

INFORME DE AUDITORÍA CP-02-05

31 de octubre de 2001

**CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO
DE PUERTO RICO**

(Unidad 3160)

Período auditado: 1 de enero de 1997 al 30 de junio de 2000

CONTENIDO

	Página
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA	3
RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA	5
ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	6
OPINIÓN	6
RECOMENDACIONES.....	14
A LA SECRETARIA DE JUSTICIA.....	14
AL SECRETARIO DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO DE PUERTO RICO.....	15
AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA CDH.....	15
AL PRESIDENTE DE LA CDH.....	15
CARTAS A LA GERENCIA.....	17
COMENTARIOS DE LA GERENCIA.....	17
AGRADECIMIENTO	18
RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS.....	19
CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO.....	19
HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO.....	20
1 – Conflicto de intereses en un contrato para la construcción y el desarrollo de un proyecto hotelero y falta de supervisión en la administración del mismo	20
2 - Falta de un registro con un índice de las resoluciones aprobadas por la Junta de Directores	33
3 - Necesidad de adoptar reglamentación para regir los servicios administrativos que se reciben de la Compañía y de formalizar un contrato sobre el particular.....	34
4 - Falta de auditorías internas de las operaciones de la CDH	35

5 - Incumplimiento de disposiciones de ley sobre el registro de contratos	37
6 - Ausencia de inventarios físicos y de registros perpetuos del mobiliario de la CDH en sus propiedades hoteleras	38
ANEJO 1- MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO	40
ANEJO 2 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO.....	41

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

OFICINA DEL CONTRALOR

San Juan, Puerto Rico

31 de octubre de 2001

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

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales de la Corporación de Desarrollo Hotelero de Puerto Rico (CDH)¹, relacionadas con la administración de las inversiones de ésta en un proyecto hotelero en el sector de Isla Verde en Carolina, para determinar si se realizaron de acuerdo con la ley y reglamentación aplicables. Efectuamos la misma a base de la facultad que se nos confiere en la **Sección 22 del Artículo III de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico** y en la **Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952**, según enmendada.

INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

La Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (CFI) fue creada por virtud de la **Ley Núm. 188 del 11 de mayo de 1942**, según enmendada, con el propósito de promover la industrialización y el desarrollo económico de Puerto Rico. En el 1950 se aprobó el **Plan de Reorganización Núm. 10**, para crear la Administración de Fomento Económico (AFE). Se le transfirieron a ésta, entre otras responsabilidades, las funciones de investigación y promoción que tenía la CFI. También se le confirieron a ésta los poderes de la Junta de Directores. La CFI retuvo la responsabilidad primaria de proveer la infraestructura, los terrenos y los edificios necesarios para facilitar la promoción industrial y el desarrollo económico de Puerto Rico.

¹ Mediante la **Resolución CDH-96-02 del 7 de julio de 1995**, se enmendó el **Certificado de Incorporación de la CDH** para cambiar el nombre de ésta a Hotel Development Corporation (HDC), en adelante CDH.

Mediante la **Resolución Núm. 91-128 del 18 de noviembre de 1991** el Administrador autorizó a la CFI a organizar una corporación subsidiaria que se conocería como Corporación de Desarrollo Hotelero de Puerto Rico (CDH). El propósito de ésta era participar en la construcción de hoteles para, ulteriormente, venderlos al sector privado. Además, mediante la **Resolución Núm. 91-129** de la misma fecha, el Administrador autorizó a la CFI a transferir a la CDH las propiedades hoteleras por el valor neto en los libros. La CDH fue organizada el 20 de noviembre de 1991 y operaba bajo la CFI. La administración y supervisión de sus operaciones las ejercía el Presidente y Gerente General de la CFI.

Del 30 de junio al 15 de diciembre de 1992 la CFI transfirió a la CDH la propiedad mueble e inmueble² mediante la emisión de acciones comunes de la CDH por \$208,975,000. Ello representaba el valor neto en los libros de dichas propiedades, las cuales estaban bajo contratos de arrendamiento o de administración con firmas privadas para su operación y administración.

Mediante la **Resolución Núm. 94-26** del 23 de marzo de 1994 el Administrador autorizó a la CFI a vender a la Compañía de Turismo (Compañía) las acciones que poseía en la CDH. La venta se realizó el 23 de marzo de 1994 por \$208,975,000 que era el valor en los libros de las acciones.

El 22 de junio de 1994 mediante el **Plan de Reorganización Núm. 4** la CDH pasó a ser un componente operacional del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico (Departamento). A esa fecha la administración y supervisión de las operaciones de la CDH las ejercía el Director Ejecutivo de la Compañía. Éste, a su vez, es el Presidente de la CDH. Los poderes corporativos son ejercidos por una Junta de Directores compuesta por un

² Entre la propiedad que poseía la CFI estaban seis hoteles y un centro de convenciones.

Presidente y dos directores nombrados por su único accionista principal, la Compañía de Turismo.³ La CDH utiliza la reglamentación de la Compañía para regir sus operaciones.

Los recursos para financiar las actividades operacionales de la CDH provienen de los ingresos que se generan por el arrendamiento de sus propiedades hoteleras y por el financiamiento de inversiones de capital en proyectos turísticos.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA

Con el propósito de lograr una administración eficaz, regida por principios de calidad, la gerencia de todo organismo gubernamental, entre otras cosas, es responsable de:

1. Adoptar normas y procedimientos escritos que contengan controles internos de administración y de contabilidad eficaces, y observar que se cumpla con los mismos
2. Mantener una oficina de auditoría interna competente
3. Cumplir con los requisitos impuestos por las agencias reguladoras
4. Adoptar un plan estratégico para las operaciones
5. Mantener el control presupuestario
6. Mantenerse al día con los avances tecnológicos
7. Mantener sistemas adecuados de archivo y de control de documentos
8. Cumplir con el **Plan de Acción Correctiva** de la Oficina del Contralor de Puerto Rico, y atender las recomendaciones de los auditores externos
9. Mantener un sistema adecuado de administración de personal que incluya la evaluación del desempeño, y un programa de educación continua para todo el personal
10. Cumplir con la **Ley de Ética Gubernamental**, lo cual incluye divulgar sus disposiciones a todo el personal

³ El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico es el Presidente de la Junta de Directores de la Compañía y el Vicepresidente de dicha junta es el Presidente de la Junta de Directores de la CDH.

ALCANCE Y METODOLOGÍA

La auditoría cubrió del 1 de enero de 1997 al 30 de junio de 2000. En algunos aspectos examinamos operaciones de fechas anteriores y posteriores. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría del Contralor de Puerto Rico en lo que concierne a los aspectos financieros y del desempeño o ejecución. Realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias.

Para efectuar la auditoría utilizamos la siguiente metodología:

- Entrevistas a funcionarios, a empleados y a particulares
- Inspecciones físicas
- Examen y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada
- Análisis de información suministrada por fuentes externas
- Pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno y de otros procesos
- Confirmaciones de cuentas y de otra información pertinente

OPINIÓN

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder demuestran que las operaciones de la CDH objeto de este examen se realizaron sustancialmente de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables, excepto por el **Hallazgo 1** clasificado como principal:

- 1-a. Mediante la **Resolución 92-15 del 14 de diciembre de 1992**, el Administrador de la CFI autorizó al Director Ejecutivo de la CDH a invertir en un proyecto hotelero⁴ en el sector de Isla Verde en Carolina el cual tenía un costo estimado de \$46,457,000. El 16 de diciembre de 1992 el Director Ejecutivo de la CDH formalizó una carta compromiso con el presidente

⁴ El proyecto consistía de las facilidades de hospedería, el casino, la piscina, un restaurante y locales comerciales para arrendamiento, entre otros, de sus atractivos.

de una sociedad especial (Sociedad) para, entre otras cosas, la CDH aportar \$5,000,000 para construir, desarrollar y operar el proyecto hotelero. La CDH aprobaría y supervisaría, además, los costos de desarrollo y la construcción de dicho proyecto. La Sociedad⁵ presentaría evidencia del financiamiento para el proyecto hotelero por \$31,600,000 de bancos comerciales, agencias gubernamentales u otra entidad prestataria, entre otros términos y condiciones establecidos en dicha carta compromiso. El 29 de diciembre de 1992, el Director Ejecutivo de la CDH formalizó un contrato con la Sociedad en el cual se incluyeron las condiciones establecidas en la carta compromiso del 16 de diciembre.

El 31 de octubre de 1994 el Presidente⁶ de la CDH enmendó el contrato del 29 de diciembre de 1992 formalizado con la Sociedad para aclarar y modificar algunas cláusulas y condiciones del mismo. El 21 de noviembre de 1994, la Junta de Directores de la CDH ratificó el contrato formalizado por el Presidente.

El 4 de abril de 1995 el Presidente de la CDH y los socios de la Sociedad⁷ formalizaron el contrato de sociedad **Deed of Amendment and Restatement of Special Partnership Agreement (Contrato de Sociedad)** con el desarrollador del proyecto. El mismo enmendó el contrato del 29 de diciembre de 1992, mediante escritura pública. En la enmienda la CDH se comprometió a aportar \$3,499,067 al formalizar el **Contrato de Sociedad** y a realizar las aportaciones necesarias para el desarrollo del proyecto hotelero hasta completar \$5,000,000. Además, la CDH aportaría otros \$898,000 producto de la venta de créditos contributivos en inversiones, neto de comisiones. Por su parte la CDH recibiría una participación de un 31.9 por ciento en la Sociedad. También se acordó pagar al desarrollador del proyecto \$1,500,000 por un **development fee**.

⁵ La Sociedad estaba compuesta por un socio y por la CDH.

⁶ A partir del 24 de marzo de 1994 la administración y supervisión de las operaciones de la CDH las ejercía el Director Ejecutivo de la Compañía, como Presidente de la CDH.

⁷ A abril de 1995 la Sociedad estaba compuesta por una sucesión, dos corporaciones, dos socios particulares y la CDH.

En el **Contrato de Sociedad** se designó un Socio Administrador⁸. Entre las funciones delegadas al Socio Administrador estaban las de evaluar, seleccionar, negociar, comprar, alquilar, vender y permutar cualquier propiedad de la Sociedad inclusive el proyecto.

Al 30 de junio de 2000 la CDH había aportado \$6,533,722 para la realización del proyecto, el cual inició operaciones aproximadamente en marzo de 1997. El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) Contrario a normas de sana administración, el Socio Administrador de la Sociedad tenía un conflicto de intereses por éste formalizar acuerdos a nombre de la Sociedad con entidades en las que tenía intereses económicos. Además, en el **Contrato de Sociedad** se incluyeron las siguientes dos cláusulas que no protegieron los mejores intereses de la CDH.
 - El Socio Administrador no tenía que obtener de la CDH la aprobación de las decisiones relacionadas con los términos del préstamo de la entidad que otorgó el financiamiento del proyecto y, cualquier refinanciamiento o cambios a la estructura financiera de la sociedad.
 - Los socios no tenían la obligación de divulgar cualquier interés que éstos poseyeran en otras entidades con las cuales la Sociedad podría formalizar contratos.

La situación comentada no le permitió a la CDH ejercer un control adecuado de la administración del proyecto, lo que pudo dar lugar a irregularidades y que éstas no se detecten a tiempo, según se comenta en el **Apartado b.3).**

- b. El Socio Administrador podría, entre otras cosas, hipotecar cualesquiera de los activos de la Sociedad y enmendar los términos del préstamo con la entidad que otorgó el

⁸ El Socio Administrador designado era accionista de la Sociedad y además, era socio accionista del desarrollador del proyecto.

financiamiento del proyecto hotelero. La CDH supervisaría y aprobaría previamente las funciones delegadas y realizadas por el Socio Administrador.⁹ Nuestro examen reveló lo siguiente:

- 1) En el **Artículo IV, Sección 4.3(b)i del Contrato de Sociedad** se establece que el Socio Administrador no podía vender, intercambiar o transferir todos o parte sustancial de los activos de la Sociedad u otorgar opciones para la venta, intercambio o transferencia de todos o sustancialmente todos los activos de la Sociedad sin previa autorización de la CDH. Contrario a norma de política pública y de sana administración, en dicho contrato no se limita la cantidad de activos y tampoco se define el término sustancial, sobre el cual el Socio Administrador podría disponer de los activos de la Sociedad.
- 2) Contrario a cláusulas contractuales, la CDH no le había requerido al Socio Administrador ni al desarrollador del proyecto hotelero los informes mensuales¹⁰ sobre los gastos y costos del proyecto durante el proceso de construcción que tomó 24 meses en completarse. Éstos tampoco los habían suministrado a la CDH. Los mismos eran necesarios para fiscalizar los costos relacionados con el desarrollo del proyecto.

Las situaciones comentadas en el **Apartado b.1) y 2)** impiden a la CDH mantener un control adecuado sobre las funciones realizadas por el Socio Administrador. Además, propician el ambiente para que se realicen transacciones irregulares y no se detecten a tiempo para fijar responsabilidades.

⁹ Por las funciones delegadas al Socio Administrador no se estableció en el **Contrato de Sociedad** remuneración alguna.

¹⁰ El informe se conoce como **Comprehensive Monthly Report**.

3) El 17 de junio de 1997, luego de transcurridos 90 días del inicio de las operaciones del proyecto hotelero, el Socio Administrador formalizó un contrato con una corporación arrendataria,¹¹ para cederle en arrendamiento de un local de 6,155 pies cuadrados, con equipo y mobiliario, para ubicar un restaurante. En el contrato se estableció que la corporación arrendataria pagaría un canon de arrendamiento de un cuatro por ciento de las ventas brutas del restaurante o \$10,000 mensuales, lo que fuere mayor, por un período de 20 años, sin incremento alguno. Se estableció, además, la opción de renovar dicho contrato por dos períodos de 10 años adicionales y el canon de arrendamiento no incrementaría el 25 por ciento del canon de arrendamiento previamente establecido. Determinamos que:

- a) Contrario a cláusulas contractuales y a normas de sana administración, el Socio Administrador no realizó un estudio o análisis sobre el mercado de alquiler de locales comerciales ubicados en el área del proyecto hotelero para determinar razonablemente el canon de arrendamiento y el tiempo para el arrendamiento del mencionado local. La CDH tampoco se lo requirió.
- b) Contrario a cláusulas contractuales, el Socio Administrador no obtuvo la autorización escrita de, por lo menos, el 70 por ciento de los socios de la Sociedad incluyendo la CDH, previo a la formalización del contrato de arrendamiento de un local para el establecimiento de un restaurante. En este caso el derecho de uso de la propiedad a una entidad privada se extendió por 20 años con la opción de renovarlo por dos períodos de 10 años adicionales.

Las situaciones comentadas en el **Apartado 3)a) y b)** no permiten a la CDH mantener un control adecuado de las operaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento formalizado con la corporación arrendataria. Privaron a la CDH además, de

¹¹ El Socio Administrador era socio accionista de la Sociedad y, a su vez, actuó como Desarrollador del Proyecto. Además, era el socio accionista principal de la corporación arrendataria.

información necesaria para determinar si el término de arrendamiento y el importe del mismo protegía el mejor interés público. Además, propició el ambiente para las situaciones que comentamos en el siguiente **Apartado**:

- c) El 6 de agosto de 1997, luego de transcurridos 50 días de haberse formalizado el contrato con la arrendataria, el Presidente de la CDH contrató los servicios de un abogado y éste, a su vez, subcontrató a un perito para, entre otras cosas, evaluar los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento. Mediante un informe del 10 de noviembre de 1997 el perito le informó al abogado, y éste le informó a la CDH, que se había incurrido en serias deficiencias o irregularidades en dicha contratación. Entre éstas, mencionó las siguientes:
- En la industria hotelera este tipo de negocio de restaurante se lleva a cabo mediante la formalización de contratos de concesión, en lugar de arrendamiento. Ello, porque los contratos de concesión tienen más amplia flexibilidad y conveniencia para la gerencia de los hoteles.
 - La **Cláusula d**, en el **Artículo II** del contrato de arrendamiento es desastrosa para los dueños y socios accionistas del proyecto hotelero, ya que es inaceptable conceder un contrato de arrendamiento por 20 años, sin aumento de renta. La norma para este tipo de contrato es un incremento en la renta de un 5 a un 10 por ciento de las ventas del restaurante más, una renta fija. Generalmente la renta fija para estas instalaciones, utilizando como base el alquiler de 8,000 pies cuadrados, varía entre \$20 y \$25 por pie cuadrado. Además, el aumento en dicha renta generalmente incrementa cada cinco años, a base de un 15 por ciento o el por ciento de inflación acordado y definido según se establece en el **Índice de Precio del Consumidor**.

Además, un asesor legal externo de la CDH, en un informe del 6 de noviembre de 1997, le informó a la Junta de Directores, entre otras cosas, que uno de los socios y accionistas había cuestionado la razonabilidad del término y el canon de arrendamiento del mencionado contrato.

Los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento, negociado y suscrito por el Socio Administrador, resultan ser onerosos a los mejores intereses de la Sociedad y a la CDH como socio accionista. Sin embargo, la CDH no requirió la cancelación o enmienda al contrato de arrendamiento para atemperarlo con las situaciones determinadas por el perito y así proteger sus mejores intereses.

La situación comentada es indicativa de que la CDH no protegió adecuadamente el mejor interés público.

- 4) El 17 de septiembre de 1999 el Socio Administrador presentó a la CDH una oferta para adquirir el 50 por ciento de la participación de ésta en la Sociedad, la cual era de 31.9 por ciento. La Sociedad pagaría a la CDH \$2,000,000 a la fecha del cierre de la transacción y emitiría un pagaré a cinco años por \$1,121,739 para un total de \$3,121,739, con un interés variable. Esta cantidad representaba el 50 por ciento de las aportaciones de capital de la CDH en dicha sociedad, ascendentes a \$6,243,477.

El 15 de marzo de 2000, transcurridos tres años desde la fecha en que el proyecto hotelero comenzó operaciones, la Vicepresidenta de la CDH formalizó con la Sociedad un **Equity Participation Acquisition Agreement** para la venta al Socio Administrador del 50 por ciento del interés de la CDH según aprobado por la Junta, en su reunión del 14 de marzo de 2000. Determinamos lo siguiente:

- a) Contrario a lo estipulado, la CDH no exigió a la Sociedad, como parte del acuerdo, el pago del 50 por ciento correspondiente al rendimiento sobre el balance

de su cuenta de capital a base del 9 por ciento anual. Dicho rendimiento ascendía a \$903,994, por lo que debió reclamar el pago de \$451,997, equivalente al 50 por ciento. Al 30 de junio de 2000 no se había establecido la cuenta por cobrar a la Sociedad por dicho concepto. [Véase el **Apartado d.** de este **Hallazgo**].

La situación comentada había privado a la CDH de \$451,997 con los consiguientes efectos adversos para sus finanzas y el desarrollo de los proyectos que está obligada a realizar.

- a) Contrario a normas de sana administración, el Presidente de la CDH no le requirió al Socio Administrador colaterales para garantizar el cobro del pagaré por los \$1,121,739 e intereses, cuyo pago fue diferido por cinco años, hasta el 15 de marzo de 2005.

La situación comentada dejó desprovista a la CDH de garantías necesarias en caso de incumplimiento de los términos y las condiciones del pagaré.

- 5) Contrario a cláusulas contractuales, la CDH no aprobó el presupuesto operacional del proyecto del Hotel para los años del 1997 al 2000. Los mencionados presupuestos solamente contaban con la aprobación del Socio Administrador.

La situación comentada privó a la CDH de información imprescindible para evaluar adecuadamente el desarrollo del proyecto hotelero.

- c. Al 30 de junio de 2000 la CDH tenía entre sus cuentas por cobrar a la Sociedad, \$72,000 correspondientes a la distribución anual de un **Annual Service Fee** para los años del 1996 al 2000. Contrario a cláusulas contractuales y a normas de sana administración, la CDH no había recibido los pagos por el indicado concepto ni había realizado las gestiones para el cobro. Ello, a pesar de que los estados financieros certificados de la

Sociedad revelan, que para los años fiscales 1997-98 y 1998-99 ésta contaba con un sobrante de flujo de efectivo de \$3,000,000 y \$5,000,000, respectivamente.

- d. Al 30 de junio de 2000 la CDH no había registrado en sus libros cuentas por cobrar por \$501,997. De éstas, \$451,997 corresponden al rendimiento sobre el balance a la cuenta de capital de la inversión que se comenta en el **Apartado b.4)a)** y los restantes \$50,000 correspondientes al pago inicial a la firma del **Contrato de Sociedad**.
- e. Al 15 de marzo de 2000 la CDH había realizado aportaciones a la Sociedad por \$1,533,722, producto de la venta de créditos contributivos, neto de comisiones. Esto conforme a la **Ley de Desarrollo Turístico del 1993**. Contrario a cláusulas contractuales, la CDH había aportado \$635,722 en exceso a lo acordado en el **Contrato de Sociedad**.

Las situaciones señaladas en los **apartados c. al e.** no permiten a la CDH mantener un control adecuado sobre las cuentas por cobrar y demás operaciones pertenecientes a sus inversiones en proyectos turísticos. Además, puede ocasionar la pérdida de fondos, con los consiguientes efectos adversos para el erario.

En la parte de este informe titulada **RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS** se comenta el **Hallazgo** principal resumido y otros cinco clasificados como secundarios.

RECOMENDACIONES

A LA SECRETARIA DE JUSTICIA

- 1. Considerar las situaciones que se comentan en el **Hallazgo 1** y tomar las medidas que correspondan.

AL SECRETARIO DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y
COMERCIO DE PUERTO RICO

2. Ejercer una supervisión efectiva sobre las operaciones de la CDH y asegurarse de que el Presidente de la Junta y el Presidente de la CDH cumplan con las recomendaciones 6 a la 12 de manera que se corrijan y no se repitan las situaciones comentadas. **[Hallazgos 1, 2 y 3-a.2), 5 y 6]**
3. Requerir al Presidente de la CDH que prepare y someta a su consideración, en un tiempo razonable, las normas y los procedimientos necesarios para regir las operaciones relacionadas con las compras, los desembolsos y la propiedad, entre otros. **[Hallazgo 3-a.1)]**
4. Ver que el Director de la Oficina de Auditoría Interna de la Compañía realice prontamente una auditoría de las operaciones fiscales de la CDH y que establezca un plan de auditorías periódicas. Además, que le someta informes oportunos con las recomendaciones para las medidas correctivas y que verifique que se cumpla con éstas. **[hallazgos 1-b.4)a) y 4-a.]**
5. Instruir a los funcionarios correspondientes de la Compañía para que realicen inventarios anuales de la propiedad mueble de la CDH y mantengan un inventario perpetuo de la misma. **[Hallazgo 6]**

AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA CDH

6. Asegurarse que el Secretario de la Junta prepare un registro con un índice de las resoluciones aprobadas que contenga, entre otra información, el número de cada resolución en forma secuencial, la fecha de aprobación y un resumen de los acuerdos tomados. **[Hallazgo 2-a.]**

AL PRESIDENTE DE LA CDH

7. Asegurarse de que en los contratos para realizar proyectos para el fomento y desarrollo de proyectos turísticos se incluyan cláusulas que protejan los intereses de la CDH y ver que se

cumpla con las mismas, de manera que no se repitan situaciones como las comentadas en los **hallazgos 1-a. y b.1).**

8. Tomar las medidas necesarias para asegurarse de que en situaciones similares en donde se asignen responsabilidades y funciones como las comentadas en el **Hallazgo 1-b.** se ejerza control y una supervisión efectiva de las mismas, de manera que se proteja el interés público.
9. Impartir instrucciones a quienes corresponda, si aún no se ha hecho, para que:
 - a. Se realice el cobro de los \$451,997 + \$72,000 correspondientes al rendimiento anual de sus inversiones y al **Annual Service Fee** para el 1996 al 2000. **[Hallazgo 1-b.4)a) y 1-c.]**
 - b. Se registre una cuenta por cobrar a la Sociedad por \$501,997 correspondiente al 50 por ciento del rendimiento del balance de la cuenta de capital de la inversión (\$451,997) y al pago inicial requerido a la firma del **Contrato de Sociedad** (\$50,000), y ver que se realice el cobro prontamente. **[Hallazgo 1-d.]**
 - c. Se recobren los \$653,722 pagados a la Sociedad en exceso de créditos contributivos y se hagan las entradas de contabilidad correspondientes. **[Hallazgo 1-e.]**
 - d. Se requiera a los socios que incurran en deudas con la CDH que sometan, como garantía propiedades u otros activos cuyo valor equivalga al total de la deuda. **[Hallazgo 1-b.4)b)]**
10. Formalizar un contrato de servicios profesionales y consultivos por escrito con la Compañía, donde se establezcan claramente los servicios administrativos a prestar y las responsabilidades de ambos organismos, de manera que no se repita la situación comentada en el **Hallazgo 3-a.2).**

11. Ver que se cumpla con la ley y la reglamentación vigentes referente al envío de copia de los contratos y las enmiendas a los mismos a la Oficina del Contralor de Puerto Rico en el tiempo fijado para ello. **[Hallazgo 5]**

12. Velar por que se realicen anualmente inventarios físicos de la propiedad mueble, y que se mantenga un inventario perpetuo para el control sobre dicha propiedad. **[Hallazgo 6]**

CARTAS A LA GERENCIA

Las situaciones comentadas en los **hallazgos 1 al 6** fueron referidas al CPA José A. Corujo Villa, ex Presidente de la CDH, mediante cartas de nuestros auditores del 22 de junio y 8 de septiembre de 2000.

El borrador de este informe fue sometido al ex Presidente de la CDH, CPA José A. Corujo Villa, al ex Presidente de la Junta de Directores de la CDH, Sr. Jorge A. Junquera Diez, y al Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico, Hon. Ramón Cantero Frau, el 23 de enero de 2001, para sus comentarios. También fue sometido al Lic. Luis G. Fortuño Buset, ex Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, mediante carta del 29 de agosto de 2001.

COMENTARIOS DE LA GERENCIA

El ex Presidente de la CDH contestó las cartas de nuestros auditores mediante comunicaciones del 3 de agosto y 22 de septiembre de 2000. El ex Presidente de la Junta de Directores de la CDH y el ex Presidente de la CDH no contestaron el borrador de informe. El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico contestó el borrador de informe por carta del 1 de marzo de 2001. El ex Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico contestó el borrador de informe por carta del 10 de septiembre de 2001. Las observaciones de los funcionarios y ex funcionarios relacionados con el borrador de informe fueron consideradas en la redacción final de los hallazgos.

AGRADECIMIENTO

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

Por: *Oficina del Controlador*
Heriberto Alvarado

RELACIÓN DETALLADA DE HALLAZGOS

CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE UN HALLAZGO

En nuestros informes de auditoría se incluyen los hallazgos significativos determinados por las pruebas realizadas. Éstos se clasifican como principales o secundarios. Los principales incluyen desviaciones de disposiciones sobre las operaciones de la unidad auditada que tienen un efecto material, tanto en el aspecto cuantitativo como en el cualitativo. Los secundarios son los que consisten en faltas o errores que no han tenido consecuencias graves.

Los hallazgos del informe se presentan según los atributos establecidos conforme a las normas de redacción de informes de nuestra Oficina. El propósito es facilitar al lector una mejor comprensión de la información ofrecida. Cada uno de ellos consta de las siguientes partes:

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

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

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

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

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

En la sección sobre los COMENTARIOS DE LA GERENCIA se indica si el funcionario principal y los ex funcionarios de la unidad auditada efectuaron comentarios sobre los hallazgos incluidos en el borrador del informe que les envía nuestra Oficina. Dichos comentarios se consideran al revisar el borrador del informe y se incluyen al final del hallazgo correspondiente en la sección de HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO, de forma objetiva y conforme a las normas de nuestra Oficina. Cuando la gerencia no provee evidencia competente, suficiente y relevante para refutar un hallazgo, éste prevalece y se añade al final del mismo la siguiente aseveración: Consideramos las alegaciones de la gerencia, pero determinamos que el hallazgo prevalece.

HALLAZGOS EN LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO DE PUERTO RICO

El **Hallazgo 1** se clasifica como principal y los demás como secundarios.

Hallazgo 1 – Conflicto de intereses en un contrato para la construcción y el desarrollo de un proyecto hotelero y falta de supervisión en la administración del mismo

- a. Mediante la **Resolución 92-15 del 14 de diciembre de 1992**, el Administrador de la CFI autorizó al Director Ejecutivo de la CDH invertir en un proyecto hotelero¹² en el sector de Isla Verde en Carolina el cual tenía un costo estimado de \$46,457,000. El 16 de diciembre de 1992 el Director Ejecutivo de la CDH formalizó una carta compromiso con el presidente de una sociedad especial (Sociedad) para, entre otras cosas, la CDH aportar \$5,000,000 para construir, desarrollar y operar el proyecto hotelero. La CDH aprobaría y supervisaría, además, los costos de desarrollo y la construcción de dicho proyecto. La Sociedad¹³ presentaría evidencia del financiamiento para el proyecto hotelero por \$31,600,000 de bancos comerciales, agencias gubernamentales u otra entidad prestataria, entre otros

¹² El proyecto consistía de las facilidades de hospedaría, el casino, la piscina, un restaurante y locales comerciales para arrendamiento, entre otros de sus atractivos.

¹³ La Sociedad estaba compuesta por un socio y por la CDH.

términos y condiciones establecidos en dicha carta compromiso. El 29 de diciembre de 1992, el Director Ejecutivo de la CDH formalizó un contrato con la Sociedad, en el cual se incluyeron las condiciones establecidas en la carta compromiso del 16 de diciembre.

El 31 de octubre de 1994 el Presidente¹⁴ de la CDH enmendó el contrato del 29 de diciembre de 1992 formalizado con la Sociedad para aclarar y modificar algunas cláusulas y condiciones del mismo. El 21 de noviembre de 1994, la Junta de Directores de la CDH ratificó el contrato formalizado por el Presidente.

El 4 de abril de 1995 el Presidente de la CDH y los socios de la Sociedad¹⁵ formalizaron el contrato de sociedad **Deed of Amendment and Restatement of Special Partnership Agreement (Contrato de Sociedad)** con el desarrollador del proyecto. El mismo enmendó el contrato del 29 de diciembre de 1992, mediante escritura pública. En la enmienda la CDH se comprometió a aportar \$3,499,067 al formalizar el **Contrato de Sociedad** y a realizar las aportaciones necesarias para el desarrollo del proyecto hotelero hasta completar \$5,000,000. Además, la CDH aportaría otros \$898,000 producto de la venta de créditos contributivos en inversiones, neto de comisiones. Por su parte, la CDH recibiría una participación de un 31.9 por ciento en la Sociedad. También se acordó pagar al desarrollador del proyecto \$1,500,000 por un **Development Fee**.

En el **Contrato de Sociedad** se designó un Socio Administrador¹⁶. Entre las funciones delegadas al Socio Administrador estaban las de evaluar, seleccionar, negociar, comprar, alquilar, vender y permutar cualquier propiedad de la Sociedad inclusive el proyecto.

¹⁴ A partir del 24 de marzo de 1994 la administración y supervisión de las operaciones de la CDH las ejercía el Director Ejecutivo de la Compañía, como su Presidente.

¹⁵ A abril de 1995 la Sociedad estaba compuesta por una sucesión, dos corporaciones, dos socios particulares y la CDH.

¹⁶ El Socio Administrador designado era accionista de la Sociedad y además, era socio accionista del desarrollador del Proyecto.

Al 30 de junio de 2000 la CDH había aportado \$6,533,722 para el desarrollo del proyecto hotelero, el cual inició operaciones aproximadamente en marzo de 1997. El examen realizado reveló lo siguiente:

- 1) El Socio Administrador de la Sociedad tenía un conflicto de intereses por éste formalizar acuerdos a nombre de la Sociedad con entidades en las que tenía intereses económicos, según se indica:
 - a) Mediante carta del 11 de enero de 1996 el Socio Administrador le notificó a los restantes socios de la Sociedad sobre la ubicación de un restaurante en el proyecto hotelero. Les notificó, además, que se utilizaría una franquicia de una prestigiosa cadena de restaurantes que había sido adquirida recientemente por la **Compañía X**¹⁷. Nuestros auditores solicitaron para examen los registros de existencia en el Departamento de Estado, relacionados con la referida compañía y determinaron que el Socio Administrador era el incorporador y Presidente de dicha compañía.
 - b) El 4 de abril de 1995 el Socio Administrador en representación de la Sociedad contrató a una compañía como desarrollador para la construcción del proyecto. En dicho contrato se estableció que al desarrollador se le pagaría \$1,500,000 por concepto de un **Development Fee**. Nuestros auditores solicitaron para examen los registros de incorporación en el Departamento de Estado, y determinaron que el Socio Administrador era el Presidente de la compañía contratada para el desarrollo del proyecto hotelero.

Es evidente el conflicto de intereses que existe entre los intereses de la Sociedad y los del Socio Administrador en el desarrollo y establecimiento del proyecto hotelero. Esta

¹⁷ En el **Apartado b.3)** de este **Hallazgo** se comentan otras situaciones relacionadas con el arrendamiento del restaurante.

situación se agrava por la inclusión de dos cláusulas en el **Contrato de Sociedad** del 4 de abril de 1995 en la que se indica que:

- El Socio Administrador no tenía que obtener de la CDH la aprobación de las decisiones relacionadas con los términos del préstamo de la entidad que otorgó el financiamiento del proyecto y, cualquier refinanciamiento o cambios a la estructura financiera de la sociedad.
- Los socios no tenían la obligación de divulgar cualquier interés que éstos poseyeran en otras entidades con las cuales la Sociedad podría formalizar contratos.

En el **Artículo 4, Sección 5 del Reglamento Interno (By Law)** de la CDH se establece, entre otras cosas, que el Presidente supervisará y mantendrá el control de todas las actividades y los negocios de ésta, sujeto al control de la Junta de Directores. En la **Sección 283 a.(f) de la Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974**, según enmendada, (**Ley Núm. 230**) se establece como política pública que: independientemente del control previo general que se establezca para todas las operaciones de cada rama del gobierno, los jefes de dependencias y entidades corporativas sean en primera instancia responsables de la legalidad, corrección, exactitud, necesidad y propiedad de las operaciones fiscales que sean necesarias para llevar a cabo sus respectivos programas. En consonancia con los criterios mencionados, y como norma de sana administración, los funcionarios a cargo de administrar los fondos de las agencias deben tomar las medidas necesarias para proteger adecuadamente los intereses de éstas. Entre ellas, que se negocien cláusulas y condiciones en forma precisa que ofrezcan garantías razonables para el uso correcto y eficaz de la propiedad y los fondos públicos.

La situación comentada no le permitió a la CDH ejercer un control adecuado de la administración del proyecto, lo que pudo dar lugar a irregularidades y que éstas no se detecten a tiempo, según se comenta en el **Apartado b.3).**

- b. El Socio Administrador podría, entre otras cosas, hipotecar cualesquiera de los activos de la Sociedad y enmendar los términos del préstamo con la entidad que otorgó el financiamiento del proyecto hotelero. La CDH supervisaría y aprobaría previamente las funciones delegadas y realizadas por el Socio Administrador.¹⁸ Nuestro examen reveló lo siguiente:

- 1) En el **Artículo IV, Sección 4.3(b)i del Contrato de Sociedad** se establece que el Socio Administrador no podía vender, intercambiar o transferir todos o parte sustancial de los activos de la Sociedad u otorgar opciones para la venta, intercambio o transferencia de todos o sustancialmente todos los activos de la Sociedad sin previa autorización de la CDH. No obstante, en dicho contrato no se limita la cantidad de activos y tampoco se define el término sustancial, sobre el cual el Socio Administrador podrá disponer de los activos de la Sociedad.

Es norma de política pública y de sana administración que en los contratos que formalicen las entidades del Gobierno se establezcan todas las obligaciones y los derechos de las partes, en forma precisa, y en beneficio del mejor interés público. Por ello, la CDH debió requerir que se estableciera claramente en el contrato el término sustancial y que se estableciera un límite en el valor de los activos de la Sociedad que el Socio Administrador podía disponer, en el caso de que se disponga de parte de los activos de la Sociedad.

¹⁸ Por las funciones delegadas al Socio Administrador no se estableció en el **Contrato de Sociedad** remuneración alguna.

- 2) La CDH no le había requerido al Socio Administrador ni al desarrollador del proyecto hotelero los informes mensuales¹⁹ sobre los gastos y costos del proyecto durante el proceso de construcción. El mismo tomó 24 meses en completarse, según información suministrada. Éstos tampoco los habían suministrado a la CDH. Dichos informes eran necesarios para fiscalizar los costos relacionados con el desarrollo del proyecto.

El **Artículo VII, Sección 7.4(a) del Contrato de Sociedad**, se establece que el Socio Administrador y el desarrollador del proyecto prepararán informes mensuales del proyecto y se los proveerán a los socios.

Las situaciones comentadas en el **Apartado b.1) y 2)** impiden a la CDH mantener un control adecuado sobre las funciones realizadas por el Socio Administrador. Además, propician el ambiente para que se realicen transacciones irregulares y no se detecten a tiempo para fijar responsabilidades.

- 3) El 17 de junio de 1997, luego de transcurridos 90 días del inicio de las operaciones del proyecto hotelero, el Socio Administrador formalizó un contrato con una corporación arrendataria,²⁰ para cederle en arrendamiento un local de 6,155 pies cuadrados, con equipo y mobiliario, para ubicar un restaurante. En el contrato se estableció que la corporación arrendataria pagaría un canon de arrendamiento de un cuatro por ciento de las ventas brutas del restaurante o \$10,000 mensuales, lo que fuere mayor, por un período de 20 años, sin incremento alguno. Se estableció, además, la opción de renovar dicho contrato por dos períodos de 10 años adicionales y el canon de arrendamiento no incrementaría el 25 por ciento del canon de arrendamiento previamente establecido. Determinamos que:

¹⁹ El informe se conoce como **Comprehensive Monthly Report**.

²⁰ El Socio Administrador era socio accionista de la Sociedad y, a su vez, actuó como Desarrollador del Proyecto. Además, era el socio accionista principal de la corporación arrendataria.

- a) El Socio Administrador no realizó un estudio o análisis sobre el mercado de alquiler de locales comerciales ubicados en el área del proyecto hotelero para determinar razonablemente el canon de arrendamiento y el tiempo para el arrendamiento del mencionado local. La CDH tampoco se lo requirió.

En el **Artículo VI, Sección 6.5 del Contrato de Sociedad** se establece que cada socio, tendrá el derecho de solicitar y obtener toda la información completa y confiable sobre todos los asuntos que afecten o se relacionen con la Sociedad.

En la **Sección 283a.(e) de la 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 al jefe de la dependencia o entidad corporativa en el desarrollo del programa o de los programas cuya dirección se le ha encomendado. Como parte de esto, y como norma de sana administración, el Presidente de la CDH debe establecer los controles necesarios para proteger la inversión de ésta. Entre ellos, requerir al Socio Administrador el estudio o análisis mencionado.

- b) El Socio Administrador no obtuvo la autorización escrita de, por lo menos, un 70 por ciento de los socios de la Sociedad incluyendo la CDH, previo a la formalización del contrato de arrendamiento de un local para el establecimiento de un restaurante. En este caso el derecho de uso de la propiedad a una entidad privada se extendió por 20 años con opción de renovarlo por dos períodos de 10 años adicionales.

En el **Artículo IV, 4.3(b) del Contrato de Sociedad** se dispone, entre otras cosas, que el Socio Administrador tendrá la autoridad para, entre otras cosas, vender, permutar, transmitir o garantizar toda o parte sustancial de los activos de la Sociedad con la previa autorización de la CDH. Además, en el **Artículo IV, 4.3(a)iv** se establece que el Socio Administrador obtendrá la aprobación escrita de, por lo

menos, el 70 por ciento o más de los socios accionistas para poseer o asignar el derecho de propiedad de la Sociedad, para otros propósitos para los que ésta se creó.

Las situaciones comentadas en el **Apartado 3)a) y b)** no permiten a la CDH mantener un control adecuado de las operaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento formalizado con la corporación arrendataria. Privaron a la CDH además, de información necesaria para determinar si el término de arrendamiento y el importe del mismo protegía el interés público. Además, propició el ambiente para las situaciones que comentamos en el siguiente **Apartado**.

c) El 6 de agosto de 1997, luego de transcurridos 50 días de haberse formalizado el contrato con la arrendataria, el Presidente de la CDH contrató los servicios de un abogado y éste, a su vez, subcontrató a un perito para, entre otras cosas, evaluar los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento. Mediante un informe del 10 de noviembre de 1997 el perito le informó al abogado, y éste le informó a la CDH, que se había incurrido en serias deficiencias o irregularidades en dicha contratación. Entre éstas, mencionó las siguientes:

- En la industria hotelera este tipo de negocio de restaurante se lleva a cabo mediante la formalización de contratos de concesión, en lugar de arrendamiento. Ello, porque los contratos de concesión tienen más amplia flexibilidad y conveniencia para la gerencia de los hoteles.
- La **Cláusula d**, en el **Artículo II** del contrato de arrendamiento es desastrosa para los dueños y socios accionistas del proyecto hotelero, ya que es inaceptable conceder un contrato de arrendamiento por 20 años, sin aumento de renta. La norma para este tipo de contrato es un incremento en la renta de un 5 a un 10 por ciento de las ventas del restaurante más, una renta fija. Generalmente la renta fija para estas instalaciones, utilizando como base el alquiler de 8,000 pies

cuadrados, varía entre \$20 y \$25 por pie cuadrado. Además, el aumento en dicha renta generalmente incrementa cada cinco años, a base de un 15 por ciento o el por ciento de inflación acordado y definido según se establece en el **Índice de Precio del Consumidor**.

Además, un asesor legal externo de la CDH, en un informe del 6 de noviembre de 1997, le informó a la Junta de Directores, entre otras cosas, que uno de los socios y accionistas había cuestionado la razonabilidad del término y el canon de arrendamiento del mencionado contrato.

Los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento, negociado y suscrito por el Socio Administrador, resultan ser onerosos a los mejores intereses de la Sociedad y a la CDH como socio accionista. Sin embargo, la CDH no requirió la cancelación o enmienda al contrato de arrendamiento para atemperarlo con las situaciones determinadas por el perito y así proteger sus mejores intereses.

En el **Artículo 4, Sección 5 del Reglamento Interno de la CDH** se dispone, entre otras cosas, que el Presidente supervisará y mantendrá el control de todas las actividades y los negocios de la CDH, sujeto al control de la Junta de Directores. En este caso consideramos que el Presidente de la CDH debió requerir enmiendas al contrato de arrendamiento formalizado para proteger así el interés público.

El Presidente de la CDH que participó en estas transacciones no protegió adecuadamente el mejor interés público.

- 4) El 17 de septiembre de 1999 el Socio Administrador presentó a la CDH una oferta para adquirir el 50 por ciento de la participación de ésta en la Sociedad, la cual era de 31.9 por ciento. La Sociedad pagaría a la CDH \$2,000,000 a la fecha del cierre de la transacción y emitiría un pagaré a cinco años por \$1,121,739 para un total de

\$3,121,739, con un interés variable. Esta cantidad representaba el 50 por ciento de las aportaciones de capital de la CDH en dicha Sociedad, ascendentes a \$6,243,477.

Mediante las **Resoluciones CDH-00-10 del 4 de noviembre de 1999** y **CDH-00-018 del 14 de marzo de 2000** la Junta de Directores autorizó al Presidente y a la Vicepresidenta de la CDH a suscribir todo documento que fuere necesario para perfeccionar, entre otras cosas, la transacción de venta del 50 por ciento del interés de la CDH en la Sociedad, conforme a la oferta sometida por el Socio Administrador.

El 15 de marzo de 2000, transcurridos tres años desde la fecha en que el proyecto hotelero comenzó operaciones, la Vicepresidenta de la CDH formalizó con la Sociedad un **Equity Participation Acquisition Agreement** para la venta al Socio Administrador del 50 por ciento del interés de la CDH, según aprobado por la Junta, en su reunión del 14 de marzo de 2000. Determinamos lo siguiente:

- a) La CDH no exigió a la Sociedad, como parte del acuerdo, el pago del 50 por ciento correspondiente al rendimiento sobre el balance de su cuenta de capital a base del 9 por ciento anual. Dicho rendimiento ascendía a \$903,994, por lo que debió reclamar el pago de \$451,997, equivalente al 50 por ciento. Al 30 de junio de 2000 no se había establecido la cuenta por cobrar a la Sociedad por dicho concepto. [Véase el **Apartado d.** de este **Hallazgo**].

En el **Artículo X, Sección 10.4(b)ii del Contrato de Sociedad** se establece, que en el caso de que la Sociedad o su representante adquiriera el interés de la CDH posterior a la fecha de comienzo de operaciones del proyecto hotelero, pero antes del tercer año de operaciones de éste, el precio de adquisición será igual a la suma del balance de la cuenta de aportaciones de la CDH al momento de la adquisición, más un rendimiento de 9 por ciento anual de dicho balance, computado desde la

fecha de comienzo de operaciones del proyecto hotelero hasta la fecha de la adquisición del interés de la CDH.

La situación comentada había privado a la CDH de \$451,997, con los consiguientes efectos adversos para sus finanzas y el desarrollo de los proyectos que está obligada a realizar.

- b) El Presidente de la CDH no le requirió al Socio Administrador colaterales para garantizar el cobro del pagaré por los \$1,121,739 e intereses, cuyo pago fue diferido por cinco años, hasta el 15 de marzo de 2005.

En la **Ley Núm. 230** se establece que como política pública debe existir un control previo de las operaciones del Gobierno para que sirva de arma efectiva al jefe de la dependencia o entidad corporativa en el desarrollo del programa o de los programas cuya dirección se le ha encomendado. **[Sec. 283a.(e)]** Además, los jefes de las dependencias y entidades corporativas son en primera instancia responsables de la legalidad, corrección, exactitud, necesidad y propiedad de las operaciones fiscales que sean necesarias para llevar a cabo sus respectivos programas. **[Sec. 283a.(f)]** A tono con dicha política pública, y como norma de sana administración, el Presidente de la CDH debió exigir la colateral para garantizar el cobro de lo adeudado.

La situación comentada dejó desprovista a la CDH de las garantías necesarias en caso de incumplimiento de los términos y las condiciones del pagaré.

- 5) La CDH no solicitó ni aprobó el presupuesto operacional del proyecto hotelero para los años del 1997 al 2000. Los mencionados presupuestos solamente contaban con la aprobación del Socio Administrador.

En el **Artículo IV, Sección 4.3 (b)v del Contrato de Sociedad** se establece, entre otras cosas, que el Socio Administrador obtendrá la aprobación escrita de la CDH para formular, enmendar o aprobar el presupuesto anual sobre las operaciones del proyecto hotelero.

La situación comentada privó a la CDH de información imprescindible para evaluar adecuadamente el desarrollo del proyecto hotelero.

- c. Al 30 de junio de 2000 la CDH tenía entre sus cuentas por cobrar a la Sociedad, \$72,000 correspondientes a la distribución anual de un **Annual Service Fee** para los años del 1996 al 2000. Determinamos que la CDH no había recibido los pagos por el indicado concepto ni había realizado las gestiones para el cobro. Ello, a pesar de que los estados financieros certificados de la Sociedad revelan, que para los años fiscales 1997-98 y 1998-99 ésta contaba con un sobrante de flujo de efectivo de \$3,000,000 y \$5,000,000, respectivamente.

En el **Artículo VIII, Sección 8.4 (a) y (b) del Contrato de Sociedad** se establece que la Sociedad le distribuirá \$18,000 a la CDH por concepto de un **Annual Service Fee** comenzando el primer día de cada año fiscal, a partir del 1995-96. En la **Ley Núm. 230** se establece como política pública que será obligación de las propias dependencias activar el cobro de todas las deudas de personas naturales y jurídicas que tuviesen registradas en sus libros o récords y adoptar las medidas que autorizare la ley para cobrar dichas deudas. Se dispone, además, que en los casos que fuere necesario se procederá por la vía judicial. A tono con dicha política pública, y como norma de sana administración, la CDH debió agotar todos los recursos disponibles para lograr el cobro de las cuentas.

- d. Al 30 de junio de 2000 la CDH no había registrado en sus libros cuentas por cobrar por \$501,997. De éstas, \$451,997 corresponden al rendimiento sobre el balance a la cuenta

de capital de la inversión que se comenta en el **Apartado b.4)a)** y los restantes \$50,000 correspondientes al pago inicial a la firma del **Contrato de Sociedad**.

En el **Artículo VIII, Sección 8.4 (a) y (b) del Contrato de Sociedad** se establece que al momento de la firma del contrato, ésta le pagará \$50,000 en efectivo a la CDH. Además, es norma de control interno que se registren prontamente aquellas transacciones que afectan los balances de las cuentas por cobrar. Esto para tener una seguridad razonable sobre la corrección de dichos balances y ejercer el control de dichas cuentas para realizar el cobro de las mismas.

- e. Al 15 de marzo de 2000 la CDH había realizado aportaciones a la Sociedad por \$1,533,722, producto de la venta de créditos contributivos, neto de comisiones. Esto conforme a la **Ley de Desarrollo Turístico del 1993**. A dicha fecha, la CDH había aportado \$635,722 en exceso a lo acordado en el **Contrato de Sociedad**.

En el **Artículo III, Sección 3.3(c) del Contrato de Sociedad** se establece que la CDH aportará al capital de la Sociedad \$898,000 del producto de la venta de créditos contributivos conforme a la **Ley de Desarrollo Turístico de 1993**. Además, en el **Artículo III, Sección 3.5(b)** se establece que la CDH no realizará aportaciones para aumentos en costos de construcción que no sean por fuerza mayor o cambios en las leyes aplicables durante el período de construcción.

Las situaciones señaladas en los **apartados c. al e.** no le permiten a la CDH mantener un control adecuado sobre las cuentas por cobrar y demás operaciones pertenecientes a sus inversiones en proyectos turísticos. Además, puede ocasionar la pérdida de fondos, con los consiguientes efectos adversos para el erario.

Las situaciones señaladas en los **apartados a. al e.** se atribuyen principalmente a falta de fiscalización, diligencia y supervisión adecuada por parte del Presidente de la CDH y demás

funcionarios que tuvieron a cargo la formalización y administración del **Contrato de Sociedad**.

En la carta del Secretario, éste nos informó, entre otras cosas, que aceptan los hallazgos y que implantarán el **Plan de Acción Correctiva** necesario. Por su parte, relativo al **Apartado a.**, el ex Secretario nos informó, que la CDH, en coordinación con el BGF, se mantuvo con los derechos de un socio limitado, y participó en la supervisión del proyecto regularmente con el BGF. Nos informó además, que en la estructura de financiamiento del proyecto, el riesgo lo tenía BGF.

Véanse las recomendaciones 1, 2, 4 y 7 a la 9.

Hallazgo 2 - Falta de un registro con un índice de las resoluciones aprobadas por la Junta de Directores

- a. Entre el 1 de enero de 1997 y el 4 de noviembre de 1999 (34 meses) la Junta de Directores de la CDH celebró 38 reuniones. En dichas reuniones se tomaron 87 acuerdos para los cuales se prepararon las correspondientes resoluciones. El Secretario de la Junta de la CDH no mantenía un registro con un índice de las resoluciones aprobadas que incluyera, entre otra información, el número de cada resolución en forma secuencial, la fecha de aprobación y un resumen de los acuerdos tomados.

Es norma de sana administración que los organismos del Gobierno adopten medidas que permitan ejercer un control adecuado de las transacciones que se llevan a cabo. Conforme a ello, se debe mantener un registro de las resoluciones aprobadas por la Junta que contenga entre otra información, los datos mencionados.

La situación comentada no permite a la Junta mantener un control adecuado sobre los acuerdos tomados y los asuntos discutidos. Además, puede afectar la labor de nuestros auditores y de otras entidades que realizan auditorías de la CDH.

La situación comentada obedece a que el **Reglamento Interno** de la CDH no contenía disposiciones que le sirvieran de guía al Secretario sobre el particular.

En la carta del Secretario, éste nos informó, entre otras cosas, que aceptan los **hallazgos** y que implantarán el **Plan de Acción Correctiva** necesario.

Véanse las recomendaciones 2 y 6.

Hallazgo 3 - Necesidad de adoptar reglamentación para regir los servicios administrativos que se reciben de la Compañía y de formalizar un contrato sobre el particular

a. La Compañía presta servicios administrativos a la CDH para que ésta pueda llevar a cabo las actividades necesarias para promover, planificar y coordinar sus operaciones. Los referidos servicios consisten, entre otros, de: la administración del personal, las finanzas, realizar los procesos relacionados con las subastas y compras de bienes y servicios y, el control y la custodia de los activos. El examen realizado reveló que al 30 de junio de 2000 la CDH:

1) No había preparado y sometido para la aprobación del Secretario²¹ las normas y los procedimientos para regir las compras, la contabilidad, los desembolsos, la propiedad mueble e inmueble y los procesos de administración, supervisión y disposición de las inversiones en proyectos turísticos. Para regir las mencionadas transacciones la CDH utilizaba la reglamentación de la Compañía.

En el **Artículo 4(I) del Plan de Reorganización Núm. 4** aprobado el 22 de junio de 1994 se faculta al Secretario a aprobar los reglamentos a ser adoptados por los componentes del Departamento, así como cualquier enmienda o derogación a los mismos. Además, se dispone que los directores de los componentes del Departamento deberán preparar y someter para la aprobación del Secretario los reglamentos necesarios,

²¹ El Secretario del Departamento, a su vez, ejerce la función de Presidente de la Junta de Directores de la Compañía.

incluyendo cualesquiera enmiendas, o derogación de los mismos. En consonancia con esta disposición, y como norma de sana administración le corresponde a la gerencia de la CDH preparar las normas y los procedimientos para regir las operaciones y transacciones mencionadas.

- 2) No había formalizado un contrato escrito con la Compañía para establecer los términos y las condiciones bajo los cuales se prestarían los servicios administrativos mencionados.

En el **Artículo 4, Sección 5 del By Law** de la CDH se establece, entre otras cosas, que el Presidente supervisará y mantendrá el control de todas las actividades y los negocios de la CDH, sujeto al control de la Junta de Directores. En consonancia con esto, y como norma de sana administración, es deber de los funcionarios asegurarse de que no se presten servicios antes de formalizar un contrato. Esto es necesario para que previamente consten las obligaciones de las partes en forma clara y precisa y se proteja el interés público.

La situación comentada en el **Apartado a.1) y 2)** le impide a la CDH ejercer un control adecuado de los servicios administrativos prestados por la Compañía.

En la carta del Secretario, éste nos informó, entre otras cosas, que aceptan los **hallazgos** y que implantarán el **Plan de Acción Correctiva** necesario.

Véanse las recomendaciones 2, 3 y 10.

Hallazgo 4 - Falta de auditorías internas de las operaciones de la CDH

- a. La Oficina de Auditoría Interna de la Compañía (Auditoría Interna) tiene la obligación de verificar que las transacciones de la Compañía y de sus componentes operacionales adscritas a ésta, como lo es la CDH, se realicen de conformidad con las leyes, los reglamentos y los procedimientos establecidos. Dicha función se realiza mediante auditorías independientes de

las operaciones efectuadas por las diferentes unidades de trabajo. Al 30 de junio de 1999 Auditoría Interna estaba compuesta por un director y cuatro auditores. Nuestro examen reveló que entre el 1 de enero de 1997 y el 30 de junio de 1999 Auditoría Interna no había realizado auditorías de las operaciones y demás actividades de la CDH. Tampoco el Secretario, le había requerido a ésta auditar las operaciones de la CDH.

En el **Artículo 4(f) del Plan de Reorganización Núm. 4 del 22 de junio de 1994** se establece, entre otras cosas, que el Secretario tendrá todos los poderes, los deberes, las facultades, las atribuciones y las prerrogativas inherentes a su cargo, sin que ello constituya una limitación para evaluar y auditar el funcionamiento de los componentes del Departamento, rendirle informes al Gobernador y adoptar las medidas necesarias para mantener el organismo funcionando eficientemente. Además, en las **Normas de Auditoría Interna** se dispone que se realicen pruebas para evaluar los controles internos y detectar fraude. Esto como un mecanismo de corroboración necesario para asegurarse, entre otras cosas, que las operaciones fiscales se realicen de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

La situación comentada impide a la CDH mantener un control adecuado de sus operaciones. Además, propicia la comisión de errores e irregularidades y que las mismas no se detecten a tiempo.

La situación comentada denota que el Secretario no efectuaba una supervisión efectiva sobre las operaciones de la CDH y de las funciones de la Oficina de Auditoría Interna.

En la carta del Secretario, éste nos informó, entre otras cosas, que aceptan los **hallazgos** y que implantarán el **Plan de Acción Correctiva** necesario.

Véase la recomendación 4.

Hallazgo 5 - Incumplimiento de disposiciones de ley sobre el registro de contratos

- a. La CDH no envió a la Oficina del Contralor de Puerto Rico copia del **Contrato de Sociedad**²² formalizado el 4 de abril de 1995 ni copia del **Equity Participation Acquisition Agreement del 15 de marzo de 2000**.

En la **Ley Núm. 18 del 30 de octubre de 1975** y en el **Reglamento Núm. 33** promulgado por la Oficina del Contralor de Puerto Rico, en virtud de dicha **Ley**, se dispone que los organismos del Gobierno remitirán a esta Oficina copia de todo contrato, escritura y documento relacionado que se otorgue dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su otorgamiento.

La situación señalada privó a esta Oficina de considerar el contrato mencionado para los propósitos dispuestos por ley, y retrasó la fecha en que los mismos debieron estar disponibles para el examen por cualquier parte interesada.

El Presidente y los demás funcionarios concernidos que intervinieron en la formalización y administración de los referidos contratos no cumplieron con las disposiciones citadas en lo pertinente.

En la carta del Secretario, éste nos informó, entre otras cosas, que aceptan los **hallazgos** y que implantarán el **Plan de Acción Correctiva** necesario.

Véanse las recomendaciones 2 y 11.

²² Véase el **Hallazgo 1** sobre otros hallazgos determinados de este **Contrato de Sociedad**.

Hallazgo 6 - Ausencia de inventarios físicos y de registros perpetuos del mobiliario de la CDH en sus propiedades hoteleras

a. Al 30 de junio de 1999 la CDH tenía propiedad mueble por \$3,964,845. Dicha propiedad consistía principalmente en mobiliario de los edificios para los hoteles. La custodia y administración de dicha propiedad estaba a cargo de los funcionarios de la Oficina de Director de Servicios Generales de la Compañía. La administración de estas propiedades se rige por el **Reglamento de Compra y Suministro, Caja Menuda y Disposición de Propiedad**, según enmendado (**Reglamento**), aprobado por la Junta de Directores de la Compañía el 21 de noviembre de 1994. Nuestro examen reveló que:

- 1) No se realizaron inventarios físicos de la propiedad mueble de la CDH para los años fiscales 1996-97 y 1997-98. Tampoco la CDH le requirió a la Compañía que realizara los mencionados inventarios.

En el **Reglamento** se establece que el control que se pueda tener de los bienes es inadecuado si el mismo no está respaldado por inventarios periódicos. Además, son normas de sana administración y de control interno que todo organismo del gobierno efectúe inventarios físicos, por lo menos, una vez al año. Ello, de tal manera que se ejerza un control eficaz de los activos y se asegure de que los mismos existen.

- 2) La Compañía no mantiene un inventario perpetuo de la propiedad mueble de la CDH donde se incluya, entre otras cosas, la descripción de la propiedad, su localización y el valor de la misma. Tampoco la CDH le requirió a la Compañía que llevara dicho inventario perpetuo.

En la **Ley Núm. 230** se establece como política pública que los jefes de corporaciones públicas o sus representantes autorizados son responsables de reflejar claramente el resultado de las operaciones de la entidad. Por ello, y como norma de sana administración, los funcionarios que dirigen corporaciones públicas tienen la obligación

de establecer los mecanismos de control y registros que permitan mantener información correcta sobre sus activos. En este caso, sobre la propiedad mueble de la CDH.

Las situaciones comentadas no permiten a la CDH mantener un control adecuado de la propiedad mueble.

Las situaciones comentadas son indicativas de que el Presidente y los demás funcionarios concernidos no efectuaron una supervisión efectiva de las operaciones de la propiedad.

En la carta del Secretario, éste nos informó, entre otras cosas, que aceptan los **hallazgos** y que implantarán el **Plan de Acción Correctiva** necesario.

Véanse las recomendaciones 2, 5 y 12.

ANEJO 1

**CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO
DE PUERTO RICO**

**MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES QUE ACTUARON
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO²³**

NOMBRE	CARGO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Sr. José E. Vélez	Presidente	17 mayo 00	30 jun. 00
Sr. Jorge A. Junquera	Presidente	1 ene. 97	16 mayo 00
Lic. Andrés Guillemard	Vicepresidente	17 mayo 00	30 jun. 00
Sr. José E. Vélez	Vicepresidente	1 ene. 97	16 mayo 00
Lic. José R. Dubón	Director ²⁴	1 ene. 97	30 jun. 00
CPA Miguel Carbonell	"	1 ene. 97	4 feb. 99

²³ El 23 de marzo de 1994 se creó la Junta de Directores. Previo a esta fecha, el Director Ejecutivo de la CDH le respondía al Administrador de la CFI.

²⁴ Vacante del 5 de febrero al 12 de abril de 1999.

ANEJO 2

**CORPORACIÓN DE DESARROLLO HOTELERO
DE PUERTO RICO**

**FUNCIONARIOS PRINCIPALES QUE ACTUARON
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
CPA José A. Corujo	Presidente ²⁵	1 ago. 99	30 jun. 00
Ing. Jorge L. Dávila	Presidente	1 ene. 97	30 jul. 99
Sra. Ana L. Alfaro	Vicepresidenta y Subdirectora Ejecutiva de Desarrollo Hotelero	3 ene. 00	30 jun. 00
Sr. Jaime L. González	Vicepresidente y Subdirector Ejecutivo de Desarrollo Hotelero ²⁶	1 ene. 97	2 ene. 00
CPA Francisco Espina	Tesorero	2 sep. 99	30 jun. 00
CPA José A. Corujo	"	1 mayo 97	1 sep. 99
Sra. Cecilia Arios	Tesorera	23 ene. 97	30 abr. 97
CPA María Victoria León	Tesorera	1 ene. 97	22 ene. 97

²⁵ Se desempeñó como Presidente Interino del 1 de agosto al 1 de septiembre de 2000.

²⁶ Puesto creado el 1 de enero de 1997. Incluye las funciones del Subdirector Ejecutivo de Operaciones Hoteleras.