

## **PONENCIA**

Comparece ante ustedes la Sra. Melitza López Pimentel, Directora Ejecutiva de la Autoridad de Edificios Públicos (en adelante la “AEP”), para presentar ante su consideración el Informe de Transición de la agencia que he tenido el honor de dirigir desde agosto de 2019. A través de este informe presentaré los datos más relevantes de la AEP en los últimos cuatro años.

La AEP es una corporación pública creada mediante la Ley Núm. 56 de 19 de junio de 1958, según enmendada, con la misión principal de planificar, diseñar, subastar, construir y conservar las facilidades físicas de las agencias, corporaciones e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico para ofrecerle a los ciudadanos las mejores estructuras para su uso y disfrute elevando el bienestar de sus usuarios y fomentar una mayor agilidad en la prestación de los servicios públicos. Por ello, la AEP es una institución vital en el programa gubernamental dirigido al desarrollo de la infraestructura de edificios públicos en Puerto Rico, albergando oficinas que proveen servicios importantes en la vida cotidiana de los residentes de Puerto Rico, a saber: educación, salud, seguridad, justicia, así como almacenes, talleres y cualquier otra instalación física relacionada con los servicios gubernamentales.

En la actualidad la AEP provee servicios de conservación y mantenimiento a 673 instalaciones a través de toda la Isla, las cuales se desglosan de la siguiente forma: 425 escuelas; 55 centros gubernamentales; 107 cuarteles y estaciones de policía; 32 centros judiciales y tribunales; 12 hospitales y centros de diagnóstico; 14 estaciones de bomberos; y 27 edificios (Cárceles, Edificio de la Comisión Estatal de Elecciones entre otras facilidades). Hay más de 29 millones de pies cuadrados bajo administración, cuyo mantenimiento y conservación está a cargo del personal adscrito a las nueve (9) regiones de la AEP, localizadas en Aguadilla, Arecibo, Bayamón, Caguas, Carolina, Humacao, Guayama, Mayagüez y Ponce.

Durante estos años la AEP ha trabajado eficazmente para lograr la mayor eficiencia de los recursos disponibles, de manera que la coordinación entre sus componentes operacionales sea una de excelencia, así como el servicio que le ofrece a nuestros clientes.

La AEP no recibe asignaciones directas de la Resolución Conjunta de Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico, mejor conocido como el Fondo General. La principal fuente de ingresos consiste en el canon de arrendamiento estipulado en los contratos con sus

## AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS INFORME DE TRANSICIÓN 2020-2021

---

inquilinos. El referido canon de arrendamiento es determinado anualmente y se segrega en los siguientes tres componentes:

- **Servicio de la Deuda.** Se utiliza para el repago de la deuda incurrida (Bonos y Notas) que proviene del financiamiento de los proyectos. La distribución del servicio a la deuda se basa en la participación de los costos originales incluidos en las emisiones de bonos y su refinanciamiento, según sea el caso. Este componente, aunque se factura a los inquilinos para fines contables, no se recibe en el pago del canon de arrendamiento desde el Presupuesto 2016-2017 debido al impago decretado por el Gobernador Alejandro García Padilla en mayo de 2016 y al caso que se ventila en la Corte de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico sobre Título III de PROMESA, **Case No. 19 BK 5523-LTS**.
- **Gastos Operacionales.** Se utiliza para cubrir los gastos operacionales de administración, conservación y mantenimiento de las facilidades. Incluye los gastos administrativos de operación de la AEP, así como servicios de conservación contratados a terceros.
- **Fondo de Reposición de Equipo.** Se utiliza para financiar la reposición de equipos y mejoras extraordinaria no recurrentes.

De conformidad con canon de arrendamiento estipulado en los contratos con nuestros inquilinos, la AEP se supone reciba por este concepto alrededor de \$400 millones anuales. Al eliminar la porción de Servicio a la Deuda por el impago del Gobierno, la renta estimada por las porciones operacionales y de reposición de equipo es alrededor de \$135 millones anuales.

A pesar de que el cómputo de renta establece \$135 millones, la asignación presupuestaria de renta a las agencias del Gobierno de Puerto Rico para los últimos años no ha estado acorde con dicha suma. Véamos.

- (a) **Año Fiscal 2017-2018-** Las rentas recibidas para la operación de la Autoridad ascendieron a \$113.0 millones.
- (b) **Año Fiscal 2018-2019-** \$126.0 millones.
- (c) **Año Fiscal 2019-2020-** \$114.9 millones.
- (d) **Año Fiscal 2020-2021-** Se proyectan recibir en pago de renta \$121.4 millones.

## AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS INFORME DE TRANSICIÓN 2020-2021

---

Según se desprende de la información antes provista, por los pasados cuatro años la AEP ha realizado grandes esfuerzos para mantener la calidad en el servicio que ofrece a sus clientes y cumplir con el presupuesto asignado. Esto se ha logrado gracias a la disciplina de continuar con las medidas de control de gastos y la reducción de costos implantados. No obstante, la AEP no ha estado ajena a los retos que ha enfrentado nuestro pueblo en este cuatrienio, los cuales han afectado nuestras operaciones.

En septiembre de 2017, Puerto Rico sufrió el embate de los huracanes Irma y María. Estos eventos atmosféricos causaron daños a la mayoría de las facilidades pertenecientes a la AEP. En ese momento, la AEP se enfocó en restaurar las operaciones en las facilidades afectadas que se podían reparar, aunque de modo temporal, hasta tanto se gestionarían y obtuvieran los fondos necesarios para restaurar las facilidades a la condición que tenían antes del impacto de los huracanes y fortalecidas con medidas para mejorar la resiliencia. Sin embargo, diversos factores incidieron a que no pudiese darse una respuesta rápida y progresiva, a saber: (i) pérdida de personal experimentado de la AEP en manejo de emergencias; (ii) la falta de acceso a recursos (fondos y personal); y (iii) las reducciones presupuestarias impuestas por la Junta de Supervisión Fiscal. Todo esto limitó el progreso en las obras de reconstrucción y puso en riesgo la disponibilidad de recursos de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (“FEMA”, por sus siglas en inglés), así como de otras agencias federales para restaurar las facilidades que sufrieron daños y mantenerlas en condiciones deseables para atraer y mantener los inquilinos gubernamentales que ofrecen servicios a los ciudadanos.

Al asumir la dirección de la AEP encaminamos todos nuestros recursos para lograr soluciones efectivas que permitieran la recuperación de los daños causados por los huracanes Irma y María. Además, iniciamos y continuamos con los esfuerzos para lograr la reducción de gastos, asegurándonos de no afectar los servicios que estamos llamados a ofrecer. No obstante, otro evento de la naturaleza volvió a poner a prueba la fortaleza de nuestro pueblo. En los primeros días de enero del 2020 ocurrieron una serie de terremotos que causaron graves daños a nuestras facilidades en el Sur y Oeste de la Isla. La magnitud de los daños y el proceso burocrático para reclamar y obtener asistencia de FEMA, así como de otras agencias Federales, aumentó la ardua labor que realizan los empleados de la AEP para la recopilación, preparación y presentación de información necesaria en aras de acceder a los fondos de reparación.

A esos efectos, el pasado mes de septiembre de 2020 logramos un Acuerdo de

## AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS INFORME DE TRANSICIÓN 2020-2021

---

Entendimiento (“MOU”, por sus siglas en inglés) con el Departamento de Educación para que, de conformidad con los Procedimientos de los programas de Asistencia Pública de y Mitigación de Pérdidas de FEMA, éste último pueda realizar las obras de construcción, reparación, restauración y mitigación en las escuelas que pertenecen a la AEP. Inmediatamente FEMA y el Gobierno de Puerto Rico anunciaron la asignación de \$2,294 millones para la restauración de las escuelas, que implica un impacto positivo para nuestras propiedades y su valor en el mercado.

Además de este importante acuerdo que redundará en grandes beneficios para nuestros estudiantes, la AEP ha tenido otros avances positivos en distintas áreas. A continuación, les incluyo un breve resumen de los referidos logros.

### **LOGROS ADMINISTRATIVOS**

- El Área de Desarrollo de Proyecto realizó 37 subastas de proyectos de construcción, entre agosto 2018 a septiembre 2020, principalmente relacionadas a reparaciones generales en edificios por los daños ocasionados por los Huracanes Irma y María. Otras 14 subastas están en proceso.
- Se prepararon y se sometieron todas las reclamaciones a FEMA (categoría A-recogido de material vegetativo- y categoría B-trabajos temporeros de emergencia) relacionadas con el Huracán María. El total reclamado y aprobado por FEMA para estas categorías ascendió a \$15,226,636.45.
- Se logró un acuerdo con la compañía Triple S Propiedad por \$82 millones por los daños ocasionados por el Huracán María. Ya se recibieron los primeros \$35 millones para el comienzo de las subastas, y el remanente de \$47 millones esta próximo a recibirse, de tal forma que podamos invertirlos en la reconstrucción de nuestras facilidades.
- En cuanto a los eventos sísmicos, la AEP se encuentra en el proceso de preparación de las reclamaciones de daños. Al momento, está sometido el 32% (63/195) de las reclamaciones de daños a la compañía de seguros Mapfre Propiedad, para un total aproximado de \$10 millones.
- FEMA seleccionó a la AEP como la primera Agencia del Gobierno para la obligación de fondos provenientes de la Sección 404 del “Stafford Act”, conocido como “Hazard Mitigation Grant Program”, relacionados al evento atmosférico Huracán Irma. Estos fondos serán utilizados para el diseño de dos (2) estructuras

## AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS INFORME DE TRANSICIÓN 2020-2021

---

de “Safe Rooms”, que serán construídos en las Islas Municipios de Vieques y Culebra. Una vez aprobada la propuesta de diseño de ambas estructuras, FEMA obligará los fondos de construcción de los mismos.

- La Oficina Central de Recuperación, Reconstrucción y Resiliencia (“COR3”) junto a FEMA seleccionaron a la AEP para la obligación de fondos provenientes de la Sección 404 del “Stafford Act”, conocido como “Hazard Mitigation Grant Program”, relacionados al evento atmosférico Huracán María y los terremotos, que serán utilizados para realizar el “retrofit” estructural de escuelas refugios, cuarteles de policía y estaciones de bomberos.
- La AEP, a través de su personal en el Área de Desarrollo de Proyectos, participó y cooperó activamente en el proyecto de instalación de placas fotovoltaicas y baterías en las escuelas refugios por parte de la Cruz Roja Americana. Del referido proyecto se beneficiaron más de 100 escuelas refugios propiedad de la AEP.
- Hemos logrado continuar ofreciendo una cubierta familiar en el Plan Médico de empleados, sin que éstos tenga que costear el pago, a pesar de los cambios en cubiertas y compañías aseguradoras.
- Un total de 157 empleados se han beneficiado del Programa de Transición Voluntarias (“VTP”, por sus siglas en inglés), logrando \$1.5 millones en ahorros.
- Se implementó iniciativa para reemplazar los enfriadores (“chillers”) rentados con unos propios. Una vez completado los trabajos redundará en ahorros de \$1 millón anual.
- Se adquirieron generadores eléctricos para varias facilidades que albergan al Negociado de la Policía de Puerto Rico y al Departamento de Educación.
- Se desarrolló e implementó un sistema unificado de informes para el Programa de Mantenimiento, el cual permite registrar y monitorear de forma electrónica las reclamaciones y solicitudes de servicios en el Area de Conservación y Mantenimiento.
- Se actualizó el registro de control de la propiedad mueble e inmueble de la AEP.
- Se completaron los trabajos para ofrecer los servicios de colocación y equipos en

## AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS INFORME DE TRANSICIÓN 2020-2021

---

el Data Center para las comunicaciones en la red a la Administración de Servicios Generales.

- Se contrató a la compañía EVERTEC para el reemplazo de los equipos AVAYA que estuvieron en estado crítico por la falta de mantenimiento.

Sin embargo, todos nuestros esfuerzos y logros para lograr la recuperación tuvieron otro golpe cuando el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró la enfermedad respiratoria causada por un nuevo coronavirus SARS-CoV-2, conocido como el coronavirus o “COVID-19”, como una emergencia sanitaria y social mundial de nivel pandémico que requería la acción efectiva e inmediata de todos los gobiernos y jurisdicciones alrededor del mundo. La Gobernadora de Puerto Rico, Hon. Wanda Vázquez Garced, declaró un estado de emergencia con el fin de implantar las medidas necesarias para salvaguardar la salud, bienestar y seguridad de todos los ciudadanos residentes.

Entre las medidas decretadas por la Gobernadora para enfrentar la pandemia causada por el COVID-19 estuvo el cierre total de las operaciones gubernamentales. Esto causó un disloque en los esfuerzos que venía realizando la AEP para lograr el acceso a los fondos de recuperación y poderle brindar el servicio de excelencia a nuestros clientes.

Reconociendo el impacto en la economía y en los servicios que el gobierno tiene que brindar a sus ciudadanos, el Gobierno federal se aprobó la ley conocida como “Coronavirus Aid Relief and Economic Security Act” (“CARES”). Dicha ley contiene múltiples ayudas para los ciudadanos, los negocios, así como para los gobiernos estatales y territoriales. El Gobierno de Puerto Rico recibió la suma de \$2,240,625,863.80, los cuales están siendo utilizados para atender la crisis, de conformidad con el Plan Estratégico de Desembolsos de los Fondos del Coronavirus Relief Fund. La AEP puede usar los fondos para gastos necesarios incurridos como parte de la emergencia ocasionada por el COVID-19 y continuar brindando sus servicios del gobierno.

En aras de cumplir con las leyes y Órdenes Ejecutivas aprobadas para enfrentar la pandemia causada por el COVID-19, la AEP trabajó con un Plan de Control de Exposición al COVID-19. El propósito de este Plan es salvaguardar la seguridad y la salud de los empleados en cumplimiento con las guías establecidas por el Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades de los Estados Unidos de América (“CDC”, por sus siglas en inglés), las responsabilidades bajo la Ley de Seguridad y Salud Ocupacional (“OSHA”), la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo y la Carta Circular 2020-03 del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico. A esos

## AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS INFORME DE TRANSICIÓN 2020-2021

---

efectos, y lograr que nuestro personal pudiese reanudar sus labores el 1 de junio de 2020, se realizaron las siguientes tareas:

- Se adiestró a todos los supervisores y directores para manejar las situaciones de COVID-19;
- se establecieron horarios parciales y la modalidad de trabajo remoto y lo necesario para mantenerlo seguro, con el propósito de que no se afecten los servicios en la AEP;
- se hizo entrega de equipo de protección personal y materiales anti-bacteriales para prevenir contagios;
- se adquirieron tres (3) estaciones Inteligentes de Temperaturas y Desinfección para las entradas de Torre Norte del Centro Gubernamental Minillas;
- se distribuyeron termómetros para la entrada de todos nuestros edificios a través de toda la isla;
- se requiere el uso de mascarilla todo el tiempo;
- se restringió el número de personas en los elevadores.

Con estas y otras medidas administrativas hemos logrado mantener un equilibrio con el personal y nuestros visitantes, de tal forma que puedan sentirse seguros y con el mínimo efecto sobre los servicios que ofrece la AEP.

La encomienda de dirigir los destinos de la AEP ha sido ardua y retante, no solo por los desafíos fiscales que hemos tenido que enfrentar durante este cuatrienio sino por los graves daños que han causado en nuestras facilidades los eventos naturales que hemos sufrido en estos años. Sin embargo, la tenacidad, el apoyo y compromiso con la AEP de nuestros empleados ha sido parte fundamental en cumplir con nuestro esfuerzo de mantener el servicio de excelencia que brindamos a nuestros clientes, así como reforzar la salud fiscal de la AEP.