

Resumen Ejecutivo

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés) ha preparado un Borrador de Plan de Viviendas Designadas para su actual portafolio de residenciales y edificios de viviendas públicas sólo para personas mayores y solicita autorización del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para designar los residenciales especificados en el Plan por otros cinco años según los requisitos de PIH 2005-2 (HA) y 24 CFR Parte 945. Los edificios y residenciales de viviendas públicas de NYCHA destinados exclusivamente a personas mayores fueron designados originalmente en 1999 por un periodo de cinco años. Desde 2005, NYCHA presentó y recibió la aprobación del HUD para prorrogar la designación original cada dos años. Según la carta de aprobación más reciente del HUD, fechada el 30 de abril de 2024, el Plan de Viviendas Designadas 2023 de NYCHA fue aprobado hasta el 12 de junio de 2025. La carta establece que, en 2025, NYCHA debe presentar un nuevo Plan de Vivienda Designada porque el número de unidades designadas en el Plan ha disminuido en más de un 10 por ciento desde la aprobación original de 1999 de 9,849 unidades como resultado de las conversiones de viviendas públicas a través del programa Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés). El Plan también analiza las conversiones adicionales previstas como parte del programa PACT y de la Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York (la Fundación), que reducirán aún más el número de viviendas públicas designadas como exclusivas para personas mayores según el Plan.

A partir del 1 de junio de 2025, esta designación propuesta abarca 7,378 unidades en edificios originalmente construidos para, y destinados a ser ocupados por, familias de personas mayores. Estas unidades se encuentran en 31 residenciales «sólo para personas mayores» y 11 edificios «sólo para personas mayores» repartidos por los cinco distritos de la ciudad de Nueva York. Todas las unidades situadas en los «residenciales y edificios para personas mayores» de NYCHA se encuentran en residenciales públicos que reciben ayudas federales. Hay 1,396 unidades de cero dormitorios, 5,788 unidades de un dormitorio y 194 unidades de dos dormitorios en este Plan de Vivienda Designado.

Los residenciales y edificios exclusivos para personas mayores de NYCHA suelen ser edificios de baja o media altura, con dos ascensores, centros para personas mayores en la primera planta con acceso directo desde el interior del edificio y entradas accesibles para ambulancias y otros servicios de emergencia. Los edificios exclusivos para personas mayores de los residenciales familiares tienen accesos separados a las entradas, las zonas de descanso y el estacionamiento. Muchos apartamentos están equipados con barras de apoyo, sistemas de respuesta de emergencia y puertas más anchas. También hay guardias de seguridad en cada residencial de personas mayores durante un turno de ocho horas.

Los adultos mayores son una parte integral de la comunidad de NYCHA, y nos esforzamos por apoyar a los adultos mayores en nuestras comunidades a través de conexiones con programas beneficiosos, servicios y otros recursos de una gama de proveedores de calidad. En las páginas 14 y 15 del Proyecto de Plan se ofrece información sobre los servicios locales que se prestan en varios de los residenciales y edificios destinados a residentes de la tercera edad.

En la página 13 figura la lista de los residenciales que se van a designar, con su número de Proyecto de Gestión de Activos (PGA, por sus siglas en inglés), municipio, nombre del residencial, tipo, número total de unidades y número propuesto de unidades designadas por tamaño de apartamento (número de dormitorios). Los residenciales propuestos para su futura conversión al programa de la Sección 8 como parte de los programas de la Fundación y PACT también se identifican en la tabla.

Tenga en cuenta que 2,599 de las 7,378 unidades propuestas para la designación de sólo para personas mayores, también están programadas para ser convertidas a la Sección 8 en los próximos cinco años. Esto abarca el 35% de las unidades propuestas para su designación. Este número puede aumentar en el futuro a medida que más proyectos voten a favor de adherirse a la Fundación o se identifiquen para la conversión al PACT. En las páginas 21 a 24 encontrará más información sobre los programas de la Fundación y PACT.

Sobre la base de una tasa de rotación de apartamentos en 2024 de aproximadamente el 5% en los complejos residenciales de personas mayores de NYCHA, NYCHA anticipa alrededor de 344 vacantes en apartamentos de cero, uno y dos dormitorios por año durante la vigencia del Plan de Viviendas Designadas. Hay aproximadamente 187 solicitantes mayores y casi mayores por cada vacante prevista (64,261/344). En toda la Autoridad, la tasa de rotación de apartamentos en 2024 en promociones familiares es del 2%. Sobre la base de esta tasa de rotación, NYCHA prevé un total de 2,274 vacantes en 102,914 apartamentos de cero, uno y dos dormitorios en residenciales familiares cada año, lo que se traduce en una proporción de aproximadamente 45 solicitantes por cada vacante (102,914/2,274).

La demanda por vacante es más de cuatro veces mayor en los complejos residenciales de personas mayores que en los residenciales familiares. Hacer que los solicitantes discapacitados que no son de la tercera edad puedan optar a las unidades designadas sólo aumentaría la competencia por este recurso escaso y haría aún menos probable que los hogares de personas de la tercera edad y casi de la tercera edad con bajos ingresos pudieran conseguir un apartamento asequible con comodidades y servicios dirigidos a sus necesidades particulares.

Dada la apremiante y creciente necesidad de viviendas para personas mayores en la ciudad de Nueva York, como se demuestra a lo largo de este plan, y el crecimiento previsto de la población de la tercera edad, como se señala en el Plan consolidado de la ciudad para 2021-2025 y en el Resumen del plan anual 2024 del Departamento para el Envejecimiento (Aging), NYCHA solicita respetuosamente la aprobación del Plan designado por un período adicional de cinco años. Con una lista de espera de más de 64,000 solicitantes de la tercera edad y casi de la tercera edad, y unos índices de rotación y vacantes muy bajos, es evidente que existe una necesidad demostrada.

Nota:

Tenga en cuenta que el 24 de junio de 2025, NYCHA cerró la financiación de Northwest Bronx Scattered Sites, un proyecto PACT de \$593.7 millones que supondrá renovaciones integrales para más de 3,000 residentes que viven en 14 edificios residenciales de ocho residenciales del Bronx. Los edificios se han convertido ahora al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 a través del programa Estrategia de Asistencia de alquiler (RAD, por sus siglas en inglés), desbloqueando fondos que permitirán al equipo de socios de PACT abordar las necesidades de capital de los residenciales y empezar a rehabilitar completamente 1,669 apartamentos, así como los espacios compartidos, los terrenos y la infraestructura de los edificios, para mejorar la calidad de vida de los residentes. Twin Parks East (Sitio 9), un residencial de personas mayores con 219 unidades, se incluye en este proyecto PACT y se convirtió al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8. No se incluirá en el Plan designado definitivo. En las páginas 22 a 24 encontrará más información sobre el programa PACT.