

Acerca del plan

4)	•	

τ	3
Č	5
Č	5
3	
3	2
2	
q	J
4	3
č	4
÷	ï
2	_
Separai	
.9	2
- >	>
3	
	•
a	۵
4	3
2	=
a	J
Olan	

Introducción	3
 01 Preservar las viviendas asequibles existentes • Financiar y proteger la asequibilidad • Promover viviendas seguras y saludables • Proteger a los inquilinos 	4 4 5 6
02 Desarrollar nuevas viviendas asequibles	8
03 Aumentar el acceso a viviendas asequibles	11
04 Promover oportunidades económicas	13
Hacer un seguimiento y presentar informes	14

Esta versión preliminar del plan de viviendas resume los objetivos, las estrategias y las medidas que la Ciudad se propone emprender en respuesta a una variedad de necesidades y prioridades en el ámbito barrial, incluidas aquellas expresadas por los residentes y grupos de interés en la Iniciativa de Planificación de Inwood NYC.

Este documento ha sido actualizado desde que se emitió un borrador el 10 de julio de 2018, para incorporar información adicional de la comunidad reunida a través del proceso de revisión del uso de la tierra, y para refinar las estrategias en consecuencia. Este Plan de Vivienda es parte de una iniciativa más amplia de desarrollo comunitario bajo Housing New York, que es el plan del Alcalde para construir y preservar viviendas asequibles a través de inversiones estratégicas que fomentan vecindarios diversos y habitables.

Visite edc.nyc/InwoodNYC para descargar el Plan de Acción de InwoodNYC.

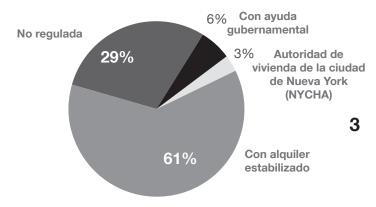
Introducción

El Distrito comunitario 12 (CD12), que abarca tanto a Inwood como a Washington Heights, tiene una de las mayores concentraciones de viviendas con alquiler regulado en la ciudad de Nueva York. Más de dos tercios de todas las viviendas del barrio están reguladas por una agencia gubernamental, en comparación con solo un tercio de todos los hogares a lo largo de la ciudad.¹ Esta reserva de viviendas estables y asequibles ha estado al servicio de los residentes locales durante muchas décadas.

Sin embargo, a medida que la población urbana sigue creciendo, la mayor demanda ejerce presión en el suministro de viviendas de Inwood. La falta de desarrollo de viviendas, especialmente viviendas nuevas asequibles. combinada con el crecimiento lento de los salarios, hace que Inwood sea cada vez menos asequible. En las últimas dos décadas, se construyeron solo 200 apartamentos asequibles nuevos en Inwood. Al mismo tiempo, los alquileres aumentan más rápido en el CD12 que en la ciudad en general, con un incremento del 38% durante el período de 2002 a 2014 en comparación con el 24% registrado en toda la ciudad.² Estas tendencias podrían dar lugar a un aumento del acoso de los arrendadores que buscan aprovechar los cambios del mercado.

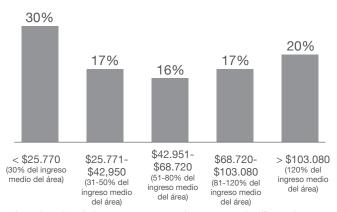
La Iniciativa de planificación de Inwood, ciudad de Nueva York, es un esfuerzo integral que busca garantizar que Inwood siga siendo un barrio asequible para familias trabajadoras e inmigrantes frente a estos crecientes desafíos. Al permitir el crecimiento en las áreas adecuadas y exigir permanentemente apartamentos asequibles en cualquier desarrollo nuevo y, al mismo tiempo, dedicarse con ahínco a la preservación de las viviendas asequibles existentes, la Ciudad trabaja para hacer de Inwood un bastión de asequibilidad para las generaciones futuras.

Estado regulatorio de las viviendas existentes (CD12)



Investigación y evaluación del HPD, 2016

Distribución del ingreso familiar (CD12)



Los ejemplos de ingresos corresponden a grupos familiares de tres integrantes basados en los Límites de ingresos del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development Department, HUD) 2016, Administración de Servicios Infantiles (Administration of Children Services, ACS), 2012-16 para el área subdistrital, que se aproximan al CD12.

Actividad de desarrollo y preservación de viviendas asequibles (CD12)

Tipo	2003-13	2014-17	Total
Nueva construcción	284	93	377
Preservación	1.654	445	1.937
Total de unidades	1.938	538	2.476

Gestión de desempeño y datos analíticos del HPD, enero de 2018

¹ Investigación y evaluación del HPD, 2016

² Encuesta de viviendas y lugares desocupados en la ciudad de Nueva York, 2002 y 2014

Preservar las viviendas asequibles existentes

La Administración trabaja en varios frentes para que los neoyorquinos puedan permanecer en sus hogares y asegurarse que nuestra reserva de viviendas esté en buena forma financiera y física.

La preservación es la prioridad principal de HPD y la agencia ha desarrollado una estrategia integral específicamente para Inwood. La Ciudad preserva las viviendas asequibles al mejorar el financiamiento para edificios residenciales a cambio de restricciones en los alquileres que puede cobrar un propietario; hacer cumplir estrictamente el Código de Mantenimiento de Viviendas y proteger a los inquilinos de la falta de regulación y el acoso. Gracias a Viviendas de Nueva York, HPD ha creado nuevas herramientas para alcanzar los objetivos de preservación en los barrios que atraviesan cambios.

Financiar y proteger la asequibilidad

HPD administra préstamos e incentivos fiscales para ayudar a los propietarios de edificios a mejorar la calidad, la condición física y la eficiencia de sus inmuebles. A cambio de la ayuda financiera, los propietarios deben mantener los alquileres a niveles asequibles para los inquilinos actuales, así como limitar los aumentos del alquiler.

Estrategia 1

Ofrecer préstamos e incentivos fiscales a los propietarios de edificios para mantener las viviendas asequibles.

HPD ofrece préstamos e incentivos fiscales para ayudar a los propietarios de edificios a mejorar la calidad, la condición física y la eficiencia de sus inmuebles. A cambio de la ayuda financiera, los propietarios deben mantener los alquileres a niveles asequibles para los inquilinos actuales y limitar los aumentos del alquiler.

Desde 2014, HPD ha financiado la preservación de 445 viviendas asequibles en el CD12. HPD seguirá supervisando las viviendas en el CD12 con restricciones de asequibilidad en su cartera y usará sus distintos programas de financiamiento para preservar e invertir en la reserva de viviendas asequibles existentes del barrio.

Estrategia 2

Organizar eventos de difusión y promoción para fomentar programas destinados a preservar la asequibilidad.

Hay muchos propietarios de Inwood que no conocen los productos de HPD o bien no tienen la experiencia de trabajar con una agencia pública, pero HPD implementa nuevas tácticas para llegar y ayudar a dichos propietarios.

HPD ha desarrollado una estrategia de difusión específicamente dirigida a los propietarios en Inwood, que incluye eventos, correos, correos electrónicos, llamadas y la inspección proactiva de inmuebles en mal estado.

Si usted es propietario de un inmueble y desea saber si los programas de financiamiento de HPD podrían ser una buena opción, comuníquese a través de letsinvest@hpd.nyc.gov.

Para obtener más información sobre los programas de financiamiento del HPD, visite nyc.gov/letsinvest.

Estrategia 3

Ayudar a las organizaciones comunitarias a adquirir edificios con alquiler estabilizado a través del Programa de Pilares Barriales.

HPD va a lanzar un nuevo programa de Pilares Barriales para financiar la adquisición y rehabilitación de edificios existentes con alquiler regulado para así proteger a los inquilinos actuales y estabilizar las comunidades. Como parte de esta iniciativa, la Ciudad duplicará la capacidad del Fondo de préstamos para adquisición en la ciudad

de Nueva York a \$275 millones para así permitirles a las organizaciones sin fines de lucro y comprometidas con una misión adquirir edificios con alquileres regulados que no sean parte de un programa de viviendas asequibles existentes.

Estrategia 4

Brindar asistencia técnica a los propietarios de inmuebles a través del Programa de Embajadores de Arrendadores.

HPD ha lanzado un programa piloto de Embajadores de Arrendadores para brindarle asistencia técnica más sostenida a los propietarios de inmuebles pequeños v medianos ubicados en Inwood que estén interesados en el proceso de obtención de un préstamo para meioras edilicias, pero no estén familiarizados con él. Se ha designado a la Asociación Mutua de Vivienda de Nueva York (Mutual Housing Association of New York, MHANY) como Embajadora de los Arrendadores para el área de Upper Manhattan. MHANY brindará asistencia a los propietarios de edificios que preserven la asequibilidad a cambio de préstamos y beneficios fiscales que otorga la Ciudad.

Estrategia 5

Promover proyectos de preservación en edificios residenciales pertenecientes a la Ciudad.

HPD se ha comprometido a la rehabilitación de edificios desocupados pertenecientes a la Ciudad en el barrio. En colaboración con organizaciones locales sin fines de lucro, Community League of the Heights (CLOTH) y Northern Manhattan Improvement Corporation (NMIC), el HPD también prioriza la renovación de dos edificios desocupados pertenecientes a la Ciudad ubicados en 2110 Amsterdam Avenue y 21 Arden Street, respectivamente.

Promover viviendas seguras y saludables

La Oficina de Aplicación y Servicios Barriales (Office of Enforcement and Neighborhood Services, OENS) de HPD trabaia estrechamente con colaboradores gubernamentales y comunitarios para identificar edificios que están en malas condiciones, evaluar y desarrollar estrategias adecuadas para resolver esos problemas y desarrollar planes, con propietarios responsables, para que los edificios vuelvan a tener una situación financiera firme v a estar en buena condición física. Como parte del enfoque de la Ciudad en el área de Inwood, desde 2014 HPD ha aumentado la cantidad de inspecciones edilicias en el CD12 en un 11% y la emisión de notificaciones por infracciones en un 25%.

La Ciudad creó un Grupo de Tareas para la Prevención del Acoso contra Inquilinos multijurisdiccional para investigar e iniciar acciones para exigir el cumplimiento, incluidas acusaciones penales, contra arrendadores respecto de los cuales se ha determinado que acosan a los inquilinos a través de construcciones ilegales. En el CD12, el Grupo de Tareas ha inspeccionado 20 edificios con 570 apartamentos. S

Estrategia 6

Seguir mejorando la calidad de las viviendas mediante la aplicación estricta del Código de Mantenimiento de Viviendas.

HPD responde a llamadas al 311, solicitudes del Tribunal de Vivienda y remisiones de parte de grupos comunitarios y funcionarios electos mediante el envío de inspectores para verificar si las condiciones edilicias violan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad. Si HPD encuentra dicha condiciones, emite notificaciones por infracciones, en las cuales se exige que el propietario corrija dicha condición. Las condiciones más graves deben corregirse de inmediato, mientras que aquellas menos graves deben corregirse dentro un

plazo de 30 a 90 días. Si los propietarios no corrigen las infracciones, los edificios pueden ingresar a uno de los programas de aplicación de la ley del HPD.

Proteger a los inquilinos

Estrategia 7 ACTUALIZADO!

Brindar representación legal gratuita a los inquilinos de Inwood que enfrentan acoso.

Para ayudar a los inquilinos que enfrentan el desalojo o acoso, la Ciudad ha ampliado los fondos disponibles para servicios legales civiles para neoyorquinos con bajos ingresos en la Oficina de Justicia Civil de la Administración de Recursos Humanos.

Desde 2015 hasta mayo de 2018, los programas de servicios legales financiados por la Ciudad han ayudado a aproximadamente 1,300 familias ubicadas en el código postal 10034 de

Inwood y les brindaron asistencia legal a unos 3,300 residentes de Inwood que enfrentaban el desplazamiento, desalojo y acoso de arrendadores inescrupulosos.

Los servicios legales servirá los inquilinos de Inwood en los códigos postales 10034 y 10040 a través de proveer acceso a servicios legales a todos familiares con bajo ingresos que enfrentan desalojo en Tribunal de Vivienda en estos códigos postales cada año camenzando de año fiscal 2020.

Acceso Universal también estará implementado en el código postal 10040 de Inwood, los códigos postales 10032 y 10033 de Washington Heights y el código postal priorizado 10463 de Marble Hill a más tardar año fiscal 2022. Además, la Unidad de Compromiso Publico dedicara empleados a conducir compromiso proactivo a inquilinos en estas códigos postales quienes estén elegible por asistencia legal bajo del ley de Acceso Universal a un Abogado y acorde con la línea de tiempo de expansión de HRA OCJ.



Si tiene un alquiler preferencial en su apartamento con alquiler estabilizado, significa que el arrendador le cobra un monto menor que aquel que legalmente podría cobrarle en virtud de la ley. En su contrato de arrendamiento debe incluirse una disposición que establezca que a usted se le cobra un alquiler preferencial.

Un alquiler preferencial podría describirse como un alquiler más bajo, un alquiler temporal, etc. Busque en el contrato de arrendamiento si, además de especificar el alquiler preferencial, se menciona un monto de "alquiler legal" más alto. Si tiene dudas, siempre pregunte antes de firmar el contrato de arrendamiento.

El arrendador puede poner fin al alquiler preferencial tras la renovación de su contrato de arrendamiento y cobrar el monto de alquiler legal más alto, así como cualquier aumento que corresponda por ley. Si en el contrato de arrendamiento no se establece un monto de alquiler legal más alto, entonces el alquiler preferencial es el único alquiler sobre el cual se permitirá calcular aumentos futuros.

Cuando finalice su contrato de arrendamiento, el arrendador puede poner fin a su alquiler preferencial a menos que haya alguna disposición en el contrato que especifique que el alquiler preferencial continuará durante todo el arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento no incluye una disposición de este tipo, el propietario puede poner fin al alquiler preferencial al finalizar el contrato de arrendamiento.

Recuerde que el monto de alquiler legal más alto debe especificarse en el contrato de arrendamiento. No se puede poner fin a los alquileres preferenciales durante la vigencia de un contrato de arrendamiento por ningún motivo.

Para obtener más información, llame a la línea estatal de Información sobre alquileres al 718-739-6400 o visite www.nyshcr.org/rent.



Inspectores del HPD

Estrategia 8 ACTUALIZADO!

Informar a los inquilinos sobre sus derechos y recursos para prevenir el desplazamiento.

La Unidad de Ayuda a los Inquilinos (Tenant Support Unit, TSU) de la Ciudad adopta un enfoque impulsado por datos para comunicarse y brindar ayuda a los neoyorquinos que pudieran estar en riesgo de desplazamiento o que enfrentan acoso. Los especialistas de difusión realizan actividades de este tipo de puerta a puerta para informarles a los inquilinos sus derechos, identificar cualquier problema relacionado con la vivienda v ponerlos en contacto con una variedad de recursos, como reparaciones de emergencia o asistencia legal gratuita. Desde julio de 2015 a junio de 2018, los especialistas de la TSU han llamado a más de 31.867 puertas y han ayudado a más de 2.493 inquilinos en Inwood.

Estrategia 9 ACTUALIZADO!

Incluir a Inwood en la nueva iniciativa de Socios para la Preservación para desarrollar estrategias antidesplazamiento integrales para edificios en riesgo.

HPD incluirá a Inwood y Washington Heights en su nueva iniciativa de Socios para la Preservación para establecer un centro de iniciativas antidesplazamiento con sede en el barrio. Como elemento esencial del programa se incluirán recursos adicionales para organizaciones comunitarias a fin de organizar a los inquilinos y desarrollar e implementar planes de acción para edificios en riesgo en estrecha coordinación con HPD y otros colaboradores. La Cuidad y Enterprise Community Partners están dedicando \$ 500,000 para iniciar esta iniciativa en CD12 durante 18 meses a partir de principios de 2018.

Estrategia 10

Establecer un Programa Piloto de Certificación contra el Acoso (Certification of No Harassment, CONH).

Se ha incluido al CD12 en el Programa Piloto de Certificación contra el Acoso (CONH), que es producto de un grupo de trabajo colaborativo que trabaja hace un año, conformado por la Administración y el Concejo Municipal. Cuando se implemente en los próximos meses de este año, exigirá que los propietarios de ciertos edificios cubiertos obtengan un certificado de HPD en el que conste que no han acosado a inquilinos anteriormente antes de poder solicitar permisos edificios para trabajar en edificios con alquiler estabilizado o para demolerlos.

Estrategia 11 NUEVO!

Investigar acoso de construcción y mantenimiento a través de la Unidad de Anti acoso del Inquilinos

La Unidad de Anti acoso de Inquilinos usará análisis de datos para identificar edificios y carteras potenciales donde acoso existe; responder a quejas emergencias; trabajar cerca con el Departamento de Edificios y otras agencias para abordar problemas en edificios donde mantenimiento como acoso han sido identificado; y conectar inquilinos con recursos de servicios legales.



21 Arden Street, que se rehabilitará en asociación con la organización local NMIC

Estrategia 12 NUEVO!

Dirige Compromiso Proactivo a Inquilinos de Inwood para el NYC Programa de Freno De Renta

El Equipo de Freno de Renta de PEU conducirá compromiso proactivo inquilinos probablemente elegible, o ya inscritos en el NYC Programa de Freno de Renta. El Equipo de Freno de Renta aspira a inscribir o renovar 4100 neoyorquinos en el NYC Programa de Freno de Renta. Compromiso incluye actividades de puerta en puerta, llamadas en vivo y de llamadas electrónicas, correo masivos y co-alojar varios eventos con funcionarios locales.

Desarrollar nuevas viviendas asequibles

Proteger a los residentes que quieren permanecer en Inwood es la principal prioridad de HPD. Sin embargo, con el fin de adaptarse a una población creciente y garantizar que la escasez de viviendas en Inwood no resulte en un alza mayor de los alquileres, debemos asegurarnos que el suministro de viviendas también aumente y que toda vivienda nueva incluya viviendas asequibles permanentes.

A través del nuevo Programa de Viviendas **Inclusivas Obligatorias (Mandatory** Inclusionary Housing Program, MIH), las modificaciones propuestas para el uso de terrenos podrían dar lugar a la creación de más de 900 viviendas asequibles de forma permanente en Inwood, HPD también trabaja para priorizar el desarrollo de viviendas asequibles e instalaciones comunitarias en terrenos públicos en todo el barrio, como el sitio de la Biblioteca Inwood. Por último, varios ubicados dentro del área de Inwood ya están trabajando con la Ciudad para financiar provectos de viviendas asequibles que excedan los requisitos mínimos del programa MIH.

Estrategia 1

Implementar las Viviendas Inclusivas Obligatorias para que todo nuevo desarrollo residencial incluya viviendas asequibles de forma permanente.

El MIH les exige a los desarrolladores que ofrezcan viviendas asequibles de forma permanente en los nuevos edificios cada vez que se modifique la zonificación de los terrenos para un desarrollo mayor o residencial nuevo. Mediante la construcción de viviendas para personas que ganan un determinado rango de ingresos en cada edificio nuevo, el MIH garantiza que los barrios mantengan su diversidad a medida que crecen.



Representación de la nueva biblioteca de Inwood

Estrategia 2 ACTUALIZADO!

Priorizar el desarrollo de terrenos pertenecientes a la Ciudad con viviendas asequibles.

Biblioteca Inwood

HPD se ha asociado con la Biblioteca Pública de Nueva York (New York Public Library, NYPL) para volver a desarrollar el sitio de la Biblioteca Inwood en 4790 Broadway. El resultado del proyecto será la construcción de una sucursal de biblioteca nueva y moderna combinada con 175 apartamentos asequibles de forma permanente, salas preescolares universales y un espacio con instalaciones comunitarias incluye un Centro de Actividades, Cultura, y Entrenamiento (ACTS) que proveerá programación educativa. El proyecto también incluirá un FIRST NYC STEM Center, enfocado en robóticas y educación sostenida en ciencia, tecnología, ingeniería, y matemáticas (STEM).

La Ciudad ha seleccionado un equipo de desarrollo, liderado por Community League of the Heights (CLOTH), The Children's Village, Ranger Properties y Alembic Community Development, para construir y administrar el nuevo edificio.

4095 9th Avenue

La Ciudad emitirá una solicitad de propuestas RFP para el desarrollo de viviendas asequibles en un nuevo lote creado por la reconfiguración de dos lotes existentes de forma irregular en Ninth Avenue a lo largo del río harlem. El RFP también incluirá una solicitud para el desarrollo en el sitio de un nuevo centro de innovación de que será un centro de entrenamiento de STEM, educación y servicios y programas de emprendimiento.

Dyckman Houses

En un sitio dentro de Dyckman Houses, NYCHA involucra a los residentes en la planificación de un nuevo edificio residencial y la emisión posterior de un RFP para el desarrollo de viviendas 100% asequibles, además de espacio para servicios comunitarios.

Estrategia 3

Ofrecer financiamiento para incentivar el desarrollo de viviendas asequibles que excedan los requisitos mínimos del programa MIH.

Varios propietarios ubicados dentro del área de Inwood están trabajando con la Ciudad para financiar proyectos de viviendas asequibles que excedan los requisitos mínimos del programa MIH. Al reconocer que estos proyectos requerirán una colaboración continua de los propietarios privados, ellos tienen la posibilidad de generar más de 1000 viviendas asequibles adicionales.

En respuesta a los comentarios y sugerencias de la comunidad, HPD actualizó recientemente los términos de sus programas de financiamiento. La agencia ahora exige reservar un 10% para familias y personas sin hogar en cada proyecto y más viviendas para grupos familiares con ingresos extremadamente bajos y muy bajos. Todo proyecto realizado en un área del programa MIH que reciba un subsidio de la Ciudad ahora también debe reservar un 15% adicional de los apartamentos como viviendas asequibles de forma permanente, además de los requisitos básicos del MIH.



HPD implementó recientemente las nuevas reformas introducidas en su política de solicitudes de propuestas (RFP), que incluyen la preferencia de equipos con planes o experiencia en desarrollo comunitario, el reconocimiento de la experiencia de desarrollo en rehabilitación y el uso de un derecho remanente, que es una herramienta legal por la cual se le otorga a la Ciudad la propiedad del inmueble al finalizar el plazo inicial de asequibilidad a menos que HPD y el propietario acuerden una prórroga de la asequibilidad.

Para obtener más información sobre los programas de financiamiento del HPD, incluida la información de contacto de los administradores del programa, visite nyc.gov/development-programs.

Estrategia 4

Apoyar a los grupos comprometidos con una misión e interesados en desarrollar viviendas asequibles en lugares desaprovechados.

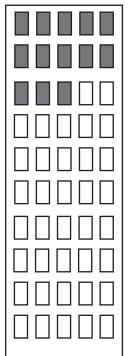
Los residentes y grupos de interés de Inwood manifestaron el deseo de ver una mayor participación de organizaciones comprometidas con una misión en el desarrollo y la preservación de viviendas asequibles. Para ayudar a los interesados en las viviendas asequibles, HPD trabajará con organizaciones locales para explorar las oportunidades de desarrollo.

HPD mantiene una Lista precalificada de representantes de propietarios para ayudar a las organizaciones comprometidas con una misión que puedan tener terrenos desaprovechados, pero muy poca o ninguna experiencia en bienes inmuebles. Para elaborar la lista, HPD evaluó los conocimientos técnicos, la experiencia y la capacidad de cada organización para representar a los propietarios en el desarrollo de viviendas asequibles.

Asimismo, HPD implementará las reformas recientes introducidas en las solicitudes de propuestas para las RFP de lugares públicos futuros en Inwood, incluida una nueva preferencia de planes y experiencia en desarrollo comunitario, el reconocimiento de la experiencia de desarrollo en rehabilitación y el uso de un derecho remanente, que es una herramienta legal por la cual se le otorga a la Ciudad la propiedad del inmueble al finalizar el plazo inicial de asequibilidad a menos que el HPD y el propietario acuerden una prórroga.

Cantidad de

Al menos el 10 % de los cuales deben tener ingresos iguales o inferiores a \$38.000 (40 % del ingreso medio del área)v



Ejemplos::

75% Tarifa del

	C
١.	

unidades ⁹	dio del área	máximo 11	alquiler
10	40% 10	\$37.560	\$810
5	60%10	\$56.340	\$1,280
10	80%10	\$75.120	\$1,820
0			

Ingreso anual

Ejemplo de

Ingreso me-

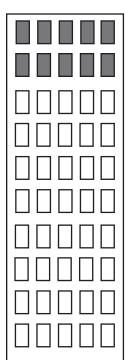
mercado
Edificio con 100 Unidades.
= 2 Unidades

asequibles

Cantidad de unidades ⁹	Ingreso me- dio del área	Ingreso anual máximo ¹¹	Ejemplo de alquiler
10	40%10	\$37.560	\$810
7	60%10	\$56.340	\$1,280
8	80%10	\$75.120	\$1,820

Opción 3 del MIH: 20 % de las viviendas deben estar al servicio de grupos familiares con ingresos promedio de \$38.000 (40 % del ingreso medio del área)

Se permite el subsidio solo si se ofrece una vivienda más asequible.



Ejemplos::

asequibles 80% Tarifa del mercado

Cantidad de unidades ⁹	Ingreso medio del área	Ingreso anual máximo 11	Ejemplo de alquiler
5	30%10	\$28.170	\$575
10	40%10	\$37.560	\$810
5	50%10	\$46.950	\$1,045

0

Cantidad de unidades ⁹	Ingreso medio del área	Ingreso anual máximo ¹¹	Ejemplo de alquiler
16	30%10	\$28.170	\$575
4	80%10	\$75.120	\$1,820

Edificio con 100 Unidades.

= 2 Unidades

12

⁹ El ejemplo de la distribución de las unidades se basa en un edificio con 100 unidades.

¹⁰Los desarrolladores pueden ofrecer niveles con rangos de ingresos bajos a moderados, si los alquileres de las unidades asequibles alcanzan el promedio requerido del ingreso medio del área.

¹¹Los alquileres y los ingresos son ejemplos que se basan en grupos familiares de tres integrantes, ejemplos de alquileres de dos habitaciones y los límites de ingresos del HUD de 2018.

Aumentar el acceso a viviendas asequibles

Durante los últimos años, el HPD ha trabajado con colaboradores comunitarios para entender mejor las necesidades de los solicitantes de viviendas asequibles y ha introducido mejoras en el proceso de solicitud en general.

HPD está comprometido a mejorar constantemente el acceso a las viviendas asequibles, por ejemplo, al facilitarles a los residentes el proceso para completar la solicitud, mejorar la difusión de las loterías abiertas y refinar las pautas de promoción para que un rango más amplio de solicitantes cumpla con los requisitos.

Estrategia 1

Refinar las pautas de promoción para llegar a los neoyorquinos que más lo necesitan.

HPD trabaja para eliminar las barreras para poder cumplir con los requisitos para acceder a viviendas asequibles. En junio de 2018, HPD actualizó el Manual de promoción de viviendas asequibles para fortalecer las políticas y los procedimientos de la Ciudad para la asignación de viviendas asequibles a través de sorteos en las loterías de NYC Housing Connect. Estas modificaciones en las políticas hacen que las viviendas asequibles sean más accesibles para los neoyorquinos que, de otro modo, no hubieran cumplido con los requisitos anteriormente; entre ellas se incluyen:

- Limitar las opciones para rechazar a los solicitantes con base en sus antecedentes crediticios y endeudamiento y garantizar que ya no se pueda sancionar a los solicitantes por haber demandado a sus arrendadores.
- Aclarar las pautas de elegibilidad para que el proceso de revisión sea más rápido al eliminar el requisito obligatorio de los antecedentes laborales para quienes tienen ingresos por trabajo autónomo e independiente.
- Introducir protecciones adicionales para los



Los Embajadores de Viviendas son organizaciones comunitarias y proveedores de servicios, capacitados por el HPD, que ayudan a las personas a prepararse y a solicitar el acceso a una vivienda asequible. HPD recluta a más organizaciones para desempeñarse como Embajadores de Viviendas en Inwood en toda la ciudad.

Si conoce a un grupo que podría estar interesado en convertirse en un Embajador de Viviendas, comuníquese con ambassadors@hpd.nyc.gov.

Visite nyc.gov/housing-ambassadors para obtener una lista de Embajadores de Viviendas actuales y su información de contacto.

sobrevivientes de violencia doméstica; por ejemplo, al garantizar que a los solicitantes no se les pueda denegar la vivienda por factores adversos, como una baja capacidad crediticia o antecedentes negativos de pago de deudas si dichos factores son un resultado directo de la violencia doméstica, violencia durante el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Estrategia 2

Hacer que sea más fácil para los residentes entender, prepararse y completar el proceso de solicitud de acceso a una vivienda asequible.

HPD reconoce que el proceso de solicitud de acceso a una vivienda asequible puede llevar tiempo y seguimos adoptando medidas para ayudar a los residentes a estar mejor preparados para presentar solicitudes completas y precisas. HPD ya tiene varias iniciativas en marcha:

 El Programa de Embajadores de Viviendas de HPD capacita a grupos comunitarios locales para brindar asistencia técnica gratuita a los residentes que desean solicitar el acceso a una vivienda asequible.

 HPD está trabajando con grupos locales para distribuir un nuevo folleto: En sus marcos, listos, apliquen! - para guiar a los inquilinos sobre cómo prepararse para el proceso de solicitud de vivienda asequible.

Estrategia 3

Difundir mejor las loterías abiertas de viviendas.

Se puede alertar a los grupos comunitarios y a los funcionarios electos para que abran las loterías y ayuden a difundir la palabra a sus votantes. Si es una organización interesada en recibir notificaciones de las loterías abiertas, puede inscribirse en Housing Connect. HPD también publicita las loterías en Facebook y Twitter (@NYCHousing).

Además de las notificaciones digitales, los desarrolladores deben publicitar las loterías abiertas en el lugar de construcción. El Departamento de Edificios les exige a los desarrolladores que publiquen un número de teléfono al cual puedan llamar los solicitantes interesados para anotarse en una lista de consultas. Una vez abierta la lotería, HPD le exige al desarrollador publicar el material de promoción en el lugar de la construcción y alertar a todos los solicitantes sobre la lista de consultas. También se brindan instrucciones para presentar una solicitud en línea o recibir una solicitud impresa en el correo en siete idiomas. HPD sigue explorando formas de mejorar el acceso a los idiomas en las publicidades y está dispuesto a recibir sugerencias de la comunidad.



Garantizar oportunidades justas y equitativas

Los desarrolladores que construyen viviendas asequibles financiadas por la Ciudad deben seguir pautas y procedimientos de promoción y selección de inquilinos de HPD/la HDC para garantizar que el proceso sea justo y les brinde igualdad de oportunidades a todos los solicitantes, independientemente de la raza, color, religión, género, orientación sexual, identidad o expresión de género, nacionalidad, edad, información genética, discapacidad o condición de veterano. Además, el proceso debería fomentar afirmativamente el acceso justo a la vivienda al promover la diversidad racial, étnica, geográfica o de ingresos entre los residentes y dentro del mismo barrio y priorizar a los solicitantes con discapacidades motrices, visuales o auditivas que requieren un diseño accesible o adaptable.

El HPD o la HDC deben aprobar el plan de cada desarrollador para difundir y promocionar los apartamentos asequibles disponibles. Si se determina que los planes de promoción son insuficientes o no siguen las reglas de promoción justa de viviendas, la agencia le exigirá al desarrollador que los modifique.

Envíe las preguntas o los problemas relacionados con el proceso de promoción directamente al HPD a través de hpdcompliance@hpd.nyc.gov.

Tenga en cuenta que las personas que deseen apelar el rechazo del sorteo de lotería deben seguir las instrucciones incluidas en la carta de rechazo, que especifica con quién debe comunicarse y cómo debe hacerlo.

Promover oportunidades económicas

HPD comparte el objetivo de aprovechar la inversión en viviendas asequibles para promover oportunidades económicas en Inwood. Existen varias iniciativas de desarrollo económico locales que HPD ha implementado bajo esta Administración:

Estrategia 1

Ampliar los incentivos para la contratación local en desarrollos financiados por HPD.

En todas los RFP para el desarrollo de inmuebles pertenecientes a la Ciudad, quienes reciben la solicitud deben demostrar un plan de difusión a los residentes de Inwood relacionado con las oportunidades de empleo que genera el proyecto.

HPD también conecta a los residentes de Inwood con los buenos empleos disponibles en la rama de la construcción. En virtud del programa HireNYC se exige que cualquier desarrollo de viviendas que reciba un subsidio de HPD de \$2 millones o más publique los puestos vacantes en el sistema Workforce1 y que considere a los candidatos calificados.

Estrategia 2

Ampliar las oportunidades para Iniciativas Empresariales Pertenecientes a Minorías y Mujeres (Minority and Women-Owned Business Enterprises, M/WBE) en la industria de desarrollo de viviendas asequibles.

HPD está comprometido a promover la participación de M/WBE y organizaciones sin fines de lucro en el desarrollo y la administración de viviendas asequibles subsidiadas por la Ciudad.
A través de la Iniciativa de Oportunidades Edilicias, HPD busca:

- Desarrollar la capacidad de los M/WBE y los desarrolladores sin fines de lucro mediante el desarrollo profesional, una red de contactos y programas de mentoría. La Serie de talleres de desarrollo de capacidad introduce a los M/WBE y los desarrolladores sin fines de lucro a las mejores prácticas de desarrollo de viviendas asequibles, que van desde la elección del lugar y el financiamiento del proyecto hasta la construcción y administración del inmueble.
- Ampliar el uso de contratistas de construcción M/WBE y proveedores de servicios profesionales en proyectos de desarrollo financiados por HPD a través del Programa de desarrollo M/WBE. Este nuevo programa requiere que los desarrolladores de proyectos en los que HPD aporte \$2 millones o más en subsidios para gastar al menos una cuarta parte de todos los costos apoyados por HPD en firmas certificadas de construcción, diseño o servicios profesionales M/WBE

15

Estrategia 4 NUEVO!

Asegurar que el desarrollo de viviendas asequibles contribuya a un entorno minorista saludable y diverso en Inwood..

SBS trabajó en asociación con el Distrito de Mejoras Comerciales de Washington Heights para realizar una Evaluación de Necesidades del Distrito Comercial del Neighborhood 360 ° (CDNA) de los corredores comerciales de Inwood a lo largo de las calles Dyckman, Broadway, West 207 y 10th Avenue..

Neighborhood 360 ° CDNA incluye el análisis del panorama comercial existente, las características del consumidor, el entorno físico y el carácter único de Inwood para ayudar a SBS y sus socios a comprender mejor las necesidades de los corredores comerciales locales v desarrollar recomendaciones para fomentar un distrito comercial saludable. HPD compartirá la evaluación con cualquier persona que proponga desarrollar viviendas asequibles en Inwood y les pedirá que consideren las necesidades minoristas y de instalaciones comunitarias de la comunidad al seleccionar inquilinos para el espacio comercial o comunitario de la planta baja.

Además, en la primavera de 2017, SBS anunció una subvención Neighborhood 360 ° de \$ 1.23 millones para el Distrito de Mejora de Negocios de Washington Heights y sus socios locales para el personal, planear e implementar programas personalizados de revitalización comercial informados por el CDNA durante los próximos tres años.

Los proyectos iniciales incluirán saneamiento complementario, banners de mercadotecnia de distrito, una campaña de mercadeo de negocios, talleres de apoyo a negocios, eventos locales, organización de comerciantes y programación cultural para promover el crecimiento de pequeñas empresas y la calidad de vida en Inwood.

Hacer un seguimiento y presentar informes

HPD está comprometido a revisar y presentar informes periódicamente sobre las necesidades cambiantes en Inwood para comprobar cómo se implementan nuestras estrategias y evaluar si son necesarios ajustes en los programas y las políticas. En coordinación con la Oficina de Operaciones del alcalde, HPD presentará informes anuales de progreso sobre las estrategias delineadas en el Plan de Viviendas de Inwood, así como de la actividad general de desarrollo y preservación de viviendas en la comunidad.

17