBRE LOS INFORMES DE AUDITORÍA

En los informes de auditoría se incluyen los hallazgos significativos determinados en las auditorías. En nuestra página en Internet se incluye información sobre el contenido de dichos hallazgos y el tipo de opinión del informe.

La manera más rápida y sencilla de obtener copias libres de costo de los informes es mediante la página en Internet de la Oficina.

También se pueden emitir copias de los mismos, previo el pago de sellos de rentas internas, requeridos por ley. Las personas interesadas pueden comunicarse con el administrador de documentos al (787) 754-3030, extensión 3400.

---

## INFORMACIÓN DE CONTACTO

*Dirección física:*

105 Avenida Ponce de León

Hato Rey, Puerto Rico

Teléfono: (787) 754-3030

Fax: (787) 751-6768

*Internet:*

[www.ocpr.gov.pr](http://www.ocpr.gov.pr)

*Correo electrónico:*

[ocpr@ocpr.gov.pr](mailto:ocpr@ocpr.gov.pr)

*Dirección postal:*

PO Box 366069

San Juan, Puerto Rico 00936-6069