

UN CAMINO PARA LA REPARACIÓN Y LA RENOV

**Residenciales Chelsea,
Chelsea Addition,
Elliott, y Fulton Houses**
2019-2020

ESQUEMA

- 1.** Información de contexto -- Breve descripción de la necesidad de capital, el Grupo de Trabajo y las soluciones propuestas
- 2.** Imagen descriptiva de la reunión de participación de los residentes y pasos siguientes
- 3.** Recomendaciones del resumen
 - Financiación de capital
 - Derechos de los residentes
 - Participación de los residentes

1 INFORMACIÓN DE CONTEXTO

Décadas de reducción de fondos han dejado los hogares de NYCHA en un grave estado de deterioro. En los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses, las reparaciones de los edificios y las renovaciones de los apartamentos se estiman que costarán aproximadamente 366 millones de dólares. La crisis causada por el COVID-19 ha hecho que la necesidad de reparaciones sea más urgente.

El Grupo de Trabajo de Chelsea es un grupo de residentes, funcionarios electos y personal, miembros de la Junta Comunitaria 4, personal de NYCHA, y defensores tanto de la vivienda asequible como legales. Ellos han estado trabajando juntos para desarrollar un plan que recaude los fondos necesarios para hacer las reparaciones y que, a su vez, proteja los derechos de los residentes, los alquileres asequibles y la calidad de vida. Lo más importante es que el plan evita la demolición de cualquier edificio donde vivan los residentes.

Desde el otoño de 2019, el Grupo de Trabajo ha obtenido información directamente de los residentes sobre sus necesidades y prioridades, y ha estado trabajando con éstas mismas, con el fin de considerar diferentes maneras de cumplir con tres objetivos:

1. Abordar las necesidades de capital de NYCHA en Chelsea* de hoy y del futuro;
2. Proteger los derechos de los residentes de la vivienda pública existente y llenar los vacíos existentes, asegurando protecciones adicionales para los residentes antes, durante y después de la renovación, y;
3. Establecer una participación clara, consistente y responsable de los residentes durante todo el proceso de renovación y más allá de éste.

**una necesidad de capital es el dinero que se necesita para las reparaciones o renovaciones de los edificios*

CUÁNTO CUESTA Y CÓMO PAGARLO

Para conocer el costo total de la reparación de los edificios y la renovación de los apartamentos, el Grupo de Trabajo examinó la Evaluación de Necesidades Físicas (PNA, por sus siglas en inglés) de NYCHA del año 2017, para los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses. La PNA es un inventario de los principales costos de reparación. El Grupo de Trabajo examinó los gastos de la PNA, e incluyó otros costos de reparación necesarios, para un costo total estimado de 366 millones de dólares. Esa cantidad tiene en cuenta la inflación e incluye reparaciones como: nuevas cocinas y baños en cada unidad, nuevos ascensores, mejora de los sistemas de seguridad y de calefacción en cada edificio, mejora de las áreas exteriores y de recreo, y muchas otras mejoras.

Es poco probable que se produzcan incrementos significativos en el apoyo federal, y los gobiernos estatal y local no pueden financiar por sí solos todas las reparaciones y el mantenimiento continuo. Por lo tanto, el Plan del Grupo de Trabajo de Chelsea incluye múltiples estrategias para pagar las reparaciones, entre ellas: el programa de Estrategia de asistencia para el alquiler (RAD, por sus siglas en inglés), implementado por NYCHA como el programa PACT (por sus siglas en inglés Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos)[1] (conocido como PACT o una conversión a PACT); la construcción de nuevas viviendas de ingresos mixtos y espacios comerciales; y financiación por parte del Fondo de Vivienda Asequible de West Chelsea.

DERECHOS Y PROTECCIONES DE LOS RESIDENTES

El Grupo de Trabajo elaboró unas recomendaciones que asegurarían que los residentes tengan las mismas o mayores protecciones legales y reglamentarias después de una conversión a PACT, que las que tienen bajo el programa de vivienda pública. El Grupo de Trabajo recomienda hacer unos cambios para asegurar que lo siguiente se cumpla:

- Los alquileres no aumenten y no habría cargos nuevos, aparte del alquiler, como resultado de una conversión;
- Mayores, o como mínimo los mismos, derechos legales para los residentes de permanecer en sus hogares, y protección contra el desalojo o la pérdida del subsidio;
- Mejores, o al menos similares, reglas para los derechos de sucesión, tamaño de los apartamentos, admisión en el residencial o solicitudes de reubicación;

- Un derecho significativo y aplicable para que los residentes participen en las decisiones que se tomen sobre las reglas del residencial, y una oportunidad para cuestionar las decisiones con las que los residentes no estén de acuerdo.

PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES

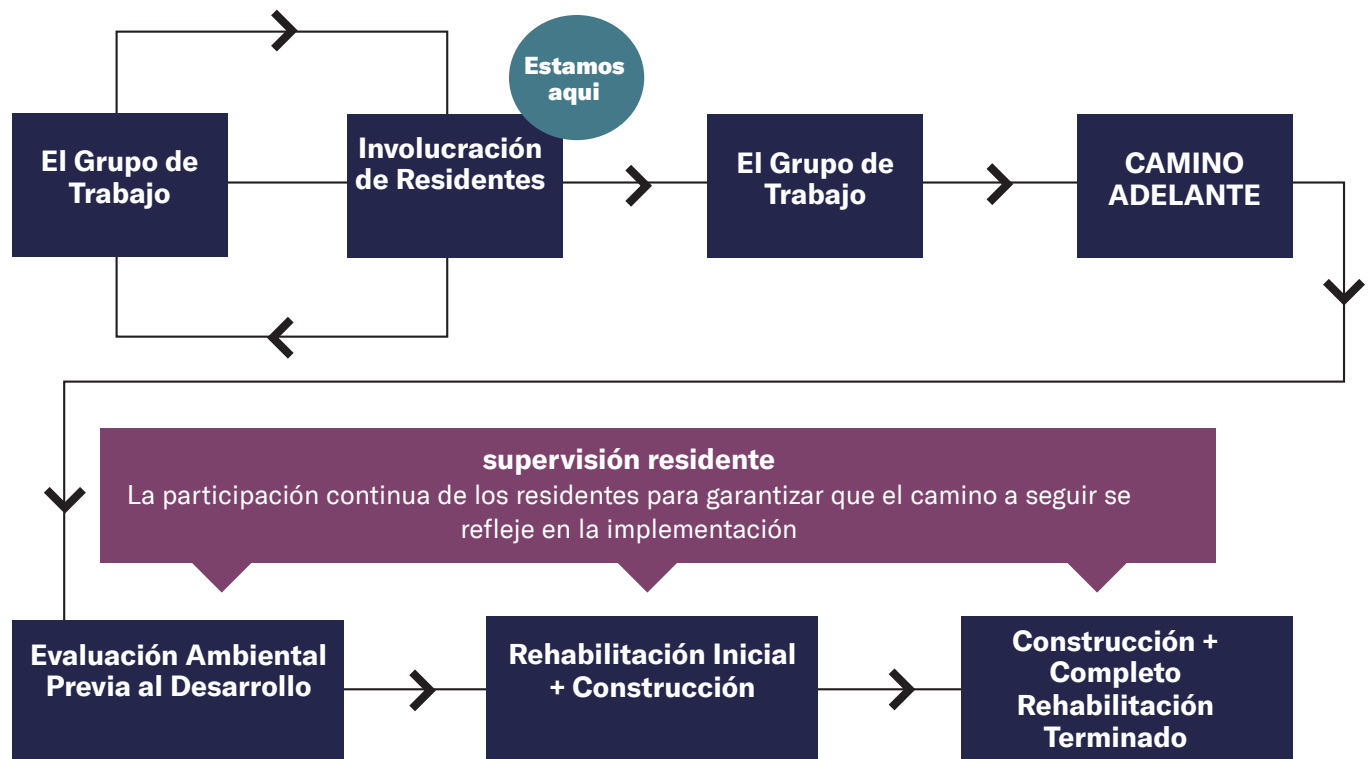
El Grupo de Trabajo se asegura de que los residentes estén en el centro del plan, y estén involucrados significativamente en todo el proceso de renovación, guiándolo siempre que sea posible. Se debe dar prioridad a las experiencias y necesidades de los residentes, y NYCHA debe trabajar estrechamente con las Asociaciones de Residentes (Ras, por sus siglas en inglés) y los residentes locales durante la planificación, renovación y gestión después de que se hagan las reparaciones.

LO QUE HEMOS ESCUCHADO DE LOS RESIDENTES

[Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott, y Fulton Houses]

El Grupo de Trabajo se ha reunido periódicamente desde octubre de 2019 (a excepción de una pausa al comienzo de la pandemia) para elaborar sus recomendaciones. Muchos líderes de TA (por sus siglas en inglés Asociación de Inquilinos) y otros residentes de los residenciales de NYCHA en Chelsea han participado en las reuniones del Grupo de Trabajo. Era esencial que los residentes hicieran más sugerencias, por lo que a finales de 2019 el Grupo de Trabajo llevó a cabo una serie de reuniones públicas para entender mejor las necesidades y prioridades de los residentes para el futuro de su comunidad. Muchos también expresaron sus temores y preocupaciones. Esa información contribuyó a dar forma a los debates y recomendaciones del Grupo de Trabajo.

PROCESO GENERAL



LO QUE ESCUCHAMOS

Estos fueron los temas clave que se discutieron en las reuniones públicas llevadas a cabo en noviembre de 2019, que ayudaron a fundamentar la investigación y el debate.

1. LA ASEQUIBILIDAD A LARGO PLAZO

Mantener el alquiler en un máximo del 30% de los ingresos anuales a largo plazo era la principal prioridad de los residentes.

2. LA NO DEMOLICIÓN

Proteger todos los edificios residenciales existentes de su demolición era la segunda prioridad de los residentes, especialmente los del Residencial Fulton Houses.

3. LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

Abordar la seguridad pública fue la tercera prioridad identificada por los residentes. Reducir las infestaciones de plagas, mejorar el manejo de desechos y otras medidas de seguridad eran especialmente importantes para los residentes de Chelsea y Elliott

2

Sesiones de participación: 20 y 21 de noviembre de 2019

228

Asistentes en total

135

Residentes de NYCHA participaron

A continuación, hay algunas citas directas de residentes que compartieron sus mayores esperanzas y temores sobre el proceso de renovación.

LAS MAYORES ESPERANZAS

“Más confianza y transparencia entre NYCHA y los residentes. Las preocupaciones de los inquilinos de NYCHA sobre la vivienda son prioritarias”.

“Salvar nuestros residenciales encontrando una fuente de financiación que sea justa y razonable”.

“Mantener el alquiler en un 30% para arreglar los apartamentos y los terrenos, y así proporcionar una mejor calidad de vida”.

“Edificios asequibles, seguros y limpios”.

LOS MAYORES TEMORES

“Temo perder mi vivienda y tener que volver al refugio porque el alquiler fuera de NYCHA es demasiado alto”. Quiero quedarme en mi casa con mi familia”.

“No poder costear una vivienda en nuestro vecindario de moda”.

“Que podamos perder nuestro apartamento y nos trasladen a un lugar al que no queremos ir”.

“No se resolverá nada y todo será desestimado”.

PASOS SIGUIENTES:

El Grupo de Trabajo de Chelsea está llevando a cabo otra ronda de reuniones de participación a principios de diciembre en donde podrá conocer las recomendaciones, compartir sus opiniones y ayudar a darle forma al futuro de su hogar y su comunidad. ¡Los necesitamos! Por favor, asistan a las próximas sesiones virtuales.

4 Para más información, por favor, contáctenos en: FultonChelsea@hesterstreet.org

3 **RECOMENDACIONES** **// RESUMEN**

En las siguientes secciones se ofrecen más detalles sobre las recomendaciones incluidas en el Plan del Grupo de Trabajo de NYCHA en Chelsea. Las recomendaciones fueron desarrolladas por tres subcomisiones/subcomités y acordadas por todo el Grupo de Trabajo. Los tres conjuntos de recomendaciones están interconectados y diseñados para funcionar juntos. Estos responden a las necesidades y prioridades de los residentes de Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses, y protegen la asequibilidad, equidad y sostenibilidad a largo plazo de la comunidad de NYCHA en Chelsea, Elliott y Fulton.

Las recomendaciones del Plan del Grupo de Trabajo de NYCHA en Chelsea están organizadas en tres secciones:

1. Financiación de capital
2. Derechos y protecciones de los residentes
3. Participación de los residentes

Un informe final, que incluye las recomendaciones detalladas y sus comentarios, estará disponible para el público a principios de 2021.

FINANCIACIÓN DE CAPITAL

El costo de la renovación de todos los apartamentos, todas las reparaciones de los edificios y los nuevos sistemas de calefacción se estima en aproximadamente 366 millones de dólares. Asumiendo que la financiación federal, estatal y local será significativamente menor a 366 millones de dólares, el Subcomité de Financiación de Capital (CFS, por sus siglas en inglés) evaluó muchas opciones de financiamiento para desarrollar unas recomendaciones que aseguren la renovación y reparación inmediatas de todos los apartamentos de los residenciales de Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses.

Los objetivos del CFS a lo largo del proceso fueron

1. Satisfacer las necesidades de reparación de infraestructura con inversión de capital de los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses, sin ninguna demolición residencial;
2. Asegurarse de que los residentes de NYCHA sigan desempeñando un papel central en la renovación de sus apartamentos y el desarrollo continuo de su comunidad;
3. Revisar y analizar todas las opciones de financiación de capital; y
4. Obtener la máxima información de los residentes de NYCHA y los miembros del Grupo de Trabajo.

Las recomendaciones del Grupo de Trabajo responden a las necesidades de los residentes de Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses y a las condiciones de la comunidad circundante de Chelsea. A través de una combinación de la conversión a PACT[2], el desarrollo inmobiliario residencial y comercial que llenará el terreno disponible, y el Fondo de Vivienda Asequible de West Chelsea[3], el plan del Grupo de Trabajo planea:

- Financiar completamente los \$366 millones de dólares estimados de reparaciones en los edificios existentes, incluyendo las renovaciones de cocinas y baños, nuevos ascensores, nuevos sistemas de calefacción y muchas otras reparaciones;
- Garantizar mejoras en la seguridad, los espacios verdes exteriores, los espacios comunitarios, los estacionamientos y en la eliminación de basura;
- Es sensible al entorno del vecindario de Chelsea en términos de altura y diseño de los edificios;
- Fomenta la equidad del vecindario a través de la preservación y la expansión de viviendas asequibles y la creación de empleos locales;
- Protege los derechos de los residentes y la calidad de vida;
- Asegura el papel central de los residentes en la determinación del futuro de sus hogares y del vecindario, creando un papel continuo de toma de decisiones para los residentes a lo largo del diseño, la construcción y más allá de éstos

Las recomendaciones del Grupo de Trabajo incluyen:

- Los requisitos concernientes a los derechos y participación de los residentes bajo el programa PACT;
- El alcance del trabajo de renovación de la infraestructura con inversión de capital en todos los apartamentos existentes de los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses;
- La selección y composición del Equipo de Desarrollo Inmobiliario, incluyendo un socio sin fines de lucro;
- El establecimiento de la relación de trabajo entre las Asociaciones de Inquilinos y el Equipo de Desarrollo Inmobiliario; y
- Los requisitos de ingresos para los nuevos apartamentos que se construirán en el terreno desocupado disponible

DERECHOS Y PROTECCIONES DEL RESIDENTE

El Subcomité de Derechos y Protecciones de los Residentes trabajó para asegurar que tanto los residentes actuales como los futuros tengan derechos sólidos si se produce una conversión a PACT. El Subcomité de Derechos de los Residentes realizó una revisión detallada de los documentos de alquiler y del contrato, investigó las preocupaciones de los residentes y desarrolló unas recomendaciones sobre cómo NYCHA puede proteger y ampliar los derechos de los residentes.

A continuación, se resumen las áreas en las que el Grupo de Trabajo ha hecho recomendaciones:

- **Tratar de implementar un tope de alquiler, fijado en el contrato de alquiler**, para todas las unidades que se conviertan a través del programa PACT, para evitar que los residentes de mayores ingresos paguen alquileres por encima del mercado y para reducir el aumento de los riesgos de desalojo y desplazamiento. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. tendría que aprobar el tope de alquiler.
- **Modificar el contrato de alquiler para asegurar que los inquilinos tengan los mismos o mayores derechos en lo que se refiere al desalojo y la preservación de su subsidio**, específicamente cuando la terminación del contrato se basa en las acciones de miembros individuales de un núcleo familiar, y para proteger a los residentes de los casos de desalojo por molestias causadas a los vecinos.
- **Asegurar que los residentes no se enfrenten a gastos adicionales como parte de la conversión a PACT**, incluyendo cargos por retraso en el pago del alquiler o cargos más altos por aparatos eléctricos como aires acondicionados o lavadoras, mascotas, estacionamiento o daños al apartamento por parte del inquilino.

- **Involucrar a los residentes en la configuración del Reglamento de la Vivienda durante y después de la conversión a PACT**, limitando al administrador de la propiedad de PACT al Reglamento de la Vivienda actual de NYCHA como punto de referencia, y asegurando que los residentes tengan la oportunidad de hacer comentarios en cualquier cambio propuesto, tanto ahora como en el futuro, antes de la aprobación final por parte de NYCHA.
- **Limitar las verificaciones adicionales de créditos y de antecedentes**, incluyendo la prohibición de que el administrador de la propiedad bajo PACT haga cualquier investigación adicional de “aptitud del inquilino”, más allá de las que realiza NYCHA, para los nuevos inquilinos. Los actuales inquilinos no se enfrentarán a ninguna investigación.
- **Requerir una participación significativa del inquilino con respecto a: futuros cambios propuestos en el contrato de alquiler, seguridad y protección, cargos por servicios públicos, reglas que rigen la designación de edificios para personas mayores, mascotas, mejoras en los apartamentos y electrodomésticos, y fumar.** Asegurarse de que los inquilinos tengan la oportunidad de opinar antes de que NYCHA emita la aprobación final de cualquier cambio en estas áreas.
- **Asegurarse de que los fondos de la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA, por sus siglas en inglés) de NYCHA se suministren a las Asociaciones de Residentes (RAs, por sus siglas en inglés) de Elliot-Chelsea y Fulton después de la conversión a PACT** y que ninguna parte de la financiación sea retenida por el promotor inmobiliario de PACT.

PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES

El Subcomité de Participación de los Residentes se centró en establecer un proceso fuerte, incluyente y significativo que involucre a los residentes para ayudar a darle forma a la renovación de los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses.

Los principios rectores deberán fundamentar el proceso de RFP (por sus siglas en inglés Solicitud de Propuestas [4]). NYCHA y la Alcaldía deberán unirse con las Asociaciones de Residentes (las RAs) de Fulton y Elliott-Chelsea para: hacer sugerencias a la/s RFP para la renovación, revisar las propuestas y seleccionar un Equipo del Proyecto PACT (el promotor inmobiliario, el administrador de la propiedad, el contratista general y el proveedor de servicios sociales) que se encargará de las reparaciones y la administración de los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses. Se espera que la Solicitud de Propuestas sea publicada por NYCHA en 2021. El Equipo del Proyecto PACT seleccionado deberá abordar las necesidades y elevar las prioridades y recomendaciones establecidas por el Grupo de Trabajo y afirmadas por las RAs.

Principios rectores de participación

- Las RAs deberán colaborar para guiar a NYCHA en la renovación completa de los Residenciales Chelsea, Chelsea Addition, Elliott y Fulton Houses.
- Las RAs deberán invitar a las principales partes interesadas a las **reuniones de vital importancia** para participar y compartir su experiencia.

- Las RAs y NYCHA deberán colaborar con un facilitador externo neutral para llevar a cabo un proceso de participación previo al desarrollo que afirme los elementos requeridos, preferidos y negociables de los residentes.
- Asegurarse de que durante todo el proceso de desarrollo y más allá de éste, los inquilinos reciban información amplia, clara (en sus idiomas preferidos) y completa.
- NYCHA deberá trabajar con las RAs para comunicar la información y reunir las sugerencias de todas las maneras posibles.

El Subcomité de Participación de los Residentes propuso unas recomendaciones detalladas para asegurar que la intervención de los residentes influya en los resultados de la renovación.

Las recomendaciones se dividen en las siguientes categorías y abordan los temas relacionados:

1. Desarrollar una Solicitud de Propuestas (RFP) - Establecer los requisitos del proyecto

- Apoyar a las RAs con capacitaciones en el proceso de elaboración de la Solicitud de Propuestas
- Requerir que las propuestas incluyan a un socio de desarrollo inmobiliario sin fines de lucro con un interés financiero significativo
- Examinar el historial de gestión de la compañía de administración de propiedades
- Utilizar varias estrategias de divulgación
- Mantener las alianzas locales existentes
- Enfocarse en la capacitación laboral y las oportunidades de empleo para los residentes de NYCHA

2. Evaluar y seleccionar el equipo de desarrollo inmobiliario

- Involucrar a las RAs en la selección
- Comprometerse a seleccionar la propuesta del equipo de desarrollo inmobiliario que más se aproxime a las prioridades de los residentes

3. Previo al desarrollo:

- Darles prioridad a las sugerencias de

los residentes sobre cualquier plan de seguridad y protección, Reglamento de la Vivienda, Política de Mascotas, etc.

4. Diseño:

- Asegurarse de que los diseños y mejoras se ajusten a lo que ya existe
- Proporcionar maquetas de apartamentos y muestras del material para reunir los comentarios de los residentes

5. Construcción:

- Dar información clara sobre la reubicación temporal
- Desarrollar el plan de seguridad y protección de la construcción para minimizar los impactos negativos en la calidad de vida

6. Mudanza dentro y fuera:

- Asegurar la alianza continua entre las Asociaciones de Residentes, la Administración y NYCHA
- Comprometerse a mantener comunicaciones y procedimientos claros para garantizar la calidad y la eficacia de la administración de propiedades.

TÉRMINOS CLAVE

[1] ¿Qué es PACT? A través de PACT, su residencial se incluiría en el programa federal de Estrategia de asistencia para el alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) y se cambiaría a un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8. Esto le permite a NYCHA tener acceso a la financiación para realizar reparaciones integrales, y al mismo tiempo, garantizar que las viviendas permanezcan permanentemente asequibles y que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública. El programa PACT de NYCHA tiene muchas más protecciones para los residentes que el programa federal RAD por sí solo.

[2] El programa PACT (por sus siglas en inglés Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos) proporciona renovaciones integrales en los residenciales de NYCHA. Además del programa RAD, PACT utiliza otras disposiciones de la Ley de Vivienda de los EE. UU. para convertir su vivienda pública de la financiación de la Sección 9 a la financiación de la Sección 8, lo cual permite que el dinero privado pague las reparaciones y renovaciones, y proporcione una fuente de financiación federal más estable. NYCHA sigue siendo la propietaria de los edificios, un promotor inmobiliario privado se encarga de las reparaciones y el mantenimiento continuo, y los apartamentos siguen siendo asequibles a no más del 30% de los ingresos anuales del residente. PACT tiene muchas más protecciones para los residentes que el programa federal RAD por sí solo.

[3] El Fondo de Vivienda Asequible de West Chelsea es el dinero de la venta de los derechos del espacio aéreo sobre el High Line que puede ser utilizado para vivienda asequible en el Distrito Comunitario 4. Actualmente, el Fondo tiene 0 dólares, pero los fondos pueden estar disponibles en el futuro.

[4] Una Solicitud de Propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) es una solicitud pública que proporciona detalles sobre un proyecto, incluidos el alcance del trabajo, los requisitos y el cronograma del proyecto. Los destinatarios, en este caso, son los equipos de desarrollo inmobiliario interesados en asumir el proyecto. En su respuesta a la Solicitud de Propuestas, ellos proporcionan detalles sobre su enfoque del proyecto, los miembros de su equipo, ejemplos de experiencias relevantes y su estimación de costos.

El Grupo de Trabajo de Chelsea está llevando a cabo otra ronda de participación a principios de diciembre, donde puede conocer las recomendaciones, compartir sus comentarios y ayudar a dar forma al futuro de su hogar y comunidad. ¡Te necesitamos! Asista a las próximas sesiones virtuales.

Para más información, por favor, contáctenos en:
FultonChelsea@hesterstreet.org