

Resumen Ejecutivo

Plan Final de la Agencia de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para el Año Fiscal 2021

La ley federal requiere que la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés) desarrolle, con el aporte de los residentes de la vivienda pública, los participantes de la Sección 8, los funcionarios electos, y el público - un plan esbozando las principales iniciativas para el próximo año.

El Plan Final de la Agencia para el Año Fiscal 2021 está disponible para revisión pública en el sitio web de NYCHA:

<http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA también proporcionará una copia del Plan Final de la Agencia al presidente de la Asociación de Residentes de cada residencial.

NYCHA celebró una audiencia pública virtual el 8 de diciembre de 2020 y aceptó comentarios por escrito sobre la Propuesta del Plan de la Agencia hasta el 9 de diciembre de 2020. Por favor vea el aviso en la página 10. NYCHA se reunió con miembros de la Junta asesora de residentes para escuchar sus comentarios en 10 sesiones entre abril y diciembre de 2020.

El Plan Final de la Agencia de NYCHA fue presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) el 16 de enero de 2021. Después de la presentación de NYCHA, HUD tiene 75 días para revisar y aprobar el plan.

Las prioridades de NYCHA para el próximo año se describen en las páginas 1 a la 6.

A Blueprint for Change (Un plan para el cambio)

A Blueprint for Change “Un Plan para el cambio “es un conjunto de ideas sobre cómo NYCHA puede invertir en sus propiedades, residentes y organización. Para llevar las reparaciones y renovaciones necesarias a los 110,000 apartamentos de NYCHA que no están siendo mejorados a través de los programas de NYCHA 2.0 que se describen a continuación, *A Blueprint for Change* propone crear una nueva entidad pública—el Public Housing Preservation Trust—para mejorar los hogares de los residentes mientras se protegen sus derechos.

El Fideicomiso público creado por el Estado transformaría los hogares de los residentes al acelerar los niveles masivos e históricos de rehabilitación y acceder a nuevas fuentes de financiamiento más estables. Con este Fideicomiso, las reparaciones y mejoras se harían más rápidamente, y las propiedades recibirían más financiamiento al pasar del tradicional subsidio de la Sección 9 al más confiable y valioso Vale de Protección de Inquilinos (TPVs), un subsidio de apartamentos de la Sección 8. NYCHA seguiría siendo el propietario permanente de las propiedades, y un contrato de arrendamiento a largo plazo con el Fideicomiso permitiría a NYCHA recaudar dinero para rehabilitaciones importantes. Con el subsidio adicional de los TPVs, NYCHA puede recaudar fondos a través de bonos y préstamos para pagar las renovaciones de arriba a abajo.

Las obligaciones de deuda se devolverían utilizando el subsidio adicional de TPV que NYCHA recibiría cada año.

El Fideicomiso podría hacer reparaciones de mayor calidad en un período de tiempo más corto utilizando los métodos de adquisición más flexibles descritos en la legislación que autorizaría el Fideicomiso. El Fideicomiso supervisaría los trabajos de construcción y contrataría de nuevo a NYCHA para la gestión diaria de las propiedades.

A través del Blueprint, NYCHA haría todas las reparaciones importantes necesarias en las propiedades. Eso significa nuevas cocinas y baños (incluyendo electrodomésticos y accesorios), calderas y sistemas de calefacción, ascensores, tuberías de edificios, sistemas de ventilación, fachadas y puertas frontales de alta seguridad. También significa abordar el plomo, el moho, las fugas y las plagas y mejorar la gestión de residuos, creando hogares más saludables para los residentes. La ley estatal, junto con las leyes y regulaciones federales aplicables, garantizaría los derechos y protecciones plenas de los inquilinos. Ningún residente sería desplazado.

NYCHA está en el proceso de involucrar a los residentes y otros interesados en torno a las ideas delineadas en el *Blueprint*. Información adicional sobre el Blueprint y el compromiso de los residentes y partes interesadas de NYCHA está disponible en este enlace, <https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/blueprint-for-change.page>.

Acuerdo de Monitoreo y Plan de Transformación de NYCHA

El 31 de enero de 2019, NYCHA y la Ciudad de Nueva York firmaron un Acuerdo con HUD. El objetivo general del Acuerdo es remediar las condiciones físicas deficientes en las propiedades de NYCHA para beneficiar a los residentes de toda la ciudad. Establece una base sólida para que NYCHA continúe con el fortalecimiento de la organización y la mejora de la calidad de vida de los residentes. El Acuerdo establece objetivos para mejorar significativamente en seis áreas de alta prioridad: pintura a base de plomo, moho, calefacción, ascensores, inspecciones y la gestión de plagas y residuos. Esto incluye, por ejemplo, realizar evaluaciones visuales y completar controles provisionales para la pintura a base de plomo cada año calendario, mejorar los tiempos de respuesta para interrupciones de calefacción y ascensores, completar mejoras de infraestructura, remediar las condiciones del moho y prevenir su recurrencia, y reducir la población de plagas. El trabajo bajo el Acuerdo será supervisado por un monitor de tercera entidad. Para lograr estos objetivos, la NYCHA está realizando una serie de mejoras operativas y de inversiones de infraestructura.

Plan de Transformación

El Acuerdo exigía que la Ciudad contratara a un consultor externo, que era KPMG, para proporcionar una evaluación detallada de la capacidad actual de NYCHA y hacer recomendaciones sobre cómo puede mejorar. A continuación, sobre la base de ese informe, NYCHA está elaborando un plan de transformación que diseñará un nuevo modelo operativo basado en el vecindario y una estructura de gobierno más coherente para la Autoridad, al mismo tiempo que propone un conjunto de procesos de negocios específicos y cambios de políticas en áreas clave, incluyendo la secuenciación de órdenes de trabajo, horarios de conserje y recertificaciones anuales, entre otros.

El plan buscará romper los silos existentes reuniendo a nuestro Equipo Ejecutivo, líderes residentes, personal a nivel de propiedad y personal de cada departamento en NYCHA para estudiar detenidamente nuestro estado futuro y poner en práctica estos cambios a través de la Autoridad.

Una cultura de cumplimiento

NYCHA, según lo exigido en el Acuerdo, también estableció nuevos departamentos y unidades – un Departamento de Cumplimiento, un Departamento de Salud y Seguridad Ambiental y una Unidad de Garantía de Calidad – en apoyo de esta labor. Estos departamentos han establecido programas para monitorear el trabajo de NYCHA en los residenciales, haciendo recomendaciones para mejoras y luego proporcionando asistencia técnica al personal del residencial para mejorar el desempeño. En el próximo año, NYCHA continuará ampliando estos departamentos y unidades mientras usa evaluaciones de riesgos centradas en datos, muestreo y monitoreo de campo para asegurar que las Operaciones cumplan con todas las regulaciones locales, estatales y federales y políticas y procedimientos internos.

Áreas del pilar de cumplimiento

El Acuerdo obliga a NYCHA a remediar las condiciones de vida en sus propiedades por plazos específicos y a cumplir normas estrictas y objetivas de cumplimiento con respecto a las áreas de alta prioridad antes mencionadas. NYCHA ha puesto en marcha sistemas y ha establecido una unidad dedicada para rastrear su progreso en todos los plazos descritos en el Acuerdo. NYCHA también está creando tableros y otras herramientas de informes analíticos para cada área de pilares para mostrar nuestro progreso hacia el cumplimiento de estas métricas. Si alguna jurisdicción de gestión no está cumpliendo con los puntos de referencia claramente definidos basados en datos, necesitará diseñar un plan, en asociación con sus colegas de otros departamentos, para resolver el problema.

Los objetivos del Acuerdo, así como otras áreas prioritarias, se describen en la sección objetivos del Plan final de la Agencia (páginas 171 a 187). Por ejemplo:

PHAS e Inspecciones Anuales: NYCHA está implementando un nuevo procedimiento estándar para las inspecciones anuales y está construyendo un tablero de control y otras mejoras de informática con el fin de realizar un seguimiento de las órdenes de trabajo completadas durante e inmediatamente antes de una inspección de las PHAS.

Moho: NYCHA implementó su procedimiento estándar de Mold Busters (Cazadores de Moho) e implementará un procedimiento estándar para las inspecciones de fugas, techos y ventiladores de techo en el próximo año. NYCHA también instalará nuevos ventiladores de techo con el fin de prevenir las condiciones de moho, agregará personal y / o capacidad del proveedor para abordar las órdenes de trabajo de moho y fugas, y continuará capacitando al personal existente y nuevo en el procedimiento estándar de Mold Busters.

NYCHA también utilizará nuevos tableros y otras herramientas analíticas para desplegar personal y determinar qué jurisdicciones de administración no están respondiendo rápidamente a las quejas de moho o tienen condiciones de moho recurrentes en las unidades de los residentes.

Calefacción: Para la temporada de calor del 2019-2020 hasta el 2020 de mayo, NYCHA redujo el tiempo que tomó para resolver los cortes de calor de 8.8 horas en promedio a 7.7 horas en promedio. NYCHA continuará instalando sensores de calor en 44 residenciales y hará mejoras adicionales año tras año a sus tiempos de respuesta de interrupciones de la calefacción en la próxima temporada de calor. Para el 2026, NYCHA reemplazará 297 calderas y se abordarán otras 200 calderas a través de PACT, haciendo que la calefacción sea más confiable para cientos de miles de residentes.

Ascensores: NYCHA continuará realizando mejoras año tras año en sus tiempos de respuesta en la interrupción de los ascensores. NYCHA continúa contratando y entrenando equipos de mecánicos adicionales de ascensores mientras también invierte en acondicionadores de aire para los cuartos de motores, monitores de cerradura de puertas y otros equipos que ayudarán a mejorar el servicio de ascensores. Para el 2024, NYCHA reemplazará o abordará 425 ascensores.

Plomo: En abril de 2019, NYCHA inició un esfuerzo sin precedentes para probar aproximadamente 135,000 apartamentos para detectar la presencia de pintura a base de plomo utilizando analizadores de fluorescencia de rayos X ("XRF"). NYCHA ha probado la gran mayoría de unidades en residenciales de alta prioridad donde el plomo se encontró anteriormente en unidades que utilizan los métodos de muestreo aleatorio de HUD. NYCHA continuará inspeccionando unidades adicionales como parte de su iniciativa XRF. NYCHA también continuará una campaña de llamada de puertas para identificar las unidades donde un niño menor de seis años reside o visita regularmente la unidad. En 2021, NYCHA completará su evaluación bienal del riesgo y ampliará los esfuerzos para reducir o remediar rápidamente el plomo en unidades con un componente positivo o supuesto positivo a base de plomo donde un niño menor de 6 años reside o visita regularmente la unidad.

Manejo de plagas y desechos: NYCHA está lanzando un nuevo procedimiento estándar de Manejo Integrado de Plagas en toda la cartera y continuará capacitando a su fuerza de trabajo sobre métodos adecuados de control de plagas. NYCHA también ha establecido un nuevo departamento de Manejo de Residuos y Control de Plagas para administrar estos flujos de trabajo en toda la Autoridad. NYCHA también está invirtiendo en la reducción de la población de ratas mediante la pavimentación de la suciedad en 50 sótanos, instalando 8,000 selladores de puertas, instalando nuevos compactadores y trituradoras a granel en 10 residenciales, y contratando a 20 nuevos exterminadores y un experto en control de plagas.

Capital: Como parte del acuerdo, la ciudad está proporcionando \$1 mil millones para los gastos de infraestructura en los primeros cuatro años y \$200 millones por año en fondos de capital durante al menos los seis años siguientes – para un total de al menos \$2.2 mil millones en la financiación de capital. Estos fondos se invertirán en la reducción de plomo, proyectos integrales de infraestructura relacionados con plomo y moho, reemplazos de sistemas de ascensores y calefacción y mejoras en los equipos de manejo de residuos de NYCHA en toda la cartera.

Estos fondos son en adición al apoyo financiero sin precedentes del alcalde de Blasio a NYCHA, que incluye aproximadamente \$4.3 mil millones en capital y fondos de operación para reemplazar tejados y calderas, arreglar fachadas y mejorar los sistemas de calefacción, y más en la próxima década.

NYCHA 2.0

Considerando la disminución de miles de millones de dólares en el financiamiento federal de la Sección 9 y las necesidades masivas de reparación en su portafolio, NYCHA debe perseguir formas innovadoras de financiar las mejoras de los edificios y apartamentos que los residentes merecen. Lanzado en diciembre de 2018, NYCHA 2.0 es un plan de 10 años para abordar \$24 mil millones en reparaciones vitales que los edificios de NYCHA necesitan desesperadamente. NYCHA 2.0 entregará renovaciones completas de apartamentos para 175,000 residentes, financiará las reparaciones esenciales de infraestructura en el resto del portafolio de NYCHA, y lanzará nuevas estrategias de reparación agresivas para abordar áreas de alta prioridad que impactan la calidad de vida de los residentes. NYCHA 2.0 incluye los siguientes programas:

PACT para Preservar

Como parte de su iniciativa de compromiso Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), NYCHA está abordando \$12.8 mil millones en reparaciones atrasadas en 62,000 apartamentos – un tercio de sus unidades y hogar de aproximadamente 140,000 neoyorquinos. PACT se basa en asociaciones con socios de desarrollo privados y sin fines de lucro y convierte los residenciales en un programa más estable y financiado por el gobierno federal llamado apartamentos subsidiados de la Sección 8.

Todos los 62,000 apartamentos convertidos a la financiación de la Sección 8 permanecerán permanentemente asequibles. El Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8 proporciona un flujo más estable de subsidios federales y permite a NYCHA y sus socios de desarrollo elevar el financiamiento externo para abordar las necesidades de reparación de infraestructura del residencial. Una vez que los residenciales se convierten, los gerentes privados de calidad, incluyendo los socios sin fines de lucro, mantendrán y operarán los edificios. El programa PACT proporciona a los residentes derechos y protecciones importantes. Los residentes sólo pagarán el 30 por ciento de los ingresos de su hogar para el alquiler, sus solicitudes no volverán a ser evaluadas, y tendrán el derecho de permanecer en sus hogares durante las renovaciones.

Las renovaciones proporcionarán a los residentes nuevas cocinas, baños, ventanas y áreas comunes mientras se encaran las reparaciones críticas de ascensores, calderas, techos y fachadas. El programa PACT también mejora los servicios sociales locales mediante la financiación de una valiosa programación comunitaria que será proporcionada por una creciente lista de socios sin fines de lucro. LAS renovaciones de PACT se completarán en forma continua – entre 7,500 y 10,000 apartamentos por año – para el año 2028.

Aproximadamente \$236 millones en renovaciones han sido completadas en los 1,395 apartamentos en Ocean Bay (Bayside) en Queens. Más de 6,400 apartamentos, hogar de aproximadamente 15,000 neoyorquinos, están en construcción en el Bronx y Brooklyn, un total de \$860 millones en mejoras importantes. A finales de 2020, NYCHA finalizó una transacción para proporcionar más de \$271 millones en reparaciones y renovaciones importantes para 1,718 apartamentos en Manhattan.

Otros 13,700 apartamentos forman parte de proyectos de desarrollo activo en el proceso de compromiso o predesarrollo de los residentes. En suma, NYCHA tiene más de 23,000 unidades terminadas, en construcción, o en una etapa de compromiso de residentes o predesarrollo.

Build to Preserve (Construir para preservar)

Con el programa *Build to Preserve*, NYCHA utilizará un modelo de ingresos mixtos para construir en su terreno infrautilizado, dedicando el 100 por ciento de los ingresos para hacer reparaciones primero en el residencial circundante (cualquier fondo restante se invertirá en reparaciones en otros residenciales de NYCHA en el vecindario). Se espera que *Build to Preserve* financie aproximadamente \$2 mil millones en reparaciones de infraestructura. Los nuevos edificios estarán sujetos a los Niveles Obligatorios de Vivienda Inclusiva de asequibilidad y aumentarán el suministro de vivienda permanentemente asequible de la ciudad.

NYCHA está explorando *Build to Preserve* en los residenciales en el vecindario de Chelsea con un grupo de trabajo compuesto por residentes, funcionarios electos, representantes de la comunidad y organizaciones de vivienda. El grupo de trabajo se ha reunido desde el otoño de 2019 para producir recomendaciones impulsadas por la comunidad para abordar el futuro de Chelsea, Chelsea Addition, Elliot y Fulton Houses. Aunque las reuniones del grupo de trabajo se detuvieron debido al COVID-19, los miembros comenzaron a reunirse de nuevo este verano. El grupo de trabajo tiene como objetivo publicar una lista de recomendaciones antes de fin de año, que informará a una RFP que emitirá NYCHA para seleccionar socios para el desarrollo.

Traslado para Preservar

La NYCHA continúa aprovechándose de sus amplios derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos aéreos", para recaudar ingresos para la Autoridad. Al transferir sólo una porción de los 80 millones pies cuadrados de los derechos aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar \$1 mil millones en reparaciones de infraestructura para los apartamentos adyacentes. En 2020, NYCHA completó dos transferencias de derechos aéreos, una en Ingersoll Houses en Brooklyn y otra en Hobbs Court en Manhattan, generando aproximadamente \$27 millones en ganancias para reparaciones de infraestructura.

Compromisos para construir nuevas viviendas 100% asequibles

La Ciudad de Nueva York se enfrenta a una crisis de vivienda asequible, y los neoyorquinos han pedido más viviendas asequibles.

En apoyo del plan del alcalde de Blasio para construir o preservar 300,000 apartamentos asequibles para el 2026, NYCHA se ha comprometido a proporcionar terrenos infrautilizados (tales como estacionamientos y espacios de almacenamiento) para la creación de 11,000 nuevos apartamentos asequibles para familias y personas mayores – más de 3,000 de los cuales ya están en curso.

Desde 2015, NYCHA ha concluido 11 transacciones ubicadas en el Bronx, Brooklyn, Manhattan y Queens.

Aproximadamente 1,400 apartamentos asequibles han sido construidos o están en construcción. A finales de 2020 comenzará la construcción de otras 72 unidades de propiedad de viviendas cooperativas. Además, más de una docena de otros residenciales de vivienda asequible están en las fases de planificación o predesarrollo.

Muchos de estos edificios incluirán las instalaciones comunitarias y tiendas que servirán a los residentes nuevos y actuales. Por ejemplo, la nueva vivienda asequible en Ingersoll Houses cuenta con un nuevo centro para personas mayores en la planta baja operado por Services and Advocacy for LGBT Elders (SAGE, por sus siglas en inglés) que proporcionará servicios de apoyo para las personas mayores. El residencial en Mill Brook Houses incluyó un nuevo centro para mayores con una cocina comercial, amplio comedor, espacio comunitario, y salas de actividades de programación para personas mayores. Otras características planificadas en el 100% del portafolio de viviendas asequibles incluyen tejados verdes, canchas de básquetbol renovadas, nuevos jardines comunitarios y áreas de estar.