



LOS RESIDENTES DECIDEN: BRONX RIVER ADDITION

1/12/2023



¿POR QUÉ ESTAMOS AQUÍ?





¿De qué hablaremos hoy?

- 1 Antecedentes
- 2 Resumen de las estrategias de renovación
 - i. La Fundación
 - ii. PACT
 - iii. Sección 9
- 3 Calendario de votación y elegibilidad
- 4 Próximas Fechas
- 5 Preguntas y Respuestas

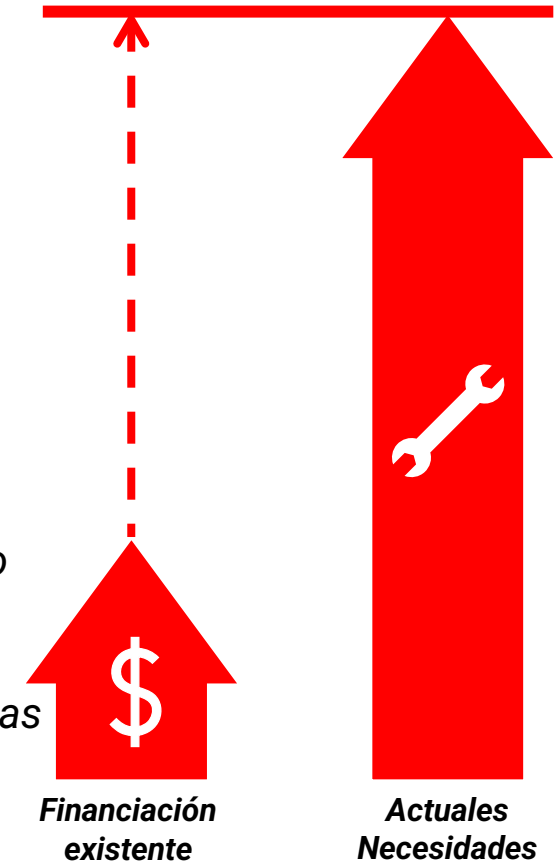


¿Por qué estamos aquí?

- Durante décadas, la vivienda pública en Nueva York y en todo el país ha recibido cada vez menos fondos del presupuesto federal.
- En la actualidad, los **edificios de NYCHA** se financian con **subvenciones de la Sección 9** del HUD.
- Cada año, toda **NYCHA sólo recibe** del Congreso unos **\$700 millones de dólares** para renovaciones a través de la **Sección 9, una fracción de lo que necesitamos.**
- **Por eso, actualmente sólo se financia una parte de las necesidades físicas de Bronx River Addition. En 2022, NYCHA declaró inhabitable el edificio 12 y realojó a los residentes debido a un fallo en el sistema de calefacción.**
- Recientemente, el HUD ha animado a las autoridades de vivienda a pasar de la Sección 9 a la Sección 8 para que puedan tener acceso a subvenciones más consistentes.
- **NYCHA ha desarrollado varios programas innovadores** que utilizan estas herramientas para **conseguir más fondos** para renovaciones.

Las necesidades físicas de **Bronx River Addition** se estiman en **decenas de millones de dólares**

Sin embargo, sólo se financia **una parte** de las **necesidades físicas**





¿Cuáles son las opciones para Bronx River Addition?

La Fundación

(Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York)

PACT

(Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos)

Sección 9

(Bronx River Addition Hoy)

Financiación federal:

Apartamentos Subsidiados de la Sección 8

Apartamentos Subsidiados de la Sección 8

Sección 9

Renovaciones básicas

Renovaciones integrales

Renovaciones integrales

Reparaciones limitadas

Administración:

Personal de NYCHA

Socios privados y sin ánimo de lucro, incluyendo proveedores de servicios sociales

Personal de NYCHA

Derechos y protecciones de los residentes:

Protegidos

Protegidos

Continúan

Alquiler:

30% del ingreso

30% del ingreso

30% del ingreso

Propiedad de terrenos y edificios:

NYCHA

NYCHA

NYCHA

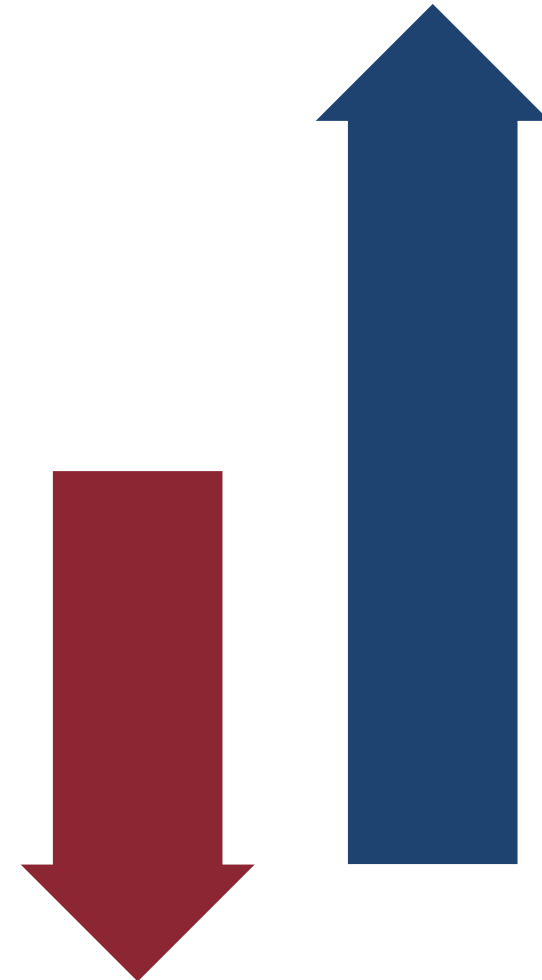


Diferencia de financiación federal entre la Sección 8 y la Sección 9

Aunque tanto la **Section 8** como la **Section 9** son subvenciones federales, el Congreso ha reducido la financiación de la Sección 9 mientras que ha mantenido estable y en aumento la subvención de la Sección 8 año tras año.

Debido al aumento de la subvención federal, los residenciales de la Sección 8 tienen el potencial de **recibir casi el doble de financiación** por unidad.

Tanto en la Sección 8 como en la Sección 9, el **alquiler se mantiene en el 30%** del ingreso familiar.

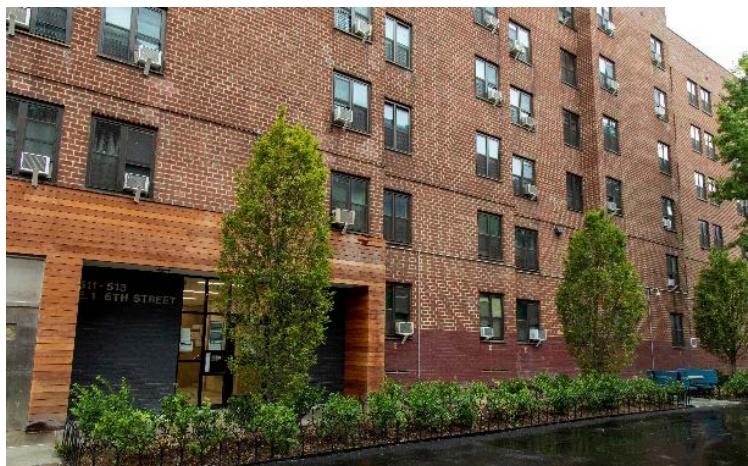




Viviendas públicas renovadas con ayuda de la Sección 8



Roosevelt Towers, Cambridge (alianza público-pública)



Mejoras de las obras, Baychester y Betances (PACT)



Mejoras de las obras, Baychester y Betances (PACT)



Truman Apartments, Cambridge (alianza público-pública)



Millers River, Cambridge (alianza público-pública)



Apartamento recién renovado, Twin Parks West (PACT)

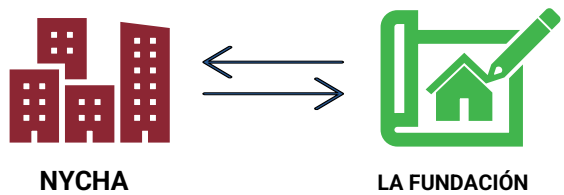


Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública



¿Qué es La Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública?

La Fundación es una nueva agencia gubernamental que, a diferencia de NYCHA, puede tener acceso a las subvenciones más elevadas de la Sección 8 para financiar las renovaciones en los residenciales.



Ya se han hecho reparaciones por valor de más de 519 millones de dólares gracias a una alianza público-pública en Cambridge, que sirvió de modelo para la Fundación

<i>¿Qué ocurrirá en el marco de La Fundación?</i>	✓ Bronx River Addition se someterá a renovaciones integrales
<i>¿Quién será el propietario del terreno y de los edificios?</i>	✓ NYCHA será la propietaria del terreno y de los edificios. Las propiedades siguen siendo 100% públicas. El terreno y los edificios serán arrendados a La Fundación.
<i>¿Quién será el promotor?</i>	✓ La Fundación, una agencia gubernamental, se desempeñará como promotora. La Fundación firmará contratos con proveedores para ejecutar las obras.
<i>¿Quién gestionará Bronx River Addition en el futuro?</i>	✓ La administración de propiedades de NYCHA seguirá gestionando Bronx River Addition. No hay ningún gestor privado.
<i>¿Qué pasará con la fuerza laboral del residencial?</i>	✓ El personal seguirá siendo público.
<i>¿Y los servicios sociales?</i>	✓ A través de la Fundación, los Servicios para Residentes de NYCHA continuarán ayudando a los residentes con el acceso a los servicios sociales.



Los derechos de los residentes se mantienen bajo La Fundación.

- El **alquiler** será el **30%** de los ingresos del **núcleo familiar**.
- Su familia tendrá **derechos sucesorios**.
- Tendrá derecho a **renovar su contrato de arrendamiento** mientras quiera seguir viviendo aquí.
- **No será sometido a ninguna otra revisión** tras la conversión.
- Podrá **añadir familiares** a su contrato de arrendamiento.
- Podrá solicitar **audiencias para presentar reclamos**.
- Podrá **obtener asistencia presencial** en el residencial, así como **asistencia telefónica y en línea** para sus trámites.
- A través de la Fundación, los Servicios para Residentes de NYCHA continuarán ayudando a los residentes con el acceso a los servicios sociales.
- Tendrá derecho a organizarse.
- Las asociaciones de residentes seguirán recibiendo financiación.



Selección de proveedores bajo la Fundación

¿Cómo contrata La Fundación a sus proveedores?

La Fundación puede utilizar el principio de "mejor valor" para escoger los proveedores más cualificados y garantizar que las renovaciones sean resistentes, de alta calidad y duraderas. Esto en vez de recurrir al "mejor postor", es decir, al postor más barato, como normalmente se le exige a NYCHA.

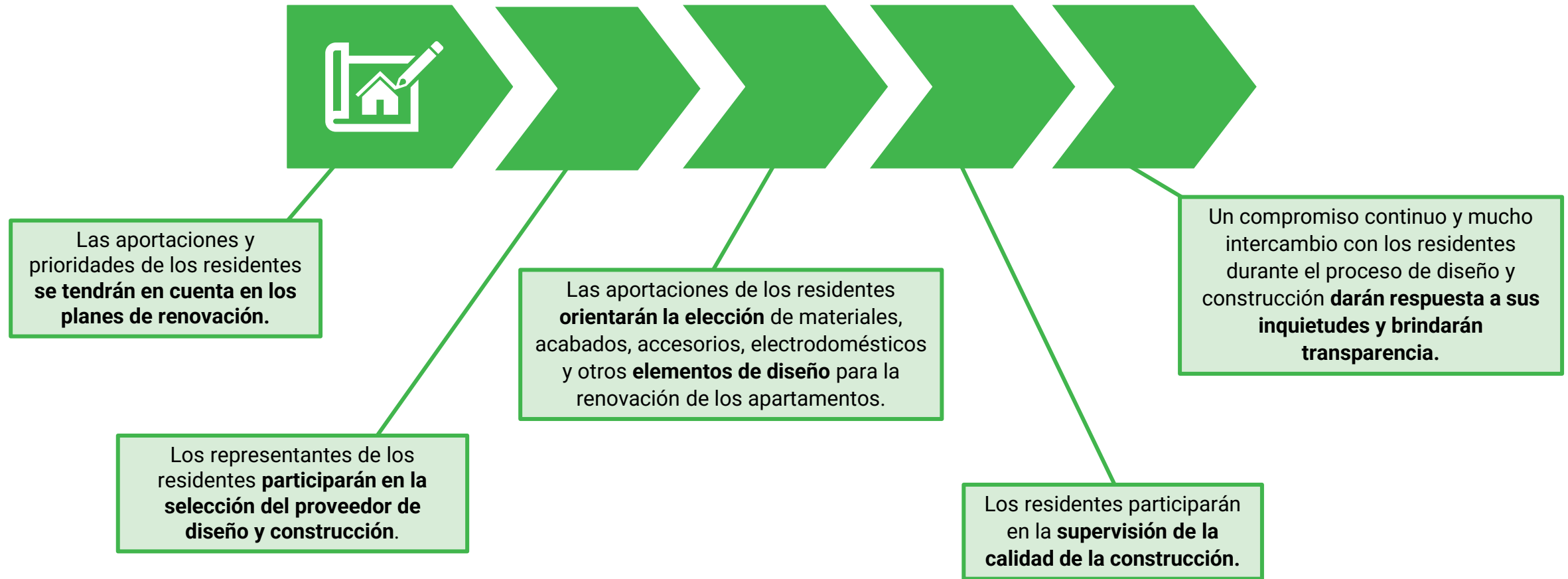
¿Qué más puede "mejorar" la Fundación para los residentes de NYCHA?

La Fundación puede seleccionar equipos integrados que incluyan diseñadores y empresas de construcción que trabajen juntos para controlar mejor los riesgos, optimizar el rendimiento de cuentas, ser más eficientes y garantizar renovaciones de alta calidad para los residentes. Esto en vez de escogerlos por separado, que es como se gestionan la mayoría de los proyectos de la Ciudad y de NYCHA.



Participación de los residentes en el proceso de renovación

Los residentes tendrán muchas oportunidades de participar en el proceso de renovación.





¿Qué tipo de reformas se llevarán a cabo?

Renovaciones básicas

- Renovación de apartamentos incluyendo cocina y baño y eliminación de todo el plomo y moho.
- Mejoras en los sistemas del edificio, como calefacción y agua caliente, plomería y electricidad.

Posibles tipos de renovación

Otros posibles tipos de obras que podrían ser parte de las renovaciones:



Cómo se determinará el alcance final de las renovaciones

El alcance final de las renovaciones dependerá de las necesidades detectadas por una investigación a fondo del sitio llevada a cabo por especialistas técnicos. **La Fundación quiere contar con una amplia participación de los residentes para definir el alcance final de las obras.**



Bases de la financiación

¿Cómo se puede transformar una subvención mensual en financiación para renovar todo el residencial?

- La Fundación puede trabajar junto con la agencia de financiación de vivienda municipal para el acceso o emisión de bonos.
- Los bonos municipales son una herramienta que los gobiernos locales utilizan cuando reciben un flujo constante de dinero a lo largo del tiempo, pero necesitan grandes sumas de dinero en el presente (p. ej., túneles, puentes o estaciones de metro).
- Los bonos municipales se emiten y luego pueden ser adquiridos por el público en general; por ejemplo, por organismos de pensiones, instituciones de jubilación e incluso ciudadanos de a pie.
- Posteriormente, el gobierno reembolsa a estos grupos con el tiempo, mediante el ingreso continuo que recibe.
- **Los bonos municipales se consideran una de las inversiones más seguras para los titulares de bonos, ya que están respaldados por el gobierno.**



Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT)



¿Qué es PACT?

PACT depende de asociaciones con socios de desarrollo privados y sin ánimo de lucro, que son escogidos por los líderes residentes.

Ya se han realizado o están en curso reparaciones por valor de más de \$4,300 millones de dólares en otros residenciales de NYCHA.

¿Qué pasará con PACT?

✓ Bronx River Addition se someterá a renovaciones integrales.

¿Quién será el propietario del terreno y de los edificios?

✓ NYCHA será propietaria de los terrenos y edificios, que serán arrendados a los socios de PACT.

¿Quién será el promotor?

✓ Los líderes de los residentes seleccionarán socios privados y sin ánimo de lucro para que actúen como promotores, contratistas, gestores de propiedades y proveedores de servicios sociales.

¿Quién gestionará Bronx River Addition?

✓ Una nueva empresa privada o sin ánimo de lucro de gestión de propiedades se encargará de las operaciones diarias y del mantenimiento. Los supervisores internos darán cobertura 24 horas al día, 7 días a la semana.

¿Tendrá algún papel NYCHA?

✓ NYCHA fijará el alquiler, gestionará la lista de espera, aprobará los traslados, controlará las condiciones y supervisará el rendimiento de todos los socios.

¿Y los servicios sociales?

✓ PACT contratará trabajadores sociales para que presten asistencia sanitaria, económica y de otro tipo directamente a los residentes del lugar. Se ampliarán los programas comunitarios.





Los derechos de los residentes se mantienen bajo PACT.

- El **alquiler** será el **30% de los ingresos del núcleo familiar**.
- Su familia tendrá **derechos sucesorios**.
- Tendrá derecho a **renovar su contrato de arrendamiento** mientras quiera seguir viviendo aquí.
- **No será sometido a ninguna otra revisión** tras la conversión.
- Podrá **añadir familiares** a su contrato de arrendamiento.
- Podrá solicitar **audiencias para presentar reclamos**.
- Podrá **obtener asistencia presencial** en el residencial, así como **asistencia telefónica y en línea** para sus trámites.
- PACT necesita asociarse con organizaciones comunitarias que presten servicios sociales mejorados en las propias instalaciones.
- Tendrá derecho a organizarse
- Las asociaciones de residentes seguirán recibiendo financiación.



Participación de los residentes en el proceso de renovación

Los residentes tendrán muchas oportunidades de participar en el proceso de renovación.

Los residentes **darán forma a los planes de renovación, gestión de la propiedad, seguridad y servicios sociales.**

Las aportaciones de los residentes **orientarán la elección** de materiales, acabados, accesorios, electrodomésticos y otros **elementos de diseño** para la renovación de los apartamentos.

Un compromiso continuo y mucho intercambio con los residentes durante el proceso de diseño y construcción **darán respuesta a sus inquietudes y brindarán transparencia.**

Los líderes de los residentes **seleccionarán al equipo de socios del programa PACT**, que incluirá al promotor o promotores, al contratista general, al administrador de propiedades y al proveedor de servicios sociales.





¿Qué tipo de reformas se llevarán a cabo?

Renovaciones básicas

- Renovación de apartamentos incluyendo cocina y baño y eliminación de todo el plomo y moho.
- Mejoras en los sistemas del edificio, como calefacción y agua caliente, plomería y electricidad.

Posibles tipos de renovación

Otros posibles tipos de obras que podrían ser parte de las renovaciones:



Cómo se determinará el alcance final de las renovaciones

El alcance final de las renovaciones dependerá de las necesidades detectadas por una investigación a fondo del sitio llevada a cabo por especialistas técnicos. **PACT quiere contar con una amplia participación de los residentes para definir el alcance final de las obras.**



Bases de la financiación

¿Cuáles son las fuentes de financiación?

- Los socios de PACT acceden a bonos municipales emitidos por el HDC y/o solicitan préstamos a otros prestamistas, Fannie Mae o Freddie Mac, en ambos casos aprovechando la financiación del HUD procedente de la Sección 8.
- En el caso de los proyectos considerados históricos por el Estado y el Gobierno federal, pueden utilizarse Créditos Fiscales Históricos como fuente adicional de financiación.
- Los socios del programa PACT deben aportar su propia financiación (es decir, capital propio) para sufragar los costos de rehabilitación de los residenciales.
- La ciudad de Nueva York también aporta una subvención adicional en determinados casos.



Permanecer en la Sección 9



¿Qué significa permanecer en la Sección 9?

Gobernanza:

- El residencial seguirá siendo gestionado por la administración de propiedades de NYCHA.
- NYCHA será el propietario de los terrenos y edificios. Las propiedades siguen siendo 100% públicas.
- El personal sigue siendo público.

Derechos:

- Sus derechos como inquilino seguirán siendo los mismos que hoy.

Las renovaciones previstas no abordarán las necesidades físicas de Bronx River Addition:

- NYCHA continuará realizando reparaciones limitadas cuando sea posible.
- La posibilidad de hacer reparaciones en todo el residencial y de rehabilitar el Edificio 12 se verá muy limitada por la financiación.



Calendario de votación y elegibilidad



Participación + Calendario de votaciones





¿Cuándo y cómo puedo VOTAR?

LA VOTACIÓN COMIENZA EL 13 DE MARZO DE 2024 A LAS 10 AM
Y FINALIZA EL 11 DE ABRIL DE 2024, A LAS 7PM



13 de marzo de 2024 - 11 de abril de 2024 **Abierta la votación en línea y por correo**

- Las papeletas de voto se enviarán por correo a cada votante autorizado casi al inicio de la votación
- El envío de papeletas de voto incluirá credenciales para votar en línea a través del Portal del Residente



2 de abril de 2024 - 11 de abril de 2024 **Comienza el voto presencial, continúa el voto en línea y por correo**

- Debe traer la papeleta de voto y el sobre que le enviaron por correo.
- El horario para votar en persona comenzará a las 10 am y finalizará a las 7 pm todos los días.



¿Quién tiene derecho a votar?

Jefe(s) de Hogar



Residentes
Permanentes
Autorizados

- Firmó el contrato de arrendamiento de su apartamento NYCHA
- Mayores de 18 años antes del 11 de abril de 2024

- Registrado en la composición del hogar
- Mayores de 18 años antes del 11 de abril de 2024

Esto incluye a los residentes del Edificio 12 que fueron realojados por NYCHA en 2022 y cumplen con los criterios anteriores.

¿Quién NO tiene derecho a votar?

- Residentes menores de 18 años
- Residentes no autorizados
- Residentes con permiso temporal
- Visitantes
- Empleados (no residentes en el residencial)


**Asegúrese de recertificar antes del jueves, 29 de diciembre de 2023, para garantizar que todos los posibles votantes elegibles en su hogar puedan votar.*



¿Cómo sé si tengo derecho a votar?


Si usted es un votante elegible, debe haber recibido un Aviso de Voto por correo, por teléfono o por correo electrónico, si NYCHA tiene una dirección de correo electrónico válida para usted.

on.nyc.gov/voting-at-BxRA
vote@nycha.nyc.gov
(212) 306-6794



**RESIDENTS DECIDE
BRONX RIVER ADDITION**

NYCHA – BxRA Voting
90 Church Street, Floor 10-232
New York, NY 10007




[NAME]
[STREET], [APT]
[CITY, STATE, ZIP] [DATE]

Notice of Resident Vote


Beginning March 13, 2024, residents of Bronx River Addition will have the opportunity to vote on the future of the development. Residents will have the ability to decide whether to pursue one of two approaches to building renovations or remain in the existing Section 9 program.

Over the next 100 days, NYCHA staff will be on site to provide residents with information on the options considered during this vote. Under state law, NYCHA must follow the wishes of the residents and implement the option that receives the most votes.


This notice includes information about:



the 3 options that will appear on the ballot



opportunities to learn about the voting options



how and when to cast your vote

Please keep this notice for future reference. You can also visit on.nyc.gov/voting-at-BxRA for additional info and upcoming outreach events.

What are the voting options I will be deciding between?

In the upcoming vote, you will be asked to choose ONE of the three following options:

<p>The Trust</p> <p>The Trust is a public agency that will partner with NYCHA to bring funding for repairs and upgrades to Bronx River Addition's apartments, buildings, and grounds. Rents remain at 30% of income and resident rights continue unchanged. The property will continue to be managed by NYCHA.</p>	<p>PACT</p> <p>PACT is a partnership with private and/or non-profit partners that will bring funding for repairs and upgrades to Bronx River Addition's apartments, buildings, and grounds. Rents remain at 30% of income and resident rights continue unchanged. The property will be managed by a private partner.</p>	<p>Section 9</p> <p>Under Section 9, which is how Bronx River Addition is currently funded, the development will continue to be dependent on federal funding allocated annually by Congress. Rents remain at 30% of income. The property will continue to be managed by NYCHA.</p>
---	---	---

1

También puede averiguar su estado electoral enviando un correo electrónico a vote@nycha.nyc.gov o llamando al (212) 306-6794.



¿Cómo se llevará a cabo la votación?

Administrador electoral

NYCHA está trabajando con una empresa externa independiente para administrar las elecciones, contar las papeletas de voto y certificar los resultados.

Métodos de votación

Los residentes podrán votar a través de tres métodos: por correo, en línea y en persona.

Participación mínima

El voto se certificará si al menos el 20% de los Jefes de Familia emiten un voto en las elecciones de su residencial. Si no se alcanza este mínimo, el residencial permanecerá en la sección 9.

El más votado gana

NYCHA debe adoptar la opción que reciba más votos (entre la Fundación, PACT o permanecer en la Sección 9).

La opción elegida se aplica a todos

La opción más votada se aplica a todo el residencial (todos los apartamentos y edificios).



¿Qué sigue?

Habría m as oportunidades para que usted haga preguntas y vote sobre el futuro de Bronx River Addition.

1 Reuniones adicionales del residencial:

Reunión pública

- Miércoles, 13 de diciembre @ 11am
- Lunes, 18 de diciembre @ 1pm (en línea)
- Martes, 9 de enero @ 11am
- Miércoles, 17 de enero @ 11am

2  No puede venir a ninguna de esas horas?

 No se preocupe!

Organizaremos varios encuentros en los próximos meses.

Hay muchas formas de enterarse de los nuevos eventos y obtener respuesta a sus preguntas.

3 Para m as información:

Sitio web:

<https://on.nyc.gov/voting-at-BxRA>

Correo electrónico:

vote@nycha.nyc.gov

Número de teléfono:

(212) 306-6794



Preguntas y Respuestas



Apéndice

Financiación

Tanto la Fundación como los socios de PACT pueden trabajar con la Corporación de Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (o "HDC", por su sigla en inglés), la agencia de financiación de vivienda de la ciudad.

HDC es la mayor agencia municipal de financiación de vivienda del país y se encarga de ayudar a financiar la creación o conservación de viviendas asequibles para los neoyorquinos. HDC también actúa como socio financiero clave en la rehabilitación de la reserva de viviendas públicas de nuestra ciudad bajo la iniciativa PACT (Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos) de NYCHA.

- **La Fundación** puede trabajar conjuntamente con HDC para el acceso o emisión de bonos con base en la financiación de HUD a través de la Sección 8.
- Los socios de **PACT** pueden trabajar con la resolución de bonos PACT de HDC y con préstamos convencionales respaldados por la financiación de HUD a través de la Sección 8





Apéndice

Evaluación de las necesidades físicas, Bronx River Addition

Evaluación de las necesidades físicas a 5 años, 2023



¿En qué consiste la Evaluación de Necesidades Físicas (PNA, por sus siglas en inglés)?

La PNA, que se lleva a cabo aproximadamente cada cinco años siguiendo las recomendaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD), consiste en evaluar en qué momento de los próximos 20 años será necesario sustituir o mejorar los activos físicos que componen los edificios y campus de NYCHA y, a continuación, estimar el costo de estas renovaciones con base en el precio de mercado actual. El gráfico anterior muestra los activos físicos que deberán ser reemplazados en los próximos 5 años.