



---

JUNTA DE SINDICOS  
ADMINISTRACIÓN DE LOS SISTEMAS DE RETIRO DE LOS  
EMPLEADOS DEL GOBIERNO Y LA JUDICATURA

---

## **OFICINA DE AUDITORÍA**

Informe de Auditoría OA-10-24  
12 de abril de 2010

ÁREA DE PRÉSTAMOS  
(DIVISIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS)

Período Auditado: 1 de julio de 2002 al 28 de febrero de 2006

## CONTENIDO

	<u>Página</u>
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA .....	2
RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA .....	2
ALCANCE Y METODOLOGÍA .....	3
OPINIÓN .....	4
CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LOS HALLAZGOS .....	4
COMUNICACIONES A LA GERENCIA.....	5
COMENTARIOS DE LA GERENCIA .....	6
DETERMINACIÓN FINAL.....	6
AGRADECIMIENTO .....	6
HALLAZGOS	
1 - Irregularidades en la información relacionada con el solicitante y documentos requeridos.....	7
2 - Documentos requeridos para el trámite y aprobación de préstamos hipotecarios no archivados en los expedientes .....	9
3 - Falta de acción en la ejecución de préstamos hipotecarios morosos .....	12
4 - Ausencia de procedimientos escritos para el Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios y reglamentos no actualizados .....	15
5 - Deficiencias en los descuentos de préstamos hipotecarios .....	18
Anejo 2 FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ASR QUE ACTUARON DURANTE EL PERÍODO AUDITADO .....	21



---

Junta de Síndicos  
Administración de los Sistemas de Retiro de los  
Empleados del Gobierno y la Judicatura

---

**OFICINA DE AUDITORIA**

12 DE ABRIL DE 2010

**Al Presidente de la Junta de Síndicos de la Administración de los  
Sistemas de Retiro de los Empleados del Gobierno y la Judicatura:**

Realizamos una auditoría de las operaciones fiscales del Área de Préstamos de la Administración de los Sistemas de Retiro de los Empleados del Gobierno y la Judicatura (ASR) para determinar si se hicieron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables. Efectuamos la auditoría a base de la facultad que se nos confiere mediante el Estatuto de la Oficina de Auditoría, aprobado por la Junta de Síndicos el 23 de febrero de 2006<sup>1</sup>.

Determinamos emitir varios informes de esta auditoría. Este es el primer informe y contiene el resultado de nuestro examen sobre la División de Préstamos Hipotecarios.

---

<sup>1</sup> Derogado por el Estatuto de la Oficina de Auditoría aprobado por la Junta de Síndicos el 2 de abril de 2008.

## INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA

El Área de Préstamos en virtud a las disposiciones del Artículo 19 de la Ley 447 del 15 de mayo de 1951, según enmendada, y por la Ley 12 del 19 de octubre de 1954, según enmendada, obtuvo la autorización para invertir parte de los fondos no comprometidos de los Sistemas en préstamos a empleados permanentes y miembros de los Sistemas para la construcción, adquisición, ampliación, mejoras de propiedades y para el refinanciamiento de las mismas.

El Anejo 2 contiene una relación de los funcionarios principales de la ASR que actuaron durante el período auditado.

## RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA

Con el propósito de lograr una administración eficaz, regida por principios de calidad, la gerencia de toda entidad 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 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 sus oficinas de auditoría interna y 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.

## ALCANCE Y METODOLOGÍA

La auditoría cubrió del 1 de julio de 2002 al 28 de febrero de 2006. En algunos aspectos se examinaron transacciones con fechas anteriores y posteriores. El examen se realizó de acuerdo con las normas de auditoría gubernamental generalmente aceptadas, en lo que concierne a los aspectos financieros y del desempeño o ejecución. Se efectuaron las pruebas consideradas necesarias de acuerdo con las circunstancias<sup>2</sup>.

Para efectuar la auditoría se utilizó la siguiente metodología:

- Entrevistas a funcionarios y empleados;
- Análisis de información de procedimientos de control y otros procesos;
- Examen y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada y;

---

<sup>2</sup> El alcance de la auditoría consistió en la evaluación de 30 expedientes de préstamos hipotecarios. Se utilizó la técnica de muestreo estadístico utilizando la herramienta de ACL para la selección de los 30 expedientes examinados. Adicional, se evaluaron 14 expedientes de préstamos hipotecarios, que fueron seleccionados a juicio del auditor, correspondientes a pago directo y saldo de préstamos.

- Análisis de información suministrada por fuentes de la ASR y externos.

## OPINIÓN

Las pruebas efectuadas revelaron que las operaciones fiscales objeto de este informe se realizaron sustancialmente de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicable, excepto por los hallazgos del 1 al 3, clasificados como principales, y los hallazgos del 4 al 5, clasificados como secundarios, que se detallan en el Anejo 1.

## CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LOS HALLAZGOS

En nuestros informes de auditoría se incluyen los hallazgos significativos determinados por las pruebas realizadas, los cuales se clasifican como principales o secundarios. Los principales incluyen serias violaciones de ley y de los reglamentos aplicables, además de 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 mismos pueden consistir en irregularidades y errores graves o materiales determinados. Los secundarios son los que consisten en faltas o errores que no han tenido consecuencias graves. En la sección anterior se ofrece información sobre la clasificación de los hallazgos de este informe.

Los hallazgos están presentados basándose en 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:

<u>Situación</u>	Hechos encontrados en la auditoría indicativos de que no se cumplió con uno o más criterios.
------------------	--

<u>Criterio</u>	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.
<u>Efecto</u>	Lo que significa, real o potencialmente, no cumplir con el criterio.
<u>Causa</u>	Razón fundamental por la cual ocurrió la situación.
<u>Comentarios de la Gerencia</u>	Se consideran al revisar el borrador del informe y se incluyen al final del de forma objetiva y conforme a las normas de nuestra Oficina. Las observaciones de la gerencia a incluirse al final del no excederán de cinco líneas.
<u>Determinación Final</u>	Luego de evaluados los comentarios de la gerencia, determinamos si el prevalece, requiere modificarse o se elimina.
<u>Recomendación</u>	Sugerencia o acción a seguir para corregir la situación señalada o para prevenir que ocurran situaciones similares.

## COMUNICACIONES A LA GERENCIA

El borrador de los hallazgos de este informe se sometió para comentarios mediante carta del 1 de diciembre de 2009, al Sr. Héctor M. Mayol Kauffmann,

abril de 2010 al Administrador y una notificación por correo electrónico sobre la publicación del mismo a la Directora del Área de Préstamos.

### COMENTARIOS DE LA GERENCIA

La Directora del Área de Préstamos, Sra. Raquel Díaz Cepero, contestó el borrador de los hallazgos de este informe mediante comunicación del 14 de enero de 2010 (comunicación de la gerencia). Sus comentarios fueron considerados en la redacción final del informe y se incluyen en la sección Comentarios de la Gerencia en el correspondiente, de forma objetiva y conforme a las normas de nuestra Oficina.

### DETERMINACIÓN FINAL

Luego de evaluar los comentarios presentados por la gerencia al borrador de los hallazgos de este informe, determinamos que los hallazgos del 3 al 5 que fueron incluidos en el mismo prevalecen. Por otra parte, los hallazgos 1 y 2 fueron modificados como resultado de la evidencia presentada por la gerencia.

### AGRADECIMIENTO

Agradecemos a los funcionarios y empleados de la ASR por toda la cooperación que nos brindaron durante nuestra auditoría.



*Edwin Mercado Brignoni*  
Auditor General

## HALLAZGOS

### Hallazgo 1 - Irregularidades en la información relacionada con el solicitante y documentos requeridos

#### **Situación**

En el examen realizado a treinta (30) expedientes de préstamos hipotecarios, se detectaron las siguientes irregularidades:

1. En un caso (3%), Préstamo Hipotecario número 706-09959, no se estableció en la certificación de empleo la fecha en que comenzó a cotizar el participante.
2. Se elimina esta situación del texto en este informe final, luego de evaluar los comentarios de la gerencia.

#### **Criterio**

La Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974, conocida como la Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico, según enmendada, establece en el Artículo 2, Incisos e y f, lo siguiente:

*“Artículo 2. – Declaración de Política.*

*La política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en relación con el control y la contabilidad de los fondos y propiedad pública se declara ser:*

*(a)...*

*(e) 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;*

*(f) que independientemente del control previo general que se establezca para todas las operaciones de cada rama de 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.”*

### **Efecto**

La ausencia de controles adecuados en la revisión de la información y los documentos de los préstamos hipotecarios puede propiciar la comisión de errores e irregularidades que no se detecten a tiempo. Además, puede ocasionar el uso indebido de los fondos públicos destinados para estos fines.

### **Causa**

Las situaciones señaladas obedecen a que los empleados y funcionarios evaluadores de préstamos hipotecarios, a cargo del proceso de verificar la información relacionada con el solicitante, no cumplieron con las disposiciones de ley antes mencionadas. Además, los supervisores no realizaron una supervisión adecuada.

### **Comentarios de la Gerencia**

En la comunicación de la Directora del Área de Préstamos, ésta nos informó lo siguiente:

“Con relación a la situación identificada con el número 1 podemos indicar que es cierto que la Certificación de Empleo no estableció la fecha en que comenzó a cotizar el participante, a quien se le otorgó el PH 706-09959. No obstante, este dato se pudo verificar a través del Sistema de Aportaciones y Beneficios Integrados (SABI)”.

### **Determinación Final**

Consideramos las alegaciones de la gerencia y como resultados de éstas realizamos las siguientes modificaciones al hallazgo:

- a. En el número 1, la situación 1 prevalece.
- b. En el número 1, la situación 2 no prevalece y fue eliminada del texto de este informe.

## **Recomendación**

### Al Administrador:

1. Instruya a los funcionarios de la División de Orientación de Préstamos y División de Préstamos Hipotecarios para que:
  - a. Verifiquen la información suministrada por los solicitantes de préstamos hipotecarios aplicando la reglamentación aplicable.
  - b. Evalúen los documentos recibidos con las solicitudes de préstamos hipotecarios detalladamente, para que reflejen correctamente todas las transacciones realizadas por el participante.

## **Hallazgo 2 - Documentos requeridos para el trámite y aprobación de préstamos hipotecarios no archivados en los expedientes**

### **Situación**

En el examen realizado a 30 expedientes de préstamos hipotecarios, se detectó la ausencia de los siguientes documentos en los expedientes:

1. En veinte casos (67%) los solicitantes de préstamos hipotecarios eran participantes activos del Sistema. En estos casos es necesario, para análisis y evaluación de la solicitud del préstamo, el documento "Certificación Sobre Sueldo Devengado y Aportaciones al Sistema" el cual debe ser cumplimentado y firmado por el jefe o un representante autorizado de la entidad gubernamental en la que trabaja el participante. Este documento es requerido para la aprobación del préstamo hipotecario debido a que el mismo certifica oficialmente por la agencia donde trabaja el participante, las cantidades de sueldos y aportaciones devengadas al Sistema. La cantidad de sueldos y aportaciones devengadas al Sistema se utilizan para determinar la cantidad de dinero máxima que se concederá en el préstamo hipotecario. En estos casos, no se localizó en el expediente de préstamo hipotecario el mencionado documento.
2. Se elimina esta situación del texto en este informe final, luego de evaluar los comentarios de la gerencia.

### **Criterio**

El Reglamento Núm. 3465, "Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios", aprobado el 18 de marzo de 1987, establece en el Artículo V, Inciso 1 y en el Artículo XI, Inciso 3, lo siguiente:

#### *"Artículo V – MARGEN PRESTATARIO*

3. *La cantidad de dinero concedida en préstamo, no será mayor de tres (3) veces el sueldo anual del solicitante y el de su cónyuge, más el monto de las aportaciones individuales que a fecha de tramitar el préstamo tenga acreditados el empleado, más la de su cónyuge si este fuera participante del Sistema." (Subrayado nuestro)*

#### *Artículo XI – DOCUMENTACIÓN SOBRE PROPIEDAD A SER ADQUIRIDA*

*Cuando la solicitud de préstamo sea con el propósito de adquirir un hogar, el solicitante deberá someter la siguiente documentación:*

- 1.
- 2.
3. *Opción de compra firmada entre vendedor y comprador, por un término de tiempo no menor de tres (3) meses, especificando precio y demás condiciones de venta".*

La Ley Núm. 230, conocida como la Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico del 23 de julio de 1974, según enmendada, dispone en el Artículo 10, Incisos a y d, lo siguiente:

#### *"Artículo 10. – Custodia, control y contabilidad de propiedad pública.*

*(a). La custodia, cuidado y control físico de la propiedad pública será responsabilidad del jefe de la propia dependencia, Cuerpo Legislativo o entidad corporativa o su representante autorizado.*

*(d). Cualquier funcionario o empleado que haga uso o asuma la custodia, cuidado y control físico de cualquier propiedad pública, responderá al gobierno por su valor en casos de pérdida o deterioro indebido de la misma, de acuerdo con las normas que establezca el Secretario."*

El Reglamento Núm. 23, "Para la Conservación de Documento de Naturaleza Fiscal o Necesarios para el Examen y Comprobación de Cuentas y Operaciones Fiscales", aprobado por el Secretario de Hacienda el 15 de agosto de 1988, según revisado, se establecen las normas que regirán la conservación, clasificación y archivo de los documentos de naturaleza fiscal, establece en su Artículo VIII, Inciso D, lo siguiente:

*“Artículo VIII – Disposiciones Generales*

A - ...

*D – Los documentos fiscales deben conservarse, clasificarse, y archivarse en forma tal que se puedan localizar, identificar y poner a la disposición del Contralor de Puerto Rico y del Secretario de Hacienda, o de cualquier otro funcionario autorizado por ley, con prontitud y en la forma deseada.”*

**Efecto**

La falta de presentación de la documentación requerida para la aprobación de los préstamos hipotecarios puede propiciar la comisión de errores e irregularidades que no se detecten a tiempo. Además, puede ocasionar el uso indebido de los fondos públicos destinados para estos fines.

**Causa**

Atribuimos esta situación a que los empleados y funcionarios concernidos del Sistema no requirieron los documentos a los solicitantes de préstamos hipotecarios, según lo establece la ley y los reglamentos antes mencionados.

**Comentarios de la Gerencia**

En la comunicación de la Directora del Área de Préstamos, ésta nos informó lo siguiente:

“El uso de la “Certificación Sobre el Sueldo Devengado y Aportaciones al Sistema”, tiene el mismo propósito que la Certificación de Aportaciones que se obtiene de SABI. Se ha optado por el uso de esta última por la dilatación en el trámite de los documentos por parte de la Agencia a la que pertenece el participante. Además, se utiliza otra data así como “Balances Actualizados” para asegurarnos de la existencia de otras deudas, del participante, con el Sistema. Los mismos son mecanismos alternos para minimizar demoras en el proceso de la aprobación de la solicitud del préstamo”.

### ***Determinación Final***

Consideramos las alegaciones de la gerencia y como resultado de éstas realizamos las siguientes modificaciones al hallazgo:

- a. En el número 2, la situación 1 prevalece.
- b. En el número 2, la situación 2 no prevalece y fue eliminada del texto de este informe.

### ***Recomendación***

Al Administrador:

2. Instruya al Director del Área Préstamo para que imparta las instrucciones necesarias, de manera que se establezca como requisito la entrega del documento "Certificación Sobre Sueldo Devengado y Aportaciones Al Sistema" en todos los préstamos hipotecarios que se tramiten. Además, dicho documento debe tener impreso el sello de la agencia gubernamental que lo emite.

### **Hallazgo 3 - Falta de acción en la ejecución de préstamos hipotecarios morosos**

#### ***Situación***

Del informe de préstamos hipotecarios descuentos por pago directo al Banco Popular de Puerto Rico ("Bill Method Report For Active Retiro Loans del BPPR") con fecha del 23 de septiembre de 2008, el cual presentaba doscientos cuarenta y cinco préstamos hipotecarios, se procedió a seleccionar una muestra de siete casos utilizando el juicio del auditor. En la evaluación de los siete préstamos hipotecarios, se encontraron las siguientes situaciones relacionadas con la ejecución de hipotecas:

1. En el Préstamo hipotecario con número de referencia 5094742, el proceso de ejecución de hipoteca se encuentra congelado. Este préstamo hipotecario apareció en el mencionado informe con un balance de principal por \$32,776.66 y 176 meses en delincuencia. El 1 de septiembre de 1986, se refirió el caso a la División de Cobros para las gestiones correspondientes. El 22 de agosto de 2008, el Banco Popular de Puerto Rico envió una comunicación a funcionarios del Sistema de Retiro para que

verificaran el estatus de este préstamo hipotecario, cómo se procedería con el mismo y si se podía sacar del sistema mecanizado "Bill Method Report For Active Retiro Loans del BPPR". El 5 de noviembre de 2008, la Oficina de Auditoría Interna de la Junta de Síndicos de la Administración de los Sistemas de Retiro de los Empleados del Gobierno y la Judicatura entregó el expediente de préstamos hipotecarios para la acción correspondiente a la Sra. Yolanda Otero Montalbán, Ex-gerente de la División de Préstamos Hipotecarios. Al 26 de octubre de 2009, se verificó el estatus de este caso y el mismo aparece como préstamo activo y con atrasos.

2. En el Préstamo hipotecario con número de referencia 5176929, se le concedió un plan de pago y no cumplió con el mismo. Este préstamo hipotecario aparece en el mencionado informe con un balance de principal por \$97,880.22 y 25 meses en delincuencia. En julio de 2009, la División de Préstamos Hipotecarios envió una carta de cobro por \$26,697.87 por atrasos. Al 26 de octubre de 2009, se verificó el estatus de este caso y el mismo aparece como activo y con atrasos.

3. En el Préstamo hipotecario con número de referencia 5170138, fue emplazado el 8 de septiembre de 2008 para ejecución de hipoteca. El número de caso de ejecución en tribunal es JC020081048. Este préstamo hipotecario aparece en el mencionado informe con un balance de principal por \$88,435.95 y 25 meses en delincuencia. En el archivo de expedientes tiene el estatus de activo al 26 de octubre de 2009.

### **Criterio**

El Reglamento Núm. 3465, "Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios", aprobado el 18 de marzo de 1987, establece en el Artículo XXI, Inciso B, Apartado 4a y en el Artículo XXIV, Inciso 3, lo siguiente:

#### **"ARTÍCULO XXI – OBLIGACIÓN DE PAGO Y VENCIMIENTO DE LA DEUDA**

A...

B. *Pagos directos:*

4. *Ejecución de Hipoteca:*

a) *Vencidas tres mensualidades no se concederá prórroga adicional, y el prestatario vendrá obligado a pagar las mensualidades vencidas en un término máximo de quince (15) días, a contarse de la fecha del vencimiento del tercer pago, con los recargos correspondientes. Si el prestatario no satisface los tres pagos vencidos dentro del término improrrogable aquí fijado, el Administrador declarará vencido el total de la obligación, con sus correspondientes intereses; dará por terminado el contrato de préstamo, y ejercerá el derecho de ejecución mediante la acción judicial correspondiente. En esta situación el Administrador podrá hacer uso de lo dispuesto en el Artículo XXIV, párrafo número 4, último párrafo de este Reglamento, según proceda.*

*En caso de que el Administrador acepte un plan de pago para reinstalar una hipoteca declarada vencida por falta de pago, podrá éste cobrar al deudor aquellos gastos en que el Sistema hubiera incurrido en las gestiones de cobro.*

#### **“ARTÍCULO XXIV – DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ORIGINACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

1...

3. *El Administrador utilizará servicios de abogado y/a persona capacitada, según sea el caso para la investigación de título en el Registro de la Propiedad, preparación de escrituras, trámite de inscripción en el Registro, y cualquier otro trabajo de índole legal o paralegal relacionado con la concesión de préstamos hipotecarios. Los gastos en que se incurran por estos conceptos serán pagados por el solicitante.*

### **Efecto**

La falta de acción en la ejecución de préstamos hipotecarios morosos puede provocar que el Sistema deje de recibir ingresos necesarios para el uso de sus operaciones regulares e inversiones. Los préstamos hipotecarios mencionados en esta situación, aparecían en el informe de préstamos hipotecarios descuentos por pago directo al Banco Popular de Puerto Rico ("Bill Method Report For Active Retiro Loans del BPPR"), con fecha del 23 de septiembre de 2008, con una deuda de principal de \$219,092.83 y con atrasos.

### **Causa**

Los funcionarios de la División de Préstamos Hipotecarios a cargo del proceso de ejecución no cumplieron con el Reglamento Núm. 3465. Además, los supervisores de dichos funcionarios no ejercieron una supervisión adecuada.

### **Comentarios de la Gerencia**

En la comunicación de la Directora del Área de Préstamos, ésta nos informó que el número 3 procede.

### **Recomendación**

#### Al Administrador:

3. Emita las instrucciones pertinentes de manera que:
  - a. Solicite a la Oficina de Asuntos Legales una evaluación del expediente de préstamo hipotecario número 5094742 y presente recomendaciones a la División de Préstamos Hipotecarios.
  - b. Refiera el préstamo hipotecario número 5176929 a la División de Cobros para que se realicen las medidas pertinentes.
  - c. Ofrezca seguimiento a las gestiones realizadas en el proceso de ejecución de hipoteca del préstamo número 5170138 hasta la terminación de la ejecución.

### **Hallazgo 4 - Ausencia de procedimientos escritos para el Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios y reglamentos no actualizados**

#### **Situación**

Durante la auditoría realizada a las operaciones de la División de Préstamos Hipotecarios se solicitó al Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios la presentación de reglamentos y procedimientos escritos aplicables. De la solicitud efectuada se detectó lo siguiente:

1. El Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios no tiene procedimientos escritos aprobados para las operaciones y funciones del mismo.
2. Para el análisis y evaluación de los préstamos hipotecarios utilizan como referencia el Reglamento para la Concesión de los Préstamos Hipotecarios aprobado el 18 de marzo de 1987. El mismo tiene veintidós (22) años desde su aprobación y no

ha sido revisado para atemperarlo a las operaciones que realiza en la actualidad la División de Préstamos Hipotecarios.

3. Por otro lado, este Reglamento establece en el Artículo XXVI – Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos, la creación del comité pero no indica los procedimientos a seguir de este comité en cuanto al proceso de evaluación y aprobación de los préstamos hipotecarios.

### **Criterio**

La Ley Núm. 447 del 15 de mayo de 1951, según enmendada, de la Administración de los Sistemas de Retiro de los Empleados del ELA y la Judicatura, establece en el Artículo 4-103, Inciso 6, lo siguiente:

*“Artículo 4-103 – Facultades y deberes del Administrador*

*1. ...*

*6. Preparar reglamentos para la aprobación de la Junta.”*

La Ley Núm. 230 del 23 de julio de 1974, conocida como la “Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico”, según enmendada, establece en el Artículo 2, Incisos e y f, lo siguiente:

*“Artículo 2. – Declaración de Política.*

*La Política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en relación con el control y la contabilidad de los fondos y propiedad pública se declara ser:*

*(a) ...*

*(e) 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;*

*(f) que independientemente del control previo general que se establezca para todas las operaciones de cada rama del gobierno, los jefes de dependencias, 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.”*

El Procedimiento Núm. SP-02-002 aprobado el 1 de mayo de 2002, conocido como Procedimiento para la Preparación y Revisión de Procedimientos de la Administración de los Sistemas de Retiro establece en el Artículo VII, Inciso G, lo siguiente:

*"Artículo VII. DISPOSICIONES GENERALES*

*(A)...*

*(G) Todo Procedimiento a establecerse en la Administración será aprobado por el Administrador."*

**Efecto**

La ausencia de procedimientos y reglamentación actualizada aprobados por el Administrador puede impedir que se puedan supervisar y fiscalizar apropiadamente las operaciones que realiza el Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios. Esto puede afectar adversamente la uniformidad y continuidad de las operaciones del área.

**Causa**

Las situaciones comentadas se atribuyen a que los funcionarios concernidos en la División de Préstamos Hipotecarios no habían realizado las gestiones necesarias para preparar y someter al Administrador para su aprobación un procedimiento para las operaciones y funciones del Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios. Además, no han llevado a cabo una actualización del Reglamento Núm. 3465 de acuerdo a los cambios que han surgido en el mercado hipotecario.

**Comentarios de la Gerencia**

En la comunicación de la Directora del Área de Préstamos, ésta nos informó que el número 4 procede.

**Recomendación**

Al Administrador:

4. Emita las instrucciones pertinentes de manera que:

- a. El Comité de Análisis y Evaluación de Préstamos Hipotecarios en coordinación con el personal de la División de Préstamos Hipotecarios y la Oficina de Sistemas y Procedimientos establezcan los procedimientos relacionados a la evaluación y aprobación de los préstamos hipotecarios.
- b. Presente el borrador del "Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios" para la actualización, revisión y aprobación del mismo para atemperarlo a las operaciones que realiza en la actualidad la División de Préstamos Hipotecarios.

## Hallazgo 5 - Deficiencias en los descuentos de préstamos hipotecarios

### **Situación**

Para el periodo del 1 de marzo de 2006 hasta el 30 de septiembre de 2009, se determinaron deficiencias por \$172.00<sup>3</sup> (diferencias en pago mensual) en los descuentos del préstamo hipotecario con número de referencia: 706-09959 que correspondía a la participante Rosa E. Pérez Guzmán, s.s. XXX-XX-8434.

### **Criterio**

El Reglamento Núm. 4408 conocido como el Reglamento para Regir el Ingreso al Sistema y la Suspensión de Empresas Públicas y Municipios, aprobado el 6 de febrero de 1991, dispone en sus Reglas 9.5 que:

#### *"Regla 9.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA PÚBLICA O MUNICIPIO*

9.1- ...

9.5- *Cuando hayan transcurrido treinta (30) días después del vencimiento del pago de aportaciones establecido en la anterior Regla 9.4 y la empresa o municipio no remesare al Sistema sus aportaciones patronales o cuando dejare de retener a sus empleados participantes las aportaciones y pagos de préstamos o*

<sup>3</sup> La deuda se atribuye a una diferencia de \$4.00 en el descuento mensual del préstamo hipotecario. La misma se desglosa de pago de mensual \$415.00 menos descuento realizado \$411.00, igual a diferencia de \$4.00. La diferencia de \$4.00 se multiplica por 43 meses. La autorización de descuento correcta es por \$415.00 y no por \$411.00.

cuando habiéndolos retenido, dejare de remesarlos al Sistema, el Administrador le cursará una interpelación requiriéndole inmediatamente la entrega de los fondos y notificándole que ha detenido la concesión de todo tipo de préstamos a los empleados participantes.” (Subrayado nuestro)

El Reglamento Núm. 3465, “Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios”, aprobado el 18 de marzo de 1987, establece en el Artículo XXI, Inciso A, Apartado 1a y 1b y en el Inciso B, Apartados del 1a hasta el 1b, lo siguiente:

**“ARTÍCULO XXI – OBLIGACIÓN DE PAGO Y VENCIMIENTO DE LA DEUDA**

**A. Obligación por descuento en nómina:**

1. *Se descontará del sueldo del prestatario mensualmente y durante el término del préstamo.*

- a. *Los plazos del principal y los intereses.*
- b. *El monto de las contribuciones territoriales y seguros, prorrateados en mensualidades.*

*Vendrán obligados a efectuar sus pagos directamente al Sistema dentro del término de quince (15) días siguientes a la fecha de vencimiento de cada pago.”*

**Efecto**

Las deficiencias (diferencias en pago mensual) en los descuentos del préstamo hipotecario (Referencia: Préstamo Hipotecarios número 706-09959), tiene como resultado que el participante adeude al Sistema la cantidad de \$172.00.

**Causa**

Los funcionarios responsables de registrar, descontar e informar los pagos de préstamos al descubierto no cumplieron con las disposiciones reglamentarias mencionadas. Además, la situación comentada denota falta de supervisión y la pérdida para el Sistema en los intereses y pagos acumulados que podrían ser utilizados en reinversión de las cantidades a prestar.

***Comentarios de la Gerencia***

En la comunicación de la Directora del Área de Préstamos, ésta nos informó que el número 5 procede.

***Recomendación***

**Al Administrador:**

5. Emita las instrucciones pertinentes para que se envíe al Departamento de Educación la autorización de descuento corrigiendo el pago mensual del préstamo hipotecario.

**DIVISIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ASR QUE ACTUARON**  
**DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

Nombre	Cargo o Puesto	Período
Sr. Juan A. Cancel Alegría	Administrador	Del 24 de febrero de 2005 hasta el 31 de enero de 2008.
Vacante	"	Del 29 de diciembre de 2004 al 23 de febrero de 2005.
Lic. Marisol Marchand Castro	"	Del 1 de febrero de 2001 al 28 de diciembre de 2004.
Vacante	"	Del 1 de enero de 2001 al 31 de enero de 2001.
Sr. Andrés A. Barbeito Cambiella	"	Del 1 de febrero de 2000 al 31 de diciembre de 2000.
Sr. Roberto Rivera Cruz	Subadministrador	Del 17 de diciembre de 2004 al 29 de junio de 2006.
Sr. José A. Sierra Morales	"	Del 1 de julio de 2002 al 30 de septiembre de 2004.
Sr. Jese Y. Cordero Lebrón	"	Del 3 de diciembre de 2001 al 14 de junio de 2002.
Sr. Jaime A. García Valles	"	Del 16 de agosto de 2000 al 5 de febrero de 2001.
Vacante	"	Del 1 de julio de 2000 al 15 de agosto de 2000.
Sra. Felcita Díaz Sambolín	Administrador Auxiliar	Del 5 de febrero de 2001 al 30 de septiembre de 2006.
Vacante	"	Del 1 de enero de 2001 al 4 de febrero de 2001.
Sra. Pura C. Luyando Santiago	"	Del 1 de febrero de 2000 al 31 de diciembre de 2000.
Vacante	Administrador Auxiliar	Del 1 de julio de 2005 al 26 de junio de 2006.
Sra. Wanda Santiago López	"	Del 1 de febrero de 2001 al 30 de junio de 2005.
Vacante	"	Del 2 de enero de 2001 al 31 de enero de 2001.
Sra. Helvia M. Mayoral Amy	"	Del 16 de agosto de 2000 al 1 de enero de 2001.
Sr. Jaime García Valles	"	Del 16 de febrero de 2000 al 15 de agosto de 2000.
Sr. Ikbai Baibi Rodríguez o	Director Área de Préstamos	Del 19 de abril de 2005 al 20 de agosto de 2006.
Vacante	"	Del 8 al 18 de abril de 2005.
Sr. Dennis Vázquez Padua	"	Del 1 de marzo de 2001 al 7 de abril 2005.