



GOBIERNO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

INFORME DE TRANSICIÓN 2024

ESTATUS Y PLANES DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos

11 de octubre de 2024

ÍNDICE

ÍNDICE	2
INTRODUCCIÓN	3
BASE LEGAL	3
MISIÓN Y VISIÓN	3
LOGROS Y CUMPLIMIENTO	4
ASUNTOS PENDIENTES	19
ORGANIGRAMA	24

INTRODUCCIÓN

El Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos es uno de los elementos claves para el desempeño de las funciones operacionales de la Administración de Vivienda Pública (AVP). Tiene la responsabilidad de Dirigir los trabajos de Modernización y Mejoras Extraordinarias en los residenciales públicos y administra los proyectos de construcción.

Se compone de cuatro (4) Negociados: Gerencia de Construcción, Planificación y Gerencia de Diseño, Asuntos Técnicos y Ambientales y la Oficina de Mejoras Capitalizables y Mantenimiento Extraordinario

BASE LEGAL

La Administración de Vivienda Pública (en adelante la AVP), agencia adscrita al Departamento de la Vivienda, fue creada por virtud de la Ley Número 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico”, como un instrumento fundamental para administrar efectivamente los recursos de vivienda pública, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en los residenciales públicos y fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo personal y familiar de los residentes de estas comunidades.

La AVP presenta este Informe de Transición en fiel cumplimiento con la Ley del Proceso de la Transición del Gobierno, Ley Núm. 197-2002, *supra*.

MISIÓN Y VISIÓN

Misión

- **Área de Desarrollo y Construcción**

La misión de Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos es administrar efectivamente los recursos de vivienda pública destinados a la construcción, para promover y construir una

vivienda segura que cumpla con los códigos de construcción vigentes y así contribuir a mejorar la calidad de vida en Puerto Rico.

Visión

- **Área de Desarrollo y Construcción**

La visión de la AVP es mejorar la calidad de vida en los residenciales públicos, a través de la administración efectiva de los proyectos de construcción, proveyendo a nuestros residentes de viviendas y entornos seguros y saludables.

LOGROS Y CUMPLIMIENTO

Año 2021-2024

Área de Desarrollo y Construcción

Negociado de Planificación y Gerencia de Diseño

Modernización Comprensiva y Compra de Residenciales Públicos

La AVP completó la negociación, contrato y comenzó los trabajos de diseño para la modernización comprensiva de los siguientes proyectos durante este cuatrienio:

- i. **Res. Jardines de Montellano, Cayey – Edificio A – 120 unidades** – Estudio de Viabilidad para Proyecto de Envejecientes.
- ii. **Res. Rafael Hernández (Kennedy) - Fase III B - Nueva Construcción** de Edificio de Administración, Mantenimiento y Facilidades Comunes, Edificio de Centro de Cuido Diurno (Head Start), Cancha de Baloncesto Techada, Campo de Balompié, Mejoramiento de la Calle C y Demolición del Edificio # 22.
- iii. **Res. Cuesta Vieja, Aguadilla – Modernización Comprensiva 200 unidades.**
- iv. **Res. El Taíno, Santa Isabel – Modernización Comprensiva de 95 unidades.**
- v. **Res. Rafael Torrech, Bayamón – Modernización Comprensiva de 200 unidades.**
- vi. **Res. Los Laureles, Bayamón – Modernización Comprensiva de 100 unidades.**

- vii. **Res. El Flamboyán, San Juan – Modernización Comprensiva de 136 unidades.**
- viii. **Res. Pedro Rosaly, Ponce – Modernización Comprensiva de 238 unidades.**
- ix. **Res. Diego Zaldondo, Luquillo – Modernización Comprensiva de 110 unidades**
- x. **Res. Felipe Sanchez Osorio – Mejoras al Sistema Pluvial.**

La AVP completó el diseño y subastó los siguientes proyectos para la modernización de los siguientes residenciales públicos durante este cuatrienio:

- i. **Brisas del Turabo en Caguas – Modernización Comprensiva de la Fase II – 122 unidades**
- ii. **Agustín Stahl en Aguadilla – Modernización Comprensiva de la Fase II – 88 unidades**
- iii. **Alturas de Cupey en San Juan – Modernización Comprensiva de la Fase II – 154 unidades**
- iv. **Egida Felipe Sánchez Osorio – Mejoras Pluviales en Carolina – Pendiente Re-subasta**
- v. **Bella Vista en Arecibo - Modernización Comprensiva – 150 unidades - Pendiente Re-subasta**
- vi. **Res. Rafael Hernández (Kennedy) - Fase III B - Nueva Construcción** de Edificio de Administración, Mantenimiento y Facilidades Comunes, Edificio de Centro de Cuido Diurno (Head Start), Cancha de Baloncesto Techada, Campo de Balompié, Mejoramiento de la Calle C y Demolición del Edificio # 22. Pendiente apertura de subasta para el 13 de noviembre de 2024.

La AVP completó, obtuvo la aprobación de HUD del Plan de Desarrollo y compró las siguientes unidades de vivienda:

Verde Real en Ciales – 43 unidades nuevas.

Demolición Residenciales Públicos

La AVP completó, sometió y consiguió la aprobación de las solicitudes de demolición para los siguientes proyectos durante este cuatrienio:

- i. **Demolición Total del Residencial Los Peña en San Juan – 200 unidades.**

- ii. **Demolición de los Edificios del 30 al 34 (56 unidades) en el Residencial Nuestra Señora de Covadonga.** Solicitud de demolición sometida a HUD ("SAC" - por sus siglas en ingles). Pendiente aprobación.

La AVP completó el diseño, subastó y contrató los trabajos de demolición para los siguientes proyectos durante este cuatrienio:

- i. **Demolición Total del Res. Torres de Sabana en Carolina – 452 unidades.**
- ii. **Demolición Total del Res. Los Cedros en Trujillo Alto – 324 unidades.**

Negociado de Gerencia de Construcción

Modernización Comprensiva y Nuevos Desarrollos de Residenciales Públicos

Durante esta administración la AVP completó la modernización de la siguiente propiedad de vivienda pública:

- i. **Modernización del Res. Brisas de Turabo I** (178 unidades), que ubica en el municipio de Caguas, Puerto Rico, con una inversión de \$18,001,223.72 millones. Terminado final septiembre 2022.

Durante esta administración la AVP ha completó el siguiente proyecto de nuevo desarrollo:

- i. **Nuevo desarrollo Villas at Esmerald Vista** (438 unidades), que ubica en el municipio de Caguas, Puerto Rico, con una inversión de \$88,956,458.36 millones. Terminado noviembre 2021.

La AVP comenzó la modernización comprensiva de cuatro (4) propiedades de vivienda pública durante este cuatrienio, a saber:

- i. **Modernización Comprensiva de la Fase I (132 unidades) de Bernardino Villanueva**, que ubica en el Municipio de Aguadilla, Puerto Rico, con una inversión de \$26.798 millones. Dio comienzo en junio 2021. Obra en progreso (51%) a junio de 2024;

- ii. **Modernización Comprensiva de Brisas del Turabo II (122 unidades)**, que ubica en el Municipio de Caguas, Puerto Rico, con una inversión de \$38.856 millones. Dio comienzo en el mes de mayo de 2024. Obra en progreso (9%) a agosto de 2024.
- iii. **Modernización Comprensiva de la Fase II (88 unidades) de Agustín Stahl**, que ubica en el Municipio de Aguadilla, Puerto Rico, con una inversión de \$25,578 millones. Subasta adjudicada en octubre de 2023. Contrato firmado en febrero de 2024;
- iv. **Modernización Comprensiva de la Fase II (154 unidades) de Alturas de Cupey**, que ubica en el Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una inversión de \$46.639 millones. Subasta adjudicada en mayo de 2024. Contrato firmado en julio de 2024.

Durante esta administración la AVP ha demolido o está en proceso de demolición las siguientes propiedades de vivienda pública:

- i. **Demolición del Res. Torres de Sabana (452 unidades)**, que ubicaba en el Municipio de Carolina, Puerto Rico, con una inversión de \$5.857 millones. **Proyecto en Terminación Substantial en febrero de 2023**. En etapa de cierre del contrato de construcción;
- ii. **Demolición del Res. Los Cedros (324 unidades)**, que ubica en el Municipio de Trujillo Alto, Puerto Rico, con una inversión de \$10.072 millones. Dio comienzo en mayo de 2023. **Obra en progreso (56%) a junio de 2024**.

Reparaciones de propiedades de vivienda pública afectadas por los terremotos de enero y mayo de 2020:

Reparaciones completadas:

- i. **Luis Muñoz Rivera (Guánica)** - Reparación de 100 unidades de vivienda (de un total de 200 unidades).

Proyectos de la Oficina de Mejoras Capitalizables y Trabajos Extraordinarios en los Residenciales

Para el periodo comprendido de enero 2021 al presente **se han llevado a cabo 1,075 actividades de mantenimiento extraordinario (en Progreso o Terminados)**. Dichas actividades van desde pintura

exterior / interior a las estructuras, sistema de doble línea (agua caliente), gabinetes de cocina, reparaciones a los sistemas de alcantarillado sanitario y/o potable, reconstrucción de aceras, verjas perimetrales, construcción de rampas de acceso y/o mejoras parciales para personas con impedimentos de movilidad, sistemas de impermeabilización de techos y otros.

PROGRAMA DE RECUPERACIÓN POR DESASTRE (FEMA)

Perfil del Programa

El Programa de Recuperación por Desastres (Programa) de la Administración de Vivienda Pública (AVP) tiene como objetivo reparar y restaurar los complejos de vivienda pública a la condición previa a los recientes desastres naturales. En específico, se enfoca en la reparación de 326 complejos afectados en septiembre 2017 por el Huracán María y los daños causados por el Terremoto y subsiguiente actividad sísmica que -en 2020- afectó varias estructuras en toda la porción suroeste de la Isla.

El alcance de los trabajos de recuperación considera principalmente el reemplazo de sistemas de impermeabilización del techo y pintura exterior, al igual que reparaciones misceláneas en áreas recreativas y exteriores, que se han registrado como los daños más comunes causados por los pasados ciclones. Asimismo, se contemplan trabajos de parcheo y empañetado para aquellas estructuras que fueron dañadas por eventos sísmicos.

El Programa se nutre de fondos combinados entre la aseguradora privada y fondos del Programa de Asistencia Pública (PA por sus siglas en inglés) manejado por la Agencia Federal para Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés). También, la porción no federal de lo obligado por FEMA será cubierta por fondos del programa *Community Development Block Grant - Disaster Recovery* (CDBG-DR).

Bajo el Programa de PA, la AVP reclamó 320 propiedades del sistema de vivienda pública del país impactadas por el desastre declarado del Huracán María (FEMA 4339DR) y redundó en 20 propiedades por el desastre del Terremoto (FEMA 4473DR). Aunque en menor escala, también se solicitó Asistencia Pública por los huracanes Irma (4336DR) y Fiona (4671DR) y las recientes lluvias ocurridas entre abril y mayo (4805DR).

Asignación de Fondos para Trabajos de Emergencia

AVP también reclamó PA a FEMA bajo categorías de emergencia, específicamente para recogido de escombros, uso de generadores de

emergencia, reparación temporera de techos (Huracán María) y operación de refugios. Para este último, se reclamó el tiempo adicional trabajado por los empleados que fueron activados durante el período de emergencia y la operación y administración de refugios de parte de los Agentes Administradores. Las cuantías obligadas por desastre se especifican en la Tabla 1 a continuación.

Tabla 1. Resumen de Obligaciones de Categorías de Emergencia por Desastre

DESASTRE	CANTIDAD OBLIGADA (A+B)
4336DR (Huracán Irma)	\$125,918.48
4339DR (Huracán María)	\$40,442,721.46
4473DR (Terremotos)	\$1,336,162.50
4671DR (Huracán Fiona)	\$279,905.39
Total	\$42,184,707.83

Actualmente, AVP está recopilando la documentación de gastos incurridos por los Agentes Administradores en varios refugios que operaron durante el evento de lluvias y deslizamientos ocurrido entre abril y mayo 2024 (4805DR).

Asignación de Fondos para Mejoras Permanentes

Contrario a la norma para obligaciones de fondos del Programa de PA, FEMA estableció el Programa de Procedimientos Alternativos de Asistencia Pública (Sección 428) para la reclamación por el Huracán María (4339DR) dada su magnitud e impacto sobre la Isla. Por consiguiente, los proyectos se formulan basados en estimados de costo fijo. Para la AVP, FEMA ya obligó cerca del 100% de los fondos Sección 428 siguiendo dos procesos internos: el primero sería el proceso típico de obligaciones de proyectos de FEMA, designado como *National Delivery Model* (NDM), y bajo el cual se trabajaron 136 proyectos.

Los demás proyectos reclamados siguen un proceso alterno de adjudicación acelerado basado en el muestreo estadístico, conocido como *Statistical Sampling Methodology* (SSM), el que incluye facilidades de 276 complejos de vivienda pública. Este último (SSM) se obligó con un presupuesto global estimado de \$1,182 millones (\$615.8 millones de dólares después de las reducciones anticipadas del seguro) y antes de los fondos estimados de mitigación de riesgos (*406 Hazard Mitigation Program*). El estimado de costos total del SSM resulta de la evaluación de una muestra significativa (bajo el proceso tradicional o NDM) cuyos daños y costos estimados fueron extrapolados al universo de facilidades en el muestreo. Una vez obligado, AVP sería responsable de asignar la cuantía específica para la reparación de cada facilidad en el universo.

Los proyectos no han culminado de obligarse por parte de FEMA, pero ya los daños fueron identificados y cuantificados por AVP. Como resultado, el monto por tipo de obligación hasta la fecha se resume en la Tabla 2 a continuación:

Tabla 2. Resumen de Obligaciones para Desastre 4339DR

TIPO DE OBLIGACIÓN	MONTO TOTAL ESTIMADO (A)	REDUCCIONES ANTICIPADAS DEL SEGURO (B)	CANTIDAD OBLIGADA (A+B)
NDM	\$789,559,611.37	(\$256,564,725.04)	\$532,994,886.33
SSM	\$1,580,100,810.95	(\$566,432,519.77)	\$1,013,668,291.18
Total	\$2,369,660,422.32	(\$822,997,244.81)	\$1,546,663,177.51

Las reducciones anticipadas -que suman casi \$823 millones- corresponden a la cantidad que FEMA estima que la aseguradora privada aportará según la póliza vigente al momento del desastre. Sin embargo, la reclamación a la aseguradora no ha rendido frutos y se encuentra en litigio desde septiembre 2019.

Por otro lado, los fondos para la reparación de los daños causados por el desastre del Terremoto (4473DR) se basan en costos reales (Sección 406) y a la fecha se han identificado todos los daños. Se reclamaron facilidades dentro de 20 proyectos de vivienda pública y el resumen de los fondos se presenta en la Tabla 3 a continuación:

Tabla 3. Resumen de Obligaciones para Desastre 4473DR

	MONTO TOTAL ESTIMADO (A)	REDUCCIONES ANTICIPADAS DEL SEGURO (B)	CANTIDAD OBLIGADA (A+B)
Total	\$13,761,422.42	(9,274,467.76)	\$4,486,954.66

Contrario al caso de la reclamación por daños del Huracán María, las reclamaciones a la aseguradora privada por daños de los eventos sísmicos están en proceso y próximas a finalizar. Se completaron todas las negociaciones respecto a los daños y la aseguradora está en proceso de enviar las ofertas finales.

Cabe mencionar que estos proyectos tienen una aportación local de 10%.

En lo subsiguiente, se detalla el proceso de obligación de fondos y ejecución del Programa, enfocados mayormente en el Huracán María (4339DR), desastre responsable del 99.71% de los trabajos.

Desastre 4339DR: National Delivery Model (NDM)

Un total de 136 proyectos se encuentran bajo el NDM de obligaciones establecidas por FEMA. A la fecha, todos los proyectos formulados bajo este proceso de obligación de fondos de FEMA se completaron.

El último proyecto en ser obligado, José Agustín Aponte en Aguadilla, se encuentra en proceso de apelación a la determinación oficial de inelegibilidad parcial de parte de FEMA. El complejo está ubicado en zona inundable de cauce mayor y, según lo requerido por FEMA, se presentó ante la Junta de Planificación de Puerto Rico (JP) para revisión, quienes emitieron una determinación de Mejora Sustancial para la mayoría de las estructuras.

Como resultado de la determinación de la JP, dichas estructuras no son elegibles a PA (reparación) y sólo pudieran ser elegibles a fondos si se relocalizan a un predio fuera de áreas inundables. La apelación fue enviada a la Oficina de Recuperación, Reconstrucción y Resiliencia (COR3) el pasado 6 de agosto de 2024, quienes elevaron a FEMA. AVP permanece en espera de una contestación.

Todos los proyectos obligados bajo el NDM tienen vigencia al 20 de marzo de 2025.

Desastre 4339DR: Statistical Sampling Methodology (SSM)

Aunque facilidades de 276 complejos de vivienda pública forman parte del SSM, el proceso de distribución de fondos culminó con la creación de 196 subproyectos SSM y la modificación de 73 proyectos NDM para la inyección de fondos SSM (SSM/NDM). *Se removieron facilidades de 7 complejos por estar bajo proceso de modernización o no tener daños.

Los 196 proyectos restantes serán financiados como subproyectos del SSM o, para el caso específico de 73 proyectos NDM con facilidades en esta metodología, se asignarán los fondos adicionales al proyecto original (SSM/NDM). Con el fin de asignar fondos específicos a todas las facilidades en el universo del SSM, los informes de daños, con el respectivo alcance de trabajo para la reparación y estimado de costo, ("SOW/FCE" por sus siglas en inglés) fueron preparados por la AVP. La elaboración de informes SOW/FCE -y entrega a FEMA para obligación- comenzó en mayo de 2022 culminó en septiembre 2024.

Todos los subproyectos del SSM tienen vigencia hasta el 20 de septiembre de 2027.

Ejecución del Programa de Recuperación por Desastres

De acuerdo con la estrategia de ejecución del Programa, el plazo total para la ejecución de todos los proyectos se extiende hasta finales del año fiscal 2028. Para lograr este objetivo, los proyectos se agruparon de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. Paquete de Implementación Núm. 1: Proyectos con fondos completos (sin reducciones anticipadas por concepto del seguro) y con un alcance de trabajo relativamente simple, pero con reemplazo de impermeabilización del techo y mejoras en el sistema de drenaje, que se pueden adquirir bajo un proceso de diseño-construcción;
- b. Paquete de Implementación Núm. 2: Proyectos con un alcance de trabajo similar, pero sin necesidad de planos de diseño (sin mejora a los sistemas de drenaje de los techos);
- c. Paquete de Implementación Núm. 3: Proyectos típicos con necesidad de documentos de diseño pero que no cuentan con los fondos completos para la ejecución (diseño-subasta-construcción).

La totalidad de los proyectos se asignará en alguno de los Paquetes de Implementación, según el presupuesto disponible y/o el alcance de los trabajos. Para llevar a cabo la ejecución de los trabajos, AVP definió una estructura que consiste de un Gerente de Supervisión (OM según sus siglas en inglés) y dos Gerentes de Programa (PM según sus siglas en inglés). El Gerente de Supervisión (Contrato Núm. 2023-000092) es el responsable de culminar el proceso de obligación de fondos con FEMA, asistir a AVP en la planificación del Programa, supervisión y monitoreo de las actividades de los Gerentes de Programa y manejo del presupuesto de las subvenciones (específicamente la gestión de reembolsos y cumplimiento). Por otro lado, los Gerentes de Programa (Contratos Núm. 2023-000079 y 2023-000080) son responsables de la gerencia, ejecución de procesos de subasta e inspección de los proyectos asignados.

Al día de hoy, FEMA ha obligado 332 proyectos de los 333 proyectos que se van a completar bajo el desastre del Huracán María. De los 220 proyectos con fondos disponibles, 150 fueron asignados a los PMs (bajo los Paquetes de Implementación Núm. 1 y 2) y se encuentran en proceso de validar alcance de los trabajos, subasta o construcción, y 70 proyectos corresponden al Paquete de Implementación Núm. 3.

Los demás 113 proyectos obligados no han sido asignados para implementación porque los fondos obligados se limitan a los fondos de mitigación de riesgo y están pendientes a que se llegue a un acuerdo con la aseguradora.

Paquete de Trabajos Asignados

El Paquete Núm. 1 contiene un total de 51 proyectos (equivalente a un presupuesto de \$572.3 millones), mayormente con fondos SSM y se seleccionaron siguiendo el punto "a" de los criterios antes mencionados. Los anuncios de subasta comenzaron a publicarse en abril de 2023 y han continuado durante los meses siguientes. Hasta la fecha, hay 22 proyectos en construcción y 6 proyectos adjudicados al licitador seleccionado y en proceso de firma de contrato. También hay 11 proyectos están bajo los procesos de subasta y los restantes 12 proyectos se estiman que se publicarán las subastas (o re-subastas) dentro de los próximos tres meses. Cabe señalar que estos procesos de subastas han enfrentado re-subastas y evaluaciones técnicas (como un solo licitador) antes de poder adjudicarse los contratos. Sin embargo, en diciembre 2023 se adjudicaron las primeras 4 subastas de diseño-construcción, abriendo paso a las adjudicaciones y contratos subsiguientes.

Así mismo, 2 de los 22 proyectos en construcción ya tienen terminación sustancial y los restantes están en progreso. A la fecha, los 22 proyectos en construcción representan un total de \$131.9 millones en contratos de diseño-construcción, y hay un monto adicional de \$32.9 millones en 5 contratos adjudicados y próximos a firmarse. También hay 5 subastas activas y 6 cuyas propuestas están bajo evaluación.

Por otro lado, el Paquete de Implementación Núm. 2 consiste de 36 proyectos de reparaciones menores (con un presupuesto de \$57.9 millones) y 5 proyectos de facilidades recreativas alrededor de la Isla (que corresponden a 63 subvenciones -algunas con facilidades de los Paquetes Núm. 1 y 3- y totalizan un presupuesto de \$15.4 millones). Estos 5 proyectos ya fueron subastados y padecieron de baja o ninguna participación de licitadores, con excepción de una subasta (área metro y estimada en \$7.3 millones), que obtuvo una oferta y está bajo evaluación del PM. Los demás 36 proyectos están en la etapa de validación de alcance y preparación de pliegos y se proyecta comenzar con la publicación de subastas en enero 2025.

Finalmente, el Paquete de Implementación Núm. 3 consta de 84 proyectos a diseñar inicialmente por falta de fondos para adjudicar los trabajos de construcción. Estos proyectos se agruparon en paquetes de diseño por Área Administrativa, que suman cerca de \$60 millones, y se solicitarán propuestas económicas a las firmas de diseño previamente cualificadas por AVP bajo el proceso formal AVP-RFQ-18-19-01 A/E Design Services.

Adelantos en efectivo y reembolsos

El programa de PA, según lo establecido por FEMA, se basa en reembolsos por trabajos realizados y pagados por los solicitantes. No obstante, el programa

permite adelantos en efectivo a los solicitantes bajo dos escenarios: *Working Capital Advance* (WCA) y Solicitud de Anticipo de Efectivo (en adelante "RFA" tras sus siglas en inglés).

En el marco del WCA, los solicitantes (como AVP) tienen derecho a un anticipo automático de hasta el 75% de la cantidad total obligada de los proyectos (de categoría permanente). Sólo los proyectos que no tengan desembolsos previos de efectivo cualifican para el WCA y se solicitan al COR3 mediante intervalos de 25%. El primero se aprueba sin la necesidad de presentar evidencias ni proyecciones de gastos, pero la solicitud de cada uno de los dos desembolsos restantes se concede al evidenciar y conciliar gastos (con sus respectivos pagos) igual o mayores a la cantidad desembolsada bajo el WCA.

Hasta el momento, AVP había solicitado y recaudado el primer 25% de WCA para 192 proyectos, por un total de \$236.6 millones. Tras repetidas conversaciones con el COR3, y siguiendo su recomendación, el pasado mes de agosto 2024 se identificaron 62 proyectos que no tendrían suficientes gastos dentro de un período prospectivo de 180 días y se procedió con la devolución del WCA, totalizando \$56.6 millones. La gestión se hizo reconociendo que el WCA puede solicitarse nuevamente, sin penalidad, y se desembolsa dentro de los 15 días próximos a la solicitud.

Actualmente, AVP está en proceso de evidenciar gastos para los restantes proyectos con WCA, los cuáles fueron asignados a los PMs y se encuentran trabajándolos¹.

Negociado de Asuntos Técnicos y Ambientales del Área de Desarrollo y Construcción

ASUNTOS AMBIENTALES:

El área ambiental monitoreó proyectos, algunos bajo modernización en los cuales se realizó mitigación de asbesto y plomo; otros de nuevo desarrollo con alguna remediación ambiental, proyectos de mantenimiento extraordinario, proyectos de mejoras 504 y proyectos con fondos FEMA que impactaron pintura con base de plomo. Mensualmente se desarrollaron informes del estatus de los proyectos activos con la información pertinente de cada uno. Estos informes contienen el detalle de los trabajos en cada uno de los proyectos.

- i. Desarrollamos un escrito y participamos como deponentes en representación del Departamento de la Vivienda y La Administración de Vivienda Pública, en reuniones del Comité

¹ Nota: Integra Design Group, firma contratada por la Agencia para la Gestión del Programa ("Oversight Manager") del Programa de Mejoras Permanentes financiado con fondos FEMA.

Asesor de Plomo del Sistema de Vigilancia de Envenenamiento por Plomo en Niños del Departamento de Salud de Puerto Rico para continuar colaborando en la atención y manejo de los referidos de potenciales caso de menores con niveles altos de plomo en la sangre en los residenciales públicos.

- ii. Se mitigaron 6 proyectos con la remoción de asbesto y/o plomo.

EIBLL

- i. Se ha monitoreado periódica y constantemente la existencia de casos de niñas(os) que viven en residenciales públicos que a través de una prueba de laboratorio se determina que tienen concentraciones de plomo en la sangre mayores a las establecidas por las Agencias de Salud locales y federales. A esos efectos, se prepararon y se sometieron informes trimestrales, según requerido por HUD.
- ii. Se han reportado dieciocho (18) casos de esta índole, por lo que se realizó una visita de orientación seguida por un estudio y análisis de riesgo formal. Se siguió el protocolo establecido por HUD para estos casos. El negociado continúa dando seguimiento a estos casos para salvaguardar la salud de los niños. Esto debido a la estrecha colaboración entre el Departamento de Salud y la Administración de Vivienda Publica en la detección y atención de los casos reportados.

Monitoreo de proyectos de mitigación

- i. En coordinación con los CM's, se dio seguimiento constante al monitoreo de los trabajos de mitigación de materiales tóxicos en algunos proyectos para asegurar el cumplimiento con las leyes ambientales.
- ii. Con este fin, los proyectos fueron visitados con regularidad por el personal del negociado.
- iii. Se realizaron auditorías, inspeccionando con personal de la EPA, a los Agentes Administradores en los residenciales que le aplica la regla RRP logrando cumplir con todo lo requerido sobre la ejecución de éstos con la regla *Renovation, Repair and Painting Rule* (RRP) de EPA en proyectos de mantenimiento extraordinario.
- iv. Personal del NATA realizó monitoreo y muestreos de polvo de plomo sistemáticos en residenciales donde se llevaron a cabo

proyectos de instalación de líneas de agua caliente y para el cual se requirió cumplimiento con lo anterior representó un ahorro económico sustancial para la agencia, ya que no fue necesaria la contratación de una compañía de consultoría ambiental que realizara dichas tareas.

- v. Hay una participación activa del NATA en las reuniones de proyectos en curso y se trabaja tanto con los CM's como con los contratistas. De esta manera se acelera el proceso y se monitorea de cerca situaciones que pudiesen afectar el trabajo y los cierres de los permisos de mitigación de asbesto y plomo en los proyectos.

Adiestramientos

- i. El NATA coordinó y preparó un adiestramiento sobre RRP en las oficinas de HUD a todos los Agentes Administradores y a los ingenieros del Área de Desarrollo y Construcción de la AVP, a manera de repaso.

Environmental Reviews and Assesments (HUD)

- i. Se formalizaron y evaluaron los *Environmental Reviews* de proyectos que irán a modernización los proyectos de financiamiento mixto.

NORMAS LABORALES:

- i. Luego de un esfuerzo del Área de Normas Laborales, de la Administración de Vivienda Pública, a través de la Especialista Laboral de HUD, se logró un alza significativa en el salario por hora de los empleados de mantenimiento de los agentes administradores.
- ii. Todos los años se lleva a cabo una revisión para verificar el cumplimiento de la determinación de salario de todos los agentes administradores (HUD FORM 52158) para los empleados de mantenimiento. Como resultado de esta revisión, se han logrado varias restituciones que suman un total de \$101,287.47, correspondientes a noventa y tres empleados de distintos agentes administradores.

- iii. Se radicaron los informes del *Semi-Annual Labor Standards Enforcement Report*, que detalla los contratos sujetos a cumplir y se les da seguimiento.
- iv. Mediante las entrevistas realizadas a los empleados en los proyectos de construcción, con el fin de verificar la información proporcionada por los contratistas en las nóminas, se detectó que varios empleados no estaban recibiendo el salario reportado. Como resultado, se lograron restituciones para 15 trabajadores de la construcción, con un reembolso total de \$5,397.26.
- v. Se evaluó el cumplimiento de la Orden Ejecutiva 2022-014, en proyectos financiados con fondos federales para la reconstrucción y recuperación de Puerto Rico debido a los huracanes Irma y/o María o los terremotos que afectaron el suroeste de Puerto Rico. Como resultado de esta evaluación, se han obtenido varias restituciones que suman un total de \$3,892.90.
- vi. Se evaluó el cumplimiento de la Ley 47, que establece el aumento del salario mínimo en Puerto Rico.
- vii. Se evaluó el cumplimiento con la Ley Davis Bacon en la totalidad de los proyectos de construcción de la Administración de Vivienda Pública. Esto incluye la evaluación de la entrega de las nóminas, el salario por hora correspondiente, según la clasificación del empleado, la realización de las deducciones requeridas por ley, entre otras.
- viii. Nuestras monitoras laborales participan en los talleres ofrecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y el Departamento del Trabajo Federal (DOL) sobre el cumplimiento de la Ley Davis-Bacon y otras leyes laborales aplicables. Esta participación les permite mantenerse al día con los temas laborales y los nuevos requisitos de las agencias reguladoras.

ASESORAMIENTO A OTROS NEGOCIADOS Y COMPAÑÍAS CONTRATADAS PARA TRABAJOS DEL VCA Y TRABAJOS CON FONDOS FEMA

- i. Como parte de las labores y responsabilidades del negociado, constantemente se brinda asesoramiento al Negociado de Mantenimiento Extraordinario, Negociado de Planificación y

Diseño y compañías contratadas para gerenciar los trabajos de mejoras 504 y trabajos con fondos FEMA revisando las determinaciones de salarios que se tienen que incluir en los documentos de subasta, así como especificaciones de mitigación de asbesto y plomo preparadas por los Diseñadores, entre otros, resultando en un documento más completo y actualizado. De igual manera se evaluaron y se recomendaron propuestas sometidas para realizar estudios ambientales en diferentes proyectos.

Lo que comenzó en el 1991, como una reducida oficina dentro del programa de modernización, en la que luego en el 2008, se incorporó el componente de Normas Laborales, ha convertido al NATA en un Negociado indispensable para la AVP, ya que es el encargado de evaluar y manejar situaciones ambientales que surjan en nuestros residenciales públicos. De igual forma, velamos para que los empleados que realizan labores de construcción en nuestros proyectos, así como los empleados de mantenimiento, reciban un salario por hora justo, según lo establecido en las leyes estatales y federales. Nos esforzamos para lograr y mantener nuestra meta de demostrar tanto a las agencias estatales (DRNA, DT), federales (HUD, EPA, OSHA, FEMA, DOL), entre otras entidades, que hemos sido responsables con el cumplimiento de las leyes y regulaciones ambientales y laborales a través de los años y que, contamos con la capacidad de enfrentarnos a los retos y cambios que puedan surgir. Nuestro norte como empleados de la AVP es proveerle a nuestros residentes un ambiente seguro para que puedan mantener una excelente calidad de vida.

PROGRAMA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

La AVP participó en proceso competitivo, conjuntamente con la Oficina de Gerencia y Presupuesto, así como otras entidades para el Grant Federal otorgado por la "Environmental Protection Agency" (EPA) bajo la iniciativa Solar for All. Como parte de esta participación le fue adjudicada a la AVP, un total de \$50 millones para el establecimiento de 10 proyectos energéticos en 10 residenciales públicos de la AVP. La propuesta de "Solar for All", financiada por la EPA, busca expandir el acceso a energía solar asequible y resiliente en comunidades de bajos ingresos, con el objetivo de mejorar la estabilidad energética, reducir las emisiones de carbono y combatir la injusticia energética. Puerto Rico ha sido seleccionado para recibir fondos significativos que impulsarán la instalación de sistemas solares distribuidos y almacenamiento en baterías, beneficiando especialmente a los sectores más vulnerables.

Uno de los proyectos clave bajo esta iniciativa es el de la **Administración de Vivienda Pública (AVP)**, que implementará soluciones de energía limpia en 10 complejos de vivienda pública. Este proyecto busca aumentar la resiliencia energética de las comunidades más desfavorecidas, mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos (PV) y almacenamiento en baterías. Los puntos clave de la propuesta incluyen:

1. **Iluminación de áreas comunes:** Instalación de sistemas solares, más baterías para iluminar áreas comunes en los edificios residenciales.
2. **Energía de emergencia para unidades:** Provisión de almacenamiento en baterías que permitirá a cada unidad tener acceso a un enchufe para alimentar equipos esenciales, como refrigeradores, luces, televisores, teléfonos, tabletas y dispositivos médicos, en caso de apagones.
3. **Cargadores para vehículos eléctricos (EV):** Instalación de dos cargadores de vehículos eléctricos en los edificios administrativos para uso de la flota y de los residentes por proyecto.

Este proyecto impactará a **1,193 hogares** de vivienda pública, asegurando que estas familias puedan contar con energía confiable durante emergencias, especialmente dado el historial de fallas en la red eléctrica de Puerto Rico.

En conjunto, este esfuerzo contribuye a la meta de Puerto Rico de alcanzar el 100% de energía renovable para 2050 y responde a las necesidades críticas de resiliencia y equidad energética en las comunidades de bajos ingresos.

ASUNTOS PENDIENTES

Año 2021-2024

Área de Desarrollo y Construcción

Negociado de Planificación y Gerencia de Diseño

Contratar y completar diseños para las modernizaciones y demoliciones, así como evaluar y obtener aprobación de HUD para los siguientes proyectos:

Proyectos en proceso de contratación, diseño o subasta para Modernización.

- i. **Res. Bella Vista, Arecibo – Modernización Comprensiva de 150 unidades** – Pendiente TDC nuevo para solicitar re-subasta.

- ii. **Res. Jardines de Montellano, Cayey – Edificio A – 120 unidades** – Pendiente completar Estudio de Viabilidad para Proyecto de Envejecientes y solicitar servicios de diseño para la alternativa seleccionada.
- iii. **Res. Cuesta Vieja, Aguadilla – Modernización Comprensiva 200 unidades.** En evaluación de la tercera fase de diseño – Documentos de Subasta, Contrato y Construcción.
- iv. **Res. El Taíno, Santa Isabel – Modernización Comprensiva de 95 unidades.** Proyecto en evaluación de la segunda fase de diseño – Documentos de Desarrollo de Diseño.
- v. **Res. Rafael Torrech, Bayamón – Modernización Comprensiva de 200 unidades.** Proyecto en la primera fase de diseño – MOU y Planos Esquemáticos pendiente de adaptar diseño a los requisitos de la carta de SHPO para obtener el endoso.
- vi. **Res. Los Laureles, Bayamón – Modernización Comprensiva de 100 unidades.** Proyecto en la primera fase de diseño – MOU y Planos Esquemáticos pendiente de completar estudio estructural adicional y la carta revisada de la AAA con los puntos de conexión.
- vii. **Res. El Flamboyán, San Juan – Modernización Comprensiva de 136 unidades.** Proyecto en la primera fase de diseño – MOU y Planos Esquemáticos pendiente de evaluar condiciones de inundabilidad del proyecto para determinar si se continua con los planes de modernización comprensiva.
- viii. **Res. Pedro Rosaly, Ponce – Modernización Comprensiva de 238 unidades.** Proyecto en la primera fase de diseño – MOU y Planos Esquemáticos pendiente de negociar propuesta para estudios estructurales adicionales y pendiente de adaptar diseño a los requisitos de la carta de SHPO para obtener el endoso
- ix. **Res. Felipe Sanchez Osorio – Mejoras al Sistema Pluvial.** Proyecto subastado en dos ocasiones con resultados de ninguna participación. Pendiente revisar diseño para re-subasta.
- x. **Res. Agustín Ruiz Miranda – Modernización Comprensiva de 80 unidades.** Pendiente certificación de fondos para solicitar contratación del diseño.

Proyectos en proceso de diseño y financiamiento para nuevos desarrollos.

- i. **Nuevo Desarrollo Torres de Sabana** – Proyecto de Financiamiento Mixto de 166 unidades multifamiliares

- ii. **Nuevo Desarrollo Ponce de León # 55** – Proyecto de Financiamiento Mixto de 222 unidades para envejecientes.
- iii. **Nuevo Desarrollo Los Álamos** – Proyecto de Financiamiento Mixto de 338 unidades (210 multifamiliares y 128 para envejecientes).

Proyectos para Demolición en Proceso de Contratación, Diseño y Permisos, Aprobados o Pendientes de Aprobación por HUD

- i. **Demolición para los Residenciales Alturas de Ciales y Dos Rios**, en el municipio de Ciales, afectados por el Huracán María, para un total de ciento diez (110) unidades a demoler. Pendiente obtener los endosos y permisos para solicitar fondos para la subasta de demolición.
- ii. **Demolición Total del Residencial Los Peña en San Juan (200 unidades)**. Proyecto en fase de diseño para la demolición.
- iii. **Demolición de los Edificios del 30 al 34 (56 unidades) en el Residencial Nuestra Señora de Covadonga**. Proyecto en la primera fase de diseño. Solicitud de demolición sometida a HUD ("SAC" - por sus siglas en ingles). Pendiente aprobación.
- iv. **Res. Diego Zalduondo, Luquillo – Demolición de 110 unidades** - Proyecto en la primera fase de diseño – MOU y Planos Esquemáticos pendiente preparar los documentos, celebrar reuniones y obtener los endosos ambientales correspondientes para la solicitud de demolición por obsolescencia del proyecto.
- v. **Demolición Brisas del Mar (92 unidades)** - incluida en el plan para el 2022. Pendiente recibir para evaluación y negociación propuesta de diseño para la demolición del proyecto.
- vi. **Demolición de Mattei III (30 unidades)** - incluida en el plan para el 2024. Pendiente preparar documentos para solicitar fondos y contratación de firma de diseño para la demolición.

Negociado de Gerencia de Construcción

Completar modernizaciones y demoliciones para los siguientes proyectos:

Proyectos en proceso de modernización.

- i. **Modernización Comprensiva de la Fase II (88 unidades) de Agustín Stahl**, que ubica en el Municipio de Aguadilla, Puerto Rico, con una inversión de \$25,578 millones. Subasta adjudicada en octubre de 2023. Contrato firmado en febrero de 2024; **Obra en progreso (0%) a agosto de 2024**. En proceso de realojo de residentes.
- ii. **Modernización Comprensiva de la Fase II (154 unidades) de Alturas de Cupey**, que ubica en el Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una inversión de \$46.639 millones. Subasta adjudicada en mayo de 2024. Contrato firmado en julio de 2024. **Obra en progreso (0%) a agosto de 2024**. En proceso de realojo de residentes.

Proyecto en proceso de demolición.

- i. **Demolición del Res. Los Cedros (324 unidades)**, que ubica en el Municipio de Trujillo Alto, Puerto Rico, con una inversión de \$10,072 millones. Dio comienzo en mayo de 2023. **Obra en progreso (56%) a junio de 2024. Contratista hizo reclamación por \$3,589,284.86 y 300 días adicionales, la oficina de asesoramiento legal trabaja con el caso.**
- ii. **Villas del Cafetal (Yauco Housing)** - Demolición de 9 unidades de vivienda del Edificio 8 (52-60). En proceso de publicación de la autorización de desembolso de fondos, como parte del proceso de automatización federal para demolición. **La evaluación efectuada a su estructura se encontró que está seriamente afectado, por lo que lo recomendable será la construcción de un nuevo edificio.**
 - i. **El Agente Administrador solicitó una propuesta a la firma de ingeniería para los servicios profesionales de diseño, permisos y supervisión para la nueva construcción del Edificio 8.**

Completar los siguientes trabajos de reparación de unidades dañadas por eventos sísmicos para los siguientes proyectos:

Reparación de Unidades de Vivienda – Eventos Sísmicos de enero y mayo de 2020

- i. **Padre Nazario** (48 unidades de vivienda): Proyecto propuesto para demolición; en proceso de realizar estudios para tomar decisión.
- ii. **José Tormos Diego** (25 unidades de vivienda): Fondos para los servicios de Diseño solicitados; Pendiente Certificación.
- iii. **Silver Valley**: Fase de diseño completado. Fondos para construcción de las mejoras, Servicios de Inspección y de Supervisión solicitados; Pendiente Certificación.
- iv. **Copper View**: Fase de diseño completado. Fondos para construcción de las mejoras, Servicios de Inspección y de Supervisión solicitados; Pendiente Certificación.
- v. **Golden View**: Fase de diseño completado. Fondos para construcción de las mejoras, Servicios de Inspección y de Supervisión solicitados; Pendiente Certificación.
- vi. **Jardines de Guánica**: Reparación de 14 unidades de vivienda en los Edificios 1 (6 y 18) y 5 (59-70) en la propiedad, que ubica en el Municipio de Guánica:
 - Fondos certificados en diciembre de 2021 por la cantidad de \$696,067.46 para:
 - Diseño y Supervisión de la Reparación de las unidades de vivienda afectadas (\$84,420.00);
 - Servicios de Inspección (\$145,200.00);
 - Construcción de las Reparaciones (\$466,447.46)
 - Se realizó una subasta formal el 7 de julio de 2022, Licitaciones excedieron presupuesto. Pendiente la certificación de fondos adicionales por la cantidad de \$741,563.13 para re-subastar las mejoras.
- vii. **Santa Catalina**: Reparación de 18 unidades de vivienda en los Edificio 11 (57-62), 16 (87-92) y 23 (141-146) de la propiedad, que ubica en el Municipio de Yauco;
 - Se solicitaron fondos por la cantidad \$216,301.57 para la contratación de los servicios de Diseño y Supervisión;

viii. **Villas del Cafetal:** Reparación de 10 unidades de vivienda del Edificio 5 (30-39) de la propiedad, que ubica en el Municipio de Yauco:

- Fase de diseño completado. Fondos solicitados por la cantidad de \$706,351.41 para:
- Supervisión para la Reparación de las unidades de vivienda afectadas (\$33,000.00);
- Servicios de Inspección (\$136,400.00);
- Construcción de las Reparaciones (\$536,951.41)
- Pendiente Certificación de fondos.

Programa de Mejoras (FEMA)

El principal asunto pendiente de resolver es el pago del seguro privado por los daños reclamados por el Huracán María (4339DR). AVP se encuentra en litigio con la aseguradora desde el 2019 y las reducciones anticipadas bajo el Programa de Recuperación por Desastres Naturales asciende a \$823 millones. Esa cuantía representa un déficit en el presupuesto de implementación del Programa.

ORGANIGRAMA

