

BORRADOR 12 FEB 2021

GRUPO DE TRABAJO DE LA NYCHA DE CHELSEA

FEB 2021

Miembros del grupo de trabajo

Residentes del vecindario de Chelsea

Elliott-Chelsea Houses

Darlene Waters, *Presidenta de RA*
Sheila Harris, *Miembro de la Junta de RA*
Jone Lawson, *Miembro de la Junta de RA*
Peter Lim, *Miembro de la Junta de RA*
Dolores Payon, *Miembro de la Junta de RA*
Letisa Romero, *Miembro de la Junta de RA*
Rodney Rutherford, *Miembro de la Junta de RA*
Arimy Fuentes
Florence Hunter
Mary Taylor
Barbara Waddell Steele

Fulton Houses

Miguel Acevedo, *Presidente de RA*
John Roche, *Miembro de la Junta de RA*
Lenny Rosado, *Miembro de la Junta de RA*
Guy Cantales
Mae Chestnut
Eddie Lauria
Mary McGee
Walkiris Rosado
Samuel Rosedietcher
Evelyn Suarez
Hector Vazquez, *anteriormente residente de Elliott-Chelsea*

Representante

del Gobierno de EE. UU.

Jerry Nadler, *Representante de EE. UU.*
Robert Atterbury
Hayley Berson
Robert Gottheim

Oficina del Alcalde de la ciudad de Nueva York

Bill de Blasio, *Alcalde de la ciudad de Nueva York*
Vicki Been, *Delegada de Vivienda y Desarrollo Económico*
Sarah Batchu
Jodi Callender
Jon Cohen
Gabrielle Dann-Allel
Pierina Sanchez

Senador del estado de Nueva York

Brad Hoylman, *Senador del estado de Nueva York*
Maia Berlow
Zach Duffy
Jacob Priley

Senador del estado de Nueva York

Robert Jackson, *Senador del estado de Nueva York*
Johanna Garcia
Matthew Levy
Chris Nickell

Miembro de la Asamblea del estado de Nueva York

Richard Gottfried, *Miembro de la Asamblea de Nueva York*
Wendi Paster
Matt Tighe

Oficina del Defensor Público de la ciudad de Nueva York

Jumaane Williams, *Defensor Público de la ciudad de Nueva York*
Delsenia Glover, *Defensor Público Adjunto, Equidad de Vivienda*
Ivie Bien Aime

Oficina del Contralor de la ciudad de Nueva York

Scott Stringer, *Contralor de la ciudad de Nueva York*
Brian Cook
Dylan Hewitt
Nina Saxon

Presidente del distrito de Manhattan

Gale Brewer, *Presidente del distrito de Manhattan*
Lizette Chaparro
Hally Chu
Brian Lewis
Jessica Mates

Ayuntamiento de la ciudad de Nueva York

Corey Johnson, *Portavoz del Ayuntamiento*
Erik Bottcher
Sarah Gastelum
Matthew Green
Chelsea Kelley
Rosa Kelly
Raju Mann
Carl Wilson

Autoridad de Vivienda de la ciudad de Nueva York

Gregory Russ, *Presidente de la NYCHA*
Anand Amin
Barbara Brancaccio
Matt Charney
Jonathan Gouveia
Jennifer Hiser
Brian Honan
Simon Kawitzky
Juan Santiago
Leroy Williams

Socios locales

Compañía de Desarrollo de Vivienda Clinton

Savannah Wu
Julie Elliot

Hudson Guild

Ken Jockers

Junta Comunitaria de Manhattan 4

Jesse Bodine
Elzora Cleveland
Nelly Gonzalez
Lowell Kern
Betty Mackintosh
Mike Noble
Joe Restuccia

Organizaciones sin fines de lucro

Comisión de Presupuesto Ciudadano

Sean Campion
Andrew Rein

Consejo Ciudadano de Planificación de Vivienda

Jessica Katz

Sociedad de Servicio Comunitario de Nueva York

Victor Bach
Sam Stein
Tom Waters*

Hester Street

Ibrahim Abdul-Matin
Patrice Edwards
Betsy MacLean
Cesar Mesias
Kim Ochilo
Barbara Prevatt
Isella Ramirez

NYU Furman Center

Ingrid Gould Ellen
Matthew Murphy

Conferencia de Vivienda de Nueva York

Rachel Fee

Sociedad de Ayuda Legal

Lucy Newman

* Tom Waters fue un miembro valioso del Grupo de trabajo y un activista por la vivienda toda la vida. Falleció a causa de la COVID-19 el 4 de abril de 2020.

Esquema general

01	1. Carta del Grupo de trabajo
03	2. Introducción
03	Acerca del proceso del Grupo de trabajo
05	Objetivos y valores
07	3. Historia y contexto
07	Desinversión y postergación de reparaciones
09	Resumen de las necesidades de capital
11	4. Prioridades de los residentes (conclusiones de la participación)
11	Noviembre de 2019
13	Diciembre de 2020
16	5. Recomendaciones
16	Prólogo
19	Financiación de capital
45	Derechos y protecciones de los residentes
61	Participación de los residentes
70	6. Próximos pasos
70	Lecciones aprendidas
71	Próximos pasos
71	Plazo para la renovación
73	7. Apéndice



NYC
New York City
Department of Social Services

NYC
New York City
Department of Social Services

Lizette

Jose



Interpretazione
L'interpretazione è un processo di comunicazione che aiuta a superare le barriere linguistiche e culturali. È un servizio gratuito e confidenziale.

Carta del Grupo de trabajo de la NYCHA de Chelsea

Los residentes de Fulton Houses, Chelsea Houses, Elliott Houses y Chelsea Addition, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA), la ciudad de Nueva York, los defensores inmobiliarios, los funcionarios electos y nuestros vecinos han tenido que afrontar un desafío apremiante en lo que respecta a la provisión de viviendas seguras y de calidad en nuestros desarrollos inmobiliarios de viviendas públicas con persistentes fondos insuficientes. Esto constituye una crisis activa y en progreso, y debemos hallar una solución.

Cerca de 5,000 neoyorquinos viven en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea (Fulton Houses, Chelsea Houses, Elliott Houses y Chelsea Addition). Muchos han vivido en el vecindario por décadas: crecieron aquí, educaron a sus hijos aquí y hoy cuidan de sus padres aquí. Muchos además vivieron en primera persona el efecto de la postergación del mantenimiento y la desinversión. Todos coincidimos en que los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea deben renovarse para ofrecer a los residentes actuales y futuros hogares de primera calidad, preservar esta fuente vital de viviendas asequibles para las generaciones venideras y asegurar que el vecindario circundante conserve la diversidad racial, étnica y económica que son fundamentales para la vitalidad de Nueva York.

El Grupo de trabajo de la NYCHA de Chelsea (“el Grupo de trabajo” / “the Working Group”) se constituyó para realizar recomendaciones con el propósito de responder cuanto antes a las necesidades apremiantes de reparaciones y aumento de capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. Nos reunimos casi todas las semanas durante más de 15 meses y aprendimos de los residentes de la NYCHA, de los expertos en viviendas y entre nosotros. Las recomendaciones aquí expuestas son el resultado de un arduo trabajo, del pensamiento creativo y de la colaboración.

El proceso ha sido desafiante. No siempre estuvimos de acuerdo, ni pretendimos coincidir en cada línea o punto planteado en este informe pero, por el bien de los residentes de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, trabajamos juntos para llegar a estas recomendaciones. Tuvimos conversaciones difíciles sobre las demandas concurrentes y la falta de inversión federal en viviendas públicas, escuchamos a expertos en vivienda y examinamos datos en profundidad. A lo largo del proceso, hicimos nuestro mayor esfuerzo por centrarnos en las voces de los residentes y mantenernos enfocados en garantizar viviendas asequibles de calidad en lo sucesivo.

En adelante, los residentes de la NYCHA deben continuar estando en el centro de estas conversaciones. En este proceso, los residentes han presentado sus inquietudes, su experiencia, sus conexiones y sus ideas. Nos llevó tiempo forjar la confianza entre los diferentes sectores y las partes interesadas que conformaron nuestro grupo, pero, durante todo el trayecto, trabajamos juntos para aprovechar las distintas competencias presentes en la sala a fin de llegar a un consenso que se vea reflejado en un conjunto de recomendaciones para estos desarrollos inmobiliarios.

Deseamos agradecer a todas las personas involucradas: todos los funcionarios electos que presionaron a favor del Grupo de trabajo y trabajaron paralelamente con nosotros a lo largo de todo el proceso, a Hester Street por su asesoramiento técnico, al personal de la NYCHA y a la Oficina de la Alcaldía por su participación comprometida, a los defensores de la vivienda y otras organizaciones sin fines de lucro que generosamente cedieron su tiempo y sus conocimientos, y a Hudson Guild por compartir su espacio con nosotros. Agradecemos al alcalde de Blasio, a la alcaldesa adjunta Been y al presidente Russ por participar en persona en las reuniones, y por el liderazgo y la voluntad de poner en consideración todas las ideas presentadas. Sobre todo, agradecemos mucho a los residentes locales de la NYCHA y las Asociaciones de Residentes de Chelsea-Elliott y Fulton por el compromiso, y el cariño, por su comunidad.

Atentamente

El Grupo de trabajo



Gladys

Introducción

En octubre de 2019, partes interesadas de la comunidad formaron el Grupo de trabajo con el objetivo de investigar, evaluar y hacer recomendaciones para abordar en forma sistemática y eficaz las necesidades de capital de los cuatro desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea: Fulton Houses, Chelsea Houses, Elliott Houses y Chelsea Addition.¹

Luego de la objeción comunitaria a una propuesta preliminar de la NYCHA que consideraba la demolición parcial para reparar y renovar los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, los funcionarios electos locales, los residentes de la NYCHA de Chelsea y los miembros de una comunidad más amplia de Chelsea solicitaron información adicional y transparente de parte de la comunidad sobre cualquier plan para abordar reparaciones de capital imprescindibles.

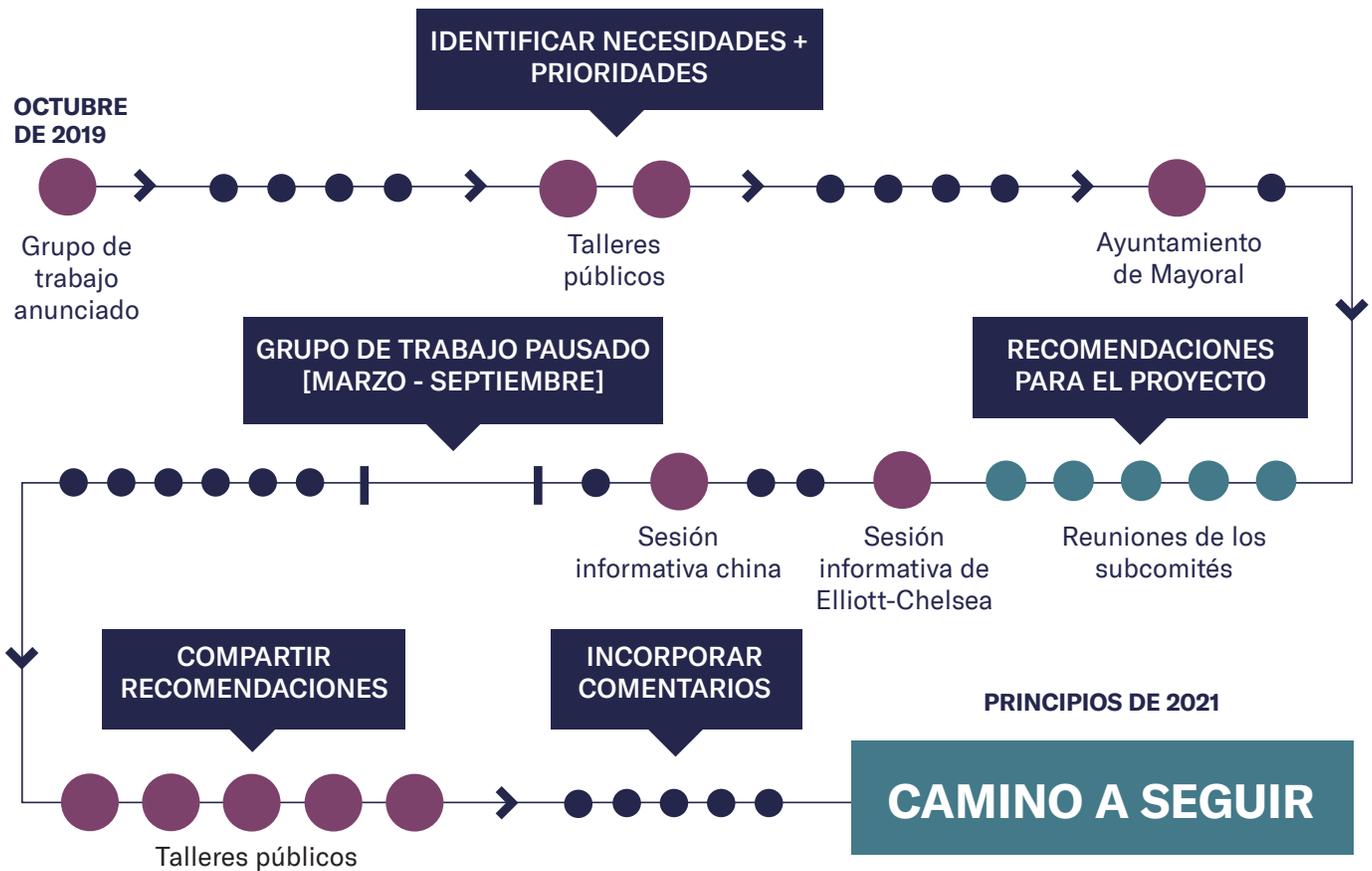
El Grupo de trabajo es una colaboración de representantes de residentes, funcionarios electos, la Junta Comunitaria 4 de Manhattan (Manhattan Community Board 4), defensores legales e inmobiliarios, la Oficina de la Alcaldía y la NYCHA (consultar la lista completa de miembros del Grupo de trabajo en Agradecimientos). Hester Street, organización sin fines de lucro para el desarrollo comunitario y la planificación urbana a partir de una misión y con experiencia en las prácticas y políticas de vivienda de la ciudad de Nueva York, actuó como facilitadora del Grupo de trabajo.

En cumplimiento de sus funciones, el Grupo de trabajo estableció los siguientes objetivos:

1. Abordar las necesidades de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea actuales y futuros.
2. Garantizar la protección y ampliación de los derechos de los residentes durante la renovación, y antes y después de esta.
3. Establecer una participación transparente y constante de los residentes a lo largo del proceso de renovación, y en adelante.

¹ Chelsea Houses, Chelsea Addition y Elliott Houses a menudo se denominan colectivamente “Elliott-Chelsea”.

Proceso



LEYENDA

- - Reuniones del Grupo de trabajo
- - Sesiones de participación pública

En reuniones semanales celebradas a lo largo de 15 meses, el Grupo de trabajo analizó la crisis de fondos de la NYCHA y revisó en detalle las evaluaciones de las necesidades físicas y los costos de reparaciones para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. El grupo recibió además muchas presentaciones: expertos en vivienda presentaron una amplia variedad de estrategias de financiación para reparaciones y mejoras de capital; expertos legales realizaron una presentación sobre los derechos y las protecciones de los residentes; y expertos en desarrollo comunitario presentaron modelos de participación y de administración para los residentes de viviendas públicas. Además, el proceso abarcó reuniones del Grupo de trabajo y sesiones de participación pública con residentes de la NYCHA de Chelsea (al igual que con la comunidad en general). Las reuniones del Grupo de trabajo aportaron información al contenido de los talleres públicos, y viceversa. Se apuntó a incluir tantas voces como fuera posible en la conversación en la búsqueda de soluciones alcanzables.

No siempre se logró un acuerdo entre los participantes. Debatimos y argumentamos sobre una cantidad infinita de escenarios, y hay quienes todavía tienen opiniones diferentes y en disidencia con respecto a los elementos de la propuesta. En definitiva, el Grupo de trabajo se reunió para elaborar recomendaciones para la acción en tres categorías: Financiación de Capital, Derechos y Protecciones de los Residentes y Participación de los Residentes. Este informe detalla recomendaciones dentro de cada una de ellas y delinea los próximos pasos para la implementación.

Valores del Grupo de trabajo

Bajo el asesoramiento de Hester Street, el Grupo de trabajo llegó a un consenso sobre un conjunto de valores rectores para constituirse de la siguiente manera:

- **Centrado en los residentes**, valorando el conocimiento, y la experiencia, que tienen los residentes con respecto a sus hogares y el vecindario.
- **Transparente** en sus roles, responsabilidades, propósitos, parámetros, objetivos y resultados.
- **Repetitivo** en el proceso a través del intercambio de ideas, opiniones y preguntas entre el Grupo de trabajo y los residentes de los cuatro desarrollos inmobiliarios.
- **Riguroso** en la investigación y evaluación de diversos métodos para asegurar que se cubran las necesidades de capital.

Table 16

Table 16



ACTIVITY 2

LO QUE HEMOS OÍDO

STEP 1

Instrucciones: Estas declaraciones reflejan los grandes temas de las reuniones personal de NYCHA organizado con los residentes de Fulton y Chelsea-Elliott. ¿Cada persona colocará una etiqueta adhesiva a lo largo de la línea p...

1. Me gustaría entender mejor la cronología general, incluso cuando la construcción se llevaría a cabo.
2. Este proceso debe asegurar que mi renta no aumente y que voy a poder pagar mi apartamento a largo plazo.
3. Este proceso familia y vecinal y en el...

Timeline diagram with stages: No está en marcha, Planificación de presupuesto, Inicio, Último día de trabajo, Día de traslado, Trámites de mudanza.



Historia y contexto

Fundada hace más de 85 años, la NYCHA es la mayor autoridad de vivienda pública del país. Si la población en viviendas públicas para residentes de la NYCHA conformara una ciudad, sería más extensa que muchas de las principales ciudades estadounidenses, incluida Pittsburgh. La NYCHA administra 170,000 apartamentos en los cinco distritos y alberga a aproximadamente 366,000 residentes de ingresos bajos a moderados.² Los residentes de la NYCHA son un grupo diverso que incluye trabajadores esenciales, trabajadores de organismos de la ciudad y de atención de la salud, oficiales de policía, docentes y empleados de restaurantes y tiendas minoristas.

Antecedentes históricos de la NYCHA, desinversión y postergación de reparaciones

Históricamente, la NYCHA se ha considerado un modelo nacional de “viviendas públicas que funcionan” y ha proporcionado las viviendas asequibles más perdurables del país a la cantidad más grande de residentes de viviendas públicas. Sin embargo, la NYCHA se ha deteriorado durante varias décadas por la disminución de fondos y, en los últimos 20 años, una tormenta perfecta de desinversión y edificios obsoletos envejecidos dejaron a la NYCHA, y a sus residentes, en una situación grave. La Autoridad enfrenta necesidades en capital desalentadoras que ascienden a los \$40,000 millones, y estas necesidades se incrementan cada año en un mínimo de \$1,000 millones.

A comienzos de 2008, la NYCHA enfrentó recortes de presupuesto que exigieron que la Autoridad realizara una fuerte reducción de personal: de 14,000 a 11,000 empleados, por ello, se debilitaron las capacidades de gestión de propiedades de la Autoridad y surgieron problemas físicos en sus existencias de viviendas. A pesar de las recientes iniciativas de la NYCHA para acelerar las reparaciones, demasiados residentes continúan enfrentándose a condiciones desafiantes, que incluyen las siguientes: goteras en los techos, tuberías precarias, fallas en elevadores, corte del servicio de calefacción, derrumbes en fachadas, moho, infestaciones de roedores y riesgos ocasionados por las pinturas a base de plomo.

²NYCHA (2020). <https://www1.nyc.gov/assets/operations/downloads/pdf/mmr2020/nycha.pdf>

Durante este tiempo, la NYCHA no fue la única autoridad de vivienda pública que no recibió los recursos adecuados para cubrir las descomunales necesidades. En 2010, un estudio preparado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) calculó que el atraso respecto de las necesidades de capital para viviendas públicas era de aproximadamente \$26,000 millones, y cada año subsiguiente acumuló necesidades de capital sin cubrir adicionales por una suma de \$3,400 millones.³ En reconocimiento de estas necesidades enormes, el Congreso aprobó una ley en 2012 que autoriza que el Programa de Demostración de Asistencia de Alquiler (Rental Assistance Demonstration Program, RAD) proporcione a las autoridades de vivienda pública una herramienta para preservar y mejorar las propiedades de viviendas públicas. A través del RAD, una autoridad de viviendas públicas puede solicitar al HUD autorización para pasar sus viviendas públicas a la Sección 8.

La NYCHA además ha desarrollado diversas estrategias como parte de su plan estratégico a 10 años de 2018, *NYCHA 2.0*, que aportaría un valor estimado de \$24,000 millones en reparaciones vitales para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA. Las estrategias de ingresos del *NYCHA 2.0* abarcan la nueva construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos en propiedades de la NYCHA, la transferencia de derechos de desarrollo y las conversiones a la Sección 8. Además del RAD, la NYCHA aplica otras disposiciones de conformidad con la Ley de Vivienda de EE. UU. (U.S. Housing Act) para pasar su cartera de viviendas públicas a los fondos de la Sección 8. La NYCHA ha denominado **PACT** a su modelo de conversión combinado, cuyas siglas significan Permanent Affordability Commitment Together (Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos).

³Evaluación de Necesidades Físicas del HUD (2020). https://www.hud.gov/sites/documents/PH_CAPITAL_NEEDS.PDF

Resumen de las necesidades de capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea

Para comprender el costo total de la reparación de los edificios y la renovación de los apartamentos, el Grupo de trabajo examinó la Evaluación de Necesidades Físicas (Physical Needs Assessment, PNA) de la NYCHA de 2017 para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. La PNA constituye un inventario de los principales costos de reparación preparados cada cinco años para la NYCHA por empresas de ingeniería contratadas, conforme lo exige el HUD. Después de un análisis exhaustivo, el Grupo de trabajo ajustó la PNA de 2017 y llegó a un costo total estimado de \$366 millones para los desarrollos inmobiliarios de Chelsea. Este costo ajustado representa la suma de otros costos necesarios de mejora del capital, la eliminación de puntos que ya se cubrieron desde 2017 y la inclusión de la inflación. La necesidad estimada de capital de \$366 millones incluye cocinas y baños nuevos en todas las unidades, nuevos elevadores, nuevos sistemas de calefacción en cada edificio, modernización de los sistemas de seguridad, áreas de recreación y al aire libre mejoradas y muchas otras mejoras.

Dado que en el futuro inmediato es poco probable que se realicen aumentos significativos en el respaldo financiero, que es la fuente de fondos para reparaciones de capital de preferencia del Grupo de trabajo, y en vista de que los gobiernos estatales y municipales no pueden financiar todas las reparaciones y el mantenimiento constantes, el informe del Grupo de trabajo recomienda diversas estrategias para cubrir los costos de las reparaciones. Entre ellas, se incluyen las siguientes: conversión al PACT, construcción de nuevas viviendas para residentes de ingresos mixtos, conversiones de plantas bajas para tiendas de venta minorista y construcción de espacios comerciales, desarrollo de instalaciones comunitarias, fondos del Consejo de la Ciudad y del Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea (West Chelsea Affordable Housing Fund, WCAHF), si se encuentran disponibles. Además, incorpora el compromiso de construir espacios para servicios comunitarios, elemento esencial de cualquier plan de reurbanización final.

Descripción general de las necesidades de capital



* Basado en la Evaluación de Necesidades Físicas de 2017

** Costo de inflación desde 2017 [3 % anual] + retiro de la deuda pendiente/LIHTC



Table 6
K-219
Ms. Yun

TELL US WHAT YOU THINK
Dinos qué piensas 告诉我们你的想法 Расскажи нам что ты думаешь

Table 7
K-121
Harvey

Participant 1: A woman wearing a black cap and glasses, seen from the side, looking towards the center of the group.

Participant 2: A woman with glasses and a grey sweater, sitting at the table. Her name tag reads "Leticia Rimer".

Participant 3: A woman in a purple shirt and black jacket, standing and holding a piece of paper, appearing to be speaking to the group.

Participant 4: A woman in a red sweater, sitting at the table and looking towards the speaker.

Materials on the table include a large circular diagram with concentric circles, a grid of small colored circles (blue, yellow, green), and several sheets of paper with text. Two plastic water bottles are also visible on the table.

Prioridades de los residentes

Las participaciones en persona en los talleres públicos de noviembre de 2019 y las sesiones con participación virtual de diciembre de 2020 fueron un componente importante del proceso y la propuesta del Grupo de trabajo.

Resumen y conclusiones de noviembre de 2019

El propósito de las sesiones de 2019 fue ofrecer la oportunidad a los residentes de la NYCHA de Chelsea y a otras partes interesadas locales de expresar sus inquietudes, comprender las limitaciones, evaluar opciones y ayudar a desarrollar posibles soluciones para asegurar la renovación integral de los cuatro desarrollos inmobiliarios.

La primera ronda de sesiones de participación abarcó amplios talleres realizados por la noche, presentaciones del Grupo de trabajo en reuniones de la Asociación de Residentes y reuniones de la comunidad china de la NYCHA de Chelsea. Una segunda ronda de sesiones de participación a mediados de marzo de 2020 se canceló debido a la COVID-19.

La difusión de las reuniones de noviembre de 2019 incluyó volantes que se dejaron en las casas de los residentes, llamadas automáticas y carteles en los vestíbulos de todos los edificios. Todo el material de difusión y de los talleres se ofreció en inglés, español, mandarín y ruso, y todas las sesiones contaron con interpretación simultánea en los cuatro idiomas.

La participación de noviembre de 2019 dejó claro que los residentes están muy interesados en que se mantenga la asequibilidad de los alquileres. El segundo asunto de máxima prioridad son la prevención y la seguridad. Los residentes además están muy preocupados ante la posibilidad de demolición.

Conclusiones clave de noviembre de 2019

Principales prioridades de los residentes:

- **Asequibilidad a largo plazo:** mantener el alquiler al máximo de un 30 % de los ingresos anuales a largo plazo.
- **Evitar la demolición:** la protección contra la demolición de todos los edificios residenciales existentes fue la segunda prioridad de los residentes, especialmente de los de Fulton Houses.
- **Prevención, seguridad y calidad de vida:** la atención de la prevención y la seguridad pública fue la tercera prioridad identificada por los residentes. La reducción de las infestaciones por plagas, la mejora de la gestión de residuos y otros asuntos sobre la calidad de vida revistieron especial importancia para los residentes de Elliott-Chelsea.

A continuación se muestran algunas citas directas de los residentes (de un breve cuestionario) que compartieron sus mayores esperanzas y temores sobre el proceso de rehabilitación durante las sesiones de participación de 2019.

¿Qué espera de este proceso?

“Más confianza y transparencia entre la NYCHA y los residentes. Priorización de las preocupaciones sobre la vivienda de inquilinos de la NYCHA”.

“Salvar nuestros desarrollos inmobiliarios buscando una fuente de fondos que sea justa y razonable”.

“Mantener el alquiler al 30 % para reparar apartamentos y terrenos, a fin de brindar una mejor calidad de vida”.

“Edificios asequibles, seguros y limpios”.

¿Qué teme de los resultados de este proceso?

“Temo perder mi hogar y tener que volver al refugio porque el alquiler afuera de la NYCHA es demasiado alto. Quiero permanecer en mi hogar con mi familia”.

“Quedar afuera por el aumento del valor de nuestro moderno vecindario”.

“Que perdamos nuestro apartamento y nos desplacen a un lugar donde no deseemos ir”.

“Que no se resuelva nada y que todo se desestime”.

2

Dos sesiones de participación, el 20 y 21 de noviembre de 2019

228

Total de 228 asistentes

135

Participación de 135 residentes de la NYCHA

Resumen y conclusiones de diciembre de 2020

En diciembre de 2020, el Grupo de trabajo organizó cinco sesiones virtuales, además de una sesión virtual celebrada en colaboración con la Junta Comunitaria 4 de Manhattan. Estos talleres virtuales fueron dirigidos primordialmente por miembros del Grupo de trabajo que son residentes de la NYCHA de Chelsea. Las sesiones de participación ofrecieron la oportunidad de que el Grupo de trabajo compartiera sus recomendaciones preliminares con los residentes de la NYCHA de Chelsea y con otras partes interesadas locales para recabar opiniones y responder preguntas. Los asuntos planteados en ambas rondas de participación guiaron, perfilaron y perfeccionaron las recomendaciones expuestas en el presente documento.

La difusión de las reuniones de diciembre de 2020 abarcó la distribución de material impreso a todos los hogares, llamadas automáticas, llamadas telefónicas y volantes publicados en todos los edificios. Todo el material de difusión y de los talleres se ofreció en inglés, español, mandarín y ruso, y todas las sesiones contaron con interpretación simultánea en los cuatro idiomas.

La participación de diciembre de 2020 confirmó las prioridades de los residentes: permanencia en los hogares, salvaguarda de los alquileres asequibles, fortalecimiento de las protecciones de los inquilinos, mejoras a la seguridad y una noción clara de cómo y cuándo se implementarán las recomendaciones.

Conclusiones clave de diciembre de 2020

En las sesiones de participación, se registró y convocó a un total de 271 residentes de los cuatro desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. Plantearon preguntas clave sobre las recomendaciones y subrayaron la importancia de abordar las reparaciones de sus hogares y sus preocupaciones sobre prevención y seguridad, como la rotura de puertas de entrada y la venta de drogas, sumadas a problemas sobre la calidad de vida, como plagas y residuos. Los residentes recomendaron la modernización o el reemplazo de las puertas de entrada de los edificios y cámaras de seguridad en las cajas de las escaleras y en los terrenos.

Los participantes de la reunión señalaron la necesidad de comprender cómo impactaría el proceso de renovación en sus hogares y en el vecindario en materia de asequibilidad, reparaciones y renovaciones, y sus derechos como inquilinos.

Plantearon preguntas sobre cómo y cuándo se realizarían las renovaciones y cuál sería su participación en ese proceso. Los residentes con discapacidades tuvieron inquietudes con respecto a la aplicación de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), la reubicación temporaria y los costos relacionados con la mudanza.

Hubo mucho interés en saber dónde se realizaría la construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos e instalaciones comerciales de poca altura mediante el relleno de terrenos vacantes, y los niveles de asequibilidad para los nuevos edificios para residentes de ingresos mixtos.

Las sesiones de participación además ofrecieron al Grupo de trabajo la oportunidad para:

- Confirmar que la NYCHA conservará la titularidad del terreno y continuará cumpliendo una función en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea;
- Hacer frente a la desinformación sobre el proceso de renovación propuesto para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.

6
Fechas: 8 de diciembre, 10 de diciembre, 12 de diciembre, 14 de diciembre, 16 de diciembre, 17 de diciembre (Junta Comunitaria 4)

482
Total de 482 asistentes

271
Participación de 271 residentes de la NYCHA

Asuntos clave por categoría

Derechos y protecciones de los residentes:

- Confirmación de los derechos de los inquilinos protegidos y afianzados.
- Garantía de que el alquiler mantendrá un tope del 30 % de los ingresos anuales.
- Información y pautas sobre la restructuración al tamaño adecuado (proceso mediante el cual se mudan hogares infraocupados y sobreocupados a las unidades del tamaño apropiado), la actualización de la composición del hogar y el cumplimiento del proceso de recertificación anual.
- Información sobre el proceso de admisión para los nuevos residentes entrantes, incluida la verificación crediticia y de antecedentes.
- Información clara sobre los cambios de responsabilidad ante los servicios públicos.
- Información sobre protecciones y adaptaciones para residentes con discapacidades.

Financiación de capital:

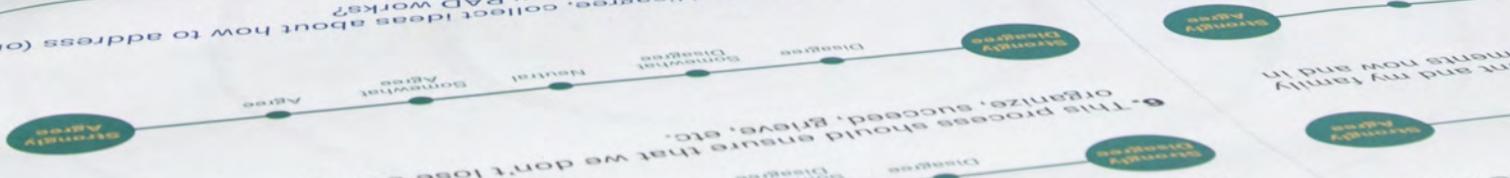
- Información clara sobre reparaciones planificadas y mantenimiento constante.
- Información clara sobre el proceso de conversión al PACT y desarrollo propuesto de construcción mediante el relleno de terrenos vacantes.
- Confirmación sobre la continuidad de la titularidad pública por parte de la NYCHA.
- Información sobre mejoras a las instalaciones comunitarias existentes y nuevas.
- Garantía con respecto a la modernización de los sistemas de energía.
- Garantía de mejoras en prevención y seguridad.

La participación de los residentes incluye lo siguiente:

- Información clara sobre el proceso de renovación, los plazos y la manera en que los residentes pueden participar durante todo el proceso.
- Información detallada sobre el nuevo sistema de contacto y solicitud de mantenimiento.
- Información sobre la manera en que los residentes pueden aportar datos para los planes de prevención y seguridad a lo largo todo el proceso de renovación.



one through each statement and indicated whether they agree/disagree, collect ideas about how to address (or
items, for example, what would be the best way to learn more about how RAD works?



9. This process should ensure that we don't lose our ter...
organize, succeed, thrive, etc.

and my family
items and now and in

Recomendaciones

El Grupo de trabajo creó tres subcomités en la búsqueda por ofrecer una solución integral y equitativa para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea:

- **Estrategias de Financiación de Capital** [pág. 19]
- **Derechos y Protecciones de los Residentes** [pág. 45]
- **Participación de los Residentes** [pág. 62]

Los subcomités redactaron las recomendaciones expuestas en el presente informe antes de que las revisara y adoptara el Grupo de trabajo completo.

El Grupo de trabajo afirma lo siguiente:

- No hay una solución milagrosa: ninguna estrategia o método de ingresos cubrirá las necesidades de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. Un camino a seguir debe incluir diversas estrategias interconectadas.
- Se necesita un método integral y preciso para renovar los desarrollos inmobiliarios; cualquier intervención debe responder a las necesidades particulares de cada desarrollo inmobiliario.
- Los tres conjuntos de recomendaciones del Grupo de trabajo están estrechamente vinculados: funcionan en consonancia unos con otros y no pueden separarse ni cumplirse de manera selectiva.
- Los residentes de la NYCHA de Chelsea deben jugar un rol central en la toma de decisiones sobre la renovación y el funcionamiento de sus hogares ahora y en el futuro, y es responsabilidad de la NYCHA asegurar que la participación de la agencia y del administrador de la propiedad del residente sea accesible, y que ambos asuman sus responsabilidades.
- Un aspecto fundamental de cualquier plan de reurbanización es el compromiso con un espacio apropiado para que se presten los servicios comunitarios esenciales a los residentes de los cuatro desarrollos inmobiliarios.

Glosario

- 1. Normas de la ADA:** realización de cambios físicos (p. ej., instalar barreras de soporte, puertas más amplias, armarios más bajos) para cumplir con los requisitos de accesibilidad conforme a la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA).
- 2. Mediana de ingresos del área (Area Median Income, AMI):** el punto medio de la distribución de ingresos de una región (la mitad de las familias de una región gana más que la mediana y la otra mitad gana menos que la mediana). En las viviendas asequibles, los umbrales de elegibilidad de ingresos se establecen en relación con la AMI; p. ej., el 50 % de la AMI.
- 3. Construcción de espacios comerciales e instalaciones comunitarias de poca altura mediante el relleno de terrenos vacantes:** construcción de edificios de una o dos plantas en estacionamientos para usos comerciales, tales como oficinas, instalaciones comunitarias o tiendas de venta minorista.
- 4. Construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes:** construcción de edificios residenciales nuevos con apartamentos a las tasas del mercado y asequibles para una variedad de ingresos en estacionamientos u otros espacios que estén dentro de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA.
- 5. Conversión al Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos (Permanent Affordability Commitment Together, PACT):** proceso que pasa los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA al programa de la Sección 8 Basada en Proyectos más estable, con fondos federales. Esta conversión permite que los desarrolladores, con o sin fines de lucro, accedan a capital para financiar las principales mejoras de capital y mantengan la asequibilidad permanente y los derechos de los residentes en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA.
- 6. Solicitud de Propuestas (Request for Proposals, RFP):** una RFP es un documento emitido por una autoridad o agencia gubernamental, donde se anuncian y solicitan licitaciones de desarrolladores para un proyecto público.
- 7. Transferencia de Derechos de Desarrollo (Transfer of Development Rights, TDR):** la TDR es un mecanismo de zonificación que permite que los propietarios compren derechos de desarrollo a otro dueño de una propiedad para aumentar la densidad del desarrollo inmobiliario.⁴
- 8. Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea (West Chelsea Affordable Housing Fund, WCAHF):** el Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea se creó como parte de una Rezonificación de Distrito Especial de West Chelsea en 2005 “para su uso para el desarrollo, la adquisición o la rehabilitación de viviendas de ingresos bajos, moderados o medios ubicadas en el Distrito Comunitario 4” (en Manhattan).

⁴Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York. (DCP) <https://zr.planning.nyc.gov/article-ix/chapter-8/98-262>



Community Priorities

- Instructions:**
- Tenant Succession Right
 - Continued Public Ownership
 - No Displacement
 - Renovated Unit

STEP 2

Instructions: Rank the priorities from 1st to 5th.

most to you? Add any that you think are missing.

- Safety + Security
- Economic Opportunities + Workforce Center
- Site Social Services
- Waste Management
- Affordable Grocery + Retail
- Heat and hot water

- For me like I have a voice
- Quality of life
- Pest Control



Financiación de Capital

El Subcomité de Financiación de Capital (Capital Finance Subcommittee) se ocupó de revisar el plan propuesto por la ciudad y las alternativas de desarrollo para cubrir las necesidades de reemplazos y reparaciones de capital de la NYCHA de Chelsea de una forma aceptable para el Grupo de trabajo y, más importante aún, para los residentes. Desde enero de 2019 a diciembre de 2020, Financiación de Capital mantuvo reuniones regulares para consensuar un conjunto de soluciones financieras que aborden la Evaluación de Necesidades Físicas (PNA). El Subcomité de Financiación de Capital estuvo conformado por residentes de la NYCHA, incluidos los presidentes de la Asociación de Residentes de Elliott-Chelsea Houses y Fulton Houses, la alcaldesa adjunta Vicki Been, el presidente de la NYCHA, Gregory Russ, funcionarios electos, miembros de la Junta Comunitaria 4, personal de la NYCHA y grupos de apoyo sin fines de lucro locales y de toda la ciudad. Joe Restuccia, de la Junta Comunitaria 4 de Manhattan, y Sean Champion de la Comisión de Presupuestos Ciudadanos (Citizens Budget Commission), copresidieron el Subcomité.

La NYCHA presentó sus propuestas de financiación para renovaciones de capital en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, incluida la conversión al PACT, y la nueva construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes. A medida que el Subcomité de Financiación de Capital examinó cada elemento, vio la necesidad de crear un modelo financiero para probar las opciones de financiación existentes y las propuestas. El modelo financiero, creado por los dos copresidentes, se convirtió en una herramienta clave de educación y comunicación para analizar las ventajas y desventajas relacionadas con los diferentes escenarios de los desarrollos inmobiliarios. El modelo financiero brindó información para los análisis mostrando cómo funcionaban juntos diversos componentes, y resultó fundamental para las recomendaciones del Grupo de trabajo.

El modelo financiero y los cálculos derivados de este no deben interpretarse como el plan de financiación final, sino como un conjunto de parámetros para financiación con el fin de aportar información a las recomendaciones del Grupo de trabajo. El plan de financiación final debe continuar equilibrando los fondos para las renovaciones de capital de la NYCHA junto con las recomendaciones de este informe.

Necesidades de capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea

Evaluación de Necesidades Físicas

La primera tarea del comité fue revisar la Evaluación de Necesidades Físicas (PNA) de 2017 de los cuatro desarrollos inmobiliarios según la propuesta de la NYCHA (ver Apéndice A). El Subcomité de Financiación de Capital revisó la PNA renglón por renglón y trabajó con la NYCHA para quitar puntos de capital que ya se habían completado o que ya estaban proyectados para reparar por la NYCHA a fin de informar a los miembros del Grupo de trabajo, especialmente a los residentes de la NYCHA, acerca de lo que comprendería una renovación de capital completa. En particular, estos análisis revelaron que se incluyó en la PNA un reemplazo total de los sistemas de calefacción.

Reemplazo de los sistemas de calefacción

Un sistema de calefacción confiable ha sido uno de los principales temas de interés de los residentes de la NYCHA de Chelsea. Los sistemas de calefacción en los desarrollos inmobiliarios han estado, por décadas, plagados de averías que provocaron que algunos edificios quedaran sin calefacción durante periodos prolongados en invierno. El sistema de calefacción actual es un sistema central con tuberías subterráneas entre los diversos edificios en cada recinto. Las tuberías circulan desde una conexión directa que sale de la calle al servicio de vapor Con Edison. Si hay una rotura en la línea de distribución subterránea, varios edificios quedan sin calefacción. Después de un extenso análisis, y con el acuerdo del presidente de la NYCHA, Gregory Russ, la instalación de los sistemas de calefacción de los edificios individuales, incluida la nueva distribución de las tuberías hacia y en todos los apartamentos, se incluyó en el alcance del trabajo recomendado del Grupo de trabajo. Esta decisión aumentó las necesidades de capital globales en aproximadamente \$18 millones, alcanzando un total estimado de \$366 millones.

Tabla 1: Resumen de las necesidades de capital

	Chelsea	Elliott	Chelsea Addition	Fulton	Total
Necesidad de PNA 2017 (ajustada)	57,135,546	100,546,789	17,570,176	167,357,771	\$342,610,283
Mejoras completadas	(1,588,065)	(1,918,280)	(129,766)	(7,730,025)	(\$11,366,137)
Mejoras planificadas	(132,762)	(1,150,000)	(1,212,666)	(11,206,236)	(\$13,701,664)
Necesidad actualizada de cinco años	\$55,414,719	\$97,478,510	\$16,227,744	\$148,421,509	\$317,542,482
+ Inflación hasta 2020 (3 % anual)	5,138,441	9,038,890	1,504,750	13,762,681	\$29,444,762
+ Necesidades adicionales de calefacción (neto de PNA de 5 años)					\$17,797,807
+ Retiro de la deuda pendiente/LIHTC					\$1,500,000
Costo del resto de las necesidades	\$60,553,160	\$106,517,399	\$17,732,494	\$162,184,191	\$366,285,051

Mejoras en materia de seguridad

La seguridad continúa siendo un asunto importante en estos edificios. Durante las Sesiones de Participación de los Residentes y el Foro de la Junta Comunitaria 4 de Manhattan, los residentes solicitaron mejoras en la seguridad, que incluyen las siguientes: puertas de entrada, cámaras de seguridad, intercomunicadores y coordinación con el Departamento de Policía de la ciudad de Nueva York (New York City Police Department, NYPD). A continuación se incluyen recomendaciones específicas.

Resiliencia ante inundaciones

Considerando la Enmienda del Texto de Zonificación para la Resiliencia a las Inundaciones de octubre de 2020, certificada para el Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) por el Departamento de Urbanismo (DPC) en octubre de 2020, el Subcomité de Financiación de Capital analizó la manera en que los requisitos de probabilidad de inundación anual del 1 % (a 100 años) y del 0.2 % (a 500 años) afectarían las recomendaciones del Grupo de trabajo. El Subcomité recomienda que se consideren medidas adicionales de resiliencia en la rehabilitación de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea para proteger los edificios contra los peores impactos posibles del cambio climático. Los requisitos de probabilidad de inundación anual a 500 años deben aplicarse a todos los recintos de la NYCHA de Chelsea sujetos a los requisitos de la Enmienda del Texto de Zonificación para la Resiliencia a las Inundaciones.⁵ A continuación se incluyen recomendaciones específicas.

⁵Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York. (DPC)
<https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/flood-resilience-zoning-text-update/flood-resilience-zoning-text-update.page>

Revisión de las estrategias financieras alternativas

El Subcomité de Financiación de Capital consideró diversas estrategias de financiación, incluidas las siguientes:

- Financiación pública
- Transferencia de derechos de desarrollo
- Plantas bajas para tiendas de venta minorista y desarrollo de instalaciones comunitarias
- Corporaciones de administración residencial
- Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea
- Construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes
- Conversión al PACT

Durante el transcurso de los análisis, quedó claro que la conversión al PACT (denominada algunas veces conversión del RAD) fue la estrategia más cargada de emoción, desinformación y temor por parte de los residentes. Por ello, el Subcomité de Financiación de Capital decidió revisar las otras estrategias primero para determinar el grado de financiación de capital que podría recaudarse sin la opción de conversión al PACT.

Financiación pública

En el Grupo de trabajo completo, la NYCHA demostró que el capital federal y los fondos operativos para la Sección 9 de Vivienda Pública⁶ han disminuido drásticamente durante los últimos 30 años. Sin embargo, la Sección 8 de Vivienda⁷ tiene un número mayor de desarrollos inmobiliarios en distritos de todo el país y está disponible para viviendas administradas de forma privada y sin fines de lucro. Además, los representantes de los funcionarios electos realizaron una presentación sobre los fondos estatales y municipales disponibles.

Las presentaciones concluyeron que, en los últimos 30 años, los fondos federales han bajado de acuerdo con la necesidad, mientras que los fondos de la Sección 8 se mantuvieron estables. No hubo voluntad política a nivel federal de aumentar los fondos para la vivienda pública. Los fondos del estado de Nueva York son mínimos en comparación con la necesidad de capital para desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. Si bien la Ciudad proporcionará más de \$2,200 millones en fondos de capital a la NYCHA en toda la ciudad a lo largo de 10 años (entre 2019 y 2029) según lo dispuesto en su acuerdo de 2019 con el HUD, las necesidades de capital de toda la ciudad de la NYCHA superan los \$40,000 millones. Las asignaciones presupuestarias anuales para la NYCHA de Chelsea no cubren sus necesidades de capital.

⁶En la Sección 9 de la Ley de Vivienda de 1937, se financiaron corporaciones municipales y autoridades públicas para construir, poseer y operar complejos de apartamentos subsidiados, conocidos como viviendas públicas.

⁷La Sección 8 de Vivienda, creada por la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1978, es una fuente de fondos para que desarrolladores privados, públicos y sin fines de lucro puedan poseer y operar viviendas asequibles mediante el uso de un subsidio de alquiler del gobierno federal, en tanto que los inquilinos pagan el 30 % de sus ingresos como alquiler. <https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/about-section-8.page>

Hubo un amplio consenso en el Grupo de trabajo de que los fondos públicos eran preferibles a la conversión al PACT y la construcción mediante el relleno de terrenos vacantes, pero los plazos inciertos de su disponibilidad no cubrirían la necesidad inmediata de reparaciones de capital. Dada la urgencia de la necesidad de reparación del capital en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, el consenso del Grupo de trabajo fue avanzar con otras fuentes de financiación. Si hubiera un cambio en la disponibilidad de los fondos públicos, las Fuentes del Plan de Financiación de Capital podrían modificarse para reemplazar la financiación pública por otro elemento.

Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR)

El Distrito Especial de Zonificación de West Chelsea (West Chelsea Special Zoning District), justo al oeste de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, tiene varios mecanismos de zonificación de TDR, los cuales se han utilizado exitosamente para transferir derechos de aire.

La Junta Comunitaria 4 de Manhattan y el personal de la División de Uso del Suelo (Land Use Division) del Consejo de la Ciudad estudiaron y presentaron la estrategia de financiación de TDR. El Subcomité de Financiación de Capital revisó el análisis sobre el grado de fondos que deben recaudarse a través de la TDR y lo presentó al Grupo de trabajo completo. Se acordó que la TDR no podía proporcionar fondos inmediatos para las necesidades de capital en los terrenos para desarrollo inmobiliario regidos por el mercado y dependientes de este en West Chelsea que se construirán en el futuro.

En lugar de eso, el Subcomité de Financiación de Capital recomendó que, cuando la TDR esté disponible, se use para crear un Fondo de Reserva de Capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea después de que se completen las principales renovaciones propuestas.

Plantas bajas para tiendas de venta minorista y desarrollo de instalaciones comunitarias

La Asociación de Residentes de Fulton señaló que múltiples espacios de planta baja dentro de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA a lo largo de Ninth Avenue están vacíos o infrautilizados. Los miembros del Comité de Financiación de Capital recorrieron los espacios y propusieron convertirlos en un espacio comercial. Además, se propuso una estrategia para la construcción mediante el relleno de terrenos vacantes de edificios de una y dos plantas en estacionamientos de West 16th Street y a ambos lados de West 18th Street para tiendas de venta minorista, espacios comerciales e instalaciones comunitarias (Figura 2). También se identificó un terreno para reurbanización comercial de planta baja en Elliott-Chelsea Houses.

Estas estrategias impulsarán los desarrollos inmobiliarios mediante la generación de usos prácticos y activos de las plantas bajas que además conectarán el recinto de Fulton con la comunidad circundante. En medio de la recesión económica actual, continúa existiendo en Chelsea un vital mercado de espacios comerciales, tiendas de venta minorista e instalaciones comunitarias. En la actual zonificación R8, pueden construirse, por derecho, instalaciones comunitarias a mitad de cuadra, como centros de salud o escuelas, pero los usos para oficina o venta minorista requerirían que un futuro equipo de desarrollo inmobiliario realice un cambio de zonificación.

Corporaciones de administración residencial

Una Corporación de Administración Residencial (Resident Management Corporation, RMC) es una opción oficial y legítima que permite a los residentes de viviendas públicas asumir la responsabilidad de la administración total o parcial de sus desarrollos inmobiliarios.

En febrero de 2020, un grupo de residentes de la NYCHA de Chelsea invitó a Schulte Roth & Zabel LLP y a Siegel Teitelbaum & Evans, LLP para que realicen una presentación sobre RMC a todo el Grupo de trabajo. Si bien no fue detallada, el Grupo de trabajo la analizó. Surgió la inquietud sobre si el modelo de RMC podría aplicarse a los desarrollos inmobiliarios de esta escala. El Subcomité de Financiación de Capital no tomó una postura ni hizo recomendaciones.

Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea

El Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea (WCAHF) se creó como parte de una Rezonificación de Distrito Especial de West Chelsea en 2005. La rezonificación posibilitó la venta de los derechos de desarrollo, además del corredor de transferencia de High Line, para propietarios obstaculizados por el derecho de paso de High Line, y estableció la creación del WCAHF después de que se vendiera el 90 % de los derechos del desarrollo inmobiliario de High Line. El WCAHF permite que los propietarios obtengan un bono de zonificación en ciertas áreas del Distrito Especial de West Chelsea mediante contribuciones al fondo administrado por la Ciudad y se usará para “el desarrollo, la adquisición o la rehabilitación de viviendas de ingresos bajos, moderados o medios ubicadas en el Distrito Comunitario 4” en el distrito de Manhattan.⁸

La renovación de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea es, sin dudas, una necesidad de vivienda asequible. En la actualidad, el administrador del WCAHF tiene \$0, pero el Fondo tiene \$1,733,500 comprometidos⁹ de desarrolladores que pueden emplearse en la nueva construcción. El Subcomité de Financiación de Capital recomienda que parte del fondo se utilice, sujeto a disponibilidad, para cubrir las necesidades de capital para desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.

Construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes

Como parte del Acuerdo de Puntos de Rezonificación de West Chelsea, se realizaron dos nuevos desarrollos inmobiliarios de viviendas asequibles en 401 West 25th Street y 425 West 18th Street, que abarcan 326 apartamentos asequibles con franjas de AMI de entre el 40 % y el 195 %. Ambas asociaciones de residentes de la NYCHA de Chelsea fueron parte del proceso público emplazando y revisando esos desarrollos inmobiliarios. Otros terrenos para viviendas asequibles se identificaron en el Plan de Viviendas Asequibles de 2015¹⁰ de la Junta Comunitaria 4 de Manhattan para ampliar la oferta de viviendas asequibles en Chelsea.

Dado que el concepto de construcción mediante el relleno de terrenos vacantes no fue nuevo para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, el Subcomité de Financiación de Capital se abocó a los detalles de emplazamiento, asequibilidad y restricciones para la construcción de nuevas viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes.

Análisis y debate sobre el ULURP para la construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes

El Grupo de trabajo analizó el Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (Uniform Land Use Review Process, ULURP), proceso de revisión pública de la Ciudad para las acciones de uso de suelo. Algunos miembros del Grupo de trabajo consideraron que las construcciones mediante el relleno de terrenos vacantes propuestas debían examinarse a través del ULURP, advirtiendo inquietudes sobre el conjunto precedente para futuras conversiones al PACT de la NYCHA con construcciones mediante relleno propuestas y la importancia de los aportes públicos constantes y un voto final del Consejo de la Ciudad. Algunos miembros del Grupo de trabajo no respaldaron el ULURP, indicando que el proceso del Grupo de trabajo ya había brindado suficientes oportunidades para revisión pública, y delinearon una amplia participación futura de residentes. Los residentes de Fulton Houses y Elliott-Chelsea Houses en particular se opusieron al ULURP porque esto extendería aún más el plazo para la rehabilitación. En última instancia, el Grupo de trabajo optó por no recomendar el ULURP esta vez.

⁸Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York. (DCP) <https://zr.planning.nyc.gov/article-ix/chapter-8/98-262>

⁹El WCHAF tiene \$1,733,500 comprometidos de las compañías afiliadas en relación con un asunto de zonificación en 500 West 28th Street. La ejecución de un acuerdo regulatorio con el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) para la distribución de fondos se retrasó por la COVID-19.

¹⁰Junta Comunitaria 4 de Manhattan (2015). <https://cbmanhattan.cityofnewyork.us/cb4/wp-content/uploads/sites/10/2020/05/29-HHHS-Updates-to-MCB4-Affordable-Housing-Plan-no-memo.pdf>

Revisión de los terrenos

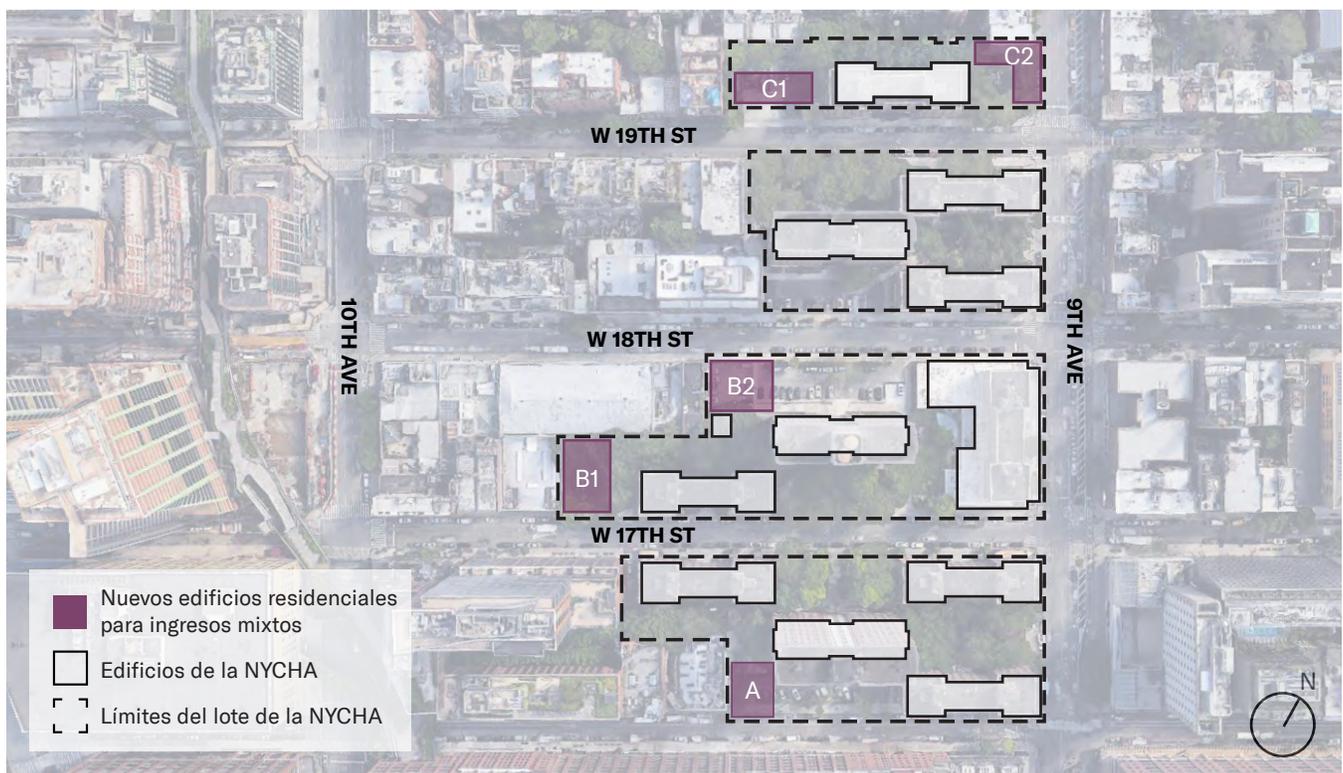
La NYCHA presentó una versión de su plan original para la construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes en lugares que requerían la demolición de algunos edificios de Fulton Houses. A petición del Subcomité de Financiación de Capital, la NYCHA presentó un mapa con otros lugares potenciales para nuevas viviendas mediante el relleno de terrenos vacantes, incluido el patio de juego ubicado en Ninth Avenue y West 19th Street (ver Figuras 1 y 3), y los terrenos A a C.2 en el recinto de Elliott-Chelsea Houses. El primer encargo del Subcomité de Financiación de Capital fue revisar todos los terrenos y elaborar parámetros aceptables.

Los criterios de selección de terrenos para desarrollo inmobiliario mediante el relleno de terrenos vacantes incluyeron los siguientes:

- El terreno no exige demolición residencial.
- La construcción mediante el relleno de terrenos vacantes no reemplazará áreas de espacios abiertos (es decir, canchas de baloncesto o patios de juego), salvo por un lugar en Fulton Houses.¹¹
- Para proteger la iluminación y la vista desde los apartamentos existentes, las construcciones mediante el relleno de terrenos vacantes adyacentes a los edificios de la NYCHA mantendrán una separación de 60 pies de las ventanas existentes de la NYCHA con respecto a las ventanas de la nueva construcción.
- Se exige una separación de 30 pies de las ventanas existentes de la NYCHA al muro ciego del edificio construido mediante el relleno de un terreno vacante.
- La altura de los edificios construidos mediante el relleno de terrenos vacantes se mantendría entre las 22 y las 24 plantas, en coherencia con la altura de los edificios existentes.
- El estacionamiento para los titulares de permisos de la NYCHA existentes se retendría y redistribuiría en todos los recintos.

De acuerdo con estas condiciones, además de la superficie total en pies cuadrados del lote vacante que se creará, se seleccionaron los terrenos, con los parámetros dados, y se determinó la superficie máxima en pies cuadrados de los desarrollos inmobiliarios mediante el relleno de terrenos vacantes.

Figura 1: Mapa del terreno en Fulton para análisis del terreno por parte de la NYCHA



¹¹Ese espacio abierto se reemplazará por un centro comunitario bajo techo ubicado en 429 West 17th Street.

Revisión terreno por terreno

El Subcomité de Financiación de Capital revisó cada terreno y llegó a un consenso sobre los terrenos en los recintos de Fulton y Elliott-Chelsea. Las viviendas construidas mediante el relleno de terrenos vacantes generarían aproximadamente 696 apartamentos nuevos. El Subcomité de Financiación de Capital trabajó con la NYCHA e hizo su propia investigación en el mercado local para determinar los aspectos económicos de la construcción de dichos edificios, considerando el desarrollo, la construcción y los alquileres a las tasas del mercado. La NYCHA revisó esas inferencias y el Subcomité de Financiación de Capital elaboró un modelo financiero para incorporar los.

Terrenos vacantes en Fulton

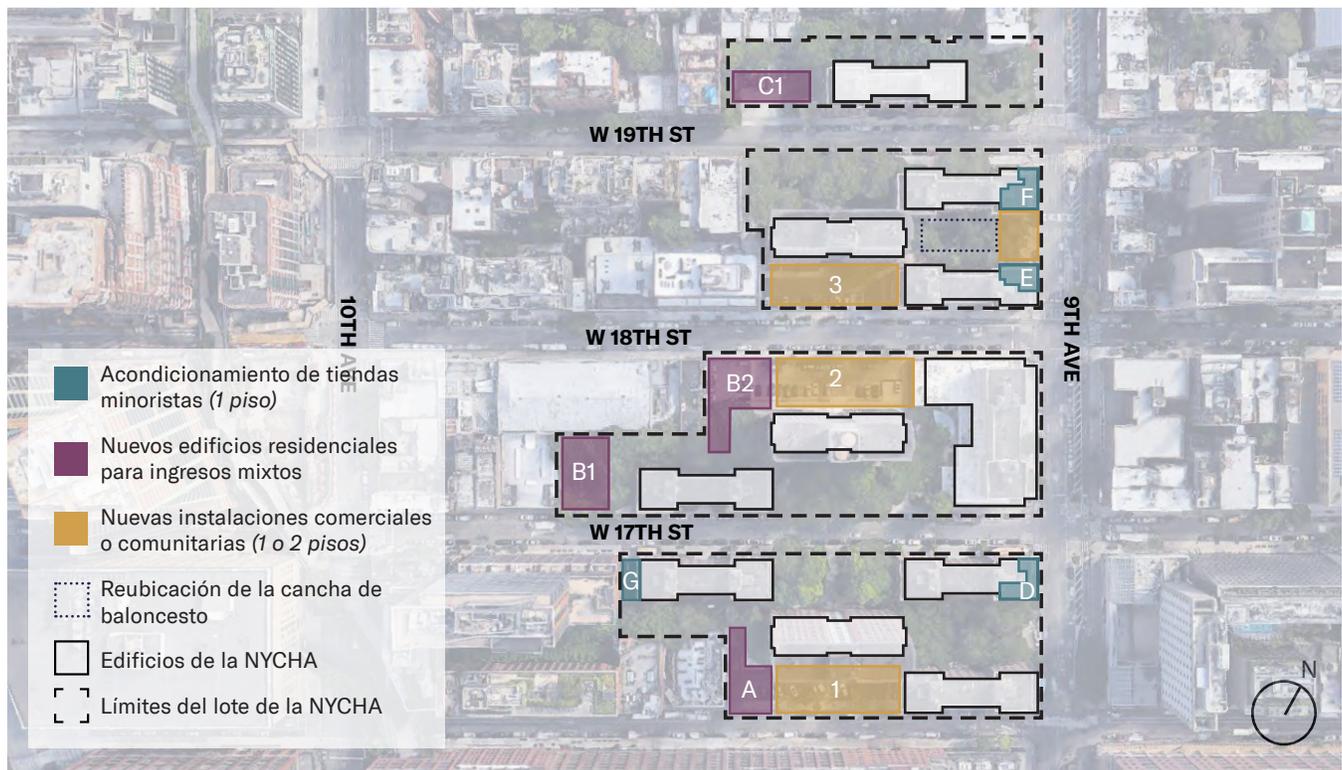
Los terrenos A, B1, B2, C1, 1, 2, 3, D, E, F, G se incluyen en la Figura 2. El Subcomité de Financiación de Capital revisó todos los terrenos y llegó al consenso de que cada terreno sería aceptable para los inquilinos de la NYCHA y la comunidad, en vista de la superficie ocupada, el tamaño y la altura.

Conforme a la información del modelo, el Subcomité de Financiación de Capital comprendió que también eran necesarios terrenos vacantes en el recinto de Elliott-Chelsea.

Terrenos vacantes en Elliott-Chelsea

El Subcomité de Financiación de Capital revisó el actual lugar de almacenamiento de residuos de Elliott, en West 26th Street, próximo a Ninth Avenue, Terreno EC1. Se utilizaron los mismos requisitos de superficie ocupada, separación entre edificios y altura acordados a través de consenso para el recinto de Elliott. Después de que el Terreno EC1 se incorporara al modelo, aún quedaba un déficit en los fondos de capital.

Figura 2: Mapa de terrenos recomendados en Fulton



Terreno de Hudson Guild

Los miembros del Subcomité de Financiación de Capital recorrieron el terreno de Hudson Guild, Terreno EC2, incluido el patio de juego adyacente, con la presidente de la Asociación de Residentes de Elliott, Darlene Waters, y luego mantuvieron conversaciones de seguimiento con Ken Jockers, director ejecutivo de Hudson Guild; miembros de otras asociaciones de residentes; y personal del vocero del Consejo de la Ciudad, Corey Johnson. Sobre la base de esa orientación, el Subcomité de Financiación de Capital analizó el emplazamiento de otro edificio residencial construido mediante el relleno de terrenos vacantes en el terreno de Hudson Guild, junto con la construcción de un nuevo centro Hudson Guild. Este terreno fue el más difícil de analizar porque exigía la planificación de la construcción por fases, la reubicación de un patio de juego y el reacondicionamiento del edificio de una planta en el Centro Infantil Hudson Guild para fines comerciales.

Como resultado de los análisis y las visitas al terreno, se recomendó que se ubicara un nuevo edificio residencial en West 27th Street frente a Chelsea Park, lo cual colocaría el edificio más lejos de las ventanas adyacentes al este y oeste de los edificios de la NYCHA para preservar la iluminación y la ventilación. Este desarrollo inmobiliario propuesto provocaría el desplazamiento de Hudson Guild al área de ingreso de un patio de juego en West 26th Street. El edificio de reemplazo de Hudson Guild consolidaría todos los programas de West 26th Street en un solo lugar dentro de un edificio de dos plantas para preservar la iluminación y la ventilación de los edificios adyacentes de la NYCHA ubicados en West 26th Street. En Elliott-Chelsea, se podría construir en los terrenos EC1 y EC2 (Figura 4), y esas superficies en pies cuadrados generarían aproximadamente 236 apartamentos.

Una vez que se llegó a un consenso sobre los terrenos vacantes, el siguiente análisis se centró en torno a los terrenos para construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes.

Figura 3: Mapa del terreno en Elliott-Chelsea para análisis del terreno por parte de la NYCHA

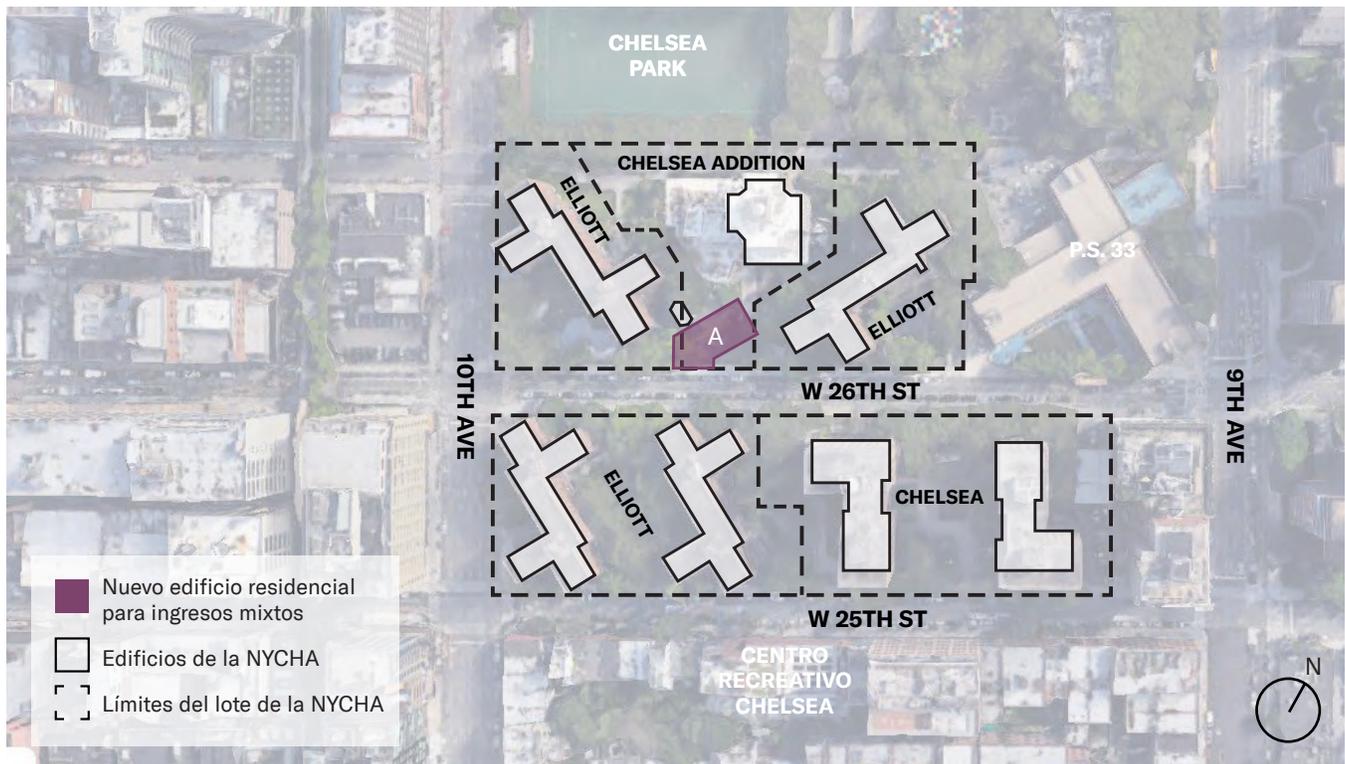


Figura 4: Mapa de terrenos recomendados en Elliott-Chelsea

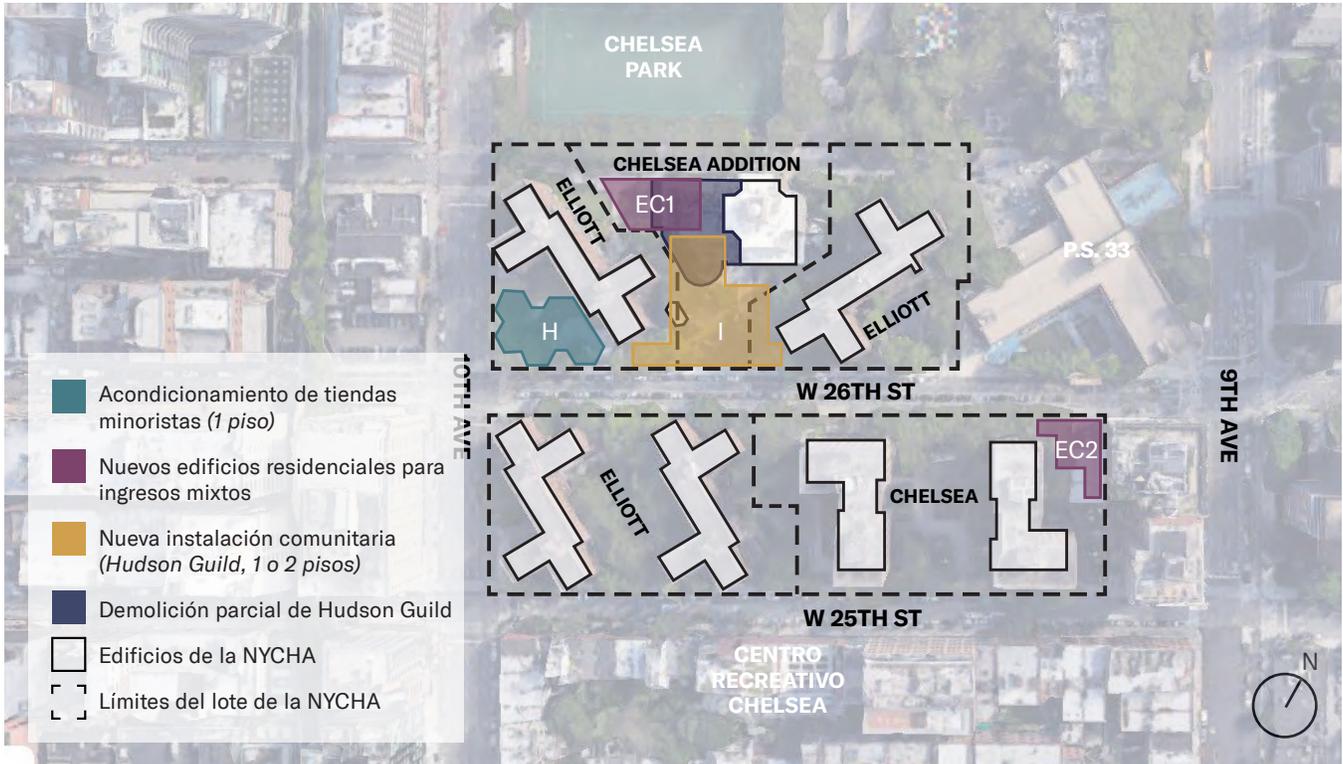


Tabla 2: Resumen de desarrollos inmobiliarios propuestos

Unidades de	Desarrollo
Chelsea	425
Elliott	96
Chelsea Addition	606
Fulton	944
Asequible	348
Tasa de mercado	348
Total	2,767

Programa de viviendas y asequibilidad

Antecedentes

West Chelsea hoy es uno de los distritos de ingresos más altos en la ciudad, con muchos condominios prestigiosos, alquileres de lujo y una serie de desarrollos inmobiliarios del Programa 80/20¹². Los inquilinos de ingresos bajos a largo plazo y de ingresos medios en Chelsea están rodeados por un cambio masivo y gentrificación que ha llegado al vecindario, lo que muchos ven como un resultado de la Rezonificación de West Chelsea de 2005. Dentro de West Chelsea, los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea ahora son una isla de asequibilidad en un mar de alquileres para ingresos altos y viviendas de propiedad.¹³ Muchos miembros del Subcomité de Financiación de Capital, incluidos funcionarios electos y residentes de la NYCHA, expresaron su inquietud sobre la introducción de apartamentos a las tasas del mercado en terrenos de la NYCHA.

Para los residentes de la NYCHA de Chelsea, esta inquietud no se trató de un temor abstracto porque los residentes tienen amigos y familiares que han sido desplazados por la gentrificación de Chelsea. Los desarrollos inmobiliarios a las nuevas tasas del mercado en Chelsea son adyacentes a los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea o están en la vereda de enfrente. Este cambio ha creado una disparidad excepcional en los ingresos del vecindario, que se registró en el documental de HBO de 2015, *Class Divide*, protagonizada por muchos residentes de la NYCHA de Chelsea. Por ello, era importante para los residentes de la NYCHA de Chelsea reducir la cantidad de unidades a las tasas del mercado en los edificios para residentes de ingresos mixtos construidos mediante el relleno de terrenos vacantes.

Aumento de financiación de capital frente a rango de asequibilidad

Mientras más sean las viviendas a las tasas del mercado en un edificio construido mediante el relleno de terrenos vacantes, más fondos habrá para las reparaciones de capital de la NYCHA. La concepción de que haya menos viviendas a las tasas del mercado dentro de las nuevas construcciones mediante el relleno de terrenos vacantes se opone al objetivo de generar inversiones máximas para las renovaciones de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, por lo cual, el porcentaje de los apartamentos asequibles y el rango de ingresos para los cuales esos apartamentos serían asequibles se convirtió en el siguiente principal tema de debate.

Si bien una mayor cantidad de viviendas a la tasa del mercado en cada terreno vacante generaría más fondos para las reparaciones de capital de la NYCHA de Chelsea, habría menos apartamentos nuevos asequibles disponibles. Dicho método crearía programas completados o en construcción del Programa 75/25 o de las Viviendas Sociales Obligatorias (Mandatory Inclusionary Housing)¹⁴ en todo Chelsea y en el Distrito Comunitario 4 de Manhattan. Menos viviendas a las tasas del mercado tendrían tres resultados:

- Menos financiación de capital generado para renovaciones.
- Más apartamentos asequibles.
- Asequibilidad con ingresos moderados y promedios, sin rangos a ingresos bajos.

Un análisis contundente giró en torno a cómo equilibrar estas inquietudes y necesidades concurrentes.

¹²El Programa 80/20 de la Agencia de Financiación para la Vivienda del Estado de Nueva York (NY State Housing Finance Agency, HFA), que ahora es el Programa 75/25, ofreció financiación libre de impuestos a desarrollos inmobiliarios multifamiliares para alquiler, con el 20 % de los apartamentos para residentes de ingresos muy bajos.

¹³In Chelsea A Great Wealth Divide, NY Times; 25 de octubre de 2015.

¹⁴Viviendas Sociales Obligatorias es un programa de la Ciudad que requiere que los terrenos afectados por las acciones de zonificación creen viviendas asequibles en forma permanente. Adoptado en 2016, tiene dos opciones básicas de asequibilidad (25 % o 30 % de las unidades reservadas para viviendas asequibles).

Reciente producción de viviendas asequibles en Chelsea

Como resultado de la Rezonificación de West Chelsea de 2005, Chelsea ha notado una significativa producción de apartamentos asequibles, la mayoría de los cuales sirven a hogares de bajos ingresos.

De acuerdo con los datos recabados por la Junta Comunitaria 4 de Manhattan, se construyeron 1,296 apartamentos asequibles en Chelsea entre 2008 y 2018 a través de programas sociales u otros programas impulsados por la zonificación. De esos apartamentos, 992 unidades, o el 76.5 %, son para hogares de bajos ingresos que ganan menos del 80 % de la AMI, y la mayoría de ellos, 835 unidades, son asequibles para hogares que ganan entre el 40 % y el 60 % de la AMI (ver Apéndice B). Las restantes 304 unidades son para hogares que ganan entre el 100 % y el 195 % de la AMI, y la mayoría de ellas, 249 unidades o el 23.5 %, son para hogares que ganan entre el 100 % y el 165 % de la AMI. Por ello, mientras el mercado sirve a los ingresos más altos y las viviendas sociales sirven primordialmente a los ingresos inferiores al 50 % de la AMI, las viviendas asequibles para hogares de ingresos moderados y medios quedan fuera del alcance de los ingresos mixtos.

Análisis y debate sobre el rango asequibilidad de los apartamentos

El Subcomité de Financiación de Capital analizó y revisó diversos escenarios de ingresos mixtos. Algunos miembros solicitaron solo apartamentos asequibles sin unidades a las tasas del mercado. La NYCHA planteó los escenarios originales conforme a los requisitos de zonificación de Viviendas Sociales Obligatorias (que combinarían el 70 % o 75 % de los apartamentos a las tasas del mercado con entre el 30 % y el 25 % de los apartamentos asequibles). Se advirtió que los escenarios de Viviendas Sociales Obligatorias producirían más inversión de capital para la NYCHA, con una cantidad más pequeña de apartamentos asequibles y con esos apartamentos asequibles para hogares de ingresos bajos, pero más unidades a las tasas del mercado. Se analizó la integración económica del vecindario, señalando los ejemplos paralelos de Penn South como vivienda de ingresos medios junto a las viviendas de bajos ingresos de la NYCHA. Se plantearon preguntas sobre la forma en que las recomendaciones preliminares podrían equilibrar la integración económica en diversas franjas de ingresos, ofrecer franjas de asequibilidad más bajas y aún así producir la financiación necesaria para la renovación de capital de la NYCHA de Chelsea.

Este análisis continuó a lo largo del proceso del Grupo de trabajo debido a la complejidad de intentar alcanzar múltiples objetivos y, a la vez consideraciones, de desarrollo y viviendas. Uno de los objetivos en materia de vivienda era llegar a los funcionarios públicos, los docentes y los hogares con dos ingresos que se sitúan en la franja de ingresos medios del 120 % al 165 % de la AMI (ver Tabla 4 para los límites de ingresos de la AMI), para hogares conformados por entre una y cinco personas, que ganan entre \$95,520 y \$186,605 (Tabla 5). Estos son miembros de la comunidad que no pueden competir en el mercado inmobiliario en Chelsea, donde los apartamentos de un ambiente a las tasas del mercado comienzan con un alquiler de \$3,200, los de un dormitorio cuestan \$3,800 y los de dos dormitorios cuestan \$5,500 por mes.

En oposición directa al objetivo anterior, los desarrollos inmobiliarios mayormente con tasas del mercado y un número menor de unidades asequibles recaudarían más fondos de capital para el plan de renovación. Sin embargo, algunos miembros del Grupo de trabajo se mostraron renuentes a respaldar cualquier desarrollo de viviendas a las tasas del mercado dentro de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.

Como consecuencia, la propuesta inicial del Subcomité de Financiación de Capital intenta equilibrar las necesidades concurrentes mediante la preservación de 2,071 apartamentos de bajos ingresos en la NYCHA de Chelsea para la parte del plan de capital de bajos ingresos, las nuevas unidades con ingresos restringidos serían para hogares de ingresos medios, y las unidades a las tasas del mercado constituirían el resto. A lo largo del análisis, la Ciudad y la NYCHA recomendaron que un plan debería intentar alcanzar a más hogares de ingresos moderados y bajos.

Tabla 3: Unidades y franjas de asequibilidad inicial de ingresos para apartamentos

Bandas de ingresos	Porcentaje de las unidades totales	Cantidad de unidades
Bajos ingresos (<i>actual</i>)	75 %	2,071
Ingresos medios (<i>nuevo</i>)	12.5 %	348
Tasa de mercado (<i>nuevo</i>)	12.5 %	348
Total		2,767

Tabla 4: Resumen de asequibilidad inicial

	Bandas de AMI	Alquiler proyectado*	Cantidad de unidades	Porcentaje de las unidades totales
MID	125 %	\$2,979	174	25 %
	165 %	\$4,131	174	25 %
Unidades a la tasa de mercado			348	50 %
TOTAL			696	
Niveles de ingresos: MID - Medio				
* Precio de alquiler proyectado basado en una unidad de 2 habitaciones.				
Fuente de los niveles de AMI del HPD https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/area-median-income.page				

Tabla 5: Desglose inicial de la mediana de ingresos para apartamentos de ingresos medios

Tamaño de la familia	MID	
	AMI 125 %	AMI 165 %
1	\$95,520	\$131,340
2	\$109,200	\$150,150
3	\$122,880	\$168,960
4	\$136,440	\$187,605
Niveles de ingresos:	MID - Medio	

El impacto de la pandemia del coronavirus en la inmobiliaria

El impacto económico de la pandemia de COVID-19 generó una reducción nacional en las tasas de intereses hipotecarios.¹⁵ El modelo financiero se modificó para reflejar ese incremento, lo cual generó un adicional de \$14.4 millones en fondos del PACT para renovaciones. Una revisión adicional de los intereses hipotecarios en enero de 2020 generó \$25.4 millones más del PACT. Ese cambio permitió que más unidades de ingresos más bajos se incorporaran en la franja de ingresos mixtos. Con ese cambio final, el programa de viviendas propuesto se modificó para incluir apartamentos asequibles en las franjas de ingresos que se indican a continuación.

Resumen del análisis sobre el rango de asequibilidad

Con un rango de asequibilidad más profundo, se logró reconciliar las necesidades concurrentes: crear un rango de asequibilidad más amplio, reducir las unidades a las tasas del mercado y proporcionar suficiente financiación de capital para la renovación de apartamentos de la NYCHA. El consenso con respecto al rango de asequibilidad de la construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea recibió el impulso de condiciones e inquietudes altamente locales. Los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea son adyacentes a algunas de las viviendas residenciales de costos más altos en la Ciudad. Esa proximidad, y sus efectos reales y percibidos, brindaron información para el debate y el consenso alcanzado.

La asequibilidad de los ingresos mixtos para proyectos de construcción mediante el relleno de terrenos vacantes en otros recintos de la NYCHA en la ciudad debe adaptarse a las necesidades del vecindario. Lo que tiene sentido para Chelsea puede no tenerlo para otros vecindarios de la ciudad. Las recomendaciones del Grupo de trabajo, incluido el rango de asequibilidad y los ingresos mixtos, representan la visión del Grupo de trabajo para cumplir con las necesidades expresadas por los residentes de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. El Grupo de trabajo recomienda las siguientes franjas de asequibilidad:

Figura 7: Tasas del mercado propuestas y desglose de unidades asequibles

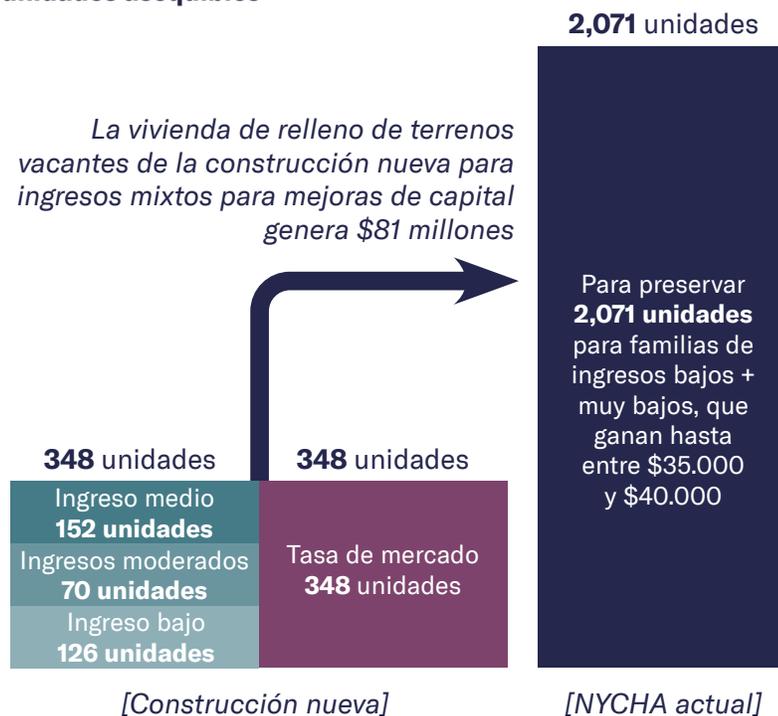


Tabla 6: Unidades y franjas de asequibilidad de ingresos para apartamentos revisadas

Bandas de ingresos	Porcentaje de las unidades totales	Cantidad de unidades
Bajos ingresos (actual)	75 %	2,071
Bajos ingresos (nuevo)	4.5 %	126
Ingresos moderados (nuevo)	2.5 %	70
Ingresos medios (nuevo)	5.5 %	152
Tasa de mercado (nuevo)	12.6 %	348
TOTAL		2,767

¹⁵Esas tasas hipotecarias más bajas son impulsadas por el mercado, conforme a las tendencias de intereses actuales.

Tabla 7: Resumen de asequibilidad

	Bandas de AMI	Alquiler proyectado*	Cantidad de unidades	Porcentaje de las unidades totales
VLI	50 %	\$1,110	35	5 %
LI	60 %	\$1,366	35	5 %
	80 %	\$1,878	56	8 %
MOD	100 %	\$2,467	70	10 %
MID	125 %	\$2,979	70	10 %
	165 %	\$4,131	82	12 %
Unidades a la tasa de mercado			348	50 %
TOTAL			696	

Niveles de ingresos:

VLI - muy bajo LI - bajo MOD - moderado MID - medio

* Precio de alquiler proyectado basado en una unidad de 2 habitaciones.

Fuente de los niveles de AMI del HPD: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/area-median-income.page>

Tabla 8: Desglose de la mediana de ingresos para apartamentos de ingresos bajos, moderados y medios

Tamaño de la familia	VLI	LI		MOD	MID	
	AMI 50 %	AMI 60 %	AMI 80 %	AMI 100 %	AMI 125 %	AMI 165 %
1	\$39,800	\$47,760	\$63,680	\$79,600	\$95,520	\$131,340
2	\$45,500	\$54,600	\$72,800	\$91,000	\$109,200	\$150,150
3	\$51,200	\$61,440	\$81,920	\$102,400	\$122,880	\$168,960
4	\$56,850	\$68,220	\$90,960	\$113,700	\$136,440	\$187,605

Niveles de ingresos: VLI - muy bajo LI - bajo MOD - moderado MID - medio

Conversiones al PACT

La principal inquietud de los residentes sobre la conversión al PACT se centró en torno a la información errónea que sugiere que la Ciudad y la NYCHA buscaron vender desarrollos inmobiliarios de viviendas públicas a propietarios privados. Los inquilinos expresaron preocupación ante la posibilidad de perder la supervisión de la Ciudad y de la NYCHA, los derechos existentes otorgados conforme a los contratos de alquiler del suelo de la NYCHA y los derechos existentes a presentar quejas.

Las presentaciones que la NYCHA realizó sobre el PACT aportaron información a las deliberaciones del Grupo de trabajo. Las condiciones de estos programas revistieron la mayor importancia para las deliberaciones del grupo:

- La NYCHA continuaría con la titularidad de los terrenos de la NYCHA de Chelsea y los edificios existentes, los cuales se alquilarían mediante contratos de alquiler del suelo a un equipo de desarrollo inmobiliario privado y sin fines de lucro.
- Las condiciones del alquiler de terrenos vacantes protegerían todos los derechos del inquilino y los requisitos de participación del inquilino, tal como se acordara en la propuesta del Grupo de trabajo.
- Cada nuevo terreno para desarrollo inmobiliario residencial, de espacios comerciales y de instalaciones comunitarias mediante el relleno de terrenos vacantes estaría bajo de propiedad de la NYCHA, se alquilaría mediante un contrato alquiler del suelo a un equipo de proyecto del PACT y tendría un acuerdo regulatorio independiente que rija la asequibilidad del apartamento.
- La Sección 9, o Programa de Vivienda Pública, no autoriza una hipoteca para la renovación de capital, en tanto que el programa de la Sección 8 autoriza hipotecas; por lo tanto, un desarrollo inmobiliario es elegible para una financiación significativa después de la conversión al PACT.
- La NYCHA incluiría diversas disposiciones en el contrato de alquiler del suelo y otros documentos regulatorios para responsabilizar al equipo de proyecto del PACT y hacer cumplir los requisitos de la conversión al PACT y la construcción de viviendas mediante el relleno de terrenos vacantes.
- Si el equipo de proyecto del PACT no cumpliera, la NYCHA podría dar por finalizado el contrato de alquiler del suelo.

El Grupo de trabajo realizó una evaluación integral del PACT, que incluyó cálculos presupuestarios, análisis de zonas y conversaciones con partes interesadas clave.

Cómo funciona una conversión al PACT

La NYCHA emite una RFP para la conversión al PACT. Los equipos de proyecto (un desarrollador, el administrador de la propiedad, el contratista general y el proveedor de servicios sociales) presentan propuestas que deben responder a la RFP. La RFP para los desarrollos inmobiliarios del PACT abarcaría las siguientes condiciones:

- Desarrollo de un plan de renovación para cubrir las necesidades de capital, tal como se identificaron en la Evaluación de Necesidades Físicas y se modificaron en la propuesta del Grupo de trabajo, con un cronograma detallado para el desarrollo y la construcción.
- Un contrato de alquiler del suelo de la NYCHA durante 99 años, que mantenga la asequibilidad.
- Conversión de subsidios para alquiler de la Sección 9 a la Sección 8.
- Al menos, el 25 % de las unidades de la Sección 8 serían Vales Federales de Protección al Inquilino (Tenant Protection Vouchers, TPV), y los alquileres y subsidios más altos se pagarían al proyecto.
- Los subsidios más altos de los TPV permitirían que el desarrollo inmobiliario tenga una hipoteca más grande para financiar la renovación.
- La NYCHA ha acordado buscar una exención del HUD para implementar un tope en el alquiler para la conversión al PACT en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. Un conjunto de estándares de desempeño para la finalización de las renovaciones, la construcción de viviendas mediante el relleno de terrenos vacantes y los espacios comerciales y para instalaciones comunitarias (si se proponen en respuesta a la RFP).

Después de que la NYCHA y los líderes de las Asociaciones de Residentes evalúan las respuestas a la RFP, la NYCHA otorga el proyecto a un equipo de proyecto del PACT. La NYCHA y el equipo seleccionado completan el plan que luego se presentaría al HUD. Después de la aprobación del HUD, la NYCHA cierra un contrato de alquiler por 99 años con un equipo de proyecto del PACT y se asegura la financiación. Luego, comenzarían las renovaciones de capital de los edificios de la NYCHA existentes, y con el tiempo se planificaría por etapas la nueva construcción mediante el relleno de terrenos vacantes.

El proceso completo de desarrollo desde la emisión de la RFP de la NYCHA hasta el cierre del proyecto con un equipo de proyecto del PACT demorará aproximadamente entre 24 y 36 meses.

¿Por qué PACT?

El análisis principal se centró en los motivos por los que era necesaria la conversión al PACT. En diversas reuniones, quedó claro que una conversión al PACT ofrecía la fuente de fondos más grande para financiar las necesidades de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. De los \$366 millones necesarios, el PACT otorgaría aproximadamente \$263 millones, o el 72 % de los fondos totales para el proyecto.

Sin embargo, el Grupo de trabajo acordó que el PACT solo continuaría si los residentes de la NYCHA de Chelsea mantuvieran y fortalecieran sus actuales derechos y protecciones de inquilinos. Además, la conversión al PACT debe incluir un proceso de participación de los residentes sólido y a largo plazo que se centre en las prioridades y la experiencia de los residentes.

Una conversión al PACT debe avanzar solo en las siguientes condiciones:

- Las recomendaciones de Derechos y Protecciones de los Residentes deben incorporarse en la RFP de la NYCHA, en el contrato de alquiler de la NYCHA y en otros documentos regulatorios.
- Las recomendaciones de la participación de los residentes deben incorporarse en la RFP de la NYCHA, en el contrato de alquiler de la NYCHA y en otros documentos regulatorios.
- La RFP daría preferencia a equipos de desarrollo inmobiliario que incluyan socios sin fines de lucro y/o desarrolladores de empresas en propiedad de mujeres y grupos minoritarios (Minority and Women-Owned Business Enterprises, M/WBE), y otros grupos protegidos.

El Grupo de trabajo recomienda que la conversión al PACT sea parte integral de la solución en estas condiciones. El PACT generaría la porción más grande de la financiación de capital requerido para cubrir las necesidades de financiación de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea y para ofrecer viviendas renovadas, seguras, sólidas y permanentemente asequibles para los residentes de la NYCHA de Chelsea.

Principios y recomendaciones

Los principios y las recomendaciones que se incluyen a continuación se elaboraron como guía para la RFP emitida por la NYCHA en torno al alcance mencionado anteriormente, y establecen parámetros para el proceso y los medios mediante los cuales se realizaría la reurbanización. Los objetivos de este esfuerzo son cubrir las necesidades de capital de la NYCHA y asegurar que los residentes de la NYCHA de Chelsea cumplan una función central en la planificación y renovación de sus hogares.

Estas recomendaciones están interconectadas con la implementación de las recomendaciones de Derechos y Protecciones de los Residentes y la Participación de los Residentes, y dependen de esta.

Principios

1. No se demolerán edificios residenciales existentes en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.
2. Toda la financiación generada en esta propuesta se usará solo en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.
3. Los derechos de los residentes de la NYCHA deben protegerse y detallarse en el contrato de alquiler de la NYCHA por 99 años con el equipo de proyecto del PACT, y en todos los documentos regulatorios con total aplicabilidad. Estos derechos de los residentes deben estar sujetos a las recomendaciones realizadas por el Grupo de trabajo.
4. Los residentes de la NYCHA deben continuar participando sistemática y sustancialmente a lo largo del proceso de desarrollo, junto a la NYCHA y al equipo de proyecto del PACT. Esta participación debe estar sujeta a las recomendaciones realizadas por el Grupo de trabajo.
5. La construcción de viviendas mediante el relleno de terrenos vacantes debe equilibrar los ingresos máximos para las renovaciones de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, respetando al mismo tiempo el recinto de la NYCHA y el contexto del vecindario, en altura y volumen. La construcción mediante el relleno de terrenos vacantes debe equilibrar un rango de asequibilidad, con el mínimo de unidades a las tasas del mercado para mantener las renovaciones integrales financieramente viables en cada desarrollo inmobiliario.
6. Las unidades asequibles de las construcciones de viviendas mediante el relleno de terrenos vacantes tendrán un 50 % de preferencia comunitaria. Dentro del 50 % de preferencia comunitaria, el 50 % de esos apartamentos tendrán preferencia de inquilinos de la NYCHA.

Recomendaciones

1.0 Equipo de desarrollo inmobiliario

- Preferencia de participación significativa de desarrolladores sin fines de lucro (not-for-profit, NFP) y M/WBE, que incluye lo siguiente:
 - Los desarrolladores NFP participan en todas las decisiones principales respecto del programa y el desempeño.
 - Los desarrolladores NFP comparten en forma equitativa las tarifas del desarrollador.
 - Los desarrolladores NFP se involucran activamente en la participación de los residentes.
- Gran preferencia por desarrolladores sin fines de lucro que tengan experiencia o vínculos con la comunidad de Chelsea.¹⁶
- El equipo de desarrollo inmobiliario debe tener experiencia en contratación local, programas de aprendices y contrataciones de la Sección 3, para ofrecer empleo a residentes de la NYCHA de ingresos bajos a muy bajos.

2.0 Consideraciones de emplazamiento y diseño

- Activar el espacio mediante la reconfiguración y la reubicación de las entradas existentes del edificio para garantizar la seguridad y adaptar los nuevos espacios para la venta minorista.

3.0 Renovaciones de capital

- Deben completarse de acuerdo con la PNA más reciente para los cuatro desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, corregida y revisada como Apéndice A, y en cualquier nueva inspección realizada a lo largo del proceso.
- También debe incluir la instalación de sistemas de calefacción por edificios individuales, incluida una nueva tubería de distribución hacia todos los departamentos y dentro de ellos.
- Debe incluir mejoras en los sistemas de los edificios para asegurar el rendimiento óptimo de los servicios (calefacción, refrigeración, agua) y la calidad del aire en interiores.
- Hacer apartamentos accesibles y en cumplimiento de las Normas ADA para los inquilinos con discapacidades.

4.0 Mejoras en materia de seguridad

Durante las Sesiones de Participación de los Residentes de la NYCHA de Chelsea y el Foro Público de la Junta Comunitaria 4 de Manhattan de diciembre de 2020, los residentes solicitaron mejoras en la seguridad, que incluyen las siguientes:

- Modernización o reemplazo de las puertas de entrada de los edificios.
- Instalación de cámaras de seguridad en las cajas de las escaleras y en los terrenos.
- Reemplazo de intercomunicadores en los apartamentos, teniendo en cuenta los intercomunicadores con video.
- Reemplazo de las llaves del edificio y de las puertas de entrada por un sistema de cierre electrónico.
- Consideración de la posibilidad de proporcionar espacio para la subestación del Área de Servicio Policial (Police Service Area, PSA) 4 en ambos recintos.

5.0 Impactos de la construcción y renovación

- El equipo de proyecto del PACT debe cumplir con todos los requisitos del Departamento de Edificios (Department of Buildings) para la renovación de apartamentos ocupados, y mantener los terrenos para renovación y construcción seguros, limpios y saneados.
- La logística y las etapas de la construcción mediante el relleno de terrenos vacantes deben planificarse de tal modo que se minimice el impacto de la construcción en los residentes de la NYCHA de Chelsea.
- La planificación de la logística de construcción y renovación, y la comunicación correspondiente, deben desarrollarse en colaboración con las Asociaciones de Residentes.

¹⁶Siendo miembro clave del Grupo de trabajo, Joe Restuccia, director ejecutivo de Clinton Housing Development Company, recusó su participación y la de su compañía en los equipos de desarrollo inmobiliario relacionados con la RFP de la futura reurbanización para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.

6.0 Resiliencia ante inundaciones

Sujeto a la Enmienda del Texto de Zonificación para la Resiliencia a las Inundaciones que en la actualidad se encuentra bajo revisión pública, el proyecto debe incorporar, y administrar, la implicación de los costos de las siguientes medidas de mitigación posteriores a las inundaciones:

- Los requisitos de probabilidad de inundación anual del 0.2 % (a 500 años) deben aplicarse a todo el recinto de Fulton y, cuando corresponda, al recinto de Elliott-Chelsea.
- Para asegurar la altura adecuada de la planta baja del edificio, y que no sean ‘plantas apretujadas’ (con techos bajos), las entradas residenciales contarán con protección contra inundaciones en seco para cualquier nueva construcción.
- El acondicionamiento para tiendas de venta minorista contará con protección contra inundaciones en húmedo.¹⁷
- Las instalaciones comunitarias contarán con protección contra inundaciones en seco.¹⁸
- El estacionamiento contará con protección contra inundaciones en húmedo.
- Se permite altura adicional a fin de brindar protección contra inundaciones; esa altura adicional deriva del Nivel de Inundación Base (Base Flood Elevation, BFE).
- Los lotes fiscales de la NYCHA lindan con un BFE de entre 2 y 4 pies. Ese estándar permite una altura adicional de 5 pies. Por lo tanto, el plan debe aumentar la altura máxima en el recinto de Fulton de 220 pies a 225 pies, y en el recinto de Elliott-Chelsea de 240 pies a 245 pies.
- No es necesaria la exclusión del coeficiente de ocupación del suelo (Floor Area Ratio, FAR) de resiliencia ante inundaciones, dado que las nuevas construcciones mediante el relleno de terrenos vacantes están muy por debajo del FAR disponible existente en los recintos de la NYCHA.
- Para los edificios existentes, todos los sistemas mecánicos y de calefacción deben reubicarse por encima de la primera planta. Todas las entradas a edificios que estén en el recinto de Fulton deben contar con protección contra inundaciones en seco.¹⁹ Todos los elevadores o equipos, o fosos de elevadores deben tener protección contra inundaciones en seco.

¹⁷Permite que el agua de las inundaciones ingrese a los espacios cerrados. Para obtener más información, consulte <https://www.fema.gov/pdf/rebuild/mat/sec6.pdf>

¹⁸Evita el ingreso del agua de las inundaciones. Para obtener más información, consulte <https://www.fema.gov/pdf/rebuild/mat/sec6.pdf>

¹⁹No se requiere protección contra inundaciones en seco en los edificios que se encuentran en el recinto de Elliott-Chelsea, dado que todas las entradas a los edificios ya son elevadas.

Fuentes para la financiación de capital

Las siguientes fuentes de financiación se analizaron en detalle e incluyen una combinación viable de fuentes de financiación de capital para cubrir las necesidades de capital de la NYCHA de Chelsea. **Tenga en cuenta que los montos de financiación estimados se basan en el modelo financiero y no constituyen un plan financiero final, sino un conjunto de parámetros financieros.** Las fuentes se incluyen a continuación por orden de magnitud:

ESTIMADO
\$263
MILLONES

Conversión modificada al RAD/PACT con deuda de hipoteca privada (estimada en \$263 millones)

- La conversión al PACT debe ser a condición de la aceptación de las recomendaciones de Derechos y Protecciones de los Residentes.
- Las disposiciones de Protección de los Residentes deben incluirse en el contrato de alquiler del suelo de la NYCHA y en los acuerdos regulatorios con el equipo de proyecto del PACT. La NYCHA aplicará exclusiones del HUD si es necesario, según lo descrito en la sección de Derechos y Protecciones de los Residentes, para asegurar esas protecciones para siempre.
- Deben asegurarse los TPV de la Sección 8 para el 25 % de los inquilinos de la NYCHA de Chelsea a fin de garantizar la viabilidad financiera del proyecto.
- Deben asegurarse los TPV de la Sección 8 para los 96 apartamentos en Chelsea Addition si el desarrollo inmobiliario cumple con los criterios de las reglas de obsolescencia de las viviendas públicas federales, a fin de garantizar la viabilidad financiera general del proyecto.
- La conversión al PACT debe ser a condición de la aceptación de las recomendaciones de Participación de los Residentes.

ESTIMADO
\$81
MILLONES

Construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes (estimada en \$81 millones)

El Grupo de trabajo consideró los terrenos A a C.2 (Figuras 1 y 3) propuestos por la NYCHA en el recinto de Fulton y propuso dos terrenos adicionales en el recinto de Elliott-Chelsea. Cada terreno se evaluó detenidamente en relación con los edificios residenciales existentes de la NYCHA que rodean el lugar propuesto y con los usos actuales (es decir, estacionamiento de inquilinos, espacio abierto, instalación comunitaria o instalación de mantenimiento). Se elaboraron criterios generales para el desarrollo inmobiliario. Los terrenos se evaluaron según esos criterios. Se recomendaron seis terrenos para la construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos: terrenos A, B.1, B.2 y C.1 en el recinto de Fulton, terrenos EC1 y EC2 en los recintos de Elliott-Chelsea (Figuras 2 y 4). El Grupo de trabajo rechazó que el terreno C.2 no fuera apropiado para el desarrollo del recinto de Fulton. A continuación, se incluyen consideraciones generales, y como Apéndice C, se incluye una evaluación de cada terreno.

Consideraciones de los terrenos

- La altura y el volumen de cualquier desarrollo inmobiliario nuevo debe adaptarse al contexto del vecindario.
- Alturas máximas de los edificios de 22 plantas (o 225 pies) en el recinto de Fulton y 24 plantas (o 245 pies) en el recinto de Elliott-Chelsea.
- Debe conservarse la cantidad actual de espacios de estacionamiento para residentes de la NYCHA. El estacionamiento para residentes de la NYCHA se reconfigurará y se reubicará dentro de cada recinto de la NYCHA de Chelsea, y los contratos de estacionamiento existentes continuarán.

- Las instalaciones para residuos y reciclaje de la NYCHA deben reubicarse, redistribuirse e incorporarse en los diseños de la construcción de viviendas, espacios comerciales o instalaciones comunitarias mediante el relleno de terrenos vacantes.
- Deben reemplazarse todos los espacios comunitarios abiertos, patios de juego o zonas de recreación que sean desplazados por la nueva construcción.
- El desarrollo inmobiliario sobre un espacio abierto existente o un patio de juego debe reemplazar ese servicio. El primer Certificado de Ocupación Temporal para el nuevo edificio para residentes de ingresos mixtos que reemplace el espacio abierto o el patio de juego debe tener como condición el Certificado de Ocupación Temporal en la nueva instalación comunitaria o recreativa.
- La renovación o el reemplazo del edificio Hudson Guild debe realizarse por etapas a fin de asegurar la mínima interrupción de los servicios sociales y comunitarios que presta Hudson Guild.

ESTIMADO
\$12
MILLONES

Reacondicionamiento para tiendas de venta minorista (estimado en \$12 millones)

- Conforme a las recomendaciones de la Asociación de Residentes de Fulton, seis terrenos (D, E, F, H, I y un terreno vacante entre E y F) se identificaron para el desarrollo de espacios reacondicionados para tiendas de venta minorista en West 17th Street y entre West 18th Street y West 19th Street. Pueden crearse espacios de reacondicionamiento para tiendas de venta minorista en aproximadamente 19,100 pies cuadrados, que restaurarían la continuidad de plantas bajas para tiendas de venta minorista entre West 16th Street y West 19th Street al oeste de Ninth Avenue. La cancha de baloncesto, que en la actualidad se ubica entre West 18th Street y West 19th Street, se desplazaría hacia el oeste para dar cabida a un terreno vacante adicional de una planta para tiendas de venta minorista de 3,800 pies cuadrados que conecte los terrenos E y F.

ESTIMADO
\$8
MILLONES

Financiación pública (estimada en \$8 millones)

- Son preferibles los fondos públicos; pero, en esta oportunidad, no están disponibles a nivel federal, estatal ni municipal los fondos públicos suficientes para cubrir las actuales y apremiantes necesidades de capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea de \$366 millones.
- Los fondos a nivel federal se han reducido considerablemente durante las últimas décadas. Los fondos de capital del estado son mínimos en comparación con la necesidad de capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. Si bien la ciudad ha incluido recientemente \$2,200 millones desde 2019 a 2029 en su presupuesto para la NYCHA, ese monto es para toda la ciudad. Cualquier asignación no cubriría la necesidad total de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.
- Si ocurriera un cambio en la capacidad presupuestaria gubernamental para la NYCHA, o cuando ocurra, las Fuentes de Financiación de Capital podrían modificarse para reemplazar la financiación pública por otro elemento.
- La asignación actual del presupuesto de capital del Consejo de la Ciudad para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea de \$7,553,750 se incluye en el modelo financiero del Subcomité de Financiación de Capital.²⁰

²⁰Los fondos del Consejo de la Ciudad tienen ciertas restricciones que afectan cuándo y cómo usar esos fondos. Los desarrolladores que respondieron a la RFP de la NYCHA de Chelsea deben realizar su propio análisis para determinar si deben apoyarse en estos fondos.

**ESTIMADO
\$5
MILLONES**

Desarrollo de plantas bajas para tiendas de venta minorista e instalaciones comunitarias (estimado en \$5 millones)

- Se elaboró un plan para la reutilización de plantas bajas en cuatro terrenos (1, 2, 3 y G) en un total estimado de 38,618 pies cuadrados, que incluya no solo la renovación de espacios a lo largo de Ninth Avenue para uso comercial, sino también la construcción de edificios de una a dos plantas para espacios comerciales o instalaciones comunitarias mediante el relleno de terrenos vacantes en estacionamientos ubicados en West 16th Street y a ambos lados de West 18th Street (Figura 2), lo cual se extendió hacia un terreno en el recinto de Elliott-Chelsea.
- En la actual zonificación R8, las instalaciones comunitarias son legalmente aceptables, mientras que los desarrollos de tiendas de venta minorista y oficinas a mitad de cuadra requerirían un cambio de zonificación.

**ESTIMADO
\$734.000**

Fondo de la Vivienda Asequible de West Chelsea (WCAHF) (estimado en \$734,000)

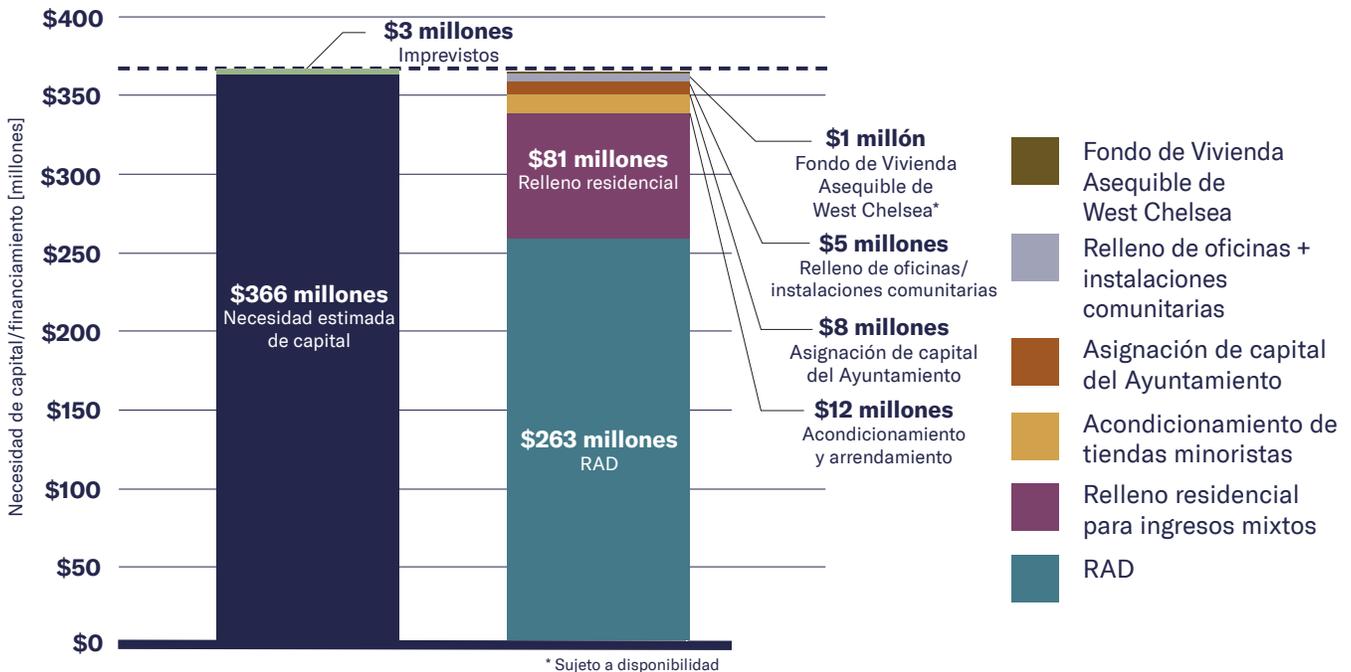
- El WCAHF tiene \$1,733,500 comprometidos por los desarrolladores. Con \$1 millón de ese compromiso asignado para otro proyecto de la Ciudad, los fondos comprometidos restantes de \$733,500 deben usarse para las necesidades de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, si las hubiera.

**ESTIMADO
\$3
MILLONES**

Contingencia adicional (estimada en \$3 millones)

- El plan además tiene \$3 millones adicionales para contingencias para cubrir necesidades de mejoras de fondos de capital imprevistas con los fondos que puedan surgir a lo largo de la construcción.

Tabla 9: Fuentes estimadas de fondos de capital frente a una necesidad de capital para 5 años



Mecanismos analizados, pero no incluidos

La Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR) y las Corporaciones de Administración Residencial (RMC) se analizaron en detalle en varias reuniones. El Subcomité de Financiación de Capital llegó al consenso de que ningún mecanismo podría ofrecer los fondos adecuados de manera oportuna para cubrir las necesidades de capital de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea. El Grupo de trabajo recomienda que, dado que el proceso de TDR es impulsado por el mercado y depende de los terrenos para desarrollo inmobiliario en West Chelsea que se construyen a lo largo de un plazo, no puede proporcionar fondos inmediatos para las necesidades de capital. Sin embargo, la TDR debe utilizarse para crear un Fondo de Reserva de Capital para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea después de que se completen las principales renovaciones propuestas.



Hector
Varquez
Elliot-Chelsea
T.A.

МЫ ХОТИМ УЗНАТЬ ВАШЕ МНЕНИЕ!
Обсуждения в формате фокус-групп



TELL US WHAT YOU THINK
What do you think?

Activity 1: What We Heard
A small group (approximately 4-6 people) will discuss with ATCHA. Set agendas. At questions, you should listen.

Activity 2: Community Priorities
Groups will set their biggest priorities. Take a post-it note and use what others wrote to help you.

Report Back + Next Steps
Each group will report back to the facilitator. We will then discuss the report back and identify the next steps.



Derechos y protecciones de los residentes

El Subcomité de Derechos y Protecciones de los Residentes del Grupo de trabajo de Chelsea se encargó de revisar las diferencias entre los programas de Vivienda Pública de la NYCHA (Sección 9) y el PACT de NYCHA (Sección 8) y de asegurar que los residentes actuales y futuros tengan sus derechos como inquilinos protegidos y ampliados en caso de que se realice la conversión al PACT. Los residentes compartieron con el Grupo de trabajo que, dado que las inquietudes sobre la administración de las viviendas públicas continúan desde hace muchos años, existe una profunda desconfianza con respecto a la NYCHA. Esto se refleja en las inquietudes de los residentes sobre poder permanecer en sus hogares sin percibir aumentos en los alquileres ni recibir amenazas de desalojo. Además, muchos residentes experimentaron miedo y confusión sobre lo que implicaría una conversión al PACT para ellos.

Desde enero a marzo de 2020 y desde septiembre a diciembre de 2020, el Subcomité de Derechos y Protecciones de los Residentes realizó una detallada revisión de los alquileres y los documentos contractuales, consultó a expertos en las leyes de vivienda de Nueva York y las políticas de la NYCHA, investigó las respuestas a las inquietudes de los residentes y elaboró las siguientes recomendaciones para proteger y ampliar los derechos de los residentes, durante una conversión al PACT, o después de esta.

Antecedentes

Resumen general de las protecciones existentes para las conversiones al PACT

Cuando se creó el programa RAD inicialmente, el HUD sistematizó los derechos de los residentes en desarrollos inmobiliarios que estuvieran experimentando una conversión al RAD, lo cual se lleva a cabo también en todas las conversiones al PACT. Por ejemplo, durante la conversión al RAD, los residentes tienen el derecho de permanecer en sus hogares, sin someterse a una nueva evaluación de elegibilidad por ingresos ni verificaciones de antecedentes delictivos. En 2016, Enterprise Community Partners, organización sin fines de lucro que se enfoca en la preservación y el desarrollo de viviendas asequibles, en colaboración con la NYCHA, convocó la Mesa Redonda del RAD, grupo de líderes de residentes y defensores de la vivienda, para seguir garantizando que los derechos de los residentes estuvieran protegidos ante la conversión de propiedades de la NYCHA a través del RAD. La Mesa Redonda del RAD emitió un documento con principios de referencia que la NYCHA se comprometió a cumplir en las conversiones. La NYCHA además se comprometió a ampliar las protecciones de los inquilinos del RAD, y las pautas de la Mesa Redonda del RAD, a sus conversiones al PACT.

Las siguientes son protecciones existentes clave de los residentes tomadas de las pautas de la Mesa Redonda del RAD:

Aviso de conversión al RAD. Los residentes y las Asociaciones de Residentes (Resident Associations, RA) recibirán un aviso de que su desarrollo inmobiliario está siendo evaluado para una conversión al RAD. La NYCHA iniciará servicios de extensión y educación con los residentes mientras el HUD estudia las solicitudes de la NYCHA, para asegurar que los residentes puedan saber sobre el RAD antes de que el HUD apruebe los desarrollos inmobiliarios.

Alquiler. Los residentes continuarán pagando un alquiler que no supere el 30 % de los ingresos brutos ajustados del hogar. Los hogares que paguen un alquiler fijo (menos del 30 %) antes de la conversión experimentarán un aumento en el alquiler, que se hará por etapas en un periodo de cinco años.

Quejas y cancelación del contrato de alquiler. La NYCHA elaborará un conjunto de procedimientos para la presentación de quejas de los residentes y los procesos de cancelación de contratos de alquiler que entrarán en vigencia al momento de la conversión. Los procedimientos serán uniformes para cada desarrollo inmobiliario convertido y deben ser implementados por cada administrador de propiedad.

Derechos de propiedad. Después de una conversión, los residentes actuales continuarán teniendo los mismos derechos de sucesión de vivienda pública, y los nuevos residentes tendrán derechos de sucesión conforme a la Sección 8.

Derecho a organizarse. Los residentes continuarán teniendo el derecho a organizarse para formar una organización de residentes, que debe ser reconocida por el administrador de la propiedad. Si no hubiera una antes de la conversión al RAD, el administrador de la propiedad debe respaldar las iniciativas de que se forme dicha organización.

Fondos de participación de los residentes. Las organizaciones de residentes continuarán decidiendo cómo usar su parte de los fondos para Actividades de Participación de los Residentes (Tenant Participation Activity, TPA).

Principios de referencia

El Grupo de trabajo planteó como objetivo la creación de recomendaciones que aseguren que los residentes tengan las mismas, o más, protecciones después de la conversión al PACT de las que tienen en el programa de Viviendas Públicas. Son cuatro los principios de referencia que guiaron al Grupo de trabajo en su revisión:

- **Alquiler y tarifas.** Asegurar que los residentes no perciban alquileres más altos u otros cargos no relacionados con el alquiler como resultado de la conversión al PACT.
- **Protecciones legales.** Asegurar que los residentes tengan mayores derechos legales, o como mínimo que sean los mismos, de permanecer en sus hogares, y protección contra desalojos o pérdida de subsidios.
- **Selección y ubicación de inquilinos.** Asegurar que los residentes tengan mejores reglas, o como mínimo que sean similares, en cuanto a los derechos de sucesión, el tamaño del apartamento, el ingreso al desarrollo inmobiliario o la solicitud de mudanza.
- **Reglas del desarrollo inmobiliario.** Asegurar que los residentes tengan el derecho significativo y exigible de participar en las decisiones tomadas acerca de los desarrollos inmobiliarios y la oportunidad de recusar las decisiones a las que se opongan.

Sección 1: Alquiler y tarifas

Asegurar que los residentes no perciban alquileres más altos u otros cargos no relacionados con el alquiler como resultado de la conversión.

Recomendaciones

- 1.1** **La NYCHA debe buscar implementar un alquiler tope, establecido en el alquiler contractual, para todas las unidades que pasen al programa PACT para evitar que los residentes de mayores ingresos paguen alquileres superiores a los del mercado y para reducir el riesgo de desplazamiento.** En la actualidad, conforme a las reglas del HUD para los hogares que pasan al PACT, la proporción del alquiler que paga el inquilino sería del 30 % de los ingresos brutos ajustados de un hogar. No hay un límite superior en el monto real en dólares estadounidenses que se puede pedir que pague un inquilino, similar a un “alquiler fijo”, lo que significa que mientras el alquiler se limitará al 30 % de los ingresos brutos ajustados de un hogar, el monto que deben pagar los inquilinos puede ser superior a los alquileres del mercado en el área. Si, al momento de la conversión, el inquilino no estaba pagando el 30 % de los ingresos brutos ajustados del hogar, el aumento en el alquiler se realizaría por etapas a lo largo de cinco años.

El Grupo de trabajo se enteró por muchos residentes, particularmente aquellos con varios miembros del hogar con empleo, que les preocupaba que sin un alquiler tope terminarían pagando alquileres por encima de los existentes en el mercado y quedarían afuera de sus hogares, desalojados en forma positiva. Si bien establecer un alquiler tope al 30 % de los ingresos del inquilino asegura que ningún inquilino se “sobrecargue con el alquiler”, evitar que los residentes alcancen un límite superior en su alquiler también les impide crear un fondo intergeneracional, lo cual es clave para desarrollar la seguridad económica y salir de un ciclo de pobreza.

Para implementar un alquiler tope, la NYCHA necesitaría la aprobación del HUD. En el pasado, la NYCHA buscó sin éxito la aprobación del HUD para instituir un alquiler tope en las conversiones al PACT. Sin embargo, esos proyectos fueron diferentes a cualquier conversión al PACT propuesta en Chelsea; por ello, el Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA obtenga permiso para implementar un alquiler tope para la conversión al PACT en Chelsea. El Grupo de trabajo recomienda que se establezca en un monto que no supere el “alquiler contractual”, que es el monto total de alquiler que la NYCHA o un propietario puede recibir del HUD por una unidad de la Sección 8. Opcionalmente, si el HUD no desea otorgar el permiso, el Grupo de trabajo también recomienda que la NYCHA exija que todo alquiler que se cobre por un monto superior al del alquiler contractual se conserve dentro del desarrollo inmobiliario y se asegure su uso de una manera que no proporcione ingresos adicionales al socio del PACT.

1.2 Asegurar que ninguna tarifa u otros cargos que no se relacionen con el alquiler sean superiores a los de Vivienda Pública. Esto incluye las tarifas por pago atrasado o las tarifas por equipos como aire acondicionado o lavadoras, mascotas, estacionamiento o daños del inquilino al apartamento. Conforme a la Vivienda Pública y el PACT, no hay tarifas por pagos atrasados, y ninguna tarifa o cargo se considerará “valor añadido al alquiler”.

El Grupo de trabajo recomienda que ninguna tarifa o cargo supere los límites establecidos por la NYCHA, y estos límites deben incluirse en documentos vinculantes entre el desarrollador y la NYCHA.

1.3 Notificación, comentario y aprobación de medidor auxiliar. La responsabilidad ante los servicios públicos no cambia como resultado de la conversión al PACT, es decir, si los servicios públicos están incluidos en el alquiler del residente por el programa de Vivienda Pública, los servicios públicos continuarán incluidos en el alquiler del residente después de la conversión al PACT. Después de la conversión al PACT, el administrador de una propiedad puede buscar emplear estrategias para la conservación de la energía o el agua, tales como instalar medidores auxiliares, y cambiar la responsabilidad ante los servicios públicos a los inquilinos, si la NYCHA lo permite. En caso de que esto ocurra, la NYCHA debe ofrecer a los residentes una deducción a los gastos por servicios públicos, que se aplicaría al calcular el alquiler del inquilino. La NYCHA realiza una revisión anual, que exige el HUD, de las tarifas de consumo de electricidad, calefacción y agua caliente para establecer un cronograma de gastos por servicios públicos de la Sección 8.

Si un nuevo equipo de administración de la propiedad busca pasar al medidor auxiliar en una conversión, el Grupo de trabajo recomienda lo siguiente:

1. Los inquilinos deben recibir una notificación de la decisión por anticipado.
2. La NYCHA elige establecer los gastos por servicios públicos específicos del terreno.
3. Los inquilinos tienen oportunidad de realizar comentarios/brindar opiniones públicas antes de la decisión.
4. La NYCHA aprueba la decisión final.

Protecciones existentes

Los residentes plantearon inquietudes sobre el siguiente asunto y, después de revisarlas, el Grupo de trabajo determinó que no era necesario realizar ningún cambio para fortalecer las protecciones existentes.

- 1.4 Tarifas de transferencia pagadas previamente.** Durante una conversión al PACT, cualquier depósito de garantía o tarifas por mascotas que un hogar pagara a la NYCHA se transferirá al nuevo administrador de la propiedad del PACT, y el hogar no tendrá que pagar nada adicional incluso si, por ejemplo, el depósito de garantía original pagado al momento de la mudanza es inferior a la proporción actual del alquiler. Después de la conversión al PACT, cualquier hogar que ingrese al desarrollo inmobiliario deberá pagar un depósito de garantía limitado a un mes de la proporción del alquiler del inquilino.

Entendiendo que los residentes de los desarrollos inmobiliarios que experimenten conversiones al PACT no tendrán que pagar ninguna tarifa por mascotas ni depósito de garantía que ya hayan pagado a la NYCHA, el Grupo de trabajo no tiene recomendaciones al respecto.

Sección 2: Protecciones legales

Asegurar que los residentes tengan mayores derechos legales, o como mínimo que sean los mismos, de permanecer en sus hogares, y protección contra desalojos o pérdida de subsidios.

Recomendaciones

- 2.1** Ampliar las protecciones del decreto por consentimiento Tyson-Randolph a los residentes del PACT. En Vivienda Pública, la NYCHA, como propietario, puede finalizar el inquilinato por una “causa justa” mediante un proceso de audiencia administrativa. Los motivos de la finalización son la declaración falsa de ingresos, la morosidad crónica en el pago del alquiler, los ocupantes no autorizados y las actividades delictivas dentro o fuera del desarrollo inmobiliario. El inquilino tiene derecho a una audiencia ante un oficial de audiencia imparcial en la oficina de audiencias de la NYCHA, situada actualmente en 803 Atlantic Avenue, Brooklyn, Nueva York. Si el inquilinato finaliza como resultado de un proceso de audiencia administrativa, el inquilino puede apelar la decisión en un procedimiento del artículo 78 en el Tribunal Supremo del estado de Nueva York. Si finaliza, la NYCHA debe iniciar un procedimiento de prórroga tácita en el Tribunal de la Vivienda para asegurar una sentencia posesoria y una orden de desalojo. En los casos de prórroga tácita, la NYCHA obtiene la cancelación del inquilinato al nivel de la apelación administrativa, y los asuntos al nivel de apelaciones administrativas no pueden atenderse en el Tribunal de la Vivienda y son vinculantes para un juez del Tribunal de la Vivienda.

Conforme al decreto por consentimiento federal Tyson-Randolph, que en la actualidad rige a la NYCHA, en las audiencias administrativas de finalización del inquilinato que involucran cargos de no deseabilidad, si el inquilino registrado puede demostrar que, en el momento de la audiencia administrativa, el presunto miembro “infractor” del hogar ya no forma parte de este, la NYCHA no puede terminar el inquilinato. La NYCHA se limita a emitir autos probatorios o Exclusión Permanente en estos casos.

Al igual que con Vivienda Pública, en un contrato de alquiler del PACT, el nuevo propietario solo puede desalojar al inquilino por una “causa justa” tal como perjuicio, actividad delictiva y encubrimiento de una mascota en violación de lo dispuesto en la cláusula de no tener mascotas. Conforme al PACT,

estos casos se presentan en el Tribunal de la Vivienda, no en el proceso de audiencia administrativa de la NYCHA, y las decisiones emitidas por un juez del Tribunal de la Vivienda se apelan ante los tribunales de apelación del Estado.

Conforme al PACT, la NYCHA puede proceder a dar por finalizado el subsidio de la Sección 8 de un residente por “causa justa”, incluido el incumplimiento con la presentación de la documentación obligatoria, declaración falsa de ingresos y actividad delictiva en la unidad. Los inquilinos tienen derecho a recibir un aviso, y a una apelación ante un oficial de audiencia imparcial, conforme al decreto por consentimiento *Williams*. Si finaliza, un inquilino puede apelar la decisión en un procedimiento del artículo 78 en el Tribunal Supremo del estado.

El Grupo de trabajo comprende que, en la mayoría de los casos, los residentes del PACT tienen protecciones más firmes contra el desalojo o la pérdida de subsidio. Para brindar mayor protección a los residentes, el Grupo de trabajo recomienda que los inquilinos del PACT reciban protección conforme al decreto por consentimiento Tyson-Randolph después de la conversión al PACT.

2.2 La NYCHA debe aclarar los procedimientos de queja adaptados para las conversiones al PACT.

Conforme a Vivienda Pública, un inquilino puede iniciar una queja contra la NYCHA por asuntos de inquilinato, entre ellos, el alquiler, añadir miembros al hogar y solicitudes de adaptaciones razonables. Los pasos iniciales en el proceso de queja son atendidos por el personal de administración de la propiedad de NYCHA. Si es necesario, un inquilino puede presentar la queja ante un oficial de audiencia imparcial en la Oficina de Audiencias Administrativas (Administrative Hearing Office) de la NYCHA, situada actualmente en 803 Atlantic Avenue, Brooklyn, Nueva York.

Después de una conversión al PACT, las quejas de los inquilinos que se relacionan con el subsidio de la Sección 8, tal como el monto del alquiler que pagan o la solicitud de adaptaciones razonables relacionadas con el subsidio de la Sección 8, son atendidas por la NYCHA. Las quejas restantes son atendidas por el administrador de la propiedad del PACT.

El Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA aclare los procedimientos de queja para los residentes del PACT, incluidos los asuntos que pueden estar sujetos a queja, con qué procedimiento pueden presentarse quejas en cada asunto y dónde pueden presentarse quejas para cada asunto.

2.3 La NYCHA debe notificar a los residentes acerca de los cambios en el contrato de alquiler, para que tengan la oportunidad de presentar comentarios antes de que la NYCHA emita la aprobación.

El contrato de alquiler del PACT establece lo siguiente:

“Las listas de cargos adicionales por servicios, equipos, reparaciones y servicios públicos, las reglas y los reglamentos, las políticas, las Reglas de la Casa (House Rules) y todos los elementos que deban publicarse específicamente en virtud del presente documento se publicarán de manera visible en la Oficina de Administración y en un lugar prominente en cada edificio, y se proporcionarán al inquilino según lo solicite. **Tales listas, políticas, reglas y reglamentos podrán ser modificados oportunamente por el Propietario y/o el Agente administrativo, siempre que el Propietario y/o el Agente administrativo lo notifiquen por escrito al Inquilino con al menos 30 días de anticipación.** Tal aviso debe estipular la modificación propuesta y el motivo de esta, y debe ofrecer al Inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito que el Propietario y/o el Agente administrativo tomarán en consideración antes de que la modificación propuesta entre en vigencia”.²¹ [énfasis añadido]

²¹Contrato de alquiler del PACT aprobado (a partir del 6 de agosto de 2020).

https://www1.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/NYCHA%20PACT%20Resident%20Lease_English.pdf

El Grupo de trabajo recomienda que se actualice esta redacción para dejar claro lo siguiente:

1. Se notificará a los residentes sobre cualquier cambio al contrato de alquiler.
2. Los residentes tendrán la oportunidad de comentar sobre cualquier cambio al contrato de alquiler antes de que lo apruebe la NYCHA.
3. Solo los cambios al contrato de alquiler que haya aprobado la NYCHA deben aceptarse en el plazo de 30 días.

2.4 Respaldo a los residentes para que accedan a sus derechos garantizando la disponibilidad de asistencia. Los residentes plantearon que, aunque pueden solicitar recertificaciones provisionales si sus ingresos cambian o para añadir o quitar miembros de sus hogares, su capacidad para hacerlo en las viviendas públicas a menudo estaba limitada por la falta de personal capacitado que los ayude a completar los formularios correspondientes. Después de una conversión al PACT, la NYCHA continuará procesando todos los formularios de elegibilidad de ingresos, incluidas las recertificaciones provisionales y anuales.

Para asegurar que los residentes pueden acceder a sus derechos legales durante una conversión al PACT, o después de esta, incluso recibir asistencia oportuna al presentar los formularios requeridos para inquilinos a la NYCHA, el Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA establezca niveles mínimos de personal para los socios de proyecto del PACT. Esto puede requerir personal capacitado adicional en el lugar. Además, el Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA y los socios de proyecto del PACT orienten a los residentes en forma clara, y les indiquen su derecho a solicitar documentos y avisos en su idioma de preferencia, y su capacidad de especificar la forma de comunicación preferida de su hogar.

2.5 Finalización automática de las exclusiones permanentes, notificación al inquilino del proceso de finalización y admisión de las personas excluidas que cumplen con los criterios de elegibilidad de la Sección 8. La ley federal exige que las autoridades de vivienda pública, como la NYCHA, garanticen que ningún inquilino, miembro del hogar del inquilino o huésped participe en (1) actividades delictivas que amenacen la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar con tranquilidad las instalaciones, o (2) actividad delictiva relacionada con las drogas dentro o fuera de las instalaciones. La exclusión permanente se creó para preservar el inquilinato de un hogar de vivienda pública que, de otra manera, podría ser desalojado por tales actividades, y exige que el individuo infractor no viva en el hogar, lo visite ni regrese allí.

Conforme al PACT, los hogares pueden solicitar añadir al contrato de alquiler a inquilinos excluidos anteriormente, y si el inquilino excluido cumple con los estándares de la Sección 8 para admisión, se lo añade al hogar.

El Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA continúe asegurando que las exclusiones permanentes no sean una barrera para acceder a las viviendas del PACT mediante los siguientes cambios:

1. Toda orden de exclusión permanente que exista sobre un inquilinato actual debe levantarse automáticamente cuando un desarrollo inmobiliario se convierta a través del PACT.
2. La NYCHA debe notificar a todos los residentes acerca de este cambio por correo electrónico o correo postal.

Recomendaciones terminadas

Durante el desempeño del Grupo de trabajo, la NYCHA realizó actualizaciones a su contrato de alquiler del PACT que incorporó algunas de las recomendaciones preliminares del comité, que incluyen las siguientes:

2.6 Eliminación de la cláusula de condiciones “en su estado actual” del contrato de alquiler. El contrato de alquiler del PACT señalaba: “El inquilino acepta el apartamento en las condiciones que está, a partir de la fecha del contrato de alquiler, según se establece anteriormente”. El Grupo de trabajo consideró que esta cláusula no reflejaba el objetivo de la conversión al PACT, que es cambiar radicalmente el estado de los apartamentos.

El Grupo de trabajo agradece que la NYCHA haya eliminado esta cláusula del contrato de alquiler.

2.7 Alineación de la norma de conducta objetable con la ley de la ciudad de Nueva York. Anteriormente, el contrato de alquiler del PACT incluía una disposición que exigía que los residentes se abstuvieran de reproducir música que perturbara a otros residentes, pero si se infringía esta disposición, era poco probable que esto llegara a una acción legal.

El Grupo de trabajo agradece que la NYCHA haya eliminado esta cláusula del contrato de alquiler, que el Grupo de trabajo consideraba carente de fuerza ejecutoria.

2.8 Requisitos de límite de formularios. Antes, el contrato de alquiler del PACT señalaba: “El inquilino acuerda completar oportunamente todos los formularios que el propietario pueda solicitarle”.

El Grupo de trabajo agradece que la NYCHA haya aceptado limitar los formularios solicitados a aquellos que son relevantes al subsidio o la financiación y los formularios exigidos por ley.

Protecciones existentes

Los residentes plantearon inquietudes sobre las siguientes áreas, y después de revisarlas, el Grupo de trabajo determinó que no era necesario realizar ningún cambio para fortalecer las protecciones existentes.

2.9 Conservación de los derechos del inquilino en caso de desalojo. Conforme a Vivienda Pública de la NYCHA, esta puede realizar denuncias contra un inquilino por infracciones que provocarán la pérdida de su subsidio ante un juez administrativo. Estos procedimientos tienen un nivel de prueba menor que los que se presentan directamente ante el Tribunal de la Vivienda y con mayor frecuencia terminan con el desalojo de un residente.

En virtud del PACT, el propietario debe presentar los casos de desalojo directamente al Tribunal de la Vivienda. Como propietarios, la NYCHA y los socios de proyecto del PACT, deben compartir los plazos y los requisitos de notificación con los inquilinos antes de que los casos de desalojo, incluidos los casos de falta de pago, puedan presentarse contra un inquilino.

Dado que el plazo de desalojo conforme al PACT es consecuente con la NYCHA y otras viviendas, y dado que los socios del PACT deben presentar los casos directamente al Tribunal de la Vivienda, lo que probablemente ocasione menos desalojos por infracciones menores, el Grupo de trabajo no tiene recomendaciones adicionales en esta área.

2.10 Asegurar que los inquilinos tengan condiciones seguras y habitables con respecto a la presencia de moho, plomo y asbesto. El Grupo de trabajo comprende que la NYCHA es responsable de todas las órdenes de trabajo abiertas antes de una conversión, y que si la NYCHA no completa esas órdenes de trabajo antes de la conversión, se transfieren para que las aborde el desarrollador del PACT. Además, el Grupo de trabajo comprende que el alcance global de las reparaciones cubrirá el origen y las causas subyacentes de la presencia de moho en virtud del decreto por consentimiento Baez, la presencia de plomo reconocido en el Acuerdo del HUD de 2019 y la presencia de asbesto. A saber:

- **Moho.** La NYCHA exige que todos los desarrolladores del PACT se rijan por las directrices más actualizadas para el control de la humedad y la prevención del crecimiento de moho en los desarrollos inmobiliarios del PACT. Cuando un desarrollo inmobiliario pasa a través del PACT, se someterá a una amplia gama de reparaciones (incluida la actualización de los sistemas de tuberías y calefacción, baños, cocinas, techos, fachadas, y otras mejoras de capital) que abordan el origen y las causas subyacentes que pueden generar moho.
- **Plomo.** Todos los desarrolladores del PACT deben además suprimir todo uso de pinturas a base de plomo durante la construcción.
- **Asbesto.** Todo el material que contenga asbesto (Asbestos Containing Material, ACM) debe tratarse de acuerdo con las pautas del Departamento de Protección Ambiental de la Ciudad de Nueva York (New York City Department of Environmental Protection), del Departamento de Trabajo del Estado de Nueva York (New York State Department of Labor) y de la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (U. S. Environmental Protection Agency), pero no es necesario retirarlo si se comprueba que el terreno está libre de asbesto o si el ACM encontrado está intacto, en buen estado, y no será alterado por ningún trabajo potencial. Si el ACM no se quita, el desarrollador del PACT debe tomar medidas adecuadas de mantenimiento y control para mantenerlo intacto.

El Grupo de trabajo además comprende que los residentes tienen más y mejores vías para obligar legalmente a que se hagan las reparaciones y a recibir inspecciones regulares para condiciones precarias de las viviendas después de una conversión al PACT.

Entendiendo que la NYCHA transfiere todas las solicitudes de reparación incompletas a los nuevos socios de proyecto del PACT para que atiendan los asuntos pendientes mientras evalúa el estado de los edificios y las unidades para la rehabilitación más general, y que los residentes no deben volver a presentar una solicitud de reparación pendiente al nuevo equipo de administración del PACT, el Grupo de trabajo no tiene recomendaciones en esta área.

2.11 Incapacidad de los propietarios de brindar servicios. En la actualidad, el contrato de alquiler del PACT señala que: “Si el propietario no puede brindar ciertos servicios como resultado de circunstancias ajenas a este, las obligaciones del propietario en virtud del contrato de alquiler, entre ellas, la obligación de pagar el alquiler, quedarán sin efecto, salvo que la ley lo permita de algún otro modo”.

El Grupo de trabajo comprende que la cláusula “salvo que la ley lo permita de algún otro modo” protege en forma adecuada la capacidad de los inquilinos de retener legalmente el alquiler autorizado conforme a las leyes de vivienda del estado de Nueva York y de la ciudad de Nueva York; por lo tanto, el Grupo de trabajo no tiene ninguna recomendación adicional en esta área.

Sección 3: Selección y ubicación de inquilinos

Asegurar que los residentes tengan mejores reglas, o como mínimo que sean similares, en cuanto a los derechos de sucesión, el tamaño del apartamento, el ingreso al desarrollo inmobiliario o la solicitud de mudanza.

Recomendaciones

3.1 Garantizar a los ancianos la elección entre una vivienda de un ambiente o de una habitación en caso de un cambio en el desarrollo inmobiliario. Conforme a Vivienda Pública, los ancianos que solicitan el traslado a un desarrollo inmobiliario para ancianos tienen la opción de elegir entre unidades de un ambiente o de una habitación, pero sus elecciones a menudo se ven limitadas por los apartamentos disponibles.

El Grupo de trabajo recomienda que, si un residente anciano solo es obligado a mudarse a causa de un cambio en el desarrollo inmobiliario, debe tener la posibilidad de elegir entre una vivienda de un ambiente o de una habitación, sin que su elección se vea limitada por la disponibilidad.

3.2 Limitar el crédito adicional y las verificaciones de antecedentes. Durante una conversión de Vivienda Pública al PACT, los miembros actuales del hogar que figuren en el contrato de alquiler no vuelven a seleccionarse. Después de una conversión al PACT, el HUD exige que la NYCHA seleccione nuevos hogares para que ingresen al desarrollo inmobiliario mediante la verificación de los antecedentes delictivos, la verificación de agresión sexual y la confirmación de que no haya deudas con la autoridad de la vivienda pública. En la actualidad, los socios de proyecto del PACT tienen la capacidad de seguir con la selección de “aptitud para inquilino”, que incluye la verificación del historial crediticio o la solicitud de evidencia de 12 meses de pagos de alquiler a tiempo.

El Grupo de trabajo recomienda que todos los equipos de proyecto del PACT tengan prohibido realizar cualquier tipo de selección de “aptitud para inquilino” más allá de la que haga la NYCHA, y este requisito debe recordarse en la RFP y en los documentos del contrato de alquiler, para alinear mejor todos los requisitos de selección del PACT con los de Vivienda Pública.

3.3 Ofrecer acuerdos de reubicación temporal. Los residentes tienen un derecho legal protegido a nivel federal de regresar a sus unidades en caso de que deban mudarse temporalmente debido a construcción o reparaciones. Si bien se espera que la mayor parte de las obras se completen con los residentes en su lugar de residencia, en caso de que un problema de salud u otra situación requiera la reubicación temporal de un hogar, las unidades vacías renovadas dentro de los desarrollos inmobiliarios, denominadas “suites de hospitalidad” por la NYCHA, se utilizan como espacio temporal para habitar.

El Grupo de trabajo recomienda que la reubicación de los residentes cuente con un Acuerdo de Reubicación Temporal, que es una garantía vinculante de los derechos y las protecciones de los residentes firmada por la NYCHA y cada hogar reubicado. Además de especificar los derechos de los residentes, el Acuerdo de Reubicación Temporal podría incluir el proceso de reubicación temporal, los beneficios y la asistencia disponibles para la reubicación, y los roles de todas las partes involucradas en la reubicación. El Grupo de trabajo además recomienda proporcionar a los residentes un espacio para habitar temporalmente lo más cercano posible a su apartamento.

3.4 Asegurar el derecho de mudanza de los inquilinos. Después de la conversión al PACT, los residentes ya no podrán trasladarse desde o hacia otros desarrollos inmobiliarios de viviendas públicas. El Grupo de trabajo comprende que cualquier residente con un traslado de Vivienda Pública pendiente recibirá un aviso de cancelación del traslado de Vivienda Pública e información sobre cómo solicitar un traslado una vez que la propiedad se haya convertido a la Sección 8 Basada en Proyectos. Además, un año después de la conversión al PACT, los residentes cuyos ingresos califiquen tendrán la opción de solicitar un Vale de Opción de Mudanza (Choice Mobility Voucher), a veces denominado “vale portátil”, para mudarse dentro o fuera de la ciudad de Nueva York a cualquier jurisdicción en el país que tenga un programa basado en inquilinos de la Sección 8, limitado por la disponibilidad de los vales.

Si un hogar está infraocupado o sobreocupado, no necesitan solicitar un traslado dentro del desarrollo inmobiliario. En lugar de ello, la NYCHA mantendrá una lista de las unidades que están sobreocupadas e infraocupadas. Cuando el desarrollo inmobiliario pase por completo la conversión, o antes si es posible, la NYCHA compartirá la lista con el equipo de administración de propiedades del PACT para iniciar la reestructuración al tamaño adecuado de las unidades conforme a la disponibilidad y comenzará por los casos más extremos de hogares infraocupados y sobreocupados. Después de esta reestructuración al tamaño adecuado, el programa de la NYCHA de la Sección 8 establecerá una lista de espera según el terreno para que nuevos hogares en admisión se muden al desarrollo inmobiliario. Los residentes actuales continuarán manteniendo la prioridad de traslados internos a unidades del tamaño apropiado, como parte del proceso de reestructuración al tamaño adecuado, y mantendrán su lugar en la clasificación de prioridad de traslado conforme al periodo que han estado esperando.

El Grupo de trabajo comprende que la conversión al PACT puede ofrecer protecciones más sólidas para los residentes que estén enfrentándose a violencia doméstica, que son víctimas de intimidación o testigos, que se enfrentan a violaciones de las Normas de Calidad de la Vivienda (Housing Quality Standards, HQS) que ponen en peligro la vida, o que tienen necesidades de adaptaciones razonables. Cuando presentan una solicitud de traslado de la Sección 8 e identifican estos motivos como el motivo del traslado, se considerará un traslado de emergencia, y recibirá un vale de traslado “portátil” de la Sección 8 basado en el inquilino, siempre y cuando haya fondos disponibles.

En caso de que los residentes requieran asistencia para mudarse a un apartamento del tamaño adecuado, el Proveedor de Servicios Sociales del PACT podrá ayudarlos a acceder a los recursos para mudanzas disponibles a través de la Administración de Recursos Humanos (Human Resources Administration, HRA) o en cualquier otro lugar, aunque el Grupo de trabajo comprende que buscar esta ayuda puede resultar una carga. Los socios del PACT en conversiones anteriores generalmente no han pagado los costos de mudanzas a menos que un inquilino se reubique temporalmente debido a renovaciones.

El Grupo de trabajo recomienda que, cuando esté obligado a la reestructuración al tamaño adecuado, el desarrollador deba proporcionar fondos iniciales para los gastos de la mudanza junto con cualquier tipo de asistencia que se ofrezca a través de la HRA. Los residentes además deben recibir asistencia a través del Proveedor de Servicios Sociales del PACT para explorar el proceso de aplicación de la HRA.

Recomendaciones terminadas

Durante el desempeño del Grupo de trabajo, la NYCHA realizó cambios administrativos que incorporaron algunas de las recomendaciones preliminares del comité, que incluyen las siguientes:

3.5 Alinear Vivienda Pública y los derechos de sucesión de la Sección 8 para los futuros inquilinos. En el PACT, los residentes actuales tienen sus derechos de sucesión de Vivienda Pública, y los futuros residentes tienen derechos de sucesión conforme a la Sección 8. La NYCHA en este momento está reescribiendo sus políticas para alinear los derechos de sucesión de la Sección 8 con los de Vivienda Pública, por lo que no habrá diferencia para los residentes actuales y futuros.

Entendiendo que los derechos de sucesión de la Sección 8 se alinearán con aquellos de la Sección 9 para los inquilinos actuales y futuros, el Grupo de trabajo no tiene recomendaciones adicionales en esta área.

3.6 Permitir que los solicitantes de Vivienda Pública y de Vales de Preferencia de Vivienda de la Sección 8 ingresen a las listas de espera del PACT. La lista de espera de Vivienda Pública es significativamente más larga que la de la Sección 8 de la NYCHA, que se cerró en 2009, y las personas que están en la lista de espera de Vivienda Pública no son elegibles para su ubicación en los desarrollos inmobiliarios una vez que estos se conviertan a través del PACT. Sin embargo, el año pasado, la NYCHA actualizó el Portal de Autoservicio para proteger a los solicitantes que han esperado por mucho tiempo a fin de que no pierdan su “lugar” en la fila mientras las propiedades pasan de un programa a otro. Los solicitantes de Vivienda Pública y las listas de espera de la Sección 8 ahora pueden optar por ingresar a las listas de espera de desarrollos inmobiliarios en virtud del PACT a través del mismo portal, y usar su fecha de solicitud original para mantener su posición en la lista de espera. Por ejemplo, si un solicitante está en este momento en la lista de espera de Vivienda Pública, puede optar por ingresar a las listas de espera del Vale Basado en Proyectos (Project-Based Voucher, PBV) de la Sección 8 específico por terreno para las propiedades que pasaron al PACT, y su fecha de solicitud se basará en el día que presentaron la solicitud en Vivienda Pública originalmente. Las mismas normas rigen para quienes están en la lista de espera de Vales de Preferencia de Vivienda de la Sección 8 y desean ingresar a las listas de espera de Vale Basado en Proyectos de la Sección 8 específico por terreno y mantener su fecha de solicitud del momento en que solicitaron el Vale de Preferencia de Vivienda originalmente.

Entendiendo que el proceso de cubrir vacantes refleja en gran medida el proceso de Vivienda Pública, y las personas tienen la capacidad de ingresar en las listas de Vivienda Pública y de la Sección 8, el Grupo de trabajo no tiene recomendaciones adicionales en esta área.

Protecciones existentes

Los residentes plantearon inquietudes sobre este asunto y, después de revisarlas, el Grupo de trabajo determinó que no era necesario realizar ningún cambio para fortalecer las protecciones existentes.

3.7 Asegurar que los estándares de ocupación no sean más restrictivos que los estándares actuales de Vivienda Pública. En Vivienda Pública, los residentes pueden agregar cuidadores y niños en adopción temporal como miembros temporales de su hogar, que no son elegibles para los derechos de sucesión; sin embargo, los residentes de viviendas públicas no pueden añadir miembros del hogar que ocasionarían que la unidad quede “abarrotaada”. Conforme al PACT, los residentes nuevos y actuales aún pueden añadir cuidadores y niños en adopción temporal como miembros temporales de su hogar que no son elegibles para los derechos de sucesión, pero los nuevos residentes pueden añadir familiares al contrato de alquiler, incluso si al hacerlo la unidad quedara “abarrotaada”, y esos hogares abarrotaados no están obligados a reestructurarse a un tamaño adecuado hasta que la unidad esté disponible.

Dado que los estándares de ocupación son los mismos, y hasta mejores en algunos casos, después de una conversión al PACT, el Grupo de trabajo no tiene recomendaciones adicionales en esta área.

Sección 4: Reglas de desarrollo inmobiliario

Asegurar que los residentes tengan el derecho significativo y exigible de participar en las decisiones tomadas acerca de los desarrollos inmobiliarios y la oportunidad de recusar las decisiones a las que se opongan.

Recomendaciones

4.1 Comprometer a los residentes en la elaboración de Reglas de la Casa durante una conversión al PACT, y después de esta. Las Reglas de la Casa establecen expectativas y responsabilidades para los inquilinos. En Vivienda Pública, las Reglas de la Casa se incluyen en un acuerdo con la NYCHA sobre el contrato de alquiler de un residente. En PACT, las Reglas de la Casa no son parte del contrato de alquiler, lo que reduce en gran medida la capacidad de usar las violaciones de las Reglas de la Casa como base para desalojos. El Grupo de trabajo estudió el potencial de las Reglas de la Casa para restringir conductas indeseables, como también la posibilidad de que sean demasiado restrictivas o punitivas, y considera que es importante consultar a los residentes para elaborar Reglas de la Casa justas y equilibradas en función de las necesidades particulares de cada desarrollo inmobiliario.

El Grupo de trabajo recomienda lo siguiente:

1. Cuando comienza el compromiso del inquilino en cuanto a las Reglas de la Casa, los equipos de proyecto del PACT deben usar las Reglas de la Casa de la NYCHA como las Reglas de la Casa propuestas, y los inquilinos pueden negociar más en función de las necesidades específicas de sus desarrollos inmobiliarios.
2. Si los equipos de proyecto del PACT proponen algún cambio a las Reglas de la Casa de la NYCHA a través de este proceso, los inquilinos deben ser una parte clave del proceso, y cualquier cambio debe estar sujeto a la aprobación final de la NYCHA.
3. Asimismo, los inquilinos tienen la oportunidad de plasmar cambios a las reglas o agregar comentarios en el futuro, y todo cambio futuro debe estar sujeto a la aprobación de la NYCHA solo después de que los residentes hayan tenido la oportunidad de brindar comentarios y opiniones.

4.2 Respetar las mejoras al apartamento del inquilino y cubrir las necesidades de artefactos en adelante. Conforme a Vivienda Pública, los residentes no pueden instalar artefactos ni realizar modificaciones sin el permiso previo por escrito de la NYCHA; esto incluye, lavadoras, congeladores, pintar o reemplazar accesorios. Conforme al PACT, la capacidad de realizar modificaciones en el apartamento depende de las Reglas de la Casa.

El Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA ayude en forma proactiva a los inquilinos a registrar las mejoras al apartamento y apadrina las modificaciones seguras y legales, lo que incluye ofrecer aprobaciones retroactivas por escrito, en la mayor medida de lo posible, antes de una conversión al PACT. Por otro lado, los inquilinos además deben tener la oportunidad significativa de ayudar a elaborar las reglas que rigen los artefactos y las mejoras en adelante.

1. Para los aires acondicionados, los residentes deben tener permitido al menos uno por habitación, si esto no interfiere con los códigos de incendios y seguridad, y debe recomendarse los socios de proyecto del PACT que analicen la posibilidad de instalar un aire acondicionado central.
2. Para los servicios de lavandería, debe recomendarse a los socios de proyecto del PACT que analicen la posibilidad de instalaciones de lavandería asequibles o sin costo en el lugar, o combinaciones de lavadoras y secadoras en la unidad; o que permitan que los inquilinos instalen nuevas lavadoras en el futuro, además de las lavadoras reconocidas, debidamente instaladas y registradas.

4.3 Asegurar que toda política sobre mascotas no sea más restrictiva que la política actual de Vivienda Pública de la NYCHA. En el PACT, las mascotas registradas en la NYCHA antes de la conversión tienen el “derecho de permanencia” en el hogar después de la conversión, y los nuevos inquilinos admitidos después de la conversión deben cumplir con las reglas para mascotas de la administración de la propiedad que figura en su contrato de alquiler de la Sección 8. Los residentes del Grupo de trabajo expresaron su deseo de que se aplique más la actual política sobre mascotas y que esta sea más permisiva.

El Grupo de trabajo recomienda que, como mínimo, cualquier política sobre mascotas no sea más restrictiva que la política actual de la NYCHA, y que los desarrolladores consulten a los residentes antes de establecer limitaciones razonables sobre mascotas. Además, cualquier tarifa por mascotas nuevas después de la conversión no debe superar las tarifas por mascotas de Vivienda Pública de la NYCHA.

4.4 Invitar a participar a los residentes de los Edificios para Ancianos con respecto a cualquier cambio en el estado del Edificio para Ancianos. Las reglas federales prohíben que el PACT tenga una designación de solo para ancianos como tienen a menudo los desarrollos inmobiliarios de viviendas públicas. Para mantener la ocupación de las personas mayores, la NYCHA puede dar preferencia a los hogares cuyo jefe de hogar o cónyuge sea una persona mayor (mayor de 62 años), pero no puede rechazar la admisión a un hogar que no sea de personas mayores y esté al comienzo de una lista de espera. Quitar la designación del edificio de Chelsea Addition podría permitir que los hijos adultos se muden con sus padres y se añadan al contrato de alquiler, lo cual está prohibido en la actualidad. Este cambio podría conducir a un cambio demográfico a largo plazo en el edificio.

El Grupo de trabajo recomienda que los residentes de cualquier edificio para ancianos participen activamente en todas las decisiones relacionadas con el estado del dicho edificio. En la medida en que los residentes quieran la designación solo para ancianos, la NYCHA debe buscar todas las opciones posibles para crear esta designación, lo que incluye conseguir una exención del HUD, si fuera necesario.

4.5 Asegurar que la totalidad de los Fondos para Actividades de Participación de los Residentes (Tenant Participation Activity, TPA) se proporcione a las Asociaciones de Residentes. Conforme al PACT, todo fondo para TPA actual retenido por la NYCHA, en nombre de una Asociación de Residentes, se transferirá, y la Asociación de Residentes continuará recibiendo el mismo monto de fondos que recibe en virtud de Vivienda Pública.

El Grupo de trabajo recomienda que la totalidad de los fondos para TPA se pase a la organización de residentes para su uso y que ninguna parte de estos sea retenida por un socio de proyecto del PACT.

4.6 Asegurar que los residentes cuenten con desarrollos inmobiliarios y hogares seguros. Los residentes expresaron una gran preocupación en cuanto a la prevención y la seguridad en los desarrollos inmobiliarios. Algunas medidas de seguridad, como cámaras de seguridad, mejor iluminación y cierres electrónicos, se abordan en otras áreas del informe. Estas recomendaciones son solo un punto de partida, y se requiere mayor participación de los residentes, según se describe en la siguiente sección, para identificar las recomendaciones de seguridad específicas.

Dado el impacto de la vigilancia en la vida de los residentes, el Grupo de trabajo recomienda que la NYCHA consulte a los residentes si prefieren que se ubique una subestación de la PSA 4 en Chelsea o si los desarrollos inmobiliarios deben estar cubiertos por la Comisaría 10. El Grupo de trabajo, además, recomienda que los socios del PACT trabajen en forma colaborativa con el Departamento de Policía de la ciudad de Nueva York (NYPD) para hacer frente a la venta de drogas en las propiedades. Además, el Grupo de trabajo recomienda que los socios del PACT implementen y ejecuten normas de identificación para el personal en el lugar, incluidos contratistas y comerciantes que realizan reparaciones.

Protecciones existentes

Los residentes plantearon los siguientes asuntos, y después de revisarlos, el Grupo de trabajo determinó que no era necesario realizar ningún cambio para fortalecer las protecciones existentes.

4.7 Proceso para la presentación de quejas sobre las condiciones de las viviendas. Conforme a Vivienda Pública, los residentes pueden llamar al Centro de atención al cliente (Customer Contact Center, CCC) para presentar quejas sobre las condiciones de las viviendas. Conforme al PACT, los residentes pueden llamar al 311, además del CCC, para registrar quejas sobre las condiciones de las viviendas. En el PACT, toda queja al 311 se dirigirá al Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) y toda queja al CCC dará lugar a la programación de una inspección de HQS si el inquilino la solicita.

El Grupo de trabajo ha revisado este asunto, y dado que los inquilinos tienen más vías para realizar quejas sobre las condiciones de las viviendas en virtud del PACT, no realiza ninguna otra recomendación.

ACTIVITY 1: Community Priorities

STEP 1

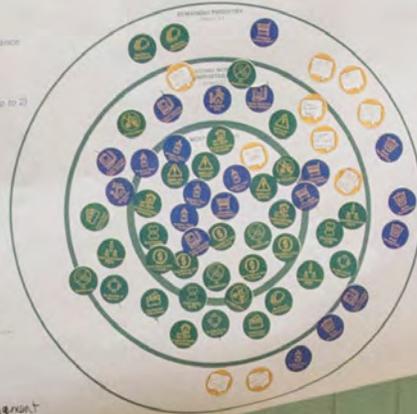
Instructions: Which priorities listed below matter most to you? Add any that you think are missing.

- Tenant Succession Rights
- Keeping my rent at 30% of my income
- Continued Public Ownership
- No Demolition
- No Displacement
- Renovated Unit
- Safety + Security
- Economic Opportunities + Workforce Center
- On-Site Social Services
- Waste Management
- Affordable Grocery + Retail
- Fewer heat and hot water outages
- Feeling like I have a voice
- Good quality of life
- Rodent + Pest Control
- NO RUST IN WATER
- CLEAN UP AFTER DISA
- BETTER USE OF RECYCLING

STEP 2

Instructions: Rank the priorities in order of importance using the bull's eye diagram.

1. Place most important priority in center circle (select 1)
2. Place second most important priority (select up to 2)
3. Place remaining priorities in outer ring circle (select up to 8)



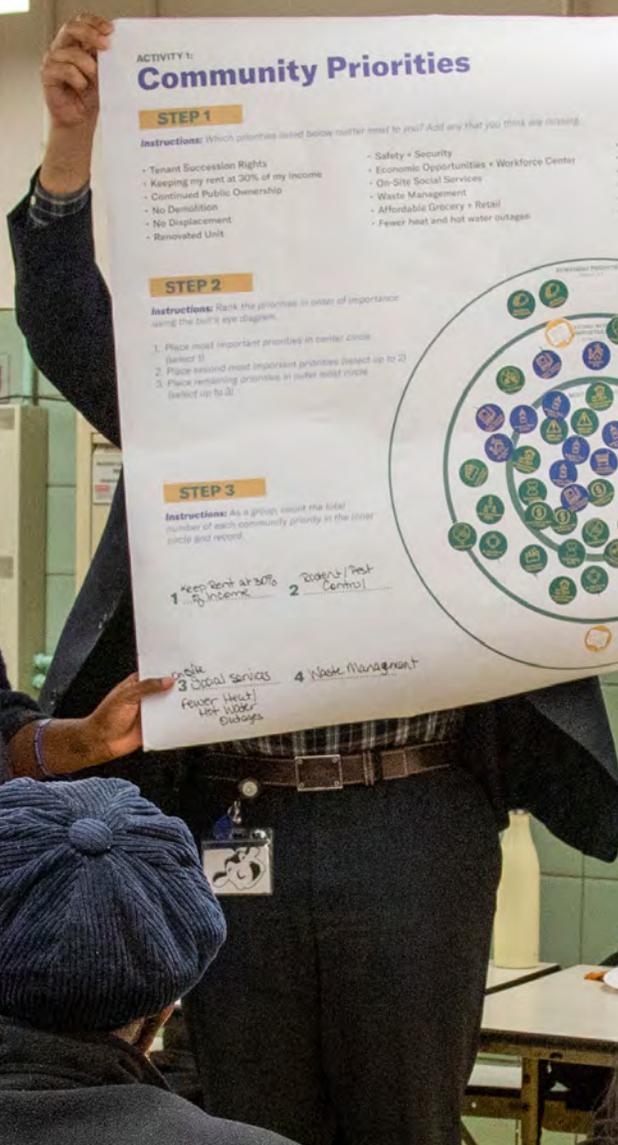
STEP 3

Instructions: As a group, count the total number of each community priority in the inner circle and record.

1. Keep rent at 30% of income
2. Rodent/Pest Control
3. Social Services
Fewer Heat/Hot Water Outages
4. Waste Management

OCCUPANCY
BY MORE THAN
156
PERSONS IS
DANGEROUS
AND
UNLAWFUL

read ahead



Participación de los residentes

El Subcomité de Participación de los Residentes (Resident Engagement Subcommittee) se centró en dos tareas principales: ofrecer respaldo y orientación a Hester Street sobre cómo comprometer a los residentes en el proceso mismo del Grupo de trabajo y exponer recomendaciones que aseguren la participación significativa, constante, continua y documentada de los residentes durante el proceso de renovación y conversión al PACT.

La distribución de los miembros del Subcomité de Participación de los Residentes se inclinó hacia los residentes de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, con funcionarios electos y la NYCHA también representados. Miguel Acevedo, presidente de la Asociación de Residentes de Fulton, y Chris Nickell, jefe de gabinete adjunto del senador estatal Robert Jackson, copresidieron el subcomité. Habitualmente, las reuniones incluyeron entre 15 y 20 miembros.

Además de la participación del Grupo de trabajo descrita en otras partes de este informe, el Subcomité organizó sesiones informativas especiales para los residentes de Elliott-Chelsea Houses, quienes no han tenido tantas oportunidades de comprender el programa PACT como los vecinos de Fulton. El Subcomité de Participación de los Residentes además realizó una sesión informativa para los residentes hablantes de mandarín y cantonés en Elliott-Chelsea Houses.

Las siguientes recomendaciones presentan el enfoque del Subcomité de Participación de los Residentes de brindar a los residentes el poder real de tomar decisiones acerca de la renovación de sus hogares. Después de los principios de referencia, las recomendaciones se organizan por etapa de renovación, desde el desarrollo de la RFP hasta la mudanza después de la renovación, y en adelante.

Principios de referencia

Estos principios de referencia se aplican a la participación en todos los aspectos del proceso de renovación, y en adelante. El Subcomité de Participación de los Residentes elaboró estos principios para proporcionar una base de información y consultoría para residentes que sea superior a lo que existe en la actualidad dentro de la NYCHA y de los edificios que pasaron al PACT en particular. Estos principios de referencia ponen en práctica el valor fundamental de la autodeterminación para los residentes de Vivienda Pública.

- Las Asociaciones de Residentes de Elliott-Chelsea Houses y Fulton Houses (conjuntamente, las “RA”) deben colaborar para guiar a la NYCHA en la renovación total de los cuatro desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea.
- Las RA deben invitar a los representantes de las juntas comunitarias, organizaciones de las comunidades locales y otras partes interesadas a participar en reuniones relevantes y compartir sus conocimientos.
- Las RA y la NYCHA deben establecer objetivos de comunicación e identificar asuntos que requieran reuniones en los recintos o vecindarios en los momentos clave del proceso de renovación.
- Basándose en la participación del público durante el proceso del Grupo de trabajo, las RA y la NYCHA, en colaboración con un facilitador externo, deben organizar un proceso de transición para garantizar que las RA y la NYCHA estén bien posicionadas para llevar a cabo conjuntamente un proceso de participación previo al desarrollo, que tenga como objetivo afirmar la RFP requerida, preferida y negociable y los resultados del proyecto de los residentes de la NYCHA de Chelsea.
- Las RA y la NYCHA deben trabajar en colaboración para identificar los protocolos de comunicación clave y las normas de transparencia para garantizar que, a lo largo del proceso de desarrollo y en adelante, los inquilinos reciban información amplia y clara (en su idioma de preferencia) sobre cualquier actualización, oportunidad de aporte o cualquier otra cosa relevante para su apartamento y su calidad de vida.
- La NYCHA debe colaborar con las RA para comunicar información y debe solicitar aportes a través de los siguientes medios: correos; llamadas automáticas; reuniones por edificio o planta; reuniones con los inquilinos de todo el recinto; información publicada en las zonas comunes y los pasillos, bajo las puertas y en las perillas de las puertas; y conversaciones individuales con los inquilinos. La NYCHA además debe emplear otros métodos para recibir aportes, tal como formularios de Google y una dirección de correo electrónico dedicada para personas que no pueden asistir a las reuniones.

Sección 1: Elaboración de la RFP

La primera etapa en la renovación consistirá en la elaboración de una RFP. Las agencias gubernamentales a menudo redactan las RFP con pocos aportes de los miembros del público que podrían verse afectados por los resultados de los proyectos. Al prever cómo debería ser la participación de los residentes durante las renovaciones en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, el Subcomité de Participación de los Residentes vio la oportunidad de darles un lugar en la mesa, desde el principio, incluyendo a los líderes de la RA en el proceso de desarrollo.

El Subcomité de Participación de los Residentes además acordó diversas recomendaciones generales en relación con la propia RFP: preferencia por un socio de desarrollo inmobiliario sin fines de lucro, contratación local para puestos temporales y de larga duración, realización de una amplia labor de divulgación, y ejecución de reubicaciones temporales de inquilinos.

Recomendaciones

- 1.1** La NYCHA y los asesores externos deben proporcionar capacitación en el proceso de RFP (desarrollo, evaluación y adjudicación) a las RA y otros residentes interesados de la NYCHA de los cuatro desarrollos inmobiliarios de Chelsea para asegurar que las RA estén debidamente preparadas para participar en el proceso de renovación y para guiarlo.
- 1.2** Las RFP deben tener una preferencia lo más marcada posible para que todos los equipos de proyecto del PACT incluyan un socio con un rol significativo en el equipo.
- 1.3** Las RFP deben tener una preferencia por los solicitantes que se comprometan a trabajar con los proveedores locales existentes de servicios sociales sin fines de lucro y que puedan demostrar un registro que indique que lo han hecho con anterioridad en otros lugares.
- 1.4** Las RFP deben exigir que los solicitantes proporcionen un plan detallado para contratar residentes locales de la NYCHA de Chelsea para los puestos temporales (es decir, en construcción, ayuda para reubicación) y para puestos a largo plazo.
- 1.5** Los solicitantes de RFP que ofrezcan oportunidades integrales de trabajo de capacitación y empleo para los residentes deben recibir consideraciones de puntos extras por su solicitud.
- 1.6** La solicitud de una renovación total de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea debe exigir que los solicitantes proporcionen una estrategia detallada de difusión y participación que abarque todas las etapas de desarrollo, diseño, construcción, mudanza y administración diaria.
- 1.7** La solicitud de una renovación total de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea debe exigir que los solicitantes proporcionen información sobre cómo recaban, registran y proporcionan información y actualizaciones sobre reparaciones y órdenes de trabajo.
- 1.8** La solicitud de una renovación total de los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea debe exigir que los solicitantes proporcionen información detallada sobre cualquier reubicación anterior (o actual) temporal de inquilinos que hayan realizado exitosamente. Si no han realizado una reubicación, deben ofrecer información específica sobre cómo abordarían ese proceso.

- 1.9** Haciendo una lista de necesidades y prioridades comunitarias, las RA pueden ofrecer recomendaciones adicionales para los criterios de la RFP (es decir, detalles de programación, testimonios sobre la administración, etc.) a la NYCHA mientras se elabora la RFP. En particular, las RA trabajarán junto a la NYCHA para determinar el peso apropiado de los comentarios de los residentes en el proceso de evaluación que figura a continuación.
-

Sección 2: Evaluación de la RFP y adjudicación

En la selección de un equipo de desarrollo inmobiliario, el Subcomité de Participación de los Residentes consideró firmemente que los residentes, a través de las RA, deben ocupar un lugar en la mesa de negociaciones. Para eliminar tantas ambigüedades como sea posible, el Subcomité buscó articular una conexión clara entre los comentarios de los residentes y la forma concreta en que esos comentarios influirán en la selección de un equipo de desarrollo inmobiliario. Dicho de otro modo, a pesar de que esta sección de recomendaciones de Participación de los Residentes es la más breve que expide el Grupo de trabajo, de muchas maneras es la más importante.

Recomendaciones

- 2.1** La NYCHA realizará una revisión de criterios para asegurar que se cumplan los criterios básicos establecidos en la RFP. La NYCHA además revisará aspectos técnicos adicionales de las propuestas para reducir el grupo de solicitantes a varios finalistas.
- 2.2** Los miembros de la junta de RA que se han capacitado durante la etapa de desarrollo de la RFP y que han firmado formularios de confidencialidad, tendrán acceso a las propuestas finalistas reidentificadas y podrán entrevistar a los equipos de desarrollo inmobiliario. Categorizarán a los finalistas. La NYCHA asignará cierta cantidad de puntos, determinados con anticipación en virtud de lo indicado en 1.9 y de acuerdo con el grupo de categorías de los residentes.
- 2.3** Se compartirá tanta información anónima sobre estas solicitudes finalistas como sea posible con los residentes de ambos recintos. La NYCHA y las RA pueden colaborar para brindar oportunidades para que los residentes expresen su opinión sobre estos finalistas de conformidad con los requisitos legales de adquisiciones.

Sección 3: Previo al desarrollo

Después de que los residentes y la NYCHA seleccionen un equipo de proyecto del PACT, la responsabilidad de la participación de los residentes se traslada en gran medida al equipo de proyecto del PACT. El Subcomité de Participación de los Residentes sostiene que, antes del comienzo de las renovaciones, el equipo de proyecto del PACT debe participar con las RA para abordar en forma proactiva las inquietudes sobre seguridad, los cambios en las reglas y regulaciones que los residentes ya atraviesan en viviendas públicas y la posibilidad de reubicación temporal durante las renovaciones.

Si bien el Subcomité de Participación de los Residentes no formula exactamente cómo debe ser la participación, se aplican los Principios de referencia indicados anteriormente. Recurriendo al trabajo de la miembro del Subcomité, Jessica Katz, y su organización, el Consejo de Vivienda y Planificación Ciudadana (Citizens Housing and Planning Council, CHPC), el Subcomité de Participación de los Residentes priorizó recomendaciones de acuerdo con el proceso que realizaron muchos desarrollos inmobiliarios de viviendas públicas en Inglaterra en años recientes para renovar su volumen después de décadas de desinversión similar.

Recomendaciones

- 3.1** El equipo de proyecto del PACT seleccionado debe trabajar con las RA para establecer un plan de prevención y seguridad integral para cada desarrollo inmobiliario de la NYCHA de Chelsea, con la colaboración de la PSA 4 u oficiales locales de la Comisaría 10 del NYPD.
- 3.2** El equipo de proyecto del PACT seleccionado debe trabajar con la NYCHA y las RA para que los residentes participen en cualquier cambio a las Reglas de la Casa, las políticas sobre mascotas u otras designaciones de Edificios para Ancianos de Chelsea Addition durante el proceso de conversión al PACT.
- 3.3** El equipo de proyecto del PACT seleccionado debe proporcionar información clara y opciones para la reubicación temporal o permanente de los inquilinos de modo que la renovación del edificio o las renovaciones al apartamento puedan realizarse ocasionando las menores dificultades posibles.

Sección 4: Diseño

Los residentes del Subcomité de Participación de los Residentes se pusieron particularmente firmes con esta sección de las recomendaciones, y fue fácil comprender por qué: afecta directamente el aspecto y la apariencia de sus hogares después de la renovación. El Subcomité de Participación de los Residentes espera que todo equipo de proyecto del PACT trabaje de cerca con los residentes en los elementos de diseño de la renovación, incluso en la selección de los materiales de construcción y los accesorios.

Recomendaciones

- 4.1** El desarrollador seleccionado debe proponer mejoras edilicias y construcción nueva que respeten el contexto de los edificios existentes de la NYCHA y las características del vecindario de Chelsea.
- 4.2** El equipo de proyecto del PACT seleccionado debe proporcionar información sobre los materiales de construcción y especificaciones de los sistemas de construcción para las RA y los inquilinos, incluidas maquetas de los apartamentos y muestras de materiales o terminaciones.
- 4.3** El equipo de proyecto del PACT seleccionado debe ofrecer bastantes oportunidades para que los inquilinos intervengan en los elementos de diseño y mejoras de espacios compartidos, corredores, escaleras, elevadores, puertas principales y áreas exteriores.
- 4.4** El equipo de proyecto del PACT seleccionado debe ofrecer oportunidades para que los inquilinos recorran otros desarrollos inmobiliarios que aquel haya construido y renovado. Los inquilinos deben tener la oportunidad de preguntar a los inquilinos actuales acerca de su evaluación de la comunicación y el tiempo de respuesta de la administración para las reparaciones.

Sección 5: Construcción

Durante la etapa de construcción de la renovación, son fundamentales la comunicación clara y la participación de los residentes. La preferencia mayoritaria entre los residentes es que la construcción se realice sin reubicación temporal. Sin embargo, dado el nivel de deterioro en estos y muchos desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea, el Subcomité de Participación de los Residentes comprendió que la renovación con los residentes dentro del apartamento no siempre puede ser posible, incluso donde hay cuestiones que atañen a la salud de los residentes. Estas recomendaciones se centran en el proceso de reubicación temporal, si es necesario, y entendiendo que un objetivo de la renovación será reducir la cantidad de familias que necesitan ser reubicadas temporalmente. Sobre todo, el Subcomité de Participación de los Residentes busca asegurar que el equipo de proyecto del PACT se comunique de forma proactiva, frecuente y a través de diferentes medios con los residentes afectados.

Recomendaciones

- 5.1** Antes de que se planifique cualquier tipo de reubicación, deben hacerse todos los esfuerzos por informar y asistir a los inquilinos afectados.
- 5.2** Los inquilinos que necesiten ser reubicados de manera temporal o permanente durante cualquier periodo de renovación o construcción deben recibir aviso previo por escrito, a través de reuniones personalizadas o en reuniones de consorcio.
- 5.3** La NYCHA y el equipo de proyecto del PACT seleccionado deben elaborar planes de reubicación, que incluyan asistencia para inquilinos que necesiten reubicar sus pertenencias (es decir, muebles, artefactos, etc.) y que garanticen que los residentes conozcan perfectamente los recursos disponibles para mudarse.
- 5.4** Los inquilinos de las unidades que están en renovación o cercanas al techo, la fachada, etc. deben tener la opción de reubicarse temporalmente para reducir cualquier impacto relacionado con la construcción.
- 5.5** El equipo de proyecto del PACT debe establecer un plan de prevención y seguridad por etapa de construcción para reducir los posibles impactos negativos en la calidad de vida (ruido, polvo, etc.) durante la etapa de construcción. Debe incluir planes de comunicación para asegurar que los inquilinos comprendan qué esperar durante las actividades de construcción.

Sección 6: Mudanza y acciones posteriores

El Subcomité de Participación de los Residentes además consideró la necesidad de que la participación de los residentes continúe después de la renovación. Las recomendaciones del Subcomité de Participación de los Residentes se enfocan en la relación existente entre la administración del PACT y los desarrollos inmobiliarios y residentes de la NYCHA de Chelsea. Si bien la naturaleza diaria de esa relación girará en torno a la cultura de respuesta que forje la administración, el éxito a largo plazo dependerá del compromiso continuado con los residentes en lo que respecta a los documentos rectores, como el contrato de arrendamiento y las Reglas de la Casa. El Subcomité de Participación de los Residentes cree firmemente que la nueva administración del PACT debe evitar un enfoque unilateral; se debe consultar a los residentes sobre los temas que afectan a sus hogares.

Recomendaciones

- 6.1** El equipo de proyecto del PACT seleccionado y la futura administración del PACT deben trabajar en forma colaborativa con la RA existente en cada desarrollo inmobiliario de la NYCHA de Chelsea como socios para asegurar que se tengan en cuenta y se valoren su conocimiento y su conexión local.
- 6.2** Arriba se cubrieron muchas de las áreas previstas de participación de los residentes, pero estas recomendaciones no son exhaustivas. Hay algunos cambios que surgen después de mudarse que también requerirán una participación profunda de los residentes. Por ejemplo, tal como planteó el Subcomité de Derechos y Protecciones de los Residentes en sus recomendaciones, cualquier cambio al contrato de alquiler del PACT o cualquier cambio a las prácticas de medición de los servicios públicos que la administración pueda proponer en el futuro requerirán un compromiso renovado con los residentes.
- 6.3** Si surge algún problema, o cuando lo haga, que pueda requerir una actualización de las Reglas de la Casa, el desarrollador seleccionado debe colaborar con las RA para establecer una serie inclusiva de reuniones públicas con interpretación disponible para asegurar que los residentes tengan oportunidad suficiente para brindar sus aportes sobre cualquier cambio. Los cambios en la redacción de las Reglas de la Casa deben estar sujetos a la aprobación final de la NYCHA.

Conclusión

Al igual que las recomendaciones que figuran en el resto del informe, estas recomendaciones no pueden tomarse gradualmente. Son un paquete y funcionan juntas para crear una cultura de participación de los residentes a cada paso del proceso de renovación, y en adelante. Se basan en la tarea de enfocarse en los residentes, lo cual condujo el Subcomité de Participación de los Residentes con el Grupo de trabajo general. La NYCHA y la Oficina de la Alcaldía llegaron a la mesa de negociaciones con la valiosa perspectiva de cómo se hacen las cosas en la cartera de la ciudad y las formas en que ya están dando un giro para priorizar una mayor participación entre los residentes. Los residentes miembros del Subcomité de Participación de los Residentes, junto con los expertos de contenido y los representantes de los funcionarios electos, insistieron en que el Subcomité de Participación de los Residentes analice formas de que participen residentes que puedan tener precedentes en otro lugar, pero que la NYCHA no haya puesto a prueba recientemente. Durante el trabajo del Subcomité, estas conversaciones de concesiones mutuas dieron como resultado un grupo de recomendaciones que el Grupo de trabajo considera como formas posibles y efectivas de poner en foco las voces de los residentes durante el proceso de renovación y posteriormente.

Las recomendaciones de Participación de los Residentes ofrecen una guía para asegurar una participación significativa y sólida de los residentes a lo largo de la conversión al PACT y del proceso de renovación. El Grupo de trabajo reconoce que pueden resultar necesarios algunos ajustes y cierta repetición cuando comience la implementación, pero quiere subrayar la importancia de la participación uniforme, clara e inclusiva.

Lecciones aprendidas

El Grupo de trabajo preparó este informe que refleja los resultados de más de quince meses de reuniones regulares, deliberaciones fuera de las reuniones y trabajo arduo. Este proceso fue un reflejo de dónde vive la gente y cómo se ven afectadas sus vidas, tanto por las viviendas como por los cambios al vecindario y, a la vez, su propio rol en esos cambios. El Grupo de trabajo además es reflejo de una nueva ola de liderazgo local cívico.

Aprendimos que, cuando un grupo diverso de partes interesadas de la comunidad invierte tiempo, energía y se enfoca, es posible reforzar nuestra capacidad de entablar arduas conversaciones sobre ventajas y desventajas, comprometerse, tomar decisiones difíciles y aprender unos de otros. Más importante aún, este proceso fue un modelo que mostró cómo cualquier política propuesta puede ser examinada efectivamente por las personas a quienes más afecta.

El Grupo de trabajo y el proceso de participación pública para realizar recomendaciones sobre enfoques aplicables y alcanzables para lograr la necesidad de capital aproximada de \$366 millones para los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea además ofrece un marco que podría resultar útil en futuros desarrollos inmobiliarios de la NYCHA o conversiones al PACT:

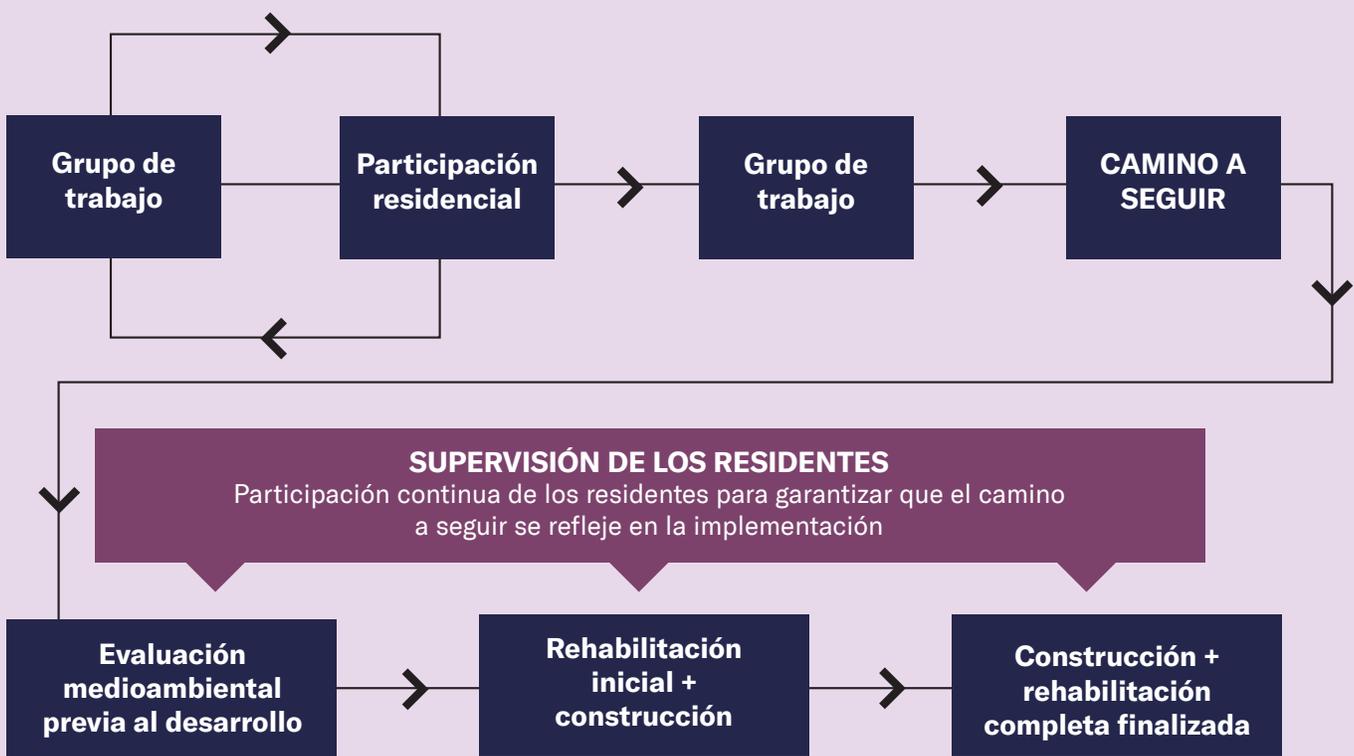
1. Lograr la participación temprana y frecuente de los residentes. La planificación del desarrollo inmobiliario, la conversión al PACT y otros tipos de renovación en los recintos de la NYCHA deben comenzar y terminar con los residentes de la NYCHA. La participación de los residentes debe ser inclusiva, accesible, responsable, frecuente y uniforme.

- 2. Establecer procesos, objetivos y roles.** Establecer un proceso con los objetivos acordados y roles claros asegurará que el trabajo grupal y las conversaciones sean productivos y se orienten a las soluciones.
- 3. Estructurar un proceso repetitivo.** Asegurar que las prioridades de los residentes sustenten los planes de la NYCHA y que los planes de la NYCHA se compartan con los residentes para crear un sólido circuito de retroalimentación.
- 4. Ser flexibles, pacientes y colaboradores.** Un enfoque colaborativo con diversas perspectivas y prioridades en la sala requiere que todos se comprometan a ser pacientes, mantener la mente abierta y hacer cambios de lo individual a lo colectivo para llegar a consensos e inspirar un pensamiento con visión de futuro
- 5. Desarrollar confianza y asegurar la responsabilidad.** Establecer pautas de confidencialidad, compartir el tiempo para hablar y ayudar a descubrir nuevas opciones, con intenciones honestas y transparentes, pueden asegurar la dinámica de un equipo que produzca los resultados más fructíferos.

Próximos pasos

El objetivo del Grupo de trabajo es establecer una vía hacia una solución a largo plazo que aborde los edificios en rápida decadencia que albergan a casi 5,000 neoyorquinos en el vecindario de Chelsea.

Las recomendaciones incluidas en este informe deben ofrecer una guía y una dimensión de la responsabilidad de la NYCHA, la ciudad, las Asociaciones de Residentes y los residentes en los desarrollos inmobiliarios de la NYCHA de Chelsea que trabajan en forma colaborativa para desarrollar y emitir una RFP, revisar los envíos de solicitudes, seleccionar un equipo de proyecto del PACT y establecer un proceso de compromiso público a lo largo del cronograma de desarrollo para asegurar que los residentes de la NYCHA de Chelsea participen y se involucren en forma significativa para decidir el futuro de sus hogares.





MAE

Feeling like I have a voice
Good quality of life
Robust - First Control



Handwritten notes on a piece of paper, including the words "Feeling like I have a voice" and "Good quality of life".

Apéndice A1.**Resumen de la Evaluación de Necesidades Físicas de la NYCHA de NYCHA Chelsea**

Necesidad de PNA de 2017	\$57,135,546
Reparaciones de ladrillos exteriores de Edificio 1 (2018)	(891,302)
Reparaciones de ladrillos exteriores de Edificio 2 (2018)	(696,764)
Mejoras en patios de juego (2021)	(132,762)
Necesidad actualizada a 5 años	\$55,414,719
Inflación al 2020 (3 % anual)	\$5,138,441
Costo de las necesidades restantes	\$60,553,160

Apéndice A2.**Resumen de la Evaluación de Necesidades Físicas de Chelsea Addition**

Necesidad de PNA de 2017	\$17,570,176
Puerta principal y reubicación del control de acceso limitado (limited access control, LAC) de Edificio 1 (2019)	(129,766)
Tanque en el techo de Edificio 1 (2023)	(900,000)
Mampostería LL-11 de Edificio 1 (2025)	(312,666)
Necesidad actualizada a 5 años	\$16,227,744
Inflación al 2020 (3 % anual)	\$1,504,750
Costo de las necesidades restantes	\$17,732,494

Apéndice A3.**Resumen de la Evaluación de Necesidades Físicas de Elliott**

Necesidad de PNA de 2017	\$100,546,789
Reparaciones de ladrillos exteriores de Edificio 1 (2017)	(826,280)
Reemplazo de tuberías subterráneas para distribución de agua y sistemas contra incendios (2019)	(1,092,000)
Reemplazo de tanque en el techo de Edificio 4 (2021)	(900,000)
Dos compactadoras exteriores (2023)	(250,000)
Necesidad actualizada a 5 años	\$97,478,510
Inflación al 2020 (3 % anual)	\$9,038,890
Costo de las necesidades restantes	\$106,517,399

Apéndice A4.**Resumen de la Evaluación de Necesidades Físicas de Fulton**

Necesidad de PNA de 2017	\$167,357,771
Reparación de ladrillos (2017-2018)	(3,954,773)
Renovación del centro para ancianos (2018)	(3,189,081)
Renovación de patios de juego (2019)	(512,687)
Rampas accesibles (2019)	(73,484)
Reemplazo de techo (2023)	(10,536,568)
Renovación del centro para ancianos (2020)	(669,669)
Necesidad actualizada a 5 años	\$148,421,509
Inflación al 2020 (3 % anual)	13,762,681
Costo de las necesidades restantes	\$162,184,191

Apéndice B.
Producción reciente de viviendas asequibles en Chelsea¹

Dirección	Nombre del proyecto	Total de unidades	Unidades asequibles	40 % de la AMI	50 % de la AMI	Inferior al 60 %	80 % de la AMI	125 % de la AMI	130 % de la AMI	165 % de la AMI	195 % de la AMI
450 W 17th St	Caledonia	282	59	-	59	-	-	-	-	-	-
303 10th Ave	Port 10	89	18	3	15	-	-	-	-	-	-
316 11th Ave	The Ohm	369	74	11	63	-	-	-	-	-	-
500 W 30th St	Abington House	385	77	-	-	77	-	-	-	-	-
525 W 28th St	AVA High Line	691	138	12	67	63	-	-	-	-	-
507 W 28th St	507 West 28th Street	375	75	-	75	-	-	-	-	-	-
529 W 29th St	(MP Transfer)	125	125	-	-	-	125	-	-	-	-
401 W 25th St	Artimus	168	168	7	28	-	-	-	20	-	58
425 W 18th St	Artimus	158	158		32	-	32	-	-	31	63
535 W 23rd St	The Tate	313	79	20	59	-	-	-	-	16	-
601 W 29th St		931	234	93	95	-	-	-	47	-	-
606 W 30th St		277	70	31	25	-	-	14		-	-
	Total	4,163	1,275	177	518	140	157	14	67	47	121

¹ Puntos de acuerdo del West Chelsea - MCB4 Seguimiento anual del POA 2020 - <https://cbmanhattan.cityofnewyork.us/cb4/wp-content/uploads/sites/10/2020/12/WC-POA-Inventory-for-Cb4-Website-12.23.20.pdf>

Appendix C.
Subcomité de Financiación de Capital - Terrenos recomendados
recuento de apartamentos y superficie en pies cuadrados por recinto⁴

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft ²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft ²)	Factor de pérdida (ft ²)	Superficie construida neta (ft ²)	Tamaño promedio de apartamento (ft ²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA
Fulton								
Terreno A	4,800	22	105,600	21,120	84,480	800	105	15,958,162
Terreno B1	4,800	22	105,600	21,120	84,480	800	105	10,765,412
Terreno B2	6,800	22	149,600	29,920	119,680	800	149	22,629,280
Terreno C1	4,600	22	101,200	20,240	80,960	800	101	14,934,397
Terreno 1 ¹	8,083	2	14,883	1,489	13,394	N/A	0	4,785,203
Terreno 2	4,410	2	7,710	771	6,939	N/A	0	
Terreno 3	7,200	2	14,400	1,440	12,960	N/A	0	
Terreno G	1,625	1	1,625	81	1,544	N/A	0	
Terreno D ²	1,200	1	1,200	60	1,140	N/A	0	4,698,173
Terreno E	1,000	1	1,000	50	950	N/A	0	
Terreno vacante entre F y E	3,800	1	3,800	0	3,800	N/A	0	
Terreno F	1,300	1	1,000	50	950	N/A	0	
Total	49,618		507,618		411,277		460	\$73,770,627
Elliott Chelsea								
Terreno EC1 ³	5,692	24	136,608	27,322	109,286	800	137	1,904,801
Terreno I	18,000	2	18,000	1,800	16,200	N/A	0	
Terreno EC2	4,500	22	99,000	19,800	79,200	800	99	15,122,515
Terreno H	11,800	1	11,800	590	11,210	N/A	0	\$ 7,599,294
Total	39,992		265,408		215,896		236	\$24,626,610
Superficie ocupada total del edificio	89,610		773,026		627,173		696	\$98,397,237

¹Valor combinado para construcción de oficinas o instalaciones comerciales mediante el relleno de terrenos vacantes en 1, 2, 3 y G

²Valor combinado para reacondicionamiento para tiendas de venta minorista en Fulton en D, E, F y construcción mediante el relleno de un terreno vacante entre F y E

³Valor combinado para EC1 e I

⁴Superficies estimadas de edificios, Superficie construida (Gross Floor Area, GFA), superficie construida neta, tamaño promedio de apartamento, número total de apartamentos y valor para la NYCHA con base en el modelo financiero del Grupo de trabajo de CFS y no debe considerarse como el plan financiero final, pero como un conjunto de parámetros.

Appendix D.

Subcomité de Financiación de Capital - Terrenos recomendados

recuento de apartamentos y superficie en pies cuadrados por tipo de desarrollo inmobiliario¹

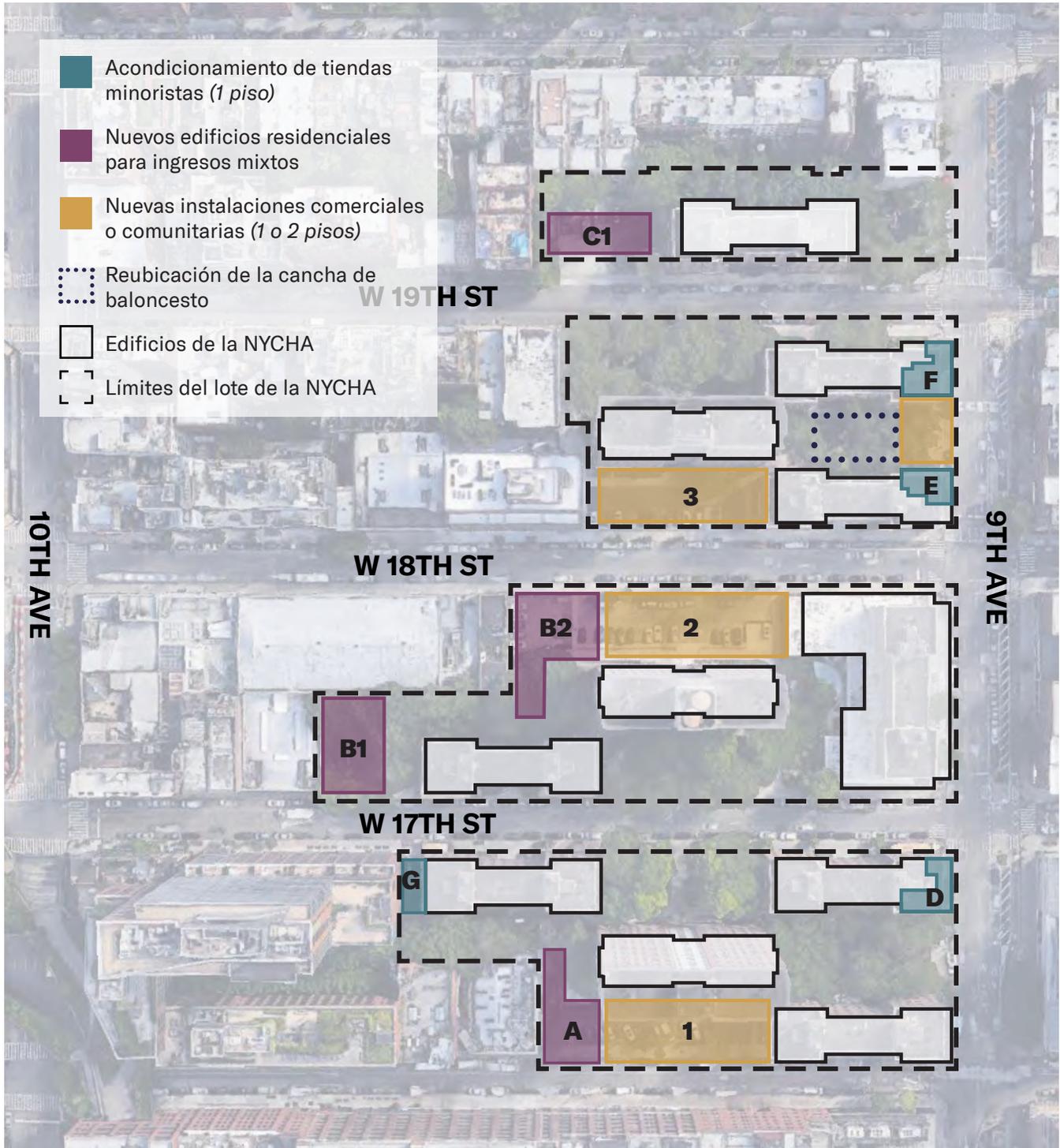
Terreno n.º	Superficie ocupada (ft ²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft ²)	Factor de pérdida (ft ²)	Superficie construida neta (ft ²)	Tamaño promedio de apartamento (ft ²)	Total de apartamentos
Construcción de viviendas para residentes de ingresos mixtos mediante el relleno de terrenos vacantes							
Terreno A	4,800	22	105,600	21,120	84,480	800	105
Terreno B1	4,800	22	105,600	21,120	84,480	800	105
Terreno B2	6,800	22	149,600	29,920	119,680	800	149
Terreno C1	4,600	22	101,200	20,240	80,960	800	101
Terreno EC 2	4,500	22	99,000	19,800	79,200	800	99
Terreno EC 1 ²	5,692	24	136,608	27,322	109,286	800	137
Total	31,192		697,608	139,522	558,086		
Nueva construcción de instalación comunitaria							
Site 1	8,083	2	14,883	1,489	13,394	N/A	0
Site 2	4,410	2	7,710	771	6,939	N/A	0
Site 3	7,200	2	14,400	1,440	12,960	N/A	0
Site G	1,625	1	1,625	81	1,544	N/A	0
Site H	11,800	1	11,800	590	11,210	N/A	0
Total	33,118		50,418	4,371	46,047		
Superficie ocupada total del edificio							
Terreno D ³	1,200	1	1,200	60	1,140	N/A	0
Terreno E	1,000	1	1,000	50	950	N/A	0
Terreno vacante entre F y E	3,800	1	3,800	0	3,800	N/A	0
Terreno F	1,300	1	1,000	50	950	N/A	0
Total	7,300		7,000	160	6,840		
Nueva construcción de instalación comunitaria							
Site I	18,000	2	18,000	1,800	16,200	N/A	0
Superficie ocupada total del edificio	89,610		773,026		627,173		696

¹Superficies estimadas de edificios, Superficie construida (Gross Floor Area, GFA), superficie construida neta, tamaño promedio de apartamento, número total de apartamentos y valor para la NYCHA con base en el modelo financiero del Grupo de trabajo de CFS y no debe considerarse como el plan financiero final, pero como un conjunto de parámetros.

²Valor combinado para EC1 e I

³Valor combinado para reacondicionamiento para tiendas de venta minorista en Fulton en D, E, F y construcción mediante el relleno de un terreno vacante entre F y E

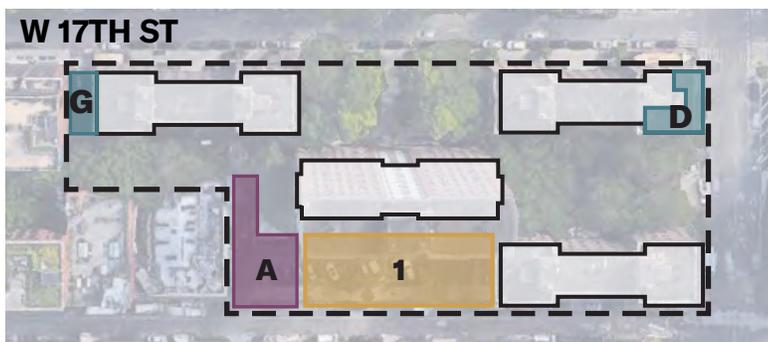
Apéndice E1.
Mapa general de Fulton



**Apéndice E2.
Terreno A1 en Fulton**

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft²)	Factor de pérdida (ft²)	Superficie construida neta (ft²)	Tamaño promedio de apartamento (ft²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno A	4,800	22	105,600	21,120	84,480	800	105	\$15,958,162

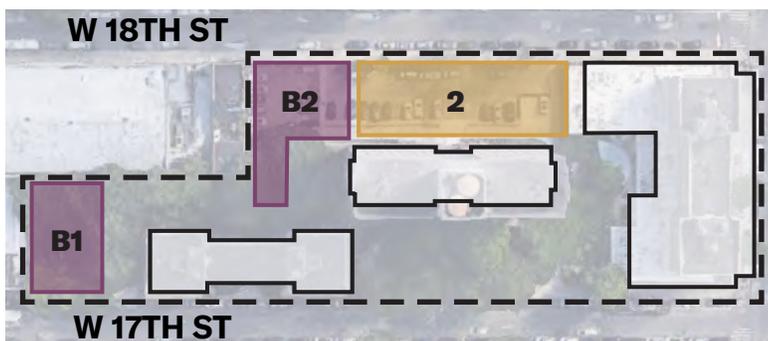
¹Neto del costo de reemplazo del estacionamiento de \$250,000.



**Apéndice E3.
Terreno B1 en Fulton**

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft²)	Factor de pérdida (ft²)	Superficie construida neta (ft²)	Tamaño promedio de apartamento (ft²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno B1	4,800	22	105,600	21,120	84,480	800	105	\$10,765,412

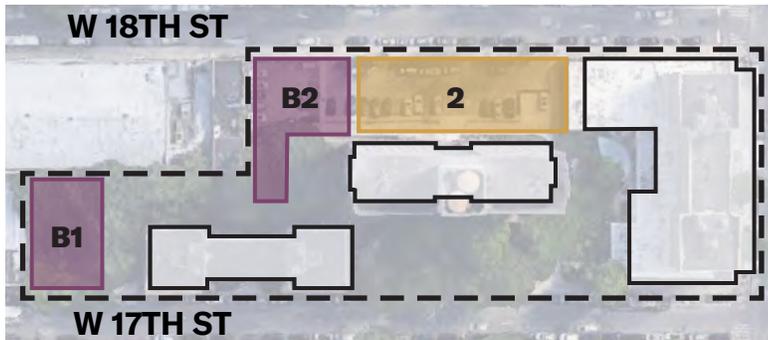
¹Neto del costo del nuevo centro de recreación de \$5,442,750.



**Apéndice E4.
Terreno B2 en Fulton**

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft²)	Factor de pérdida (ft²)	Superficie construida neta (ft²)	Tamaño promedio de apartamento (ft²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Site B2 ¹	6,800	22	149,600	29,920	119,680	800	149	\$22,629,280

¹Neto del costo de reemplazo del estacionamiento de \$300,000



**Apéndice E5.
Terreno C1 en Fulton**

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft²)	Factor de pérdida (ft²)	Superficie construida neta (ft²)	Tamaño promedio de apartamento (ft²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno C1	4,600	22	101,200	20,240	80,960	800	101	\$14,934,397

¹Neto del costo de reemplazo del estacionamiento de \$550,000.



Apéndice E6.
Terrenos 1, 2, 3 y G en Fulton

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft²)	Factor de pérdida (ft²)	Superficie construida neta (ft²)	Tamaño promedio de apartamento (ft²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno 1	8,083	2	14,883	1,489	13,394	N/A	0	
Terreno 2	4,410	2	7,710	771	6,939	N/A	0	
Terreno 3	7,200	2	14,400	1,440	12,960	N/A	0	
Terreno G	1,625	1	1,625	81	1,544	N/A	0	
Total	21,318		38,618	3,781	34,837			\$4,785,203

¹Neto del costo de reemplazo del estacionamiento de \$3.1M.



Apéndice E7.

Terrenos D, E, F y terreno vacante entre F y E en Fulton

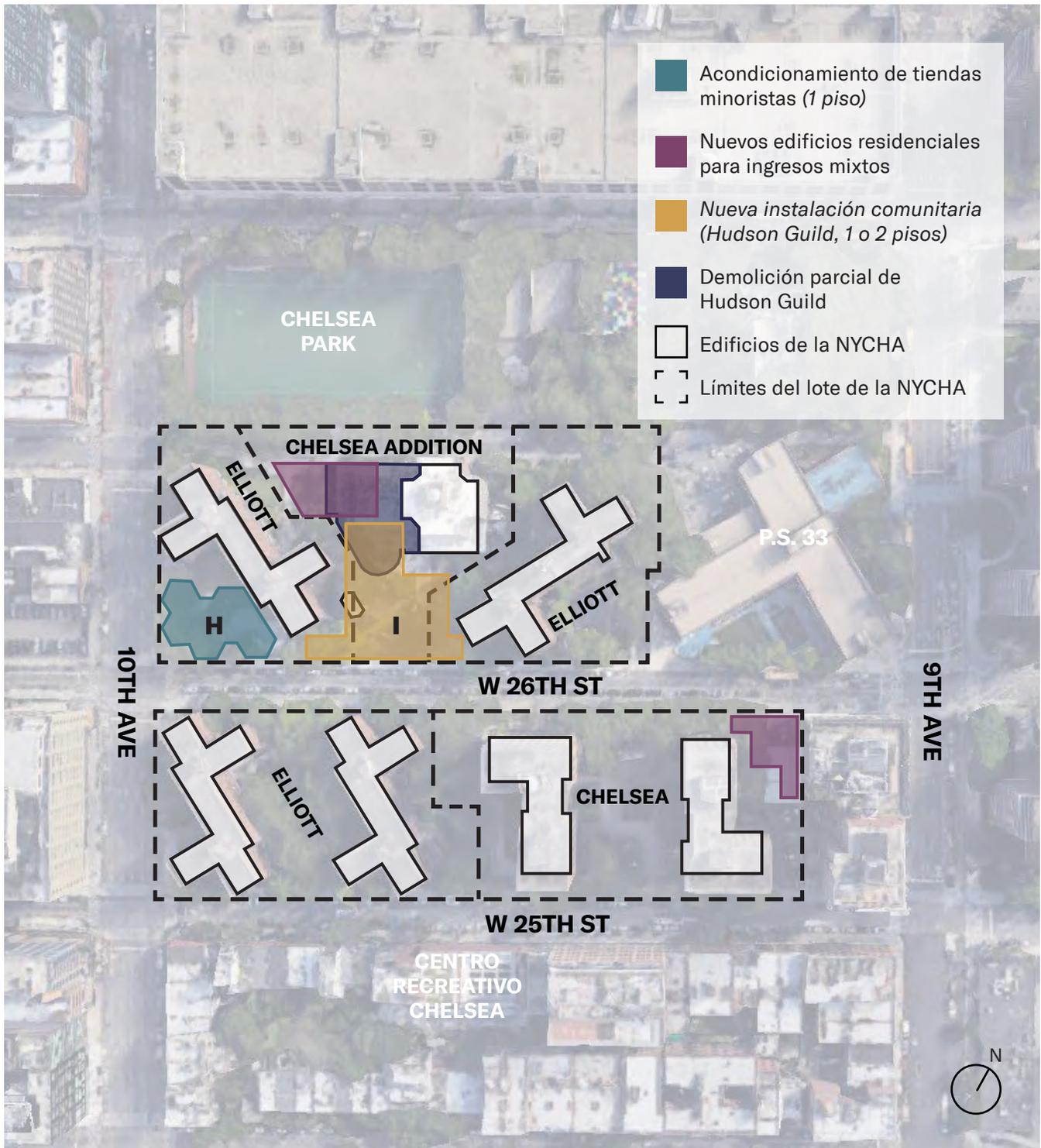
Terreno n.º	Superficie ocupada (ft²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft²)	Factor de pérdida (ft²)	Superficie construida neta (ft²)	Tamaño promedio de apartamento (ft²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno D	1,200	1	1,200	60	1,140	N/A	0	
Terreno E	1,000	1	1,000	50	950	N/A	0	
Terreno vacante entre F y E ²	3,800	1	3,800	0	3,800	N/A	0	
Terreno F	1,300	1	1,000	50	950	N/A	0	
Total	7,300		7,000	160	6,840	N/A	0	\$4,698,173

¹ Valor combinado para el acondicionamiento de tiendas minoristas del sitio de Fulton en D, E, F y relleno de terrenos vacantes F y E. Costo neto de reubicación de la cancha de baloncesto de \$67,260.

² Reubicación planificada de la cancha de baloncesto al oeste de los sitios de relleno de terrenos vacantes F y E.



Apéndice F1.
Mapa general de Elliott-Chelsea



Apéndice F2. Terrenos EC1, I y H en Elliott-Chelsea

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft ²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft ²)	Factor de pérdida (ft ²)	Superficie construida neta (ft ²)	Tamaño promedio de apartamento (ft ²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno EC 1	5,692	24	136,608	27,322	109,286	800	137	1,904,801
Terreno I	18,000	2	18,000	1,800	16,200	N/A	0	
Terreno H	11,800	1	11,800	590	11,210	N/A	0	\$7,599,294
Total	35,492		155,198	29,712	136,696		137	\$9,504,095

¹Valor combinado de EC1 y el sitio I de los Hudson Guild. Costo neto de construcción del nuevo Hudson Guild de \$22,150,000.

Apéndice F3. Terreno EC2 en Elliott-Chelsea

Terreno n.º	Superficie ocupada (ft ²)	Cant. de plantas	Superficie construida (ft ²)	Factor de pérdida (ft ²)	Superficie construida neta (ft ²)	Tamaño promedio de apartamento (ft ²)	Total de apartamentos	Valor para la NYCHA ¹
Terreno EC 2	4,500	22	99,000	19,800	79,200	800	99	\$15,122,515

Apéndice G. Resiliencia ante inundaciones

Enmienda del texto sobre resiliencia ante inundaciones: Repercusión en el análisis del plan de Chelsea de la NYCHA

Índice

1. Resumen
2. Recomendaciones
3. Antecedentes
4. Contexto reglamentario
5. Protección contra inundaciones en húmedo vs. en seco
6. Resiliencia de las costas: Elliott Chelsea y Fulton
7. Sitios recomendados por el Grupo de trabajo y requisitos de protección contra inundaciones por recinto de la NYCHA

Resumen

Considerando la Enmienda del Texto de Zonificación para la Resiliencia a las Inundaciones certificada para el Procedimiento ULURP por el Departamento de Urbanismo (DCP) en octubre de 2020, el Grupo de trabajo revisó las recomendaciones adicionales para abordar cómo los requisitos de la probabilidad de inundación anual del 1 % (100 años) y del 0.2 % (500 años) afectarían el plan propuesto.

Recomendaciones

Sujeto a la Enmienda del Texto de Zonificación para la Resiliencia a las Inundaciones, el proyecto debe incorporar y gestionar la implicación de costos de las siguientes medidas de mitigación de inundaciones:

- Los requisitos de la probabilidad de inundación anual del 0.2 % (a 500 años) deben aplicarse a todo el recinto de Fulton y, cuando corresponda, al recinto de Elliott-Chelsea.
- Para asegurar la altura adecuada de la planta baja del edificio, y que no sean 'plantas apretujadas' (con techos bajos), las entradas residenciales contarán con protección contra inundaciones en seco para cualquier nueva construcción.
- El acondicionamiento para tiendas de venta minorista contará con protección contra inundaciones en húmedo.
- Las instalaciones comunitarias contarán con protección contra inundaciones en seco.
- El estacionamiento contará con protección contra inundaciones en húmedo.
- Se permite altura adicional a fin de brindar protección contra inundaciones; esa altura adicional deriva del Nivel de Inundación Base (BFE).
- Los lotes fiscales de la NYCHA lindan con un BFE de entre 2 y 4 pies. Ese estándar permite una altura adicional de 5 pies. Por lo tanto, el plan debería aumentar la altura máxima en Fulton de 220 pies a 225 pies y Elliott Chelsea de 240 pies a 245 pies.
- No es necesaria la exclusión del coeficiente de ocupación del suelo (BFE) de resiliencia ante inundaciones, dado que las nuevas construcciones mediante el relleno de terrenos vacantes están muy por debajo del FAR disponible existente en los recintos de la NYCHA.
- En el caso de los edificios existentes, todos los sistemas mecánicos y de calefacción deben reubicarse por encima de la primera planta. Todas las entradas de los edificios que estén en el recinto de Fulton deben contar con protección contra inundaciones en seco¹. Todos los elevadores o equipos, o fosos de elevadores, deben tener protección contra inundaciones en seco.

¹No se requiere protección contra inundaciones en seco en los edificios que se encuentran en el recinto de Elliott-Chelsea, dado que todas las entradas a los edificios ya son elevadas.

Antecedentes

Después del huracán Sandy, el Departamento de Planificación de la Ciudad (Department of City Planning, DCP) ha estado trabajando con West Chelsea, una de las comunidades donde hubo daños particularmente graves por parte de Sandy y donde existen riesgos sustanciales de inundación, debido al cambio climático. Resilient Neighborhoods del DCP, una iniciativa financiada por el HUD, se enfoca en áreas que presentan problemas específicos relacionados con el uso de la tierra, zonificación y resiliencia, que no pueden abordarse por completo mediante cambios o pautas de zonificación en toda la ciudad. En 2013, el DCP presentó la enmienda del texto de zonificación de resiliencia ante inundaciones a través del ULURP y fue adoptada en octubre para alentar la construcción de edificios resilientes ante inundaciones en las zonas de inundación designadas². Los cambios propuestos son necesarios para eliminar los obstáculos reglamentarios que dificultarían o impedirían la reconstrucción de las propiedades dañadas por tormentas. La enmienda permitiría que los edificios nuevos y actuales cumplan con las elevaciones de inundación nuevas y más altas emitidas por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) y con los nuevos requisitos del Código de Construcción.

A medida que las condiciones continúan cambiando, la ciudad ha propuesto una nueva enmienda de zonificación. El 19 de octubre de 2020, el DCP hizo referencia a la enmienda del texto de la ciudad sobre la Zonificación para la Resiliencia ante Inundaciones Costeras (Zoning for Coastal Flood Resiliency, ZCFR), comenzando el proceso de revisión pública. La ZCFR mejoraría y haría permanentes las disposiciones pertinentes de las reglas actuales de zonificación temporal y brindaría a los propietarios de viviendas, propietarios de negocios y profesionales que viven y trabajan en la llanura aluvial de la ciudad la opción de diseñar o, de otra manera, acondicionar edificios para: (a) reducir daños de futuros eventos de inundaciones costeras; (b) ser resilientes a largo plazo teniendo en cuenta el cambio climático; y (c) potencialmente ahorrar en costos de seguro contra inundaciones a largo plazo. Además, la ZCFR incluiría disposiciones para la ciudad para ayudar a los sitios a proporcionar energía de respaldo y establecer reglas que ayuden a la ciudad a recuperarse de desastres futuros, incluidas las disposiciones destinadas a ayudar a abordar la pandemia de la COVID-19 y sus efectos económicos asociados.

Lo que es más crítico, como dice el DCP, “el texto de inundaciones de 2013 y el texto de recuperación de 2015 se enfocaron en modificar los reglamentos de zonificación para que los edificios se pudieran construir o modificar para cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el Apéndice G del Código de Construcción [el Código de Construcción Resistente a Inundaciones³]. Sin embargo, el riesgo de inundaciones de la ciudad seguirá aumentando con el cambio climático, ya que el aumento del nivel del mar incrementará la altura potencial de las marejadas ciclónicas. Por esa razón, los estándares de los códigos actuales de construcción, que están vinculados con las proyecciones de marejadas ciclónicas actuales, pueden no ser suficientes para proteger a los edificios de sufrir daños por las tormentas futuras. Además de aumentar la altura potencial de las marejadas ciclónicas, el aumento del nivel del mar también hará que la llanura aluvial se expanda con el tiempo”⁴.

Como se puede ver en la figura 1, hay muchos sitios de la NYCHA en zonas de inundación, como los sitios de Rockaways y Red Hook. Uno de los sitios adyacentes a la inundación de 500 años es Elliott Chelsea y Fulton Houses (ver figura 2 de la inundación de Sandy alrededor de los sitios de Chelsea de la NYCHA).

²Enmienda del texto de zonificación de resiliencia ante inundaciones del DCP 2013- https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans/flood-resiliency/flood_resiliency.pdf

³Apéndice G del Código de Construcción de la ciudad de Nueva York 2013, Código de Construcción Resistente a las Inundaciones - https://www1.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2014CC_BC_Appendix_G_Flood-Resistant_Construction.pdf§ion=conscode_2014

⁴Descripción del proyecto - Zonificación para la resiliencia costera, página 4 - <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/flood-resiliency-update/project-description.pdf>

Figura 1: Probabilidad anual de inundación de 100 (1 %) y 500 años (0.2 %) en los recintos de la NYCHA

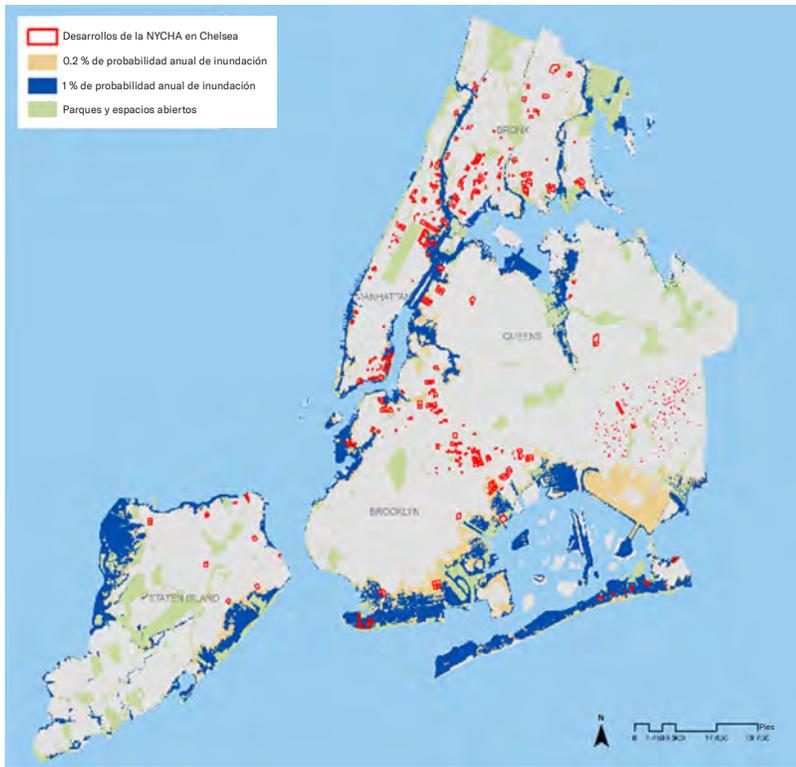
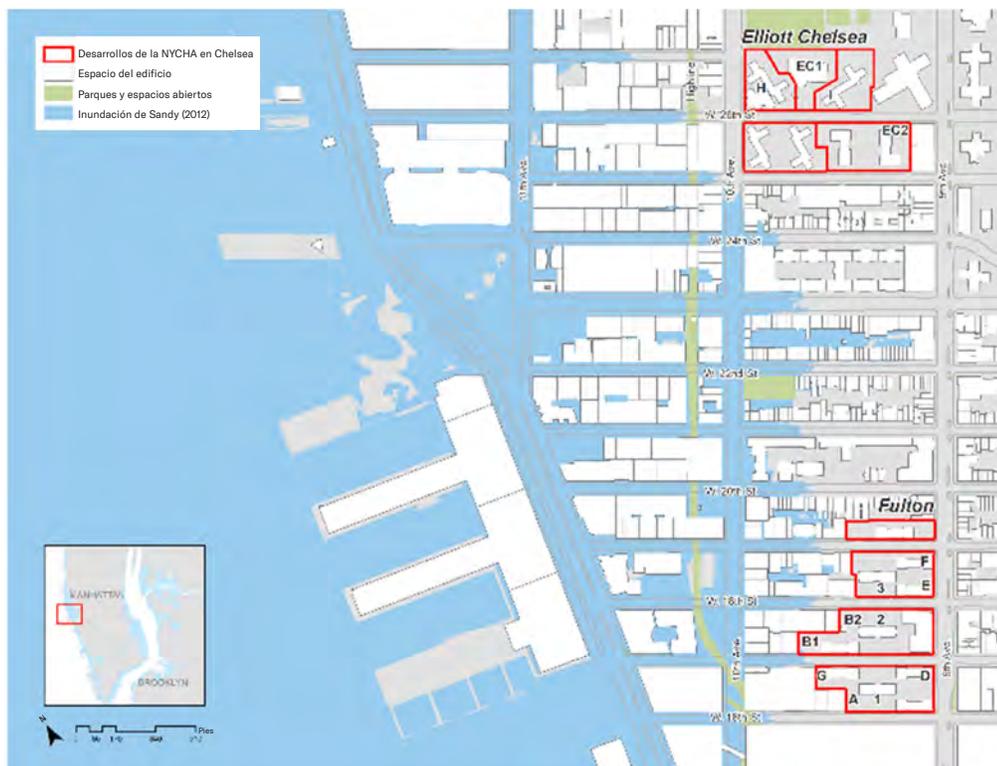


Figura 2: Inundación de Sandy (2012) Alrededor de los sitios de la NYCHA en Chelsea

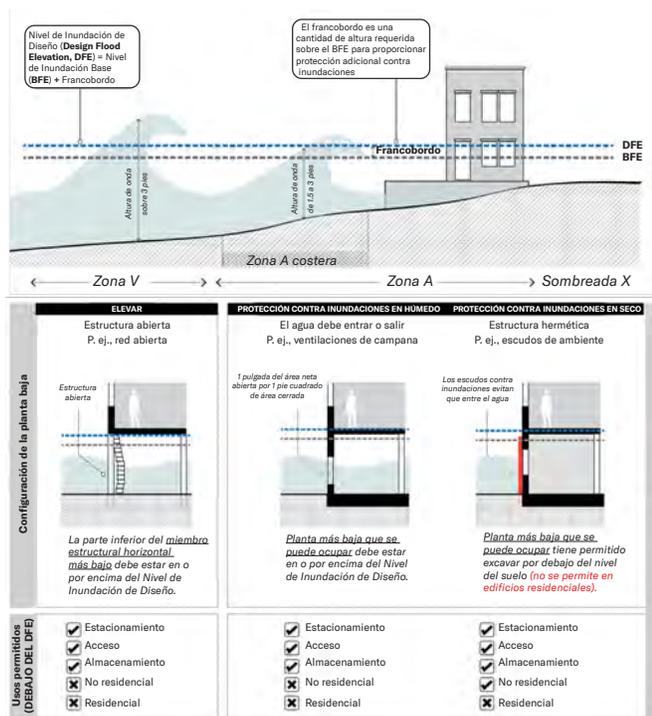


Contexto reglamentario⁵

Una amplia gama de programas y reglamentos en varios niveles gubernamentales dan forma al enfoque de la ciudad para manejar el riesgo de inundaciones y promover el desarrollo resiliente. En los Estados Unidos, la reglamentación de las llanuras aluviales comienza con los Mapas de Tasas del Seguro contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps, FIRM) que la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) crea y mantiene. Los mapas muestran la extensión y la elevación a la que se espera que aumenten las aguas de inundación durante una inundación de 100 años o una inundación que tiene un 1 % de probabilidad de ocurrir en un año determinado. La elevación de la probabilidad anual de inundación esperada de 100 años se llama BFE. Los FIRM también muestran la llanura aluvial de probabilidad anual de 500 años o 0.2 %, que se muestra como la Zona X sombreada. La llanura aluvial de probabilidad anual de 100 años se divide en tres áreas: la Zona V, la Zona Costera A y la Zona A, cada una asociada con un grado diferente de riesgo de inundación (figura 3).

La llanura aluvial de 100 años es también el área donde los propietarios con hipotecas reguladas o aseguradas por el gobierno federal deben tener un seguro contra inundaciones. En el caso de las estructuras residenciales, las primas del seguro contra inundaciones según el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP) de la FEMA están determinadas por la relación entre la planta ocupada más baja de la estructura y el BFE que se muestra en los FIRM en la ubicación de la estructura, así como por otros factores. A las casas construidas antes de que se establecieran los FIRM, se les ha ofrecido históricamente tarifas subsidiadas del seguro. Sin embargo, debido a los cambios legislativos federales recientes, esas tarifas subsidiadas están aumentando gradualmente para adaptarse con el tiempo a las tarifas actuariales que reflejan más de cerca el riesgo de inundación que enfrenta una casa. Durante los años recientes, la FEMA ha estado en proceso de actualizar los FIRM de la ciudad de Nueva York, que se implementaron en 1983 y se actualizaron más recientemente en 2007. Como parte de la actualización del mapeo, la FEMA emitió los FIRM preliminares (PFIRM), actualizados en diciembre de 2013 con otra revisión en enero de 2015 (figura 4). En la mayoría de los lugares, estos PFIRM muestran una llanura aluvial ampliada de 100 años. Los mapas también aumentan los Niveles de Inundación Base en gran parte de la ciudad (figura 5). La ciudad presentó una apelación de los PFIRM porque exageran el tamaño de la llanura aluvial de 100 años de la ciudad, debido a imprecisiones en el análisis subyacente de la FEMA. Los FIRM no se actualizarán hasta 2026 como muy pronto.

Figura 3: Zonas de inundación, riesgos y estrategias (fuente: DCP)



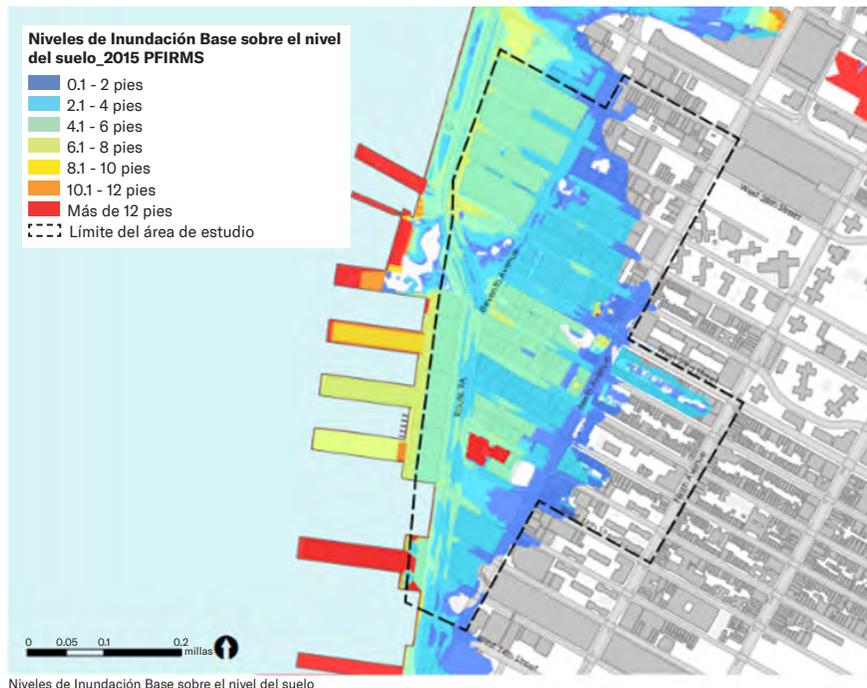
⁵Información del Departamento de Planificación Urbana (DCP), vecindarios resilientes: Informe de West Chelsea (mayo de 2016) - <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/resilient-neighborhoods/west-chelsea/summary-report-west-chelsea.pdf>

Figura 4: Mapas de Tasas del Seguro contra Inundaciones Preliminares (PFIRM) Zonas de inundación (fuente: DCP)



Alcance de la base de inundación en la tasa del seguro contra inundaciones preliminar de FEMA 2015

Figura 5: Nivel de Inundación Base 2015 (fuente: DCP)



Niveles de Inundación Base sobre el nivel del suelo

Resumen del riesgo de inundaciones

- West Chelsea, como muchas otras áreas en la llanura aluvial, es un **terreno de relleno bajo que es vulnerable a inundaciones relacionadas con la marejada ciclónica costera**, que compromete el conjunto de edificios, perjudica los negocios a nivel del suelo, perturba la comunidad de galerías y afecta a los residentes locales.

- La vulnerabilidad del vecindario solo será **más pronunciada en el futuro** con el aumento del nivel del mar.

- Después de la emisión de la FEMA de los mapas de inundaciones actualizados en diciembre de 2013, la **cantidad de propiedades en la llanura aluvial aumentó en un 55 %**.

Protección contra inundaciones en húmedo vs. en seco

La protección contra inundaciones en húmedo es un método diseñado para permitir el paso de agua dentro de las partes de la estructura que están ubicadas debajo de la elevación de la inundación, mientras se asegura que la estructura resista cargas de agua. La protección contra inundaciones en seco es un método diseñado para sellar las paredes exteriores de un edificio contra las aguas de la inundación y, al mismo tiempo, garantizar que el edificio pueda resistir cargas de agua por debajo del nivel esperado de inundación. Consulte la figura 6 para ver los ejemplos. El Apéndice G del Código de Construcción actualmente requiere que todos los espacios habitables de una construcción nueva y los edificios actuales, que sufrieron daños sustanciales o están bajo mejoras sustanciales, se eleven por encima del Nivel de Inundación de Diseño (Design Flood Elevation, DFE). Además:

Todos los espacios por debajo del DFE deben tener protección contra inundaciones en húmedo si el edificio se usa únicamente como residencia o protección contra inundaciones en seco si tiene usos distintos al residencial. Los espacios que tienen protección contra inundaciones en húmedo solo se pueden usar como espacio de arrastre, o para estacionamiento, almacenamiento y acceso a edificios, y los espacios que tienen protección contra inundaciones en seco pueden tener usos distintos al residencial. Asimismo, los edificios residenciales no pueden proporcionar espacios, como sótanos y bodegas, debajo del nivel del suelo y el equipo mecánico debe ubicarse por encima del DFE⁶.

Espacios con protecciones contra inundaciones en húmedo

La ZCFR proporcionaría una exención de área de suelo consistente en los espacios de planta baja con protección contra inundaciones en húmedo a todos los edificios para promover mejoras de resiliencia a largo plazo. Las “normas de construcción resistentes a las inundaciones” requieren que la planta baja de los edificios residenciales tenga protecciones contra inundaciones en húmedo, lo que limita el uso de este espacio únicamente al estacionamiento, almacenamiento o acceso al edificio. El texto de inundación de 2013 abordó esto al permitir que todas las estructuras actuales eximieran por completo una planta baja con protección contra inundaciones en húmedo. En 2013, la ciudad también actualizó su Código de Construcción para requerir uno o dos pies de francobordo, llamado “Elevación de construcción resistente a inundaciones” (Flood Resistant Construction Elevation, FRCE): todos los edificios (excepto las viviendas unifamiliares) debían estar elevados o tener protección contra inundaciones a 1 pie por encima del nivel de inundación base.

En el caso de los edificios nuevos, las exenciones se limitan a las áreas de entrada utilizadas para rampas y escaleras cerradas, para fomentar que el acceso se mantenga dentro del edificio. La ZCFR proporcionaría la exención completa de la planta baja para espacios con protección contra inundaciones en húmedo a edificios nuevos y actuales.

Espacios con protecciones contra inundaciones en seco

Para promover un entorno peatonal seguro y dinámico, la ZCFR fomentaría espacios activos no residenciales en la planta con protección contra inundaciones en seco a lo largo de los corredores comerciales de la ciudad. Si bien este método permite que los usos activos se mantengan cerca del nivel del suelo, lo cual es beneficioso para mantener la continuidad de las tiendas minoristas a lo largo de las calles comerciales de la ciudad, este método ha demostrado ser bastante costoso. En el caso de los edificios nuevos, las exenciones se limitan a las áreas de entrada utilizadas para rampas y escaleras cerradas, para fomentar que el acceso esté dentro del edificio.

⁶Departamento de Planificación Urbana (DCP) Descripción del proyecto - Zonificación para la resiliencia costera, página 2 - <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/flood-resiliency-update/project-description.pdf>

Figura 6: Ejemplos de protección contra inundaciones en seco y en húmedo (fuente: DCP)



* El DFE se determina agregando el francobordo (altura adicional de seguridad establecida en el Apéndice G) al Nivel de Inundación Base (BFE), que es la elevación a la que se prevé que el agua de la inundación se eleve durante una tormenta de probabilidad anual del 1 %, como se muestra en los mapas de la FEMA.

Resiliencia de las costas: Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton

Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton están ubicadas parcialmente en áreas de zonas de inundación. La zonificación para la resiliencia ante inundaciones costeras (ZCFR) simplificaría el proceso de diseño de las áreas de viviendas al determinar la aplicabilidad en función del lote de zonificación. El consenso es tratar el peor de los casos de la inundación del 0.2 % (500 años), que requiere pruebas en los edificios contra esos requisitos (figura 7). Las Soluciones de Llanuras Aluviales Comunitarias (Community Floodplain Solutions, CFS) debería proporcionar la mayor protección y resiliencia al cambio climático, ya que los sitios en la Llanura aluvial de 500 años pueden entrar en la llanura aluvial de 100 años, a medida que continúa el cambio climático.

Figura 7: Llanura aluvial de 100 (1 %) y 500 años (0.2 %) en los sitios de Fulton y Elliott-Chelsea - Mapa general

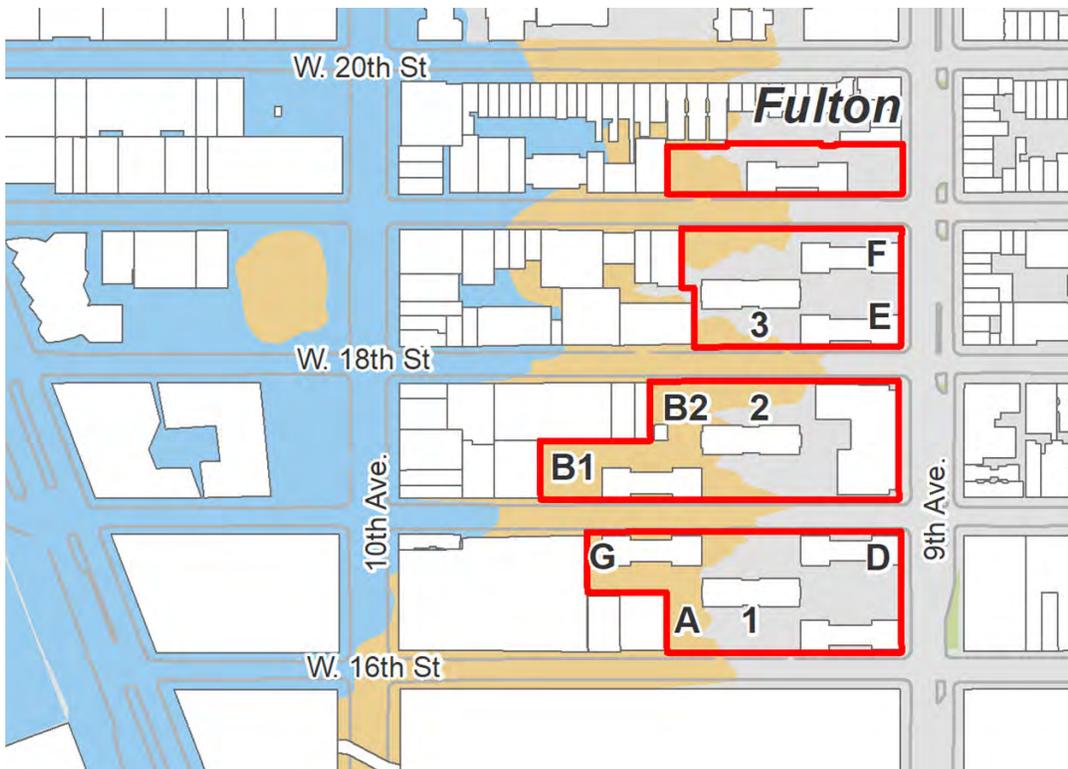
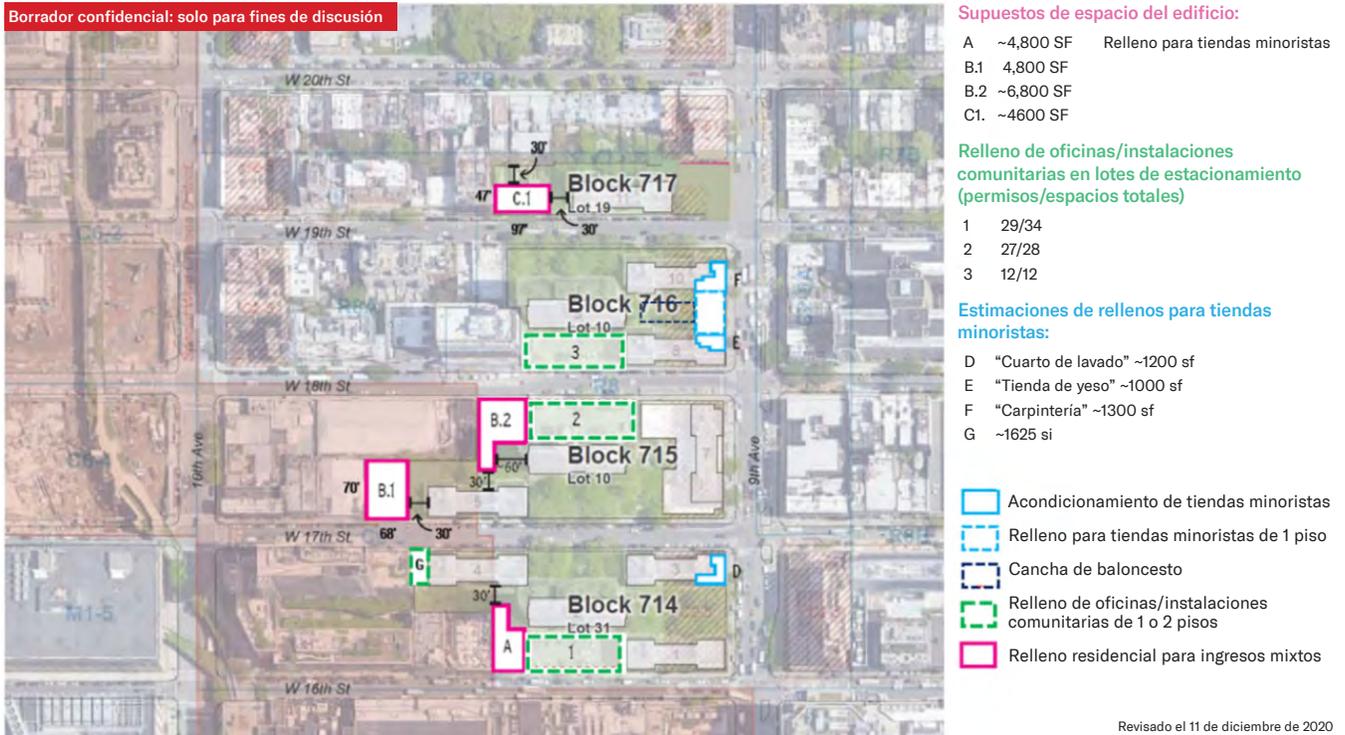


Sitios afectados de la NYCHA en Chelsea

Sitios afectados en Fulton: los sitios 1, 2, 3, A, B1, B2, C1, G están en una llanura aluvial de 500 años (4 residenciales, 4 de relleno de oficinas o comunidad), todos los lotes fiscales están parcialmente en la llanura aluvial de 100 años.

Sitios afectados en Elliott-Chelsea: los sitios H e I están en una llanura aluvial de 500 años (1 conversión minorista/comercial/comunitaria, 1 instalación comunitaria de construcción nueva); ambos lotes fiscales están parcialmente en la llanura aluvial de 500 años.

Figura 8: Mapas de sitios recomendados por las CFS Mapa general de Fulton y Mapa de llanuras aluviales de probabilidad anual de 100 y 200 años de Fulton⁷ (llanura aluvial de probabilidad anual naranja: 500 años (0.2%), llanura aluvial de 100 años (1 %) azul: los sitios 1, 2, 3, G, A, B1, B2, C1 están en la llanura aluvial de 500 años (4 residenciales, 4 oficinas/relleno comunitario); todos los lotes están parcialmente en las llanuras aluviales de 100 y 500 años.



⁷Perfiles de los distritos comunitarios del Departamento de Planificación Urbana de la ciudad de Nueva York (DCP): Distrito Comunitario 4 de Manhattan <https://communityprofiles.planning.nyc.gov/manhattan/4#floodplain>

Figura 9: Mapas de sitios recomendados por las CFS Mapa general de Elliott-Chelsea y Mapa de llanuras aluviales de probabilidad anual de 100 y 200 años de Elliott-Chelsea (llanura aluvial de probabilidad anual naranja: 500 años (0.2%), llanura aluvial de 100 años (1 %) azul: los sitios H e I están en la llanura aluvial de 500 años (1 conversión minorista/comercial/comunitaria, 1 instalación comunitaria de construcción nueva; ambos lotes se encuentran parcialmente en una llanura aluvial de 500 años).

Borrador confidencial: solo para fines de discusión

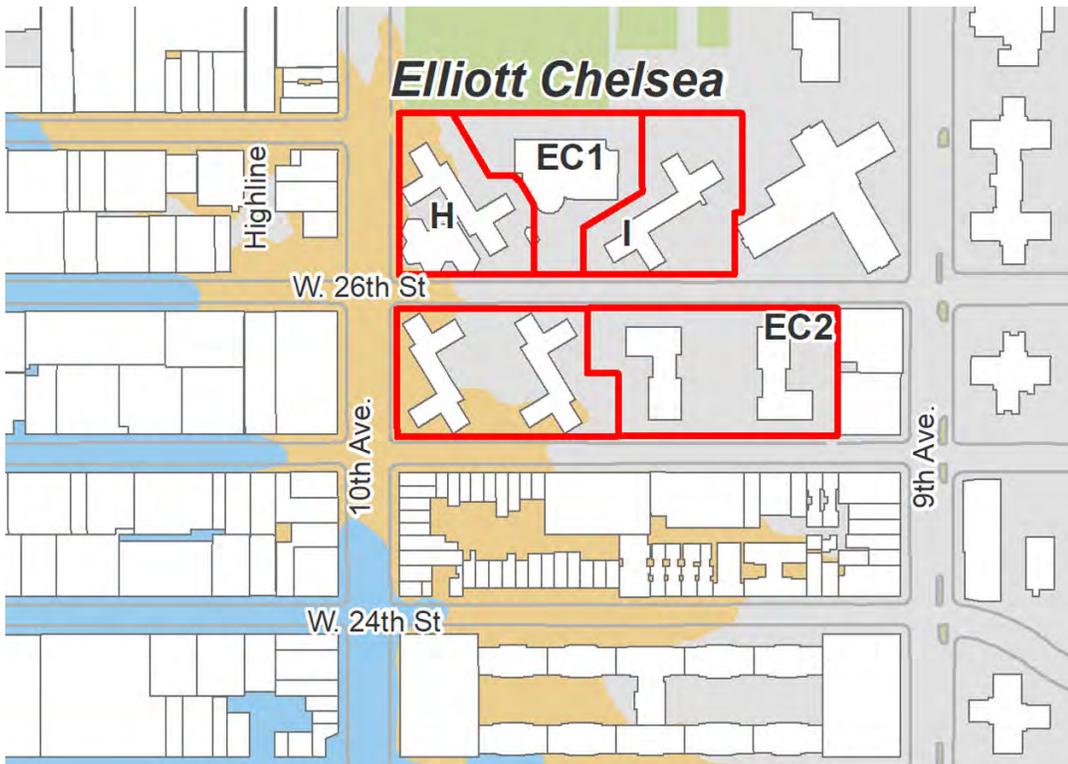


Supuestos del espacio de construcción:

- EC2 ~4,500 SF
- EC1 ~5,692 SF
- H ~5,300 SF
- I ~6500 SF

-  Conversión de instalaciones minoristas/comerciales/comunitarias (un piso)
-  Relleno residencial para ingresos mixtos
-  Construcción nueva para instalaciones comunitarias (dos pisos)

Revisado el 11 de noviembre de 2020



Repercusión del sitio y recomendaciones

- **Aplicabilidad:** los requisitos de probabilidad de inundación anual del 0.2 % (inundación de 500 años) deben aplicarse a la totalidad de las áreas de Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton de la NYCHA.
- **Repercusión de las construcciones nuevas:** en el caso de cualquier construcción nueva, para asegurar la altura adecuada de la planta baja del edificio, y que no sean 'plantas apretujadas' (con techos bajos), las entradas residenciales contarán con protección contra inundaciones en seco. La instalación comunitaria de la planta baja en el sitio B1 en West 17th Street también tendrá protección contra inundaciones en seco. Cualquier otra tienda minorista y comercial tendrá protección contra inundaciones en húmedo.
- **Repercusión en el uso de la planta baja:** las tiendas comerciales y minoristas de la planta baja deben tener protección contra inundaciones en húmedo. Las entradas de los edificios deberán tener protección contra inundaciones en seco, según el Apéndice G del Código de Construcción.
- **Efectos en las tiendas minoristas:** la actualización de tiendas minorista debe tener protección contra inundaciones en húmedo. Las instalaciones minoristas en el sitio de Fulton pueden tener protección contra inundaciones en seco para cumplir con el Apéndice G del Código de Construcción. Las tiendas minoristas están exentas los primeros 30 pies; sin embargo, a veces se requiere el trabajo de una rejilla metálica. Podría ser más deseable para un inquilino de tienda minorista tener instalado una protección contra inundaciones en seco, ya que el seguro para minoristas podría ser menor.
- **Repercusión de las instalaciones comunitarias:** las instalaciones comunitarias deben tener protección contra inundaciones en seco. El Hudson Guild en la planta baja tendría los mismos requisitos que los edificios de tiendas minoristas.
- **Repercusión para los estacionamientos:** se permitirá que las reubicaciones de estacionamiento a mitad de cuadra en Fulton tengan protección contra inundaciones en húmedo.
- **Permisos de altura:** los desarrollos nuevos de relleno en los desarrollos de Chelsea de la NYCHA podrían recibir beneficios de altura y FAR en la llanura aluvial de 500 años con la nueva zonificación, solo si cumplen completamente con el Apéndice G. No hay necesidad de la exención FAR para la resiliencia ante inundaciones, ya que los nuevos desarrollos de relleno propuestos están muy por debajo del FAR disponible actual en las áreas de la NYCHA. Se permite altura adicional a fin de brindar protección contra inundaciones; esa altura adicional deriva del Nivel de Inundación Base (BFE). Los lotes fiscales de la NYCHA lindan con un BFE de entre 2 y 4 pies. Ese estándar permite una altura adicional de 5 pies. Por lo tanto, el plan debería aumentar la altura máxima en Fulton de 220 pies a 225 pies y Elliott Chelsea de 240 pies a 245 pies.
- **Repercusión para los edificios actuales:** en el caso de los edificios existentes, todos los sistemas mecánicos y de calefacción deben reubicarse por encima de la primera planta. Todas las entradas de los edificios de Fulton deben tener protección contra inundaciones en seco. Todos los elevadores o equipos o fosos de elevadores deben tener protección contra inundaciones en seco.

Sitios recomendados de los CFS y requisitos de protección contra inundaciones por área de la NYCHA⁸

N.º del sitio	Espacio del edificio (SF)	Cantidad de pisos	Área Bruta de Suelo (Gross Floor Area, GFA) (SF)	GFA (SF) neta	Total de apartamentos	Uso propuesto	Presente en la llanura aluvial	Protección contra inundaciones (en húmedo vs. en seco)	BFE (PFIRM de 2015)	Valor para la NYCHA
Fulton										
Sitio A	4,800	22	105,600	84,480	105	Residencial	0.2 %	En seco ⁹		19,836,303
Sitio B1	4,800	22	105,600	84,480	105	Residencial	0.2 %	En seco	0.1-2 ft	14,643,553
Sitio B2	6,800	22	149,600	119,680	149	Residencial	0.2 %	En seco	0.1-2 ft	28,123,313
Sitio C1	4,600	22	101,200	80,960	101	Residencial	0.2 %	En seco	0.1-4 ft	18,650,949
Sitio 1	8,083	2	14,883	13,394	0	Oficina/comunidad	0.2 %	En seco		4,785,203 (valor combinado de relleno de oficina o instalación comunitaria en 1, 2, 3 y G)
Sitio 2	4,410	2	7,710	6,939	0	Oficina/comunidad	0.2 %	En seco	0.1-2 ft	
Sitio 3	7,200	2	14,400	12,960	0	Oficina/comunidad	0.2 %	En seco	0.1-2 ft	4,698,173 (valor combinado para la actualización de tiendas minoristas del sitio de Fulton en D, E, F y relleno F y E. Sitio de relleno F)
Sitio G	1,625	1	1,625	1,544	0	Oficina/comunidad	0.2 %	En seco	0.1-2 ft	
Sitio D	1,200	1	1,200	1,140	0	Relleno para tiendas minorista y actualización		En húmedo		
Sitio E	1,000	1	1,000	950	0	Relleno para tiendas minorista y actualización		En húmedo		
y E	3,800	1	3,800	3,800	0	Relleno para tiendas minorista y actualización		En húmedo		
Sitio F	1,300	1	1,000	950	0	Relleno para tiendas minorista y actualización		En húmedo		
Total	49,618		507,618	411,277	460					\$90,737,494
Elliott										
Chelsea										
Sitio EC 1	5,692	24	136,608	27,322	109,286	Residencial		En seco		\$3,812,654 (valor combinado para el sitio EC1 e I)
Sitio I	18,000	2	18,000	1,800	16,200	Construcción nueva de instalaciones comunitarias	0.2 %	En seco		
Sitio EC 2	4,500	22	99,000	19,800	79,200	Residencial		En seco		\$18,758,272
Sitio H	11,800	1	11,800	590	11,210	Oficina/comunidad	0.2 %	En seco		\$7,599,294
Total	71,628		265,408		215,896					\$30,170,220
Espacio de construcción total			GFA (SF) total		GFA (SF) neta					Valor total para la NYCHA
89,610			773,026		627,173					\$120,907,714

⁸Espacios estimados de construcción, área bruta de suelo (Gross Floor Area, GFA), GFA neta, tamaño promedio del apartamento, cantidad total de apartamentos y valor para la NYCHA, según el modelo financiero del Grupo de trabajo de las CFS y no debe interpretarse como un plan de financiamiento final, sino como una serie de parámetros.

⁹Las entradas residenciales tendrán protección contra inundaciones en seco.

Apéndice H.

Estudios de caso

La NYCHA es el Organismo de Vivienda Pública más grande de Norteamérica, por lo que resulta muy difícil encontrar autoridades de vivienda comparables. Sin embargo, el Grupo de trabajo se mostró abierto a colaborar de buena fe con diversas perspectivas y conocimientos técnicos, ampliando la red de modelos para ayudar a dar forma al proceso de renovación y mantenimiento efectivo de Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition.

A continuación, figuran dos ejemplos, uno del país y uno del otro lado del océano Atlántico, que proporcionan buenas lecciones y ejemplos para aprender y probar en la ciudad de Nueva York.

i. Estudio de caso de Inglaterra

Por Heather Beck y Jessica Katz, CHPC

**Partes de esta sección están incluidas en el informe del CHPC 'Public Housing Revolution: Lessons from London', publicado en octubre de 2019.*

Inglaterra está trabajando para resolver una crisis de vivienda pública aún más grande que la que hoy enfrenta la NYCHA. Los principios e ideas clave se han extraído de la investigación llevada a cabo por el Consejo de Vivienda y Planificación Ciudadana, de las reuniones con los principales responsables políticos y de la toma de decisiones, así como de un viaje para ver en persona la realidad de la participación de los residentes en Inglaterra.

Si bien las iniciativas de regeneración de Inglaterra aún están en proceso, han utilizado diversos principios clave que han posibilitado la transformación del volumen de viviendas públicas.

Los tres principios son los siguientes:

1. Se creó una Norma de Hogares Decentes (Decent Homes Standard), y los consejos locales deben cumplir con la norma.
2. Los conocimientos de los residentes se combinan con los recursos del sector de viviendas asequibles.
3. Una lista de diferentes opciones brinda a residentes y consejos locales la posibilidad de decidir cómo cumplir con la Norma de Hogares Decentes.

Un elemento crucial del éxito de cualquier plan de regeneración es un proceso centrado en los residentes que incluya formas prácticas de que los residentes tengan una participación significativa en la planificación y ejecución de los planes de vivienda. Los residentes están debidamente puestos en el centro de la toma de decisiones, y se reconoce su conocimiento como usuarios de las viviendas. Si bien el sector de viviendas asequibles cumple un rol importante y aporta recursos nuevos a la vivienda pública, debe trabajar junto a los residentes para crear un plan que funcione para todas las partes. La participación real de los residentes solo es posible cuando hay una lista de opciones, ya que los residentes pueden hacer elecciones reales sobre el futuro de su desarrollo inmobiliario.

Los residentes y el sector de viviendas asequibles están facultados por la necesidad de cumplir con la Norma de Hogares Decentes, lo cual les proporciona un objetivo claro y tangible. El gobierno federal requiere la participación y la aprobación de los residentes en cualquier plan para revitalizar la vivienda pública.

Las opciones llevan a todos a la mesa

En Inglaterra, los residentes de viviendas públicas, las autoridades locales y los proveedores de viviendas cumplen funciones simétricas dado que toman las decisiones juntos. Para cumplir con la Norma de Hogares Decentes, el gobierno nacional autoriza a los consejos y a los residentes locales para que elaboren una lista de opciones conforme a las necesidades exclusivas de cada desarrollo inmobiliario. Esto facilita un entorno para que los residentes avancen con un plan que se ajuste a sus necesidades y valores.

Algunos residentes de viviendas públicas han elegido la transferencia a un administrador o propietario de viviendas asequibles, demoler los edificios existentes y volver a desarrollar viviendas asequibles nuevas en los terrenos, con la garantía de que podrán recibir hogares completamente nuevos. En otros casos donde la renovación no era necesaria, se permitió que los residentes eligieran una nueva estructura de administración. Por ejemplo, los residentes pueden optar por celebrar un contrato con su Autoridad de Vivienda Pública, para ejecutar por sí mismos ciertos aspectos de la administración de sus viviendas. Cada decisión es un reflejo de los residentes que forman esa comunidad.

La capacidad de elegir de una lista de opciones confirma que no hay una solución perfecta y que las personas diferirán en su enfoque sobre la regeneración de la vivienda pública.

ii. Estudio de caso de San Francisco

La conversión al RAD de San Francisco es histórica porque la Autoridad de Vivienda de San Francisco (San Francisco Housing Authority, SFHA) entregó la totalidad de su cartera de 28 propiedades y un total de 3,482 unidades donde residen más de 10,000 personas, a lo largo de tres años. La SFHA originalmente calculó las necesidades de capital en \$270 millones, pero más adelante descubrió que se necesitaban más de \$1,000 millones para reparar adecuadamente todas las unidades. Para atender la enorme necesidad de manera más eficiente, el proceso estableció un enfoque de priorización de emergencia que dio prioridad a los asuntos de seguridad en la vida diaria, seguido de las necesidades de cerramiento exterior, áreas comunes y mejoras a las unidades. Aunque la cartera completa de la SFHA es comparable a 1 o 2 desarrollos inmobiliarios solamente para la NYCHA, hay componentes clave que pueden ser útiles de considerar dado que la NYCHA analiza un enfoque innovador y colaborativo para completar la rehabilitación en los cuatro desarrollos inmobiliarios de Chelsea.

Componentes clave:

Para cada una de las 28 propiedades de la SFHA, un equipo de desarrollo inmobiliario incluyó el liderazgo de un socio sin fines de lucro familiarizado con el vecindario circundante y que tuvo lazos estrechos con los residentes de las viviendas públicas. Esta relación integrada con el vecindario local hizo que la buena fe fuera tangible.

Una enorme red de cientos de personas conformada por más de 72 organizaciones, residentes, proveedores de servicio sin fines de lucro, desarrolladores de viviendas asequibles, sindicatos, desarrolladores privados y representantes gubernamentales diseñaron estrategias para un plan futuro juntos.

Servicios sociales completos que incluyeron una combinación de traducción, atención de la salud, desarrollo para jóvenes, servicios de bienestar, administración de casos y servicios de salud mental para cada propiedad aseguraron que se tuvieran en cuenta y se abordaran las necesidades de los residentes.

La participación profunda e interactiva de los residentes tomó diferentes formatos para asegurar que las reuniones con las personas se realizaran donde les resultara más fácil para participar plenamente.

La SFHA se comprometió públicamente a aliviar los temores y las tensiones al comienzo del proceso, entre las que se incluían las siguientes:

- Contrato de alquiler por 99 años con el equipo de desarrollo inmobiliario que exigía que se mantuviera la asequibilidad a lo largo del contrato.
- No se desplazaría a los residentes existentes.
- No se seleccionaría nuevamente a los residentes existentes.
- No cambiaría el método para el cálculo del alquiler.
- Si fuera necesario realizar cualquier tipo de reubicación, sería temporal.

iii. Modelo de administración residencial

Adoptado del documento conceptual “Resident Management Corporation: A Viable Option for Fulton House Residents”, Schulte Roth & Zabel LLP and Siegel Teitelbaum & Evans, LLP. Febrero de 2020

A petición de los residentes de Fulton en el Grupo de trabajo, Schulte Roth & Zabel LLP y Siegel Teitelbaum & Evans, LLP presentaron su documento conceptual sobre un modelo alternativo de administración o mejora de la propiedad que podría situar a los residentes como administradores de su desarrollo inmobiliario. Conforme a las regulaciones del HUD, los residentes pueden crear una Corporación de Administración Residencial (RMC) a través de una selección de residentes para prestar servicio como Junta Directiva. Se exige que el estado incorpore las RMC como organizaciones sin fines de lucro. Las RMC verificarían su habilidad para realizar tareas de administración y celebrarían un contrato de administración con la Autoridad de Vivienda Pública o, en este caso, con la NYCHA. La Autoridad de Vivienda Pública (Public Housing Authority, PHA) revisaría el desempeño de la RMC al menos una vez al año para determinar el cumplimiento de todos los requisitos de habitabilidad.

Adoptar el modelo de la RMC no requiere una amplia capacitación ni soporte técnico para asegurar que los residentes sean capaces de administrar correctamente la propiedad. En St. Louis, después de una huelga por alquileres en 1969, se estableció una Alianza Cívica para Vivienda para ofrecer capacitación y asistencia técnica a las RMC en la ciudad. Una capacitación similar sería necesaria en Fulton Houses, Chelsea Houses, Elliott Houses y Chelsea Addition para establecer una base sólida para comprender la administración de la propiedad. Los fondos para el soporte técnico y para las necesidades de capital existentes serán cruciales para el éxito de las RMC. Si bien hubo muchos modelos de RMC en el país, algunos que han existido durante 20 años aproximadamente, la mayoría de ellos se disolvieron y se entregaron a sus Autoridades de Vivienda Pública local.

Apéndice I.
Asistencia de participación para las sesiones de diciembre de 2020

Fecha	REUNIONES VIRTUALES POR ZOOM para los RESIDENTES DE Chelsea Houses, Chelsea Addition, Elliot Houses y Fulton Houses	N.º de PARTICIPANTES que asistieron	N.º de RESIDENTES que asistieron
08/12/2020	Martes, De 6:00 a 8:00 p. M.	148	94
10/12/2020	Jueves, De 6:00 a 8:00 p. M.	98	50
12/12/2020	Sábado, De 10:00 a 12:00 p. M.	66	36
14/12/2020	Lunes, De 10:00 a 12:00 p. M.	82	36
16/12/2020	Miércoles, De 6:00 a 8:00 p. M.	88	55
	Total	482	271

Apéndice J.

Participación de los residentes

BORRADOR - Participación de los residentes en la RFP/marco de solicitud

Descargo de responsabilidad. El marco de selección de desarrolladores propuestos refleja las conversaciones mantenidas entre los miembros del Grupo de trabajo a fines de enero de 2021. El marco de selección de desarrolladores continuará evolucionando según los aportes de los líderes de los residentes de Chelsea antes de la emisión de la RFP.

RFP de Chelsea – Proceso de selección de desarrollador propuesto

Revisión técnica

- Revisores de la NYCHA/Corporación de Desarrollo de Vivienda (Housing Development Corporation, HDC) realizan una selección preliminar de las propuestas para asegurar lo siguiente:
 - Cabalidad de la propuesta
 - Cumplimiento de los requisitos de RFP
 - Capacidad de financiación
- Revisores de la NYCHA/HDC evalúan las propuestas que pasan la selección inicial en las siguientes áreas:
- Capacidad y experiencia en desarrollos inmobiliario
 - Experiencia en administración de propiedades
 - Propuesta financiera
 - Calidad de los planes de rehabilitación propuestos (es decir, para asegurar que la propuesta pueda atender la necesidad de capital total de 20 años, según lo exigido por el HUD)
- Las propuestas que cumplen con los criterios técnicos avanzan.

Revisión competitiva

- Los líderes de residentes se unen a los revisores de la NYCHA/HDC para examinar las propuestas que han pasado la revisión técnica.
 - Los residentes deben firmar un acuerdo de confidencialidad y conflictos de intereses.
- Revisores de la NYCHA/HDC y líderes de residentes dan un puntaje a las propuestas en áreas como las siguientes:
 - Los objetivos y las prioridades de la comunidad, incluida la alineación con las recomendaciones del Grupo de trabajo
 - Plan de administración de propiedades
 - Plan de participación de los residentes
 - Diseño
- Revisores de la NYCHA/HDC y líderes de residentes realizan entrevistas con los equipos de desarrollo inmobiliario finalistas.

Selección de desarrollador

- Los marcadores finalizan y se presentan en forma de tabla.
- Revisores de la NYCHA/HDC y líderes de residentes se reúnen para revisar los resultados finales del marcador y realizan recomendaciones para la selección del desarrollador.

