Informe de Transición 2012

DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Gobierno de Puerto Rico

Administración de Vivienda Pública

Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos

Preparado por: Dennis González Ramos
Administrador Asociado

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Gobierno de Puerto Rico

INFORME DE TRANSICION

I. Introducción:

El Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos de la Administración de Vivienda Pública, responde directamente al Administrador de la Administración de Vivienda Pública a través de un Administrador Asociado. Dirige los Programas de Modernización y Mejoras Físicas de los residenciales públicos; siendo la responsabilidad primaria la administración del mantenimiento extraordinario, la remodelación y la nueva construcción de todos los proyectos de vivienda pública. Para cumplir con esta responsabilidad cuenta en términos funcionales con tres Negociados: Gerencia de Construcción, Planificación y Gerencia de Diseño y Asuntos Técnicos y Ambientales.

II. Misión:

Lograr una administración altamente eficiente de los proyectos de vivienda pública, para poder llevar a cabo la política pública de aumentar la calidad de vida, vivienda costeable, desarrollo económico y un ambiente propicio para las familias que servimos mientras ellos intentan lograr su propia auto-suficiencia. Ofrecer una vivienda adecuada dentro de un ambiente seguro y económicamente accesible a nuestros residentes de escasos recursos económicos.

III. Estructura:

El Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos consta de los negociados que se mencionan a continuación:

❖ **Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos:**

- Supervisa y fiscaliza la administración de todos los residenciales públicos en toda la isla.
- Responsable de la administración, el mantenimiento extraordinario, la remodelación y la nueva construcción de todos los proyectos de la Administración de Vivienda Pública.
- Planifica, supervisa, monitorea y audita los diferentes contratos para la administración de los proyectos incluyendo los diseñadores de proyectos de construcción, los contratistas y los gerentes de proyectos.
- Administra el Programa Federal para la Remodelación de los Residenciales Públicos y observa que cada acción cumpla con los reglamentos y normas tanto federales como estatales.

- Responsable directo de que los planes estratégicos de cada uno de los Negociados estén conformes con la política pública establecida.

❖ **<u>Negociado de Gerencia de Construcción/Planificación y Gerencia de Diseño</u>:**

- Evalúa y recomienda certificaciones para pago sobre trabajos realizado, además de propuestas de órdenes de cambio.

- Evalúa y monitorea el progreso de la obra velando que la misma cumpla con el tiempo establecido. Esto se hace mediante la identificación de posibles problemas de retraso y se toman medidas de acción correctivas.

- Responsable de supervisar la evaluación y recomendación de los diferentes sometimientos de materiales para los proyectos.

- Supervisa y verifica los trabajos de inspección y supervisión durante el proceso de construcción.

- Observa por el cumplimiento fiel y exacto de los Reglamentos, Códigos y Especificaciones.

- Evalúa las necesidades físicas de los proyectos y realiza la planificación de futuros proyectos a ser modernizados.

- Se asegurara que todos los diseños de proyectos en modernización cumplan con las guías, especificaciones y reglamentos para la construcción.

- Vela que los documentos de subasta cumplan con los estándares estatales y federales aplicables.

❖ **<u>Negociado de Asuntos Técnicos y Ambientales:</u>**

- Monitorea 11 proyectos, verificando el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables a la remoción y disposición de materiales tóxicos en los residenciales públicos.

- Monitorea en coordinación con los PM's y CM's, el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables a la remoción y disposición de materiales tóxicos en los residenciales públicos.

- Revisa especificaciones de mitigación de asbesto y plomo preparados por los diseñadores, resultando en estudios más completos.

❖ **Negociado de Mantenimiento Extraordinario:**

- Se encarga del monitoreo de la gerencia de construcción de toda mejora física que no sea modernización comprensiva de los residenciales públicos.

- Los Agentes Administradores, Auto Administrados y Municipios someten al Negociado la petición de presupuesto para las obras necesarias en cada residencial.

- Evalúa y establece el alcance de las obras y comparar con el costo estimado presentado, para la correspondiente recomendación al Área de Finanzas de la Agencia.

IV. PRESUPUESTO

A continuación se presenta un resumen estadístico del estatus del presupuesto y obras bajo el Programa de Mejoras, Adiciones y Mantenimiento Extraordinario desde el año 2009 al presente. Esta información abarca el presupuesto asignado tanto a Agentes Administradores como a Municipios para la planificación y ejecución de obras bajo el programa a nivel isla durante el periodo antes mencionado.

Presupuesto Obras Completadas	Cantidad Obras Completadas	Presupuesto Obras en Proceso	Cantidad Obras en Proceso	Presupuesto Pendiente Obligación	Cantidad Obras Pendientes Obligación	**Inversión Total 2009-2012**	**Total Obras 2009-2012**
$26,131,513	225	$11,450,683	96	$46,897,008	339	**$84,479,204**	**660**

La mayor parte del presupuesto pendiente de obligación corresponde a las siguientes categorías de proyectos:

- Diseño y Construcción de Líneas para Agua Caliente en Unidades de Vivienda
- Diseño y Construcción de Mejoras en Facilidades Recreativas y Comunales
- Impermeabilización de Techos
- Pintura Exterior
- Mejoras / Reemplazo de Sistemas para Utilidades

Parte de los alcances y especificaciones técnicas de las obras antes mencionadas se encuentran actualmente bajo evaluación por nuestro personal.

El detalle de obras realizadas, en proceso y pendientes se encuentra disponible en los reportes mensuales sometidos por los ingenieros monitores del Negociado y en los planes de trabajo mensuales presentados por los agentes administradores.

Referirse al anejo para ver el resumen estadístico del estatus del presupuesto y obras bajo el Negociado de Gerencia de Construcción desde el año 2009 al presente.

V. LOGROS

- ✓ Mantuvimos un total de **7** proyectos activos en diseño (modernización, nueva construcción y demolición) para un total de **2,014** unidades bajo trabajos de diseño.

- ✓ Se prepararon los documentos y se solicitaron **3** subastas de proyectos de modernización comprensiva y demolición.

- ✓ Se preparó la evaluación técnica para la adjudicación de **3** subastas de proyectos de modernización comprensiva y demolición.

- ✓ Se evaluaron **56** consultas de proyectos a desarrollarse enviadas por el Departamento de la Vivienda.

- ✓ Se han evaluado **6** reporte de planificación sometidos por los PM y se han aprobado **5** reportes.

- ✓ Mantuvimos un total de **15** proyectos activos de modernización comprensiva para un total de 4,562 unidades bajo construcción.

"TaxCredit":

- ✓ De los **33** proyectos incluidos en el portfolio "Vivienda Modernization 1" se han completado **30** proyectos.

- ✓ Bajo este programa se llevo a cabo procesos de negociación para la resolución de las reclamaciones hechas por los contratistas que trajo una reducción del 56% del costo original reclamado por los contratistas.

- ✓ De los 33 proyectos, a 4 se tuvo que implementar medidas de mejoramiento sísmico. Ya 1 está en construcción, 2 con diseño finalizado.

"American Recovery Reinvestment Act" (ARRA):

- ✓ Se han obligado la totalidad de $174, 579,333.00 millones.

- ✓ A diciembre de 2011 se ha desembolsado algo más de $162, 338,170.93 millones de los fondos totales. Actualmente se ha gastado un 93%.

- ✓ En Modernización Comprensiva se ha obligado la cantidad aproximada de $154 millones impactando 2,027 unidades de vivienda.

- ✓ Se han impactado 28 Municipios.

- ✓ Se proyecta gastar el 100% de los fondos asignados.

Asuntos Ambientales:

- ✓ Se mitigaron 30 proyectos con remoción de asbesto y plomo.
- ✓ Se realizó una presentación anual al personal de HUD y un grupo de Agentes Administradores y Municipios sobre la nueva reglamentación de EPA relacionada a la pintura con base de plomo logrando que HUD cumpliera con una de sus metas propuestas para este año.
- ✓ Se monitorea si existen casos de concentraciones de plomo en personas de los residenciales mediante informe trimestral a HUD.
- ✓ Se resolvieron situaciones con contratistas ambientales que afectaban los cierres de los permisos de mitigación de asbesto y plomo en los residenciales Jesús T. Piñero, Lagos de Blasina, Luis Muñoz Rivera, Práxedes Santiago, Villas del Rio, Ext. Sábalos Gardens.
- ✓ Se ha certificado al personal con cursos ambientales de asbesto y plomo

Normas Laborales:

- ✓ Se enfatizó en la monitoria Davis Bacon en los proyectos financiados con fondos ARRA
- ✓ Se ha aumentado las monitorias a los PM's, CM's y Agentes Administradores para el cumplimiento con la ley Davis Bacon en los proyectos de construcción.
- ✓ Además, se ha logrado el cumplimiento con las deducciones requeridas por ley y los beneficios de Seguro Ocupacional para los empleados.
- ✓ Se cumplió con la radicación de "Semi Annual Labor Standards Enforcement Report".
- ✓ Basado en los "Semi Annual Labor Standards Enforcement Report" se logró que se restituyeran dinero dejado de devengar a los empleados de la construcción.

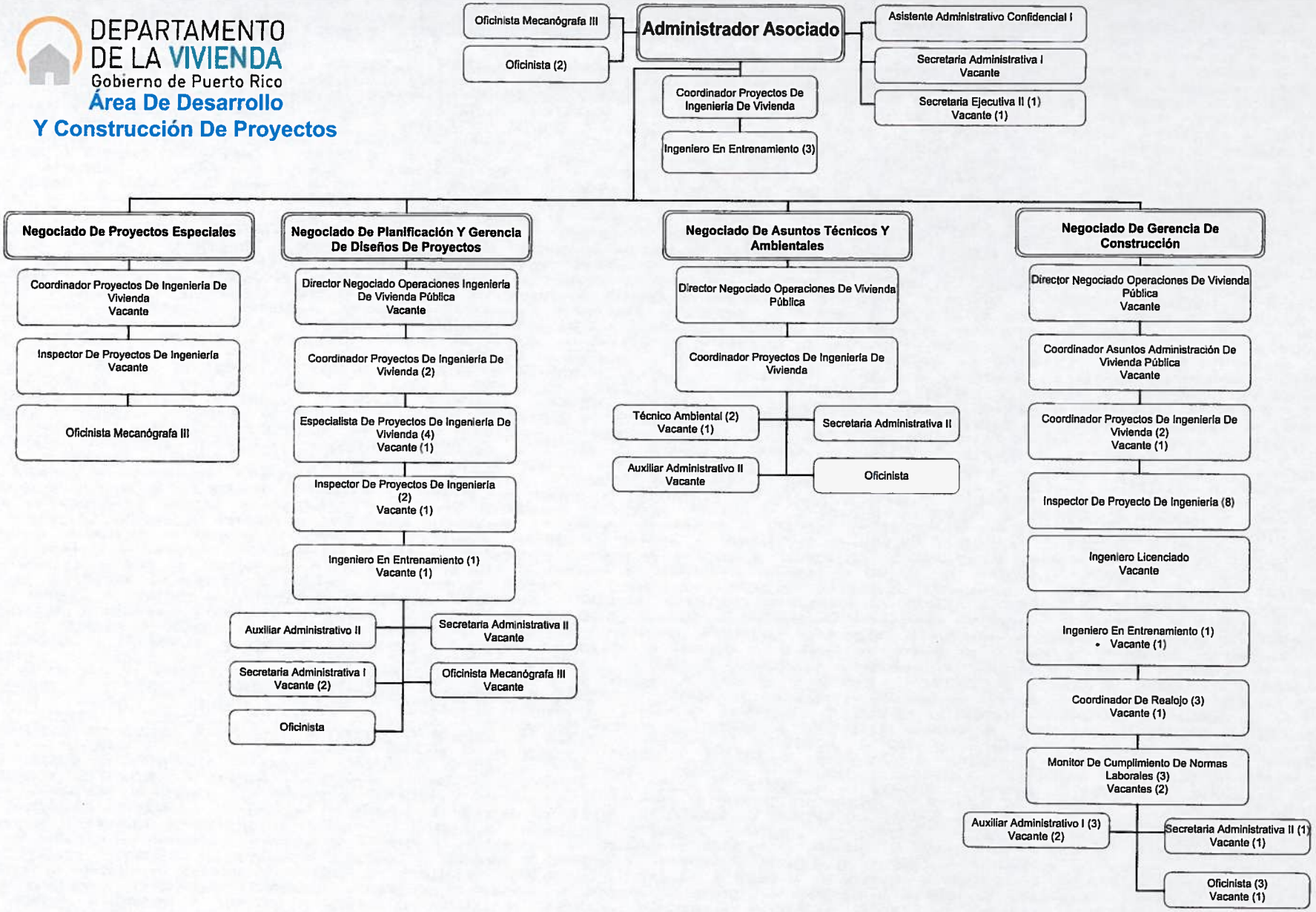
Informe de Transición 2012

DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Gobierno de Puerto Rico

ANEJOS

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Gobierno de Puerto Rico

Área De Desarrollo Y Construcción De Proyectos



RESUMEN ESTADISTICO

NEGOCIADO DE GERENCIA DE CONSTRUCCION / PLANIFICACION Y GERENCIA DE DISEÑO

Presupuesto Obras Completadas	Cantidad Obras Completadas	Presupuesto Obras en Proceso	Cantidad Obras en Proceso	Cantidad Certificada en Proceso	%Certificado	Invesión Total 2009-2012	Fondos
$ 238,872,205.46	14	$ 42,730,124.44	3	$ 41,819,723	97%	$ 281,602,329.90	Tax Credit
$ 20,570,679.42	2	$ 49,179,471.81	3	$ 27,114,654.07	56%	$ 69,750,151.23	CFP
$ -		$ 24,910,120.04	1	$ 17,203,891.70	49%	$24,910.120.04	HOPE IV
$ 77,788,720.75	8	$ 96,233,746.11	7	$ 81,233,807.80	85%	$ 174,022,466.86	ARRA / CFP
		$ 6,244,862.05	1	$ 562,022.33	9%	$ 6,244,862.05	BFP-03
			GRAN TOTAL				
$ 337,231,605.63	24	$ 219,298,324.45	15	$ 162,934,099.33		$ 556,529,930.08	

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Gobierno de Puerto Rico

"**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".

Dennis González Ramos
Administrador Asociado

10 octubre 2022.
Fecha