

Resumen ejecutivo

Enmienda final de NYCHA al plan anual de PHA para el año fiscal 2023

La ley federal permite a una autoridad de vivienda pública modificar o enmendar su Plan anual de PHA o "Plan". Las enmiendas significativas al Plan están sujetas a los mismos requisitos que el plan original.

La enmienda final de NYCHA al plan anual de PHA para el año fiscal 2023 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 entregará una copia de la enmienda significativa final al presidente de la asociación de residentes de cada residencial. La Enmienda Final también estará disponible en la oficina de administración de cada residencial de vivienda pública de NYCHA durante el horario de atención habitual.

NYCHA organizó una audiencia pública híbrida presencial y virtual el 12 de julio de 2023, y recibió comentarios por escrito sobre la Enmienda significativa final hasta el 15 de julio de 2023. Ver Aviso en la página 2. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes para conocer sus comentarios en once (11) reuniones entre marzo y julio de 2023.

Políticas de traslado

NYCHA está actualizando la definición de preferencias para el traslado de apartamentos a fin de atender las situaciones en las que los inquilinos deben ser trasladados para realizar trabajos de reparación o renovación, incluyendo casos en los que es necesario un traslado rápido debido a problemas de salud, seguridad o medioambientales, o con relación a grandes proyectos de modernización (por ejemplo, modernización integral y la Fundación de Preservación). Las actualizaciones le permiten a NYCHA ofrecerles a los residentes trasladados la oportunidad de regresar a sus viviendas originales una vez se hayan resuelto o finalizado las reparaciones, renovaciones o problemas de salud, seguridad o medioambientales. La prioridad para los inquilinos cuyos apartamentos han quedado inhabitables no variará.

Declaración de requisitos sobre el límite de ingresos para vivienda pública

Mediante aviso del Registro Federal de fecha 26 de julio de 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) emitió instrucciones para implementar los requisitos obligatorios de límite de ingresos para vivienda pública en la Ley de Oportunidad de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA, por su sigla en inglés). Estos requisitos sólo rigen para el programa de vivienda pública. Las autoridades de vivienda debían implementar estos requisitos HOTMA antes del 24 de marzo de 2019.

HUD aprobó una Enmienda Significativa al Plan Anual del Año Fiscal 2019 de NYCHA el 19 de junio de 2019, que incluía un resumen de la política de sobreingresos para vivienda pública de NYCHA.

Bajo HOTMA, cuando los ingresos de un hogar exceden el límite de sobreingresos, que se determina multiplicando el límite de ingresos correspondiente a una familia de muy bajos ingresos (VLI) por un factor de 2.4 (equivalente actualmente al 120% del ingreso medio del área ("AMI", por su sigla en inglés) en la ciudad de Nueva York) durante veinticuatro (24) meses consecutivos, las autoridades de vivienda tienen la opción de desalojarlos u ofrecerles un nuevo contrato de arrendamiento cuyo alquiler sea el mayor entre el alquiler justo de mercado (FMR, por su sigla en inglés) o un monto de subsidio mensual para su unidad, incluyendo montos del fondo operativo y de capital (monto de subsidio).

Como aparece en la página 16 de la Enmienda Significativa del Plan Anual del Año Fiscal 2019 de NYCHA, NYCHA optó por permitir que estos hogares permanezcan en vivienda pública, pagando un alquiler más alto de acuerdo con una fórmula de HUD descrita en la página 19. El 14 de febrero de 2023, HUD publicó el reglamento final de ejecución de HOTMA, incluyendo los requisitos de sobreingresos. En las páginas 19 y 21, se analizan los principales aspectos de los requisitos de sobreingresos bajo el nuevo reglamento.

Actividades inmobiliarias

Actividades de demolición y eliminación

NYCHA utilizará todas las herramientas disponibles para proteger la asequibilidad del inventario de viviendas de la ciudad de Nueva York y fortalecer la vivienda pública para esta y futuras generaciones de neoyorquinos. Como parte de esta Enmienda significativa al Plan anual del año fiscal 2023, NYCHA solicita la aprobación de HUD para actividades de demolición/ eliminación en los siguientes residenciales: Fulton, Elliot, Chelsea y Chelsea Addition, y PSS Grandparent Family Apartments.

Fulton, Elliot, Chelsea y Chelsea Addition- En 2021, los líderes residentes de Fulton, Elliot, Chelsea y Chelsea Addition seleccionaron un equipo de desarrollo para dirigir renovaciones integrales en los cuatro residenciales a través del programa PACT/RAD. Conforme proseguían la planificación y el compromiso en el campus, el equipo de desarrollo, bajo la dirección de los líderes residentes, inició una investigación sobre diferentes escenarios de rehabilitación y remodelación para la comunidad. En 2023, se les presentaron a los residentes varias opciones para el futuro de su campus, dos de las cuales contemplaban planes para construir nuevas viviendas de remplazo para todos los residentes como parte de la remodelación más amplia del campus. Tras un proceso de participación y encuesta, los residentes expresaron su preferencia por la construcción de nuevos edificios de apartamentos NYCHA y por el remplazo de los edificios existentes en su residencial. La planificación está en curso y aún no se han determinado las fechas definitivas del proyecto. Los residentes seguirán dirigiendo y planificando el futuro de su comunidad.

PSS Grandparent Family Apartments (951 Prospect Avenue en la sección Morrisania del Bronx) - NYCHA se asoció con Presbyterian Senior Services (PSS) y con West Side Federation for Senior and Supportive Housing, Inc. (WSFSSH) para establecer este edificio dedicado a hogares con composiciones familiares intergeneracionales. NYCHA y WSFSSH están estudiando opciones para reclasificar este edificio residencial del subsidio de la Sección 9 al de la Sección 8 a través del proceso de demolición/eliminación de la Sección 18 de HUD. Aún no se han concretado las fechas para la presentación de solicitudes de la Sección 18.

Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos (PACT, por su sigla en inglés) - En esta Enmienda Significativa al plan anual del año fiscal 2023, NYCHA pide la aprobación de HUD para convertir Hernandez, Meltzer Tower, Seward Park Extension, y Bay View a través del programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por su sigla en inglés). Mediante esta acción, todas las unidades de los residenciales serán administradas al margen del programa federal de vivienda pública. Las unidades familiares pasarán a recibir ayuda del programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8.

Mejoras de capital - Declaración anual del Fondo de Capital del año fiscal 2023/Informe de rendimiento y evaluación y plan de acción a 5 años

Los días 8 y 9 de mayo de 2023, NYCHA presentó a la Junta Asesora de Residentes (RAB) una descripción general del Programa de Planificación de Capital de la Autoridad y el Plan de Capital y Plan de Acción a 5 años del año fiscal 2023.

La Declaración Anual/Informe de rendimiento y evaluación del Fondo de Capital del año fiscal 2023 de NYCHA y el Plan de Acción de Capital a 5 años se incluyen en la Enmienda en el Anexo E, páginas 66 a 168.

El Plan de Capital del año fiscal 2023 de NYCHA mantiene el enfoque de inversión para atender los problemas clave señalados en el Acuerdo con HUD: (1) inversión en techos, fachadas y componentes de plomería para ayudar a combatir el moho, (2) inversión en sistemas de calefacción y ascensores para resolver las deficiencias de calderas y ascensores, (3) inversiones en el plan de gestión de residuos para controlar los problemas de plagas, y (4) inversiones en seguridad y protección en alarmas contra incendios, nuevas entradas y sistemas de CCTV. Además, para atender las instalaciones con una (i) alta incidencia de quejas por moho y/o (ii) riesgos potenciales de pintura con plomo, NYCHA pondrá en marcha iniciativas integrales de modernización con diversas fuentes de financiación, incluyendo fondos federales. El Plan de Acción Capital a cinco años refleja el presupuesto de capital estimado para los costos previos al cierre de RAD por residencial.

El Plan de Acción del Programa del Fondo de Capital se complementa con inversiones similares, como techos, centrales térmicas, ascensores, gestión de residuos y proyectos integrales de modernización, que se financiarán con recursos de la Ciudad y del Estado.