



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**

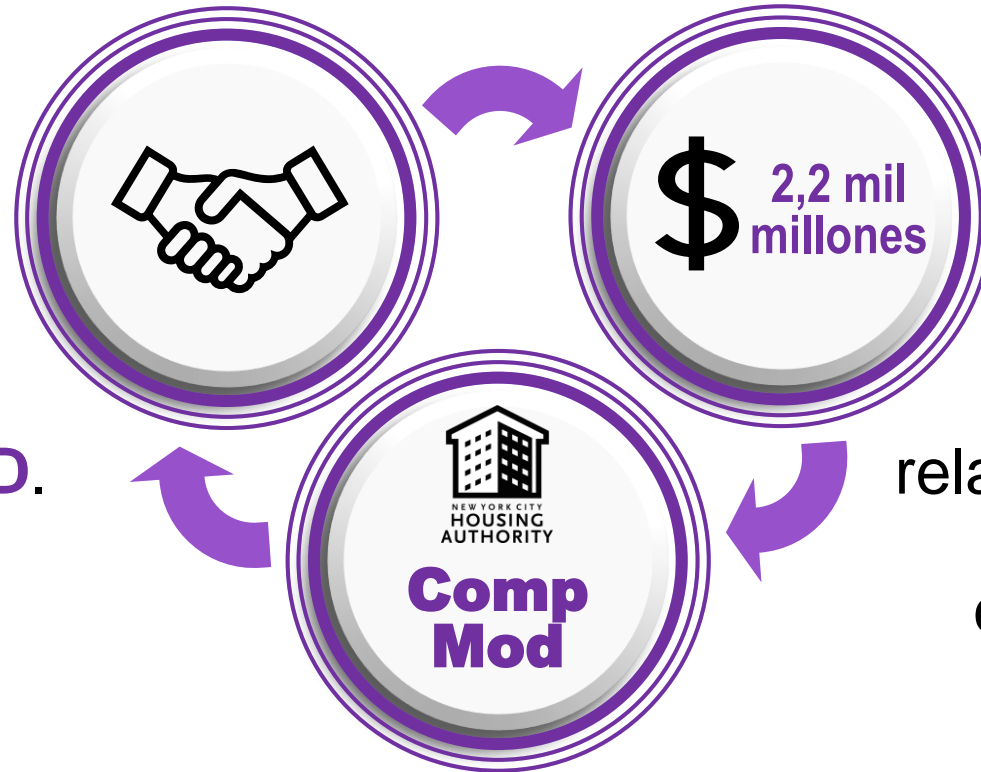
Preguntas y respuestas

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



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

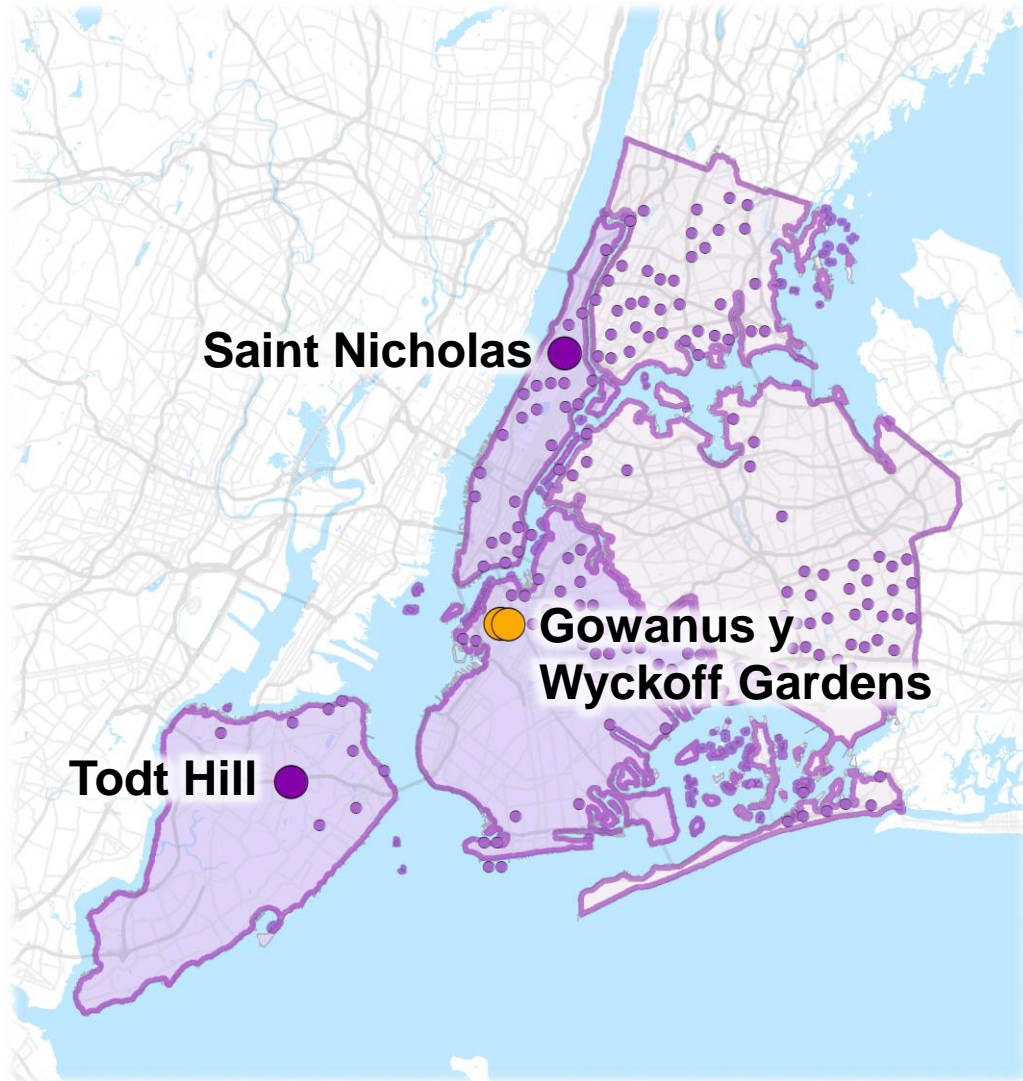
En 2019, la NYCHA celebró un acuerdo con el gobierno federal para acelerar las obras críticas; su nombre es **Acuerdo del HUD**.



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”

2

Sitios del fondo para la
rezonificación de Gowanus

2

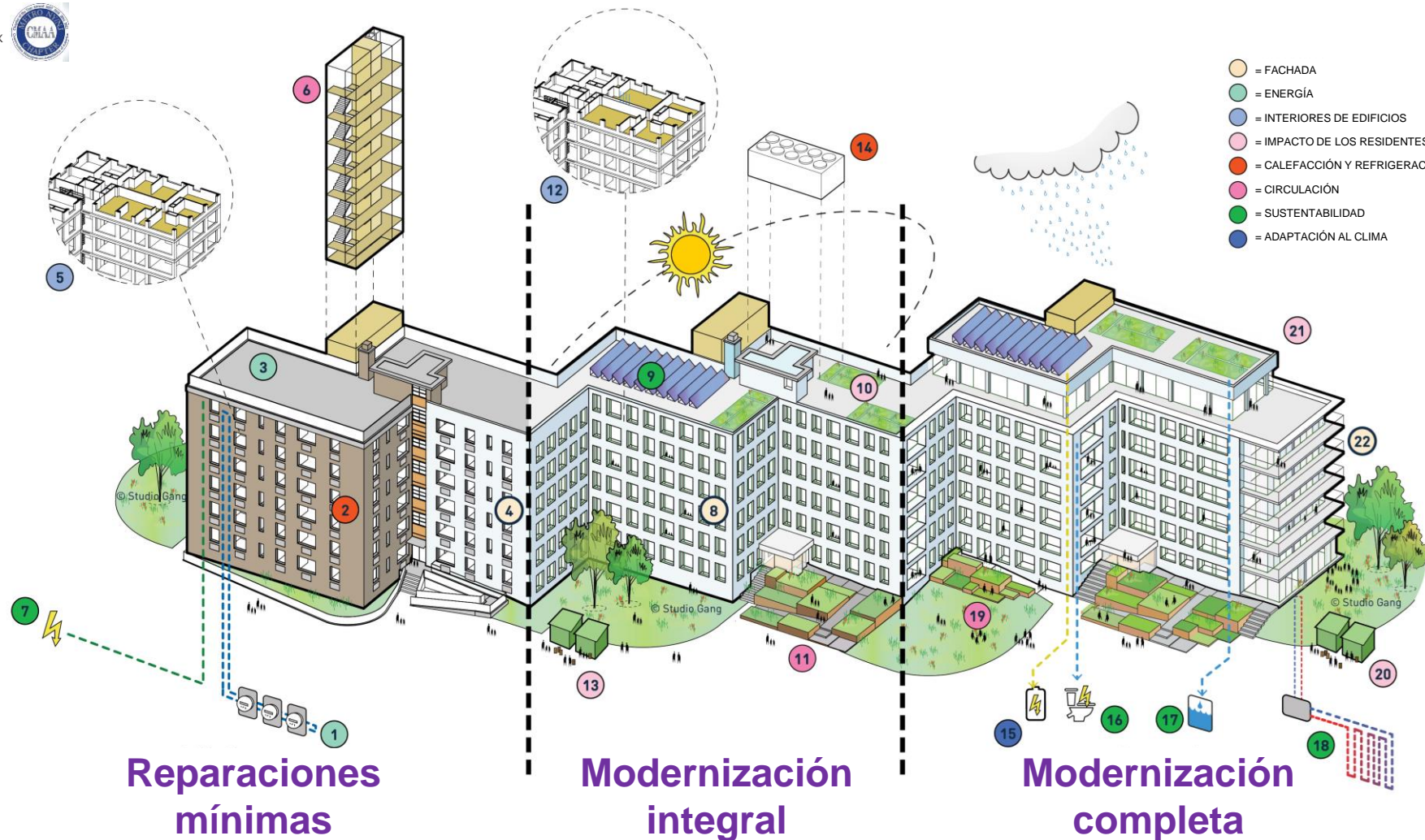
Más de
\$650 millones

en inversiones



El paso de las reparaciones mínimas a las renovaciones modernizadoras

La imagen es cortesía de Studio Gang



Reparaciones mínimas

Modernización integral

Modernización completa

Objetivos del programa



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

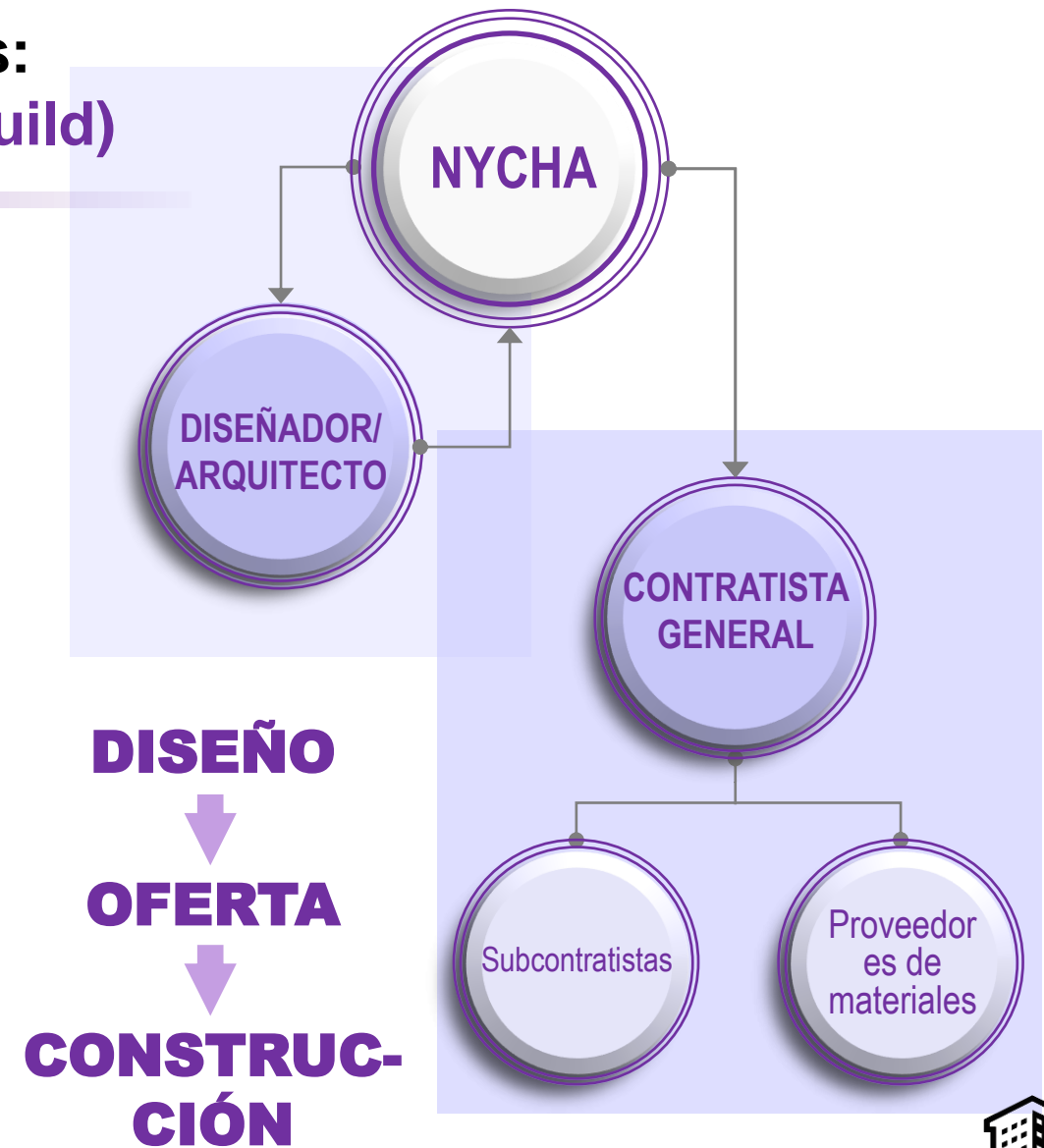
Bases del método Diseño-Construcción

**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

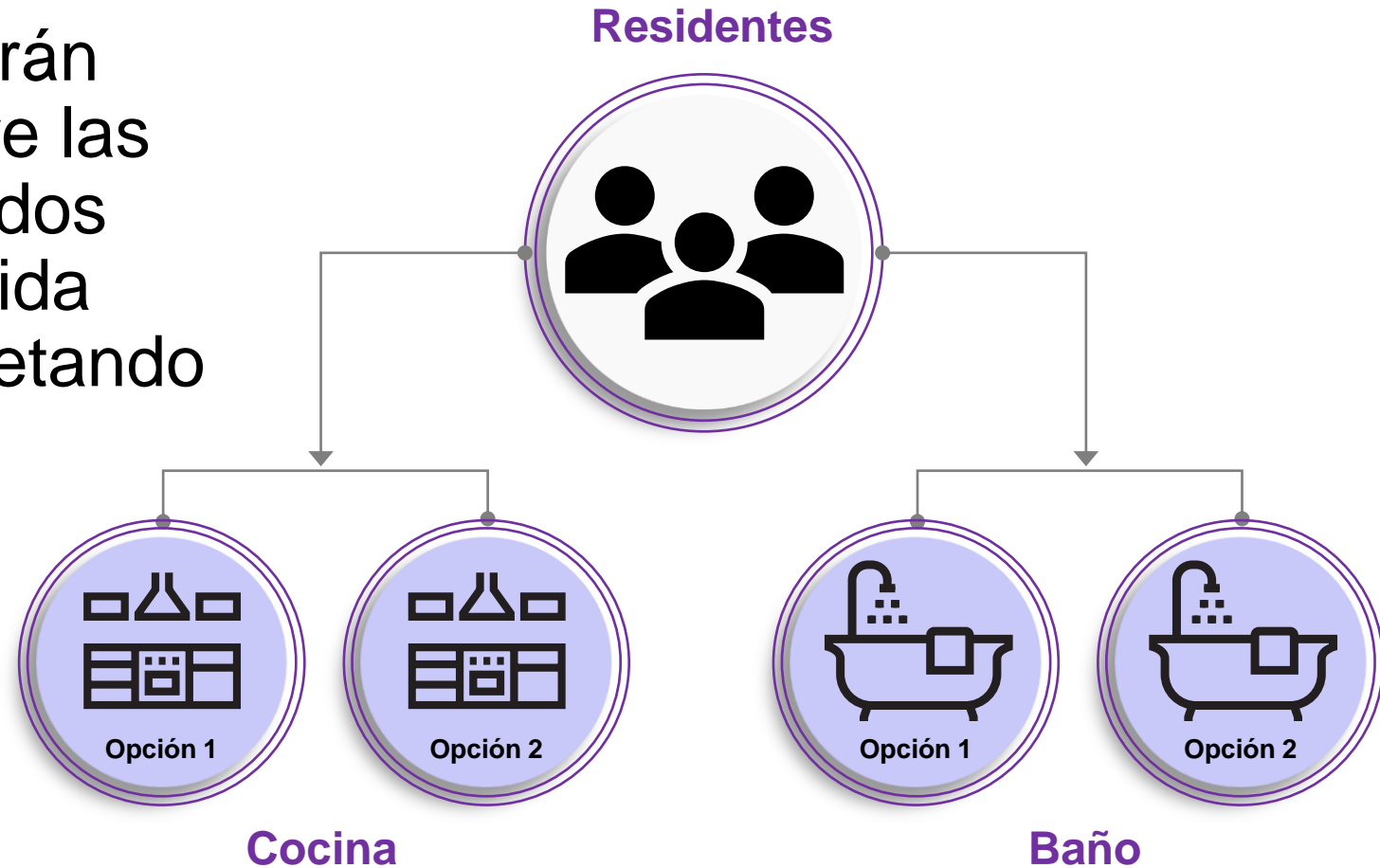
Con el método **D-B**, algunas decisiones finales de diseño pueden tomarse simultáneamente con las primeras etapas de la construcción.

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.

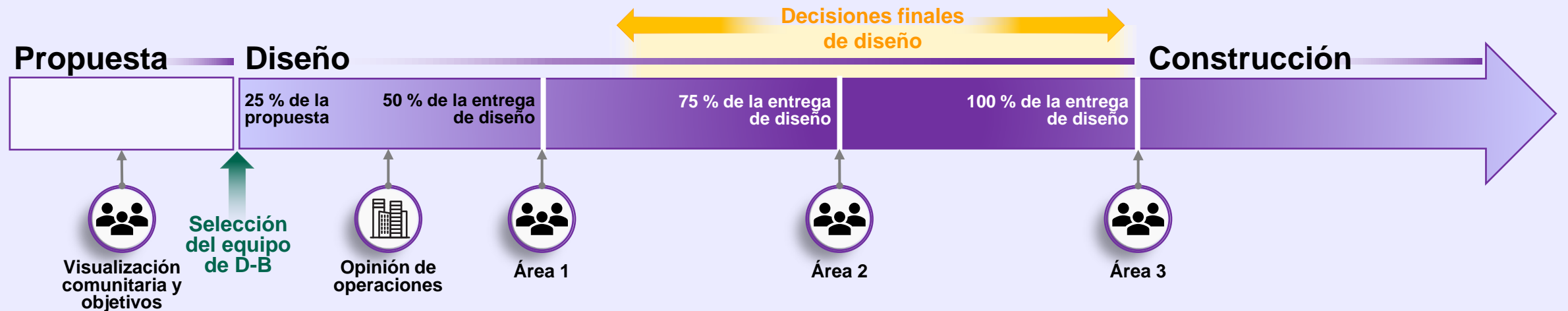
Los residentes podrán votar ciertas preferencias de renovación

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

¡La participación previa a la adquisición ya está en marcha!

Sesiones de visualización comunitaria

NYCHA celebró una sesión presencial de visualización comunitaria en Todt Hill, así como la sesión virtual correspondiente.

El objetivo era recopilar información entre los residentes sobre seis temas:

- 1 Cronograma de la construcción
- 2 Calefacción y refrigeración
- 3 Fachadas
- 4 Moho, ventilación, fugas y plomería
- 5 Apartamentos, áreas comunes y espacios comunitarios
- 6 Seguridad y protección



Sesiones de visualización comunitaria

Conclusiones principales:

- Preocupaciones principalmente por la reubicación, pero se entendió el propósito.
- Un número abrumador de denuncias por moho, fugas y plagas.
- Cambiar las ventanas es una prioridad principal.
- La calefacción es irregular durante el invierno.
- Preferencia por el control individual de la temperatura.
- Deseo de participar activamente en las reformas de la cocina y el baño (por ejemplo, azulejos, pintura, acero inoxidable).



El modelo de compromiso del método "Comp Mod" está funcionando...

Más de 40 residentes de **Todt Hill** respondieron la encuesta

Los comentarios generales fueron muy positivos

Los **volantes** son los preferidos en materia de divulgación, luego el **correo electrónico** y las **llamadas telefónicas**

El 90 %

de **todos los residentes** indicó que las reuniones eran informativas y útiles

El 100 %

de los **residentes de Todt Hill** se sintió comprometido y parte del proceso durante el taller de visualización comunitaria

El 100 %

de **todos los residentes encuestados** espera poder obtener más información

Esto dicen sus vecinos...

Esta reunión fue excelente. Gracias.

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

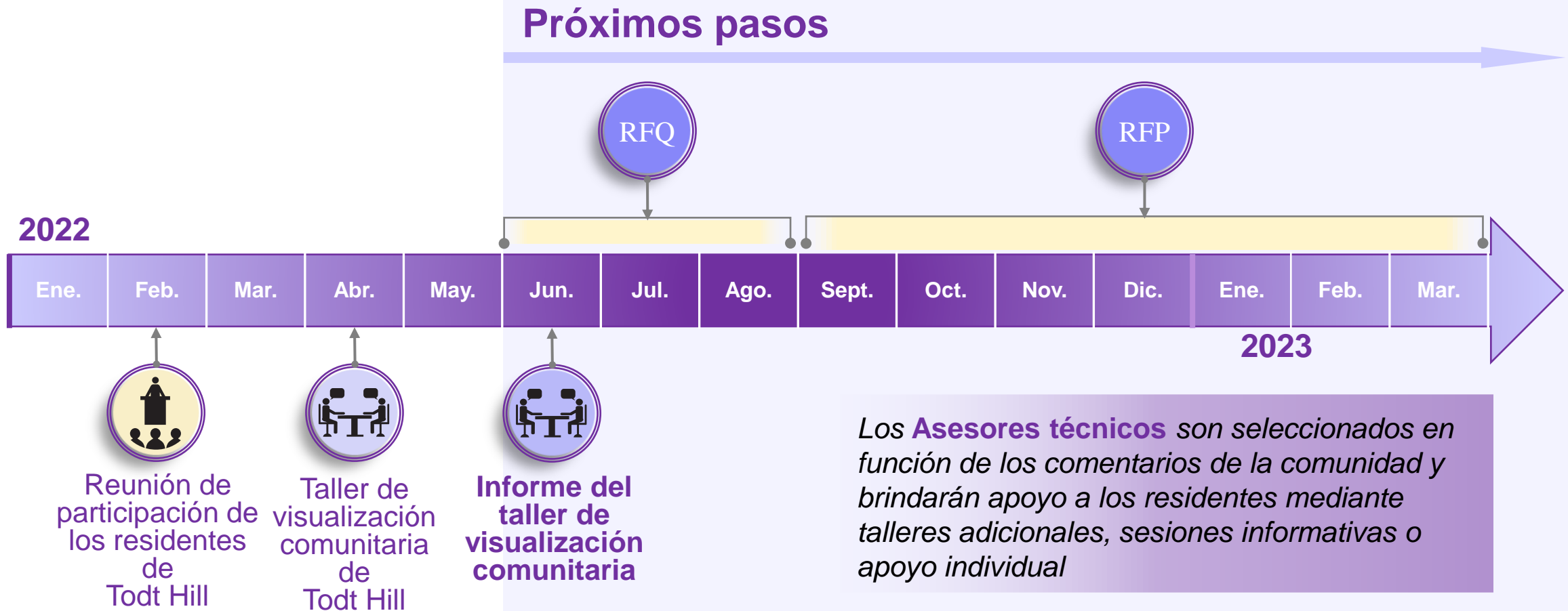
Los moderadores hicieron un trabajo maravilloso.

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.

Cronograma y próximos pasos...



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>

