



# Programa de modernización integral

Un nuevo concepto para la entrega de proyectos

# Agenda



## **Resumen del proyecto**

**Métodos de entrega de proyectos: Resumen**

**Bases del método Diseño-Construcción**

**Puntos de contacto entre operaciones  
y los residentes**

**Preguntas y respuestas**

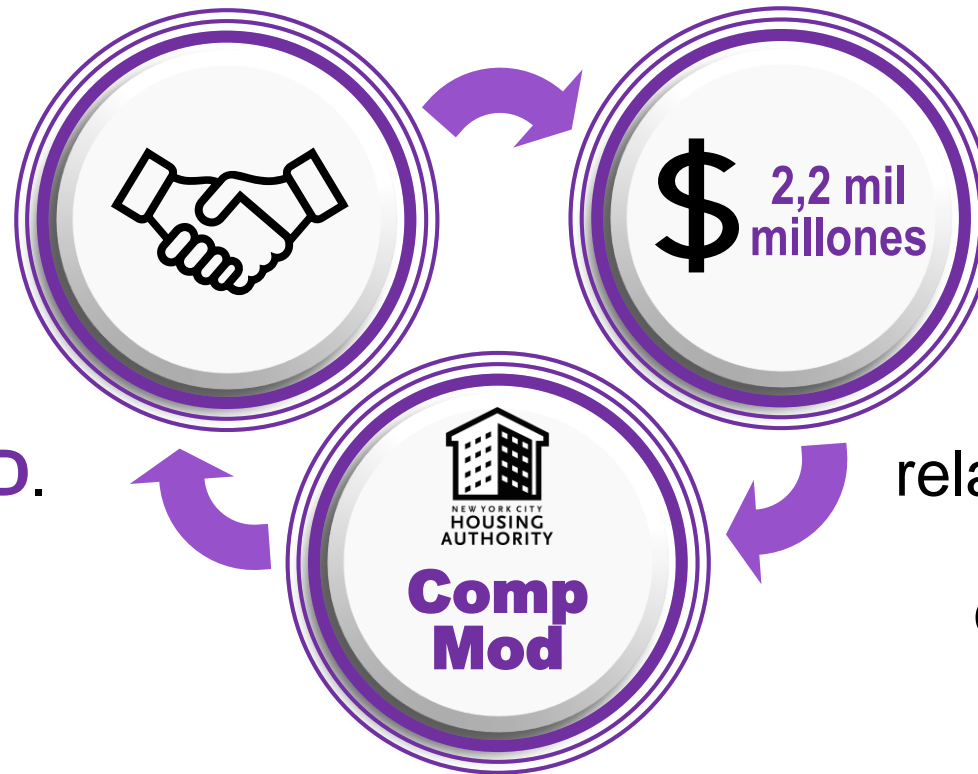


# Desafío de financiación de la NYCHA: \$40 mil millones en necesidad de capital



## Programa de modernización integral (Comprehensive Modernization, “Comp Mod”)

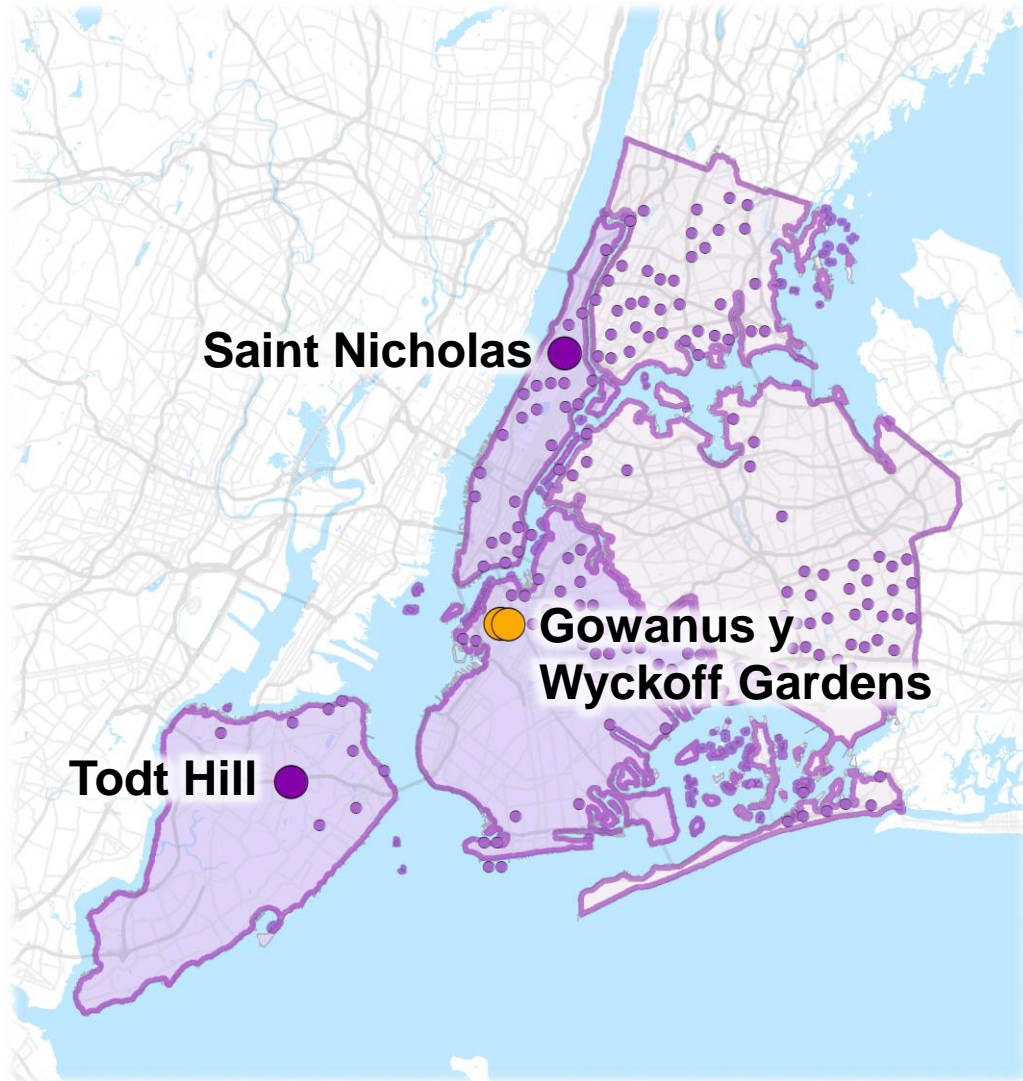
En 2019, la NYCHA celebró un acuerdo con el gobierno federal para acelerar las obras críticas; su nombre es **Acuerdo del HUD**.



NYC ofrecerá un total de **\$2,2 mil millones** en fondos incrementales a lo largo de los próximos 5 años para abordar los asuntos relacionados con el plomo, el moho, los elevadores, la calefacción y la gestión de plagas y residuos.

El programa **Comp Mod** de la NYCHA fue inaugurado para utilizar los fondos, empezando con la rehabilitación completa de dos recintos de la NYCHA, según lo establecido en el Acuerdo del HUD.

# Cartera del programa Comp Mod



**8000** residentes

**38** edificios

**3** distritos

Sitios del programa “Comp Mod”

Sitios del fondo para la  
rezonificación de Gowanus

**2**

**2**

Más de  
**\$650** millones

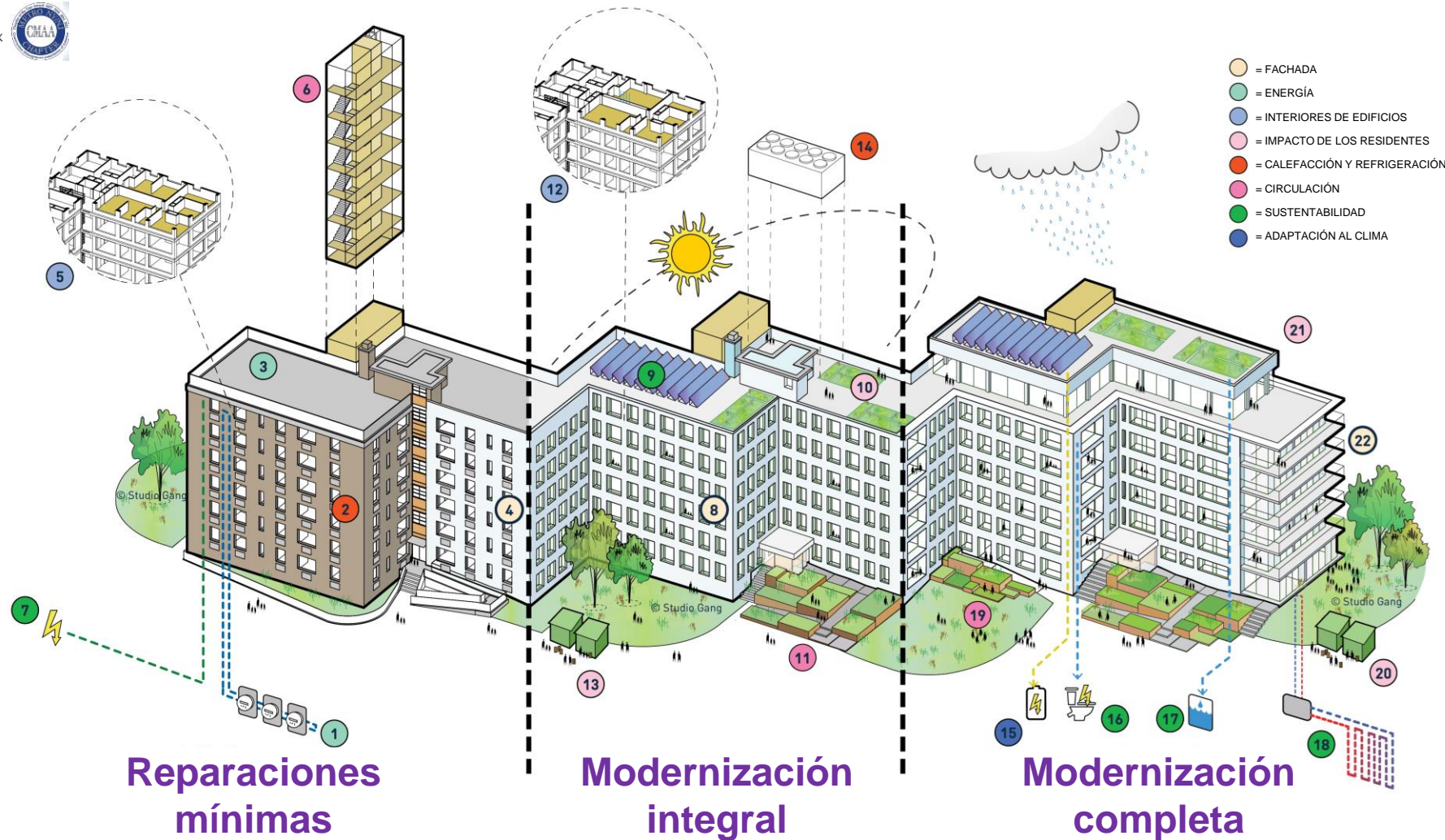
en inversiones





# El paso de las reparaciones mínimas a las renovaciones modernizadoras

La imagen es cortesía de Studio Gang



# Objetivos del programa

Mejorar la salud  
y el bienestar de  
los residentes



Mejorar la  
seguridad y la  
protección



Modernizar  
los sistemas de  
construcción



## OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Mejorar la  
resiliencia del  
recinto



Mejorar la  
eficiencia del  
mantenimiento y  
las operaciones



Lograr el  
cumplimiento  
regulatorio y  
el de los  
códigos





# Primeros sitios del “Comp Mod”



## Saint Nicholas – Manhattan

13 edificios (14 pisos cada uno);  
1526 unidades; 3340 residentes



## Todt Hill – Staten Island

7 edificios (6 pisos cada uno);  
502 unidades; 1002 residentes



# Categorías de trabajo



# Agenda

**Resumen del proyecto**



**Métodos de entrega de proyectos: Resumen**

**Bases del método Diseño-Construcción**

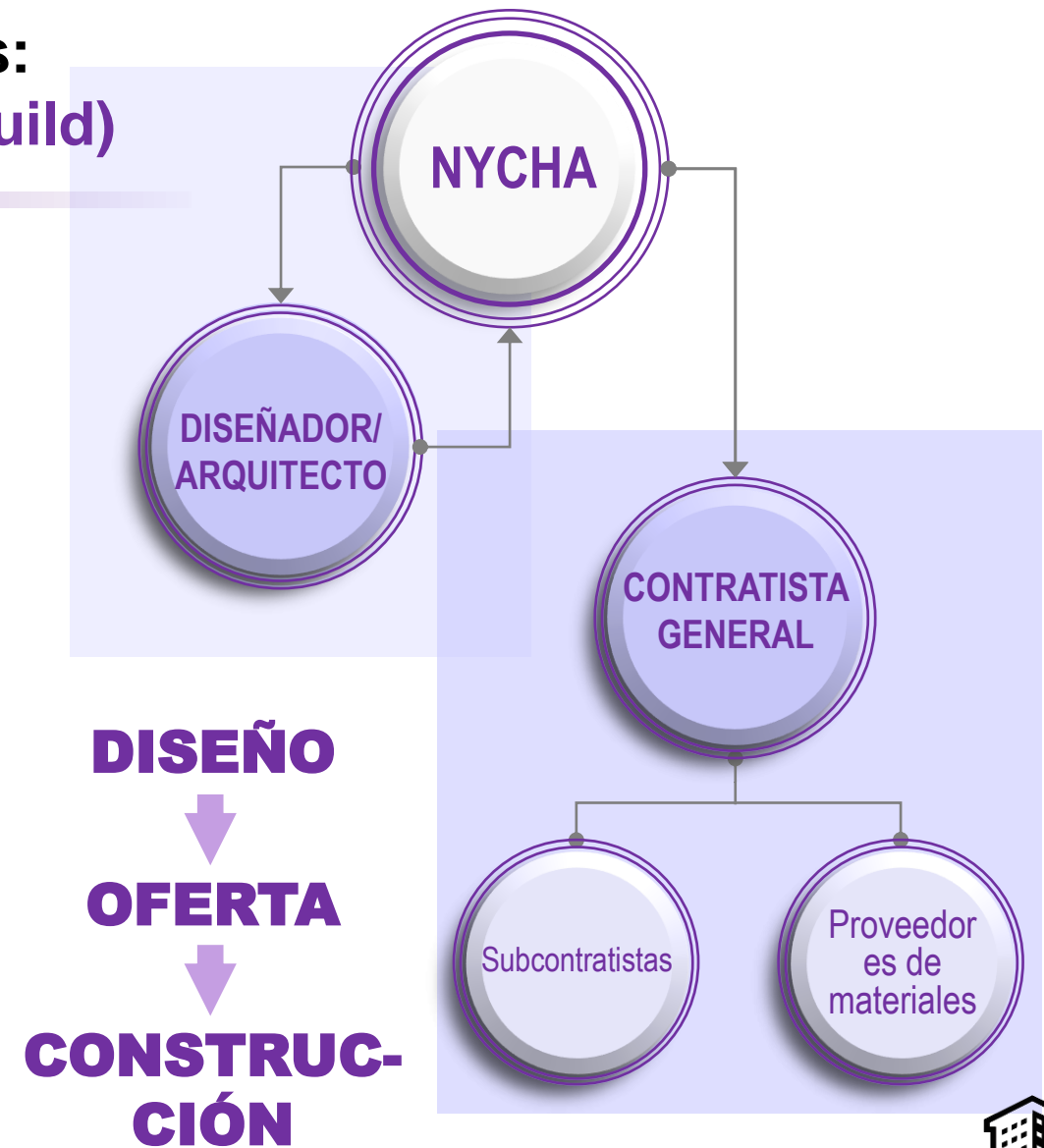
**Puntos de contacto entre operaciones  
y los residentes**

**Preguntas y respuestas**



## Método tradicional de entrega de proyectos: Diseño-Oferta-Construcción (Design-Bid-Build)

- Hay dos contratos diferentes **Diseñador** y **Contratista**.
- Una vez concluida la fase de diseño, la agencia **luego** se encarga de buscar un contratista.
- El contrato de construcción se adjudica sobre la base de la **oferta más baja**.
- El diseñador y el contratista no tienen una **relación contractual**.



# Desafíos del modelo **Diseño-Oferta-Construcción**



Pasa **mucho tiempo** hasta que se puede iniciar la construcción porque hay que seleccionar un diseñador y luego completar el diseño.



El proyecto se diseña **sin el valioso aporte de un contratista o constructor**. Los errores de diseño y los elementos faltantes pueden requerir solicitudes de cambios durante la construcción, que deberán ser pagadas por la NYCHA.



El diseñador y el contratista no trabajan como un equipo. Pueden **culpase entre sí** cuando se exceden los costos o hay otros problemas.



“La oferta más baja” significa que el contratista será **seleccionado por el precio únicamente**.



## La nueva legislación ofrece una mejor ejecución de los proyectos de capital

---

- Promulgada en diciembre de 2019, la Ley de Inversión en Obras Públicas de la Ciudad de Nueva York (New York City Public Works Investment Act, PWIA) **autoriza a la NYCHA y a otras seis agencias de la ciudad de Nueva York a utilizar** contratos de diseño y construcción para proyectos de obras públicas.
- Antes de la PWIA, las agencias podían ejecutar proyectos de capital utilizando únicamente el método **Diseño-Oferta-Construcción**.



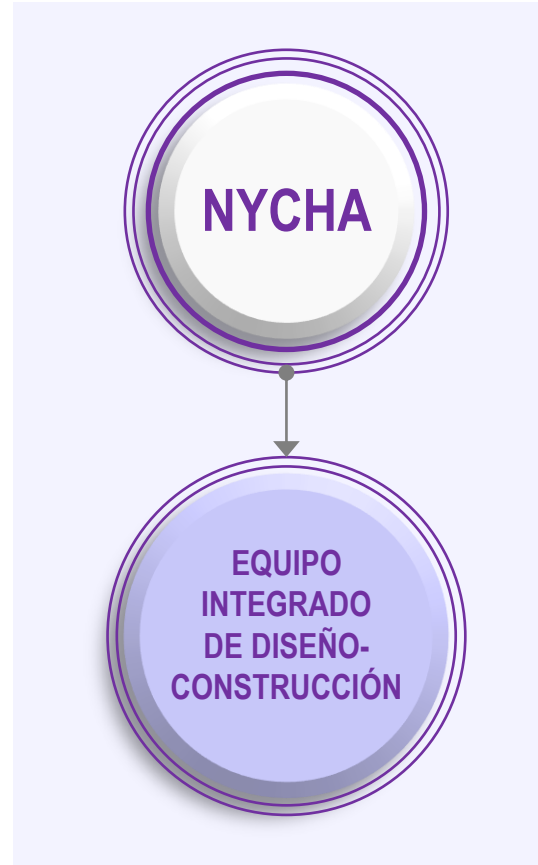
La NYCHA exigió más herramientas para la entrega de capital, desarrolladas a partir de la **experiencia** y los **aportes de los residentes**.

**Asimismo, la PWIA autoriza a la NYCHA a hacer contrataciones de diseño y construcción.**

# Un nuevo concepto para el Comp Mod: **Diseño-Construcción**

**Un contrato**  
para el diseño y la construcción

**Un solo punto de  
responsabilidad**



**DISEÑO**  
↓  
**CONSTRUCCIÓN**



# Agenda

**Resumen del proyecto**

**Métodos de entrega de proyectos: Resumen**



**Bases del método Diseño-Construcción**

**Puntos de contacto entre operaciones  
y los residentes**

**Preguntas y respuestas**

# Beneficios del método **Diseño-Construcción**

En comparación con el método tradicional de **Diseño-Oferta-Construcción**, el método de **Diseño-Construcción** (Design-Build, DB) puede ahorrarle a la NYCHA mucho tiempo y dinero, y ofrecer una mejor relación calidad-precio, especialmente en proyectos como el Comp Mod.



## **Ahorra tiempo gracias a:**

- los plazos reducidos de las adquisiciones
- la posibilidad de solapar las fases de diseño y construcción
- la reducción de los plazos de comunicación entre los socios de diseño y construcción durante la construcción



## **Ahorra dinero gracias a:**

- la ingeniería de valor y el análisis de constructibilidad durante el diseño
- los plazos más reducidos en los proyectos
- la reducción de las solicitudes de cambio gracias a una mejor coordinación

# Diseño-Construcción: Proceso de adquisición en dos fases



**1**

**SOLICITUD DE CUALIFICACIONES  
(REQUEST FOR  
QUALIFICATIONS, RFQ)**

Identificar y seleccionar los equipos más cualificados de D-B



**2**

**SOLICITUD DE PROPUESTAS  
(REQUEST FOR PROPOSAL, RFP)**

Especificar los requisitos técnicos del proyecto y los criterios de evaluación de las propuestas



**LOS  
CRITERIOS DE  
EVALUACIÓN  
INCLUYEN LOS  
SIGUIENTES:**

- Calificaciones y experiencia del equipo
- Cumplimiento de los estrictos requisitos de concesión
- Salud financiera
- Haber completado con éxito proyectos similares

- Calidad del diseño propuesto
- Efecto en los residentes de la NYCHA
- Duración prevista del proyecto
- Costo



# Garantizar la selección del **mejor equipo**



A diferencia de lo que sucede en el método de Diseño-Oferta-Construcción, en el que se selecciona al contratista con la oferta más baja, en el método D-B, los contratistas son seleccionados según el **mejor valor**.



El **mejor valor** hace referencia a **otros** factores además del precio, por ejemplo, la calidad y la experiencia

# Agenda

**Resumen del proyecto**

**Métodos de entrega de proyectos: Resumen**

**Bases del método Diseño-Construcción**

 **Puntos de contacto entre operaciones  
y los residentes**

**Preguntas y respuestas**

# Puntos de contacto de diseño con **operaciones de la NYCHA**

- 1 En la fase de adquisición:** el personal de la NYCHA de varios departamentos, como el equipo de administración de propiedades o los equipos técnicos de la NYCHA, participarán en el comité de selección de cada emplazamiento.
- 2 Durante el diseño:** el equipo de D-B se reunirá con el equipo de administración de propiedades para debatir los aspectos del diseño que necesitarán procedimientos actualizados de mantenimiento.
- 3 Durante la construcción:** se llevarán a cabo talleres dedicados a temas específicos de la NYCHA relacionados con los sistemas de calefacción, y la prevención del moho y la humedad.
- 4 Tras un avance significativo:** el equipo de D-B debe proporcionar información y capacitación operativa al equipo de administración de propiedades cuando sea necesario, y garantizar que todo sistema de administración de edificios y otros sistemas de seguimiento funcionen y sean comprensibles.



# Participación de los residentes

- **Con el método D-B, los residentes tendrán una voz.**
- El equipo de D-B deberá colaborar con los inquilinos de la NYCHA durante todo el proyecto en etapas establecidas.
- Los residentes tendrán la oportunidad de opinar y sabrán qué esperar a lo largo del proyecto.



# Puntos de contacto de diseño con los residentes

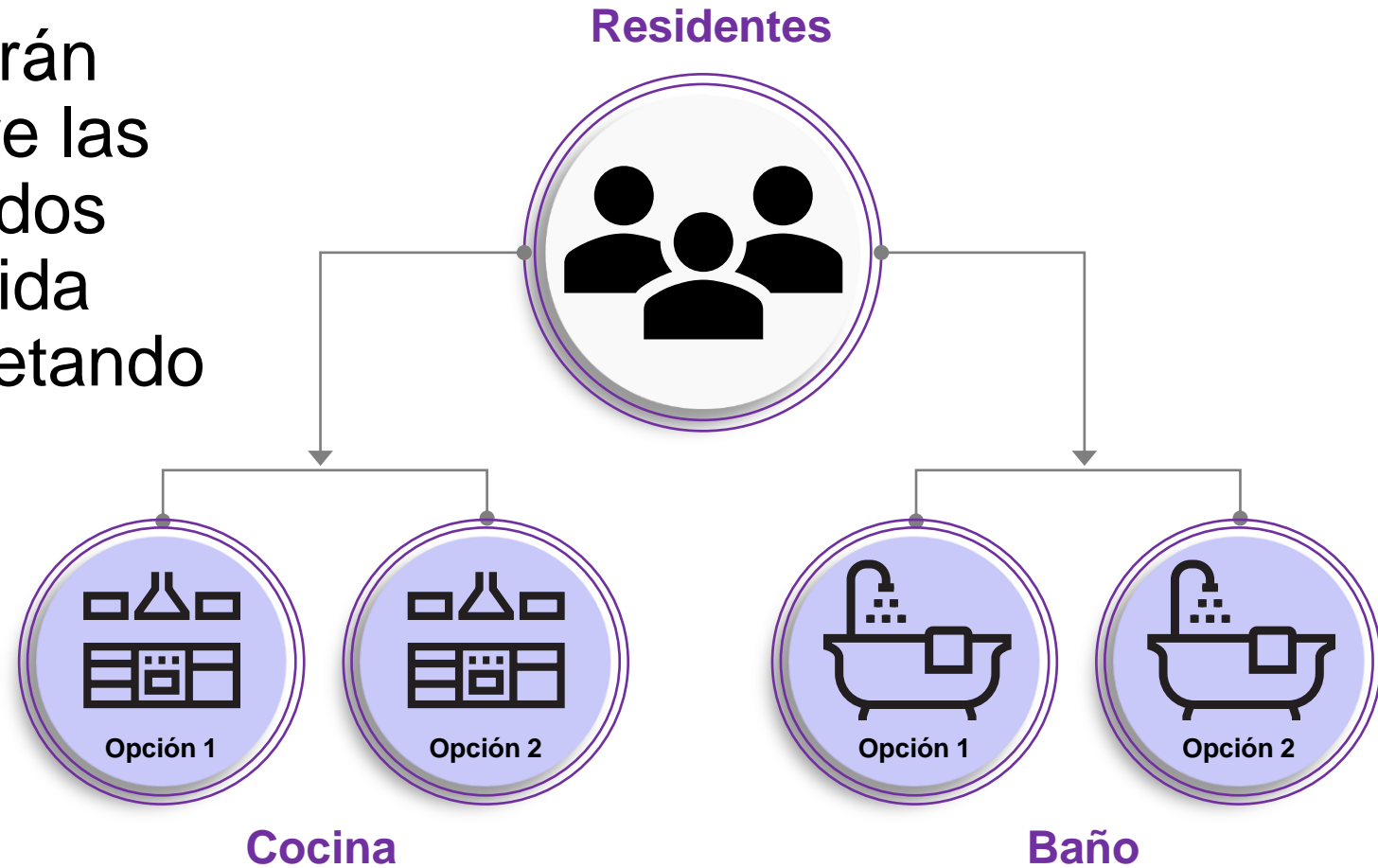
Con el método **D-B**, algunas decisiones finales de diseño pueden tomarse simultáneamente con las primeras etapas de la construcción.

Los equipos de D-B deberán presentar un cronograma de participación de los residentes:

- 1 En la fase previa a la adquisición:**  
la NYCHA solicitará la opinión de los residentes mediante talleres de visualización comunitaria y encuestas para formular un plan de visión.
- 2 En la fase de adquisición:**  
se proporcionará el plan de visualización a los posibles proveedores para que lo incorporen a la consideración del diseño
- 3 Durante el diseño:**  
el equipo de D-B organizará reuniones periódicas para discutir las opciones de diseño y las fases de construcción con los residentes.

# Los residentes podrán votar ciertas preferencias de renovación

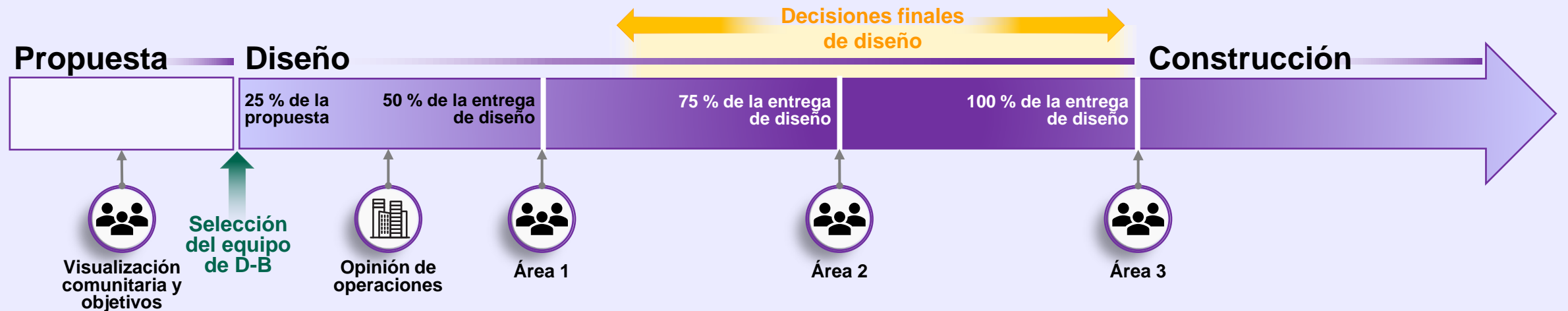
Los residentes podrán dar su opinión sobre las opciones de acabados y materiales a medida que se vaya completando el alcance.





# Puntos de contacto con los residentes en el método **Diseño-Construcción**

## Diseño-Construcción



 = *Opiniones de los residentes*

# Esto dicen sus vecinos...

---

Esta reunión fue excelente. Gracias.

Sentí que por fin me escuchaban y que mi opinión importaba...

Los moderadores hicieron un trabajo maravilloso.

Me gustó que la reunión se dividiera en grupos; a veces, en reuniones muy numerosas, la información puede perderse.

Tengo muchas esperanzas en los cambios de la NYCHA, espero que puedan empezar pronto.

Me gustó lo empático que fue [el evento] y que no sea solo para aparentar. Espero con mucha ilusión los cambios de la modernización integral. Parece una casa de verdad, no solo una vivienda del proyecto.

# Agenda

**Resumen del proyecto**

**Métodos de entrega de proyectos: Resumen**

**Bases del método Diseño-Construcción**

**Puntos de contacto entre operaciones  
y los residentes**



**Preguntas y respuestas**



# Gracias



212.306.6768



compmod@nycha.nyc.gov



<https://on.nyc.gov/comp-mod>

