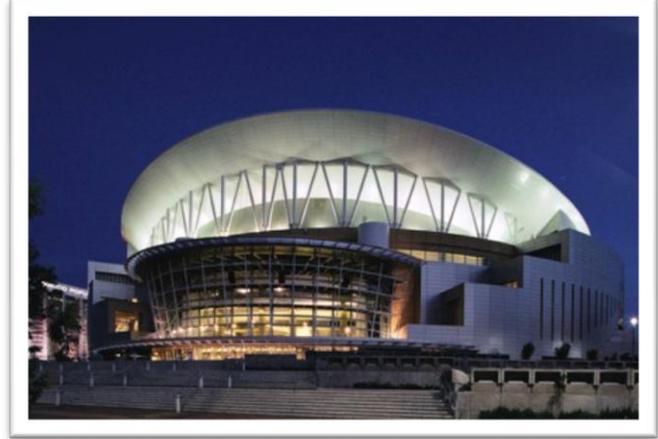


Informe de Transición 2012

Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



Informe

Oficina de Finanzas

05 de October de 2012



Tabla de Contenido

I.	Información General	3
A.	Políticas de Contabilidad:.....	3
B.	Auditoria de la Oficina del Contralor de Puerto Rico (OCPR)	4
II.	Logros y Resultados Más Significativos	5
C.	Estrategia de Financiamiento.....	5
1.	Línea de Crédito del Coliseo de Puerto Rico “Jose Miguel Agrelot”	5
2.	Proyecciones a largo plazo de la situación financiera de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones	5
III.	Asuntos Pendientes	7
IV.	Recomendaciones	7
V.	Descripción Detallada y Status de la Cartera de Inversiones	8
VI.	Estados Financieros Auditados	9
VII.	Presupuesto Funcional	9
VIII.	Inventario de Propiedad	10
IX.	ANEJO I Estados Financieros Auditados	11
X.	ANEJO II Presupuesto Funcional	12
XI.	ANEJO III Inventario de Propiedad	13

I. Información General

A. Políticas de Contabilidad:

Las políticas de contabilidad y los informes financieros de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de PR están en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos, según aplica a las entidades gubernamentales. Las actividades económicas de la Autoridad son contabilizadas como fondos empresariales. A tono con estas políticas, la Autoridad utiliza como base de acumulación, los ingresos cuando se devengan sin considerar cuando son recibidos, y los gastos cuando se incurren sin considerar cuando son pagados.

Los estados financieros de la Autoridad son presentados en conformidad con el “Governmental Accounting Standards Board Statement “que establece estándares para reportes financieros externos para todos los estados y entidades gubernamentales locales, los cuales incluyen el estado de activos netos, estado de ingresos, gastos y cambios en activos netos y el estado de flujo de efectivo. Éstos requieren la clasificación de los activos netos en tres componentes:

- (1) activos de inversión, netos de su deuda relacionada,
- (2) fondos restringidos
- (3) fondos no restringidos.

La preparación de los estados financieros en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos requieren que la gerencia prepare un presupuesto desglosando las obligaciones a la fecha de los estados financieros y las cantidades reportadas de ingresos y gastos durante el período reportado.

- Para las cuentas por cobrar donde la gerencia prevé una posibilidad de no ser cobradas, se establece una reserva para cuentas dudosas.
- Los activos de Capital consisten en costos de construcción, desarrollo, edificios, muebles, enseres, equipos y otros. La Autoridad define como activo de capital aquel cuyo costo sea de \$1,000 o más y cuya expectativa de vida sea de dos años o más. Tales activos se registrarán al costo con las debidas excepciones que se establecen dentro de los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos.
- Los Costos de Construcción incluyen diseño, estudios ambientales, mejoras a los terrenos, intereses, seguros, y cualquier otro costo capitalizable.
- El gasto de depreciación es computado usando el método de línea recta a través de la vida útil de activo. Cualquier activo bajo construcción y/o desarrollo no será depreciado hasta que comience su uso operacional. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargarán

a las operaciones a menos que los mismos sean de tal magnitud que extiendan la vida útil del activo a dos años o más.

Para presentar el resultado de sus operaciones en términos financieros, la Autoridad prepara mensualmente estados financieros internos. La Autoridad es auditada anualmente por una empresa externa que certifica mediante opinión sus estados financieros. Además, la Autoridad es una de las unidades que se incluye en la presentación de los estados financieros del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Como corporación pública, los registros contables de las operaciones de la Autoridad están sujetos a auditorías por parte de otras entidades gubernamentales dedicadas a la fiscalización de fondos públicos. Para cumplir con las leyes, la reglamentación y las normas aplicables a sus operaciones fiscales, la Autoridad ha establecido una serie de normas a tono con la sana administración pública que deben ser seguidas para salvaguardar los fondos públicos. Entre esta reglamentación, se encuentran las siguientes: compra, propiedad, caja menuda, gastos de viaje, dietas, gastos de representación, además de las directrices establecidas por el Secretario de Hacienda, Contralor de Puerto Rico y órdenes o boletines ejecutivos.

La preparación de los estados financieros y otras operaciones fiscales son realizadas por la División de Finanzas a través de sus áreas de Contabilidad y Presupuesto. Estos utilizan un sistema financiero mecanizado y otras herramientas para mantener un registro actualizado de las transacciones financieras que sirve para emitir los estados financieros de la Autoridad y otros informes requeridos por la gerencia de la Autoridad. Por otro lado, el sistema financiero mecanizado mantiene un récord histórico de las transacciones financieras.

La División de Finanzas, además de mantener registros contables de las operaciones financieras de la Autoridad, es responsable de proveer apoyo a los empleados, los suplidores y otros individuos involucrados en las transacciones financieras de la Autoridad. Aunque todo empleado e individuo es responsable de cumplir con las leyes y los reglamentos aplicables relacionados a transacciones financieras de la Autoridad, es en la División de Finanzas donde se culminan los procesos de erogación e ingreso de fondos públicos. Por tal razón, es labor de este personal mantener una continua fiscalización sobre estos procesos y brindar el asesoramiento e instrucciones necesarias que conduzcan al mejor manejo y uso de los fondos públicos.

B. Auditoría de la Oficina del Contralor de Puerto Rico (OCPR)

Actualmente la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico está siendo auditada por la Oficina del Contralor de Puerto Rico, quienes se encuentran ubicados dentro de las facilidades del Centro de Convenciones desde el 1 de julio de 2010. Esta auditoría recoge todas las áreas de este desarrollo desde sus comienzos hasta el presente, incluyendo sin limitarse la Construcción y operación del Centro de Convenciones, las transferencias de propiedades y terrenos, la operación del Coliseo de Puerto Rico, entre otros proyectos.

II. Logros y Resultados Más Significativos

C. Estrategia de Financiamiento

1. Línea de Crédito del Coliseo de Puerto Rico “Jose Miguel Agrelot”

La Autoridad del Distrito tiene dos líneas de Crédito “Non-revolving” con el Banco Gubernamental de fomento la cual se ha utilizado para la Construcción y mejoras del Proyecto del Coliseo “Jose Miguel Agrelot”. Para el 21 de diciembre de 2006, la Autoridad firmó la séptima enmienda a la Línea de Crédito, dicha enmienda delinea la metodología para el repago de la línea en un plazo de 20 años, proveniente de los Fondos de Mejoras Públicas del Gobierno Central.

El crédito máximo de esta línea totaliza \$157,847,302 con fecha de vencimiento el 6/30/2027 a un interés fijo de un 7%. Al 30 de junio de 2012¹, la línea cuenta con un balance disponible aproximadamente de \$2,178,256.00 los cuales están ya comprometidos para las mejoras estructurales del Coliseo de Puerto Rico.

Para el 29 de junio del 2012 el Banco Gubernamental de Fomento en común acuerdo con la Autoridad del Distrito, aprobó una nueva línea de Crédito para completar las mejoras estructurales del Coliseo de Puerto Rico y parte del desarrollo Trocadero que no podían ser costeadas por el balance restante de la Línea de Crédito original.

Dicha línea no rotativa tiene un máximo de \$10,000,000 de principal más intereses capitalizables anualmente a una tasa de un 6% a su fecha de vencimiento, donde los intereses y su principal pueden ser abonados anualmente, esta vence en diciembre 31 del 2014.

Como fuente de repago la Autoridad del Distrito se comprometió a abonar al balance pendiente del principal más intereses, con fondos provenientes de cualquiera de los siguientes recurso que tenga disponible al momento de vencimiento;

- El producto neto de la venta de cualquiera de las propiedades pignoradas en el acuerdo,
- Las rentas que reciba por motivo de arrendamiento de dichas propiedades,
- Cualquier asignación legislativa que se reciba para el repago de la misma,
- Los ingresos operacionales luego de deducir los gastos operacionales y administrativos entre otros.

2. Proyecciones a largo plazo de la situación financiera de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones

La Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones trabaja con una evaluación de las proyecciones presupuestarias, las cuales se actualizan según los cambios que surjan. Esta evaluación dará una visión de la situación financiera de la Autoridad para el desarrollo del Distrito

¹ Información surge de los estados financieros de la Autoridad del año fiscal 2011-2012, que están en proceso de ser auditados.

a largo y mediano plazo. Dentro de algunos de los proyectos importantes que actualmente están en proceso de desarrollo se encuentran los siguientes:

Proyecto Bahía Urbana: Como parte de la orden ejecutiva # OE-2009-016 La Autoridad del Distrito fue asignada por el Comité Ejecutivo gubernamental como la encargada de coordinar, desarrollar e implementar el plan estratégico para el desarrollo del proyecto Bahía Urbana que en el pasado se conocía como el San Juan Water Front. Para esto se firmó un acuerdo de donación donde la Autoridad de Puertos con la participación del Departamento de Desarrollo Económico de PR transfirió dinero en efectivo y terrenos para la continuidad de este proyecto.

Entre el 25 y 26 de mayo del 2011, como parte de este acuerdo la Autoridad del Distrito recibe de la Autoridad de Tierra y del Departamento de Obras Publicas aproximadamente 100 acres de terrenos, los que previamente pertenecían al proyecto Triangulo Dorado que incorporaba el área del viejo San Juan, Puerta Tierra e Isla Grande incluyendo el Distrito, estos terrenos se registraron en libro por aproximadamente \$28,166,000.

Dentro de este plan estratégico la Autoridad del Distrito recibió en adición una inyección de fondos restringidos por aproximadamente \$25,137,000, que fueron depositados en una de las cuentas bancarias que el Distrito posee en el Banco Gubernamental de Fomento para continuar con el plan de desarrollo del Proyecto Bahía Urbana, esta cuenta es manejada por el Departamento de Desarrollo Económico de PR.

Antiguo Casino de Puerto Rico: Según solicitado en la Orden Ejecutiva 2010-12, para febrero 22 del 2012, La Autoridad del Distrito recibe del Departamento de Transportación y Obras Publicas la titularidad del edificio conocido como Centro de Recepciones oficiales del Gobierno de PR Manuel Pavía Fernández mejor conocido como El Antiguo Casino de Puerto Rico ubicado dentro de los previos de Puerta de Tierra.

El fin para el cual la Autoridad destina esta propiedad inmueble es para uso y arrendamiento a terceros en la celebración de actividades protocolares, culturales, educativas y sociales. Se acordó con el manejador de las operaciones del Centro de Convenciones, SMG PR II, que también administraría el Antiguo Casino como un salón satélite de las operaciones del Centro de Convenciones y donde sus ingresos provenientes de las operaciones del mismo se utilizarían para cubrir los gastos operacionales de este edificio. SMG PR II acuerda con la Autoridad invertir en el Antiguo Casino de PR \$400,000, para las mejoras capitalizables de esta estructura. Esta inversión se estará amortizando utilizando el método de línea recta a través de la vida útil del activo por 10 años.

Lote L: Para el 26 de agosto del 2010, la Autoridad del Distrito recibe del Departamento de Transportación y Obras Pública los terrenos localizados al suroeste del Distrito mejor conocido como el Lote L. El mismo posee varias parcelas de terrenos no desarrolladas y edificaciones, algunas con valores arqueológicos e históricos.

La Autoridad del Distrito en julio 20 del 2012 contrató los servicios de la Compañía Caribbean Project Management (CPM) quien proveerá el servicio de administrar y manejar todas las operaciones de estos terrenos, incluyendo el mantenimiento de los mismos, la seguridad y los compromisos de cobros de los arrendamientos existentes. Se evalúa en adición la posibilidad de restauración de los lugares históricos incluyendo el Polvorín de la isla Miraflores, dentro del desarrollo de este lote como parte integral del Distrito.

III. Asuntos Pendientes

- Establecer un sistema de comunicación entre el departamento de finanzas y las partes envueltas con el Desarrollo del Distrito, para llevar un registro de transacciones contables que nos ayude a identificar la entrada de ingresos y salida de fondos en el momento en que ocurren las transacciones, manteniendo siempre una sana administración con los fondos públicos.
- Establecer un sistema de auditoria interno que nos lleve a realizar auditorías periódicas a compañías contratadas por la Autoridad para el manejo y administración de las operaciones, donde se utilizan fondos públicos, tales como SMG PR II Centro de Convenciones de PR, SMG Coliseo de PR, SMG Latín América LLC, TSNY San Juan PR, LLC, Seaplanes in Paradise, LLC, Ficus Mexican Café, Texas de Brasil, China Club entre otras.
- Actualizar anualmente las proyecciones de la situación financiera de la Autoridad para un mejor panorama de las finanzas, identificando fuentes de ingreso con el propósito de cubrir los gastos operacionales de la Autoridad como parte del desarrollo del Distrito.

IV. Recomendaciones

- Evaluar fuentes de ingreso; estudiar las posibilidades de enmiendas a la ley de canon por arrendamiento de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, a los fondos provenientes del Fondo General, y/o fondos legislativos o identificar cualquier otro método de ingreso que ayude a sufragar la operación y continuidad del Desarrollo del Distrito.
- Cambiar el sistema de contabilidad por un sistema mucho más amplio y poderoso, que facilite el manejo de la data registrada, especialmente con los proyectos nuevos de Construcción, con los contratos de servicios administrativos y con todas aquellas propiedades adquiridas y arrendadas en manos de la Autoridad, incluyendo el proceso de registrar inventario de propiedad a través de un programa que pueda hacer lectura de los códigos de barras contenido en los activos.

V. Descripción Detallada y Status de la Cartera de Inversiones

La Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (“Autoridad”) hizo una emisión de Bonos llamada “*PUERTO RICO CONVENTION CENTER DISTRICT AUTHORITY HOTEL OCCUPANCY TAX REVENUE BONDS, SERIES A*” en marzo del 2006 para recaudar \$468,800,000. La misma se hizo de acuerdo a las provisiones pautadas en un “Trust Agreement” y un “Supplemental Trust Agreement” (“los acuerdos”) entre la Autoridad y JPMorgan Chase Bank, N.A. actuando como “trustee”.

El recaudo proveniente de esta emisión se utilizó para (i) el repago del financiamiento interino utilizado hasta el momento para el desarrollo y construcción del Centro de Convenciones y su infraestructura, (ii) hacer depósitos delineados en los acuerdos para proveer fondos para la culminación del proyecto y hacer ciertos pagos de mantenimientos de deuda, (iii) hacer una reserva para el mantenimiento de deuda según disponen los acuerdos, y (iv) los costos de emisión.

El 15 de marzo de 2006, la Autoridad autorizó la emisión de bonos para el financiamiento de la construcción del Centro de Convenciones y su infraestructura. Esta emisión de bonos está garantizada por los recaudos de la contribución por habitación recaudada por la Compañía de Turismo de Puerto Rico. Como resultado de dicha emisión de bonos, se pagó una línea de crédito utilizada durante la construcción y hubo un sobrante que se utilizaría para el remanente de la construcción restante.

Para maximizar dichos fondos, la Autoridad tiene un acuerdo fiduciario con “Bank of New York” (BNY) y un acuerdo de inversión con Citi Group (CITG) desde el 24 de marzo de 2006. Estos acuerdos proveen guías generales y específicas para las inversiones y proveen los requisitos de colateral requeridos en los rangos de créditos específicos que requieren las agencias acreedoras. El objetivo es maximizar el rendimiento, manteniendo un alto grado de liquidez en las inversiones. La Autoridad permite al BNY y a CITG comprar y adquirir las siguientes inversiones:

- Obligaciones gubernamentales
- Obligaciones de Bonos Estatales dentro de las tres categorías de crédito más altas
- Colaterales aceptadas por los bancos, o Certificados de Depósitos
- Obligaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de cualquier estado de los Estados Unidos de América, de sus agencias, municipalidades e instrumentalidades que estén dentro de las tres categorías de crédito más altas
- Acciones de corporaciones con las más altas categorías
- Papel Comercial de rango P-1 o A-1 de las instituciones bancarias de Estados Unidos
- Cuentas de Dinero de Mercado con las más altas categorías de crédito

Dentro de este acuerdo fiduciario (BNY), se han creado los siguientes fondos restrictos en uso:

- Fondo para el pago de Bonos – deberá usarse para el pago de los bonos vencidos. Estos balances se mantendrán separados según la serie de bonos a la que se designe.

- Fondo Remanente de Construcción – se creó y se mantiene un fondo separado para el pago de intereses capitalizables, costos de construcción y pago a préstamos de construcción.
- Fondo de Acuerdos Financieros – el fiduciario creará y mantendrá cuentas para el pago de cualquier deuda de un proveedor, o de cualquier facilidad de crédito o de un cambio de tasa de intereses.
- Fondo de Reserva de Servicio a la Deuda – la cantidad en dicha cuenta se usará para el pago de la deuda de los bonos a la fecha de vencimiento.

Al 30 de junio de 2012², los fondos restringidos eran los siguientes:

• Fondo para el pago de Bonos	\$44,602,521
• Fondo Remanente de Construcción	\$ 3,875,914

Los fondos sobrantes de Construcción están comprometidos con las operaciones de la Autoridad del Distrito incluyendo el mantenimiento del distrito y sus parcelas, los parques, las fuentes y la seguridad entre otros.

VI. Estados Financieros Auditados³

Los servicios profesionales para la preparación de los Estados Financieros Auditados y la Carta a la Gerencia que a continuación se presentan como parte de este informe fueron contratados con la firma de Auditores independientes Deloitte & Touche, LLP.

- Estado Financiero Auditado y Carta a la Gerencia emitida año fiscal 2008-2009
- Estado Financiero Auditado y Carta a la Gerencia emitida año fiscal 2009-2010
- Estado financiero Auditado y Carta a la Gerencia emitida Año fiscal 2010-2011
- Estado Financiero Auditado y Carta a la Gerencia para el año fiscal que finalizó el 30 de junio de 2012, se encuentra en Proceso, tan pronto se obtengan los mismos pasaran a formar parte integral de este Informe.

VII. Presupuesto Funcional⁴

La Autoridad del Distrito prepara su presupuesto consolidado de ingresos y gastos de las tres unidades operacionales que administra el cual se presenta ante la Legislatura de PR anualmente. El mismo responde a los esfuerzos de continuar el desarrollo del Distrito, para maximizar el rendimiento de sus componentes:

² Información surge de los estados financieros de la Autoridad del año fiscal 2011-2012, que están en proceso de ser auditados.

³ Refiérase al Anejo I

⁴ Refiérase al Anejo II.

- El Centro de Convenciones, incluyendo el Antiguo Casino de Puerto Rico
- El Coliseo de Puerto y
- El Distrito del Centro de Convenciones (las parcelas y áreas comunes)

La Autoridad administra un presupuesto combinado de \$40 millones aproximadamente, para el presupuesto del 2012-2013 se proyectó un déficit operacional para el Centro de Convenciones de aproximadamente \$6 millones, para balancear este déficit se utilizaran los fondos del “Room Tax” según provisto por la ley 272. EL Coliseo de Puerto Rico proyecta general aproximadamente \$15.8 millones de ingresos operacionales, manteniendo su operación auto sustentable. La Autoridad del Distrito proyecta recaudar fondos para el desarrollo del distrito provenientes de recaudos por la venta y arrendamiento de parcelas.

- Presupuesto Funcional año fiscal 2008-2009
- Presupuesto Funcional año fiscal 2010-2011
- Presupuesto Funcional año fiscal 2011-2012
- Presupuesto Funcional año fiscal 2012-2013

VIII. Inventario de Propiedad⁵

El control de la propiedad está bajo la custodia de la Autoridad del Distrito de Centro de Convenciones. Para capitalizar una propiedad La Autoridad tiene el título de Propiedad o posesión legal sobre el bien, su costo o valor en el mercado es de 1,000.00 o más y su vida útil es de dos años o más.

- Inventario de Propiedad Centro de Convenciones de PR
- Inventario de Propiedad Coliseo de PR
- Inventario de Propiedad Antiguo Casino de PR
- Inventario de Propiedad Ficus Café
- Inventario de Propiedad; Terrenos, Edificios, equipo y Vehículos Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de PR

Certifico a mi mejor conocimiento, que la información aquí detallada es cierta y correcta.



Maria Aponte Rivera,
Gerente de Contabilidad

⁵ Refiérase al Anejo III.

IX. ANEJO I Estados Financieros Auditados

Estados Financieros Auditados
Carta a la Gerencia 2008-2009

Estados Financieros Auditados
Carta a la Gerencia 2009-2010

Estados Financieros Auditados
Carta a la Gerencia 2010-2011 (*pendiente de recibir*)

X. ANEJO II Presupuesto Funcional

Memorial Explicativo 2008-2009

Memorial Explicativo 2010-2011

Memorial Explicativo 2011-2012

Memorial Explicativo 2012-2013

XI. ANEJO III Inventario de Propiedad

Centro de Convenciones de Puerto Rico

Se incluye sólo la última página con los totales del inventario registrado, ya que este reporte contiene 1,240 páginas, ver detalles de los inventarios en el CD-Finanzas.

Coliseo de Puerto Rico

Se incluye sólo la última página con los totales del inventario registrado, ya que este reporte contiene 174 páginas, ver detalles de los inventarios en el CD-Finanzas.

Antiguo Casino de Puerto Rico

Ficus Café

Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico