

Resumen Ejecutivo

Enmienda final de NYCHA al Plan Anual de la Agencia de Vivienda Pública (PHA) para el Año Fiscal 2020

La ley federal permite que una autoridad de vivienda pública modifique o enmiende su Plan anual de la Agencia de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) o "Plan". Las enmiendas significativas al Plan son sujetas a los mismos requisitos que el plan original.

La Enmienda final de NYCHA al Plan Anual de la PHA para el Año Fiscal 2020 (la "Enmienda Final") está disponible para la 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 de la Enmienda Significativa final a los presidentes 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 2. NYCHA se reunió con miembros de la Junta asesora de residentes (RAB, por sus siglas en inglés) para escuchar sus comentarios en 10 sesiones entre abril y diciembre de 2020.

PACT/Unidades Sin Financiación (LLC II)

En julio de 2017, NYCHA anunció que se estaba expandiendo PACT para proteger la carpeta de unidades sin financiación de la Autoridad. Esta carpeta consiste en ocho (8) residenciales de vivienda pública de financiamiento mixto conocidos como "residenciales LLC II", que no son elegibles para ser incluidos en las fórmulas de subsidios del programa federal de vivienda pública y del fondo de capital. Anteriormente, la iniciativa PACT de NYCHA era sinónimo de RAD. Para hacer reparaciones significativas, administrar de manera más eficaz los residenciales, y desplegar estratégicamente los limitados recursos financieros de NYCHA, NYCHA expandió PACT para crear alianzas público-privadas adicionales y llevar activamente a las unidades sin financiación al programa de Vales de Preferencia de Vivienda (Sección 8) de la Autoridad.

Los residenciales LLC II fueron originalmente construidos y financiados por subsidios de la Ciudad de Nueva York y del Estado de Nueva York, pero nunca financiados directamente por HUD. Estos residenciales actualmente "comparten" los fondos federales proporcionados para la vivienda pública de NYCHA. Esto ha costado a NYCHA más de \$23 millones por año en fondos operativos. Además, según la evaluación de las necesidades físicas del 2017, los ocho residenciales requieren más de \$1 mil millones en reparaciones de infraestructura, pero mientras permanecen sin financiación, los edificios continúan deteriorándose.

El 11 de septiembre de 2008, HUD aprobó el plan de NYCHA para la transición de las unidades de vivienda pública no financiadas a la asistencia de la Sección 8. Actualmente, cuando un residente abandona su apartamento en un residencial LLC II, la Autoridad convierte la unidad en apartamentos subsidiados de la Sección 8. Esta estrategia de PACT es un modelo de financiamiento sin precedentes para apoyar estos apartamentos, impidiendo que caigan en un total deterioro, y se proteja su asequibilidad y los derechos de los residentes.

La conversión de todas las unidades a la financiación de la Sección 8 traerá nuevos y estables ingresos a estos residenciales de LLC II y permitirá mejoras sustanciales a los apartamentos, edificios y terrenos. Además, los fondos previamente desviados a estos residenciales del resto de la carpeta de NYCHA se dirigirán ahora a la operación y mantenimiento en los residenciales tradicionales de vivienda pública de NYCHA.

El 3 de diciembre de 2017, el HUD aprobó a NYCHA una acción de retención conforme a la normativa 2 CFR parte 200 para un edificio no habitado y 13 edificios con 722 apartamentos en Baychester Houses y Murphy Houses en el Bronx. HUD había aprobado previamente la Enmienda Significativa de NYCHA al Plan Anual del Año Fiscal 2017 para la acción de retención en Baychester y Murphy el 22 de noviembre de 2017. El 28 de diciembre de 2018, NYCHA cerró la conversión de PACT/Unidades Sin Financiación, al celebrar una asociación público-privada con MBD Community Housing Corporation (desarrollador y proveedor de servicios sociales), Camber Property Group (desarrollador) y L&M Development Partners (desarrollador y administrador de propiedades). Los servicios sociales también están siendo proporcionados por BronxWorks. El proyecto está siendo financiado con deuda convencional y una financiación permanente garantizada por la Corporación de Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York. El trabajo de renovación total para el proyecto será de aproximadamente \$88 millones. Las reparaciones están previstas para su finalización para el 2021.

Como parte de una Enmienda al Plan Anual del Año Fiscal 2018, NYCHA solicitó la aprobación de HUD para una acción de retención de acuerdo con la normativa 2 CFR parte 200 para Independence Towers y Williams Plaza en Brooklyn. NYCHA comenzó la participación de la comunidad y las actividades de conversión de residentes en estos residenciales en marzo 2018. HUD había aprobado previamente la Enmienda Significativa de NYCHA al Plan Anual del Año Fiscal 2018 para la acción de retención en Independence Towers y Williams Plaza el 14 de septiembre de 2018. En el segundo trimestre de 2019, NYCHA seleccionó un equipo de desarrollo para completar este proyecto compuesto por The Arker Companies, Omni New York LLC, Dabar Development Partners y Bedford Stuyvesant Restoration Corporation. El proyecto se cerró en febrero de 2020.

NYCHA presentó una Enmienda al Plan Anual del año Fiscal 2019 el 21 de marzo de 2019 para solicitar la aprobación de HUD para una acción de retención de conformidad con la normativa 2 CFR parte 200 para los cuatro residenciales restantes en la cartera de LLC II, en concreto, 344 East 28th Street, Wise Towers, Linden y Boulevard. A través de esta acción, todas las unidades en los residenciales serán operadas fuera del programa federal de vivienda pública bajo el Programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8. Las familias serán destinadas a la asistencia de la Sección 8. Las familias ineligibles para la asistencia de la Sección 8 se les permitirá permanecer en su lugar y no pagar más del 30% de sus ingresos en alquiler.

HUD había aprobado previamente la Enmienda Significativa de NYCHA al Plan Anual del Año Fiscal 2019 para la acción de retención de estos residenciales el 19 de junio de 2019. NYCHA seleccionó un equipo de desarrollo compuesto por The Community Preservation Corporation (CPC), Community Development Trust (CDT), Monadnock Development, Kaleb Holdings, Lemor Development Group, Community League of the Heights (CLOTH) y Cornell Pace Inc. (CPI)

para financiar, rehabilitar y administrar los residenciales de Manhattan del 344 East 28th Street y Wise Towers, y convirtió las propiedades en noviembre de 2020. NYCHA también seleccionó equipos de desarrollo en febrero de 2020 para los residenciales restantes de Brooklyn en Linden y Boulevard y prevé completar la conversión de la cartera completa de unidades sin financiación para finales de 2021.

Programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (“RAD”)

La Estrategia de asistencia de alquiler (“RAD”, por sus siglas en inglés) es un programa voluntario administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (“HUD”, por sus siglas en inglés). Los objetivos del RAD son salvaguardar la asistencia a largo plazo en materia de vivienda, mejorar y modernizar las propiedades y estabilizar los residenciales situándolos en una base financiera más sólida, convirtiendo la corriente de financiación para tales residenciales de la Sección 9 a la Sección 8.

En la Enmienda significativa al Plan Anual del año Fiscal 2020, NYCHA está solicitando la aprobación de HUD para convertir el Belmont-Sutter Area y Fiorentino Plaza a través de RAD, como una adición al proyecto PACT previamente anunciado y aprobado en Boulevard Houses. NYCHA también está solicitando la aprobación de HUD para convertir Pennsylvania Ave-Wortman Ave a través de RAD, como una adición al proyecto PACT previamente anunciado y aprobado en Linden Houses. A través de esta acción, todas las unidades en los residenciales serán operadas fuera del programa federal de vivienda pública y los hogares de vivienda pública autorizados existentes en estos residenciales se convertirán a la asistencia de la Sección 8 y se les permitirá permanecer en su lugar, pagando no más del 30% de su ingreso bruto ajustado para el alquiler.

Mejoras de Capital - Año Fiscal 2020 Declaración Anual del Fondo del Capital/Informe de Evaluación y Rendimiento y Plan de Acción de 5 años

El 30 de abril de 2020 y el 9 de diciembre de 2020, NYCHA presentó una visión general del Programa de Planificación de infraestructura de la Autoridad y el Plan de Capital del Año Fiscal 2019 y el Plan de Acción de 5 años a la Junta Asesora de residentes (RAB, por sus siglas en inglés).

La Declaración Anual del Fondo de Capital del Año FY 2020 de NYCHA/Informe de Evaluación y Rendimiento y Plan de Acción de 5 años están incluidos en la Enmienda del Anexo C, en las páginas 23 a la 53.

El Plan de Capital del año Fiscal 2020 de NYCHA continúa centrando la inversión para abordar los temas clave descritos en el Acuerdo de HUD: (1) inversión en techos, fachadas y componentes de plomería para ayudar a abordar el moho, (2) inversión en sistemas de calefacción y ascensores para abordar las deficiencias de las calderas y ascensores, (3) inversiones en el plan de gestión de residuos para controlar problemas de plagas, y (4) inversiones en seguridad en alarmas contra incendios, nuevas entradas y sistemas de televigilancia. Además, para abordar los sitios con una (i) alta incidencia de quejas de moho y/o (II) posibles riesgos de pintura a base de plomo, NYCHA emprenderá esfuerzos de modernización integrales con una variedad de fuentes de financiación, incluido el Programa de Fondos de Capital (CFP, por sus siglas en inglés).

El Plan de Acción del Programa del Fondo de Capital se complementa con inversiones similares, incluyendo tejados, plantas de calefacción, ascensores, gestión de residuos y proyectos de modernización adicionales, que se financiarán con recursos de la Ciudad y del Estado.