

**INFORME DE AUDITORÍA DA-19-20**

8 de abril de 2019

**Tribunal General de Justicia**

**Región Judicial de Caguas**

(Unidad 2381 - Auditoría 14144)

Período auditado: 1 de enero de 2012 al 31 de enero de 2018



## CONTENIDO

	<b>Página</b>
<b>OBJETIVOS DE AUDITORÍA .....</b>	<b>2</b>
<b>CONTENIDO DEL INFORME.....</b>	<b>2</b>
<b>ALCANCE Y METODOLOGÍA.....</b>	<b>2</b>
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA .....</b>	<b>3</b>
<b>COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA.....</b>	<b>4</b>
<b>CONTROL INTERNO.....</b>	<b>5</b>
<b>OPINIÓN Y HALLAZGO .....</b>	<b>6</b>
Pago en exceso por la renta del estacionamiento.....	6
<b>COMENTARIO ESPECIAL .....</b>	<b>11</b>
Inversión millonaria en un edificio.....	11
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>13</b>
<b>APROBACIÓN .....</b>	<b>14</b>
<b>ANEJO 1 - INFORMES PUBLICADOS .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEJO 2 - RESUMEN DE LA RENTA PAGADA EN EXCESO POR EL ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO JUDICIAL DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2013 AL 31 DE ENERO DE 2018.....</b>	<b>16</b>
<b>ANEJO 3 - DETALLE DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEL ESTACIONAMIENTO QUE EXCEDE LA CANTIDAD RAZONABLE QUE SE PAGA EN EL MERCADO Y EL IMPACTO ECONÓMICO .....</b>	<b>17</b>
<b>ANEJO 4 - CONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DEL HON. SIGFRIDO STEIDEL FIGUEROA, DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LOS TRIBUNALES .....</b>	<b>18</b>
<b>ANEJO 5 - FOTOS DE LA CAFETERÍA Y EL GIMNASIO QUE NO SE ESTABAN UTILIZANDO .....</b>	<b>29</b>
<b>ANEJO 6 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....</b>	<b>30</b>

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

8 de abril de 2019

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 Región Judicial de Caguas (Región Judicial) del Tribunal General de Justicia. 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 Región Judicial se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

**Objetivo específico**

Evaluar los contratos para el desarrollo y acuerdo de arrendamiento, y para el arrendamiento del Centro Judicial de Caguas con una corporación privada.

---

**CONTENIDO DEL  
 INFORME**

Este es el segundo y último informe, y contiene un hallazgo y un comentario especial del resultado del examen que realizamos de las operaciones fiscales de la Región Judicial. En el **ANEJO 1** presentamos información del primer informe emitido sobre sus controles internos y administrativos. Ambos informes están disponibles 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 2012 al 31 de enero de 2018. En algunos aspectos examinamos transacciones de fechas anteriores. 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. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener evidencia suficiente y apropiada que proporcione una base razonable para nuestra opinión y hallazgo. En consecuencia, realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias, según nuestro objetivo de auditoría. Realizamos pruebas tales como: entrevistas a funcionarios y a empleados; inspecciones físicas; exámenes y análisis de documentos generados por la unidad auditada y por fuentes externas; y pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno y de otros procesos e información pertinente. Además, utilizamos los servicios de peritaje de un ingeniero-tasador para evaluar el arrendamiento de las instalaciones del nuevo Centro Judicial de Caguas.

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

---

**INFORMACIÓN SOBRE  
LA UNIDAD AUDITADA**

Mediante el Artículo 5.005 de la *Ley 201-2003, Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003*, se establecieron las siguientes 13 regiones judiciales: Aguadilla, Aibonito, Arecibo, Bayamón, Caguas, Carolina, Fajardo, Guayama, Humacao, Mayagüez, Ponce, San Juan y Utuado. Cada región judicial está compuesta por los tribunales de primera instancia de los municipios que constituyen la región, y un área administrativa que atiende a dichos tribunales.

La Región Judicial de Caguas cuenta con los tribunales de primera instancia de Aguas Buenas, Caguas, Cayey<sup>1</sup>, Cidra, Gurabo, Juncos y San Lorenzo. También cuenta con el Área Operacional y el Área Administrativa.

El Área Operacional está constituida por el Área de Secretaría Regional a cargo de mantener el control de los casos radicados; efectuar recaudaciones que surjan por las fianzas, las multas y las sanciones impuestas por el Tribunal; y efectuar los desembolsos por las devoluciones de las fianzas y la cancelación de sellos, entre otros. Además, cuenta con el Área de Alguacilazgo (alguaciles regionales), que está encargada de mantener el

---

<sup>1</sup> Mediante la *Orden Administrativa OAJP-2017-16* del 27 de marzo de 2017 se ordenó el traslado del Tribunal de Primera Instancia de Cayey a la Región Judicial de Caguas. Este pertenecía a la Región Judicial de Guayama.

orden y la seguridad de la Región Judicial, diligenciar las citaciones y los requerimientos para embargos de sueldos, efectuar arrestos y realizar subastas de bienes embargados.

El Área Administrativa consta de la Unidad Administrativa y la Unidad de Cuentas. La Unidad Administrativa ofrece los servicios relacionados con la administración de personal, la propiedad, los vehículos de motor, los teléfonos y los suministros de materiales de oficina y limpieza. La Unidad de Cuentas mantiene los registros de contabilidad. Esta Área es dirigida por una directora ejecutiva regional supervisada por el juez administrador regional.

Mediante la Orden Administrativa del 19 de abril de 1982, emitida por el Juez Presidente del Tribunal Supremo, se instituyó el Centro Judicial de Caguas. En dicho Centro se ubican las oficinas administrativas de la Región Judicial de Caguas y los tribunales de primera instancia que la componen.

Los gastos de funcionamiento<sup>2</sup> de la Región Judicial son sufragados con el presupuesto asignado por el Gobierno Central al Tribunal General de Justicia de Puerto Rico y distribuidos por la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT). Según información provista por la Oficina de Planificación, Presupuesto y Recursos Externos y la División de Finanzas de la OAT, del 1 de julio de 2015 al 31 de enero de 2018, en la Región Judicial se recibieron fondos por \$84,290,718 y se efectuaron desembolsos por \$82,418,932, para un sobrante de \$1,871,786.

El **ANEJO 6** contiene una relación de los funcionarios principales de la Región Judicial que actuaron durante el período auditado.

El Tribunal General de Justicia cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: [www.ramajudicial.pr](http://www.ramajudicial.pr). Esta página provee información acerca de los servicios que presta dicha entidad.

---

**COMUNICACIÓN CON  
LA GERENCIA**

Mediante cartas del 18 de septiembre de 2018, remitimos para comentarios el borrador de este *Informe* al Hon. Sigfrido Steidel Figueroa, director

---

<sup>2</sup> Los gastos de funcionamiento de la región judicial incluyen el pago de las dietas y la transportación a jurados; los alimentos a testigos y confinados en vistas judiciales; y el franqueo, entre otros.

administrativo de los tribunales, y al Hon. Ricardo G. Marrero Guerrero, juez administrador regional. También enviamos el borrador del **hallazgo** de este *Informe* a las exdirectoras administrativas de los tribunales, Lcdas. Isabel Llompart Zeno y Sonia I. Vélez Colón.

Mediante carta del 7 de diciembre, el director administrativo de los tribunales remitió sus comentarios. El juez administrador regional y las exdirectoras administrativas de los tribunales se suscribieron a los comentarios del director administrativo.

Los comentarios fueron considerados en la redacción final de este *Informe*, y algunos se incluyen en el **ANEJO 4**.

---

## CONTROL INTERNO

La Región Judicial 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 Región Judicial.

En el **Hallazgo** de este *Informe* se comentan las deficiencias de controles internos significativas, dentro del contexto de los objetivos de nuestra auditoría, identificadas a base del trabajo realizado.

Las deficiencias comentadas no contienen necesariamente todos los aspectos de control interno que pudieran ser situaciones objeto de hallazgo. Esto, debido a que dichas deficiencias fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, los procesos, las actividades y los sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría.

---

**OPINIÓN Y HALLAZGO****Opinión cualificada**

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder revelaron que las operaciones de la Región Judicial, objeto de este *Informe*, se realizaron en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables; excepto por el **Hallazgo** que se comenta a continuación.

**Pago en exceso por la renta del estacionamiento****Situación**

- a. El 6 de diciembre de 2010 la entonces directora administrativa de la OAT suscribió el contrato 2011-000146, para el desarrollo y acuerdo de arrendamiento del Centro Judicial de Caguas (contrato de desarrollo), con una corporación. En el mismo se establecieron los términos y las condiciones aplicables a la planificación, el desarrollo, el diseño, el financiamiento y la construcción del proyecto, así como los términos y las condiciones principales que se incorporaron en el contrato 2011-000244 para el arrendamiento del Centro Judicial de Caguas, suscrito por ambas partes el 27 de mayo de 2011. En ambos contratos, entre otras cosas, se acordó que:
  - La Corporación construiría 2 edificios. Uno de 9 pisos y de 353,165 pies cuadrados aproximadamente, para albergar el Centro Judicial. Otro de 5 pisos y con cabida no menor de 324,452 pies cuadrados, el cual tuviera capacidad para un mínimo de 1,130 estacionamientos<sup>3</sup>.
  - La OAT pagaría por el arrendamiento de ambos edificios \$17,609,556<sup>4</sup> anuales o \$1,467,463 mensuales, según se detalla:

---

<sup>3</sup> La cantidad de estacionamientos se estableció en el contrato de arrendamiento.

<sup>4</sup> La renta mensual original establecida en el contrato era de \$1,488,617.61, pero la misma fue ajustada debido a variaciones en la cabida del edificio del Centro Judicial, una vez finalizada la construcción. La cabida cambió de 353,165.21 a 345,437.50 pies cuadrados.

<b>EDIFICIO</b>	<b>PIES CUADRADOS</b>	<b>PRECIO POR PIE CUADRADO</b>	<b>IMPORTE ANUAL</b>	<b>IMPORTE MENSUAL</b>
Centro Judicial	345,437.50	\$32.85	\$11,347,622	\$945,635
Estaciona - miento	324,452.55	\$19.30	6,261,934	521,828
Total	<u>669,890.05</u>		<u>\$17,609,556</u>	<u>\$1,467,463</u>

- El término del contrato de arrendamiento sería de 30 años, contados a partir de la fecha de entrega a la OAT del *Permiso de Uso*. Luego de los primeros 10 años de arrendamiento, las partes renegociarán un incremento en el canon de arrendamiento, el cual no excederá del 10%. Transcurridos 20 años de arrendamiento, las partes renegociarán un segundo incremento, el cual no excederá del 10% del canon de arrendamiento vigente.
- Cuando se cumplan los 30 años de arrendamiento, la Compañía está obligada a vender y la OAT a comprar ambos edificios por \$1, conforme a las leyes y los procedimientos vigentes a la fecha en que se efectúe dicha compraventa.

La evidencia documental obtenida reveló que la OAT paga \$5.4 millones en exceso a lo establecido en el mercado, por el estacionamiento.

Nuestra Oficina contrató los servicios de un perito cualificado como ingeniero civil y tasador profesional para evaluar la contratación y el arrendamiento del Centro Judicial y del estacionamiento. Este concluyó en el *Informe Pericial Sobre las Facilidades Utilizadas por el Centro Judicial de Caguas* del 31 de enero de 2018 (*Informe Pericial*) que:

- 1) Las áreas de estacionamiento están alquiladas por un canon de arrendamiento muy por encima de los alquileres por espacio en el Municipio de Caguas, e incluso en aquellos estacionamientos que se encuentran en el área privilegiada de Hato Rey en San Juan, según se indica:

- Lo usual en el mercado de bienes raíces es que la renta de estacionamiento se considere por espacio de vehículo y no por pie cuadrado.
- El arrendamiento del estacionamiento multipisos no se considera razonable, ya que excede las rentas del mercado, lo cual se debe, en parte, al método utilizado de renta por pie cuadrado en el contrato de arrendamiento para calcular la renta del mismo. Esto resulta en una renta muy por encima de las rentas de estacionamientos en el área metropolitana.
- Al dividir la renta anual de \$6,261,934 que se paga por el estacionamiento entre la cantidad total de 1,359 estacionamientos, incluido el estacionamiento de jueces, genera una renta anual de \$4,608 por estacionamiento o \$384 de renta mensual por espacio de estacionamiento.
- Según las rentas del mercado para estacionamientos de multipisos en el Municipio de Caguas, estas fluctúan en los \$40 mensuales. Sin embargo, una renta de \$50 se considera razonable, debido al tipo de proyecto con sus parámetros y terminaciones, las cuales toman en consideración una cómoda inclinación de las rampas, con entrada y salida independiente para empleados y visitantes, y ocho pies y medio de ancho en cada estacionamiento sin columnas entre medio. Los estacionamientos en las áreas *prime* como la zona de Hato Rey fluctúan entre los \$75 y \$85 mensuales con capacidades de hasta 1,000 vehículos.

A base del análisis realizado, el perito determinó que la renta pagada en exceso de lo razonable por los 1,359 estacionamientos asciende a \$453,878 mensuales o \$5,446,534 anuales, según se indica:

	<b>Costo mensual</b>	<b>Total a pagar anual</b>	<b>Total a pagar mensual</b>
Contrato actual	\$383.98 <sup>5</sup>	\$6,261,934.21 <sup>6</sup>	\$521,827.85
Mercado	50.00 <sup>7</sup>	(815,400.00)	(67,950.00)
Exceso		<u>\$5,446,534.21</u>	<u>\$453,877.85</u>

Una situación similar fue señalada en los informes de auditoría DA-12-52<sup>8</sup> y DA-12-53<sup>9</sup> del 19 de marzo de 2012 del Tribunal General de Justicia, Oficina de Administración de los Tribunales.

Además, en el *Market Rent and Construction Cost Analysis for the Proposed Office Building of Centro Judicial de Caguas* del 25 de mayo de 2011, preparado por un perito contratado por la OAT para evaluar los costos de arrendamiento de los dos edificios a construirse, este concluyó, entre otras cosas, que los mismos eran razonables. No obstante, con respecto al arrendamiento del estacionamiento, reconoció lo siguiente:

*With respect to parking space, the norm in the market is to charge rent based on the number of parking spaces rather than on a per square foot area basis as is the case with the Project.*

### **Criterio**

La situación comentada es contraria a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974, *Ley de Contabilidad del Gobierno*, según enmendada, que dispone entre otras cosas, que los jefes de agencias son responsables en primera instancia de la legalidad, corrección, exactitud,

<sup>5</sup> \$521,827.85 / 1,359 = \$383.98.

<sup>6</sup> 324,452.55 pies cuadrados x \$19.30 = \$6,261,934.21 anuales y \$521,827.85 mensuales.

<sup>7</sup> El perito utilizó el costo mensual de \$50.00, lo razonable según el mercado para estacionamientos de multipisos en el Municipio de Caguas. En el análisis realizado, utilizó las rentas que se pagan en los edificios Plaza Centro de Bellas Artes de Caguas a \$39 y el estacionamiento Lincoln Center en Caguas a \$40.

<sup>8</sup> Contiene la evaluación del contrato de arrendamiento de los edificios de la OAT y del Tribunal de Apelaciones.

<sup>9</sup> Contiene la evaluación del contrato de arrendamiento de los edificios para las salas de Relaciones de Familias y de Asuntos de Menores de Bayamón.

necesidad y propiedad de las operaciones fiscales que sean necesarias para llevar a cabo sus respectivos programas. Como norma sana de administración, entre otras cosas, la entonces directora administrativa de la OAT debió solicitar una revisión del canon de arrendamiento del estacionamiento, preliminarmente establecido en mayo de 2011, para así asegurarse de que el mismo fuera razonable y de acuerdo con lo establecido en el mercado. Esto, debido a que la OAT comenzó a pagar por el arrendamiento de los dos edificios en diciembre de 2013, dos años y medio después de firmado el contrato de arrendamiento.

### **Efectos**

La situación comentada ocasionó que, al 31 de enero de 2018, la OAT incurriera en un gasto de \$22,371,785 en exceso de renta razonable por el estacionamiento. De prevalecer la situación, al cabo de los primeros 10 años se pagarían \$32,093,557 adicionales, para un total de \$54,465,342. En el segundo término de 10 años se desembolsarían \$59,911,876 en exceso y en el tercero \$65,903,064, lo que representaría un total de \$180,280,282 pagados en exceso. Esto, con los consecuentes efectos adversos para el presupuesto de la Rama Judicial. [Anejos 2 y 3]

Además, esta situación puede inducir a otras entidades gubernamentales y contratistas a formalizar acuerdos similares con los consiguientes efectos perjudiciales para el erario.

### **Causa**

La entonces directora administrativa de la OAT negoció y contrató, con la Corporación, un canon de arrendamiento para el estacionamiento multipisos que, a base del análisis realizado por el perito, no se considera razonable<sup>10</sup>.

### **Comentarios de la Gerencia**

En el ANEJO 4 se incluyen algunos de los comentarios del director administrativo de los tribunales.

Consideramos los mismos, pero determinamos que el **Hallazgo** prevalece. Esto, debido a que en nuestro análisis no cuestionamos el proceso de

---

<sup>10</sup> En octubre de 2014, la entonces directora administrativa intentó, sin resultados, llegar a un acuerdo para renegociar el canon de arrendamiento.

adjudicación del proyecto ni la necesidad de construir o adquirir una nueva estructura para mover el Centro Judicial, según indicado por la gerencia de la OAT en sus comentarios. Nuestro examen fue dirigido a determinar si el canon de arrendamiento establecido en el contrato de arrendamiento de ambos edificios era razonable con lo construido y lo que se paga en el mercado. En cuanto al estacionamiento, tanto nuestro perito como el de la OAT están de acuerdo con que la norma en el mercado es que la renta de estacionamientos se considere por estacionamiento y no por pie cuadrado.

**Véanse las recomendaciones de la 1 a la 4.**

## 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.

### **Inversión millonaria en un edificio**

#### **Situación**

- a. La OAT mantenía 6 contratos de arrendamiento para las instalaciones del Centro Judicial de Caguas y los tribunales de primera instancia de San Lorenzo, Aguas Buenas, Juncos, Gurabo y Cidra, que son parte de la Región Judicial de Caguas. La renta de los 6 contratos ascendía a \$62,283 mensuales, lo que equivale a \$747,399 anuales, según se indica:

<b>Tribunal</b>	<b>Pies Cuadrados</b>	<b>Renta Mensual</b>	<b>Renta Anual</b>
Caguas	126,807	\$38,275	\$459,306
San Lorenzo	5,744	1,175	14,099
Aguas Buenas	5,400	8,100	97,200
Juncos	5,000	6,250	75,000
Gurabo	4,248	3,420	41,036
Cidra	3,574	<u>5,063</u>	<u>60,758</u>
Total		<b><u>\$62,283</u></b>	<b><u>\$747,399</u></b>

A partir de diciembre de 2013, la OAT comenzó a pagar el nuevo contrato del arrendamiento del Centro Judicial de Caguas, según comentado en el **Hallazgo** y canceló el contrato anterior. El canon de arrendamiento mensual actual es de \$1,467,463 (oficinas \$945,635 + estacionamiento \$521,828), lo que equivale a \$17,609,556 anuales por ambos edificios.

En febrero de 2015, la OAT mudó los tribunales de primera instancia de Gurabo, Cidra y Aguas Buenas al Centro Judicial de Caguas. En junio de 2015, mudó el de Juncos, y en julio de 2017, el de San Lorenzo. Además, el 27 de marzo de 2017 se ordenó el traslado del Tribunal de Primera Instancia de Cayey, el cual tenía un arrendamiento mensual de \$1,393, o \$16,716 anuales.

La determinación de la OAT de construir el nuevo edificio para las instalaciones del Centro Judicial de Caguas, y los tribunales de dicha región, aumentó sus gastos anuales de arrendamiento en \$16,845,441<sup>11</sup>. Además, al 31 de enero de 2018, no habían utilizado la cafetería, el gimnasio ni 473<sup>12</sup> estacionamientos para empleados. **[ANEJO 5]** El pago de la renta del nuevo edificio por los próximos 30 años será de aproximadamente \$582,876,299<sup>13</sup>.

Exhortamos a las entidades del Gobierno a que al momento de realizar proyectos de esta envergadura tomen en consideración el impacto y la carga de estos en sus presupuestos. Proyectos como estos comprometen los presupuestos presentes y futuros, y pueden representar una carga financiera en momentos de crisis fiscal como la que vivimos. Desde el 2006, el país atraviesa por una crisis fiscal para la cual se aprobaron leyes que declaran en estado de emergencia fiscal al Gobierno de Puerto Rico. Entre estas: *Ley 103-2006, Ley para la Reforma Fiscal de 2006; Ley 111-2006, Ley de Control de Gastos en la Nómina Gubernamental para la Reforma Fiscal del Gobierno de Puerto Rico*

---

<sup>11</sup> Este cálculo se compone de: \$17,609,556 (renta anual actual) - \$747,399 (renta anual anterior) - \$16,716 (renta anual del TPI de Cayey).

<sup>12</sup> De los 1,359 estacionamientos, 755 son para empleados y 604 para visitantes.

<sup>13</sup> Esto, tomando en consideración el aumento de un 10% cada 10 años.

*del 2006; Ley 7-2009, Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico; Ley 66-2014, Ley Especial de Sostenibilidad Fiscal y Operacional del Gobierno; Ley 3-2017, Ley para Atender la Crisis Económica, Fiscal y Presupuestaria para Garantizar el Funcionamiento del Gobierno de Puerto Rico y enmienda el Código de Rentas Internas del 1994, según enmendada; y la Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act (P.R.O.M.E.S.A), Pub. L. No. 114-187, 130 Stat. 549 (codified at 48 U.S.C. § 2101 (2016)).*

Por otro lado, se debe evaluar y tomar en consideración el costo final de dichos proyectos. Si bien es necesario pagar el justo valor en el mercado por los bienes que el gobierno adquiere, llama la atención que se paguen altas cantidades por los mismos. Debemos asegurarnos de maximizar cada centavo que nuestros ciudadanos aportan para beneficio de nuestro pueblo.

#### **Comentarios de la Gerencia**

En el **ANEJO 4** se incluyen algunos de los comentarios del director administrativo de los tribunales.

---

## **RECOMENDACIONES**

### **A la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo**

1. Considerar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo** y tomar las medidas que correspondan para que las mismas no se repitan.
2. Ver que el director administrativo cumpla con la **Recomendación 4. [Hallazgo]**

### **A la secretaria de Justicia**

3. Considerar las situaciones comentadas en el **Hallazgo** y tomar las medidas que correspondan.

**Al director administrativo de los tribunales**

4. Evaluar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo**, con el propósito de que se proceda a renegociar el canon de arrendamiento del estacionamiento a base de los métodos y precios del mercado.

---

**APROBACIÓN**

A los funcionarios y a los empleados de la Región Judicial de Caguas, 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****TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS****INFORMES PUBLICADOS**

<b>INFORME</b>	<b>FECHA</b>	<b>CONTENIDO DEL INFORME</b>
DA-17-08	25 ago. 16	Contiene cuatro hallazgos sobre el resultado del examen que realizamos de las operaciones fiscales relacionados con los controles internos y administrativos

## ANEJO 2

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS

**RESUMEN DE LA RENTA PAGADA EN EXCESO POR EL  
ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO JUDICIAL DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2013  
AL 31 DE ENERO DE 2018**

<b>Término</b>	<b>Canon según Contrato</b>	<b>Canon a base del mercado (\$50)</b>	<b>Exceso</b>
23 al 31 dic. 13 <sup>14</sup>	\$ 151,498	\$ 19,727	\$ 131,771
1 ene. al 31 dic. 14	6,261,934	815,400	5,446,534
1 ene. al 31 dic. 15	6,261,934	815,400	5,446,534
1 ene. al 31 dic. 16	6,261,934	815,400	5,446,534
1 ene. al 31 dic. 17	6,261,934	815,400	5,446,534
1 al 31 ene. 18	<u>521,828</u>	<u>67,950</u>	<u>453,878</u>
Total	<u>\$25,721,062</u>	<u>\$3,349,277</u>	<u>\$22,371,785</u>

<sup>14</sup> A partir de la fecha de entrega del *Permiso de Uso*. Mediante carta del 23 de diciembre de 2013, la Corporación le notificó y entregó el *Permiso de Uso* a la OAT. La OAT comenzó a pagar por el arrendamiento en enero de 2014 y se emitió un pago por los días del 23 al 31 de diciembre de 2013

## ANEJO 3

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS

**DETALLE DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEL ESTACIONAMIENTO  
QUE EXCEDE LA CANTIDAD RAZONABLE QUE SE PAGA EN EL MERCADO  
Y EL IMPACTO ECONÓMICO**

<b>Término</b>	<b>Canon según Contrato</b>	<b>Canon a base del mercado (\$50)</b>	<b>Exceso</b>
Primer Término <sup>15</sup>	\$ 62,619,342	\$8,154,000 <sup>16</sup>	\$ 54,465,342
Segundo Término <sup>17</sup>	68,881,276	8,969,400 <sup>18</sup>	59,911,876
Tercer Término <sup>19</sup>	<u>75,769,404</u>	<u>9,866,340<sup>20</sup></u>	<u>65,903,064</u>
Total	<u>\$207,270,022</u>	<u>\$26,989,740</u>	<u>\$180,280,282</u>

<sup>15</sup> Según el contrato de arrendamiento, el canon es de \$19.30 por pie cuadrado, por los primeros 10 años. El cálculo de \$62,619,342 es:  $\$19.30 \times 324,452.55 \text{ pc} = \$6,261,934 \text{ anual} \times 10 \text{ años}$ .

<sup>16</sup> El cálculo del total es:  $\$50 \text{ mensuales} \times 1,359 \text{ estacionamientos} = \$67,950 \text{ mensuales} \times 12 \text{ meses} = \$815,400 \text{ anual} \times 10 \text{ años}$ .

<sup>17</sup> Según el contrato de arrendamiento, luego de transcurrido 10 años, se renegociaría un incremento en el canon el cual no excederá de un 10% ( $\$19.30 \times .10 = \$1.93 + 19.30 = \$21.23$ ). El cálculo de \$68,881,276 es:  $\$21.23 \times 324,452.55 \text{ pc} = \$6,888,127.64 \text{ anual} \times 10 \text{ años}$ .

<sup>18</sup> Según el contrato de arrendamiento, luego de transcurrido 10 años, se renegociaría un incremento en el canon el cual no excederá de un 10% ( $\$50 \times .10 = \$5 + \$50 = \$55$ ). El cálculo de \$8,969,400 es:  $\$55 \times 1,359 \text{ estacionamientos} = \$74,745 \text{ mensuales} \times 12 \text{ meses} = \$896,940 \text{ anual} \times 10 \text{ años}$ .

<sup>19</sup> Según el contrato de arrendamiento, luego de transcurrido 20 años, se renegociaría un segundo incremento en el canon el cual no excederá de un 10% ( $\$21.23 \times .10 = \$2.123 + \$21.23 = \$23.353$ ). El cálculo de \$75,769,404 es:  $\$23.353 \times 324,452.55 \text{ pc} = \$7,576,940 \text{ anual} \times 10 \text{ años}$ .

<sup>20</sup> Según el contrato de arrendamiento, luego de transcurrido 20 años, se renegociaría un segundo incremento en el canon el cual no excederá de un 10% ( $\$55 \times .10 = \$5.50 + \$55 = \$60.50$ ). El cálculo de \$9,866,340 es:  $\$60.50 \times 1,359 \text{ estacionamientos} = \$82,219 \text{ mensuales} \times 12 \text{ meses} = 986,634 \text{ anual} \times 10 \text{ años}$ .

## ANEJO 4

TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUASCONTESTACIÓN AL BORRADOR DE INFORME POR PARTE DEL  
HON. SIGFRIDO STEIDEL FIGUEROA,  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LOS TRIBUNALESOBJECIONES Y COMENTARIOS SOBRE BORRADOR DE INFORME  
UNIDAD 2381 - AUDITORÍA 14144  
(Región Judicial de Caguas)

## I. INTRODUCCIÓN

El 18 de septiembre de 2018 nos fue referido para comentarios un borrador de informe sobre la auditoría realizada por la Oficina del Contralor para examinar las operaciones fiscales del Centro Judicial de Caguas. De conformidad con lo dispuesto en el referido borrador de informe, el examen de las operaciones fiscales incluyó las relacionadas a la contratación para el desarrollo y el arrendamiento de las instalaciones de su nuevo Centro Judicial,<sup>1</sup> así como aquellas relacionadas a la propiedad mueble y a los fondos sobrantes producto de las ventas en subastas efectuadas por el tribunal.

En esencia, el borrador de informe expone una serie de hallazgos y comentarios a la luz de lo que considera son deficiencias sobre ciertas operaciones, así como en la cuantía fijada por concepto de la renta del estacionamiento en dicho Centro Judicial, la cual estima no se ajusta al mercado.

Según se verá a continuación, los hallazgos y comentarios no resultan procedentes, por lo cual los objetamos.

## II. TRASFONDO

1. Las transformaciones experimentadas en la Región Judicial de Caguas y la respuesta de la Rama Judicial a las nuevas realidades: La Solicitud de Propuestas de 27 de diciembre de 2006.

El desarrollo del nuevo Centro Judicial de Caguas tuvo su origen en las transformaciones sociales y poblaciones que con el paso del tiempo experimentó la Región Judicial de Caguas, así como las limitaciones en la planta física del edificio anterior. Conforme surge de la evidencia producida por la Oficina de Administración de los Tribunales ("OAT") como parte del proceso de auditoría, el edificio anterior no era adecuado para albergar el personal y llevar a cabo las operaciones judiciales de manera óptima, ni permitía el desarrollo operacional y tecnológico necesario para la Región, lo cual creaba un potencial desfase entre los servicios regionales y las demandas de estos.

A la luz de ello, y en el descargo de la responsabilidad de los Administradores de la Rama Judicial por asegurar que esta cuente con una infraestructura adecuada que le permita cumplir con su misión constitucional y de servicio que le impone nuestro

---

<sup>1</sup> Los contratos objeto del borrador de informe son: (i) *Contrato de Desarrollo y Acuerdo de Arrendamiento Centro Judicial de Caguas* (Contrato Núm. 2011-000146), otorgado el 6 de diciembre de 2010; y (ii) *Contrato de Arrendamiento Centro Judicial de Caguas* (Contrato Núm. 2011-000244), otorgado el 27 de mayo de 2011.

ordenamiento jurídico,<sup>2</sup> el 27 de diciembre de 2006 la OAT difundió un aviso público para informar que recibiría propuestas para desarrollar, construir y arrendar, con opción a compra, un nuevo Centro Judicial en el municipio de Caguas.

En la Solicitud de Propuestas (conocida en inglés como *Request for Proposal* o “RFP”, por sus siglas) se detallaron los requisitos y elementos que debían incluirse en las propuestas.<sup>3</sup> Asimismo, se precisó que las propuestas presentadas serían consideradas conforme a los criterios usuales utilizados para la adjudicación de subastas bajo la reglamentación de la OAT, e incluiría los siguientes criterios de evaluación: (i) ubicación o localización del terreno; (ii) amplitud y tamaño del terreno; (iii) calidad y funcionalidad en el diseño y construcción; (iv) uso de materiales de primera calidad; (v) capacidad de estacionamiento para funcionarios y público; (vi) tiempo de construcción; (vii) monto del canon de arrendamiento por pie cuadrado; (viii) historial de cumplimiento del desarrollador en otros proyectos similares realizados; y (ix) estructura administrativa y recursos del programa de mantenimiento.

2. El proceso de evaluación de propuestas: El Informe del Comité Evaluador y la determinación de la Junta de Subastas de la Rama Judicial.

El 12 de enero de 2007 la entonces Directora Administrativa de los Tribunales designó un Comité Evaluador para que analizara las propuestas sometidas en virtud del RFP y emitiera sus recomendaciones.

Conforme al aviso público y la invitación para someter propuestas, la OAT recibió cuatro (4) propuestas para ser consideradas. Como parte del proceso de evaluación, el Comité Evaluador cursó comunicaciones a los proponentes solicitando que se ampliaran aspectos de la información incluida en las propuestas.

Tras recibir las respuestas de los proponentes, el Comité Evaluador dio paso al análisis de cada una de las propuestas. A base de los criterios establecidos en el RFP, y

---

<sup>2</sup> El Artículo 1.002 de la Ley Núm. 201 de 22 de agosto de 2003, *según enmendada*, conocida como la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, establece que la Rama Judicial “contará [...] con una infraestructura adecuada y tecnología avanzada y eficiente para responder a los cambios sociales.” 4 L.P.R.A. § 24a (énfasis suplido). A su vez, en su Exposición de Motivos, la Ley Núm. 345 de 2 de septiembre de 2000 señala que “[d]ebido a la naturaleza de los servicios que viene obligada a prestar a la ciudadanía, la Rama Judicial se enfrenta día a día a la necesidad de proveer edificaciones y facilidades las cuales deben ser habilitadas adecuadamente, con suficiente rapidez y con la menor erogación de fondos públicos posible a los fines de que se logre al máximo una más eficiente y rápida administración de la justicia.”

<sup>3</sup> Notamos que el desarrollo aquí comentado estuvo enmarcado en la experiencia de la Rama Judicial con sus demás Centros Judiciales, así como la necesidad de atender las exigencias de la legislación que incidía sobre nuestras operaciones, entre otros factores. En este sentido, y a manera de ejemplo, observamos que el desarrollo del Centro Judicial de Caguas incluyó el diseño de espacios para atender las necesidades particulares de diferentes proyectos de equidad y acceso a la justicia, tales como la Sala Especializada en Casos de Violencia Doméstica, la Corte de Drogas, el Centro de Mediación de Conflictos y las oficinas para el Programa de Orientación para Representación por Derecho Propio, entre otros servicios. Véase, por ejemplo, la Ley Núm. 30-2011 sobre las salas especiales para casos de violencia doméstica.

## Continuación ANEJO 4

después de considerar las necesidades de la Rama Judicial, el 3 de octubre de 2007 el Comité Evaluador rindió un informe con sus recomendaciones a la Junta de Subastas de la Rama Judicial. Dicho Informe fue acompañado por una exposición técnica preparada por un consultor externo cualificado como Ingeniero.

Luego de evaluar las propuestas recibidas, y considerar las recomendaciones del Comité Evaluador, el 18 de diciembre de 2007 la Junta de Subastas de la Rama Judicial determinó establecer el orden descendente para la negociación de las propuestas recibidas para la construcción del nuevo Centro Judicial de Caguas.

Conforme al Reglamento de Subastas, la Junta de Subastas notificó del derecho a revisión judicial aplicable.

3. El proceso de revisión judicial y la eventual continuación del proceso de negociación con el segundo proponente en la lista de preferencia.

Inconforme con la determinación de la Junta de Subastas de la Rama Judicial, el tercer proponente en la lista de preferencia acudió en revisión al Tribunal de Apelaciones, quien desestimó los recursos presentados.<sup>4</sup>

Por su parte, la OAT prosiguió con el proceso de negociación según el orden de preferencia designado por la Junta de Subastas de la Rama Judicial. Sin embargo, ante la determinación de la Junta de Planificación de denegar la consulta de ubicación presentada por el licitador agraciado, el 7 de abril de 2010 la Junta de Subastas notificó el inicio de la negociación con el segundo proponente designado en el orden de preferencia (denominado en el borrador de informe como la "Corporación"). Véase *Maranello v. O.A.T.*, 186 D.P.R. 780, 798 (2012) ("[E]n el caso del Centro Judicial de Caguas, la Junta de Planificación no aprobó la consulta de ubicación presentada por [...] [el licitador agraciado]. Ante ello, la O.A.T. [...] continuó el proceso de negociación con el segundo proponente en la lista de preferencia.")<sup>5</sup>.

4. La contratación con el segundo proponente en la lista de preferencia y el proceso de validación previa por consultores externos de la OAT.

A la luz del proceso de solicitud de propuestas, y la notificación emitida por la Junta de Subastas el 7 de abril de 2010 respecto al inicio de negociación con el segundo proponente designado, el 6 de diciembre de 2010 este y la OAT otorgaron un *Contrato*

<sup>4</sup> Véase, en Anejo 6 de la contestación cursada por la OAT para atender la solicitud núm. 2381-14144-01, las Sentencias del Tribunal de Apelaciones emitidas en los casos *Autoridad de Edificios Públicos v. Oficina de Administración de los Tribunales*, KLRA200800041, 2008 WL 2558044; *Autoridad de Edificios Públicos v. Junta de Subastas*, KLRA200800248, 2008 WL 2944904.

<sup>5</sup> Para los pormenores de la litigación relacionada a la consulta de ubicación de referencia, véase las Sentencias del Tribunal de Apelaciones emitidas en los casos *STZ Development Corp. v. Junta de Planificación*, KLRA200900021 de 12 de mayo de 2009, 2009 WL 2700209; *STZ Development Corp. v. Municipio Autónomo de Caguas*, KLRX20100058 de 14 de octubre de 2010, 2010 WL 5877924; *STZ Development Corp. v. Junta de Planificación*, KLRX201100015 de 13 de mayo 2011.

de Desarrollo y Acuerdo de Arrendamiento Centro Judicial de Caguas (Contrato Núm. 2011-000146). Posteriormente, ambas partes suscribieron un Contrato de Arrendamiento Centro Judicial de Caguas (Contrato Núm. 2011-000244), el cual se otorgó el 27 de mayo de 2011.

Conforme surge de la evidencia producida por la OAT durante la auditoría, la contratación final con el segundo proponente designado estuvo sujeta a un proceso previo de validación por consultores externos de la OAT.

Es sobre las operaciones relacionadas al desarrollo y arrendamiento del nuevo Centro Judicial que versan los hallazgos 1 y 2 del borrador de informe que a continuación discutimos.

### III. DISCUSIÓN DE LOS HALLAZGOS

**Hallazgo 1:** Canon estipulado en el contrato de arrendamiento del edificio de **estacionamiento** del Centro Judicial que excede las cantidades razonables que se pagan en el mercado.

Objetamos este hallazgo por las razones siguientes.

1. El costo de mercado para el desarrollo del Centro Judicial de Caguas quedó legalmente fijado por el proceso competitivo celebrado ante la Junta de Subastas.

El borrador de informe indica que un perito contratado por la Oficina del Contralor concluyó que el canon de arrendamiento del edificio del Centro Judicial es razonable.<sup>6</sup> Sin embargo, aún cuando dicho perito reconoció lo anterior, así como el hecho que “el edificio principal y el estacionamiento están en acorde con los parámetros requeridos [...] en la solicitud de propuesta”,<sup>7</sup> estimó que el canon del estacionamiento no se ajusta a lo que entendía debía ser el valor de mercado. Ello a raíz de un cálculo de renta que el perito realizó por “espacio de estacionamiento y no por pie cuadrado”,<sup>8</sup> a base de cuatro (4) propiedades de estacionamientos comerciales que aisladamente seleccionó para fines de comparación, pero que en realidad no resultan verdaderamente comparables con el desarrollo aquí comentado.

No estamos de acuerdo con las aseveraciones o comentarios del borrador de informe porque no considera todos los hechos relevantes.

---

<sup>6</sup> Borrador de Informe a la pág. 26, n. 25 (“El 31 de enero de 2018, en su informe pericial, el perito que contrató nuestra Oficina concluyó en cuanto a la razonabilidad del canon de arrendamiento del edificio del Centro Judicial, que considerando el área rentable de oficina, siendo un edificio tipo *Custom-Build* con las especificaciones y terminaciones solicitadas, la renta actual era considerada razonable.”).

<sup>7</sup> Informe Pericial a la pág. 8.

<sup>8</sup> Informe Pericial a la pág. 17.

## Continuación ANEJO 4

En primer lugar, debe advertirse que el costo de mercado para el desarrollo del Centro Judicial de Caguas quedó legalmente fijado por el proceso competitivo celebrado ante la Junta de Subastas de la Rama Judicial como parte de la Solicitud de Propuestas. El proceso se abrió a competencia para *precisamente* conocer el precio de mercado y obtener el mejor negocio posible para la Rama Judicial.

Por ello, no nos parece correcto que un precio de mercado en efecto fijado como parte de un proceso de competencia, y sujeto a revisión judicial, pueda quedar alterado con posterioridad al ser comparado, una década más tarde, con unas mensualidades de cuatro (4) predios de estacionamientos que nunca compitieron en el proceso, y respecto a los cuales no se ha pasado juicio alguno sobre su cumplimiento con las especificaciones del RFP.

La realidad es que la OAT actuó sobre la adjudicación que realizó la Junta de Subastas conforme a las ofertas en efecto recibidas del mercado.<sup>9</sup> Por tal razón, entendemos que resulta incorrecto formular un hallazgo sobre la base de estas cuatro (4) propiedades de estacionamientos que han sido seleccionados al margen del referido proceso ante la Junta de Subastas.

2. El borrador de informe utiliza como comparables rentas pagadas en estacionamientos que carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada.

Ahora bien, aún si para fines de la discusión asumiéramos que fuese correcto evaluar el mercado de estacionamientos a base de predios como los que el perito presenta, y no conforme a las ofertas que en efecto fueron recibidas y adjudicadas en el proceso de competencia ante la Junta de Subastas, igualmente objetamos este hallazgo por considerar que el análisis pericial adolece de errores ulteriores.

Nótese que el perito contratado por el Contralor no identificó ningún predio de estacionamientos que tenga los espacios necesarios para acomodar los 1,359 vehículos que permite el Centro Judicial de Caguas.<sup>10</sup> Destacamos que el poder contar con estacionamientos suficientes constituyó un elemento vital para el presente desarrollo, toda vez que los estudios de la Rama Judicial reflejaban que una de las

---

<sup>9</sup> Nótese que en ningún momento el borrador de informe cuestiona la corrección del proceso de adjudicación aquí seguido.

<sup>10</sup> Según surge del propio informe del perito, el Centro Judicial de Caguas cuenta con capacidad para 1,359 estacionamientos. Sin embargo, los predios que el perito utiliza para fines de comparación son: (i) Borinquen Parking Services Inc., Plaza CBAC., Caguas (con capacidad para 521 vehículos); (ii) Estacionamiento Lincoln Center Plaza, Caguas (con capacidad para 504 vehículos); (iii) Estacionamiento MCS Plaza, Hato Rey, San Juan (con capacidad para 1,000 vehículos); y (iv) Estacionamiento Popular Center, Hato Rey, San Juan (con capacidad para 930 vehículos). *Informe Pericial* a las págs. 4 y 13.

áreas de mayor inconformidad entre los usuarios del Tribunal de Primera Instancias era la falta de estacionamientos.<sup>11</sup>

Adviértase que el predio con mayor capacidad de estacionamientos que identificó el perito dentro del municipio de Caguas apenas permitiría acomodar un 38% de los vehículos (521 de 1,359).<sup>12</sup> Expresamos que esto sería en el mejor de los casos porque el perito advierte que “las rentas encontradas son de edificios tipo ‘*multi-tenant*’ que consisten en espacios más pequeños de alquiler en comparación con un edificio completo como el Centro Judicial de Caguas, lo que no es común en el mercado.”<sup>13</sup> Por ello, del propio informe pericial parecería que no es posible que un sólo inquilino (como es el caso del Centro Judicial) pueda acaparar la totalidad de los ya insuficientes espacios de estacionamientos.

A lo anterior debe añadirse que el análisis pericial además subestima los costos del área de estacionamientos del Centro Judicial de Caguas, al incorrectamente asumir que el presente desarrollo es un simple arrendamiento de unidades de estacionamientos individuales en un edificio comercial ya existente.

Surge de la evidencia provista a los auditores que, mediante la Solicitud de Propuestas la OAT comisionó la construcción de una nueva estructura, de la cual eventualmente pasaría a ser titular. En este sentido, la renta por unidad de estacionamiento que el perito identificó como típica para edificios comerciales de oficina no se ajusta a esta realidad. **Es decir, aquí no se ha pretendido alquilar únicamente el espacio individual donde se estacione cada vehículo, sino ejercer el disfrute sobre la totalidad de una nueva estructura que posteriormente pasará al patrimonio de la Rama Judicial, incluyendo sus rampas y demás áreas comunes que dan acceso a cada espacio individual de estacionamiento. Cada una de esas áreas adicionales tiene un costo que el perito no contabilizó al sólo calcular la mensualidad individual de las unidades de estacionamiento, a manera de un alquiler simple de estacionamiento por periodos limitados de tiempo.**

La necesidad de construir esta nueva estructura parece quedar evidenciada en el propio informe del perito, pues la insuficiencia de las comparables utilizadas en el fondo demuestra que dicho perito no encontró inventario en el municipio de Caguas para acomodar la demanda de estacionamientos del Centro Judicial.

Precisamente este asunto de la escasez de inventario fue uno de varios factores que el consultor externo de la OAT tomó en cuenta al pasar juicio sobre la razonabilidad de

---

<sup>11</sup> *Encuesta a Usuarios y Usuaris del Tribunal de Primera Instancias: 2009* (Oficina de Planificación y Presupuesto de la Oficina de Administración de los Tribunales).

<sup>12</sup> *Informe Pericial* a la pág. 13.

<sup>13</sup> *Informe Pericial* a la pág. 12 (énfasis suplido).

## Continuación ANEJO 4

las ofertas recibidas.<sup>14</sup> Sobre este particular, destacamos que aunque la OAT produjo la totalidad del estudio de nuestro consultor externo como parte de la auditoría, el borrador de informe ha omitido de las citas<sup>15</sup> que ha hecho del estudio aquellas partes donde el consultor discute este y otros factores para sustentar su opinión de razonabilidad en cuanto al pago del estacionamiento por pie cuadrado. Por tal razón, a continuación reproducimos las porciones relevantes de su discusión, en su contexto completo:

With respect to parking space, the norm in the market is to charge rent based on the number of parking spaces rather than on a per square foot area basis as is the case with the Project. Despite this, it is safe to say that in the case of the Project in question it is understandable and one could even say reasonable to pay for parking on a per square foot of area basis because of the following reasons:

- premium location of the sites selected;
- the unique features of the buildings;
- the requirement for a high number or parking spaces (3.9 spaces per 1,000SF of building area);
- high cost of land and site work;
- the practice of not charging for parking to either employees and/or visitors; and
- the extremely high development and/or acquisition cost for parking buildings.<sup>16</sup>

De otra parte, observamos que el análisis pericial en el cual descansa el borrador de informe incurre en un error adicional que impide una comparación adecuada, por razón de haber subestimado ciertas partidas.

Conforme surge del estudio de nuestro consultor externo, de ordinario el costo del estacionamiento en edificios comerciales contiene dos (2) componentes; (i) el primero, que comprende entre el 45% y el 50% de los espacios y que es pagado por los inquilinos conforme una tarifa mensual fija y; (ii) el segundo, que comprende el restante

---

<sup>14</sup> Según fuera explicado por el consultor: “[i]n the Caguas market there is no inventory of available office buildings of any type that could accommodate the needs and requirements of the OAT. Therefore, the OAT must contract with a developers for the development, construction and leasing of such a building. [...] Space for parking in the Metropolitan Area has been a scarce commodity for years and this situation has aggravated more so in the past decade. The high cost and scarcity of land and the ever increasing construction costs have caused the costs of building parking facilities to increase to astronomical levels.” Anejo 9, a las págs. 12-13, de la contestación cursada por la OAT para atender la solicitud núm. 2381-14144-01 (énfasis suplido).

<sup>15</sup> Borrador de informe a la pág. 13.

<sup>16</sup> Véase Anejo 9, a las págs. 13-14, de la contestación cursada por la OAT para atender la solicitud núm. 2381-14144-01 (énfasis suplido).

50% o 55% de los espacios y que es pagado por los visitantes, o el público en general, a un costo tres (3) veces mayor que la tarifa mensual fija.<sup>17</sup>

Sin embargo, la Rama Judicial no sigue este modelo. En atención a su misión de servicio, todos los costos del estacionamiento en el Centro Judicial de Caguas, bien para empleados o ciudadanos, son asumidos por la Rama Judicial.

Por tal razón, parecería **equivocado que el perito del Contralor utilice la cuantía que paga la Rama Judicial por concepto de estacionamiento (quien asume todos los costos) y la compara únicamente con el costo del primer componente (tarifa mensual fija) en estacionamientos comerciales, omitiendo el costo por el segundo componente (tarifa por hora) que típicamente se pasa a los visitantes.** Ello pues, dicha metodología estaría subestimando el costo de los estacionamientos comerciales al no tomar en cuenta la fuentes adicionales de ingreso que estos puedan recibir por concepto del cobro de estacionamiento al público en general.

3. Los Administradores de la Rama Judicial cumplieron cabalmente con sus responsabilidades.

A la luz de la anterior discusión, objetamos el hallazgo formulado por el borrador del informe en cuanto al canon de estacionamiento en el Centro Judicial de Caguas. Conforme se ha demostrado, la OAT obró bajo un proceso de competencia que produjo el precio de mercado aquí comentado. Este no debe quedar alterado por las mensualidades aisladas que han sido seleccionadas por el borrador de informe al margen del proceso ante la Junta de Subastas.

Los Administradores de la Rama Judicial cumplieron, pues, cabalmente con sus responsabilidades. Sus actuaciones estuvieron enmarcadas en las adjudicaciones realizadas por la Junta de Subastas, en el contexto de un proceso sujeto a revisión judicial y la validación previa por consultores externos. Ello resulta consistente con la política pública fijada por la Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico.<sup>18</sup>

En todo caso, nos parece que el borrador de informe no considera adecuadamente las limitaciones contractuales para unilateralmente variar la renta de un contrato ya otorgado. Asimismo, el borrador de informe tampoco considera apropiadamente las gestiones que los Administradores de la Rama Judicial en efecto hicieron para explorar la posibilidad de una renegociación, asunto sobre los cuales el borrador de informe no indagó; refiriendo en vez a pasadas auditorías que no resultan aplicables.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Véase Anejo 9, a las págs. 12-13, de la contestación cursada por la OAT para atender la solicitud núm. 2381-14144-01 (énfasis suplido).

<sup>18</sup> Véase Art. 2 de la Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 283a.

<sup>19</sup> En este sentido, destacamos que aunque el borrador de informe alude a las auditorías DA-12-52 y DA-12-53 para indicar que la OAT tenía conocimiento que contratos similares habían sido objeto de señalamientos por la Oficina del Contralor, ello no nos parece correcto. La realidad es que dichas auditorías fueron publicadas el 19 de marzo de 2012; es decir, luego de la otorgación de los contratos

## Continuación ANEJO 4

En vista de ello, y toda vez que el borrador de informe a su vez utiliza como comparables rentas pagadas en estacionamientos que carecen de los elementos necesarios para hacer una comparación apropiada, objetamos el presente hallazgo.

[...]

#### IV. DISCUSIÓN DE LOS COMENTARIOS ESPECIALES

**Comentario 1:** Aumento material en el canon de arrendamiento para albergar las facilidades del nuevo Centro Judicial de Caguas y los tribunales de Primera Instancia de esta región, en comparación con los arrendamientos anteriores.

Objetamos este comentario a la luz de lo siguiente.

Según mencionado antes, el propio borrador de informe reconoce que el canon de arrendamiento del edificio del nuevo Centro Judicial de Caguas es razonable. Véase *Borrador de Informe* a la pág. 26, n. 25. El borrador de informe también admite que la mudanza de otros tribunales de esta Región Judicial al nuevo Centro Judicial se realizó con el propósito de maximizar el uso de los edificios de los tribunales y otras dependencias de la Rama. *Id.* a la pág. 26.

Sin embargo, el borrador de informe formula un comentario especial para aducir que la determinación de la OAT de reubicar varias de sus operaciones al nuevo Centro Judicial alegadamente aumentó sus gastos de arrendamiento, además de presuntamente afectar el acceso a la justicia por las distancias que se indica debía recorrer la ciudadanía para hacer sus gestiones en dicho Centro Judicial.

No encontramos base para este comentario.

---

para el desarrollo (6 de diciembre de 2010) y arrendamiento (27 de mayo de 2011) del Centro Judicial de Caguas.

A su vez, tampoco resulta correcto que el borrador de informe ampare su hallazgo en el nuevo contrato que fuera suscrito con relación a la auditoría DA-12-53, pues su otorgación responde a un contexto muy distinto al aquí planteado. En este sentido, notamos que el contrato objeto de la auditoría DA-12-53 (Contrato Núm. 2004-000203, *según enmendado*) venció el 5 de octubre de 2016, lo cual dio base a la otorgación de un nuevo contrato al día siguiente (Contrato Núm. 2017-000085). La situación actual es muy distinta, toda vez que el contrato de arrendamiento del Centro Judicial de Caguas (Contrato Núm. 2011-000244) no se encuentra próximo a vencerse.

Ahora bien, con independencia de lo anterior, la realidad es que existe amplia evidencia para demostrar que los Administradores de la Rama Judicial sí promovieron la renegociación del contrato de arrendamiento del Centro Judicial de Caguas. Sin embargo, la causa para que dicha renegociación no se materializara es imputable a la negativa de los arrendadores para así hacerlo, en el contexto de un contrato ya en vigor que no estaba próximo a vencerse. Véase Anejo 1.

1. La consolidación constituyó una forma de generar economías.

En primer lugar, la reubicación de operaciones propiamente se refiere a salas del Tribunal de Primera Instancia que tenían un pago de renta. En el fondo, de lo que se trata es de eliminar ese segundo pago de renta y consolidarlo en un lugar (nuevo Centro Judicial) donde la renta es razonable conforme al propio borrador de informe. Nos parece, pues, que la consolidación es una forma de generar economías,<sup>47</sup> más aún si se considera que la consolidación también permitió integrar recursos humanos al Centro Judicial de Caguas para reforzar la operación que allí se hace sin necesidad de realizar reclutamiento adicional.

Aunque el borrador de informe destaca el canon menor de las instalaciones previas, ello no nos parece pertinente por la falta de equivalencia entre el edificio de nueva construcción y los anteriores. Conforme surge de la evidencia producida durante la

auditoría, el edificio anterior del Centro Judicial de Caguas, por ejemplo, no era adecuado para albergar al personal y llevar a cabo las operaciones judiciales de manera óptima, ni permitía el desarrollo operacional y tecnológico necesario para la Región. La renta menor del edificio anterior era producto de esto, por lo que no puede ser comparable con el nuevo Centro Judicial que potencia la prestación de servicios adicionales.

2. El proceso de traslado de las operaciones fue producto de un análisis profundo y ponderado para no comprometer la prestación de servicios y el acceso a la justicia.

De otro lado, el borrador de informe no ofrece fundamento para sustentar su comentario de que el acceso a la justicia se podría ver afectado por las presuntas distancias que debía recorrer la ciudadanía para hacer sus gestiones en el nuevo Centro Judicial.

La Rama Judicial ha mantenido como norte propiciar el acceso a la justicia en todas sus dimensiones, incluyendo la física, la procesal y la económica.<sup>48</sup> De hecho, las instalaciones del nuevo Centro Judicial fueron diseñadas para precisamente atender las necesidades particulares de todos los proyectos de equidad y acceso a la justicia de la Rama Judicial.

Por tal razón, al disponer para el traslado de sedes, o reubicar las operaciones de las salas del Tribunal de Primera Instancia como las aquí comentadas, la Rama Judicial ha velado por no afectar el acceso a la justicia de nuestros ciudadanos.

---

<sup>47</sup> Según los cálculos del propio borrador de informe, la renta por los restantes 7 contratos de arrendamiento ascendía a \$765 mil dólares anuales, aproximadamente.

<sup>48</sup> Véase imperativo estratégico sobre acceso a la justicia del *Plan Estratégico de la Rama Judicial de Puerto Rico 2016–2019*. Disponible en: <http://www.ramajudicial.pr/orientacion/informes/rama/Plan-estrategico-2016-2019.pdf>

## Continuación ANEJO 4

En este sentido, destacamos que la evidencia producida como parte de la auditoría incluyó estudios de la Rama Judicial que específicamente consideraron como criterio “el acceso de la ciudadanía a la transportación pública: Se precisaron las vías de acceso a los tribunales en términos de transportación pública, ya sea directa o indirectamente, entre los municipios. Se efectuó un cotejo de los horarios de disponibilidad de transportación pública por sectores o áreas.” *Propuesta sobre la reconfiguración de las salas del Tribunal de Primera Instancia y los municipios que comprenden las regiones judiciales de Puerto Rico – Informe: Región Judicial de Caguas, a la pág. 5.*

Consistente con lo anterior, el traslado de las operaciones de las salas del Tribunal de Primera Instancia de Aguas Buenas, Cidra y Gurabo al Centro Judicial de Caguas fue producto de un profundo y ponderado análisis para no comprometer la prestación de servicios y el acceso a la justicia de los residentes de dichos municipios.<sup>49</sup> Igual acercamiento mantuvimos en las demás reubicaciones objeto del comentario, conscientes de que la experiencia nos ilustra que nuestros ciudadanos suelen acudir con mayor frecuencia a los Centros Judiciales por que allí reciben servicios adicionales a los provistos en los tribunales periferales.

No compartimos, por tanto, los señalamientos que el borrador de informe ha formulado en cuanto a que el acceso a la justicia alegadamente se pudo afectar por las presuntas distancias que debía recorrer la ciudadanía para hacer sus gestiones en el nuevo Centro Judicial.

---

<sup>49</sup> Véase *Operaciones de las salas del Tribunal de Primera Instancia de Aguas Buenas, Cidra y Gurabo se trasladan al Centro Judicial de Caguas, La Rama Judicial de Puerto Rico* (30 de enero de 2015) (“[L]a reubicación de las operaciones [...] [se realizará en] aquellas salas del Tribunal de Primera Instancia que conllevan el pago de renta, con una carga judicial que no amerite mantener un local y cuyo cierre afecte lo menos posible la prestación de servicios y el acceso a la justicia de los residentes de ese municipio.”). <http://www.ramajudicial.pr/Prensa/comunicados/2015/01-30-15.html>

**ANEJO 5**

**TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES**

**FOTOS DE LA CAFETERÍA Y EL GIMNASIO QUE NO SE ESTABAN UTILIZANDO**



Cafetería - Piso 1



Gimnasio - Piso 4



**ANEJO 6**

**TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS**

**FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD  
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO O PUESTO</b>	<b>PERÍODO</b>	
		<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>
Hon. Sigfrido Steidel Figueroa	Director Administrativo de los Tribunales	6 sep. 16	31 ene. 18
Hon. Isabel Llompart Zeno	Jueza Superior y Directora Administrativa de los Tribunales	16 oct. 14	2 sep. 16
Hon. Sonia I. Vélez Colón	Jueza del Apelativo y Directora Administrativa de los Tribunales	1 ene. 12	15 oct. 14
Hon. Ricardo G. Marrero Guerrero	Juez Administrador Regional	26 sep. 16	31 ene. 18
Hon. Jaime Fuster Zalduondo	”	1 jun. 15	25 sep. 16
Hon. Lind O. Merle Feliciano	”	16 ago. 13	31 may. 15
Hon. Jaime Fuster Zalduondo	”	16 jul. 13	15 ago. 13
Hon. Sigfrido Steidel Figueroa	”	1 ene. 12	12 jul. 13
Sra. Brenda Liz Acevedo Ayala	Directora Ejecutiva Regional	1 ene. 12	31 ene. 18



---

## 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

*Dirección postal:*

PO Box 366069

San Juan, Puerto Rico 00936-6069

*Internet:*

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

*Correo electrónico:*

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