

Resumen ejecutivo

Propuesta de NYCHA para la enmienda del Plan anual PHA para el año fiscal 2017

Las leyes federales permiten que las autoridades de vivienda públicas realicen modificaciones o enmiendas a su Plan Anual PHA (“Plan”). Las enmiendas importantes al Plan están sujetas a los mismos requisitos que el plan original.

La propuesta de NYCHA para la enmienda del Plan anual PHA para el año fiscal 2017 (la “propuesta enmienda”) se encuentra disponible para su revisión pública en la oficina central de NYCHA y en las Oficinas de Administración de los residenciales, así como en el portal de NYCHA (www.nyc.gov/nycha). Además, NYCHA proporcionó una copia de la enmienda a cada uno de los presidentes de las asociaciones de residentes de vivienda pública.

NYCHA celebrará una audiencia pública en el *Borough of Manhattan Community College* (“BMCC”) en Manhattan el día 6 de septiembre del 2017 y aceptará comentarios por escrito sobre la propuesta enmienda hasta el 8 de septiembre del 2017. Por favor, lea el aviso en la página 2. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta asesora de residentes (“RAB”, por sus siglas en inglés) el día 21 de julio del 2017 para escuchar sus comentarios y volverán a celebrar una segunda reunión antes de que se presente la enmienda final al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para su aprobación.

Programa PACT para unidades que no cuentan con financiación

El 13 de julio del 2017 NYCHA hizo pública la expansión del programa Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés) para proteger sus unidades de vivienda que no cuentan con financiación.

Las unidades de vivienda que no cuentan con financiación se encuentran en 8 complejos residenciales conocidos como LLC II y aparecen en el documento adjunto B. PACT es un programa de NYCHA que busca realizar mejoras sustanciales a los complejos residenciales a la vez que garantizar unos alquileres asequibles a largo plazo y mantener unos derechos de los residentes sólidos a través de asociaciones público-privadas. Anteriormente, el programa de NYCHA llamado PACT era sinónimo del programa federal de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés). Sin embargo, PACT ahora incluye tanto unidades de vivienda que están financiadas directamente a través de RAD como aquellas unidades que no cuentan con financiación.

La falta de inversión en vivienda pública por parte del gobierno federal ha resultado en un agujero financiero cuya consecuencia directa ha sido no poder realizar las necesarias mejoras estructurales y de infraestructura valoradas en \$17 mil millones. El conjunto de unidades residenciales que no cuentan con financiación directa se unirán al programa PACT con el objetivo de poder llevar a cabo las reparaciones más importantes, gestionar dichas unidades de una forma más efectiva y utilizar los limitados recursos económicos de NYCHA de una forma más estratégica.

Las unidades sin financiación no reciben ningún tipo de fondos para vivienda pública. Con la intención de cubrir las tan necesarias reparaciones en estos complejos residenciales y mantener unos alquileres asequibles para los residentes, NYCHA va a expandir el programa PACT creando una asociación público-privada y colocando esas unidades de vivienda en el programa de Vale de Preferencia de Vivienda (Sección 8) de la Autoridad. Los principios fundamentales del programa PACT que rigen tanto a las unidades de vivienda cubiertas por RAD como a las que no cuentan con financiación, garantizan mantener unos alquileres asequibles

a largo plazo y unos derechos sólidos para los residentes. Esto se consigue redirigiendo la fuente de financiación directa de los apartamentos hacia el programa de Sección 8 y creando una asociación de carácter público-privado con gestores y promotores para recaudar fondos y para poder llevar a cabo las tan necesarias reparaciones y obras de mantenimiento como el remplazo de tejados, restauración de fachadas, mejorar la seguridad y ofrecer una mejor gestión y administración de las actividades y operaciones rutinarias. Esta transición hacia la sección 8 garantizará a los residentes una fuente de financiación estable y el respeto y cumplimiento de sus derechos.

Los complejos residenciales conocidos como LLC II fueron construidos y financiados a través de subsidios de la Ciudad y del Estado, pero nunca recibieron financiación directa por parte de HUD. Estos residenciales comparten en la actualidad los fondos federales otorgados a las viviendas públicas de NYCHA. Esta situación cuesta a NYCHA más de \$23 millones al año. Además, esos 8 complejos residenciales requieren \$640 millones en reparaciones y mejoras de infraestructura, pero al no contar con financiación, los edificios continúan deteriorándose.

En la actualidad, cuando un residente deja su apartamento, la Autoridad lo reconvierte a la Sección 8. Gracias a ese proceso de reconversión 1,467 unidades de vivienda en estos complejos residenciales han pasado a ser parte de la Sección 8 a través del programa PACT. Las 4,207 unidades restantes que no cuentan con financiación directa también pasarán a formar parte de la Sección 8.

Al igual que sucede con la vivienda pública, los residentes de estas unidades de vivienda reconvertidas a la sección 8 no destinarán más del 30 por ciento de sus ingresos hacia el pago del alquiler. Los residentes cubiertos por el programa PACT gozarán de unos derechos muy similares a los que tienen los residentes de vivienda pública. Esta estrategia de PACT es un modelo de financiación sin precedentes que contribuirá al mantenimiento de los apartamentos, evitando que se queden en ruinas y protegiendo los derechos y los alquileres asequibles de sus residentes.

En la actualidad, las unidades de vivienda cubiertas por RAD obtienen su financiación a través de subsidios federales para la vivienda pública, mientras que las unidades sin fondos no reciben financiación directa. Estas unidades de vivienda no cumplen con los requisitos para formar parte del programa RAD ya que no reciben financiación directa para vivienda pública, lo cual es uno de los criterios principales para poder formar parte de dicho programa. Como resultado, el mecanismo de financiación para este proceso de reconversión es diferente.

Al reconvertir las unidades de vivienda al programa de Vale de Preferencia de Vivienda de la Sección 8 se conseguirá una nueva y más estable fuente de financiación para los complejos residenciales, lo que permitirá realizar mejoras sustanciales a los edificios. Además, la financiación que NYCHA quitaba del resto de su cartera de viviendas para poderla desviar hacia estas unidades, podrá ser destinada de nuevo hacia la gestión y el mantenimiento de los complejos residenciales públicos de NYCHA de carácter tradicional.

Hay varios mecanismos que garantizan poder mantener unos alquileres asequibles en el largo plazo. Primeramente, el contrato de Sección 8 estipula como uno de sus requisitos el mantenimiento de un nivel de asequibilidad a largo plazo. Además, NYCHA tiene la intención de firmar un contrato de arrendamiento a largo plazo de algunos de sus terrenos con socios privados que gestionarán los complejos residenciales y se encargarán de las reparaciones y del mantenimiento. NYCHA continuará siendo el propietario del terreno, mantendrá una parte significativa en la estructura de propiedad y supervisará el proceso de toma de decisiones importantes.

El día 21 de julio del 2017, NYCHA sacó a la luz esta Enmienda significativa al Plan anual PHA para el año fiscal 2017 para su revisión pública como parte del proceso de reconversión de acuerdo con lo estipulado por el título 2 del Código de reglamentos federales (CFR, por sus siglas en inglés) parte 200 sobre complejos

residenciales. A través de esta acción, todos los complejos residenciales quedarán fuera del marco de operaciones del programa federal de vivienda pública. Las familias empezarán a recibir asistencia directamente de la Sección 8. Aquellos residentes que no cumplan con los requisitos de elegibilidad para recibir asistencia de la sección 8 podrán quedarse en sus apartamentos y no habrán de destinar más del 30 por ciento de sus ingresos hacia el pago del alquiler.

El proceso de participación comunitario comenzará este verano en los complejos residenciales de Baychester y de Murphy Houses y el periodo de solicitud de propuestas para Baychester y para Murphy se hará público en otoño del 2017. Se espera que la empresa de construcción y de gestión sea seleccionada en invierno del 2018. Los 6 complejos residenciales restantes empezarán a realizar el proceso de participación comunitaria tan pronto como se reciba la aprobación de HUD para el proceso de reconversión, lo que se espera que tenga lugar entre 2017 y 2019. Se estima que todo el proceso de reconversión del programa PACT se haya completado sobre el año 2026. Mantendremos a los residentes y a los miembros de la comunidad informados a medida que vayamos obteniendo información adicional y se vayan obteniendo las aprobaciones necesarias.