

ADMINISTRACIÓN DE
**VIVIENDA
PÚBLICA**



PONENCIA INFORME DE TRANSICIÓN GUBERNAMENTAL 2024

LCDO. WILLIAM O. RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
PRESIDENTE JUNTA DE GOBIERNO

606 Avenida Barbosa
Edificio Juan C. Cordero – Piso 9
San Juan, Puerto Rico 00918

www.avp.pr.gov

30 de octubre de 2024

Hon. Omar J. Marrero Díaz

Secretario de Estado
Departamento de Estado
San Juan, Puerto Rico

PONENCIA SOBRE EL INFORME DE TRANSICIÓN GUBERNAMENTAL DE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA 2024

Estimado secretario:

Reciba un cordial saludo del suscribiente y de todos los empleados de la Administración de Vivienda Pública (AVP). En cumplimiento con la Ley Núm. 197-2002, según enmendada, conocida como la *Ley del Proceso de la Transición del Gobierno*, la cual ordena a las agencias y corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico a presentar un informe de transición en los años en que se celebren elecciones generales en o antes del 31 de octubre, se acompaña con esta ponencia el Informe de Transición de la AVP para el Año 2024.

Resulta menester comenzar indicando que la AVP es una agencia adscrita al Departamento de la Vivienda, creada por virtud de la Ley Núm. 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada, conocida como la *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.

A su vez, la AVP es una Autoridad de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés), cuyos fondos operacionales provienen en un 97% de fondos federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). La AVP, mediante el Contrato Anual de Contribuciones, está obligada a velar por el cumplimiento de la legislación y reglamentación federal, así como a implementar las políticas públicas establecidas por HUD. Al presente, la AVP administra los Programas de Vivienda Pública (Sección 9), Vales Para la Libre Selección de Vivienda (Sección 8), el Programa de Recuperación por Desastre (FEMA) y el Programa para Asistencia para el Pago de Renta (Covid-Renta).

Debo destacar que para el año 2017 inicié labores como subadministrador de la AVP, y posteriormente tuve el honor de ser nombrado y confirmado como administrador, posición que ejercí con un alto grado de responsabilidad y compromiso hasta el año 2020. Posteriormente fui nombrado secretario de la Vivienda, lo cual a su vez me convirtió en presidente de la Junta de Gobierno de la AVP. No obstante, con la renuncia del pasado administrador de la AVP, el lcdo. Alejandro E. Salgado Colón, la cual se hizo efectiva el 13 de septiembre de 2024, el honorable gobernador de Puerto Rico, Pedro R. Pierluisi, me encomendó asumir el rol de administrador de Vivienda Pública. El norte de mi gestión como presidente de la Junta de Gobierno de la AVP, ha sido ofrecer viviendas asequibles, justas, seguras y sanitarias a nuestros residentes de vivienda pública, a la vez que se le brindan alternativas de desarrollo personal, social y económico, mejorando así la calidad de vida de cada uno de ellos.

Durante el periodo que comprenden los años 2020-2024, la AVP ha obtenido grandes logros, tanto a nivel administrativo como fiscal. En la AVP contamos con un equipo de trabajo comprometido, que nos ha permitido mantener la continuidad de nuestros servicios en todo momento.

PROGRAMA DE VIVIENDA PÚBLICA

La AVP administra unas 52,800 unidades de vivienda, distribuidas entre 328 residenciales públicos en todo Puerto Rico, incluyendo la isla de Vieques. Bajo dicho programa, la AVP cuenta con activos de capital valorados en \$1,175 millones.

La administración directa de cada uno de los residenciales está actualmente subcontratada a través de diez agentes administradores y el Municipio de Camuy.

Como parte de los logros del Programa de Vivienda Pública, destacamos entre otros los siguientes:

- Se alcanzó el 97.75% por ciento de la ocupación de las unidades de vivienda pública.
- Se implementó la solicitud en línea para que una mayor cantidad de ciudadanos tuvieran acceso a nuestros servicios 24 horas y siete días a la semana. Esta iniciativa ha permitido mejorar la calidad del servicio a todos nuestros residentes y personas interesadas.

SERVICIOS AL RESIDENTE

La AVP cree firmemente que el desarrollo económico es fundamental para asegurar una mejor calidad de vida para nuestras comunidades. Por tal razón, manejamos distintos programas con el fin de fomentar la independencia económica y social de nuestros conciudadanos.

Asimismo, hemos desarrollado importantes iniciativas que, desde la perspectiva artística y deportiva, también buscan ser una alternativa para la juventud de nuestros residenciales, redundando también en una mejor calidad de vida. Entre estas iniciativas, podemos mencionar *Our Residents Got Talent*, *Hoop of Hopes*, *Volleyball Empowering Women*, *HUD Strong Families*, *Medalla de la Juventud*, entre otras. Mediante estas y otras actividades durante este cuatrienio se han impactado sobre 60,000 residentes con una inversión de sobre \$100 millones.

Otro logro a resaltar, son las 84 familias de la AVP que lograron obtener el título de sus unidades de vivienda, mediante nuestro programa de ventas para un ingreso para la agencia por la cantidad de \$2.5 millones.

CENTROS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS

De otro lado, hemos continuado con el establecimiento de los Centros Educativos Tecnológicos (CET), para garantizar el acceso a internet de nuestros residentes, desde la niñez hasta nuestros adultos mayores, con el fin de acortar la desventaja tecnológica, proveyéndoles las herramientas y capacitación necesaria para lograr su autosuficiencia. Hemos ayudado, además, a nuestros residentes desde un aspecto educativo, hasta acercar los servicios de las diferentes agencias de gobierno. Como parte de este esfuerzo establecimos más de 70 CET en toda la Isla, con una inversión de sobre \$12.3 millones.

A largo plazo, la AVP proyecta extender esta iniciativa a cada uno de los 328 residenciales de vivienda pública.

ADQUISICIÓN DE INVENTARIO PARA VIVIENDA PÚBLICA

Con el fin de aumentar el inventario de unidades para personas mayores de 60 años, se presentó para aprobación de HUD, la adquisición de dos égidias, una en Ponce y la otra en Toa Baja. Ambos proyectos representan 254 unidades de vivienda adicionales. La compraventa de las égidias *Golden Age* y *Estancias Doradas*, se perfeccionaron en el año 2021 a un costo de \$7.5 millones y \$6.1 millones respectivamente.

ÁREA FISCAL

Sistema Yardi	Durante el año 2023-2024 se programó el sistema para preparar las certificaciones de fondos de FEMA.
Mejoras Extraordinarias - Equipo	Se aprobó la cantidad de \$100,000.00 por agente administrador para la compra de equipo necesario sin la certificación de fondos por parte del Negociado de Presupuesto.
Mejoras Extraordinarias	Se han aprobado alrededor de \$73 millones en mejoras de mantenimiento extraordinario en los últimos cuatro años. Cada año se aprueba esta partida para hacer las mejoras físicas necesarias de los residenciales públicos que están fuera del plan de modernización.
Mejoras Permanentes	Se han desembolsado más de \$358 millones en mejoras permanentes en los últimos cuatro años.
FEMA	Se han obligado 28 proyectos por la cantidad \$172 millones en los proyectos de recuperación de desastre por el huracán Maria (FEMA). Hay unos 23 proyectos en proceso de subasta y/o en proceso de publicarse con una inversión de \$250 millones.
HOTMA	A través del Notice 2018-03 se asignaron la cantidad de \$54 millones para los trabajos de VCA. Se ha desembolsado la cantidad de \$16 millones aproximadamente.
Desembolsos de Presupuesto Operacional	Para el año 2023-24 se han desembolsado más de \$259 millones anuales del presupuesto operacional los cuales se han invertido en el mantenimiento ordinario de los 328 proyectos de Vivienda Pública. Para el cuatrenio 2021-2024 se desembolsó más de \$1,000 millones bajo el presupuesto operacional.

VALES PARA LA LIBRE SELECCIÓN DE VIVIENDA (SECCIÓN 8)

Por otra parte, bajo el programa Sección 8 la AVP administra 12,875 vales, incluyendo vales asignados a proyectos particulares (Project Base Vouchers o PBV), vales para Veteranos (VASH), y otros vales especiales¹. Como parte de los logros del Programa de Sección 8, destacamos entre otros los siguientes:

¹ Mainstream-104, Mod Rehab-174, EHV 203 y SRO-83

- Durante este cuatrienio, la AVP adoptó el Programa del Incentivo al Arrendador como parte de sus estrategias para lograr un aumento de unidades disponibles bajo el Programa. Dicho Programa se encuentra vigente y ha hecho accesible al Programa un total de 2,102 arrendadores, con una inversión de \$4 millones.
- Además, logramos la expansión del programa PBV para aumentar el inventario de vivienda para adultos mayores. En cumplimiento con dicha meta, en el año 2023, la AVP completó el proceso de conversión y adjudicación de unos 453 vales para aumentar el inventario de vivienda para atender las necesidades de nuestros adultos mayores.
- Durante este cuatrienio la AVP logró la apertura de la lista de espera de forma electrónica de manera exitosa.

PROYECTOS DE FINANCIAMIENTO MIXTO

La AVP mediante una estrategia concertada con HUD para el reposicionamiento de sus activos, ha desarrollado nuevos proyectos de vivienda pública bajo el modelo de financiamiento mixto – vivienda mixta, junto a inversionistas privados. Este método de financiamiento no solo hace viables estos nuevos proyectos residenciales, sino que nos permite hacer una transformación social, rompiendo con barreras económicas y clases sociales, agrupando participantes de vivienda pública, Sección 8, créditos contributivos y mercado privado en un solo proyecto.

Durante este cuatrienio inauguramos el proyecto de financiamiento mixto Emerald Vista en Caguas. Este proyecto, ubicado en un terreno de 20 acres en el sur de Caguas, cuenta con 238 apartamentos que van desde una a cuatro habitaciones para familias, en casas tipo *townhomes* y apartamentos *walk-ups*. También tiene un edificio de apartamentos con 200 unidades para adultos mayores. La nueva comunidad incluye un edificio administrativo de 6,400 pies cuadrados con una sala comunitaria, un área de negocios con Wi-Fi, un gimnasio y espacio para la administración.

Es el primer proyecto de vivienda en Puerto Rico en utilizar fondos del Programa de Recuperación ante Desastres del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos, a través de CDBG-DR, para ayudar a la isla a recuperarse de la temporada de huracanes de 2017. Una alianza entre el Departamento de Vivienda de Puerto Rico, McCormack Baron Salazar e inversionistas privados ha resultado en más de \$130 millones invertidos en el esfuerzo.

De igual forma, a los fines de expandir la iniciativa de proyectos de financiamiento mixto y realizar nuevos proyectos, la AVP celebró un *Request for Qualifications* para Desarrolladores, en donde se adjudicaron tres nuevos desarrollos de financiamiento mixto. Estos son:

Torres de Sabana en Carolina:

- Desarrollador: PathStone Community Development Corporation of Puerto Rico.
- Proyecto multifamiliar de 166 unidades (1, 2, y 3 dormitorios).
- 12% de las unidades en el primer nivel serán accesibles para personas con movilidad reducida y otras 13 unidades para personas con discapacidad audiovisual en cumplimiento con la Ley ADA y la Ley de Vivienda Justa.
- Amenidades: control de acceso, estacionamientos, salón comunal, gimnasio, áreas de juegos, techos impermeabilizados, sistemas de energía renovable (generador y paneles solares), cisterna.

Desarrollo en Santurce, San Juan, PDL 55:

- Desarrollador: Penrose, LLC.
- Edificio de 8 niveles con 222 unidades (1 y 2 dormitorios).
- 28 unidades para personas con movilidad reducida y 7 unidades accesibles sensorialmente en cumplimiento con la Ley ADA 2010 y la Ley de Vivienda Justa.
- Amenidades: estacionamientos subterráneos, centro de bienestar, salón comunal, gimnasio, lavandería, generador de emergencias y cisterna de agua potable.

Desarrollo en Los Frailes, Guaynabo, Los Alamos:

- Desarrollador: The Michaels, LLC.
- Proyecto intergeneracional de 338 unidades distribuidas en 13 edificios.
- Edificio para adultos mayores con 104 unidades (19 accesibles por movilidad y 3 sensorialmente accesibles).
- 11 edificios para familias jóvenes con 155 unidades (2 dormitorios) y 78 unidades (3 dormitorios), con accesibilidad para personas con discapacidades.
- Amenidades: gimnasio, áreas de recreación, canchas deportivas, salón de juegos, generador eléctrico, cisterna, acceso controlado.

PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA EL PAGO DE LA RENTA (ERAP)

Como resultado de la emergencia de salud pública provocada por el COVID-19, el 27 de diciembre de 2020, el Congreso de los Estados Unidos aprobó la *Coronavirus Response and Relief Supplemental Appropriations Act of 2021* (en adelante, CRRSA), mediante la cual concedió \$900 mil millones, como alivio en respuesta al COVID-19. Mediante el CRRSA se creó el *Emergency Rental Assistance Program* (ERAP, por sus siglas en inglés), con el propósito de proveer asistencia económica a las familias que, como consecuencia de la pandemia causada por el COVID-19, se vieron imposibilitadas de cumplir con el pago de la renta y

utilidades (agua y electricidad). Al Gobierno de Puerto Rico se le asignó la suma de \$325 millones.

En atención a lo anterior, el Gobierno de Puerto Rico estableció mecanismos procesales para el desembolso de los fondos, de conformidad con las directrices emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (Tesoro Federal). Así las cosas, se designó a la AVP como la agencia del Gobierno de Puerto Rico encargada de implementar el ERAP, conforme a los términos y condiciones establecidos, tanto por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico, como *grantee* de la asignación congresional, y las promulgadas por el Tesoro Federal.

Como resultado de la prolongación de la emergencia de salud pública provocada por el COVID-19, el 11 de marzo de 2021, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el *American Rescue Plan Act of 2021* (ARPA), bajo el cual se otorgaron \$21.55 mil millones como alivio adicional en respuesta al COVID-19, dirigido a asistir a los hogares que no pudiesen pagar renta o utilidades debido a la crisis generada. Como resultado de dicha legislación, Puerto Rico recibió una asignación congresional de \$240.3 millones, de los cuales el 40% (\$96,140,000.00) estuvo disponible para dar continuidad al Programa. Posteriormente, se solicitó una asignación de fondos adicionales por la cantidad de \$84.2 millones, para un total de \$180.3 millones, cantidad que fue aprobada por el Tesoro Federal.

A continuación, un resumen de las solicitudes aprobadas y los fondos desembolsados a la fecha:

- Aprobadas: 86,725
- Total de fondos desembolsados: \$359,380,149.28
 - fondos desembolsados para pagar deuda de renta: \$286,225,135.11
 - fondos desembolsados para pago de deuda con LUMA: \$49,570,029.46
 - fondos desembolsados para pago de deuda con AAA: \$23,584,984.71

FONDOS DE RECUPERACIÓN POR DESASTRE

Desde marzo 2018, la AVP comenzó a trabajar con FEMA el estimado del inventario de daños causados por el huracán María. A la fecha, el total estimado en daños es de \$2.37 mil millones, incluyendo \$741.6 millones para medidas de mitigación de riesgos. A este estimado, FEMA le redujo \$823 millones correspondientes al pago del seguro, por lo que la cantidad obligada por FEMA es de \$1.55 mil millones. Esta cantidad neta obligada por FEMA se divide en dos categorías de obligación: *National Delivery Model* (NDM) \$533 millones y *Statistical Sampling Methodology* (SSM) \$1,014 millones.

En abril 2023, la AVP comenzó con la publicación de subastas para los trabajos de recuperación a ser realizados en nuestros proyectos de vivienda pública. Dichos trabajos incluyen impermeabilización de techos, pintura exterior, reparación de áreas recreativas, reparación de edificios de administración, reemplazo de luminaria y reemplazo de puertas, entre otros. A la fecha, hay 28 proyectos de diseño-construcción con una inversión de \$172 millones adjudicados y/o certificados de los cuáles hay 22 proyectos en construcción, dos con terminación sustancial. También tenemos 12 proyectos en subastas activas y 11 proyectos adicionales en proceso de publicarse dentro de los próximos tres meses. El presupuesto de implementación para esos 23 proyectos totaliza \$250 millones.

En cuanto a los fondos de recuperación por los daños causados por los terremotos, se estima que FEMA cubra los costos no cubiertos por el seguro. El total de daños reclamados bajo este desastre es de \$13.8 millones, de los cuales \$247 mil corresponden a medidas de mitigación de riesgos. Del restante, FEMA anticipa \$9.2 millones serán cubiertos por el seguro privado, dejando la obligación neta en \$4.6 millones. Esta cantidad fue obligada bajo el proceso NDM, pero -contrario a los fondos del Huracán María- la obligación final dependerá de los costos actuales de los trabajos de reconstrucción.

PROGRAMA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

La AVP participó en un proceso competitivo, conjuntamente con la Oficina de Gerencia y Presupuesto, así como otras entidades para el Grant Federal otorgado por la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés) 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 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 y 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 el 2050 y responde a las necesidades críticas de resiliencia y equidad energética en las comunidades de bajos ingresos.

Finalmente, como mencionara previamente este ha sido un cuatrienio de muchos retos y grandes logros, los cuales han sido posibles gracias a nuestro equipo de trabajo y fuerza laboral, a quienes reconozco y agradezco su compromiso y dedicación para con nuestros residentes de vivienda pública y participantes del Programa de Sección 8.

De requerir más información de cualesquiera de los proyectos o logros durante nuestra administración estamos a sus órdenes.

Cordialmente,



Lcdo. William O. Rodríguez Rodríguez
Presidente
Junta de Gobierno de la AVP