



DEPARTAMENTO DE LA  
**VIVIENDA**  
Gobierno de Puerto Rico

## Administración de Vivienda Pública

Área de Administración de Proyectos

Preparado por: Carlos López Rivera  
Administrador Asociado



## I. Descripción del Área

### Área de Administración de Proyectos

El Área de Administración de Proyectos concentra sus esfuerzos en Supervisar el Contrato de Administración y Mantenimiento suscrito entre Compañías Privadas (Agentes Administradores) y Municipios que administran residenciales públicos, para asegurar que nuestros residentes reciban los servicios de calidad y los proyectos se conserven en condiciones seguras, higiénicas y decentes. El área se compone de dos (2) negociados: Administración de Bienes y Proyectos Estatales. El total del personal en el Área es de ciento cincuenta y dos (152) puestos, de los cuales sesenta y cuatro (64) están ocupados y ochenta y ocho (88) vacantes. A continuación se detallan los puestos bajo el Área de Administración de Proyectos:

#### Oficina del Administrador Asociado:

Descripción	Ocupados	Vacantes
Administrador Asociado	1	0
Secretaría Ejecutiva	0	1
Auxiliar Administrativo	1	0
Oficinista	1	0
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Además, le presentamos una descripción de los dos (s) Negociados que componen el Área y el personal bajo cada uno de ellos.

#### Negociado de Administración de Bienes

El Negociado tiene la responsabilidad de supervisar y evaluar en todas sus fases la administración y mantenimiento de los residenciales públicos en todos los municipios con la excepción de Culebra. Este Negociado se compone de setenta y tres (73) puestos, que se clasifican de la siguiente manera:

Descripción	Ocupados	Vacantes
Director	1	0
Secretaria Administrativa I	1	0
Secretaria Administrativa II	0	2
Oficinistas	2	3

Descripción	Ocupados	Vacantes
Oficinistas Mecanógrafas	0	1
Supervisor Monitoria Contratos	0	2
Oficiales Monitorias Contratos I	20	20
Oficiales Monitorias Contratos II	4	2
Coordinadores de Mantenimiento	2	1
Inspectores de Mantenimiento	<u>10</u>	<u>2</u>
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>33</b>

### Negociado de Proyectos Estatales

El Negociado administra y opera los 33 residenciales de envejecientes en toda la Isla, con el propósito de brindar viviendas seguras, higiénicas y adecuadas a familias de escasos recursos, de edad avanzada o que tienen algún impedimento. El objetivo primordial es mejorar la calidad de vida de los residentes envejecientes de vivienda pública. Identificar otros recursos económicos para la realización de mejoras físicas, servicios y proveer servicios adicionales a los residentes.

Este negociado se compone de setenta y cuatro (74) puestos que se clasifican de la siguiente manera:

Descripción	Ocupados	Vacantes
Director del Negociado	0	1
Director Proyectos Estatales	0	1
Secretaria Ejecutiva	0	1
Trabajador Social	0	2
Inspector Mantenimiento	0	1
Oficinistas Mecanógrafo II	2	8
Oficinista	0	2
Administradores Vivienda Pub III	0	2
Administradores Vivienda Pub II	0	6
Administradores Vivienda Pub I	0	3
Trabajador Vivienda II	3	6
Trabajador Vivienda I	11	18
Electricista	1	1
Carpintero	1	0
Conserje	2	0
Conductor Mensajero	0	1
Operador Equipo Pesado	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>54</b>

## II. Estatus y Planes del Área

- Estatus Negociado de Administración de Bienes

1. Reestructuración del Área;

Dado al cambio de política pública determinado por el Departamento de Vivienda Federal (HUD), y la nueva reglamentación aplicable (del Federal Register Notice (71 FR 52710) del 6 de septiembre del 2006) para la asignación de los fondos operacionales, requiere que las Autoridades de Vivienda Pública que administran 250 unidades o más se conviertan a la Gerencia de Activos (Asset Management). Uno de los propósitos principales de esta nueva reglamentación es brindarle mayor atención al aspecto financiero, físico y gerencia de desempeño (Management Performance) en cada uno de los proyectos de vivienda pública. Además de trabajar con metas claras para el manejo de las propiedades, tales como:

- a) aumentar la eficiencia y la efectividad operacional en el manejo de los activos de vivienda pública.
- b) mejor control y mantenimiento de los activos.
- c) garantizar que las condiciones y cláusulas del contrato firmado entre el dueño y los inversionistas se cumplan, de manera que la AVP reciba inversiones y/o reinversiones futuras de entidades privadas en los proyectos de vivienda pública.

Para cumplir con las expectativas requeridas es necesario evolucionar hacia una transformación e integración de funciones y responsabilidades para conformarlas a las nuevas exigencias federales y del grupo de inversionistas, para la otorgación de créditos contributivos. Las responsabilidades incluyen, aspectos relacionados con el mantenimiento de la estructura física de los proyectos de vivienda pública, así como actividades relacionadas con la contabilidad, ocupación, créditos contributivos (Tax Credits), EIV (Enterprises Income Verification) y otras adicionales.

Consistente con estas metas es necesario reestructurar el Negociado de Administración de Bienes a Gerencia de Activos. Para ello es necesario realizar los siguientes cambios:

- a) Ampliar el alcance del Negociado de Administración de Bienes hacia un enfoque de Gerencia de Activos (Asset Management), que incluye entre las responsabilidades principales: el cumplimiento de los reglamentos, normas y procedimientos establecidos en la administración de proyectos de vivienda pública; garantizar la inversión privada en el desarrollo de la modernización de proyectos de vivienda pública; el uso adecuado de los activos y garantizar cumplimiento con los procedimientos que rigen la otorgación de créditos contributivos.

- b) Establecer una nueva estructura organizativa, donde se eliminan las Divisiones de Monitoria de Contratos y la de Mantenimiento de Instalación, ubicando oficialmente todos los puestos bajo el Negociado de Gerencia de Activos. Además se reducen las seis (6) zonas existentes a cuatro (4) en el Negociado.
- c) Cambiar el nombre del Negociado de Administración de Bienes a Negociado de Gerencia de Activos (Asset Management).
- d) Las nuevas responsabilidades asignadas, se adicionan a las que al presente ejercen los empleados adscritos al anterior Negociado de Administración de Bienes, el cual ahora se denominará, Negociado de Gerencia de Activos. Estas requieren que el personal asignado a este Negociado, se asegure que se cumpla con la política pública de AVP y HUD y que posea los conocimientos especializados y la experiencia previa en la interpretación y aplicación de políticas, leyes, reglamentos, normas y procedimientos federales y estatales de administración de vivienda pública.

- **Planes del Negociado de Administración de Bienes**

- a) Solicitar por segunda ocasión que la Oficina de Recursos Humanos convoque las plazas vacantes.
- b) Aprobación de la reclasificación y descripción de puestos sometida a la Secretaría Auxiliar de Recursos Humanos del Departamento de la Vivienda para el Negociado de Administración de Bienes.
- c) Definir las zonas donde estarán ubicadas las oficinas de los Oficiales de Monitoria de Contratos e Inspectores de Mantenimiento tomando como base lo más económico para la Agencia.
- d) Estructurar el Negociado de Bienes basado en los parámetros del programa de créditos contributivos establecidos en treinta y tres de nuestros residenciales públicos.
- e) Coordinar y planificar junto a los Inspectores designados por REAC (Real Estate Assessment Center) las próximas inspecciones a realizar en todos los residenciales de Puerto Rico.
  - i. De acuerdo con la Regulación Federal podrían comenzar al 1 de abril de 2013
  - ii. Estimamos que se inspeccionen entre ciento cincuenta (150) a ciento sesenta (160) "Asset Management Project" (AMP's).

- **Estatus del Negociado Proyectos Estatales**

- a) Proceso de ventas de los proyectos a varias compañías privadas interesadas en adquirirlos.
- b) Los proyectos son estructuras con más de cuarenta años de construcción y no han sido modernizados, por lo que las condiciones físicas de los proyectos no es la mejor. Solo se han hecho trabajos extraordinarios de construcción o mejoras parciales.
- c) El cobro de renta en los proyectos se hace complicado, debido a que no hay Administradores y se realizan mediante el personal de mantenimiento.
- d) Los proyectos no cuentan con Trabajadores Sociales los cuales son sumamente importante por las características de los residentes que viven en los mismos.
- e) No cuentan con los equipos necesarios para el mantenimiento, como también las ares destinadas de lavandería.

- **Planes del Negociado Proyectos Estatales**

- a) La venta de diez (10) proyectos a la compañía PICERNE.
- b) Contratar por servicios profesionales los servicios de Trabajadores Sociales.
- c) Contratar una firma privada para que efectúe los cobros por concepto de renta mensual.
- d) Se adquieran lavadoras y secadoras para las facilidades y lavandería de los proyectos.

### III. Logros

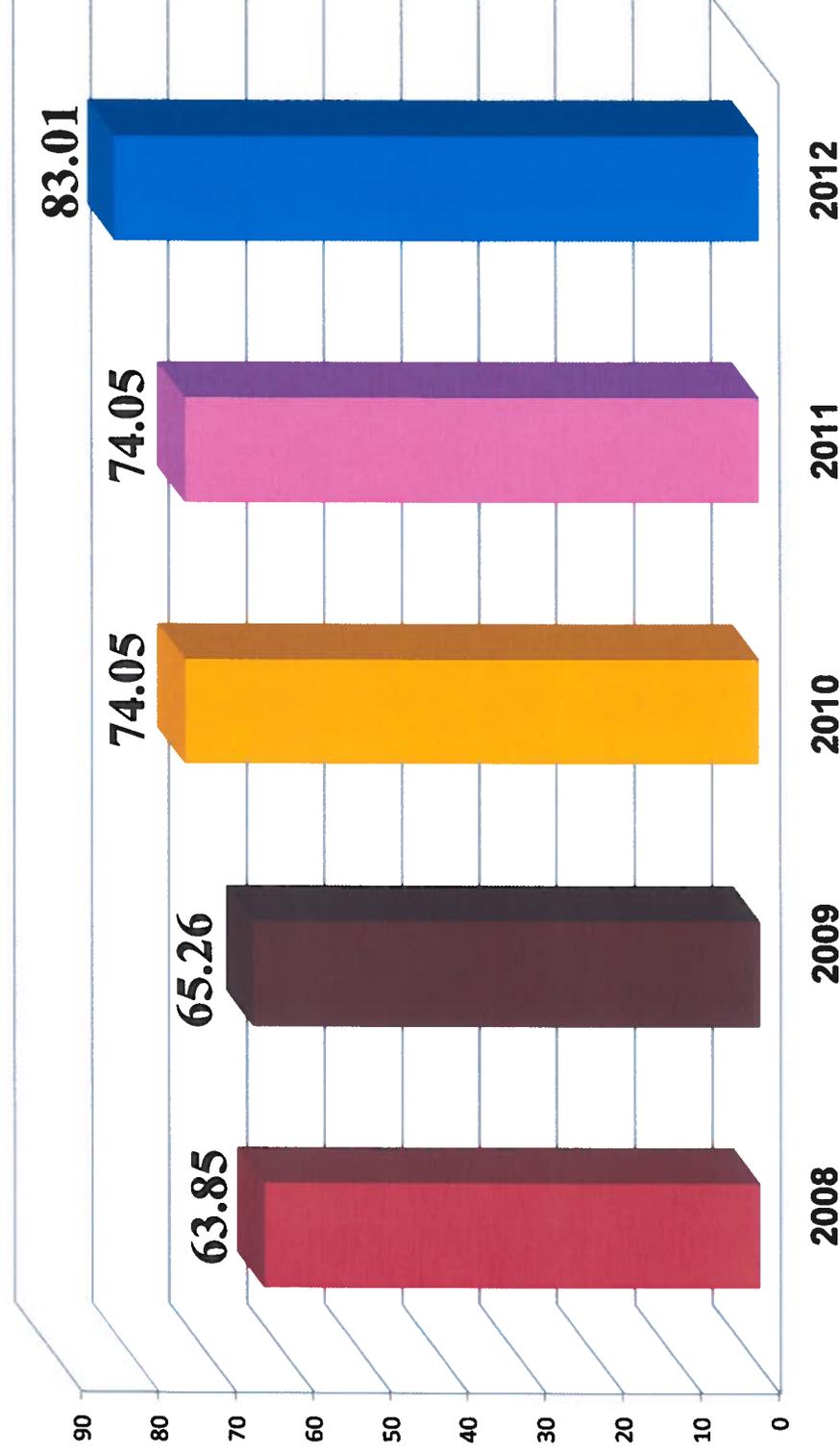
#### Negociado de Administración de Bienes

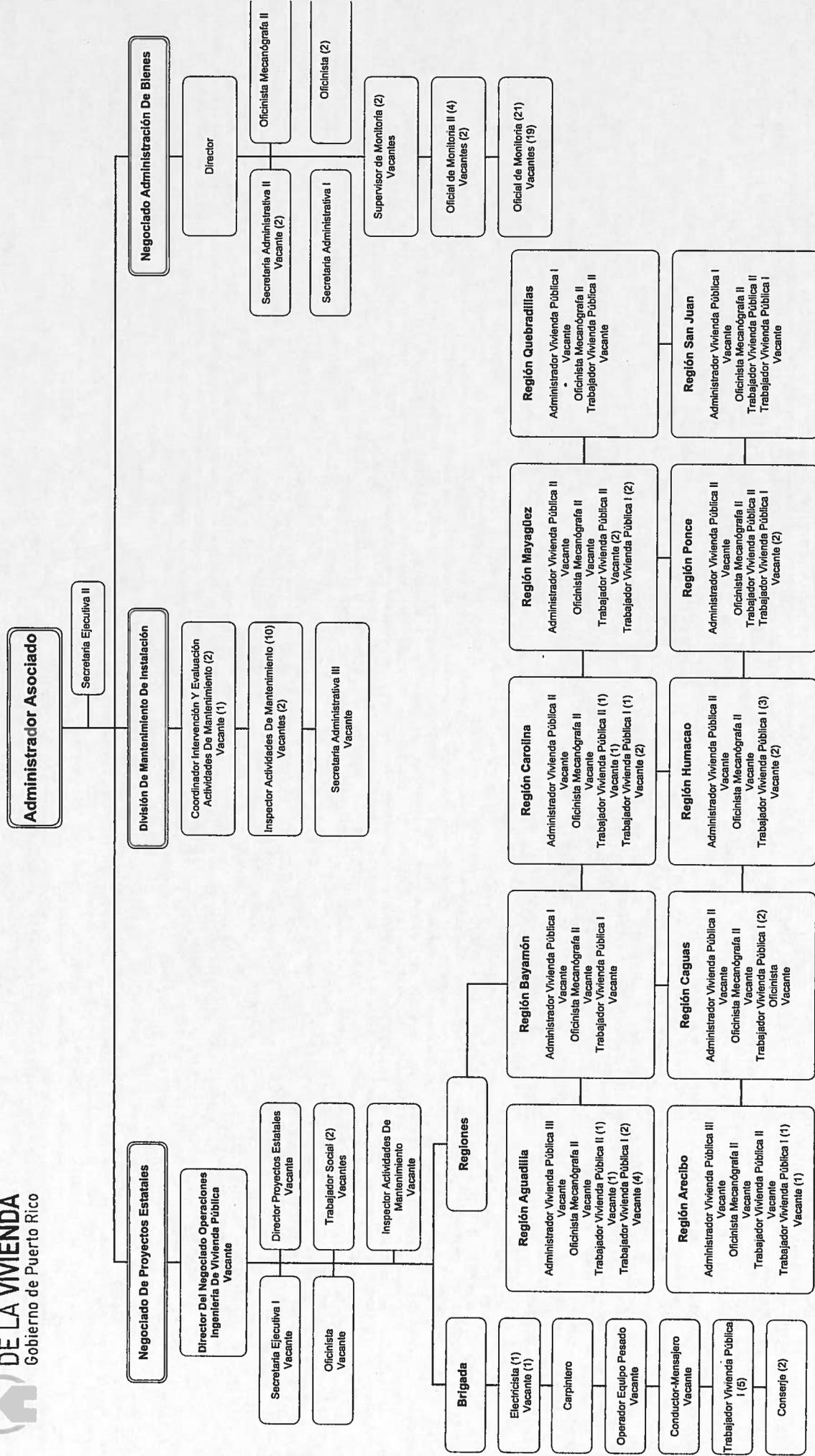
- ❖ Haber llevado a cabo las inspecciones de REAC en 124 AMP's exitosamente y si consideramos las puntuaciones de los proyectos que este año estuvieron exentos de inspección, la Administración de Vivienda Pública obtuvo un **82.11** puntos en la inspecciones de REAC, siendo esta la mayor puntuación en la historia de la Agencia, en comparación con los cuatro años.
- ❖ Colaborar en la asignación de fondos para mejoras extraordinarias, con el fin de mejorar no sólo la calidad de vida de nuestros residentes sino también lograr una mejor condición física en los proyectos de Vivienda Pública. Este trabajo redundo en una mejor calificación en REAC.
- ❖ Obtener la aprobación de REAC a nuestro plan para aquellos proyectos que no tienen doble línea de agua caliente. Luego de someter a HUD y darle un continuo seguimiento en REAC, las puntuaciones de los proyectos que no tienen doble línea están siendo reevaluadas y adjudicándose dichos puntos.
- ❖ Se logró coordinar varias secciones de adiestramientos de REAC para los agentes administradores, municipios y empleados de AVP entre estos: Ingenieros, Monitores, Inspectores de Mantenimiento y Coordinadores de Mantenimiento y Área de Adjudicación de Contratos, con el fin de que todas las partes entendieran la importancia de dichas inspecciones y como su colaboración ayuda en la obtención de la meta de la Agencia en las inspecciones de REAC.
- ❖ Durante el año se han programado y celebrado una serie de reuniones mensuales con todos los Agentes Administradores y Municipios, en las cuales se les ha mantenido informado de diferentes temas relacionados en las operaciones de los proyectos.
- ❖ Se ofrecieron once talleres del Plan de Mantenimiento Anual y Plan de Mantenimiento Preventivo a los Agentes Administradores y Municipios que así solicitaron para sus empleados, de esta forma la Agencia sirvió de recurso técnico para los mismos.

### **Proyectos Estatales**

- ❖ Se logró evaluar las condiciones físicas de todos los proyectos estatales y así establecer las necesidades más apremiantes en términos de mantenimiento en las unidades que ocupan nuestras personas de tercera edad. Esta evaluación ha permitido identificar las deficiencias en orden de prioridades y establecer un plan de acción, tales como: la compra de equipos y materiales para mitigar las mismas.
- ❖ La contratación de la compañía Inova Cleaning Services, Inc. para el mantenimiento rutinario y preventivo de las unidades y el cuidado las áreas verdes en los proyectos de estatales.
- ❖ Se han identificados fondos para los aspectos gerenciales y mejoras de aspecto físico para los proyectos estatales.

# NOTAS INSPECCIONES FISICAS PROYECTOS - REAC





**“CERTIFICO Y DOY FE:** Que toda la información aquí vertida y los documentos electrónicos que se anejan son fieles y exactos a los que constan en nuestros archivos. Entiendo que tanto la información como los documentos podrán ser verificados. Asimismo, soy consciente que de descubrirse cualquier falsedad o fraude sobre lo aquí firmado y provisto, pudiera estar sujeto a las acciones legales correspondientes según dispuesto por el Artículo 19 de la Ley Núm. 197 de 2002, según enmendada, conocida como la “Ley del Proceso de la Transición del Gobierno”.



---

**Carlos López Rivera**  
**Administrador Asociado**

*10/05/2012.*

---

**Fecha**