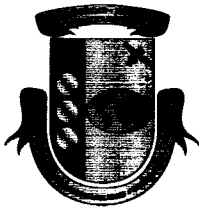


#11965



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Contralor

Yesmín M. Valdivieso
Contralora

5024

[Handwritten signature]

16 de febrero de 2018

A LA MANO

vmm

PRIVILEGIADA Y CONFIDENCIAL

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
San Juan, Puerto Rico

W
SECRETARÍA DEL SENADO
RECIBIDO FEBRO 2018 PNO3/11

Estimado señor Presidente:

Le incluimos copia del *Informe de Auditoría CP-18-09* de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, aprobado por esta Oficina el 13 de febrero de 2018. Publicaremos dicho *Informe* en nuestra página en Internet: www.ocpr.gov.pr para conocimiento de los medios de comunicación y de otras partes interesadas.

Estamos a sus órdenes para ofrecerle cualquier información adicional que estime necesaria.

Mejorar la fiscalización y la administración de la propiedad y de los fondos públicos es un compromiso de todos.

Cordialmente,

Yesmín M. Valdivieso
Yesmín M. Valdivieso

Anejo



Hon. Thomas Rivera Schatz
 Presidente del Senado
 El Capitolio
 P.O. Box 9023431
 San Juan, Puerto Rico 00902-3434

HOJA DE TRÁMITE

Fecha referido: 20 de febrero de 2018

Referido a: Sr. Manuel Torres Nieves, Secretario del Senado

De: María Isabel Ortiz, Secretaria Ejecutiva, Chief of Staff

Asunto: 1) Se adjunta Certificación Núm. 12 de la Junta del Sistema de Retiro de la Universidad de Puerto Rico.(5009) 2) Se adjunta Certificación Núm. 13 de la Junta del Sistema de Retiro de la Universidad de Puerto Rico. 3) Informe y Resultados del Centro Sor Isolina Ferré, Inc. 4) Notificación de la Oficina del Contralor sobre Auditoría a Instituto de Ciencias Forenses de Puerto Rico (5010) 5) Informe de Autoría CP-18-09 a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. (5024)

- Para su conocimiento
- Para acción correspondiente
- Para trabajar y contestar directamente
- Autorizado

SECRETARÍA DEL SENADO

TEL: (787) 753-1000 FAX: (787) 753-1001

OBSERVACIONES

Recibido por _____ Fecha _____ Hora _____

INFORME DE AUDITORÍA CP-18-09

13 de febrero de 2018

Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda

de Puerto Rico

(Unidad 9001 - Auditoría 14113)

Período auditado: 1 de julio de 2012 al 30 de junio de 2017

CONTENIDO

	Página
OBJETIVO DE AUDITORÍA	2
CONTENIDO DEL INFORME.....	2
ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	2
INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA	3
COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA.....	4
CONTROL INTERNO.....	5
OPINIÓN Y HALLAZGOS.....	5
1 - Gestiones de cobro inefectivas en los préstamos hipotecarios unifamiliares con atrasos, y otras deficiencias relacionadas	6
2 - Deficiencias relacionadas con el registro de contratos	9
3 - Ausencia de documentos en los expedientes de las instituciones hipotecarias participantes del Programa de Mercado Secundario	11
RECOMENDACIONES.....	14
APROBACIÓN	15
ANEJO 1 - MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DE DIRECTORES DURANTE EL PERÍODO AUDITADO.....	16
ANEJO 2 - FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD DURANTE EL PERÍODO AUDITADO	17

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

13 de febrero de 2018

Al Gobernador, y a los presidentes del Senado de
Puerto Rico y de la Cámara de Representantes

Incluimos los resultados de la auditoría de cumplimiento que realizamos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV). Hicimos la misma a base de la facultad que se nos confiere en el Artículo III, Sección 22 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y en la *Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952*, según enmendada; y en cumplimiento de nuestro *Plan Anual de Auditorías*.

**OBJETIVO DE
AUDITORÍA**

Determinar si las operaciones fiscales relacionadas con los préstamos hipotecarios y multifamiliares; el registro y la remisión de contratos de asuntos financieros; y el financiamiento de programas de subsidios se efectuaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables.

**CONTENIDO DEL
INFORME**

Este informe contiene tres hallazgos del resultado del examen que realizamos del área indicada en la sección anterior. El mismo está disponible en nuestra página en Internet: www.ocpr.gov.pr.

**ALCANCE Y
METODOLOGÍA**

La auditoría cubrió del 1 de julio de 2012 al 30 de junio de 2017. En algunos aspectos examinamos transacciones de fechas anteriores y posteriores. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría del Contralor de Puerto Rico. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener evidencia suficiente y apropiada que proporcione una base razonable para nuestros hallazgos y opinión. En consecuencia, realizamos las pruebas que consideramos

necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias, según nuestro objetivo de auditoría. Realizamos pruebas tales como: entrevistas a funcionarios; exámenes y análisis de informes, y de documentos generados por la unidad auditada; y de otros procesos.

En relación con nuestro objetivo, consideramos que la evidencia obtenida proporciona una base razonable para nuestros hallazgos y opinión.

**INFORMACIÓN SOBRE
LA UNIDAD AUDITADA**

Mediante la *Ley 103-2001, Ley de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico*, se denominó a la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico como la AFV, subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF). Además, se derogó la *Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961*, según enmendada, para disolver el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, y transferir todos sus poderes, facultades, obligaciones, funciones, contratos, acuerdos, propiedades, y demás activos y fondos, entre otros recursos y empleados, a la AFV. Esta se creó como una corporación pública con el propósito de promover y proveer financiamiento para viviendas a familias de ingresos bajos y moderados.

Los poderes corporativos de la AFV son ejercidos por una junta de directores (Junta), la cual está compuesta por 7 miembros nombrados por el Gobernador de Puerto Rico. De estos, 2 son miembros *ex officio*: el secretario de la Vivienda, quien presidirá la Junta, y el presidente de la Junta de Directores del BGF; 3 miembros adicionales de la Junta de Directores del BGF, designados de entre sus miembros; y 2 miembros del sector privado. Las funciones administrativas de la AFV son ejercidas por un director ejecutivo nombrado por la Junta.

La AFV está compuesta por la Oficina del Director Ejecutivo, y por las áreas de Servicios Legales, Contraloría y Cumplimiento; Negocios; y Operaciones.

Los recursos para financiar las actividades administrativas, operacionales y funcionales de la AFV provienen de fondos federales y estatales; intereses devengados en los depósitos que se mantienen en los bancos; inversiones; e ingresos por gastos de cierre y venta de hipotecas. Según los estados financieros auditados, para los años fiscales del 2012-13 al 2015-16, la AFV generó ingresos por \$871,775,462, incurrió en gastos operacionales por \$1,097,950,650 y tuvo una pérdida de \$226,175,188.

Los **anejos 1 y 2** contienen una relación de los miembros principales de la Junta de Directores y de los funcionarios principales de la AFV que actuaron durante el período auditado.

La AFV cuenta con una página en Internet, a la cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: www.afv.pr.gov. Esta página provee información acerca de los servicios que presta dicha entidad.

COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA

Las situaciones comentadas en los **hallazgos** de este *Informe* fueron remitidas al Lcdo. Edwin R. Carreras Rivera, director ejecutivo de la AFV, mediante cartas de nuestros auditores del 31 de julio, y del 7 y 30 de agosto de 2017.

El 9 y 29 de agosto, y el 9 de noviembre de 2017 el director ejecutivo de la AFV contestó las comunicaciones de nuestros auditores, y sus comentarios se consideraron en la redacción del borrador de este *Informe*.

Mediante cartas del 19 de diciembre de 2017, remitimos para comentarios el borrador de los **hallazgos** de este *Informe* al Hon. Fernando A. Gil Enseñat, presidente de la Junta; al director ejecutivo; y a los señores José A. Sierra Morales, Luis Burdiel Agudo y Geroge R. Joyner Kelly, ex directores ejecutivos.

El señor Burdiel Agudo, contestó mediante carta del 21 de diciembre de 2017, en la cual indicó que, el 3 de enero, fue nombrado presidente del Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico y que no tiene acceso a los expedientes y documentos relacionados con los señalamientos.

El director ejecutivo, el presidente de la Junta, y los señores Sierra Morales y Joyner Kelly, no contestaron.

CONTROL INTERNO

La gerencia de la AFV es responsable de establecer y mantener una estructura del control interno efectiva para proveer una seguridad razonable en el logro de:

- la eficiencia y eficacia de las operaciones
- la confiabilidad de la información financiera
- el cumplimiento de las leyes y la reglamentación aplicables.

Nuestro trabajo incluyó la comprensión y evaluación de los controles significativos para el objetivo de este *Informe*. Utilizamos dicha evaluación como base para establecer los procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de la estructura del control interno de la AFV.

En los **hallazgos** de este *Informe* se comentan las deficiencias de controles internos significativas, dentro del contexto del objetivo de nuestra auditoría, identificadas a base del trabajo realizado.

Las deficiencias comentadas no contienen necesariamente todos los aspectos de control interno que pudieran ser situaciones objeto de hallazgo. Esto, debido a que dichas deficiencias fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, los procesos, las actividades y los sistemas relacionados con el objetivo de la auditoría.

OPINIÓN Y HALLAZGOS**Opinión favorable con excepciones**

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder revelaron que las operaciones fiscales de la AFV, objeto de este *Informe*, se realizaron sustancialmente de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicables, excepto por los **hallazgos** que se comentan a continuación.

Hallazgo 1 - Gestiones de cobro inefectivas en los préstamos hipotecarios unifamiliares con atrasos, y otras deficiencias relacionadas

Situaciones

- a. La División de Administración de Préstamos Unifamiliares¹ del Departamento de Servicios de Préstamos de la AFV es responsable de, entre otras cosas, preparar los análisis de las cuentas de reserva, efectuar el pago de las contribuciones sobre la propiedad inmueble, manejar y pagar los seguros relacionados con las hipotecas, realizar gestiones de cobro, custodiar los expedientes de cobro, y orientar a los clientes sobre el programa de Mitigación de Pérdida (*Loss Mitigation*)². Hasta el 30 de septiembre de 2016, estas funciones eran realizadas por un banco comercial contratado por la AFV.

La División de Administración de Préstamos Unifamiliares cuenta con dos oficiales de administración de préstamos, quienes le responden al gerente, y este, a su vez, le responde al director del Departamento de Servicios de Préstamos. Entre las funciones de los oficiales de administración de préstamos se encuentra, entre otras, realizar las gestiones de cobro a los préstamos morosos. Las operaciones relacionadas con las gestiones de cobro se rigen por la *Política de Cobro para Préstamos Hipotecarios Residenciales (Política de Cobro)*, aprobada el 20 de septiembre de 2016 por el director ejecutivo de la AFV³.

La directora de la Oficina de Servicios Legales de la AFV es responsable, entre otras cosas, de coordinar y dar seguimiento a los abogados externos contratados para los casos de ejecución de deudas.

¹ Financiamiento con garantía hipotecaria otorgada a individuos para adquirir una residencia propia.

² Es un proceso que le permite a las partes evaluar la posibilidad de realizar cambios a los términos del préstamo hipotecario, a los fines de que el deudor pueda conservar su propiedad.

³ Hasta el 30 de septiembre de 2016, las gestiones de cobro eran realizadas por un banco comercial contratado por la AFV, por lo cual no había políticas establecidas.

La directora de la Oficina de Servicios Legales le responde al director ejecutivo auxiliar de Servicios Legales, Contabilidad y Cumplimiento, quien, a su vez, le responde al director ejecutivo.

Para la administración de la cartera de préstamos hipotecarios unifamiliares, la AFV utiliza la aplicación *D+H Servicing Director*. En dicha aplicación se registran los pagos y las gestiones de cobro realizadas, y se preparan los informes de los préstamos hipotecarios morosos.

Al 31 de diciembre de 2016, la AFV tenía 704 préstamos hipotecarios otorgados por \$33,987,274, los cuales reflejaban atrasos por \$3,350,578. Esto, según un informe de morosidad de préstamos hipotecarios suministrado por el director del Departamento de Servicios de Préstamos.

Examinamos los expedientes de cobro de 15 préstamos hipotecarios por \$876,126, otorgados del 27 de abril de 1998 al 30 de noviembre de 2015. Según el informe de morosidad, los mismos reflejaban atrasos por \$133,927, que fluctuaban entre 3 y 155 meses. El examen de las gestiones de cobro realizadas a estos préstamos hipotecarios reveló que:

- 1) Para 4 préstamos hipotecarios (27%) por \$200,680, no se realizaron llamadas de cobro, entre el 1 de octubre de 2016 y el 26 de abril de 2017, cada 3 días hasta alcanzar los resultados. Esto, según establecido en la reglamentación. Los préstamos reflejaban atrasos por \$33,817, que fluctuaban entre 3 a 155 meses.
- 2) Para 1 préstamo hipotecario (7%) otorgado el 2 de abril de 1998⁴, encontramos que, desde el 11 de septiembre de 2014, la AFV tiene a su favor una sentencia en rebeldía emitida por un juez de Primera Instancia para la ejecución del mismo. Al 26 de abril de 2017, no se habían completado los trámites legales debido a

⁴ El 31 de marzo de 2011 se otorgó una escritura de modificación y ampliación por \$85,700.

la falta de seguimiento de los procedimientos en el Tribunal de Quiebras por parte de los abogados asignados al caso por la AFV. Esto, a pesar de haber transcurrido 958 días desde la sentencia.

- 3) Para 1 préstamo hipotecario por \$104,903, otorgado el 18 de diciembre de 2003, encontramos que, desde el 19 de abril de 2015, la AFV tiene a su favor una sentencia en rebeldía emitida por un juez de Primera Instancia para el cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Al 26 de abril de 2017, no se habían completado los trámites legales debido a problemas registrales alegados por el abogado y no se impartieron instrucciones para resolver esta situación. Esto, a pesar de haber transcurrido 738 días desde la sentencia.
- 4) Para dos préstamos hipotecarios (13%) por \$118,566, otorgados el 25 de septiembre de 2001 y el 1 de octubre de 2009, encontramos que se radicaron en el Tribunal de Primera Instancia demandas por cobro de dinero y/o ejecución de la propiedad, pero no se completó el proceso. Esto, debido a la falta de trámites procesales y a que los casos no tenían representación legal de la AFV.
- 5) No encontramos evidencia de que:
 - La AFV enviara mensualmente las cartas de cargo por atrasos a los clientes de siete préstamos hipotecarios (47%).
 - Se realizara una inspección física a la propiedad para 6 préstamos hipotecarios (40%) por \$395,824. Esto, con el propósito de determinar la ocupación de la misma en los casos en que no se había recibido el pago después de 45 días y que los esfuerzos por contactar al deudor fuesen infructuosos.
 - La AFV enviara los documentos de Mitigación de Pérdida a los clientes de 7 préstamos hipotecarios por \$331,077, que excedían los 62 días de atraso.

- Se radicarán las demandas por cobro de dinero y ejecución hipotecaria para dos préstamos hipotecarios por \$86,655, otorgados el 29 de enero y el 4 de septiembre de 2002.

Criterio

Las situaciones comentadas son contrarias a lo establecido en la *Política de Cobro*.

Efecto

Las situaciones comentadas no le permiten a la AFV ejercer un control adecuado sobre los préstamos hipotecarios en atraso. Estas situaciones propician la acumulación y el aumento en los importes en atraso, lo que, a su vez, dificulta el cobro de los mismos. Esto privó a la AFV de contar con recursos económicos necesarios para atender sus operaciones fiscales.

Causas

Las situaciones comentadas obedecen, principalmente, a que los oficiales de administración de préstamos, el gerente de la División de Administración de Préstamos Unifamiliares y el director del Departamento de Servicios a Préstamos no cumplieron adecuadamente con sus responsabilidades y se apartaron del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación. Además, la directora de la Oficina de Servicios Legales tampoco cumplió con sus responsabilidades y se apartó del cumplimiento de la *Política de Cobro* al no ejercer una supervisión adecuada a los trabajos asignados a los abogados contratados.

Véanse las recomendaciones de la 1 a la 3.a. y 4.a.

Hallazgo 2 - Deficiencias relacionadas con el registro de contratos**Situaciones**

- a. La Oficina de Servicios Legales de la AFV es responsable de, entre otras cosas, registrar los contratos que otorga en el Registro de Contratos de la Oficina del Contralor de Puerto Rico (OCPR). Estas funciones son realizadas por el administrador de Contratos de dicha Oficina, quien es supervisado por la directora.

Al 31 de diciembre de 2016, la AFV no había registrado 69 contratos en la aplicación del Registro de Contratos de la OCPR, según se indica:

- 1) Treinta por \$29,169,898, relacionados con el otorgamiento de créditos contributivos federales para el desarrollo de proyectos multifamiliares. Estos se formalizaron entre el 10 de septiembre de 2012 y el 2 de junio de 2016.
- 2) Trece⁵, otorgados a instituciones hipotecarias comerciales relacionados con la compra de préstamos hipotecarios bajo el Programa de Mercado Secundario. Estos se formalizaron entre el 23 de agosto de 2013 y el 29 de abril de 2016.
- 3) Tres³, relacionados con la venta de préstamos hipotecarios formalizados entre el 1 de febrero y el 3 de marzo de 2016.
- 4) Dos³, para la administración de los pagos mensuales de varios programas de subsidios formalizados el 17 de marzo y el 6 de junio de 2016.
- 5) Catorce de financiamiento y dos de refinanciamiento por \$144,839,003, para la construcción de proyectos de vivienda multifamiliares para renta. Estos se formalizaron entre el 29 de abril de 2013 y el 29 de junio de 2016.
- 6) Cinco de financiamiento por \$12,867,655, para la construcción de proyectos de vivienda multifamiliares para ventas. Estos se formalizaron entre el 6 de septiembre de 2012 y el 28 de agosto de 2014.

Criterios

Las situaciones comentadas son contrarias a lo establecido en la *Ley Núm. 18 del 30 de octubre de 1975*, según enmendada; y en el *Reglamento 33, Sobre el Registro de Contratos, Escrituras y Documentos relacionados y envío de copias a la Oficina del Contralor*, del 15 de

⁵ En dichos contratos no se establece importe.

septiembre de 2009, según enmendado, en los que se dispone, entre otras cosas, que los organismos del Gobierno registrarán todo contrato que otorguen y de las enmiendas a estos, dentro de los 15 días siguientes a partir de la fecha de otorgamiento.

Efecto

Las situaciones comentadas le impiden a la AFV ejercer un control adecuado de los contratos formalizados.

Causas

Las situaciones comentadas se atribuyen a que el administrador de Contratos en funciones se apartó de las disposiciones de ley y de reglamentación mencionadas. Además, la directora de la Oficina de Asuntos Legales no ejerció una supervisión adecuada de las mismas.

Véanse las recomendaciones 1 y 4.b.

Hallazgo 3 - Ausencia de documentos en los expedientes de las instituciones hipotecarias participantes del Programa de Mercado Secundario

Situaciones

- a. La AFV, por medio de la División de Mercado Secundario del Departamento de Underwriting, Subsidio y Mercado Secundario, administra el Programa de Mercado Secundario (*Third Party Origination Program*) (Programa TPO).

El objetivo de este Programa es utilizar la infraestructura y el alcance que poseen las instituciones hipotecarias pequeñas y medianas (instituciones hipotecarias) a través de toda la Isla para que el cliente tenga acceso a préstamos hipotecarios asegurados por la AFV. Las instituciones hipotecarias que participan en dicho Programa tienen que cumplir con los criterios establecidos en la reglamentación de la AFV. Posteriormente, estos préstamos hipotecarios son adquiridos por la AFV y, a su vez, pueden ser vendidos a otras instituciones.

La División de Mercado Secundario es dirigida por un gerente, quien es responsable de solicitar, revisar y custodiar los expedientes relacionados con la compra y venta de préstamos hipotecarios. El

gerente le responde al director del Departamento de Underwriting, Subsidio y Mercado Secundario, quien, a su vez, le responde al director ejecutivo.

Las operaciones relacionadas con el Programa *TPO* se rigen por la *Third Party Origination Program Policy*, aprobada el 22 de agosto de 2012 por la Junta; y por el *Procedimiento Programa Third Party Origination*, aprobado el 18 de septiembre de 2015 por el director ejecutivo de la AFV.

Del 23 de agosto de 2013 al 29 de abril de 2016, la AFV otorgó 14 contratos por concepto de compra y venta de préstamos hipotecarios, con igual número de instituciones hipotecarias, para participar en el Programa *TPO*. Examinamos 4 expedientes de los contratos otorgados y determinamos que:

- 1) En el expediente de una institución hipotecaria no se localizaron los siguientes documentos:
 - La solicitud de ingreso de la institución hipotecaria al Programa *TPO* (*Secondary Market Department Application Form*). En su lugar, nos proveyeron una carta de la institución, en la cual solicitaban acceso al programa de seguro hipotecario de la AFV.
 - Copia del *Plan de Control de Calidad* (*Quality Control Plan*), aprobado por la Federal Housing Administration o por la Rural Development para la originación de préstamos unifamiliares. En su lugar, nos proveyeron un resumen corporativo de la institución hipotecaria.
 - Copia de los resúmenes del administrador de la institución hipotecaria y de los *underwriters* que trabajarían con la originación de las hipotecas. Esto, con el propósito de evidenciar que el personal tiene, al menos, tres años de experiencia en la originación de hipotecas. En su lugar, nos

proveyeron una lista preparada por la institución hipotecaria que incluye los nombres de los funcionarios principales y de los empleados que trabajaron en el Programa *TPO*.

- 2) En el expediente de otra institución hipotecaria no se localizaron los siguientes documentos:
- La carta de autorización de la Federal Housing Administration para originar hipotecas bajo el *Direct Endorsement Program*. En su lugar, nos proveyeron una carta de la institución donde se indicaba que no habían solicitado el endoso a dicha agencia federal.
 - Evidencia de que la institución hipotecaria tuviese los procedimientos escritos requeridos por los estatutos y las regulaciones estatales y federales aplicables, ni las políticas operacionales que garanticen el que se originen préstamos hipotecarios de calidad.

Criteria

Las situaciones comentadas son contrarias a lo establecido en el Artículo 2, secciones 3, 6, 13 y 14, y al Artículo 3 del *Third Party Origination Program Policy*, en donde se establece que las instituciones hipotecarias interesadas en participar del Programa *TPO*, y de formalizar un acuerdo de compra y venta, proveerán:

- El formulario de solicitud y presentarán el mismo junto con la documentación complementaria necesaria para la evaluación. **[Apartado a.1]**
- Evidencia de poseer un plan de control de calidad aprobado por la Federal Housing Administration o por la Rural Development para la originación de préstamos unifamiliares. **[Apartado a.1]**
- Copia de los resúmenes de los *underwriters* y de los administradores de la institución hipotecaria. **[Apartado a.1]**

- Evidencia de estar autorizados por la Federal Housing Administration para originar préstamos hipotecarios bajo el *Direct Endorsement Program*. [Apartado a.2)]
- Evidencia de haber establecido las políticas y los procedimientos escritos requeridos por los estatutos, y las regulaciones estatales y federales aplicables; y tener en vigor políticas operacionales que garanticen el que se originen préstamos hipotecarios de calidad. [Apartado a.2)]

Efectos

Las situaciones comentadas no le permitieron a la AFV ejercer un control adecuado de los procesos relacionados con la solicitud y selección de las instituciones hipotecarias interesadas en formalizar un acuerdo de compra y venta para el Programa *TPO*. Además, limitaron nuestra gestión fiscalizadora, ya que impidieron a nuestros auditores obtener, de forma completa, la información y los documentos necesarios para examinar, en todas sus partes, la corrección de los procesos para la selección de dichas instituciones.

Causa

Las situaciones comentadas obedecen a que el gerente de la División de Mercado Secundario no se aseguró de obtener todos los documentos requeridos para la cualificación de las instituciones hipotecarias.

Véanse las recomendaciones 1 y 3.b.

RECOMENDACIONES

Al Presidente de la Junta de Directores de la AFV

1. Asegurarse de que el director ejecutivo cumpla con las **recomendaciones de la 2 a la 4.**

Al Director Ejecutivo

2. Asignar abogados para dar continuación a los trámites procesales de los préstamos hipotecarios para los casos en los que se radicaron demandas. [Hallazgo 1-a.4)]

3. Impartir instrucciones al director de Servicios de Préstamos para que se asegure de que:
 - a. Los oficiales de administración de préstamos y el gerente de la División de Administración de Préstamos Unifamiliares cumplan con las disposiciones de la *Política de Cobro* relacionadas con las gestiones de cobro, y que se inicie el referido de los préstamos al proceso de ejecución dentro del término establecido. **[Hallazgo 1-a.1) y 5]**
 - b. El gerente de la División de Administración de Préstamos Unifamiliares cumpla con la disposición del *Third Party Origination Program Policy*, se obtengan todos los documentos requeridos para la cualificación de las instituciones hipotecarias, y se incluya en los expedientes la evidencia de los procesos de la solicitud y selección de dichas instituciones para el Programa *TPO*. **[Hallazgo 3]**
4. Impartir instrucciones a la directora de Servicios Legales para que:
 - a. Vele por que los abogados contratados completen el trámite de cobro y la ejecución de las hipotecas. **[Hallazgo 1-a.2) y 3]**
 - b. Cumpla con las disposiciones de la *Ley Núm. 18* y el *Reglamento 33* sobre el registro de contratos en el término fijado por ley. **[Hallazgo 2]**

APROBACIÓN

A los funcionarios y a los empleados de la AFV, les exhortamos a velar por el cumplimiento de la ley y la reglamentación aplicables, y a promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo. Les agradecemos la cooperación que nos prestaron durante nuestra auditoría.

Oficina del Contralor de Puerto Rico

Aprobado por:

ANEJO 1

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

**MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DE DIRECTORES
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Hon. Fernando A. Gil Enseñat	Presidente	2 ene. 17	30 jun. 17
Lcdo. Alberto Lastra Power	” ⁶	11 jun. 14	31 dic. 15
Lcdo. Rubén A. Ríos Pagán	”	2 ene. 13	6 may. 14
Lcdo. Miguel B. Hernández Vivoni	”	1 jul. 12	31 dic.12
Sr. Iván Méndez López	Vicepresidente ⁷	23 sep. 15	20 abr. 16
Sr. David H. Chafey, Jr.	”	20 feb. 13	30 jun. 15

⁶ Vacante del 7 de mayo al 10 de junio de 2014.

⁷ Vacante del 1 de julio de 2012 al 19 de febrero de 2013, del 1 de julio al 22 de septiembre de 2015 y del 21 de abril de 2016 al 30 de junio de 2017.

ANEJO 2

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

**FUNCIONARIOS PRINCIPALES DE LA ENTIDAD
DURANTE EL PERÍODO AUDITADO**

NOMBRE	CARGO O PUESTO	PERÍODO	
		DESDE	HASTA
Lcdo. Edwin R. Carreras Rivera	Director Ejecutivo	2 ene. 17	30 jun. 17
Sr. José A. Sierra Morales	”	1 feb. 13	31 dic. 16
Sr. Luis Burdiel Agudo	” ⁸	26 sep. 12	31 ene. 13
Sr. George R. Joyner Kelly	”	1 jul. 12	31 jul. 12
Sr. Félix X. Hernández	Subdirector Ejecutivo ⁹	3 ene. 17	30 jun. 17
CPA Harry Torres Collazo	” ¹⁰	1 oct. 12	31 dic. 12
Sr. Alcides Ortiz Ferrari	”	13 jul. 12	3 ago. 12
CPA Harry Torres Collazo	”	1 jul. 12	12 jul. 12
Lcdo. José Lebrón Peña	Director Ejecutivo Auxiliar Servicios Legales, Contabilidad y Cumplimiento	3 ene. 17	30 jun. 17
CPA José O. Reyes Portalatín	”	22 abr. 13	22 dic. 16
Sr. Giancarlo Olano Lavergne	” ¹¹	1 oct. 12	21 abr. 13
Sr. Alejandro Ramos Padilla	Director División de Underwriting, Subsidio y Mercado Secundario	13 ene. 17	30 jun. 17
Sr. Luis Burdiel Agudo	”	1 jul. 12	31 dic. 16
Lcda. Caroll Cabañas Ríos	Directora de Servicios Legales	23 sep. 13	30 jun. 17
”	Directora de Servicios Legales Interina ¹²	5 feb. 13	20 sep. 13
CPA Miguel A. González Ríos	Director de la División de Servicios de Préstamos	1 jul. 12	30 jun. 17

⁸ Vacante del 1 de agosto al 25 de septiembre de 2012.

⁹ Vacante del 1 de enero de 2013 al 2 de enero de 2017.

¹⁰ Vacante del 4 de agosto al 30 de septiembre de 2012.

¹¹ Vacante del 1 de julio al 30 de septiembre de 2012.

¹² Vacante del 1 de julio de 2012 al 4 de febrero de 2013.

MISIÓN

Fiscalizar las transacciones de la propiedad y de los fondos públicos, con independencia y objetividad, para determinar si se han realizado de acuerdo con la ley, y atender otros asuntos encomendados.

Promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo.

PRINCIPIOS PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE EXCELENCIA

La Oficina del Contralor, a través de los años, ha identificado principios que ayudan a mejorar la administración pública. Dichos principios se incluyen en la *Carta Circular OC-08-32* del 27 de junio de 2008, disponible en nuestra página en Internet.

QUERELLAS

Las querellas sobre el mal uso de la propiedad y de los fondos públicos pueden presentarse, de manera confidencial, personalmente o por teléfono al 787-754-3030, extensiones 2801 o 2805, o al 1-877-771-3133 (sin cargo). También se pueden presentar mediante el correo electrónico querellas@ocpr.gov.pr o mediante la página en Internet de la Oficina.

INFORMACIÓN SOBRE LOS INFORMES DE AUDITORÍA

En los informes de auditoría se incluyen los hallazgos significativos determinados en las auditorías. En nuestra página en Internet se incluye información sobre el contenido de dichos hallazgos y el tipo de opinión del informe.

La manera más rápida y sencilla de obtener copias libres de costo de los informes es mediante la página en Internet de la Oficina.

También se pueden emitir copias de los mismos, previo el pago de sellos de rentas internas, requeridos por ley. Las personas interesadas pueden comunicarse con el Administrador de Documentos al 787-754-3030, extensión 3400.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Dirección física:

105 Avenida Ponce de León

Hato Rey, Puerto Rico

Teléfono: (787) 754-3030

Fax: (787) 751-6768

Internet:

www.ocpr.gov.pr

Correo electrónico:

ocpr@ocpr.gov.pr

Dirección postal:

PO Box 366069

San Juan, Puerto Rico 00936-6069