

INFORME DE AUDITORÍA CP-20-07

2 de diciembre de 2019

Autoridad de Edificios Públicos

(Unidad 3145 - Auditoría 14335)

Período auditado: 1 de julio de 2015 al 30 de septiembre de 2018

CONTENIDO

	Página
OBJETIVOS DE AUDITORÍA	2
CONTENIDO DEL INFORME.....	2
ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	3
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA	3
COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA.....	5
CONTROL INTERNO.....	5
OPINIÓN	6
COMENTARIO ESPECIAL	6
Limitación de alcance para el examen relacionado con los contratos de arrendamiento	6
RECOMENDACIONES.....	7
APROBACIÓN	8
ANEJO 1 - INFORMES PUBLICADOS	9
ANEJO 2 - MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DE DIRECTORES DURANTE EL PERÍODO AUDITADO.....	10
ANEJO 3 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO AUDITADO	11

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

2 de diciembre de 2019

A la Gobernadora, 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 Autoridad de Edificios Públicos (Autoridad). 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 Autoridad se efectuaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

Objetivos específicos

Determinar si las operaciones relacionadas con el arrendamiento de edificios de la Autoridad se efectuaron, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

**CONTENIDO DEL
INFORME**

Este es el quinto y último informe, y contiene un comentario especial sobre el resultado del examen que realizamos de los objetivos indicados. En el **ANEJO 1** presentamos información sobre los cuatro informes emitidos sobre el examen de las subastas efectuadas; los controles internos y administrativos, los ingresos, y las cuentas por cobrar; las compras; y los servicios de mantenimiento de la propiedad inmueble de la Autoridad. Los mismos están disponibles en nuestra página en Internet: www.ocpr.gov.pr.

**ALCANCE Y
METODOLOGÍA**

La auditoría cubrió del 1 de julio de 2015 al 30 de septiembre de 2018. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas anteriores y posteriores. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría gubernamental aceptadas contenidas en el *Governmental 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 la auditoría. En consecuencia, realizamos pruebas limitadas 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 empleados; exámenes y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada; y pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno, y de otros procesos e información pertinente.

El 21 de diciembre de 2018 la Junta de Supervisión Fiscal de Puerto Rico (JSF) y el Comité de Acreedores no Asegurados (UCC, por sus siglas en inglés), incoaron una acción legal en el Tribunal de Quiebras que limitó el alcance de nuestra auditoría. En consecuencia, no pudimos efectuar satisfactoriamente todas las pruebas relacionadas con el arrendamiento de edificios que nos proporcionarían una base razonable para una opinión de auditoría.

Véase el Comentario Especial.

**INFORMACIÓN SOBRE
LA UNIDAD AUDITADA**

La Autoridad fue creada mediante la *Ley Núm. 56 del 19 de junio de 1958*, según enmendada. Su propósito principal es satisfacer las necesidades de estructuras e instalaciones físicas de las agencias gubernamentales que tienen a su cargo la educación, la seguridad y el bienestar de los ciudadanos; y conservar y mantener en óptimas condiciones los edificios que esta

administra. Esto, mediante el diseño, la preparación de planos, y la construcción y conservación de los edificios. El desarrollo de estos proyectos se determina a base de las necesidades establecidas por las entidades.

Los poderes de la Autoridad son ejercidos por la Junta de Directores compuesta por el secretario de Transportación y Obras Públicas, el presidente del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF)¹, el secretario de Educación y otros cuatro miembros nombrados por el gobernador, con el consejo y el consentimiento del Senado de Puerto Rico por un término de seis años. El presidente de la Junta es elegido de entre sus miembros. A su vez, dicha Junta nombra al director ejecutivo, quien tiene a su cargo la administración general de la Autoridad y ejerce supervisión sobre todos los funcionarios, empleados y agentes de la misma. Los deberes y las responsabilidades de dicha Junta están incluidos en el *Reglamento Interno de la Autoridad de Edificios Públicos (Reglamento Interno)*, aprobado el 2 de junio de 2005 por la Junta.

Los recursos de la Autoridad, para sus gastos de funcionamiento, provienen, primordialmente, del arrendamiento de sus instalaciones físicas. Para el año fiscal del 2015-16², la Autoridad generó ingresos por \$243,436,981³, e incurrió en gastos operacionales por \$217,905,876 y gastos no operaciones por \$281,348,413⁴, por lo que, al 30 de junio de 2016, resultó con una pérdida de \$255,817,308.

Los **anejos 2 y 3** contienen una relación de los miembros principales de la Junta de Directores y de los funcionarios principales de la Autoridad durante el período auditado.

¹ Cerró operaciones el 23 de marzo de 2018.

² A la fecha de nuestro examen, la Autoridad no contaba con los informes financieros auditados para los años fiscales 2016-17 y 2017-18.

³ Incluye los ingresos de arrendamiento de edificios, intereses y asignaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

⁴ Incluye el pago de intereses de notas y bonos emitidos por la Autoridad, y la amortización de los costos de la emisión de dichas deudas.

La Autoridad cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: www.aep.pr.gov. Esta página provee información acerca de los servicios que presta dicha entidad.

COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA

Mediante carta del 10 de abril de 2019, se remitieron situaciones determinadas durante la auditoría al Sr. Josean Nazario Torres, entonces director ejecutivo, relacionadas con la reglamentación sobre el otorgamiento de los contratos de arrendamiento de edificios.

El entonces director ejecutivo contestó por carta del 29 de abril de 2019 y sus comentarios fueron considerados al redactar el borrador de este *Informe*.

El borrador de este *Informe* se remitió a la Sra. Melitza López Pimentel, directora ejecutiva; y al Lcdo. Luis N. Nazario Maldonado, presidente de la Junta de Directores; para comentarios, por cartas del 16 de octubre de 2019.

Mediante carta del 8 de noviembre de 2019, la directora ejecutiva remitió sus comentarios y estos fueron considerados en la redacción final de este *Informe*.

El presidente de la Junta de Directores no contestó.

CONTROL INTERNO

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

- 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 Autoridad.

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 de abstención**

Debido a la importancia de la limitación de alcance descrita en la sección **ALCANCE Y METODOLOGÍA** de este *Informe*, esta Oficina se abstiene de emitir una opinión en cuanto a si dichas operaciones se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

COMENTARIO ESPECIAL

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.

Limitación de alcance para el examen relacionado con los contratos de arrendamiento**Situación**

- a. Iniciamos la auditoría de la Autoridad con el propósito de determinar si las operaciones relacionadas con el arrendamiento de edificios de la Autoridad se efectuaron, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. Esto, según establecido en los objetivos de auditoría.

Sin embargo, el 21 de diciembre de 2018 la JSF y el UCC incoaron una acción legal en el Tribunal de Quiebras alegando que los arrendamientos de la Autoridad no están sujetos a las disposiciones de la Sección 365(d)(3) de la *Ley de Quiebras*. La acción legal cuestiona la validez de los contratos de arrendamiento de la Autoridad, objeto de examen de esta auditoría.

Por lo tanto, hasta que el Tribunal de Quiebras finalice el proceso legal sobre la acción legal incoada, no podemos concluir el examen sobre las transacciones relacionadas con el proceso de arrendamiento de la Autoridad, según se indica en la sección **ALCANCE Y METODOLOGÍA**.

Efecto

La acción legal presentada por la JSF y la UCC limitó a esta Oficina de examinar la corrección de las transacciones relacionadas con el otorgamiento de los contratos de arrendamiento emitidos por la Autoridad.

Véanse las recomendaciones de la 1 a la 4.

RECOMENDACIONES

A la Oficina del Inspector General

1. Una vez el Tribunal exprese su determinación, realizar pruebas relacionadas con el otorgamiento de los contratos de arrendamiento y con la facturación de estos.

A la Junta de Directores

2. Velar por que se cumpla, en su momento, con la determinación judicial, en cuanto a la validez de los contratos de arrendamiento.
3. Ejercer una supervisión efectiva y tomar las medidas necesarias para asegurarse de que la directora ejecutiva cumpla con la **Recomendación 4**.

A la directora ejecutiva

4. Cumplir con la determinación judicial, en cuanto a la validez de los contratos de arrendamiento.

APROBACIÓN

A los funcionarios y a los empleados de la Autoridad, 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**AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS
INFORMES PUBLICADOS**

INFORME	FECHA	CONTENIDO DEL INFORME
CP-16-04	20 nov. 15	Resultado del examen sobre las subastas efectuadas por la Autoridad
CP-16-17	14 jun. 16	Resultado del examen sobre los controles internos, los ingresos y las cuentas por cobrar
CP-17-11	6 mar. 17	Resultado del examen de las compras efectuadas por la Autoridad
CP-20-04	22 jul. 19	Resultado del examen sobre los servicios de mantenimiento de la propiedad inmueble

ANEJO 2

AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS
MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DE DIRECTORES
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Ing. José M. Izquierdo Encarnación	Presidente	1 jul. 15	30 sep. 18
Sra. Aileen I. Mojica De Jesús	Secretaria	2 nov. 16	30 sep. 18
Ing. María V. Durán Quiñones	”	8 ene. 16	31 oct. 16
Lcda. Ann Jo Carrero Figueroa	”	1 jul. 15	7 ene. 16

ANEJO 3

AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS
FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sr. Josean Nazario Torres	Director Ejecutivo	20 jul. 18	30 sep. 18
Dr. Amílcar González Ortiz	”	9 feb. 17	19 jul. 18
Ing. José L. Dávila Estrada	”	16 may. 16	8 feb. 17
Ing. Israel Torres Santiago	Director Ejecutivo Interino	1 feb. 16	15 may. 16
Ing. Ángel L. González Carrasquillo	Director Ejecutivo	1 jul. 15	31 ene. 16
Sra. Yanis Morales García	Subdirectora Ejecutiva ⁵	9 ago. 18	30 sep. 18
Sr. Josean Nazario Torres	Subdirector Ejecutivo	24 may. 17	19 jul. 18
Sra. Iliá M. Santos López	Subdirectora Ejecutiva Interina	8 feb. 17	23 may. 17
Arq. Heidy De la Cruz Soltero	Subdirectora Ejecutiva ⁶	21 jun. 16	6 feb. 17
Ing. Israel Torres Santiago	Subdirector Ejecutivo ⁷	1 jul. 15	30 may. 16
Sra. Melitza López Pimentel	Directora de Administración ⁸	9 feb. 17	30 sep. 18
Sr. Luis F. Matta Dávila	Director de Administración Interino	18 ene. 17	9 feb. 17
Sra. Brenda Martínez Figueroa	Directora de Administración Interina	1 jul. 15	17 ene. 17
Sra. Haydeé Rivera García	Directora de Contraloría	9 mar. 17	30 sep. 18
Sr. Osvaldo Tirado Negrón	Director de Contraloría Interino	9 feb. 17	8 mar. 17

⁵ Vacante del 20 de julio al 8 de agosto de 2018.

⁶ Vacante del 31 de mayo al 20 de junio de 2016.

⁷ El Ing. José L. Dávila Estrada ocupó el puesto de subdirector ejecutivo interino del 11 de abril al 15 de mayo de 2016.

⁸ Ocupó el puesto interinamente del 9 de febrero al 2 de marzo de 2017.

Continuación **ANEJO 3**

Sra. Edna Díaz Díaz	Directora de Contraloría ⁹	3 mar. 16	8 feb. 17
CPA Iris Dosal Gautier	”	1 jul. 15	1 mar. 16

⁹ Ocupó el puesto interinamente del 3 al 15 de marzo de 2016.

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 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

Correo electrónico:

ocpr@ocpr.gov.pr

Dirección postal:

PO Box 366069

San Juan, Puerto Rico 00936-6069