

## **Resumen Ejecutivo**

### **Plan Final de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) para el Año Fiscal 2010**

De acuerdo al Código de Regulaciones Federales 24 CFR 903.17, toda Junta Directiva de una Autoridad de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) debe celebrar una audiencia pública para debatir su Plan de Acción de 5 años y/o su Plan Anual e invitar a los asistentes a presentar sus comentarios. La regulación exige que se dé un período de aviso de 45 días respecto a la disponibilidad de esta información para que el público la pueda revisar y para convocar a tal audiencia. La ley federal estipula que las Autoridades de Vivienda ejecuten enmiendas a su Plan Anual. Todo plan con una enmienda sustancial está sujeto a los mismos requisitos de un plan original.

Para aquellas PHA que han aceptado los fondos de subvención de la Ley Estadounidense de Recuperación y Reinversión (“Ley de Recuperación”), y que están en proceso de enmendar su Plan de Acción de 5 años y/o su Plan Anual, el Secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), ha hecho uso de la cláusula de exención contenida en la Ley de Recuperación que permite reducir el período de aviso al público a 10 días calendario, en parte debido a las subvenciones recibidas. De acuerdo al Secretario, ésta cláusula de exención proporciona el tiempo suficiente para comunicar la medida, sin embargo no delimita la información y actividades que las PHA deben divulgar y efectuar. Además la cláusula habilita a las PHA a continuar su planificación y fundamentalmente a utilizar estos fondos como se establece en la Ley de Recuperación.

NYCHA consultó con el Comité asesor de residentes (RAB, por sus siglas en inglés), con respecto al Plan de la Agencia para el año fiscal 2010, concedió un período de 10 días para que el público considere el mismo y celebró una audiencia para recibir comentarios de los residentes y el público. Además se recibieron comentarios por escrito a través del apartado postal de NYCHA durante el período reglamentario, que se extendió hasta el 17 de diciembre de 2009. También se aceptaron comentarios por fax al (212) 306-7905.

El Plan Final de la Agencia para el Año Fiscal 2010 se encuentra disponible para la consideración del público en la oficina principal de NYCHA, en todas las oficinas de administración correspondientes a cada residencial, así como en la página de Internet de NYCHA, ([www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)). Además, NYCHA ha proporcionado una copia del Plan a cada presidente de la Asociación de residentes de la vivienda pública.

El Plan Final de la Agencia para el Año Fiscal 2010 se presentará a HUD, para ser revisado. Esta institución tiene 75 días para analizar las enmiendas contenidas en dicho plan.

#### ***Ley Estadounidense de Recuperación y Reinversión (ARRA) de 2009***

La Ley Estadounidense de Recuperación y Reinversión (ARRA, por sus siglas en inglés) (“Ley de Recuperación”) de 2009 provee \$4 mil millones adicionales de “estímulo económico” para la financiación del fondo de inversión de la vivienda pública. HUD ha destinado \$3 mil millones de dicha asignación haciendo uso de una fórmula.

El 4 de marzo de 2009 la Junta de NYCHA autorizó la ejecución de la Enmienda al Contrato Anual de Contribuciones entre NYCHA y HUD para permitir que HUD otorgue a NYCHA una asignación adicional de \$423 millones en fondos de inversión que han sido autorizados bajo la Ley de Recuperación. NYCHA empleará los \$423 millones procedentes de la Ley de Recuperación para la realización de proyectos de inversión que incluyen la reparación de ascensores, la sustitución de calderas, y otros proyectos de mantenimiento, reparación, y eficiencia energética que se llevarán a cabo en los residenciales a través de los cinco municipios. Se prevé que el valor total de los proyectos que se verán beneficiados por la financiación de estímulo económico creará y conservará puestos de trabajo para los neoyorquinos. El 31 de diciembre de 2009, NYCHA autorizó la concesión de contratos que totalizan \$362.6 millones y ha empleado \$26.3 millones. La adición de estos fondos de estímulo económico incrementa el plan de inversión de 5 años de NYCHA a más de \$2 mil millones.

La Ley de Recuperación también contiene una única excepción a la Enmienda de Faircloth que prohíbe el subsidio federal para unidades adicionales de vivienda pública. NYCHA está en proceso de corregir su Plan para el Año Fiscal 2010 con miras a ejercer su derecho de utilizar esta excepción y poder presentar su Plan de Modernización de Financiamiento Mixto para construir unidades de vivienda en 21 de sus residenciales.

### ***Logrando la estabilidad financiera***

NYCHA sufre de un déficit estructural como resultado del financiamiento insuficiente crónico de su subsidio operacional. El 14 de abril de 2009, la Junta Directiva de NYCHA aprobó el presupuesto operativo del año fiscal 2009 y el Plan Financiero de cuatro años. El plan financiero tiene como objetivo reducir los costos e identificar nuevas fuentes de ingreso para ayudar a estabilizar el presupuesto. El plan aprobado por la Junta reduce el déficit proyectado para 2009 a \$45 millones de \$198 millones lo que equivale a una reducción total de aproximadamente \$153 millones en el año en curso. NYCHA logró un recorte de \$36.6 millones en gastos, a través de una disminución en su fuerza laboral, la consolidación de Centros comunitarios y las reducciones de costos en la sede principal. Por medio de aumentos en alquiler y en el subsidio operacional. NYCHA logró un aumento de \$116.6 millones en sus ingresos.

A pesar de dichos logros, NYCHA no deja de proyectar grandes déficits a lo largo de los próximos cinco años, fundamentalmente como resultado de fondos insuficientes del subsidio operacional federal, el suministro de programas y servicios no subvencionados, y aumentos proyectados de los costos de la mano de obra. Actualmente, NYCHA calcula que el déficit operacional aumentará hasta \$137.1 millones para el año fiscal 2010.

### ***Repercusiones de los presupuestos federal, estatal y municipal***

Durante un período de casi ocho años, NYCHA no ha recibido la financiación total para sus programas de inversión ni para sus operaciones. Los fondos de estímulo económico que se percibieron bajo la Ley de Recuperación permitirán que NYCHA ejecute los proyectos de inversión que había tenido que aplazar a causa de la falta de fondos en su programa de inversión a lo largo de varios años. Sin embargo, a pesar de esta inyección de fondos de capital adicional, los fondos de

capital de NYCHA en el año fiscal 2008 de \$333 millones y de \$331 millones durante el año fiscal 2009 no son suficientes para cubrir las constantes necesidades capitales.

A pesar de la financiación otorgada a su programa de inversión procedente de la Ley de Recuperación, NYCHA continúa enfrentándose a una insuficiencia de los fondos operativos. NYCHA requiere la financiación completa de su fondo operativo para eliminar la disparidad entre el alquiler que pagan nuestros inquilinos y los costos que se incurren durante el manejo de los 336 residenciales. Una asistencia operativa distribuida proporcionalmente durante un período de siete años junto con la ausencia de una fuente de financiamiento exclusivo para los 21 residenciales que fueron construidos con fondos municipales y estatales y que no gozan de subvenciones, además de los aumentos en los gastos no discrecionales tales como el combustible, y los planes de jubilación han obligado a NYCHA a aumentar los alquileres, a reducir el número de empleados, a consolidar las oficinas, y a cerrar los Centros comunitarios.

### **Veintiún residenciales de NYCHA construidos con bonos del gobierno municipal y estatal**

Los veintiún residenciales municipales y estatales que carecen de fondos son: 344 East 28th Street, Amsterdam Addition, Baychester, BayView, Boulevard, Bushwick, Castle Hill, Chelsea, Drew Hamilton, Samuel (City), Independence Tower, Linden, Manhattanville, Marble Hill, Marlboro, Murphy, Rutgers, St. Mary's Park, Stapleton, Williams Plaza, y Wise Towers. Los veintiún residenciales en cuestión fueron construidos mediante la utilización de bonos de obligación general emitidos por el gobierno municipal y estatal entre los años 1949 y 1978 sin ninguna deuda a pagar por la propiedad o las hipotecas. Desde entonces estos edificios han sido propiedad de NYCHA y han sido administrados y mantenidos por esta institución. Desde el 1995, estos residenciales se han administrado como edificios federales de vivienda pública de acuerdo con la Enmienda al Contrato de Contribuciones Anuales de NYCHA, pero sin los subsidios federales operativos y de capital que bajo otras circunstancias tendrían derecho a recibir. En la actualidad, no se cuenta con la provisión de fondos operativos de ninguna clase para la administración continua de tales 21 residenciales. Estos residenciales constan de 20,139 apartamentos donde el 97% de ellos están alquilados, y cuyos inquilinos perciben ingresos similares a los demás residenciales de NYCHA operados con fondos federales. El financiamiento para estos apartamentos ha ocasionado un déficit estructural estimado en \$88 millones anuales. Estos déficits afectan negativamente a las 178,000 familias en todas las unidades de vivienda pública.

El 11 de septiembre de 2008 HUD aprobó el Plan de NYCHA de Transición voluntaria al Programa de Sección 8, donde 8,400 apartamentos en los 21 residenciales pasarían a la Sección 8 a medida de se que desocuparan. Al 28 de diciembre de 2009, un total de 2,178 apartamentos de entre los 21 residenciales, fueron alquilados a través de este programa. Mediante el Plan de Transición voluntaria se tenía prevista la reducción anual de hasta \$75 millones de déficit operativo en dichos residenciales municipales y estatales. Sin embargo, una tasa menor de personas que dejan el programa y los recortes presupuestarios federales para la Sección 8 darán como resultado la conversión de una cantidad de apartamentos mucho menor que la prevista. NYCHA solicitará una enmienda al Acuerdo Voluntario de Conversión (VCA, por sus siglas en inglés).

La Ley de Recuperación contiene una única excepción a la Enmienda de Faircloth que prohíbe el subsidio federal para unidades adicionales de vivienda pública. La cláusula de exención de la Ley de Recuperación remediará el déficit estructural de los 21 residenciales mediante el uso del Plan de

Modernización de Financiamiento Mixto, aprobado por HUD. El plan ofrecerá la solución a largo plazo de preservar todas las unidades como vivienda pública asequible, ya que tales unidades en los 21 residenciales cumplirán con los requisitos para recibir los subsidios federales operativos y de capital, a su vez que se protegerá y salvaguardará el inquilinato de los residentes actuales, se mejorarán los estándares y condiciones de los edificios y por último se continuará con el cumplimiento a largo plazo de las regulaciones y con la administración de los residenciales.

Como parte del Plan de Modernización de Financiamiento Mixto, NYCHA arrendará terrenos en los 21 residenciales a una Sociedad en comandita/Sociedad de Responsabilidad limitada y venderá los edificios a una sociedad comercial del mismo tipo, a su valor de tasación. NYCHA será el socio general/gestor de la Sociedad en comandita/Sociedad de responsabilidad limitada.

### ***Ley de reforma de comprobantes de la Sección 8 (SEVRA)***

En el año 2008, NYCHA y otros grupos de apoyo para la vivienda se unieron con el fin de abogar por la promulgación de la Ley de reforma de comprobantes de la Sección 8 (SEVRA, por sus siglas en inglés), la cual fue aprobada por una gran mayoría en la Cámara. La versión del Senado del proyecto de ley no llegó al pleno. Actualmente se está esperando la aprobación de la versión revisada de la legislación de 2008, por parte de la Cámara. De manera similar a la medida anterior, el proyecto de ley estipulaba entre otras mejoras, mayor flexibilidad para administrar los programas de la vivienda pública y de la Sección 8, una reforma del cálculo para determinar los ingresos familiares, al aumentar las deducciones para familias con miembros dependientes, con personas de edad avanzada, y con discapacitados, y que permita a su vez que los hogares que cuentan con ingresos fijos re-certifiquen sus ingresos una vez cada tres años en vez de hacerlo anualmente. Se espera que el Senado comience la revisión de SEVRA en octubre de 2009 o en enero de 2010.

### ***Residenciales municipales y estatales de NYCHA***

Junto a los esfuerzos de NYCHA de adquirir financiamiento federal exclusivo para los 21 residenciales construidos con fondos municipales y estatales, y a la espera de tal aprobación, se continúa abogando por la renovación del subsidio del Estado de Nueva York para mantener los 15 residenciales estatales, los cuales actualmente están siendo administrados con un déficit anual de \$64 millones. El presupuesto del Estado para el año fiscal 2009 no proveía una asistencia operativa para los residenciales construidos por el Estado. El presupuesto estatal para el año fiscal 2010 otorgaba la financiación para el subsidio de la patrulla de inquilinos así como \$8.5 millones en el financiamiento capital, pero no incluía el financiamiento para la asistencia operativa. NYCHA permanece optimista de que se apruebe una asignación adicional la cual proveerá la financiación que NYCHA necesita urgentemente para el 2010. Los presupuestos de la ciudad de Nueva York para el año fiscal 2009 y 2010 no proporcionan asistencia operativa para los 6 residenciales construidos por la Ciudad.

El 11 de septiembre de 2008, HUD aprobó la implementación del Plan de Transición Voluntaria a la Sección 8 de NYCHA el cual transferirá 8,400 apartamentos municipales y estatales al Programa de la Sección 8 a medida que estos se vayan desocupando. Al 28 de diciembre de 2009 se alquilaron 2,178 apartamentos a través de la Sección 8 en los residenciales municipales/estatales. Aquellas personas que sean titulares de comprobantes de la Sección 8 y que estén interesadas pueden acceder a la página de Internet de NYCHA en [www.nyc.gov/nycha/s8apts](http://www.nyc.gov/nycha/s8apts) o llamar por teléfono al 212-306-3650 para registrarse para un apartamento municipal o estatal.

### ***Propuesta de la Iniciativa para la reforma del alquiler***

El 20 de marzo de 2009 HUD aprobó el Plan Anual de NYCHA para el año fiscal 2009 el cual incluía una propuesta para aumentar el alquiler de aquellos hogares de NYCHA que tienen los ingresos familiares más altos, y que entrará en vigor durante el tercer trimestre de 2009. La gran mayoría de los hogares (72%) que actualmente pagan el 30% de sus ingresos no se verán afectados por este aumento. NYCHA aumentará el pago de alquiler para el 28% de los hogares que pagan un promedio de alquiler del 20% de sus ingresos. Dichas familias se dividirán en tres grupos según sus ingresos. El pago de alquiler se aumentará de la siguiente manera: un aumento del 5% para los hogares con un ingreso total menor al 60% del ingreso promedio de la zona (AMI, por sus siglas en inglés); un aumento del 10% para aquellos hogares que cuentan con un ingreso total de entre el 60% y el 80% del ingreso promedio de la zona; y el 15% para los hogares con un ingreso mayor al 80% del ingreso promedio de la zona.

### ***La preservación de las viviendas existentes de NYCHA***

Aproximadamente el 66% de los 2,607 edificios de NYCHA tienen más de 40 años de antigüedad. NYCHA se enfrenta a un reto permanente de mantener la infraestructura de estos edificios antiguos que conllevan un gasto significativo financiado por el presupuesto operacional. En abril de 2009 NYCHA gastó de forma satisfactoria \$300 millones en bonos que fueron expedidos en mayo de 2005. Dichos fondos se emplearon para hacer frente a las necesidades mayores tales como la reparación de estructuras, mampostería, y reemplazo de tejados en 135 edificios de 35 residenciales de NYCHA.

NYCHA destinará \$423 millones de los fondos de la Ley de Recuperación para fortalecer el compromiso de la Autoridad de preservar el número de viviendas antiguas existentes. Unos \$180 millones aproximadamente se utilizarán en proyectos de restauración de exteriores tales como trabajo de mampostería y reemplazo de tejados, \$24 millones han sido destinados para la sustitución de estufas y refrigeradores con electrodomésticos de más rendimiento energético, y \$70 millones se han destinado para la rehabilitación de ascensores.

### ***Ascensores***

Durante muchos años NYCHA ha invertido en los sistemas principales de los edificios, incluyendo los ascensores. Durante los últimos diez años NYCHA ha empleado unos \$200 millones aproximadamente para sustituir más de dos tercios de sus 3,334 ascensores. NYCHA recientemente completó una evaluación rigurosa de las operaciones de su flota de ascensores. Como parte de esta evaluación, NYCHA celebró varias reuniones de alto nivel con residentes, dirigentes de los residentes, funcionarios de sindicatos, personal de NYCHA, y otros grupos interesados para escuchar sus inquietudes concernientes a la seguridad en los ascensores, el servicio y funcionamiento de los mismos, y para desarrollar un plan que atienda estos asuntos. Esta colaboración ha originado la creación del Plan de Servicio y Seguridad en los Ascensores (ESSP, por sus siglas en inglés) de NYCHA que está disponible en su página web, [http://www.nyc.gov/html/nycha/html/resources/elevatorplan\\_home.shtml](http://www.nyc.gov/html/nycha/html/resources/elevatorplan_home.shtml).

De acuerdo a ESSP, NYCHA ha tomado medidas importantes para la modernización y mantenimiento de su flota de ascensores, que incluyen: contratar personal adicional; incrementar el número de grupo de mecánicos de ascensor; mejorar la capacitación del personal nuevo y existente;

centralizar las operaciones de los ascensores; mejorar el proceso de inspección; y modernizar los ascensores actuales para satisfacer, y en algunos casos exceder, los requisitos del nuevo código.

El financiamiento para el programa de ascensores se ha incrementado a casi \$12 millones en este año. NYCHA contratará adicionalmente a 68 mecánicos y ayudantes de mecánicos de ascensores, lo que representa un aumento de 18% sobre la nómina de personal actualmente, y asignará fondos para las horas extra, con el fin de instalar en toda la ciudad los dispositivos de accionamiento para bloqueo de puertas, con el fin de aumentar la seguridad del residente. Se emplearán contratistas privados de ascensores para que puedan observar las inspecciones efectuadas por NYCHA, en calidad de terceras personas y de manera independiente; al mismo tiempo se adjudicarán nuevos contratos de mantenimiento para mejorar el servicio. También se ampliará la capacitación profesional para el personal de la División de Ascensores.

El Plan de inversiones de NYCHA para el año fiscal 2009 establece la sustitución y mejora de 97 ascensores pertenecientes a 8 residenciales. Con unos \$72 millones aproximadamente en fondos procedentes de la Ley ARRA destinados a la sustitución y mejora de ascensores, NYCHA reparará y mejorará otros 151 ascensores adicionales ubicados en 14 residenciales en toda la ciudad. La suma de estos fondos permitirá la reparación y mejora de un total de 242 ascensores en 22 residenciales durante el 2009.

### ***Aumentando el inventario de viviendas asequibles en la Ciudad de Nueva York***

Como parte del Nuevo Plan de Vivienda del alcalde Bloomberg (*New Housing Marketplace Plan*) para crear 165,000 unidades de vivienda asequible para finales de 2013, NYCHA tiene previsto facilitar los terrenos para 6,000 unidades en colaboración con el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés). El desarrollo del proyecto iniciado en 2003, ha hecho posible la construcción de 658 unidades de vivienda; 1,025 unidades de vivienda en proceso de construcción, y aproximadamente 1,800 unidades de vivienda en estado de pre-construcción lo que equivale a un total de 3,483 unidades de vivienda. Se están explorando terrenos adicionales y se está planificando la construcción a través de licitaciones que serán emitidas conjuntamente por NYCHA y HPD.

El 13 de enero de 2009 se le entregó a la organización nacional sin fines de lucro conocida como Sisters of Charity of Saint Vincent de Paul of New York, una subvención de la Sección 202 procedente de HUD para edificar y administrar 80 unidades de vivienda para personas de la tercera edad en el residencial Markham Gardens en Staten Island. HUD aprobó la petición del patrocinador de destinar el 25% de las unidades para aquellos residentes de la tercera edad de NYCHA que califiquen, especialmente aquellos que actualmente habitan en apartamentos demasiado grandes para el tamaño de sus familias. Se anticipa que la construcción del complejo para personas de la tercera edad comience en el 2010. Esto forma parte de un proyecto mayor que tiene como objetivo reemplazar el antiguo Markham Gardens, un complejo residencial que contaba con 360 unidades de vivienda pública y que originalmente fue construido para ofrecer vivienda provisional durante la Segunda Guerra Mundial y que llegó al final de su utilidad. El nuevo residencial Markham Gardens, con 240 unidades para ser alquiladas y 25 viviendas bi-familiares adosadas estará terminado a más tardar en los meses de septiembre a noviembre de 2009. A través de técnicas de mercadeo usadas con los antiguos residentes de Markham Gardens, dos familias cumplieron con los requisitos de

préstamo hipotecario para ser propietarias y 20 solicitantes fueron aceptados para arrendar los apartamentos. Un número de apartamentos ya se han alquilado a antiguos residentes a través de los comprobantes de Sección 8. También se efectuaron técnicas de mercadeo con otros residentes de NYCHA en Staten Island y con los titulares de comprobantes de Sección 8, nuevos y existentes, a través del Departamento de la Vivienda Arrendada. De las 240 unidades de alquiler asequibles, 214 unidades fueron arrendadas a familias de bajos ingresos, mientras que las unidades restantes fueron alquiladas a familias de cuatro personas con ingresos entre \$56,200 y \$92,100.

En junio de 2009, NYCHA transfirió el contrato de arrendamiento de dos terrenos, válidos por 99 años, de Metro North Rehabs en East Harlem, y el título de propiedad a seis edificios del residencial University Avenue Consolidated (UAC, por sus siglas en inglés) en el Bronx, para facilitar la construcción y rehabilitación de un total combinado de 630 unidades para familias de bajos ingresos, que será efectuado por dos urbanizadores con financiamiento principalmente de HPD y de la Corporación de Desarrollo de Vivienda (HDC, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York. Los antiguos residentes tendrán el derecho de retornar a sus hogares y la mercadotecnia comenzará con bastante anticipación a la finalización de la construcción.

El 24 de junio de 2009, la Junta directiva de NYCHA aprobó la transferencia de una parcela de terreno de 16,653 pies cuadrados adyacente a Thurgood Marshall Plaza, un edificio de 13 pisos para personas de la tercera edad en Harlem, a la Autoridad Escolar de Construcciones (SCA, por sus siglas en inglés) para un proyecto de uso mixto que incluye una escuela intermedia y secundaria juntas. El edificio albergará las nuevas instalaciones de la escuela Community Health Academy of the Heights con capacidad para 570 alumnos, y una clínica comunitaria de salud. La construcción se iniciará a más tardar en los meses de septiembre a noviembre de 2009 y se espera que concluya justo a tiempo para el inicio del año lectivo 2012-13. El terreno de Marshall Plaza, ubicado entre Broadway y la avenida Amsterdam y las calles 157 y 158, constituirá el nuevo establecimiento de la escuela Community Health Academy of the Heights, la cual se trasladará a este espacio tras permanecer temporalmente en un edificio más pequeño. Estas instalaciones serán también sede de la clínica Community Health League Health Center, administrada por Community Healthcare Network, una organización sin fines de lucro. Las instalaciones incluirán un gimnasio en la planta alta. Esta propiedad está constituida actualmente por un patio de recreo, un área de estacionamiento para seis vehículos, y una porción de áreas verdes del residencial de vivienda pública. SCA adquirirá la propiedad de NYCHA a un costo de \$5.2 millones, el valor tasado del terreno. Ninguno de los seis espacios de estacionamiento existentes se perderá; van a ser reubicados y mantenidos como parte de las instalaciones por SCA, según el acuerdo para beneficio de los residentes de NYCHA.

### ***La Sección 8***

El Programa de la Sección 8 de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York, enfrenta severos recortes de fondos de parte del gobierno federal. La demanda del subsidio de vivienda ha alcanzado su punto más alto y la tasa de personas que dejan el programa ha bajado a la mitad. NYCHA ha trabajado con mucho ahínco a nivel federal y municipal para obtener fondos y satisfacer las demandas de esta iniciativa. No obstante y pese a nuestros grandes empeños, a partir de la fecha, NYCHA no podrá aceptar comprobantes de Sección 8 ni procesar más solicitudes. Durante 2008, NYCHA firmó 12,003 contratos de arrendamiento con la Sección 8. Al 31 de agosto de 2009 el Programa de la Sección 8 de NYCHA contaba con 99,226 apartamentos arrendados, un nuevo récord para este programa.

Las últimas proyecciones del presupuesto de financiamiento para el subsidio de Sección 8 de 2009 (hasta el 31 de agosto de 2009) de NYCHA demuestran que el programa terminará el año probablemente con un déficit de fondos si continúa con el mismo plan de arrendamiento. Esta situación es el resultado de los siguientes acontecimientos desde mayo pasado: 1) la asignación del Congreso para el programa del año fiscal federal 2009 (que empezó el 1 de octubre de 2008) no fue implementada hasta marzo de 2009, muchos meses después de que NYCHA ya había consignado 13,000 arrendamientos nuevos solicitantes asumiendo que el financiamiento sería similar al del año fiscal 2008; 2) la distribución de fondos para 2009 en mayo por parte de HUD, utilizó una metodología inesperada que tuvo como consecuencia una reducción en los fondos de NYCHA de \$65 millones por debajo de lo proyectado; y 3) el programa ha crecido más rápidamente que lo proyectado para 2009 debido a que más titulares de comprobantes han alquilado viviendas sin problemas y porque a menos inquilinos se les ha terminado el contrato de arrendamiento. Sin embargo, la recesión del año fiscal 2009 ha obligado a NYCHA a limitar la emisión de comprobantes nuevos para usuarios del Departamento de Servicios para Personas sin Vivienda, la Administración de Servicios para la Niñez; las víctimas de violencia doméstica, y para los testigos amenazados. NYCHA ha presentado tres solicitudes para financiamiento adicional a HUD en tres ocasiones diferentes, sin éxito hasta la fecha, ni tampoco anticipa recibir tal financiamiento.

En 2008, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) entregó a NYCHA 1,015 comprobantes adicionales de Sección 8 específicamente para los veteranos de la guerra sin vivienda, según la iniciativa Asuntos para Apoyar los Planes de Vivienda para Veteranos (VASH, por sus siglas en inglés). NYCHA recientemente recibió una asignación de fondos para 325 comprobantes de Sección 8 de HUD destinados al programa VASH. El total de 1,340 comprobantes de la Autoridad representa aproximadamente 10% de los fondos a nivel nacional autorizados por el Congreso para el programa VASH.

NYCHA administra los comprobantes para VASH en colaboración con la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Servicios para Personas sin Vivienda (DHS, por sus siglas en inglés). Los solicitantes son seleccionados e identificados por VA y DHS, antes de remitirlos a NYCHA para certificar el cumplimiento de requisitos y la emisión de un comprobante. Posteriormente VA y DHS prestan ayuda en la búsqueda de una vivienda para que estos titulares de comprobantes encuentren un apartamento apropiado, que pase la inspección satisfactoriamente y esté en cumplimiento con los límites de pago de alquiler. VA y DHS proporcionan apoyo continuo a los titulares de comprobantes en su transición a una vivienda residencial permanente.

Desde principios de 2009, cuando se iniciaron las actividades dentro del programa VASH, al 31 de diciembre, se emitieron un total de 1,188 comprobantes de Sección 8. Se espera que los 107 comprobantes restantes, disponibles a la fecha, conforme a la nueva adjudicación, se emitan en 2010. De los comprobantes ya emitidos, 546 personas han recibido autorización para arrendar utilizando el subsidio de la Sección 8, mientras que 661 personas continúan buscando apartamentos. NYCHA estima para finales de 2010 tener la autorización para otorgar otros 742 comprobantes.

## ***Mejorando el servicio de atención al cliente***

### ***NYCHA mejora la atención al cliente (NICE)***

En 2007 NYCHA lanzó una iniciativa trascendental plurianual denominada NYCHA mejora la atención al cliente (NICE, por sus siglas en inglés) para ayudar al personal a desempeñarse utilizando un estándar uniforme, apropiado y profesional en cada ocasión en que se interactúe con un cliente. NICE también mejorará la forma en que la Autoridad administra los bienes de la vivienda, de modo que se pueda incrementar la vida útil de sus activos y reducir el costo de mantenimiento.

En mayo de 2009, NYCHA implementó la primera fase de NICE. Los Departamentos de Operaciones de Mantenimiento en los cinco municipios están utilizando actualmente los nuevos sistemas. Además, los inspectores que realizan inspecciones anuales de apartamentos y de ascensores a lo largo de la ciudad, están utilizando el nuevo dispositivo portátil al llevar a cabo dichas inspecciones.

La segunda fase de NICE englobará a los Departamentos de la Vivienda Arrendada (LHD, por sus siglas en inglés) y los Departamentos de Solicitudes y Administración de Inquilinato (ATAD, por sus siglas en inglés). La fase implementará nuevos procedimientos empresariales con el apoyo proveniente del reemplazo de sistemas obsoletos heredados y un nuevo sistema de manejo de archivos que almacenará electrónicamente todos los documentos del cliente en una ubicación central. El paso que ha tomado NYCHA de adoptar un proceso de gestión de imágenes digitalizadas es una iniciativa innovadora que permitirá que el personal acceda a la documentación y a una base de datos de manera oportuna. Además, esto también nos ayudará a mejorar la atención a nuestros clientes al permitir que el personal tenga óptimo acceso a los documentos e información.

### ***Grupo de Servicio al Cliente de la Alcaldía***

El Grupo de Servicio al Cliente (CSG, por sus siglas en inglés) de la Oficina de Operaciones de la Alcaldía, fue establecido por medio de la Ordenanza municipal N.º 115 por el alcalde Michael R. Bloomberg. El CSG tiene como objetivo asegurar que cada cliente que interactúa con las agencias municipales reciba la mejor atención posible. Para ello, el CSG en colaboración con las agencias municipales y otros organismos, ha establecido medidas para el desempeño de servicio al cliente y un sistema para realizar evaluaciones periódicas de la calidad del servicio. La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York ha apoyado los esfuerzos de CSG participando en el Comité directivo y en varios subcomités para desarrollar e implementar las iniciativas de servicio al cliente. NYCHA ha adoptado los estándares de CSG, como la recopilación de datos de servicio al cliente de manera continua y la realización de encuestas periódicas sobre la satisfacción del cliente para obtener sus comentarios. NYCHA está trabajando también en el lanzamiento de un programa de capacitación sobre el servicio al cliente desarrollado por CSG. El programa tiene el objetivo de brindar capacitación a los administradores de vivienda y al personal de primera línea en todas las oficinas de atención al cliente sin cita previa.

### ***Nueva política de ajustes de alquiler para casos de apremio***

NYCHA ha modificado su política de ajustes de alquiler en casos de apremio, con el fin de ayudar a los residentes que han sido afectados por la recesión económica. La nueva política de ajustes de alquiler para casos de apremio permitirá a los residentes solicitar una rebaja en su alquiler cuando

sus ingresos brutos hayan disminuido en un 5%, o cuando la reducción de sus ingresos haya durado por lo menos dos meses y sus alquileres sean mayores al 30 por ciento de sus ingresos netos.

NYCHA ha implementado otra política para asistir aún más a los residentes que recientemente han perdido sus trabajos o a quienes recibirán beneficios de discapacidad a largo plazo. En el pasado, los residentes no calificaban para la reducción de alquiler sino hasta después de tres meses de estar sin trabajo o con alguna discapacidad. NYCHA ha reducido el período de espera a dos meses. NYCHA reconoce la dificultad que los residentes están enfrentando y por ello brinda nuevas formas de colaboración.

## ***Mejoras en la calidad de vida y rendimiento operacional***

### ***Seguridad pública***

El delito continúa disminuyendo en la vivienda pública. De 2002 a 2008 los delitos graves disminuyeron en un 18.66 por ciento. NYCHA y el Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York (NYPD, por sus siglas en inglés) han establecido un número de iniciativas para auspiciar esta tendencia descendente de incidentes delictivos y para incrementar la seguridad pública.

### ***Circuito cerrado de televisión (CCTV)***

A través del uso innovador de la tecnología, de los recursos policiales, y de la cooperación del gobierno municipal, NYCHA ha creado un programa altamente exitoso para instalar en pequeña escala un sistema de circuito cerrado de televisión (CCTV, por sus siglas en inglés). Para el año fiscal 2009, los miembros del Concejo municipal de la Ciudad de Nueva York asignaron \$14.9 millones de dólares en fondos para la instalación de CCTV en 28 residenciales de NYCHA dentro de los cinco municipios. NYCHA instalará 1,232 cámaras para proporcionar vigilancia en 117 edificios residenciales. Para el año fiscal 2010, los miembros del Concejo municipal de la Ciudad de Nueva York asignaron \$10.63 millones en financiamiento para la instalación de CCTV en 24 residenciales de NYCHA a lo largo de los cinco municipios.

Desde el inicio del programa de CCTV de NYCHA, se han instalado más de 5,600 cámaras de vigilancia que están en funcionamiento en 422 edificios en 80 residenciales en toda la ciudad. La meta en 2009/2010 es administrar y completar la instalación de aproximadamente 1,276 cámaras en 119 edificios de otros 30 residenciales utilizando la tecnología más reciente de grabación de imágenes y administración de los sistemas. Los sistemas de seguridad CCTV han sido útiles ya que han proporcionado mayor protección, seguridad y mejor calidad de vida a los residentes de NYCHA, reduciendo el merodeo y el vandalismo en las propiedades de NYCHA al mismo tiempo que ayudan a NYPD a capturar a los delincuentes y sirven como prueba en los procedimientos judiciales.

### ***Sistema avanzado de adquisiciones***

En diciembre de 2008, NYCHA lanzó la iniciativa Sistema Avanzado de Adquisiciones para mejorar sus métodos de compra y procedimientos. NYCHA anticipa que la iniciativa se pondrá en práctica en diciembre de 2009 y consolidará sus cinco grupos más importantes de compra en tres, lo cual permite que los ejecutivos y supervisores tengan la capacidad de ver la información sobre las adquisiciones mientras se están llevando a cabo.

### ***Programas para la comunidad***

La Autoridad proporciona numerosos programas educativos y recreativos para los jóvenes y personas de la tercera edad a través de su red de centros comunitarios y centros para personas de la tercera edad. Desde 1996, NYCHA ha desembolsado más de \$241 millones para la renovación, expansión o construcción de 62 centros ultramodernos comunitarios y para personas de la tercera edad. En 2009, se completaron dos centros comunitarios: Marcus Garvey e Ingersoll. Para fines de 2009, se prevé la conclusión de cinco centros comunitarios: Polo Grounds/Rangel, Richmond Terrace, Johnson, Fort Washington, y Bay View. La conclusión del Centro comunitario de Stapleton Houses está previsto para 2010.

El Concejo municipal de la Ciudad de Nueva York asignó \$18 millones para la continuidad de servicios a los residentes de NYCHA para el año fiscal 2009. NYCHA y el Departamento de Desarrollo Juvenil y Comunal (DYCD, por sus siglas en inglés) están trabajando para garantizar la prosecución de servicios en 27 centros comunitarios de NYCHA utilizando \$12.25 millones de los \$18 millones de fondos provistos por el Concejo municipal de la Ciudad de Nueva York. El plan posibilitará que 19 centros de NYCHA que anteriormente estuvieron destinados a la clausura inmediata, permanezcan abiertos. El plan se desarrollará en dos etapas. En la primera etapa, la cual se inició el 2 de febrero de 2009 y continuará hasta el 31 de diciembre de 2009, los Centros comunitarios *Beacon* creados con fondos de DYCD, ubicados cerca de 25 edificios de NYCHA establecerán programas satélites de gran amplitud en cada uno de estos sitios respectivamente. El modelo *Beacon* ofrece un programa de servicio a la comunidad mediante trabajo en colaboración diseñado para brindar servicios de calidad a los jóvenes y adultos después de clase, por las tardes, y los fines de semana. El DYCD identificó las 25 sedes mediante un análisis de necesidades utilizando parámetros que miden la pobreza y población adolescente, la disponibilidad de servicios, la diversidad geográfica y las instalaciones físicas dentro de cada residencial de la vivienda pública. De las sedes seleccionadas, 10 están ubicadas en Brooklyn, cinco tanto en el Bronx como en Queens, cuatro en Manhattan, y una en Staten Island.

Para la segunda etapa, el DYCD lanzó una licitación dirigida a las organizaciones comunitarias locales (CBO, por sus siglas en inglés) que califiquen y estén interesadas en administrar los programas en las 25 sedes. La fecha límite para presentar las propuestas es el 1 de octubre de 2009 y los nuevos contratos empezarán el 1 de enero de 2010. La iniciativa está diseñada para prestar servicios a tres grupos de edades diferentes: niños (de 5 a 12 años), jóvenes (de 13 a 21 años) y adultos (a partir de 22 años) incluyendo personas de la tercera edad. Los residentes de NYCHA y otras partes interesadas han ayudado a dar forma al modelo del programa.

Además, a partir de enero de 2009 NYCHA transfirió su contrato del Programa de intervención y servicios para víctimas de violencia doméstica (DVIEP, por sus siglas en inglés) con *Safe Horizon* a la Administración de Recursos Humanos de la Ciudad de Nueva York (HRA, por sus siglas en inglés). DVIEP es un programa que integra un enfoque conjunto de servicios sociales y procedimientos de las Fuerzas del orden para ayudar a las víctimas de violencia doméstica que viven en la vivienda pública. En un principio, el funcionamiento del programa se realizaba en siete de las Oficinas de la Policía de la Vivienda (PSA, por sus siglas en inglés) y gracias a esta transición, los servicios de DVIEP se restauraron en dos sedes adicionales y están operando en todas las PSA de la ciudad. Asimismo, NYCHA transfirió su programa *Aftercare* a HRA. El programa *Aftercare* proporciona servicios sociales a domicilio de gran alcance a todos los residentes autorizados por el Programa de traslados de emergencia, a reubicarse.

### ***Oportunidades de empleo para los residentes***

NYCHA está entrando en convenio con proveedores que ofrecen capacitación laboral a los residentes de NYCHA. La mayoría de estos proveedores también ofrecen servicios de asignación laboral a aquellos estudiantes que completan la capacitación. En 2008, el Departamento de Servicios de Empleo para Residentes (RES, por sus siglas en inglés) logró obtener empleos para 307 personas. Al 31 de agosto de 2009, los programas RES lograron ubicar a 372 personas en puestos de trabajo.

El programa de capacitación de pre-aprendices de NYCHA (P-ATP, por sus siglas en inglés) tiene el propósito de crear mano de obra para puestos de trabajo permanentes, de alta destreza y excelente remuneración en el campo de la construcción. Al 31 de agosto de 2009, 358 participantes finalizaron el programa P-ATP y se han inscrito a 229 en los programas de aprendices.

NYCHA está también entrando en convenio con HRA para proporcionar a los residentes de NYCHA Servicios de reinserción laboral (BTW, por sus siglas en inglés). BTW ofrece a los aspirantes a un empleo orientación vocacional y un sistema coordinado de oportunidades de empleo. Los servicios incluyen asignación laboral, predisposición laboral y otros servicios educativos o de capacitación, promoción laboral y planificación financiera. BTW inició actividades en el Bronx en marzo de 2009 y la puesta en marcha se completó a fines de mayo de 2009. Al 24 de septiembre de 2009, 206 residentes han participado en el programa, lográndose ubicar a 62 en puestos de trabajo.

NYCHA, el Centro de oportunidad económica (CEO, por sus siglas en inglés), la organización de investigación sobre política social *Manpower Demonstration Research Corporation* (MDRC, por sus siglas en inglés), HRA y la universidad pública de Nueva York City University of New York (CUNY, por sus siglas en inglés) están trabajando en colaboración para implementar el programa *Jobs Plus* en el residencial Jefferson Houses. *Jobs Plus* es un programa de capacitación y de empleo para los inquilinos de la vivienda pública que los ayuda a llegar a ser económicamente autosuficientes. Los principales componentes son: servicios y actividades relacionadas con empleo, incentivos financieros para trabajar y apoyo de la comunidad. Se proyecta su ejecución en otoño de 2009.

### ***Proyecto ecológico de NYCHA—Rendimiento y conservación de la energía***

NYCHA tiene el objetivo de convertirse en un líder en el desarrollo del Plan *PlaNYC*, la estrategia municipal para reducir emisiones de gas de efecto invernadero y convertir a ésta en la primera ciudad mundial de infraestructura sostenible del Siglo 21. En septiembre de 2007, NYCHA nombró a Margarita López, miembro de la Junta directiva como la coordinadora medioambiental, para encabezar las iniciativas ecológicas. Luego de su designación como coordinadora medioambiental de NYCHA, esta institución, creó por resolución de la Junta, el Comité para la conservación de energía y el medio ambiente sostenible de NYCHA (*Green Committee*), compuesto por directores de cada departamento de la Autoridad. El Comité ecológico fijó una serie de conferencias trimestrales a cargo de reconocidos expertos quienes expondrán temas académicos, científicos y sociopolíticos al personal de NYCHA, los residentes e invitados sobre asuntos vitales del medio ambiente. Las conferencias celebradas el año pasado llevaron el nombre de: *el equilibrio entre la naturaleza y el hombre: claves para la sobrevivencia y prosperidad de las comunidades de NYCHA; integración de las estrategias económicas, energéticas, climáticas y de calidad del aire; y NYCHA en su 75.º aniversario: cómo mantener la visión a través del medio ambiente.*

En el afán de maximizar la participación de los residentes y establecer una relación de trabajo para la implementación del Proyecto ecológico de NYCHA, la comisionada Margarita López, ha emprendido este ambicioso plan de reunirse con grupos de residentes de cada residencial para presentar el programa de múltiples fases de acondicionamiento de edificios mediante uso eficiente de la energía y para solicitar la cooperación de los residentes en la reducción del consumo de agua y energía. Se le está pidiendo a cada residencial que forme un Comité ecológico de residentes para desarrollar un programa de jardinería y plantado de árboles y para trabajar como punto de enlace con la administración y ayudar a organizar eventos que informen a los inquilinos sobre el programa de reacondicionamiento de los edificios, y también sobre la interrupción de servicios. Se ha exhortado a los residentes de NYCHA a inscribirse en los Servicios de Empleos para Residentes y solicitar la capacitación laboral y empleo con los contratistas y proveedores de servicios con quienes se celebrarán contratos “ecológicos” conforme al paquete de estímulo económico y otros programas.

El Centro comunitario de Corsi Houses fue seleccionado para la instalación del primer tejado ecológico en NYCHA. El tejado con cubierta para caminar es parte de un edificio de 2 pisos y su revestimiento podrá ser visto desde la calle. Las ventajas de este tejado incluyen: la reducción del escurrimiento de aguas pluviales, la disminución de las cargas de calefacción y enfriamiento, prolongación de la utilidad de la capa del tejado debajo de las plantas, y a la vez brindará un aspecto atractivo e interesante al vecindario.

#### ***Programa de desarrollo energético contratado (EPC)***

NYCHA y otros socios gubernamentales y de la industria energética están llevando a cabo un ambicioso programa de múltiples fases de reacondicionamiento de los edificios para la conservación de la energía con el fin de proteger el planeta y satisfacer los objetivos para frenar los costos. El 1 de octubre de 2008, NYCHA el plan preliminar de múltiples fases del Programa de desarrollo energético contratado (EPC, por sus siglas en inglés) fue aprobado por HUD. A la fecha NYCHA está finalizando la planificación detallada del programa y el desarrollo de la primera fase del programa EPC, que incluye más de \$400 millones en el reacondicionamiento de energía en los edificios. NYCHA comenzará el diseño, adquisiciones y construcción una vez reciba la autorización de HUD para la ejecución de la primera fase del plan definitivo del programa EPC.

Con el uso de tanto los fondos actuales de capital como los que se obtendrán a través del Programa EPC, NYCHA se encuentra en el proceso de convertir sus sistemas obsoletos de tanques de agua caliente para uso doméstico a modelos de calentamiento instantáneo. NYCHA continuará la puesta en funcionamiento de los calentadores instantáneos de agua en toda la ciudad con la finalidad de reemplazar 1,352 calentadores a más tardar a fines de 2011 como parte de su plan general de mejoras de eficiencia energética.

Las mejoras de eficiencia energética adicionales destinadas para la primera fase incluyen: la modernización de varias áreas interiores comunes y de la iluminación en los apartamentos; reemplazamiento de las salas de calderas y equipo de calefacción afín en 36 residenciales de NYCHA. Estas reformas generarán aproximadamente \$30 millones en ahorros anualmente, parte de los cuales se invertirá en futuras fases. El financiamiento de estos proyectos provendrá principalmente del sector privado – obtenido con la ayuda de la Iniciativa del Presidente Clinton para Asuntos Climáticos a través de sus socios de la banca y de los subsidios e incentivos de la Autoridad de Energía e Investigación del Estado de Nueva York, de Con Edison y de National Grid.

### ***Iniciativa Un millón de árboles de la ciudad de Nueva York***

Como parte de la iniciativa del alcalde Bloomberg Un millón de árboles en la ciudad de Nueva York, se plantarán 10,700 árboles en todos los residenciales de NYCHA. Esta iniciativa no solamente mejorará el atractivo físico de la ciudad, sino que también ayudará a reducir la energía requerida para mantener los apartamentos a una temperatura agradable durante el verano, al tiempo que optimizará la calidad del aire. NYCHA en colaboración con la organización New York Restoration Project y Trees NY plantó alrededor de 11,000 árboles en los residenciales de NYCHA en los cinco municipios. Las empresas patrocinadoras tales como American Express, Jet Blue, NBC Universal, Colliers, Timberland y IABC auspiciaron eventos en los residenciales de NYCHA donde los residentes, los voluntarios de la comunidad y el personal de las empresas plantaron árboles. NYCHA reconoce el rol vital que juega la cooperación y la participación del inquilino para lograr el máximo aprovechamiento de la energía y conseguir su ahorro sostenible, que son parte de las iniciativas ecológicas. NYCHA ha incorporado la educación comunitaria al residente y el empleo de “personas en pro del medio ambiente” como componentes claves de sus esfuerzos ecológicos.

### ***Requisitos reglamentarios***

#### ***Impedir las disminuciones de fondos***

Bajo el reglamento del Fondo operativo federal, las autoridades de vivienda pública que sufran una disminución en su provisión de fondos podrán solicitar que se “paralicen” estas disminuciones, dando prueba de que han convertido satisfactoriamente sus sistemas a uno de gestión de activos. El proceso para conseguir paralizar dichas disminuciones, consiste en el análisis de una solicitud, una evaluación en la sede de uno o más residenciales, y otra evaluación final. En octubre de 2007 y abril de 2008, NYCHA presentó documentación que manifestaba su conversión exitosa al sistema de gestión de activos, requerida. La parte del proceso de análisis en las sedes mismas se completó en julio de 2008. El 21 de diciembre de 2008, HUD informó que NYCHA había dado constancia de forma favorable sobre su conversión a gestión de activos con el fin de paralizar las disminuciones en el 2.º año. A partir de 2009, el límite máximo de la disminución del subsidio operativo de NYCHA será de 24%.

#### ***Servicios de traducción e interpretación de NYCHA***

NYCHA tiene el compromiso de brindar a las personas con un dominio limitado de inglés (LEP, por sus siglas en inglés) igualdad de oportunidades para ingresar en los programas, recibir servicios y participar en actividades. NYCHA emplea asistentes de vivienda bilingües, intérpretes de la Unidad de Servicios de Idiomas, voluntarios del banco de idiomas, contratistas, y la compañía *LanguageLine*, para proporcionar servicios de interpretación y traducción. La Unidad de Servicios de Idiomas, que traduce todos los documentos oficiales de NYCHA, aumentó su personal en 2008, y ahora cuenta con dos intérpretes/traductores para cada uno de los idiomas más comunes, español, chino, y ruso. NYCHA presentó el borrador de su Plan de implementación de servicios de idiomas a la Oficina de Operaciones de la Alcaldía el 31 de diciembre de 2008. En enero de 2009, la Alcaldía expresó: “el plan de NYCHA es un procedimiento bien estudiado, íntegro y claro”. El Plan de Servicios de Idiomas de NYCHA ha sido publicado en su página de Internet ([http://www.nyc.gov/html/nycha/html/about/language\\_access\\_plan.shtml](http://www.nyc.gov/html/nycha/html/about/language_access_plan.shtml)) y en la página web de la Ciudad de Nueva York. En mayo de 2009 la Junta directiva adoptó su política para garantizar que se brinde a las personas con dominio limitado de inglés igualdad de oportunidades para ingresar en los programas, recibir servicios y participar en actividades, y designó a la directora del Departamento de Igualdad de Oportunidades, como la coordinadora de los servicios de idiomas de la institución.