

## **Resumen ejecutivo**

### **El Proyecto de plan para la agencia de NYCHA para el año fiscal 2021**

La ley federal exige que la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés) elabore, con la participación de los residentes de viviendas públicas, los participantes en la Sección 8, los funcionarios electos y el público, un plan que describa sus principales iniciativas para el próximo año.

El Proyecto de plan para la agencia para el año fiscal 2021 está disponible para su 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 Proyecto de plan para la agencia al presidente de la Asociación de Residentes de cada residencial

NYCHA llevará a cabo una audiencia pública virtual el 8 de diciembre de 2020 y aceptará comentarios escritos sobre el Proyecto de plan para la agencia hasta el 9 de diciembre de 2020. Por favor, vea la notificación en la página 10. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes para recibir sus comentarios en 8 reuniones realizadas entre abril y octubre de 2020.

El Plan final para la agencia de NYCHA será presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) antes del 16 de enero de 2021. Después de la presentación de NYCHA, HUD tendrá 75 días para revisar y aprobar el plan.

Las prioridades de NYCHA para el próximo año se describen en las páginas 21 a 25.

### ***Un Plan para el Cambio***

*Un Plan para el Cambio* es un conjunto de ideas que describe cómo NYCHA puede invertir en sus propiedades, residentes y la organización. Para llevar a cabo las reparaciones y renovaciones tan necesarias en los 110.000 apartamentos de NYCHA que no están siendo renovados a través de los programas 2.0 de NYCHA que se describen a continuación, *Un Plan para el Cambio* propone la creación de una nueva entidad pública, la Fundación de Preservación de la Vivienda Pública, para mejorar los hogares de los residentes y al mismo tiempo proteger sus derechos.

La Fundación pública creada por el Estado transformaría los hogares de los residentes acelerando los niveles masivos e históricos de rehabilitación y accediendo a nuevas y más estables fuentes de financiación. Con esta Fundación, las reparaciones y mejoras se harían más rápidamente, y las propiedades recibirían más fondos al pasar del tradicional subsidio de la Sección 9 a los más confiables y valiosos Vales de Protección al Inquilino (TPV, por sus siglas en inglés), un subsidio de la Sección 8. NYCHA seguiría siendo propietaria permanente de las propiedades, y el arrendamiento de terrenos a largo plazo con la Fundación le permitiría a NYCHA recaudar dinero para hacer importantes rehabilitaciones. Con el subsidio adicional de los TPV, NYCHA puede recaudar fondos a través de bonos y préstamos para pagar las renovaciones de arriba a abajo. Las obligaciones de la deuda serían pagadas usando el subsidio adicional de los TPV.

Las reparaciones se harían más rápidamente debido a las normas de contratación más flexibles que formarían parte de la legislación creadora de esta Fundación. La Fundación supervisaría el trabajo de construcción y le contrataría el personal a NYCHA para la administración diaria de las propiedades.

A través del *Plan para el Cambio*, NYCHA haría todas las reparaciones importantes necesarias en las propiedades. Esto significa nuevas cocinas y baños (incluyendo electrodomésticos y accesorios), calderas y sistemas de calefacción, ascensores, tuberías del edificio, sistemas de ventilación, fachadas y puertas de entrada de alta seguridad. También significa abordar el problema de la presencia de plomo, moho, filtraciones y plagas y mejorar el manejo de los desechos, creando hogares más saludables para los residentes. La ley estatal, junto con las leyes y regulaciones federales correspondientes, garantizarían los derechos y protecciones totales de los inquilinos. Ningún residente será desplazado.

Información adicional sobre el *Plan* y la participación de los residentes de NYCHA y partes interesadas está disponible en este enlace: <https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/blueprint-for-change.page>.

## ***El Acuerdo de Monitoreo y el 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 de este Acuerdo es remediar las deficientes condiciones físicas de las propiedades de NYCHA para beneficiar a los residentes de toda la ciudad. Establece una base para que NYCHA continúe fortaleciendo la Autoridad y mejorando 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 manejo de plagas y desechos. Esto incluye, por ejemplo, la realización de evaluaciones visuales y la realización de controles provisionales para verificar si hay presencia de pintura a base de plomo, cada año calendario, la mejora de los tiempos de respuesta para las interrupciones del servicio de calefacción y de los ascensores, la realización de mejoras en infraestructura, la eliminación de moho y la prevención de su reparación, y la reducción de las infestaciones de plagas. La labor realizada bajo el Acuerdo es supervisada un Monitor externo. Para lograr estos objetivos, NYCHA está haciendo una variedad de mejoras operacionales e inversiones de capital.

### ***Plan de transformación***

El Acuerdo exigía que la Ciudad contratara a un consultor externo, el cual era KPMG, para que proporcionara una evaluación detallada de la capacidad del estado actual de NYCHA y que hiciera recomendaciones sobre la forma en que podía mejorar. A continuación, con base en ese informe, NYCHA está creando un plan de transformación que establecerá un nuevo modelo de operación basado en el vecindario y una estructura de gobierno más coherente para la Autoridad, a la vez que propone un conjunto de cambios específicos en los procesos empresariales y en las políticas en áreas clave, como la secuenciación de las órdenes de trabajo, los horarios de los conserjes y las recertificaciones anuales, entre otras. El plan tratará de romper el aislamiento de la información y falta de comunicación entre departamentos reuniendo a nuestro equipo ejecutivo, los líderes de

residentes, el personal de la propiedad y el personal de cada departamento de NYCHA, con el fin de pensar muy cuidadosamente en nuestro futuro estado e implementar estos cambios en toda la Autoridad.

### Una cultura de cumplimiento

NYCHA, como se requiere bajo 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, con el fin de apoyar este trabajo. 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 con el objetivo de mejorar el desempeño. En el próximo año, NYCHA continuará ampliando estos departamentos y unidades mientras utiliza evaluaciones de riesgo centradas en datos, muestreo y monitoreo de campo para asegurar que el Departamento de Operaciones cumpla con todas las regulaciones locales, estatales y federales y con las políticas y procedimientos internos.

### Áreas de pilares de cumplimiento

El Acuerdo exige que NYCHA mejore las condiciones de vida en sus propiedades en plazos específicos y que cumpla con normas de cumplimiento estrictas y objetivas en relación con las áreas de alta prioridad antes mencionadas. NYCHA está estableciendo sistemas y ha creado una unidad dedicada a seguir su progreso en todos los plazos señalados en el Acuerdo. NYCHA también está construyendo tableros de control y registro y otras herramientas de informes analíticos para cada área de pilares para mostrar nuestro progreso hacia el cumplimiento de estas métricas. Si alguna jurisdicción administradora no está cumpliendo con los puntos de referencia, basados en datos, claramente definidos, tendrá que diseñar un plan, en colaboración con sus colegas de otros departamentos, para resolver el problema.

Los objetivos del Acuerdo, así como otras áreas prioritarias, están descritos en la sección de objetivos del Proyecto de Plan para la Agencia (páginas 171 a 186). Por ejemplo:

**PHAS e inspecciones anuales:** NYCHA está implementando un nuevo procedimiento modelo para las inspecciones anuales y está construyendo un tablero de control y registro, y otras mejoras en la tecnología de la información con el fin de hacer un seguimiento de las órdenes de trabajo realizadas durante e inmediatamente antes de una inspección del Sistema de Evaluación de la Vivienda Pública PHAS (por sus siglas en inglés)

**Moho:** NYCHA ha puesto en marcha su procedimiento modelo de “Eliminadores de Moho” para la eliminación de moho y pondrá en marcha un procedimiento modelo para las inspecciones de filtraciones, techos y ventiladores de techo en el próximo año. NYCHA también instalará nuevos ventiladores de techo con el fin de prevenir la presencia de moho, agregará personal o la capacidad de obtener proveedores externos para atender las órdenes de trabajo relacionadas con moho y filtraciones, y continuará entrenando al personal existente y nuevo en el procedimiento modelo de "Eliminadores de Moho". NYCHA también utilizará nuevos tableros de control y registro, y otras herramientas analíticas para desplegar el personal y determinar qué jurisdicciones administrativas

no responden rápidamente a las quejas relacionadas con el moho o que tienen presencia de moho recurrentes en las unidades de los residentes

**Calefacción:** Para la temporada de uso de la calefacción 2019-2020 hasta mayo de 2020, NYCHA redujo el tiempo de resolución de las interrupciones del servicio de calefacción 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 en sus tiempos de respuesta a las interrupciones del servicio de la calefacción en la próxima temporada de uso de esta. Para 2026, NYCHA reemplazará 297 calderas y renovará 200 calderas adicionales a través de PACT, haciendo que la calefacción sea más confiable para cientos de miles de residentes.

**Ascensores:** NYCHA continuará haciendo mejoras año tras año en sus tiempos de respuesta a las interrupciones del servicio de ascensores. NYCHA continúa contratando y capacitando a equipos de mecánicos de ascensores adicionales, al mismo tiempo que invierte en aires acondicionados en las salas de motores, monitores de cerraduras de puertas y otros equipos que ayudarán a mejorar el servicio de los ascensores. Para el 2024, NYCHA reemplazará o renovará 425 ascensores.

**Plomo** En abril de 2019, NYCHA inició un esfuerzo sin precedentes para examinar aproximadamente 135.000 apartamentos para detectar la presencia de pintura a base de plomo usando analizadores de fluorescencia de rayos X ("XRF", por sus siglas en inglés). NYCHA ha examinado la gran mayoría de las unidades en residenciales de alta prioridad donde el plomo fue encontrado previamente en unidades que usaban los métodos de muestras al azar de HUD. NYCHA continuará inspeccionando unidades adicionales como parte de su iniciativa de XRF. NYCHA también continuará una campaña de llamadas a la puerta para identificar las unidades donde niños menores de seis años residen o visitan regularmente. En 2021, NYCHA completará su evaluación de riesgos bienal y aumentará los esfuerzos para reducir o eliminar rápidamente el plomo en las unidades con un componente que sea positivo o presuntamente positivo por plomo en las que un niño menor de 6 años reside o visita regularmente.

**Manejo de plagas y desechos:** NYCHA está lanzando un nuevo procedimiento modelo de manejo integrado de plagas en toda la cartera de edificios y continuará capacitando a su personal de trabajo en los métodos adecuados de control de plagas. NYCHA también ha establecido un nuevo departamento de Manejo de Desechos y Control de Plagas para manejar estos flujos de trabajo en toda la Autoridad. NYCHA también está invirtiendo en la reducción de la infestación de ratas mediante la colocación de concreto en 50 sótanos de tierra, la instalación de 8.000 barredores de puertas, la instalación de nuevos compostadores y trituradoras a granel en 10 residenciales, y la contratación de 20 nuevos exterminadores y un experto en control de plagas.

**Capital:** Como parte del Acuerdo, la Ciudad está proporcionando 1.000 millones de dólares para gastos de inversión de capital durante los primeros cuatro años y 200 millones de dólares anuales en proyectos de inversión de capital para al menos los seis años siguientes, para un total de al menos 2.200 millones de dólares en fondos de inversión de capital. Estos fondos serán invertidos en la reducción del plomo, proyectos integrales de inversión en infraestructura relacionados con el plomo y el moho, reemplazos de ascensores y sistemas de calefacción y mejoras en el equipo de manejo de desechos de NYCHA, en todos los edificios de la Autoridad. Estos fondos se suman al apoyo financiero sin precedentes del alcalde de Blasio a NYCHA, que incluye aproximadamente

4.300 millones de dólares en fondos de capital y de operación para reemplazar techos y calderas, arreglar fachadas y mejorar los sistemas de calefacción, entre otros, durante la próxima década.

## ***NYCHA 2.0***

Teniendo en cuenta la disminución de miles de millones de dólares en la financiación federal de la Sección 9 y las necesidades de reparación masiva en toda su cartera de edificios, NYCHA debe buscar formas innovadoras para financiar las renovaciones 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 los 24 mil millones de dólares en reparaciones vitales que los edificios de NYCHA necesitan desesperadamente. NYCHA 2.0 realizará renovaciones completas de apartamentos para 175.000 residentes, financiará reparaciones esenciales en infraestructura en el resto de la cartera de edificios de NYCHA y lanzará nuevas y agresivas estrategias de reparación para abordar áreas de alta prioridad que impactan en la calidad de vida de los residentes. NYCHA 2.0 incluye los siguientes programas:

### *PACT para preservar*

Como parte de su iniciativa Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), NYCHA se está ocupando de 12.800 millones de dólares en reparaciones atrasadas en 62.000 apartamentos, un tercio de sus unidades totales y hogar de aproximadamente 140.000 neoyorquinos. PACT se basa en asociaciones con socios de desarrollo inmobiliario privados y sin fines de lucro y convierte los residenciales en un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado el Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8.

Los 62.000 apartamentos trasladados bajo 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 le permite a NYCHA y a sus socios de desarrollo inmobiliario recaudar financiación externa para hacer frente a las necesidades de reparación de infraestructura de un residencial. Una vez que los residenciales se conviertan al programa, administradores privados de calidad, incluyendo socios sin fines de lucro, mantendrán y operarán los edificios. El programa PACT proporciona a los residentes importantes derechos y protecciones. Los residentes sólo pagarán el 30 por ciento de los ingresos de su núcleo familiar para el alquiler, sus solicitudes no tendrán que ser revaluadas y tendrán derecho a permanecer en sus hogares durante las renovaciones.

Las renovaciones les proporcionarán a los residentes cocinas, baños, ventanas y áreas comunes nuevas, al mismo tiempo que se abordan las reparaciones cruciales de ascensores, calderas, techos y fachadas. El programa PACT también mejora los servicios sociales, ubicados en el sitio, al financiar una valiosa programación comunitaria que será proporcionada por una lista creciente de socios sin fines de lucro. Las renovaciones del PACT se completarán de forma continua, entre 7.500 y 10.000 apartamentos por año, para el año 2028.

Se han completado cerca de 236 millones de dólares en renovaciones en los 1.395 apartamentos de Ocean Bay (Bayside) en Queens. Más de 6.400 apartamentos, hogar de aproximadamente 15.000 neoyorquinos, están en construcción en el Bronx y Brooklyn, por un total de 860 millones

de dólares en renovaciones importantes. Otros 14.000 apartamentos forman parte de proyectos de desarrollo en proceso de evaluación por parte de los residentes o están previos a su desarrollo.

### *Construir para Preservar*

Con el programa "Construir para Preservar", NYCHA utilizará un modelo de ingresos mixtos para construir en sus terrenos infrautilizados, dedicando el 100 por ciento de las ganancias a 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 el programa Construir para Preservar financie aproximadamente 2 mil millones de dólares en reparaciones de infraestructura. Los nuevos edificios estarán sujetos a los niveles de Asequibilidad de la Vivienda de Inclusión Obligatoria y aumentarán la oferta de viviendas permanentemente asequibles de la ciudad.

NYCHA está explorando el programa Construir para Preservar en los residenciales 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 estado reuniendo desde el otoño de 2019 para producir recomendaciones impulsadas por la comunidad para abordar el futuro de los residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliot y Fulton Houses. Mientras que las reuniones del grupo de trabajo se interrumpieron debido a 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, la cual informaría una solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) que será emitida por NYCHA para seleccionar los socios de desarrollo inmobiliario.

### *Transferir para Preservar*

NYCHA sigue aprovechando sus amplios derechos de residencial no utilizados, conocidos como "derechos sobre el espacio aéreo", con el fin de recaudar ingresos para la Autoridad. Al transferir sólo una parte de los aproximadamente 80 millones de pies cuadrados de derechos de espacios aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar 1.000 millones de dólares en reparaciones de infraestructura para los apartamentos adyacentes. En 2020, NYCHA completó dos transferencias de derechos sobre espacios aéreos, una en el Residencial Ingersoll Houses en Brooklyn y otra en el Residencial Hobbs Court en Manhattan, generando aproximadamente 27 millones de dólares en ingresos 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 al plan del alcalde de Blasio de construir o preservar 300.000 apartamentos asequibles para el 2026, NYCHA se ha comprometido a proporcionar terrenos infrautilizados (como estacionamientos y espacios de almacenamiento) para la creación de 11.000 nuevas viviendas asequibles tanto para familias como para personas mayores, más de 3.000 de los cuales ya están en marcha.

Desde 2015, NYCHA ha concertado 11 transacciones localizadas en el Bronx, Brooklyn, Manhattan y Queens. Se han construido o están en construcción aproximadamente 1.400 apartamentos asequibles. Otras 72 unidades bajo el modelo de cooperativas de vivienda comenzarán a construirse a finales de 2020. Además, más de una docena de otros residenciales con unidades asequibles están en las fases de planificación o previas a su desarrollo.

Muchos de estos edificios incluirán instalaciones comunitarias y comercios minoristas del vecindario que les servirán a los nuevos y actuales residentes. Por ejemplo, las nuevas unidades asequibles del Residencial Ingersoll Houses cuentan con un nuevo centro para adultos mayores en la planta baja operado por la organización Servicios y Apoyo para los personas mayores de la comunidad LGBT (*Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE*) que ofrecerá servicios de apoyo a los adultos mayores. El residencial en Mill Brook Houses incluye un nuevo centro de adultos mayores con una cocina comercial, un gran comedor, un espacio comunitario y salas de programación de actividades para los adultos mayores. Otras características planificadas en la cartera de apartamentos 100% asequibles incluyen techos ecológicos, canchas de baloncesto renovadas y nuevos jardines comunitarios y zonas para sentarse.