

Gabriel J. López Arrieta, M.A.P.
Administrador

14 de octubre de 2016

Hon. Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario
Departamento de Estado

Re: Ponencia para el proceso de transición Administración de Vivienda Pública

Estimado Secretario:

Reciba un saludo cordial por parte de este servidor y de todos los que laboran en la Administración de Vivienda Pública (AVP).

Nos dirigimos a usted honrados de representar a la Administración de Vivienda Pública, la cual dirijo desde el 10 de junio de 2014, para cumplir con el mandato de la Ley Núm. 197-2002, la cual regula el proceso de transición del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La Administración de Vivienda Pública, en adelante la AVP, ha trabajado para cumplir con la política pública de nuestro gobierno de mejorar la calidad de vida en los residenciales públicos, y fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo integral de nuestros residentes. Además, hemos implantado mecanismos para proteger y garantizar los fondos federales que nutren y sostienen la operación de nuestra agencia.

Nuestra labor ha estado cimentada en el principio fundamental de lograr igualdad de oportunidad y acceso a vivienda pública a las familias puertorriqueñas en desventaja social y económica. Esto, con el propósito de apoderar a nuestras familias y encaminarlas a la autosuficiencia e integración al desarrollo económico del país.

Durante nuestra incumbencia hemos enmendado deficiencias del pasado a la vez que hemos optimizado la estructura servicial de la AVP mediante la utilización de alta tecnología.

Proyectos

Una de las iniciativas emblemáticas de nuestra administración ha sido el desarrollo de nuevas y modernas unidades de vivienda para nuestra comunidad. Con ello en mente, la AVP ha logrado transformar, mejorar y aumentar las unidades de vivienda disponibles. Así también, se demolieron estructuras obsoletas que llevaban años desocupadas, con el propósito de realizar proyectos que sean de beneficio real para la comunidad y nuestros residentes de vivienda pública.

A través de un financiamiento mixto de créditos contributivos y fondos de mejoras permanentes de la AVP, en este momento se están desarrollando tres proyectos residenciales que combinarán vivienda pública, unidades con beneficios de Sección 8 y viviendas del mercado privado. Los tres proyectos, Las Gladiolas, el Residencial José Gautier Benítez y el Residencial Puerta de Tierra, sumarán 752 nuevas unidades residenciales nuevas a un costo total de \$172,947,000.00. Dicha inversión contará con \$103,490,000.00 provenientes de capital privado y el balance será aportado por la AVP.

 gabriel.lopez@avp.pr.gov

 T: (787) 759-9407 F: (787) 763-2484

 Apartado 363188, San Juan, P.R. 00936-3188

 Ave. Barbosa 606, Edif. Juan C. Cordero, piso 9, San Juan, PR 00919

Estos nuevos proyectos son de suma importancia para nuestra administración toda vez que son parte de iniciativas de integración comunitaria. A su vez, la designación del Res. José Gautier Benítez como égida tiene el propósito de atender las necesidades de nuestra población de la tercera edad, garantizándoles un hogar seguro y salubre.

En consideración del aumento en nuestra población de envejecientes estamos construyendo en el Municipio de Carolina un nuevo residencial público que será dedicado a égida. Este residencial contará, además, con unidades accesibles a personas con discapacidades.

Entre 2014 y 2015, completamos la modernización, mantenimiento y demolición de nueve (9) residenciales públicos. Entre ellos, la modernización del Res. Santa Catalina en Yauco y el Res. Narciso Varona en Juncos, la demolición del residencial Las Amapolas y la instalación de líneas de agua caliente en seis (6) residenciales. Y estamos trabajando arduamente para completar la modernización y mantenimiento extraordinario en otros proyectos.

Como parte de la política pública de que nuestros residentes lleguen a ser dueños de su propio hogar, logramos vender 49 viviendas de residenciales públicos, lo que logró un recaudo de \$1,740,063.00. Así, 49 familias puertorriqueñas residen hoy en sus propios hogares, logrando mayor independencia económica.

Proyecto en gestión y desarrollo

Ante una iniciativa para promover una transformación social de forma holística en los 332 residenciales se estableció el Proyecto CRECEMOS. Este se enfoca en tres áreas: Aprendiendo Juntos (educación), Mi Empresa (desarrollo económico) y Comunidad Unida, Comunidad Segura (seguridad). CRECEMOS establece iniciativas innovadoras para atender, de manera directa, los retos que diariamente enfrentan nuestras comunidades y sus residentes, con estrategias multigeneracionales que aumenten la calidad de vida en cada uno de nuestro residenciales. Se visualizó esta iniciativa como una herramienta concertada y coherente para alcanzar un mejor entendimiento de la efectividad, eficiencia y pertinencia de los programas de servicios al residente.

Los esfuerzos abarcan todas las etapas del continuo evolutivo, desde la planificación y la responsabilidad familiar, el cuidado prenatal, la atención y educación a la niñez en edad temprana y el acceso a la educación superior. En el caso de la comunidad de adultos mayores, se integraron aquellas iniciativas de desarrollo, de acuerdo a sus intereses y necesidades.

Entre los esfuerzos dirigidos al cuidado prenatal, se impactó a la población de madres embarazadas a través de talleres, tales como: prevención de problemas de salud y físicos durante el embarazo y post-embarazo, desarrollo de destrezas maternas, manejo de emociones desarrolladas por la maternidad, conocimiento de cuidado de infante desde su nacimiento hasta su primer año y el manejo de independencia y auto-sustentabilidad. Con esta estrategia hemos impactado a través de servicios continuos a 100 embarazadas.

Aprendiendo Juntos ha promovido el desarrollo de experiencias estimulantes y fundamentales de aprendizaje en nuestros residentes de 0 a 4 años de edad. Desde su implementación se ha impulsado la lectura temprana, se ha promovido el desarrollo cognitivo y proceso de aprendizaje temprano de destrezas como el pensamiento, la memoria, escuchar, lenguaje y razonamiento.

La Administración de Vivienda Pública identificó la necesidad que los profesionales que trabajan con las familias de niños de temprana edad en nuestros residenciales tienen una responsabilidad sumamente importante ya que conocen las preocupaciones que presentan las familias sobre el

desarrollo de su niño y pueden hacer los referidos pertinentes para evaluación y/o tratamiento. Con ésta necesidad en mente, se promovió a través de los Agentes Administradores el que se adiestraran sobre temas del Desarrollo de los Niños de 0- 5 años, Deficiencias intelectuales y del Desarrollo y Pruebas de Cernimiento en Desarrollo (ASQ 3 y MCHAT-R) ofrecidos por el Instituto de Deficiencias en el Desarrollo de la Escuela de Salud Pública en el Recinto de Ciencias Médicas. A través de estos talleres se capacitó al personal de Iniciativa de los Agentes Administradores en temas nunca antes atendido en la población de 0 a 5 años en nuestros residenciales.

A través de la asignación de \$10 millones a los distintos Agentes y Municipios Administradores se desarrollaron múltiples actividades y servicios continuos dirigidos a la niñez temprana con recursos especializados en el tema. Cuyos servicios no se prestan a través de los proveedores de servicios contratados por la Administración de Vivienda Pública.

Mediante el componente Mi Empresa dentro del Programa CRECEMOS se estableció por primera vez la Guía de Desarrollo Empresarial en la que se establecieron, de manera uniforme, las fases para la creación de las microempresas de los residentes (Ej. procesos, requisitos, permisos, asistencia económica, responsabilidades, entre otros).

El tercer componente de CRECEMOS, Comunidad Unida, Comunidad Segura, busca fomentar el empoderamiento comunitario y la seguridad de los residenciales. Esto ha sido posible con el apoyo de la Policía de Puerto Rico a través de talleres que se han ofrecido en las 11 regiones de la AVP.

El Proyecto CRECEMOS lo reconocemos como una de las aportaciones más significativas para la Administración de Vivienda Pública. El producto de este esfuerzo, se traduce en una transformación social en nuestros residentes desde proveer destrezas a embarazadas, fortalecer la responsabilidad familiar, promover la educación temprana y la auto-sustentabilidad e independencia económica hasta el reducir la incidencia criminal por lo que mantener los esfuerzos relacionados a la implantación del proyecto redundará en beneficio de nuestra población.

Automatización de servicios

La automatización de nuestras operaciones ha sido una prioridad de esta administración, promoviendo que la comunidad de vivienda pública tenga mayor acceso a nuestros servicios y programas.

La población de vivienda pública ahora puede acceder a través de la página de Internet de servicios del gobierno de Puerto Rico el formulario de solicitud para vivienda pública. Así, los participantes de vivienda pública pueden cumplimentar la solicitud de vivienda accediendo a la página pr.gov, lo cual le facilitará completar la misma sin tener que acudir a las oficinas regionales.

Aquellas personas que no pueden acceder en línea, tienen la alternativa de comunicarse a través de la línea de asistencia del 3-1-1. El personal adscrito a dicho centro orientará y ayudará al ciudadano a completar la solicitud a través de la llamada telefónica. Claro está, los solicitantes siempre tienen la opción de visitar las Oficinas Regionales o Municipales de la AVP para realizar sus gestiones.

A través de un asesor especializado, la AVP logró modernizar nuestros sistemas de operaciones y contabilidad, similar a los sistemas que se utilizan en otras jurisdicciones. Dichos sistemas nos ayudan a cumplir con las regulaciones federales para la administración de nuestras propiedades, a través de una plataforma accesible y con la tecnología más avanzada. De esta forma,

aumentamos nuestra eficiencia en la administración de fondos y evitamos el despilfarro de los mismos, asegurando un mejor control sobre las operaciones de los agentes administradores.

Un aspecto importante de este proceso ha sido que se mecanizaron las listas de espera, lo que facilita el intercambio de información y a la misma vez crea un récord permanente del proceso de solicitud con altos niveles de seguridad y confiabilidad.

Public Housing Assessment System (PHAS)

El PHAS es un instrumento de evaluación uniforme utilizado por Housing and Urban Development (HUD) para medir la efectividad y desempeño de las autoridades de vivienda en el ámbito nacional.

Por tanto, la nota del PHAS de la agencia para el año 2015 es 87 de 100 y es un *standard performance*. En comparación con años anteriores en el 2013 obtuvimos una nota de 85 de 100 y en el 2014, 86 de 100. La agencia se ha mantenido en *standard performance* durante los pasados tres años.

El Real Estate Assessment Center ("REAC") tiene como propósito proveer y promover el uso efectivo de información precisa y correcta sobre el inventario de vivienda pública. A través del REAC, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, HUD por sus siglas en inglés, logra hacer una evaluación más exhaustiva de la condición de las unidades de vivienda pública, con el objetivo de que cada agencia cumpla con los parámetros de condición óptima de las estructuras y unidades. Para ello, el REAC cuenta con distintas herramientas e indicadores; tales como: inspecciones físicas, análisis financiero, gerencia de proyectos, sistema de verificación de ingreso y fondo capital.

En el indicador 1 de Inspección Física, la AVP obtuvo una puntuación de 34 de 40, o un 84.90% para una clasificación de *Standard Performance*, conforme al 24 CFR Part 902.20. Esto en comparación con puntuaciones menores a un 80% obtenidas entre los años 2009 y 2012.

Para ello, entre enero y febrero de 2016, la AVP logró completar el ciclo de inspección REAC 2015 en la totalidad de las unidades a ser inspeccionadas para un 100%.

Se evaluaron los 140 proyectos de vivienda bajo el "Inspection Summary Report". De los proyectos evaluados, 123 proyectos tenían deficiencias, las cuales fueron reparadas ante HUD en tiempo récord, con su debida evidencia y documentación.

Los esfuerzos realizados para mejorar el sistema de información e inventario de la AVP permitieron que al cierre del año fiscal 2014-2015 se lograra una tasa de ocupación total (100%) de las unidades disponibles. Ello es de suma importancia para la población que servimos, ya que aumenta el número de familias necesitadas que logran obtener vivienda segura y mejorar así su calidad de vida.

Entre los esfuerzos realizados, la AVP continuó la reubicación de residentes de mayor edad que residen en proyectos estatales, conforme a la Orden Administrativa OA-HD-14-5, quedando únicamente 169 unidades ocupadas, lo que representa un 26% de ocupación. Nuestro esfuerzo está encaminado a que los residentes obtengan una vivienda adecuada y salubre en égidias, proyectos de vivienda pública o con familiares. De esta forma, nuevamente la AVP demuestra su compromiso con nuestros residentes de la tercera edad.

En cuanto al indicador 2, análisis financiero, la AVP obtuvo una puntuación de 24 de 25 en la puntuación financiera del PHAS más reciente, correspondiente al año 2014. Bajo nuestra administración, la agencia ha mejorado su puntuación a 86 en el 2014 en los PHAS scores. Esto comparado con la puntuación de 78 en el 2011, manteniéndonos así dentro de la clasificación de "Standard Performer". Además, se ha logrado transmitir el "Financial Data Schedule" ("FDS") a HUD puntualmente, evitando así que se le resten puntos por incumplimiento a la agencia. Entre los años 2008 y 2010 la agencia tenía un serio atraso con esta transmisión. Logramos establecer mecanismos automatizados para evitar atrasos y cumplir con los requerimientos federales en esta área.

Administración y medidas de austeridad

En aras de proporcionar un grado razonable de seguridad, promover una mayor eficacia en las operaciones y asegurar la confiabilidad e integridad de nuestra información financiera, la AVP estableció un Programa de Control Interno y de Prevención (PROCIP), en cumplimiento con la Carta Circular OC-15-15 de la Oficina del Contralor de Puerto Rico. Los esfuerzos de la AVP resultaron en una puntuación de 95% de cumplimiento, removiendo a nuestra agencia de la lista de instrumentalidades en incumplimiento.

En julio de 2015, la AVP promulgó el Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos, el cual contiene las disposiciones reglamentarias necesarias para la sana y eficaz administración de nuestros residenciales públicos, conforme a las regulaciones federales y las necesidades de nuestros residentes.

Con la aprobación de este reglamento, la AVP unificó las diversas regulaciones existentes en un solo documento, lo cual permite una mejor comprensión e implementación de las políticas de admisión y ocupación de vivienda pública en Puerto Rico. Además, la revisión de las políticas permitió adoptar procesos de mayor agilidad y eficacia tanto para los residentes como para los empleados de la AVP y nuestros agentes administradores.

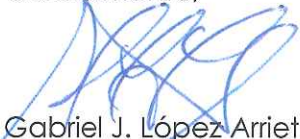
Bajos las políticas de admisión y ocupación revisadas, se ha logrado un promedio de 93.36% de cobro de renta, un aumento de 0.35% comparado con el año pasado, aumentando así los ingresos de la AVP para un mejor presupuesto operacional.

Por otro lado, la AVP ha establecido una iniciativa de control estricto de la propiedad de la agencia. Hemos logrado recobrar más de \$1 millón mediante reclamaciones a las compañías de seguros o directamente a los agentes administradores si estos han sido negligentes con el manejo de la propiedad, en casos de vandalismos o pérdida de propiedad.

Además, implementamos un sistema automatizado para el control de gastos de utilidades de las unidades de vivienda, reduciendo así el consumo de agua y luz en todas las áreas de nuestros 332 residenciales. También, identificamos errores en la facturación de las agencias correspondientes que resultaron en un crédito a favor de la AVP de aproximadamente \$8 millones.

Lo anterior a penas recoge la labor y esfuerzo de la AVP durante los pasados años. De necesitar más información o un desglose adicional de cualesquiera de los proyectos o logros, no dude en contactarnos o así solicitarlo.

Cordialmente,



Gabriel J. López Arrieta, M.A.P.
Administrador