

Informe de Auditoría CP-99-10

9 de abril de 1999

**AUTORIDAD DE TIERRAS  
DE PUERTO RICO**  
(Unidad 3000)

Período auditado: 1 de julio de 1991 al 30 de junio de 1998

## CONTENIDO

|  | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| Información sobre la unidad auditada .....   | 1             |
| Período cubierto y normas aplicables .....   | 3             |
| Opinión .....  | 4             |
| Clasificación y contenido de los hallazgos .....   | 14            |
| Otro anejo .....   | 15            |
| Recomendaciones.....   | 16            |
| Cartas a la gerencia.....  | 19            |
| Comentarios de la gerencia .....   | 19            |
| Reconocimiento.....  | 20            |
| Anejo 1 - Hallazgos:   |               |
| 1 - Incumplimiento de ley en la aprobación de normas y reglamentación<br>interna relacionadas con la venta y disposición de terrenos y<br>bienes muebles y otras deficiencias relacionadas ..... | 21            |
| 2 - Desviaciones de ley y de reglamentación y otras deficiencias<br>relacionadas con la venta de equipo declarado excedente .....  | 28            |
| 3 - Violaciones de ley en la condonación de dos deudas .....   | 37            |
| 4 - Irregularidades en la tramitación y aprobación de un contrato<br>de arrendamiento de terrenos a un agricultor .....  | 40            |
| 5 - Deficiencias relacionadas con la venta de varias fincas .....  | 42            |

|  |    |
|--|----|
| 6 - Dejades en la ejecución de órdenes de desalojo emitidas por los tribunales en casos de terrenos invadidos .....  | 49 |
| 7 - Deficiencias relacionadas con la Oficina de Auditoría Interna .....  | 50 |
| Anejo 2 - Miembros de la Junta de Gobierno y funcionarios principales que actuaron durante el período auditado ..... | 53 |

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

9 de abril de 1999

Al Gobernador y a los presidentes del Senado  
y de la Cámara de Representantes:

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (Autoridad) para determinar si se hicieron de acuerdo con la ley y la reglamentación vigentes. La misma se efectuó a base de la facultad que se nos confiere en la Sección 22 del Artículo III de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y en la Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952, según enmendada.

Determinamos emitir varios informes de dicha auditoría. Este es el primer informe y contiene el resultado del examen de las operaciones relacionadas con la venta de equipo agrícola y de terrenos propiedad de la Autoridad y con la Oficina de Auditoría Interna.

#### INFORMACION SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

La Autoridad fue creada por la Ley Núm. 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada (Ley Núm. 26), con el propósito de llevar a cabo la política agraria del Gobierno de Puerto Rico y la eliminación del latifundio corporativo. Además, para asegurar la conservación de las tierras,

ayudar a la formación de nuevos agricultores y facilitar el aprovechamiento de los terrenos para el mayor bien público.

Los poderes y la política pública de la Autoridad son ejercidos por una Junta de Gobierno, integrada por el Secretario del Departamento de Agricultura, quien es su Presidente, y cuatro miembros adicionales nombrados por el Gobernador. Las funciones de administración y la dirección de la Autoridad las ejerce un Director Ejecutivo nombrado por la Junta de Gobierno, con la aprobación del Gobernador.

La Ley Núm. 10 del 25 de mayo de 1985 transfirió a la Autoridad las funciones, los activos y los pasivos de la Corporación Arrocera, Inc. y la Corporación de Vegetales, Inc., las cuales estaban adscritas a la Administración de Fomento y Desarrollo Agrícola. La transferencia se hizo efectiva el 22 de agosto de 1985. En julio de 1988 la Autoridad eliminó las operaciones del Programa de Arroz por las pérdidas que generaba.

La Autoridad disolvió la Corporación de Vegetales, Inc. y creó el Programa para el Desarrollo de Hortalizas y Frutales.

La Autoridad está integrada, en adición a sus oficinas centrales de administración, por los programas de Piñas, de Hortalizas y Frutales, de Bienes Raíces y de Conservación de Terrenos Inundables.

Los fondos para financiar las operaciones de la Autoridad provienen principalmente de los ingresos que generan sus actividades así como de préstamos y líneas de crédito con el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. Durante los años fiscales 1991-92 al 1997-98

la Autoridad generó ingresos combinados por \$212,624,000, tuvo gastos por \$256,371,000 y una pérdida neta de \$43,747,000. El déficit acumulado al 1997-98 ascendía a \$149,884,000, según se indica:

| <u>Año fiscal</u> | <u>Ingresos operacionales (000)</u> | <u>Gastos operacionales (000)</u> | <u>Pérdida neta (000)</u> | <u>Déficit acumulado (000)</u> |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1991-92           | \$ 39,197                           | \$ 44,533                         | (\$ 5,336)                | (\$111,473) <sup>1</sup>       |
| 1992-93           | 29,594                              | 44,763                            | ( 15,169)                 | ( 126,642)                     |
| 1993-94           | 30,608                              | 38,146                            | ( 7,538)                  | ( 134,180)                     |
| 1994-95           | 30,609                              | 36,354                            | ( 5,745)                  | ( 139,925)                     |
| 1995-96           | 25,227                              | 30,917                            | ( 5,690)                  | ( 145,615)                     |
| 1996-97           | 30,118                              | 31,948                            | ( 1,830)                  | ( 147,445)                     |
| 1997-98           | <u>27,271</u>                       | <u>29,710</u>                     | <u>( 2,439)</u>           | ( 149,884)                     |
| Totales           | <u>\$212,624</u>                    | <u>\$256,371</u>                  | <u>(\$43,747)</u>         |                                |

#### PERIODO CUBIERTO Y NORMAS APLICABLES

La auditoría cubrió del 1 de julio de 1991 al 30 de junio de 1998. En algunos aspectos se examinaron operaciones de fechas anteriores y posteriores.

El examen se realizó 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. Efectuamos las pruebas que consideramos necesarias de acuerdo con las circunstancias.

---

<sup>1</sup> Incluye \$106,137 de años fiscales anteriores.

## OPINION

Las pruebas efectuadas revelaron serias desviaciones de disposiciones de ley y de reglamento y de normas de política pública y de sana administración en las operaciones que conciernen a este informe. Por ello, en nuestra opinión, dichas operaciones no se realizaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

A continuación se resumen los hallazgos 1 al 7, clasificados como principales:

1. La Autoridad de tiempo en tiempo vende chatarra, materiales y equipos excedentes u obsoletos. La venta y disposición de éstos se rige por el “Procedimiento para la Disposición de Chatarra, Materiales y Equipos Excedentes u Obsoletos Dados de Baja de Inventarios” (Procedimiento de Disposición) aprobado el 26 de abril de 1986 por el Director Ejecutivo de la Autoridad. Además, la Autoridad vende aquellos terrenos para los cuales no tiene uso agrícola. Las ventas de las propiedades del Gobierno, inclusive de las corporaciones públicas, están reguladas por la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, conocida como “Ley para la Venta y Arrendamiento de Propiedad que No Sea de Uso Público” (Ley Núm. 12). Además, el 7 de diciembre de 1996 la Junta de Gobierno (Junta) aprobó el “Reglamento de Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras” (Reglamento de Venta), para regir este tipo de transacción.

El examen realizado reveló que:

a. Con relación al Procedimiento de Disposición:

(1) Al 30 de junio de 1998 la Autoridad no había cumplido con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988 conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley Núm. 170). Esta no había preparado un diagrama y un resumen sobre su organización administrativa y funcional, los procedimientos para aprobación, la manera de radicar

peticiones y los medios por los cuales el público podía obtener información de la agencia. Tampoco había sometido el Procedimiento de Disposición al Departamento de Estado para la acción correspondiente.

La situación comentada privó al Departamento de Estado y al público en general de considerar el Procedimiento de Disposición para expresar sus opiniones y sugerencias. Esto podría conllevar dificultades a la Autoridad en caso de que se cuestione la validez del mismo.

(2) Contrario a las disposiciones del Reglamento Interno de la Autoridad (“By-Laws”), al 30 de junio de 1998 el Director Ejecutivo no había informado a la Junta sobre la aprobación del Procedimiento de Disposición.

La situación comentada privó a la Junta de considerar el Procedimiento de Disposición para determinar si éste protegía adecuadamente los mejores intereses de la Autoridad.

(3) El Procedimiento de Disposición no estaba conforme a las disposiciones o no contenía disposiciones conforme a lo establecido en la Ley Núm. 61 del 20 de junio de 1978 sobre la venta de propiedad agrícola excedente a agricultores “bona fide”. Entre otras cosas, no contenía disposiciones sobre el orden de preferencia de posibles compradores para la venta de la propiedad mencionada. Tampoco se incluían disposiciones sobre el límite máximo de \$10,000 para aprobación de las transacciones por parte del Director Ejecutivo.

La situación comentada ocasionó que las transacciones de venta de propiedades no se realizaran conforme a las disposiciones mencionadas, como señalamos en el Hallazgo 2. Esto desvirtúa el propósito de dicha ley.

b. El Reglamento de Venta no estaba conforme o no contenía disposiciones que se ajusten a lo establecido en la Ley Núm. 12, en aspectos tales como: la preferencia o prioridad

en la adquisición para agencias del Gobierno y sus instrumentalidades y los municipios; el requisito de celebrar subasta para la venta y de publicar en un periódico de circulación general la intención de la venta y los datos de la propiedad, entre otras cosas, y los requisitos y obligaciones en relación con otras partes interesadas o relacionadas con la propiedad a venderse.

La situación comentada ocasionó que la Autoridad utilizara procedimientos para la venta de terrenos y equipos contrarios a las disposiciones aplicables. Esto podría afectar adversamente a la Autoridad en caso de reclamaciones o impugnaciones de dichas transacciones por personas interesadas y afectadas por los procedimientos seguidos.

c. En junio de 1991 la Junta estableció el Comité de Venta y Arrendamiento de Terrenos (Comité de Terrenos). Sobre dicho Comité, se determinó que:

(1) Contrario a la ley creadora de la Autoridad y al Reglamento Interno de ésta, los nombramientos de los miembros que componían el Comité de Terrenos hechos por el Director Ejecutivo el 11 de agosto de 1993 no estaban de conformidad a lo establecido por la Junta.

(2) Contrario a normas de sana administración, el funcionario que actuaba como Presidente del Comité de Terrenos a su vez actuaba como Secretario de la Junta. Además, otorgaba escrituras y contratos relacionadas con las transacciones de la Autoridad. También actuaba como Presidente del Comité de Venta de Propiedad Excedente.

Estas funciones, concentradas en un mismo funcionario, eran conflictivas.

(3) Contrario a normas de sana administración, el Comité de Terrenos ni el Comité de Venta de Propiedad Excedente mantenían minutas o actas de las reuniones celebradas en las cuales se indicara, entre otras cosas, los miembros presentes, los asuntos discutidos y los acuerdos aprobados. Varios de los miembros de ambos comités nos informaron que el Presidente de éstos no los reunía para revisar y evaluar las transacciones.

(4) Contrario a la ley creadora de la Autoridad y a normas de sana administración, el 21 de septiembre de 1995 la Junta aprobó una Resolución para, entre otras cosas, modificar retroactivamente al 1 de julio de 1993 las funciones y la composición del Comité de Terrenos. Esta determinación ratificó los nombramientos de dicho Comité hechos por el Director Ejecutivo en agosto de 1993, que resultaron ser contrarios a lo establecido por dicho cuerpo en junio de 1991.

Las situaciones comentadas en los apartados (1) al (4), entre otras cosas, no permiten a la Autoridad mantener un control adecuado de la designación de los miembros de los comités, lo que a su vez impiden mantener un control efectivo de las transacciones que éstos evalúan. Además, propician el que no se observen los procedimientos adecuados y se realicen transacciones en las que no se protejan los mejores intereses de la Autoridad, como se comenta en los hallazgos 2 al 6.

2. El 22 de mayo la Autoridad vendió por \$43,495, mediante subasta informal, 30 unidades de equipo declaradas excedentes. El examen realizado de la celebración y adjudicación de esta subasta reveló que:

a. Contrario a disposiciones de la Ley Núm. 61, la Autoridad no ofreció en primera instancia a agencias del Gobierno y municipios el equipo a venderse.

La situación comentada privó a las agencias del Gobierno y a los municipios la opción de adquirir mediante compra directa dicho equipo y beneficiar el interés público.

b. Contrario a las disposiciones vigentes, la Autoridad no publicó en periódicos de circulación general ni colocó anuncios en sus tablones de edictos y demás dependencias sobre la venta de ese equipo. Tampoco se invitó de forma preferente a los agricultores “bona fide” registrados en el Departamento de Agricultura y la propia Autoridad.

La situación señalada privó a la Autoridad del beneficio de obtener mejores precios y condiciones como resultado de la competencia entre mayor número de licitadores. Además, limitó la participación de los agricultores “bona fide”, lo cual privó a éstos de la oportunidad de adquirir los equipos que eran necesarios para sus actividades agrícolas. Por otro lado, propicia el ambiente para el favoritismo y la venta a personas no relacionadas con la agricultura en perjuicio de los mejores intereses de la Autoridad y de su imagen ante la opinión pública.

c. Contrario a las disposiciones del Reglamento Interno de la Autoridad, el Director Ejecutivo no sometió dicha transacción de venta por \$43,495 a la Junta para su evaluación y aprobación.

La situación comentada no permitió que la Junta evaluara dicha transacción y determinara si la misma estaba conforme a las disposiciones aplicables. Esto propicia el ambiente para que se realicen transacciones irregulares para beneficio de particulares y en detrimento de los mejores intereses de la Autoridad.

d. En el proceso de recibo y trámite de las ofertas se incurrió, entre otras, en las siguientes desviaciones del Procedimiento de Disposición:

(1) Los sobres de ocho ofertas recibidas en la Sección de Correspondencia no indicaban en su exterior el nombre de las unidades por las cuales presentaban ofertas. Dichos sobres se entregaron abiertos al Comité de Venta de Propiedad Excedente.

(2) Otras tres ofertas no fueron marcadas con la hora y fecha en que se recibieron. De ello se desprende que fueron entregadas a la mano.

(3) Se recibieron tres ofertas cuyos sobres no estaban cerrados.

(4) No se estableció la fecha y la hora límite para el recibo de ofertas.

Las situaciones comentadas no permiten ejercer un control efectivo del proceso de subasta. Además, propician el ambiente para que se realice el proceso de forma irregular.

e. Contrario a normas de política pública y de sana administración, el Presidente y uno de los miembros del Comité de Venta de Propiedad Excedente conocían con antelación los equipos que deseaba adquirir el licitador agraciado y gestionaron que se incluyeran dichos equipos en el formulario correspondiente. Además, los miembros de dicho Comité no participaron en la apertura y evaluación de las ofertas. El licitador en cuestión está involucrado en la situación del apartado “f” y en las de los hallazgos 3 al 5.

f. Contrario a disposiciones de ley, cuatro de las cotizaciones no correspondían a agricultores. Dos de las ofertas correspondían a los padres del licitador indicado en el apartado “e” y otras dos ofertas resultaron ser de empleados de éste.

Se determinaron otras deficiencias que tienden a indicar que hubo un esquema para intervenir ilegalmente las ofertas y el resultado de la subasta.

Dichas situaciones afectaron la participación de un mayor número de agricultores “bona fide” en el proceso de disposición de equipo agrícola declarado excedente. Además, son indicativas de que en todo momento se trató de beneficiar a un licitador en particular, en detrimento de los mejores intereses de la Autoridad.

Esta Oficina notificó las situaciones comentadas en este hallazgo y en los hallazgos 3, 4 y 5-e y f al Secretario del Departamento de Justicia y al Director Ejecutivo de la Oficina de Ética Gubernamental para su consideración y las medidas correspondientes.

3. El 6 de diciembre de 1994 una funcionaria, en representación de la Autoridad y por instrucciones del entonces Director Ejecutivo Auxiliar quien era el Presidente del Comité de Terrenos y del Comité Venta de Propiedad Excedente, formalizó una estipulación para transar por \$10,000 con un agricultor una deuda por \$25,660 que éste tenía con la Autoridad por arrendamiento de una finca.

Por otro lado, el 1 de noviembre de 1994 dicho Director Ejecutivo Auxiliar formalizó un acuerdo en manuscrito con el presidente de una sociedad especial para eximir a ésta del pago del 50 por ciento de los intereses y cargos por mora por \$56,429 adeudados a la fecha.

El examen de estas dos transacciones reveló que:

a. Contrario a las disposiciones del Reglamento Interno de la Autoridad, los funcionarios que autorizaron dichas transacciones no solicitaron la aprobación de la Junta previo a formalizar los acuerdos.

Esta situación, entre otras cosas, no permite a la Junta mantener un control eficaz de las transacciones fiscales de la Autoridad y podría conllevar acciones legales o reclamaciones por parte de los afectados.

b. Las transacciones resultaron en la condonación ilegal de deudas por \$43,875.

Dichas situaciones, entre otras, privaron a la Autoridad de recursos por \$43,875 que podía utilizar para atender sus demás gastos operacionales. Además, propicia el ambiente para que se utilice este mecanismo indiscriminadamente para favorecer intereses particulares, en perjuicio de la Autoridad.

4. En septiembre de 1994 un agricultor solicitó a la Autoridad el arrendamiento de 322 cuerdas de terreno en Juana Díaz. El 18 de septiembre de 1995 el Director Ejecutivo sometió un memorando a la Junta sobre esta solicitud de arrendamiento. El 21 de septiembre de 1995 la Junta aprobó el arrendamiento a razón de un canon de \$38,640 anual. Finalmente el agricultor desistió del arrendamiento.

El examen realizado reveló que:

a. Contrario a normas de política pública y de sana administración, la información provista a la Junta relacionada con esta transacción no era confiable. Según se desprende de una nota adherida al memorando del 18 de septiembre, preparada por un funcionario de la División de Arrendamiento de Terrenos de la Autoridad, el contenido de dicho documento fue alterado. En dicha nota se indicó que las alteraciones se hicieron conforme a instrucciones impartidas por un funcionario de la oficina del Director Ejecutivo, que a su vez actuaba como Presidente del Comité de Terrenos y del Comité de Venta de Propiedad Excedente. Entre otras cosas, se omitió información sobre la deuda que tenía el agricultor con la Autoridad y se incluyó la información sobre la recomendación del Comité de Terrenos que no era cierta.

La Junta tampoco solicitó como parte de los documentos para evaluar la transacción copia de la minuta de la reunión del Comité de Terrenos y la opinión legal que debió emitir el Departamento Legal de la Autoridad.

b. Contrario a las directrices impartidas por la Junta, el Comité de Terrenos no se reunió para evaluar el caso y hacer las recomendaciones a ésta. Tampoco se localizó para examen evidencia de que el Departamento Legal de la Autoridad emitiera una opinión sobre dicha transacción en cuanto a los aspectos legales y de reglamentación aplicables.

Las situaciones comentadas no permitieron al Comité de Terrenos, al Director del Departamento Legal y a la Junta evaluar adecuadamente dicha transacción. Además, propician que se generalice la aprobación de transacciones irregulares o que no protegen los mejores intereses de la Autoridad.

5. Del 1 de julio de 1990 al 30 de junio de 1998 la Autoridad realizó 269 transacciones de venta de terrenos y estructuras por \$23,770,362. Examinamos siete de dichas ventas por \$5,308,599 realizadas entre el 13 de marzo de 1989 y el 2 de julio de 1997 y determinamos que las mismas no se hicieron conforme a las disposiciones de ley aplicables. Algunas de dichas situaciones son las siguientes:

a. No se publicó en periódicos de circulación general un aviso de subasta en donde se incluyera información sobre las fincas que se interesaba vender, entre ésta, la descripción y el valor de tasación.

b. Para ninguna de las ventas se celebró subasta. Estas se realizaron mediante el procedimiento de negociación directa con el comprador interesado.

Estas situaciones, entre otras cosas, privaron a la Autoridad de obtener mejores ofertas mediante la competencia entre licitadores. Además, propician el ambiente para la

realización de transacciones de forma irregular para favorecer a alguna persona en particular, en detrimento de los mejores intereses de la Autoridad.

c. Para ninguna de las ventas la Autoridad ofreció en primera instancia las propiedades a la Administración de Terrenos de Puerto Rico. Tampoco se localizó evidencia de que la Junta de Directores de dicha Administración hubiera comunicado a la Autoridad su decisión de no ejercer la opción preferente de adquisición de los terrenos para uso del Gobierno.

La situación señalada privó a la Administración de Terrenos de ejercer la opción preferente con miras a mantener para uso del Estado dichos terrenos.

d. En los expedientes de las ventas no se localizó evidencia de que el Comité de Terrenos evaluara las mismas e hiciera recomendaciones al Director Ejecutivo y a la Junta. Tampoco se localizó evidencia de que el Departamento Legal de la Autoridad hubiera emitido una opinión sobre el cumplimiento de las transacciones con las leyes y reglamentos aplicables.

La situación comentada privó a la Junta de información necesaria para poder hacer evaluaciones adecuadas de las transacciones. Esto propicia el ambiente para que se realicen transacciones irregulares en detrimento de los mejores intereses públicos.

6. Entre diciembre de 1993 y abril de 1995 la Autoridad obtuvo en los tribunales siete órdenes de desalojo para siete fincas invadidas en los años 1991 y 1992.

Contrario a las disposiciones legales aplicables, al 30 de noviembre de 1998 la Autoridad no había ejecutado las órdenes de desalojo emitidas por los tribunales entre diciembre de 1993 y abril de 1995.

La referida situación, entre otras cosas, no permite a la Autoridad desarrollar el pleno dominio sobre dichas propiedades para el uso destinado por ley o para la venta, en caso que así se

determinara. Por otro lado, ofrece ante la ciudadanía una imagen del Gobierno de impotencia y dejadez ante este tipo de acción.

7. Se determinaron fallas en la organización y funcionamiento de la Oficina de Auditoría Interna de la Autoridad, tales como:

- No respondía al organismo de mayor jerarquía de la entidad.
- No se había diseñado un programa de adiestramiento.
- No se habían diseñado e implantado programas de auditoría.
- La Junta de Gobierno no había designado un comité de auditoría.

Esta situación, entre otras cosas, afecta el grado de independencia, objetividad y efectividad que debe tener dicha Oficina para fiscalizar las operaciones de la Autoridad.

En el Anejo 1 se comentan detalladamente los hallazgos resumidos.

## CLASIFICACION Y CONTENIDO DE LOS HALLAZGOS

En nuestros informes de auditoría se incluyen los hallazgos significativos determinados en las pruebas realizadas. Estos se clasifican como principales y secundarios. Los principales incluyen desviaciones de disposiciones con un efecto material, tanto en el aspecto cuantitativo como en el cualitativo, sobre las operaciones de la entidad auditada. Se clasifican como hallazgos secundarios los que consisten en faltas o errores que no han tenido consecuencias graves. En la Sección anterior se ofrece información sobre la clasificación de los hallazgos de este informe.

Los hallazgos del Anejo 1 están presentados a base de atributos establecidos conforme a las normas de redacción de informes de esta Oficina. El propósito es facilitar al lector una mejor comprensión de la información ofrecida. Cada uno de ellos consta de las siguientes partes:

1. Situación - Los hechos encontrados en la auditoría indicativos de que no se cumplió con uno o más criterios.

2. Criterio - El marco de referencia para evaluar la situación. Es principalmente una ley, reglamento, carta circular, memorando, procedimiento, norma de control interno, norma de sana administración, principio de contabilidad generalmente aceptado, opinión de un experto o juicio del auditor.

3. Efecto - Lo que significa, real o potencialmente, no cumplir con el criterio.

4. Causa - La razón fundamental por la cual ocurrió la situación.

Al final de cada hallazgo se hace referencia a las recomendaciones que se incluyen en el informe para que se tomen las medidas necesarias sobre los errores, irregularidades o actos ilegales señalados.

En la sección “Comentarios de la Gerencia” se incluye información sobre la contestación de la gerencia con respecto a los asuntos señalados. Referente a las situaciones que la gerencia ofreció información específica, ésta se incluye al final del hallazgo correspondiente.

## OTRO ANEJO

El Anejo 2 contiene una relación de los miembros de la Junta de Gobierno y funcionarios principales de la Autoridad que actuaron durante el período auditado.

## RECOMENDACIONES

### Al Secretario de Justicia

1. Considerar los hechos que se comentan en los hallazgos 2 al 4 y 5-e y f(1) y tomar las acciones que procedan.

### Al Director Ejecutivo de la Oficina de Etica Gubernamental

2. Considerar los hechos que se comentan en los hallazgos 2 al 4 y 5-e y f(1) y tomar las medidas que procedan.

### A la Junta de Gobierno de la Autoridad

3. Evaluar las situaciones que se señalan en este informe para las medidas que se estime pertinentes. Supervisar adecuadamente las operaciones de la Autoridad y descargar las funciones que le asigna la ley en el funcionamiento de esa instrumentalidad (hallazgos 1 al 6).

4. Establecer, en un término razonable, las normas o política pública sobre el área de auditoría interna de la Autoridad (hallazgo 7).

5. Ver que el Director Ejecutivo de la Autoridad cumpla con las recomendaciones 6 al 16 (hallazgos 1 al 6).

### Al Director Ejecutivo de la Autoridad

6. Cumplir con los requisitos establecidos en la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme” sobre la radicación en el Departamento de Estado de los reglamentos utilizados por la Autoridad para regir sus actividades operacionales; y sobre la preparación de un diagrama y un resumen que describa su organización administrativa y funcional [Hallazgo 1-a(1)].

7. Someter, en un período razonable, a la consideración de la Junta de Gobierno:

a. El “Procedimiento para la Disposición de Chatarra, Materiales y Equipos Excedentes u Obsoletos Dados de Baja de Inventarios” y que éste incluya enmiendas para atemperarlo a las disposiciones de la Ley Núm. 61 del 20 de junio de 1978 sobre la venta de propiedad agrícola excedente a agricultores “bona fide” [Hallazgo 1-a(2) y (3)].

b. Enmiendas al “Reglamento para la Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras” para atemperarlo a las disposiciones de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, sobre la venta y arrendamiento de propiedad que no sea de uso público (Hallazgo 1-b).

8. Abstenerse de nombrar miembros de comités contrario a las directrices emitidas por la Junta de Gobierno, y corregir la situación sobre las funciones conflictivas del Director Ejecutivo Auxiliar [Hallazgo 1-c(1) y (2)].

9. Asegurarse de que los comités de Venta y Arrendamiento de Terrenos y de Venta de Propiedad Excedente celebren reuniones para la evaluación de las transacciones correspondientes y que se preparen minutas donde se deje constancia de los acuerdos tomados y los miembros presentes, entre otras cosas (hallazgos 1-c(3), 2-f, 4-b y 5-d).

10. Sobre la venta de equipo declarado excedente (Hallazgo 2):

a. Se ofrezca en primera instancia a agencias del Gobierno y municipios (apartado “a”).

b. Se publique en periódicos de circulación general y en los tablones de edicto de la Autoridad (apartado “b”).

c. Se cumpla con el “Procedimiento para la Disposición de Chatarra, Materiales y Equipos Excedentes u Obsoletos Dados de Baja de Inventarios” y con las normas de control en el recibo de las cotizaciones [apartados d (1) al (4) y (7)].

d. Se asegure de que la adjudicación se hace al mejor postor, o de lo contrario se establezcan por escrito las razones por las cuales se adjudica a otro postor [apartado d(5)].

e. Se asegure de que los licitadores o compradores son agricultores “bona fide”, según dispone la Ley Núm. 61 (apartados d(6) y “g”).

f. Al establecer el valor del equipo se considere el costo de las reparaciones al mismo [apartado d(8)].

11. Cumplir con las disposiciones del Reglamento Interno de la Autoridad de someter a la Junta para su aprobación toda transacción que así se requiera, para que no se repitan las situaciones las comentadas en los hallazgos 2-c y 3-a.

12. Supervisar adecuadamente a los funcionarios que realizan transacciones de manera que no se repita lo comentado en el Hallazgo 3.

13. Impartir instrucciones a los directores del Departamento Legal y de Finanzas, y ver que cumplan, para que realicen las gestiones necesarias para el recobro de los \$43,875 condonados ilegalmente que se indican en el Hallazgo 3.

14. Asegurarse de que para cada transacción de venta o arrendamiento de terrenos la División Legal emita la opinión correspondiente sobre el cumplimiento con los requisitos legales y de reglamento (hallazgos 4-b y 5-d).

15. Asegurarse de que para las transacciones de venta de terrenos (Hallazgo 5):

a. Se publican anuncios en periódicos de circulación general (apartado “a”).

b. Se utiliza el procedimiento de subasta (apartado “b”).

c. Se ofrecen las propiedades en primera instancia a la Administración de Terrenos (apartado “c”).

d. Se obtiene, previo a la formalización de acuerdos de venta, la aprobación del Secretario de Agricultura (apartado “e”).

e. Se realizan tasaciones recientes o actualizadas de las propiedades (apartado “f”).

16. Instruir al Director del Departamento Legal para que realice las gestiones necesarias para ejecutar, en un término razonable, las órdenes de desalojo emitidas por los tribunales (Hallazgo 6).

#### CARTAS A LA GERENCIA

1. Las situaciones comentadas en los hallazgos 1-a al c y 2 al 5 fueron referidas al Director Ejecutivo de la Autoridad, Lcdo. Fernando Machado Echevarría, (Director Ejecutivo) mediante cartas de nuestros auditores del 8 de julio y 24 de agosto de 1998, para comentarios.

2. El borrador de este informe fue sometido al Director Ejecutivo y al ex Director Ejecutivo, Dr. Antonio Vélez Ramos, por cartas del 8 de febrero de 1999, para comentarios.

3. Al Secretario del Departamento de Agricultura, Hon. Miguel A. Muñoz Muñoz, le fue enviado el borrador del informe para comentarios por carta del 26 de febrero de 1999.

#### COMENTARIOS DE LA GERENCIA

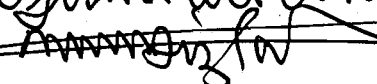
1. El Director Ejecutivo contestó las cartas de nuestros auditores mediante cartas del 15 de septiembre y 16 de noviembre de 1998.

2. El Director Ejecutivo contestó el borrador de informe por carta del 23 de febrero de 1999. Entre otras cosas, nos informó que darán seguimiento para que las situaciones comentadas en los hallazgos 2 al 7 no se repitan. En el Hallazgo 1 incluimos parte de su alegación sobre lo señalado en el mismo.

3. El Dr. Antonio Vélez Ramos y el Secretario de Agricultura no contestaron.

### RECONOCIMIENTO

Expresamos nuestro agradecimiento a los funcionarios y empleados de la Autoridad por la cooperación que nos prestaron durante nuestra auditoría:

Oficina del Control  
Por: 

HallazgosHallazgo 1 - Incumplimiento de ley en la aprobación de normas y reglamentación interna relacionadas con la venta y disposición de terrenos y bienes muebles y otras deficiencias relacionadas

Como parte de las operaciones de la Autoridad esta genera chatarra, se producen materiales en exceso y equipos que se convierten en obsoletos. La Autoridad de tiempo en tiempo vende a agricultores u otras personas interesadas esta chatarra, materiales y equipos. La venta y disposición de éstos se rige por el “Procedimiento para la Disposición de Chatarra, Materiales y Equipos Excedentes u Obsoletos Dados de Baja de Inventarios” (Procedimiento de Disposición) aprobado el 26 de abril de 1986 por el Director Ejecutivo. Además, la Autoridad vende aquellos terrenos que determina que no tienen uso agrícola.

Los trámites de venta de dichas propiedades son llevados a cabo por la División de Venta y Compra de Terrenos y Estructuras del Departamento de Bienes Raíces de la Autoridad. Las ventas de las propiedades del Gobierno, incluyendo las de las corporaciones públicas, están reguladas por la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, conocida como la “Ley para la Venta y Arrendamiento de Propiedad que No Sea de Uso Público” (Ley Núm. 12).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> El 22 de noviembre de 1988 el Secretario de Justicia emitió una opinión legal en la que concluyó que las disposiciones de la Ley Núm. 12 son de aplicación a las corporaciones públicas. Así mismo concluyó nuestra Oficina mediante memorandos legales emitidos el 31 de octubre de 1997 y el 10 de febrero de 1998.

(Cont. Anejo 1)

En reunión del 25 de junio de 1991 la Junta de Gobierno (Junta) estableció el Comité de Venta y Arrendamiento de Terrenos (Comité de Terrenos). Este tenía la responsabilidad de evaluar las transacciones relacionadas con la venta o arrendamiento de propiedades y hacer recomendaciones al Director Ejecutivo o a la Junta para su disposición final. Además, el 7 de diciembre de 1996 la Junta aprobó el “Reglamento para la Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras” (Reglamento de Venta), para regir este tipo de transacción.

El examen realizado reveló que:

a. Con relación al Procedimiento de Disposición:

(1) Al 30 de junio de 1998 la Autoridad no había cumplido con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley Núm. 170).

La Autoridad no había preparado un diagrama y un resumen describiendo su organización administrativa y funcional, los procedimientos para aprobación, la manera de radicar peticiones y los medios por los cuales el público podía obtener información de la agencia. Tampoco había sometido el Procedimiento de Disposición al Departamento de Estado para la acción correspondiente.

En la Ley Núm. 170 se establece la responsabilidad de cada agencia de preparar y tener disponible, entre otras cosas, información sobre la agencia y sus procedimientos internos. También establece que cada agencia someterá las reglas o reglamentos al Departamento de Estado en español y en inglés.

(Cont. Anejo 1)

La situación comentada privó al Departamento de Estado y al público en general de considerar el Procedimiento de Disposición para expresar sus opiniones y sugerencias. Esto podría conllevar dificultades a la Autoridad en caso de que se cuestione la validez del mismo.

(2) Al 30 de junio de 1998 el Director Ejecutivo no había informado a la Junta sobre la aprobación del Procedimiento de Disposición.

En el Reglamento Interno de la Autoridad (“By-Laws”) aprobado por la Junta el 29 de abril de 1959, según enmendado, se establece que el Director Ejecutivo tendrá la responsabilidad de informar por escrito a la Junta las reglas o reglamentos internos que éste apruebe.

La situación comentada privó a la Junta de considerar el Procedimiento de Disposición para determinar si éste protegía adecuadamente los mejores intereses de la Autoridad.

(3) El Procedimiento de Disposición no estaba conforme a las disposiciones o no contenía disposiciones cónsonas a lo establecido en la Ley Núm. 61 del 20 de junio de 1978 (Ley Núm. 61) sobre la venta de propiedad agrícola excedente a agricultores “bona fide”. Entre otras cosas, no contenía disposiciones sobre el orden de preferencia de posibles compradores para la venta de la propiedad mencionada. Tampoco se incluían disposiciones sobre el límite máximo de \$10,000 para aprobación de las transacciones por parte del Director Ejecutivo.

En la Ley Núm. 170 se dispone que cada agencia deberá conformar sus reglas y reglamentos que establecieran los procedimientos formales de reglamentación y adjudicación a tono con las leyes aplicables, en este caso la Ley Núm. 61.

La situación comentada ocasionó que las transacciones de venta de propiedades no se realizaran conforme a las disposiciones mencionadas, como señalamos en el Hallazgo 2. Esto desvirtúa el propósito de dicha ley.

b. El Reglamento de Venta no estaba conforme o no contenía disposiciones que se ajusten a lo establecido por la Ley Núm. 12, en aspectos tales como: la preferencia o prioridad en la adquisición para agencias del Gobierno y sus instrumentalidades y los municipios; el requisito de celebrar subasta para la venta y de publicar en un periódico de circulación general la intención de la venta y los datos de la propiedad, entre otras cosas; y los requisitos y obligaciones en relación con otras partes interesadas o relacionadas con la propiedad a venderse.

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

La situación comentada ocasionó que la Autoridad utilizara procedimientos para la venta de terrenos y equipos contrarios a las disposiciones aplicables. Esto podría afectar adversamente a la Autoridad en caso de reclamaciones o impugnaciones de dichas transacciones por personas interesadas y afectadas por los procedimientos seguidos.

c. Sobre el Comité de Terrenos:

(1) La Junta estableció que el Comité de Terrenos estaría compuesto por los siguientes seis funcionarios: los directores del Departamento Legal y el de Bienes Raíces y los jefes de las divisiones de Transacciones, de Ventas de Terrenos y Estructuras, de Tasaciones y de Contabilidad y Presupuesto.

(Cont. Anejo 1)

El 11 de agosto de 1993 el entonces Director Ejecutivo designó a sólo cinco de los funcionarios mencionados como miembros del Comité de Terrenos. Por otro lado, designó como Presidente de éste al Director Ejecutivo Auxiliar y adicionó como miembro al Director del Departamento de Finanzas.

No obstante que los referidos nombramientos no estaban de conformidad a lo establecido por la Junta, dicho Director Ejecutivo no sometió los mismos a la consideración de ésta para aprobación [Véase el apartado (4)].

En la Ley Núm. 26 se establece que la Junta podrá adoptar las reglas, reglamentos, y procedimientos que creyere necesarios o convenientes para conducir su negocio y ejercer los poderes de la Autoridad y de sus corporaciones subsidiarias. Se establece, además, que los reglamentos de la Autoridad y los de cada una de las subsidiarias, los cuales serán aprobados por la Junta, podrán disponer que se deleguen en los directores ejecutivos, o en otros funcionarios, agentes o empleados, aquellos poderes y deberes de la Autoridad y de las subsidiarias que la Junta estime propios. Por otro lado, en el Reglamento Interno de la Autoridad se establecen los deberes y las obligaciones del Director Ejecutivo como primer funcionario ejecutivo de ésta. Conforme al Reglamento mencionado, dicho funcionario es el responsable de la ejecución de la política, los planes y los programas aprobados por la Junta. Además, tiene la responsabilidad de la administración, dirección y supervisión de los asuntos de la Autoridad y de sus oficiales, empleados y agentes.

(2) El Presidente del Comité de Terrenos (Director Ejecutivo Auxiliar) a su vez actuaba como Secretario de la Junta. Además, por delegación de ésta el 28 de mayo

(Cont. Anejo 1)

de 1993, otorgaba escrituras y contratos relacionadas con las transacciones de la Autoridad. También actuaba como Presidente el Comité de Venta de Propiedad Excedente.

Estas funciones, concentradas en un mismo funcionario, eran conflictivas.

La situación señalada es contraria a normas de sana administración, que dictan que exista una segregación de tareas de manera que las funciones de uno sirvan de revisión de las de otros.

(3) El Comité de Terrenos ni el Comité de Venta de Propiedad Excedente mantenían minutas de las reuniones celebradas, en las cuales se indicara, entre otras cosas, los miembros presentes, los asuntos discutidos y los acuerdos aprobados. Varios de los miembros de ambos comités nos informaron que el Presidente de éstos no los reunía para revisar y evaluar las transacciones, y que éste evaluaba las transacciones y redactaba el memorando de recomendación. Nos informaron, además, que la participación de ellos se circunscribía a firmar dicho memorando conforme a las recomendaciones que el Presidente incluyera.

Es norma de sana administración dejar constancia escrita de las gestiones realizadas y de los elementos tomados en consideración durante el proceso de evaluación y adjudicación de transacciones. Por otro lado, es responsabilidad del presidente de los comités convocar a reuniones a sus miembros para que éstos participen activamente en la toma de determinaciones.

(4) El 21 de septiembre de 1995 la Junta aprobó la Resolución Núm. 95-04 con el propósito de clarificar las funciones y deberes del Comité de Terrenos. Mediante esta Resolución se modificaron, retroactivamente al 1 de julio 1993, las funciones y la

(Cont. Anejo 1)

composición del Comité de Terrenos. Conforme a ello, el Comité de Terrenos quedaría compuesto por los funcionarios nombrados el 11 de agosto de 1993 por el Director Ejecutivo. Se estableció, además, que éste tendría la facultad para designar otros funcionarios al Comité de Terrenos de considerarlo necesario.

La determinación de la Junta ratificando las acciones del Director Ejecutivo, que resultaron ser contrarias a las establecidas por dicho cuerpo en junio de 1991, ocurrió dos años posterior a la acción del referido funcionario.

En la Ley Núm. 26 se establece que la Junta podrá adoptar las reglas, reglamentos y procedimientos que creyere necesarios o convenientes para conducir su negocio y ejercer los poderes de la Autoridad y de sus corporaciones subsidiarias.

Por otro lado, en la Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974, según enmendada, “Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico (Ley Núm. 230), se establece como política pública que exista un control previo de todas las operaciones del Gobierno para que sirva de arma efectiva en el desarrollo de los programas encomendados a cada dependencia o entidad corporativa. En consonancia con ese principio, y como norma de sana administración, los funcionarios que dirigen corporaciones públicas tienen la obligación de velar porque las transacciones se realizan conforme a las normas o instrucciones impartidas. En caso de revisiones o enmiendas, éstas deben ser de aplicación a transacciones posteriores.

Las situaciones comentadas en los apartados (1) al (4) no permiten a la Autoridad mantener un control adecuado de la designación de los miembros del Comité de Terrenos o de otros comités. Como consecuencia, éstas y las demás situaciones comentadas en este apartado “c”

(Cont. Anejo 1)

impiden mantener un control adecuado de las transacciones de la venta y el arrendamiento de terrenos. Además, propician el que no se observen los procedimientos adecuados y que se realicen transacciones que no protejan los mejores intereses de la Autoridad, como comentamos en los hallazgos 2 al 6.

Las situaciones comentadas en los apartados “a” al “c” obedecen primordialmente a que la Junta no supervisaba adecuadamente las operaciones y transacciones que se llevaban a cabo en la Autoridad. Lo comentado en los apartados a y c (1) denotan, además, que el Director Ejecutivo ignoró las disposiciones aplicables y se atribuyó funciones que no le correspondían. Por otro lado, lo comentado en los apartados “b” y c(2) y (4) denotan que la Junta no observó las disposiciones y las normas de sana administración correspondientes.

En la carta del Director Ejecutivo del 23 de febrero de 1999 mencionada éste alegó, en parte, que la interpretación de esta Oficina sobre la Ley Núm. 12 es equivocada.

Sostenemos nuestro señalamiento. Véase la nota 2 en la página 22.

Véanse las recomendaciones 1 al 3, 5 y 6 al 9.

Hallazgo 2 - Desviaciones de ley y de reglamentación y otras deficiencias relacionadas con la venta de equipo declarado excedente

El 28 de febrero de 1995 el Gerente del Programa de Hortalizas y Frutales de la Autoridad<sup>3</sup> (Gerente del Programa) en el área de Santa Isabel preparó una “Solicitud para la Disposición de Propiedades” (Solicitud). En la misma detalló el equipo agrícola excedente bajo su custodia

---

<sup>3</sup> Este programa, entre otras cosas, facilita a los agricultores, mediante arrendamiento, maquinaria agrícola.

(54 unidades) y el valor de tasación de éstos (\$62,400). En mayo de 1995 el Director Ejecutivo aprobó la disposición de dicho equipo y ese mismo mes se celebró una subasta informal para la venta de 30 de las unidades, para la cual se recibieron 14 cotizaciones u ofertas de parte de 11 posibles compradores. La subasta informal fue adjudicada el 22 de mayo a dos agricultores y uno de éstos adquirió 29 de las unidades (véanse los apartados “e” al “g”).<sup>4</sup> El importe recibido por la venta de dichos equipos ascendió a \$43,495.

El examen realizado de la celebración y adjudicación de esta subasta reveló que:

a. La Autoridad no ofreció en primera instancia a agencias del Gobierno y municipios el equipo a venderse.

En la Ley Núm. 61 se establece que toda corporación pública, como es el caso de la Autoridad, dará oportunidad en primera instancia a las agencias de la rama ejecutiva y a los municipios interesados, en ese orden, de adquirir por compra directa cualquier propiedad que ha sido declarada excedente.

La situación comentada privó a las agencias del Gobierno y a los municipios de la opción de adquirir mediante compra directa dicho equipo y beneficiar el interés público.

b. La Autoridad no publicó en periódicos de circulación general ni colocó anuncios en sus tabloneros de edictos y demás dependencias sobre la venta de este equipo. Tampoco se invitó de forma preferente a los agricultores “bona fide” registrados en el Departamento de Agricultura y en la propia Autoridad. Varios agricultores que participaron de la subasta, entrevistados por

---

<sup>4</sup> En adelante nos referimos a este agricultor como “licitador mayormente agraciado”. En los hallazgos 3 al 5 comentamos sobre deficiencias determinadas en otras transacciones realizadas entre la Autoridad y éste.

(Cont. Anejo 1)

nuestros auditores, informaron que no fueron invitados o notificados de la misma. Nos informaron, además, que se enteraron por comentarios entre los agricultores y decidieron participar en la subasta.

En la Ley Núm. 61 se dispone que se podrá vender la propiedad excedente a cualquier agricultor “bona fide” que haya solicitado la misma conforme a los anuncios hechos en la prensa de circulación general del país.

Por otro lado, en el Procedimiento de Disposición se establece que se deberán colocar avisos en los tabloncillos de edictos de la Oficina Central y en las áreas de la Autoridad. Los avisos deben incluir el nombre del artículo para la venta, la oferta mínima a considerarse y la fecha en la que se abriría la oferta.

La situación señalada privó a la Autoridad del beneficio de obtener mejores precios y condiciones como resultado de la competencia entre mayor número de licitadores. Además, limitó la participación de los agricultores “bona fide”, lo que privó a éstos de la oportunidad de adquirir los equipos que eran necesarios para sus actividades agrícolas; lo cual desvirtúa el propósito de la Ley Núm. 61. Por otro lado, propicia el ambiente para el favoritismo y la venta a personas no relacionadas con la agricultura [véase el apartado d(6)], en perjuicio de los mejores intereses de la Autoridad y de su imagen ante la opinión pública.

c. El Director Ejecutivo no sometió dicha transacción de venta por \$43,495 a la Junta para su evaluación y aprobación.

(Cont. Anejo 1)

En el Reglamento Interno de la Autoridad se establece que el Director Ejecutivo tendrá poder y autoridad para vender y de otro modo disponer de maquinaria, equipo, suministros y materiales adquiridos por la autoridad, siempre y cuando dicha venta no exceda de \$10,000.

La situación comentada no permitió que la Junta evaluara dicha transacción y determinara si la misma estaba conforme a las disposiciones aplicables. Esto propicia el ambiente para que se realicen transacciones irregulares para beneficio de particulares y en detrimento de los mejores intereses de la Autoridad.

d. En el proceso de recibo y trámite de las ofertas se incurrió en las siguientes fallas:

(1) Los sobres de ocho ofertas recibidas en la Sección de Correspondencia no indicaban en su exterior el nombre de las unidades por las cuales presentaban ofertas. Dichos sobres llegaron abiertos al Comité de Venta de Propiedad Excedente.

(2) Otras tres ofertas no fueron marcadas con la hora y fecha en que se recibieron. De ello se desprende que fueron entregadas a la mano.

(3) Se recibieron tres cotizaciones cuyos sobres no estaban cerrados.

(4) No se estableció la fecha y hora límite para el recibo de ofertas [véase el apartado d(7)].

En el Procedimiento de Disposición se establece que las ofertas se deberán someter al Comité de Venta de Propiedad Excedente en sobre cerrado, indicando en el exterior del sobre el nombre del artículo por el cual están sometiendo la oferta. Se establece, además, que la Sección de Correspondencia y Archivo deberá remitir los sobres cerrados con las ofertas al

Presidente del Comité de Venta. Se dispone también que la apertura de las ofertas se celebrará el día señalado en presencia de los miembros de dicho Comité.

(5) Para una de las unidades vendidas (equipo para la siembra de vegetales) se recibieron tres ofertas de igual número de licitadores. Este equipo no se adjudicó al mejor postor que ofreció \$420; se adjudicó al licitador mayormente agraciado cuya oferta por \$200 fue la más baja. En los documentos de evaluación de la subasta no se localizó explicación sobre las razones que prevalecieron para adjudicar esta unidad al menor postor.

En la Ley Núm. 230 se dispone que las dependencias y entidades corporativas deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con esto, y como norma de sana administración, el Comité de Venta de Propiedad Excedente debió adjudicar la venta al mejor postor o dejar constancia escrita del criterio considerado.

(6) Cinco de las cotizaciones recibidas y consideradas no correspondían a agricultores “bona fide” registrados en el Departamento de Agricultura o en la Autoridad. Además, se observó que dos cotizaciones tenían la misma dirección postal y el mismo tipo de letra. Nuestros auditores enviaron confirmaciones a dichas direcciones, las cuales no fueron contestadas.

En la Ley Núm. 61 se dispone que en la disposición de equipo excedente se considerarán agricultores “bona fide” que hayan expresado interés en adquirir propiedad excedente. Además, en la Ley Núm. 230 se establece que las dependencias y entidades corporativas se deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades

(Cont. Anejo 1)

y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con ello, y como norma de sana administración, la Autoridad debe establecer procedimientos para garantizar la autenticidad de los licitadores.

(7) El licitador mayormente agraciado sometió dos cotizaciones, cada una de ellas para equipos diferentes. Una de éstas para un tractor fue recibida en la Sección de Correspondencia el 23 de mayo, un día posterior a la fecha de la subasta. No obstante, dicha oferta fue considerada. Otros dos licitadores presentaron ofertas para la unidad indicada.

(8) Los récords de la Autoridad reflejan que a la fecha en que se preparó la Solicitud se habían realizado reparaciones por \$1,322 al tractor mencionado en el apartado (7), lo cual no se consideró en el valor tasado del mismo para la subasta. Además, empleados y funcionarios de la Autoridad nos informaron que como consecuencia de dichas reparaciones la unidad estaba en buen estado, por lo que consideraban tenía utilidad para la Autoridad.

En la Ley Núm. 230 se dispone que las dependencias y entidades corporativas deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con esto, y como norma de sana administración, la Autoridad no debió aceptar ofertas o cotizaciones posterior a la fecha de la subasta. Además, debió considerar el costo de las reparaciones recientes para establecer el valor de la referida unidad.

(Cont. Anejo 1)

Las situaciones comentadas en el apartado d(1) al (8) no permiten ejercer un control efectivo del proceso de subasta. Además, propicia el ambiente para que se realice el proceso de forma irregular, en beneficio de particulares, y en detrimento de los mejores intereses de la Autoridad, como comentamos en los apartados “e” al “g” siguientes.

e. El 11 de mayo, 11 días previo a la celebración de la subasta informal, un funcionario del Departamento de Finanzas, miembro del Comité de Venta de Propiedad Excedente, informó por escrito al Presidente del mismo, quien era funcionario de la oficina del Director Ejecutivo, los equipos que el licitador mayormente agraciado le había indicado que deseaba adquirir. Informó, además, que varios de los equipos estaban incluidos en la Solicitud.

En la Solicitud el Gerente del Programa había identificado con un asterisco aquellas unidades que estaban en uso y recomendó sustituir las unidades así identificadas por otras que estaban en arrendamiento próximas a recibirse. En entrevista con el Gerente del Programa éste nos informó que dichas unidades fueron incluidas en la Solicitud por instrucciones impartidas por el Presidente del Comité de Venta de Propiedad Excedente.

De lo anterior se desprende que el Presidente y el miembro de Comité de Venta de Propiedad Excedente conocían con antelación las unidades que deseaba adquirir el licitador mayormente agraciado y que gestionaron que se incluyeran las mismas en la Solicitud.

f. Los miembros del Comité de Venta de Propiedad Excedente no participaron en la apertura y evaluación de las ofertas. Según nos informó el Secretario de éste, todo el proceso lo realizó el Presidente del mismo y los demás miembros firmaron los documentos de adjudicación según éste los preparó, sin examinar los documentos generados en la subasta.

(Cont. Anejo 1)

En la Ley Núm. 230 se dispone que las dependencias y entidades corporativas deben establecer los controles necesarios que impidan o dificulten la comisión de irregularidades y que permitan que, de éstas cometerse, se puedan fijar responsabilidades; y que garantice, además, la claridad y pureza en los procedimientos fiscales. En consonancia con ello, y como norma de sana administración, el Presidente del Comité de Venta de Propiedad Excedente debió convocar a los miembros de éste para la apertura y evaluación de las ofertas.

g. Dos de las ofertas recibidas correspondían a los padres del licitador mayormente agraciado. También pudimos corroborar que los nombres de los licitadores de otras dos ofertas resultaron ser de empleados del licitador mayormente agraciado. Uno de ellos confirmó a nuestros auditores que la firma en el documento no correspondía a la suya, aunque ese era su nombre y que nunca preparó o presentó ofertas en dicha subasta. Ninguno de ellos era agricultor.

Esta situación, así como lo que comentamos en apartados anteriores, tiende a indicar que hubo un esquema para intervenir ilegalmente las ofertas y el resultado de la subasta.

En la Ley Núm. 61 se autoriza a todo agricultor “bona fide” a adquirir propiedad excedente estatal, de uso agrícola, por el justo valor en el mercado a ser determinado mediante el correspondiente procedimiento de evaluación y tasación. Además, se establece la forma en que los organismos del Gobierno, inclusive las corporaciones públicas, deben disponer de la propiedad excedente.

Por otra parte, en la Ley Núm. 77 del 25 de junio de 1964, según enmendada, sobre asuntos monopolísticos se prohíbe los contratos, combinaciones en forma de “trust” o en otra forma, conspiración para restringir irrazonablemente los negocios en el Estado Libre

(Cont. Anejo 1)

Asociado de Puerto Rico. En la Carta Circular Núm. 98-02 del 8 de junio de 1998 el Secretario del Departamento de Justicia indicó que una de las actuaciones que puede restringir el comercio y afectar la competencia es la manipulación de las subastas por dos o más licitadores. Indicó, además, que dicha manipulación podía darse cuando dos o más licitadores se ponen de acuerdo para someter precios acordados para que a sólo el licitador o licitadores designados se le adjudique la subasta, o cuando un agente o empleado a cargo de las compras o subastas se pone de acuerdo con uno o varios licitadores para adjudicar las subastas a un postor determinado.

Las situaciones comentadas en los apartados “e” al “g” afectaron la participación de un mayor número de agricultores “bona fide” en el proceso de disposición de equipo agrícola declarado excedente. Además, son indicativas de que en todo momento se trató de beneficiar a un licitador en particular, en detrimento de los mejores intereses de la Autoridad y de otros agricultores. Todo esto en perjuicio de la imagen y buen nombre de la Autoridad.

Las situaciones comentadas en los apartados “a” al “g” denotan que el Director Ejecutivo y el Presidente del Comité de Venta de Propiedad Excedente (Director Ejecutivo Auxiliar) y demás funcionarios concernidos ignoraron las disposiciones de ley y de procedimiento aplicables. Además, lo comentado en los apartados “e” al “g” denota que las actuaciones del Presidente del Comité de Venta de Propiedad Excedente y demás funcionarios concernidos ejercieron un aparente favoritismo hacia una persona en particular.

Esta Oficina notificó las situaciones comentadas en este hallazgo y en los hallazgos 3, 4 y 5-e y f (1) al Secretario del Departamento de Justicia y al Director Ejecutivo de la Oficina de Ética

Gubernamental mediante cartas del 5 de marzo de 1999, para su consideración y las medidas correspondientes.

Véanse las recomendaciones 1 al 3, 5 y 9 al 11.

### Hallazgo 3 - Violaciones de ley en la condonación de dos deudas

El 10 de junio de 1987 la Autoridad formalizó un contrato de arrendamiento con un agricultor<sup>5</sup> por un predio de 59 cuerdas de la Finca Destino en Santa Isabel con un canon de arrendamiento de \$5,275 mensuales. El 30 de marzo de 1989 el agricultor entregó la finca a la Autoridad. A dicha fecha el agricultor adeudaba a la Autoridad \$25,660 (\$4,086 por arrendamiento, \$4,603 por intereses y recargos por mora y \$16,971 por servicios de maquinaria prestados por el Programa de Hortalizas y Frutales).

En junio de 1993 la Directora de la Oficina de Cuentas por Cobrar de la Autoridad inició mediante carta las gestiones de cobro correspondientes. El 23 de septiembre de ese año dicha funcionaria, en representación de la Autoridad, radicó en el Tribunal de Distrito, Sala de Ponce, una demanda por cobro de dinero contra el agricultor por \$25,660. En septiembre de 1994 la referida funcionaria informó al Director Ejecutivo las gestiones de cobro efectuadas, las objeciones recibidas de parte del abogado del agricultor y sus recomendaciones al respecto. Entre las recomendaciones estaba eliminar el cobro de intereses y recargos (\$4,603) y que se dejaran pendientes \$9,875

---

<sup>5</sup> Denominado “licitador mayormente agraciado” en el Hallazgo 2. También es el agricultor involucrado en los hallazgos 4 y 5-e y f(1).

(Cont. Anejo 1)

correspondientes a parte de la deuda por servicios de maquinaria objetados por el agricultor hasta que se determinara adecuadamente el origen y veracidad de dicho balance.

El 7 de noviembre de 1994 el Director Ejecutivo Auxiliar, que a su vez era Presidente del Comité de Terrenos y del Comité de Venta de Propiedad Excedente, instruyó a la funcionaria a que transara la demanda por \$10,000. Finalmente el 6 de diciembre de dicho año la referida funcionaria formalizó la estipulación de acuerdo por \$10,000, conforme a las instrucciones impartidas.

Por otro lado, el 24 de septiembre de 1993 la Autoridad formalizó con una sociedad especial la “Escritura Núm. 20 de Segregación, Agrupación, Compraventa y Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré” para la venta de 41.4969 cuerdas en la Finca Martineau en Vieques. El precio de venta se estableció en \$625,000. Al momento de la firma de la escritura la sociedad especial realizó un pago por \$125,000 y se constituyeron dos pagarés hipotecarios por \$250,000 cada uno, para garantizar el pago de los restantes \$500,000. Uno de éstos tenía fecha de vencimiento el 23 de diciembre de 1993 y el otro el 23 de marzo de 1994. Se acordó el pago de seis por ciento de interés anual y el mismo tipo de interés por cargos por mora.

El 1 de noviembre de 1994 el entonces Director Ejecutivo Auxiliar formalizó un acuerdo en manuscrito con el presidente de la sociedad especial mediante el cual se eximió ésta del pago del 50 por ciento de los intereses y cargos por mora adeudados a la fecha. Esta transacción fue aprobada por la Junta mediante referéndum telefónico efectuado ese mismo día.

El 10 de noviembre de 1994 la sociedad especial pagó a la Autoridad el principal adeudado en ambos pagarés y quedó pendiente el pago el balance \$56,429 (\$29,961 por intereses y \$26,468

(Cont. Anejo 1)

por recargos por mora). En las reuniones del 21 de noviembre y 22 de diciembre de 1994 la Junta dejó consignado por escrito su aprobación al acuerdo de eximir a la sociedad especial del pago de \$28,215 correspondientes al 50 por ciento del balance indicado, y estableció un plan de pago para el restante 50 por ciento de los intereses y cargos por mora adeudados.

El examen de las referidas transacciones reveló que:

a. Los funcionarios que autorizaron dichas transacciones no solicitaron la aprobación de la Junta previo a formalizar los acuerdos.

En el Reglamento Interino de la Autoridad se dispone que el Director Ejecutivo tendrá facultad para realizar transacciones que no excedan los \$10,000.

La situación comentada no permite a la Junta mantener un control eficaz de las transacciones fiscales de la Autoridad. Esto propicia el ambiente para que dichos acuerdos puedan considerarse nulos o ilegales, en caso de que posteriormente no sean ratificados por la Junta. Esto podría conllevar acciones legales o reclamaciones por parte de los afectados.

b. Las transacciones resultaron en la condonación ilegal de deudas por \$43,875.

En la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se dispone que sólo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento de las instituciones del Estado y en todo caso por autoridad de ley. En la Ley Núm. 26 se dispone que la Autoridad se creó con el fin de llevar a cabo la política agraria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En ésta no se contempla la condonación de deudas.

Las situaciones comentadas en los apartados “a” y “b”, entre otras cosas, privaron a la Autoridad de recursos por \$43,875 que podía utilizar para atender sus demás gastos operacionales.

Además, propicia el ambiente para que se utilice este mecanismo indiscriminadamente para favorecer intereses particulares, en perjuicio de la Autoridad.

Las referidas situaciones denotan que el Director Ejecutivo Auxiliar en funciones se atribuyó funciones que no le correspondían e ignoró las disposiciones aplicables.

Véanse las recomendaciones 1 al 3, 5 y 11 al 13.

#### Hallazgo 4 - Irregularidades en la tramitación y aprobación de un contrato de arrendamiento de terrenos a un agricultor

En septiembre de 1994 un agricultor<sup>6</sup> solicitó a la Autoridad el arrendamiento de 322 cuerdas de la Finca Amelia en Juana Díaz. El 18 de septiembre de 1995 el Director Ejecutivo sometió un memorando a la Junta sobre esta solicitud de arrendamiento. En el memorando se incluyeron detalles sobre arrendamiento, tales como: el uso que se le daría a los terrenos, personas interesadas y el canon de arrendamiento anual. Además, se indicó que el Comité de Terrenos había recomendado favorablemente el caso y se destacó la capacidad del agricultor en términos técnicos y económicos. El 21 de septiembre de 1995 la Junta aprobó el arrendamiento de dichas 322 cuerdas a razón de un canon de \$38,640 anual. Finalmente el agricultor desistió del arrendamiento.

El examen realizado reveló que:

a. La información provista a la Junta relacionada con esta transacción no era confiable. Según se desprende de una nota adherida al memorando mencionado preparada por un

---

<sup>6</sup> Véase la nota 5.

(Cont. Anejo 1)

funcionario de la División de Arrendamiento de Terrenos el contenido de dicho documento fue alterado. Según indica la nota, las alteraciones se hicieron conforme a instrucciones impartidas por el Director Ejecutivo Auxiliar que a su vez actuaba como Presidente de los Comités de Terrenos y de Venta de Propiedad Excedente. Entre otras cosas, se indicó que se omitió información sobre la deuda que tenía el agricultor con la Autoridad (véase Hallazgo 3) y se incluyó la información sobre la recomendación del Comité de Terrenos que no era cierta.

La Junta no solicitó como parte de los documentos para evaluar la transacción copia de la minuta de la reunión del Comité de Terrenos y de la opinión legal que debió emitir el Departamento Legal de la Autoridad.

En la Ley Núm. 230 se establece que debe existir un control previo de todas las operaciones del Gobierno. En consonancia con esto, y como norma de sana administración y de control interno, la Junta debió solicitar los documentos indicados y cualquier otro documento o informe que le permitiera evaluar adecuadamente la transacción.

b. No se localizó evidencia de que el Comité de Terrenos se reuniera para evaluar el caso y hacer las recomendaciones a la Junta [véase hallazgo 1-c(3)]. Tampoco se localizó para examen evidencia de que el Departamento Legal emitiera una opinión sobre dicha transacción en cuanto a los aspectos legales y de reglamentación aplicables.

El 25 de junio de 1991 la Junta aprobó la creación del Comité de Terrenos con el propósito de que éste evaluara y tomara las decisiones correspondientes en las transacciones de venta y arrendamiento de terrenos, con todas las salvaguardas legales y en protección de los mejores intereses de la Autoridad. El Comité de Terrenos debía revisar las determinaciones de

(Cont. Anejo 1)

ventas y arrendamientos de terrenos antes de ser referidos para la aprobación del Director Ejecutivo o de la Junta. La Junta estableció, además, que con cada caso que se aprobara el Director del Departamento Legal emitiría una opinión de que se cumplió con todos los requisitos legales y de Reglamento.

Las situaciones comentadas en los apartados “a” y “b” no permitieron al Comité de Terrenos, al Director del Departamento Legal y a la Junta evaluar adecuadamente dicha transacción. Además, propician que se generalice la aprobación de transacciones irregulares o que no protegen los mejores intereses de la Autoridad.

Las referidas situaciones obedecieron primordialmente a que el Director Ejecutivo y el Director Ejecutivo Auxiliar omitieron información a la Junta con la intención de favorecer a una persona en particular. Por otro lado, la Junta no actuó diligentemente al aprobar la transacción sin contar con la documentación necesaria para poder evaluar adecuadamente la misma.

Véanse las recomendaciones 1 al 3, 5, 9 y 14.

#### Hallazgo 5 - Deficiencias relacionadas con la venta de varias fincas

Del 1 de julio de 1990 al 30 de junio de 1998 la Autoridad realizó 269 transacciones de venta de terrenos y estructuras por \$23,770,362. Examinamos siete de dichas ventas por \$5,308,599 realizadas entre el 13 de marzo de 1989 y el 2 de julio de 1997 sobre propiedades ubicadas en áreas de desarrollo comercial, industrial o turístico y que colindaban con carreteras principales, centros comerciales o playas.

El examen reveló lo siguiente:

a. No se publicó en periódicos de circulación general un aviso de subasta en donde se incluyera información sobre los terrenos que se interesaba vender; entre ésta, la descripción y el valor de tasación.

En la Ley Núm. 12 se establece que es responsabilidad de la agencia dueña de la propiedad a ser vendida la publicación en un periódico de circulación general de la resolución autorizando la venta que contenga todos los datos pertinentes.

b. Para ninguna de las ventas se celebró subasta. Estas se realizaron mediante el procedimiento de negociación directa con el comprador interesado.

En la Ley Núm. 12 se establece que la venta de propiedades del Gobierno se hará mediante el procedimiento de pública subasta y que ésta se anunciará en un periódico de circulación general.

Las situaciones comentadas en los apartados “a” y “b”, entre otras cosas, privaron a la Autoridad de obtener mejores ofertas a través de la competencia entre compradores interesados. Además, propician el ambiente para la realización de transacciones de forma irregular para favorecer a alguna persona en particular, en detrimento del interés público.

c. Para ninguna de las ventas la Autoridad ofreció en primera instancia las propiedades a la Administración de Terrenos de Puerto Rico. Tampoco se localizó evidencia de que la Junta de Directores de dicha Administración hubiera comunicado a la Autoridad su decisión de no ejercer la opción preferente de adquisición de los terrenos para uso del Gobierno.

(Cont. Anejo 1)

En la Ley Núm. 107 del 3 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley de Tierras” (Ley Núm. 107) se establece que previo a solicitar la autorización al Secretario del Departamento de Agricultura para la venta de terrenos se debe presentar evidencia de que la Junta de Directores de la Administración de Terrenos no interesa ejercer opción preferente para adquirir los mismos.

La situación señalada privó a la Administración de Terrenos de ejercer la opción preferente con miras a mantener para uso del Estado dichos terrenos, en detrimento de los mejores intereses del Gobierno.

d. En los expedientes de las siete ventas examinadas no se localizó evidencia de que el Comité de Terrenos se reuniera para evaluar las mismas y hacer recomendaciones al Director Ejecutivo y a la Junta [véase Hallazgo 1-c(3)]. En dichos expedientes tampoco se localizó evidencia de que el Departamento Legal de la Autoridad hubiera emitido opiniones sobre el cumplimiento de las transacciones con las leyes y reglamentos aplicables. Por otro lado, la Junta no solicitó dichos documentos, esenciales para la evaluación de las transacciones.

En la reunión de la Junta del 25 de junio del 1991 mencionada se estableció que la función del Comité de Terrenos era revisar las determinaciones de ventas y arrendamientos de terrenos antes de ser referidas para la aprobación del Director Ejecutivo o de la Junta. Se estableció, además, que con cada caso el Director del Departamento Legal emitiría una opinión de que se cumplió con todos los requisitos legales y de reglamento. Además, es norma de sana administración que los cuerpos directivos encargados de la aprobación de transacciones fiscales soliciten y tengan ante su consideración todos los documentos relacionados con las mismas.

(Cont. Anejo 1)

La situación comentada privó a la Junta de información necesaria para poder hacer evaluaciones adecuadas de las transacciones. Esto propicia el ambiente para que se realicen transacciones irregulares para favorecer a particulares en detrimento de los mejores intereses públicos.

e. El 30 de marzo de 1995 la Junta aprobó la venta de 47 cuerdas de la Finca Cristina en Juana Díaz por \$1,292,250 a una corporación.<sup>7</sup> La Escritura de Compraventa fue formalizada el 27 de noviembre de 1996 por 45.97 cuerdas, luego de la correspondiente medida. A la fecha de aprobación de la venta por la Junta el Secretario del Departamento de Agricultura no había emitido el resultado de la evaluación sobre la clasificación de los terrenos como agrícolas. El resultado de la referida evaluación se hace por escrito e incluye las recomendaciones de dicho Secretario al respecto.

La comunicación del Subsecretario de Agricultura sobre la evaluación y denegación de la venta en cuestión tenía fecha del 5 de abril y el sello de recibo de la misma en la Autoridad marcaba el 12 de abril de 1995. Ambas fechas eran posteriores a la fecha en que la Junta aprobó la venta. El Secretario de Agricultura no recomendó favorablemente la venta de la finca por ser considerado dicho predio de terreno para desarrollo agrícola. Posteriormente, por carta del 12 de mayo de 1995, el Subsecretario de Agricultura comunicó por escrito a la Autoridad que como resultado de una solicitud de reconsideración del caso se recomendaba favorablemente la venta de

---

<sup>7</sup> El Secretario de esta corporación era el agricultor involucrado en las deficiencias señaladas en los hallazgos 2 al 4 (véase la nota 5).

la finca. Nuestros auditores no pudieron localizar evidencia de la alegada solicitud de reconsideración.

En la Ley Núm. 107 se dispone que se preservarán aquellos terrenos clasificados como de uso agrícola. Dispone además, que el Secretario de Agricultura podrá autorizar a estos fines y cualesquiera otros, en primera instancia, a petición de la agencia, corporación o entidad pública, ya sea dueño o no de los terrenos, la venta, cesión o arrendamiento de los mismos, a base de criterios establecidos en la propia ley.

Por otro lado, los hechos señalados son contrarios a normas de sana administración.

La situación comentada privó a la Junta de conocer las recomendaciones del Secretario de Agricultura sobre la clasificación de dichos terrenos previo a la aprobación de la transacción. Esto podría conllevar que se autoricen ventas de terrenos en contravención de la política pública y que se desvirtúe el propósito de la Ley Núm. 107.

(1) En junio de 1995 la Junta aprobó la venta por \$130,000 de 1,316.6224 metros cuadrados con una estructura en hormigón en el Barrio Amuelas en Juana Díaz. El comprador en esta venta resultó ser el abogado del comprador de la Finca Cristina, mencionada en el apartado “e”. El 21 de julio de 1995 se formalizó el contrato de promesa bilateral de compra venta y el 2 de julio de 1997 se otorgó la Escritura Núm. 11 de Segregación y Compraventa por el precio de \$130,000 aprobado por la Junta.

(Cont. Anejo 1)

La última tasación de esta propiedad fue realizada en marzo de 1994, a raíz de que el Alcalde del Municipio de Juana Díaz informara su interés en adquirir la propiedad.<sup>8</sup> En ese momento se estableció el precio de venta en \$134,620 (este precio incluía un 6 por ciento de gastos de trámites).

Lo anterior es indicativo de que los funcionarios que tramitaron el contrato de compraventa no requirieron una nueva tasación para establecer un precio actualizado.

(2) El 21 de diciembre de 1993 la Junta aprobó la venta por \$2,470,510 de 425.95 cuerdas en la Finca Josefa en Fajardo. El precio de venta se estimó en alrededor de \$5,800 la cuerda y se firmó el contrato de compraventa el 17 de noviembre de 1995. El comprador utilizaría el terreno para el desarrollo de un centro turístico y recreativo. La última tasación realizada de la propiedad era del 15 de diciembre de 1988 por \$1,792,404.

Entre el 1991 y 1995 dos entidades gubernamentales vendieron propiedades colindantes con la finca indicada a razón de \$6,171 la cuerda una de ellas y \$8,425 la cuerda la otra. Además, en el 1996 el Comité de Terrenos recomendó favorablemente la venta de un predio colindante a razón de \$12,000 la cuerda. Esto significa que en promedio el precio por cuerda de dichos terrenos era de \$8,865.

(3) El 14 de junio de 1994 la Junta aprobó la venta por \$292,874 de un predio de 7.8942 cuerdas en la Finca La Julia en Dorado. El Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa se formalizó el 23 de junio de 1994 y la Escritura de Compraventa el 21 de marzo de 1995 por el precio de venta aprobado. El informe de tasación de esta propiedad tenía fecha del 20 de septiembre

---

<sup>8</sup> El Alcalde de Juana Díaz desistió de su intención de comprar la propiedad por factores económicos.

de 1994, o sea, 88 días posterior a la fecha de formalización del Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa.

La Junta no requirió tasaciones recientes de las propiedades previo a la evaluación y aprobación de los casos indicados en los apartados (1) al (3). Además, no fue informada de la intención de compra por parte del Municipio de Juana Díaz de la propiedad mencionada en el apartado (1).

En la Ley Núm. 12 se establece que los bienes serán vendidos por su valor en el mercado según tasación. Además, es norma de sana administración que dichas tasaciones se realicen en fechas cercanas a la fecha de venta y que se informe a los cuerpos a cargo de autorizar la transacción de todos los pormenores, incluyendo otras ofertas recibidas.

Las situaciones comentadas privaron de información relevante a la Junta para evaluar adecuadamente dichas transacciones. Además, propiciaron que los precios de venta aprobados no estuvieran de conformidad con el valor en el mercado de las propiedades a la fecha de las transacciones, en detrimento de los mejores intereses públicos. En dos de los casos reseñados la Autoridad estableció precios de venta por debajo del precio en el mercado por lo que posiblemente dejó de recibir recursos por alrededor de \$1,300,000 que podía utilizar para atender sus demás gastos operacionales.

Lo comentado en los apartados “a” al “c” denotan que el Director Ejecutivo y demás funcionarios concernidos ignoraron las disposiciones legales vigentes. Lo comentado en los apartados “d” al “f” reflejan que la Junta no supervisaba adecuadamente las transacciones que se

realizaban en la Autoridad. Además, lo comentado en el apartado “f” denota que el Director Ejecutivo y la Junta no velaron por los mejores intereses de la Autoridad.

Véanse las recomendaciones 1 al 3, 5, 9, 14 y 15.

Hallazgo 6 - Dejadez en la ejecución de órdenes de desalojo emitidas por los tribunales en casos de terrenos invadidos

Entre diciembre de 1993 y abril de 1995 la Autoridad obtuvo en los tribunales siete órdenes de desalojo para las siete fincas invadidas en los años 1991 y 1992 que se indican:

| <u>Nombre y localización de la finca</u> | <u>Fecha orden De desalojo</u> |
|--|--------------------------------|
| Reunión en Guayama                       | 17 dic 93                      |
| Matamba-Regadera en Vega Alta            | 1 feb 94                       |
| Mucarabones en Toa Alta                  | 1 feb 94                       |
| San Antonio en Dorado                    | 2 feb 94                       |
| Campanilla en Toa Baja                   | 3 feb 94                       |
| Ingenio en Toa Baja                      | 4 feb 94                       |
| Palmarejo en Canóvanas                   | 26 abr 95                      |

Al 30 de noviembre de 1998 la Autoridad no había ejecutado las órdenes de desalojo mencionadas. El personal de la Autoridad no nos pudo suministrar evidencia de que la falta de ejecución de las órdenes de desalojo se debiera a acuerdos o instrucciones impartidas por el Comité Interagencial nombrado por el Gobernador en 1993 para coordinar las sentencias obtenidas y las órdenes de desalojo.

En la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se establece que sólo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento de las

(Cont. Anejo 1)

instituciones del Estado, y en todo caso por autoridad de ley. Además, la Ley Núm. 26 no otorga facultad a la Autoridad para conceder el uso de sus propiedades y de sus fondos en forma gratuita.

La situación comentada no permite a la Autoridad desarrollar el pleno dominio sobre dichas propiedades para el uso destinado por ley o para la venta, en caso que así se determinara. Esto priva de recursos a ésta, lo cual contribuye a agravar aún mas su precaria situación financiera. Por otro lado, ofrece ante la ciudadanía una imagen del Gobierno de impotencia y dejadez ante este tipo de acción, lo que podría conllevar a acciones civiles similares en perjuicio de los mejores intereses del Estado.

La situación comentada denota que la Junta no ejercía una supervisión efectiva de las operaciones de la Autoridad. Además, denota falta de diligencia por parte del Director Ejecutivo y demás funcionarios concernidos.

Véanse las recomendaciones 3, 5 y 16.

#### Hallazgo 7- Deficiencias relacionadas con la Oficina de Auditoría Interna

La Oficina de Auditoría Interna de la Autoridad tiene la función principal de realizar auditorías periódicas para examinar y evaluar las operaciones de ésta. Al 31 de diciembre de 1997 la Oficina de Auditoría Interna se componía de un Director y tres auditores. Esta realizaba auditorías de los programas operacionales de la Autoridad y efectuaba investigaciones sobre situaciones referidas por el Director Ejecutivo y la Junta.

La evaluación realizada sobre la Oficina de Auditoría Interna reveló que:

a. Conforme a la estructura de organización de la Autoridad, la Oficina de Auditoría Interna está adscrita y responde al Director Ejecutivo en lugar de responderle a la Junta de Gobierno, que es el organismo de mayor jerarquía y es la que establece la política pública de la Autoridad. Los informes de las auditorías preparados por la Oficina de Auditoría Interna se refieren al Director Ejecutivo, quien determina finalmente la acción a seguir con respecto a los hallazgos incluidos en los mismos.

En las normas de auditoría generalmente aceptadas se requiere que la oficina de auditoría interna responda al organismo de mayor jerarquía en la entidad. Esto con el propósito de preservar su independencia, de manera que las opiniones, conclusiones y recomendaciones de sus informes sean imparciales y puedan ser consideradas por terceros.

b. El Director de la Oficina de Auditoría Interna no había diseñado un programa de adiestramiento para que los auditores se mantuvieran actualizados sobre las nuevas técnicas de auditoría.

En las normas se requiere que se diseñe e implante un programa de educación continua que contribuya al mejoramiento profesional de los auditores.

c. El Director de la Oficina de Auditoría Interna no había diseñado e implantado programas de auditoría para las distintas áreas operacionales de la Autoridad.

En las normas se requiere que se preparen y se implanten programas y procedimientos de auditoría por escrito para todas las áreas a examinarse donde se establezcan los procedimientos, pasos o guías referentes a como se realizarán los exámenes.

(Cont. Anejo 1)

d. La Junta no había designado un comité de auditoría para que asesorara y diera seguimiento a los informes de auditoría emitidos por, entre otras cosas, la Oficina de Auditoría Interna.

En las normas se establece que para aumentar la independencia de los auditores internos, éstos también deben responder a un comité de auditoría en la entidad.

Las situaciones señaladas en los apartados “a” al “d” afectan el grado de independencia, objetividad y efectividad que debe tener la Oficina de Auditoría Interna para fiscalizar las operaciones de la Autoridad. Además, le puedan impedir llevar a cabo su labor fiscalizadora de forma eficiente y efectiva.

Las referidas situaciones obedecen primordialmente a que la Junta no había actuado diligentemente en el establecimiento de normas o política pública en al área de auditoría interna de la Autoridad.

Véase la recomendación 4.

## AUTORIDAD DE TIERRAS DE PUERTO RICO

Anejo 2Miembros de la Junta de Gobierno y funcionarios principales que actuaron durante el período auditado

| <u>Nombre</u>                     | <u>Cargo</u>            | <u>Período</u> |              |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------|--------------|
|                                   |                         | <u>Desde</u>   | <u>Hasta</u> |
| <u>Junta de Gobierno</u>          |                         |                |              |
| Hon. Miguel Muñoz Muñoz           | Presidente <sup>9</sup> | 1 ene 97       | 30 jun 98    |
| Lcdo. Nefalí Soto Santiago        | Idem                    | 2 ene 93       | 31 dic 96    |
| Agro. Alfonso Dávila Silva        | “                       | 1 jul 91       | 31 dic 92    |
| Agro. Obdulio Meléndez Mena       | Miembro                 | 31 oct 95      | 31 dic 97    |
| Dr. José A. Villamil Freytes      | Idem                    | 31 oct 95      | 31 dic 97    |
| Sr. José A. Quiñones Pérez        | “                       | 24 feb 93      | 31 dic 97    |
| Agro. Luis A. Cordero Toledo      | “                       | 8 jul 93       | 31 dic 97    |
| Sr. Manuel González Turull        | “                       | 19 feb 93      | 24 may 95    |
| Agro. Francisco L. Raffucci Ruiz  | “                       | 19 feb 93      | 24 may 95    |
| Lcdo. Alving Rivera Renta         | Secretario              | 8 sep 95       | 30 jun 98    |
| Lcdo. Felix A. Villanueva Cruz    | Idem                    | 16 feb 93      | 30 ago 95    |
| Lcdo. Angel Valentín Sierra       | “                       | 1 jul 91       | 31 dic 92    |
| Lcdo. Fernando Machado Echevarría | Director Ejecutivo      | 7 ene 97       | 30 jun 98    |
| Dr. Antonio Vélez Ramos           | Idem <sup>10</sup>      | 16 dic 93      | 31 dic 96    |
| Agro. Rafael Pérez Vega           | “                       | 1 jul 91       | 31 dic 92    |
| Agro. Mario González Morales      | Sub Director Ejecutivo  | 2 ene 98       | 30 jun 98    |

<sup>9</sup> Secretario del Departamento de Agricultura y Presidente de la Junta de Gobierno por disposición de ley.

<sup>10</sup> Del 4 de enero al 15 de diciembre de 1993 actuó como Director Ejecutivo el Ayudante del Secretario del Departamento de Agricultura, Dr. Antonio Vélez Ramos.



(Cont. Anejo 2)

| <u>Nombre</u>                    | <u>Cargo</u>   | <u>Período</u> |              |
|----------------------------------|--|----------------|--------------|
|                                  |  | <u>Desde</u>   | <u>Hasta</u> |
| Lcdo. Angel Valentín Sierra      | Idem <sup>11</sup>   | 1 jul 91       | 31 dic 92    |
| Agro. Rafael Bonilla Robles      | Director Ejecutivo<br>Auxiliar <sup>12</sup>                 | 8 sep 95       | 16 ene 97    |
| Lcdo. Félix A. Villanueva Cruz   | Idem <sup>13</sup>   | 16 feb 93      | 7 sep 95     |
| Agro. Rafael Bonilla Robles      | Ayudante del Director<br>Ejecutivo <sup>13</sup>             | 4 ene 93       | 7 sep 95     |
| Agro. Eurípides Rivera Velázquez | Ayudante Especial  | 1 jul 97       | 30 jun 98    |
| Sr. José M. Rodríguez Ramírez    | Idem   | 3 ene 94       | 28 feb 95    |
| Sr. José L. Russe Negrón         | «13  | 16 mar 94      | 26 sep 94    |
| Lcdo. Alving Rivera Renta        | Director del<br>Departamento Legal                           | 2 ene 98       | 30 jun 98    |
| Lcdo. Rafael Rodríguez Journet   | Idem   | 1 jul 91       | 31 dic 97    |
| Sr. Crispín Reyes Reyes          | Director Interino del<br>Departamento de<br>Recursos Humanos | 2 feb 98       | 30 jun 98    |
| Sra. Hilda A. Vélez Jiménez      | Directora del Departamento<br>de Recursos Humanos            | 1 jul 96       | 31 dic 97    |
| Sra. Brenda Maldonado            | Idem   | 1 oct 95       | 31 mar 96    |
| Sr. Faustino Hernández Rivera    | Director del Departamento<br>de Recursos Humanos             | 4 may 93       | 30 sep 95    |
| Sra. Felicidad Cabán Rosa        | Directora del Departamento<br>de Recursos Humanos            | 1 jul 91       | 3 may 93     |
| Agro. Mayra E. Colón Alicea      | Director del Departamento<br>de Bienes Raíces                | 1 jul 97       | 30 jun 98    |
| Agro. Eurípides Rivera Velázquez | Director del Departamento<br>de Bienes Raíces                | 1 may 93       | 2 feb 97     |

<sup>11</sup> El puesto estuvo vacante del 1 de enero de 1993 al 1 de enero de 1998.

<sup>12</sup> El puesto estuvo vacante del 17 de enero de 1997 al 30 de junio de 1998.

<sup>13</sup> Puesto de nueva creación.

(Cont. Anejo 2)

| <u>Nombre</u>                | <u>Cargo</u>  | <u>Período</u> |              |
|------------------------------|---|----------------|--------------|
|                              |   | <u>Desde</u>   | <u>Hasta</u> |
| Agro. José L. Pérez Rojas    | Idem  | 1 jul 91       | 30 abr 93    |
| Sr. Víctor Santoni Cordero   | Director del Departamento de Finanzas                           | 7 abr 93       | 30 jun 98    |
| Sra. Carmen Delia De Jesús   | Directora del Departamento de Finanzas                          | 1 jul 91       | 6 abr 93     |
| Agro. José A. Bernardy       | Gerente del Programa de Piñas                                   | 16 mar 94      | 30 jun 98    |
| Sr. José L. Russe Negrón     | Idem  | 19 ene 93      | 15 mar 94    |
| Agro. José H. Grau Ortiz     | “   | 1 jul 91       | 18 ene 93    |
| Agro. Luis C. Robles Vicenti | Gerente del Programa de Hortalizas y Frutales                   | 1 jul 96       | 30 jun 98    |
| Agro. Melvin Irizarry Jusino | Idem  | 16 abr 93      | 1 jul 96     |
| Agro. Luis F. Rosado Acevedo | “   | 1 jul 91       | 15 abr 93    |
| Agro. Juan I. Rojas Reyes    | Director del Programa <sup>14</sup> de Conservación de Terrenos | 1 ago 97       | 30 jun 98    |

---

<sup>14</sup> El puesto estuvo vacante del 1 de julio de 1991 al 31 de julio de 1997.