



## **INFORME DE EXAMEN**

OIG-E-21-011

**DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN  
Y OBRAS PÚBLICAS**

24 de junio de 2021



---

---

# TABLA DE CONTENIDO

---

|  | PÁGINA    |
|--|-----------|
| <b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD EXAMINADA.....</b> | <b>1</b>  |
| <b>BASE LEGAL .....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>OBJETIVOS.....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>ALCANCE Y METODOLOGÍA .....</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>HALLAZGOS .....</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>COMENTARIO ESPECIAL .....</b>                   | <b>10</b> |
| <b>COMUNICACIÓN GERENCIAL.....</b>                 | <b>12</b> |
| <b>RECOMENDACIONES .....</b>                       | <b>12</b> |
| <b>CONCLUSIÓN .....</b>                            | <b>13</b> |
| <b>APROBACIÓN .....</b>                            | <b>14</b> |
| <b>INFORMACIÓN GENERAL.....</b>                    | <b>15</b> |

---

---

## RESUMEN EJECUTIVO

---

El 26 de mayo de 2020, la Oficina del Inspector General de Puerto Rico (OIG), recibió un planteamiento sobre posibles irregularidades en unos contratos de arrendamiento otorgados por el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP). Estos contratos eran para reubicar el Centro de Servicios al Conductor de Bayamón (CESCO de Bayamón). La OIG luego de evaluar el planteamiento determinó llevar a cabo un examen para la evaluación de los contratos.

En los documentos evaluados por la OIG, se detectaron deficiencias relacionadas a la formalización y otorgación de los contratos. Entre éstas, el desembolso de \$58,650 por canon de arrendamiento para un local que nunca se utilizó, la falta de cláusulas mandatorias en los contratos formalizados y la ausencia de un estudio de renta actualizado para determinar el justo valor del canon de arrendamiento.

También, del estudio realizado a la reglamentación vigente relacionada a la contratación del arrendamiento de propiedad inmueble, se determinó meritorio emitir un Comentario Especial a la Junta Revisora de la Propiedad Inmueble (Junta) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esto para que la Junta evalúe la reglamentación emitida por las entidades gubernamentales en torno al arrendamiento de locales e incorpore aquella que le sea de beneficio para fortalecer sus controles de evaluación. También, para que recomiende que se deroguen en las entidades gubernamentales aquella regulación que entiendan no se encuentra atemperada o no sea de aplicabilidad conforme a la reglamentación vigente.

La OIG está comprometida en fomentar los más óptimos niveles de integridad, honestidad, transparencia, efectividad y eficiencia en el servicio público. De igual forma rechaza todo acto, conducta o indicio de corrupción por parte de funcionarios o empleados públicos que inflija sobre la credibilidad del Gobierno de Puerto Rico y sus entidades.

De usted conocer sobre actos que podrían poner el peligro el buen uso de fondos públicos, así como actos que podrían constituir corrupción, puede comunicarse con la línea confidencial de la OIG al 787-679-7979 o a través del correo electrónico [informa@oig.pr.gov](mailto:informa@oig.pr.gov).

El presente informe se hace público conforme con lo establecido en la Ley Núm. 15-2017, según enmendada, conocida como *Ley del Inspector General de Puerto Rico* (Ley Núm. 15-2017); el Artículo 1.9 del Reglamento Núm. 9135, titulado como *Reglamento sobre Asuntos Programáticos de la Oficina del Inspector General*; y el Artículo 1.5 del Reglamento Núm. 9136, titulado como *Reglamento para la Publicación de Informes y Documentos Públicos Rutinarios de la Oficina del Inspector General de Puerto Rico*.

## INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD EXAMINADA

---

El DTOP se establece mediante la Sección 6 del Artículo IV de la Constitución de Puerto Rico de 25 de julio de 1952, sin perjuicio de la facultad de la Asamblea Legislativa para crear, reorganizar

---

y consolidar departamentos ejecutivos del Gobierno. Conforme al Plan de Reorganización Núm. 6 del 1971, según enmendado, *Plan de Reorganización del Departamento de Transportación y Obras Públicas* el cual entró en vigor el 2 de enero de 1973, se reorganiza para asignarle la responsabilidad como organismo central a cargo del Programa de Transportación del Gobierno de Puerto Rico, y se redenomina dicho departamento como el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP). También, dicho Plan de Reorganización adscribe al DTOP, la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), la Autoridad Metropolitana de Autobuses (AMA) y la Autoridad de los Puertos (AP). Posteriormente, en virtud de la Ley 123-2014, según enmendada, conocida como *Ley de la Autoridad de Transporte Integrado de Puerto Rico*, se crea la Autoridad de Transporte Integrado de Puerto Rico (ATI) adscrita al DTOP. Mediante esta Ley se transfieren las operaciones, activos, derechos, obligaciones, bienes y fondos relacionados con el Tren Urbano y los programas de transportación colectiva que opera la Autoridad de Carreteras y Transportación. Además, autoriza la fusión de la Autoridad Metropolitana de Autobuses y de la Autoridad de Transporte Marítimo de Puerto Rico y las Islas Municipio en la ATI.

El DTOP, a través de la Directoría de Servicios al Conductor (DISCO), establece la política pública para ofrecer los siguientes servicios: expedición y registro de permisos para vehículos de motor y arrastres; licencias de conductores; otorgamiento de certificados de título de vehículos de motor; imposición y cancelación de multas administrativas; ventas condicionales; hipotecas sobre vehículos de motor y otros gravámenes. DISCO también reglamenta y expide tablillas especiales, y efectúa toda actividad concerniente a la inspección obligatoria de los vehículos de motor. El presupuesto de la DISCO proviene de Fondos Especiales de la Ley 22-2000, según enmendada, conocida como *Ley de Vehículos y Tránsito de Puerto Rico*.

Los servicios de la DISCO se ofrecen a través de sus Centros de Servicios al Conductor (CESCO) localizados en 15 pueblos. Uno de estos es el CESCO de Bayamón que ofrece servicios, primordialmente, a los residentes de Cataño, Toa Baja, Toa Alta, Guaynabo, Comerio y Bayamón. Además, es el Centro de expedición de las identificaciones y licencias conocidas como Real ID para toda la zona noroeste hasta Aguadilla.

En relación con el proceso para la otorgación de contratos de arrendamiento para propiedad inmueble, la misma está regulada por la Junta Revisora de la Propiedad Inmueble (Junta). Ésta Junta fue creada mediante la Ley Núm. 235 de 19 de diciembre de 2014, con el objetivo de ejecutar la política pública del Gobierno de Puerto Rico para el uso primario y preferencial de sus propios recursos y bienes por encima del interés privado. Por tal razón, las entidades deberán presentar una solicitud de autorización ante la Junta previo a tramitar el arrendamiento o compra de inmuebles privados. Esta solicitud deberá radicarse con al menos 60 días de anticipación a la fecha propuesta para el comienzo de la vigencia del arrendamiento. La Junta evaluará las solicitudes de autorización de arrendamiento o compra de bienes inmuebles privados y emitirá resoluciones denegando o concediendo tales autorizaciones.

---

---

Para presentar una solicitud ante la Junta, las entidades deberán crear una solicitud a través del Sistema de Procesamiento de Contratos de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (PCo). Esta solicitud deberá estar acompañada de todos los documentos y certificaciones requeridas para que la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) pueda realizar el análisis fiscal y presupuestario con respecto a la viabilidad y conveniencia del arrendamiento. Una vez terminado el análisis por la OGP, ésta remitirá a la Junta la solicitud de autorización con todos sus documentos y su recomendación para su determinación final. La Junta notificará a la entidad pública si la solicitud fue denegada o concedida mediante el Sistema PCo.

## BASE LEGAL

---

El examen se realizó en virtud de los Artículos 7, 8, 9, 17 de la Ley Núm. 15-2017, según enmendada, conocida como *Ley del Inspector General de Puerto Rico*.

## OBJETIVOS

---

El examen estuvo dirigido a determinar posibles irregularidades en los contratos de arrendamiento de propiedad inmueble. Asimismo, con el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y procedimientos aplicables.

## ALCANCE Y METODOLOGÍA

---

El examen de los 2 contratos de arrendamiento de propiedad inmueble cubren el período del 1 de julio de 2019 al 30 de junio de 2020. En algunos aspectos examinamos transacciones anteriores a este período.

La metodología utilizada fue la siguiente:

1. Estudio de la reglamentación aplicable a la preparación de contratos de arrendamientos de propiedades inmuebles.
2. Evaluación y revisión de los contratos y sus respectivos expedientes.
3. Examen de las facturas y comprobantes de desembolsos suministrados por el DTOP.
4. Entrevistas a funcionarios y empleados.

## HALLAZGOS

---

A continuación, se detallan los hallazgos a relacionados con las situaciones detectadas durante el examen:

## Hallazgo 1 – Pérdida de fondos públicos por pago eludible de \$58,650 por concepto de canon de arrendamiento de un local que nunca fue ocupado

### Situación

El 8 de octubre de 2019 el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) renovó el contrato de arrendamiento con Compañía A del local donde ubican las facilidades del CESCO de Bayamón. Luego, el 17 de diciembre de 2019 formalizó otro contrato con Compañía B. Esto con el fin de reubicar el CESCO de Bayamón en el Local D-12 en el Cantón Mall.

| CORPORACIÓN | TIPO DE CONTRATACIÓN     | NÚM. CONTRATO | VIGENCIA                     | CUANTÍA     |
|-------------|--------------------------|---------------|------------------------------|-------------|
| Compañía A  | Arrendamiento de locales | 2020-000090   | 8 oct. 2019 al 30 jun. 2024  | \$1,603,150 |
| Compañía B  | Arrendamiento de locales | 2020-000123   | 17 dic. 2019 al 30 sep. 2024 | \$1,759,500 |

La directora del CESCO de Bayamón y el secretario auxiliar de Administración y Recursos Humanos del DTOP, expresaron que la razón principal para relocalizar el CESCO de Bayamón se debía a una serie de deficiencias en las instalaciones las cuales habían empeorado desde el paso del Huracán María en el 2017. Otras razones fueron, la falta de capacidad del local para atender la cantidad de usuarios que visita la misma, las constantes fluctuaciones de voltajes que dañaban los equipos y la falta de un generador eléctrico, teniendo como consecuencia la interrupción de los servicios y el despacho de los empleados. Además, el secretario auxiliar de Administración y Recursos Humanos del DTOP indicó que debido a que hay que acondicionar el local arrendado en el Cantón Mall necesitan seguir con el contrato actual para mantener las operaciones del CESCO. También, añadió que ambos contratos pueden ser cancelados.

Debido a que el local del Cantón Mall debía ser remodelado, previo a la relocalización del CESCO de Bayamón, se formalizó un contrato de arrendamiento de concha<sup>1</sup> (*Shell Lease*, en inglés). El contrato disponía que, el pago de arrendamiento sería efectivo al 1 de mayo de 2020, o a la fecha que el “arrendatario terminara las obras de construcción del local, lo que ocurriera primero”. El 24 de enero de 2020 el DTOP solicitó la aprobación para la contratación de los servicios de remodelación del local del Cantón Mall, con la Cooperativa de Trabajos de Construcción de Puerto Rico (TCCOOP) quienes cotizaron por el trabajo \$1,020,807. Según la propuesta de TCCOOP,

<sup>1</sup> Un arrendamiento de concha es un tipo de arrendamiento de propiedad en el que el inquilino acepta hacer mejoras específicas o incluso terminar la construcción interior del edificio o edificios ubicados en esa propiedad.

---

los trabajos tendrían una duración de 11 semanas comenzando el 13 de enero de 2020 y finalizando el 23 de marzo de 2020. El secretario auxiliar de Administración y Recursos Humanos nos indicó que, el 30 de junio de 2020, la Oficina del Secretario de la Gobernación atiende y deniega la solicitud del contrato de remodelación. Esto debido a la declaración de estado de emergencia por el Coronavirus, emitida el 12 de marzo de 2020 por el ejecutivo.

Durante el proceso de otorgación de contrato con Compañía A, el 20 de agosto de 2019, el arrendador radicó una demanda por desahucio en precario Caso Civil BY2019CV04769 debido a que el Contrato 2019-000050 de arrendamiento había vencido el 30 de junio de 2019 y DTOP permanecía ocupando la facilidad, por un período de 1.5 meses, sin emitir pago alguno. Posterior a la firma del Contrato 2020-000090 el 8 de octubre de 2019, Compañía A, por conducto de su representante legal, presentó una Moción de Desistimiento sin perjuicio el 10 de octubre de 2019<sup>2</sup>.

No obstante, aunque el DTOP había determinado cancelar el Contrato de Arrendamiento 2020-000123 el 25 de junio de 2020, tuvo que desembolsar \$58,650 por concepto de arrendamiento para los meses de mayo y junio a pesar de que esas facilidades nunca fueron ocupadas. Este pago pudo haberse evitado si antes del 1 de mayo de 2020, el contrato de arrendamiento se hubiera cancelado al amparo de la cláusula 7.

### *Criterio*

La situación comentada es contraria a lo dispuesto en el Artículo 2 (f) y (g) de la Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como *Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico*, en el cual se establece lo siguiente:

*(f) que exista el control previo de todas las operaciones del gobierno; que dicho control previo se desarrolle dentro de cada dependencia, entidad corporativa o Cuerpo Legislativo para que así sirva de arma efectiva al jefe de la dependencia, entidad corporativa o Cuerpo Legislativo en el desarrollo del programa o programas cuya dirección se le ha encomendado. Tal control, interno funcionará en forma independiente del control previo general que se establezca para todas las operaciones de cada rama de gobierno;*

*(g) que independientemente del control previo general que se establezca para todas las operaciones de cada rama del gobierno, los jefes de dependencia, entidades corporativas y Cuerpos Legislativos 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.*

---

<sup>2</sup> Una situación similar ocurrió el 24 de agosto de 2018, en el cual HESAN INC radicó una demanda (Caso Civil SJ2019CV03949) por cobro de \$160,000 dejados de recibir luego de haber ocupado por 5 meses la propiedad sin haber formalizado un contrato. Esta demanda se archivó el 26 de agosto de 2019.

---

## *Efecto*

La falta de una gestión adecuada en el proceso de otorgación de los contratos ocasionó que:

1. El no someter para aprobación de la Oficina de Secretario de la Gobernación y OGP el contrato de arrendamiento simultáneamente con el contrato de la remodelación ocasionó que se pagara \$58,650 por el arrendamiento de un local a pesar de que estas facilidades no fueron ocupadas.
4. No se realizó la reubicación para subsanar las deficiencia físicas y operacionales identificadas por la gerencia.

## *Causa*

La situación comentada fue *causada* por lo siguiente:

1. La falta de una coordinación eficiente y efectiva entre la gerencia de DTOP y la Oficina de Asesoría Legal para tramitar la renovación de contratos previo a la expiración de los mismos.
2. El secretario auxiliar de Administración y Recursos Humanos no fue eficiente y diligente en velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales al no cancelar a tiempo el contrato para evitar el pago de arrendamiento.

**Ver las Recomendaciones 1, 4a, 4c., 3 al 6.**

## **Hallazgo 2 – Falta de cláusulas e información necesaria en los contratos de arrendamiento de propiedad inmueble**

### *Situación*

La Oficina de Compras y Contrato del DTOP está a cargo de obtener la documentación e información necesaria para la otorgación de un contrato. A su vez, el asesor legal del DTOP evalúa esta información y se asegura que en los contratos se incluya la información y las cláusulas requeridas por la reglamentación aplicable y que son necesarias para proteger los mejores intereses del Gobierno de Puerto Rico. Con el visto bueno del asesor legal, el expediente del contrato y el contrato se refieren para la firma del secretario del DTOP.

- a. El examen realizado a los expedientes de los 2 contratos y sus respectivas enmiendas, reveló que en los contratos no se incluyeron las cláusulas requeridas por ley para proteger los intereses del DTOP sobre:
  1. Identificar la disposición legal que faculta a la entidad a formalizar contratos.

- 
2. Establecer que es requisito del envío o remisión del contrato a la OCPR antes de la prestación de servicios.
  3. Certificar, de así requerirse, que el contratista obtuvo la autorización de la Oficina de Ética Gubernamental y se hará parte del expediente del contrato.
  4. Certificar que no recibe pagos o compensación de otra entidad pública como funcionario o empleado público, excepto los autorizados por Ley.

### *Criterio*

Las situaciones comentadas en los **apartados a.1, a.3 y a.4** son contrarios al Artículo 5 titulado *Cláusulas mandatorias* la Ley Núm. 237-2004, según enmendada, conocida como *Ley para Establecer Parámetros Uniformes en los Procesos de Contratación de Servicios Profesionales y Consultivos para las Agencias y Entidades Gubernamentales del ELA* que establece:

*B. El contrato debe identificar la disposición legal que autoriza la celebración del contrato.*

*N. El contrato deberá contener una cláusula que exprese que, de así requerirse, se ha obtenido la dispensa necesaria de cualquier entidad del gobierno y dicha dispensa se hará parte del expediente de contratación.*

*O. En contratos con individuos se debe incluir una cláusula donde se indique que el contratista no recibe pago o compensación alguna por servicios regulares prestados bajo nombramiento en otra entidad pública, excepto los autorizados por Ley.*

La situación comentada en el **apartado a.2**, es contraria al Artículo 1e de la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada, conocida como *Ley de Registros de Contratos* que establece:

*En todo contrato sujeto a registro conforme el Artículo 1 de esta Ley se consignará en forma clara y conspicua un aviso que leerá como sigue: “Ninguna prestación o contraprestación objeto de este contrato podrá exigirse hasta tanto el mismo se haya presentado para registro en la Oficina del Contralor a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada”.*

### *Efecto*

Las situaciones comentadas le impiden al DTOP administrar los contratos de forma eficaz y pueden propiciar la comisión de errores e irregularidades sin que se puedan detectar a tiempo para fijar responsabilidades.

---

---

## *Causa*

La situación comentada fue *causada* por lo siguiente:

1. El asesor legal que actuó durante el período examinado no se aseguró de cumplir con las disposiciones de ley mencionadas, en cuanto a incluir en los contratos las cláusulas e información necesarias para proteger el interés público.

**Ver las Recomendaciones 2, 7 y 8.**

## **Hallazgo 3 – Ausencia de un estudio de mercado o su actualización para evaluar y justificar el justo valor de los cánones de arrendamiento**

### *Situación*

El estudio de mercado también conocido como estudio de renta es el estudio mediante el cual la agencia determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento para el espacio a ser arrendado. Este estudio debe considerar, entre otras cosas, la localización del edificio, el estado del mismo y los servicios a ser suministrados por el arrendador como parte del contrato de arrendamiento.

El examen realizado a los expedientes de los contratos de arrendamiento reveló que para la otorgación del Contrato Núm. 2020-000123 se utilizó el Informe de Estudio de Renta de Mercado (Estudio) emitido el 16 de enero de 2018 y con efectividad de 15 noviembre de 2017. Este estudio era para el arrendamiento de los locales identificados como D-11 y D12 en el Cantón Mall. El contrato de referencia se firmó el 17 de diciembre de 2019, 2 años después de haberse emitido el estudio de mercado, por lo que la aplicabilidad del mismo había vencido.

### *Criterio*

La situación comentada es contraria a los Artículos 2(f) y 2(g) de la Ley Núm. 230 de 23 de Julio de 1974, según enmendada, conocida como *Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico*, la cual establece lo siguiente:

*2(f). que exista el control previo de todas las operaciones del gobierno; que dicho control previo se desarrolle dentro de cada dependencia, entidad corporativa o Cuerpo Legislativo para que así sirva de arma efectiva al jefe de la dependencia, entidad corporativa o Cuerpo Legislativo en el desarrollo del programa o programas cuya dirección se le ha encomendado.*

*2(g). que independientemente del control previo general que se establezca para todas las operaciones de cada rama del gobierno, los jefes de dependencia, entidades corporativas y Cuerpos Legislativos 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.*

También, es contraria a lo establecido en el Boletín Administrativo Núm. OE-2004-04 titulado *Orden Ejecutiva De La Gobernadora Del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para Revisar las Guías y Procedimientos aplicables a todos los Organismos de la Rama Ejecutiva en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la adquisición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser dedicados para fines públicos, a fin de aclarar el alcance de su aplicación y modificar varias de sus disposiciones; y para derogar la Orden Ejecutiva Núm. 29 de 30 de junio de 2001* donde se dispone, entre otras cosas, que:

*Con el propósito de que las agencias logren mayor eficacia y economía en la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles es necesario que éstas posean, antes de realizar cualquier transacción, los siguientes documentos:*

*i. Estudio de Mercado en los casos de arrendamiento.*

*j. Ni el Informe de Valoración ni el Estudio de Mercado podrán tener más de un (1) año de preparado, y en el caso del Informe de Valoración, deberá estar firmado por el tasador y contar con el visto bueno y aprobación de un Tasador Revisor, un Comité Revisor, o el CRIM, sujeto a lo que más adelante se dispone.*

Además, es contraria a la sección 2.a de la Carta Circular Núm. 1300-16-05 *Uso, preparación y trámite de los modelos a utilizarse para la contratación de arrendamiento de locales a través de la Administración de Servicios Generales*, emitida el 16 de marzo de 2005, por el secretario del Departamento de Hacienda, que establece:

*Todo contrato de arrendamiento de locales debe acompañarse de la siguiente documentación:*

*e. Estudio de Mercado. El mismo no puede tener más de un (1) año de preparado.*

### *Efecto*

El canon de arrendamiento pudiera estar sobreestimado lo que es contrario a la política de manejo austeridad y manejo efectivo de los fondos públicos. Igualmente, la capacidad del lugar para atender a los visitantes que buscan servicios podría no ser adecuada.

### *Causa*

La situación comentada fue causada, por lo siguiente:

1. En las renovaciones de arrendamiento para propiedad inmueble, el Boletín Administrativo y la Carta Circular antes mencionada limitan a solicitar un nuevo estudio de renta cuando el canon de arrendamiento conlleve un aumento del 5% o más, sin tomar en cuenta otras

---

situaciones que pudieran igualmente, afectar la determinación del justo valor del canon de arrendamiento. Por otra parte, la gerencia no fue diligente al no solicitar un nuevo estudio de renta considerando el deterioro del lugar, según deficiencias informadas, y del cambio de circunstancias del área para la población a la cual sirve.

**Ver las Recomendaciones 1 y 4.**

## COMENTARIO ESPECIAL

---

En esta sección se comentan situaciones que no necesariamente están directamente relacionadas con las operaciones de la entidad, las cuales pueden constituir violaciones de leyes o de reglamentos, que afectan el erario, el servicio público y la confianza que los ciudadanos depositan en las entidades del Gobierno de Puerto Rico.

### **Evaluación de la reglamentación vigente para la contratación de arrendamiento de locales**

La Ley Núm. 235-2014, conocida como *Ley para crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* faculta a la Junta Revisora de la Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Junta), entre otras cosas, a autorizar a las agencias, dependencias e instrumentalidades públicas el poder arrendar bienes inmuebles privados. Según la ley, la Junta estará compuesta por el secretario del Departamento Hacienda, el director ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos (AEP), el director de la OGP, el secretario del DTOP y un representante del interés público. Entre las obligaciones de la Junta se encuentra el evaluar toda solicitud de arrendamiento que le sea sometida para su aprobación por las agencias, dependencias o instrumentalidades públicas del Estado Libre Asociado y realizar análisis financieros y fiscales respecto a la viabilidad y conveniencia de los arrendamientos y compras de bienes inmuebles públicos, ya sea del gobierno central o municipal. Además, la ley le confiere a la Junta la facultad de aprobar los reglamentos y normas necesarias para llevar a cabo sus funciones y deberes.

El 24 de abril de 2019 la Junta emitió la Carta Circular Núm. 04-19 para actualizar el procedimiento e instruyó a las agencias a procesar las solicitudes para el arrendamiento de propiedad inmueble a través del Sistema de Procesamiento de Contratos de la OGP (conocida como PCo). Durante nuestro examen identificamos los siguientes documentos relacionados con la contratación de arrendamiento de propiedad inmueble.

| NÚMERO                        | FECHA     | ENTIDAD DE PROCEDENCIA      |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------|
| OE-2004-04                    | 20 ene 04 | Oficina del Gobernador      |
| Reglamento 2316               | 22 nov 77 | Adm. de Servicios Generales |
| <b>CARTAS CIRCULARES NUM.</b> |           |                             |

| NÚMERO     | FECHA         | ENTIDAD DE PROCEDENCIA                  |
|------------|---------------|---|
| 1300-16-05 | 16 mar 05     | Departamento de Hacienda                |
| 93-11      | 25 oct 2011   | Oficina de Gerencia y Presupuesto       |
| 117-14     | 1 jul 2014    | Oficina de Gerencia y Presupuesto       |
| 128-16     | 13 enero 2016 | Oficina de Gerencia y Presupuesto       |
| 1300-23-19 | 5 jun. 2019   | Departamento de Hacienda                |
| 04-19      | 24 abr 2019   | Junta Revisora de la Propiedad Inmueble |

La OIG entiende meritorio que la Junta evalué los documentos incluidos en la tabla para que uniforme y consolide las disposiciones o requisitos contenidos en las mismas en el procedimiento actual. También, debería evaluar si sería propicio o no el establecer las disposiciones normativas, sobre el procedimiento para presentar solicitudes de autorización ante la Junta, en una normativa uniforme conjunta con las demás agencias o entidades involucradas en el proceso.

Este Comentario Especial se emite en virtud del Artículo 7(g) de la Ley Núm. 15 - 2017, según enmendada, conocida como *Ley del Inspector General de Puerto Rico*, el cual establece lo siguiente:

*Llevar a cabo aquellos estudios, exámenes y evaluaciones que se consideren necesarios para medir, mejorar y aumentar la efectividad, la eficiencia y la economía en el funcionamiento de las entidades gubernamentales, así como recomendar la eliminación de disposiciones reglamentarias o reglamentos innecesarios, mejorar el servicio al pueblo y recomendar la eliminación de procedimientos ineficientes e inefectivos.*

### *Efecto*

La incorporación de la situación comentada permitía que proceso para el arrendamiento de la propiedad inmueble se realice de manera confiable al no tener información completa y correcta para regular los procesos, así como para la toma de decisiones. También, pudiera resultar en la aplicación incorrecta de normativa que, a su vez, pudiera causar la nulidad de las transacciones o acuerdos.

### *Causa*

La situación comentada pudo ser a consecuencia de que durante el proceso para emitir la nueva legislación que regularía el arrendamiento de la propiedad inmueble no se revisara la

---

reglamentación que estaba vigente. De manera que se derogara la que no era de aplicabilidad y se incluyera aquella que le fuera de beneficio a la Junta para fortalecer los controles de evaluación.

*Recomendación al presidente de la Junta:*

- a. Adoptar como parte de sus requisitos de evaluación cualquier documento e información que permitan sustentar el análisis fiscal y presupuestario que de acuerdo a la ley debe realizar la Junta como, por ejemplo, el estudio de renta que establece la Orden Ejecutiva 2004-04 emitida por la entonces gobernadora y la Carta Circular 1300-16-05 emitida por el secretario del Departamento de Hacienda
- b. Requerir a las entidades correspondientes, el derogar cualquier regulación que no esté conforme a la política pública actual del gobierno para el arrendamiento de la propiedad inmueble.

## COMUNICACIÓN GERENCIAL

---

Los hallazgos de este examen se sometieron para comentarios mediante carta del 23 febrero 2021 a la secretaria DTOP. La secretaria sometió sus comentarios a los hallazgos mediante carta recibida el 16 de marzo de 2021. Los comentarios recibidos se consideraron en la redacción final de este informe.

La OIG está comprometida con velar que las recomendaciones sean debidamente cumplimentadas e implantadas y continuará trabajando con el DTOP en aras de continuar promoviendo una sana administración.

## RECOMENDACIONES

---

### **Al secretario de DTOP**

1. Asegurar que el secretario auxiliar de Administración cumpla con las recomendaciones de la 2 a la 5 de este informe. **(Ver Hallazgos 1 al 3)**
2. Asegurar que el asesor legal cumpla con las recomendaciones 6 al 8. **(Ver Hallazgo 2)**

### **Al secretario auxiliar de Administración**

3. Coordinar los procesos de contratación para la propiedad inmueble, de tal manera que se fomente la confianza y transparencia del proceso de que el mismo se realiza en cumplimiento con las leyes, reglamentos y demás normativa. **(Ver Hallazgos 1)**

- 
4. Evaluar si las operaciones del CESCO de Bayamón se deben mantener en el local que actualmente ocupan o si son reubicadas. Tomando en cuenta que:
    - a. De mantenerse en las facilidades que ocupan, se debe coordinar el corregir las deficiencias identificadas por la gerencia, considerando aquellas responsabilidades acordadas en el contrato formalizado entre DTOP y el Arrendador 1. De lo contrario, revisar el canon de arrendamiento de las facilidades para determinar que el mismo es conforme al justo valor en el mercado para lo cual contemple el revisar o actualizar el estudio de renta. **(Ver Hallazgo 1)**
    - b. De considerar la reubicación, en primer lugar, asegurarse que el estudio de renta del local a ser arrendado se encuentre vigente al momento de formalizar el contrato de arrendamiento de propiedad inmueble. Además, planificar la relocalización del CESCO de Bayamón y los trabajos relacionados con este proceso, como un solo proyecto, de tal manera que, se evalué la viabilidad en términos operacionales, así como económicos. **(Ver Hallazgo 1 y 3)**
    - c. Mantener una comunicación efectiva y eficaz con los contratistas. De modo que no creen falsas expectativas que resulten en pérdida de dinero y afecten la transparencia y confianza depositada en las entidades gubernamentales. **(Ver Hallazgo 1)**
  5. Determinar en colaboración con el asesor legal si procede el recobro de \$58, 650 por concepto de pago de arrendamiento. **(Ver Hallazgo 1)**
  6. Establecer mecanismos que agilicen los procesos de contratación para evitar futuras demandas judiciales por el uso de propiedad sin mediar contrato. **(Ver Hallazgo 1)**

#### **Al asesor legal**

7. Prospectivamente, asegurarse de incluir en los contratos otorgados aquellas cláusulas necesarias para proteger los mejores intereses del DTOP y promover que las facilidades arrendadas cumplan con los criterios necesarios para asegurar un adecuado servicio al público y la ciudadanía. **(Ver Hallazgo 2)**
8. Establecer una hoja de cotejo para que el personal de la Oficina de Asesoría Legal verifique, previo a su otorgación, que los contratos contienen todas las cláusulas necesarias y todos los documentos requeridos. **(Ver Hallazgo 2)**

## **CONCLUSIÓN**

---

Conforme a las pruebas efectuadas y la evidencia evaluada se requiere al DTOP el fortalecimiento e implementación de controles internos para la formalización de los contratos de arrendamiento de

---

---

propiedad inmueble. Así como, establecer controles en la toma de decisiones para coordinar las operaciones en cumplimiento con la reglamentación, normas y procedimientos. Será responsabilidad de los funcionarios, empleados o cuerpo rector del gobierno de cada entidad, observar y procurar por que se cumpla cabalmente con la política pública. De la misma manera, establecer los controles y mecanismos adecuados para garantizar su cumplimiento. Será el deber, además, de cada uno de estos y de los demás funcionarios y servidores públicos, el poner en vigor las normas, prácticas y estándares que promulgue la OIG, así como de las recomendaciones, medidas y planes de acción correctiva que surjan de las evaluaciones.

## APROBACIÓN

---

El presente informe es aprobado en virtud de los poderes conferidos por la Ley Núm. 15-2017, antes citada.

Hoy, 24 de junio de 2021, en San Juan, Puerto Rico.



**Ivelisse Torres Rivera**  
Inspectora General

---

## INFORMACIÓN GENERAL

---

### *Misión*

Consolidar los recursos y esfuerzos del Gobierno de Puerto Rico, para promover una sana administración pública y mediante una preintervención efectiva, el óptimo funcionamiento de sus instituciones.

### *Visión*

Servir como entidad gubernamental reconocida a nivel local e internacional y lograr a través de auditorías internas y acciones preventivas, el funcionamiento efectivo y eficiente de los fondos y de la propiedad pública del Gobierno de Puerto Rico.

### *Línea de Consultas*

La Oficina del Inspector General tiene el compromiso de promover una sana administración pública. Por lo que, cualquier persona que tenga información sobre un acto irregular o falta de controles internos en las operaciones de la rama ejecutiva, puede comunicarse a la OIG a través de:

- Línea de Consultas: 787-679-7979
- Correo Electrónico: [informa@oig.pr.gov](mailto:informa@oig.pr.gov)

### *Contactos*



PO box 191733 San Juan, Puerto Rico 00919-1733



Ave Arterial Hostos 249 Esquina Chardón Edificio ACAA Piso 7, San Juan, Puerto Rico



787-679-7997



[consultas@oig.pr.gov](mailto:consultas@oig.pr.gov)



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