

Resumen Ejecutivo

Plan Anual Final de NYCHA para el año fiscal 2015

La ley federal exige que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York ("NYCHA") elabore, tomando en cuenta la opinión de los residentes de vivienda pública, los participantes en Sección 8, los funcionarios electos y el público, un plan que establezca sus principales iniciativas para el año entrante.

El Plan Final de la Agencia para el año fiscal 2015 se encuentra disponible al público 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 proporcionará una copia del Borrador del Plan a cada presidente de la asociación de residentes de la vivienda pública.

NYCHA llevó a cabo seis asambleas públicas durante el mes de junio y una audiencia pública en el Borough of Manhattan Community College en Manhattan el 24 de julio de 2014. NYCHA aceptó los comentarios por escrito sobre el Borrador del Plan de la Agencia a través de su apartado postal y por fax hasta el 24 de julio de 2014. Por favor lea el aviso en la página 6. Los comentarios también se enviaron a annualplancomments@nycha.nyc.gov. NYCHA se reunió con los miembros del Comité Asesor de Residentes ("RAB") para que expresen sus comentarios durante diez reuniones entre marzo y septiembre de 2014.

NYCHA presentará el Plan final de la agencia al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ("HUD") el 20 de octubre de 2014. Tras la entrega por parte de NYCHA, HUD dispone de 75 días para analizar y aprobar el Plan.

Las prioridades de NYCHA para el año entrante se describen desde la página 13 a la 21.

Nueva presidenta de NYCHA - NYCHA de nueva generación NextGeneration NYCHA

Shola Olatoye fue nombrada Presidenta y Primera Ejecutiva de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) por el Alcalde Bill de Blasio el 8 de febrero de 2014. Como Presidenta y Primera Ejecutiva, la Sra. Olatoye liderará los esfuerzos de NYCHA para mejorar la calidad de vida de los residentes y contribuir a la realización del plan del Alcalde de Blasio de crear o preservar 200,000 unidades de vivienda asequible durante los próximos 10 años.

La nueva iniciativa de NYCHA liderada por la Sra. Olatoye, NextGeneration NYCHA, es una labor polifacética y colaborativa que fortalecerá y preservará la vivienda pública para el futuro. La iniciativa permitirá que NYCHA, en su calidad de propietario, administre sus propiedades de una manera mejor y más eficiente, obtenga más financiamiento para llegar a ser económicamente sostenible, rehabilite y aproveche su patrimonio de bienes raíces con el fin de favorecer a los residentes y las comunidades circundantes al tiempo que aumenta el inventario de viviendas asequibles para todos los neoyorquinos.

Para dar comienzo a la iniciativa, nos reunimos con los representantes y residentes locales de Ingersoll, Mill Brook, y Van Dyke Houses con el fin de reunir ideas para mejorar los vecindarios y

residenciales. Usaremos dicha información para formular "planes de visión comunitaria" los cuales se presentarán a las partes interesadas de la comunidad para su respectivo análisis.

Vivienda Pública de Nueva York – Un plan para cinco municipios, a diez años

El 5 de mayo de 2014 el Alcalde Bill de Blasio reveló el plan "Vivienda Pública de Nueva York (*Housing New York*), una estrategia a diez años que abarca los cinco municipios", que apunta a solucionar la crisis de vivienda asequible en la Ciudad. El plan, que fue creado mediante la coordinación con 13 agencias y considerando las opiniones de más de 200 personas interesadas, desarrolla más de 50 iniciativas para apoyar nuestro objetivo de construir o preservar 200,000 unidades de vivienda asequible de alta calidad para satisfacer las necesidades de más de 500,000 personas. La Ciudad lo llevará a cabo de la siguiente manera:

- Promoviendo vecindarios diversos y habitables.
- Preservando la calidad y asequibilidad de las unidades de vivienda existentes
- Construyendo más viviendas asequibles para todos los neoyorquinos
- Promoviendo viviendas con servicios de apoyo y arreglos especiales, y atendiendo las necesidades de las personas de la tercera edad y que no tienen vivienda.
- Perfeccionando las herramientas económicas existentes y ampliando las fuentes de financiación de viviendas asequibles.

Como parte de este plan, la Ciudad convocará a los residentes y vecinos de los residenciales de NYCHA a participar en un diálogo respetuoso acerca de las necesidades y oportunidades locales. La pasada iniciativa de "Arrendamiento de Predio" no se llevará a cabo tal como se describe en el Plan Anual 2014. En su lugar, la Autoridad creará un plan de preservación y desarrollo considerado y práctico que beneficie a los residentes de NYCHA, reconecte a nuestros edificios a las comunidades que los rodean, aumente las viviendas asequibles, amplíe los servicios de tiendas minoristas y contribuya al plan de viviendas asequibles del Alcalde a través de un enfoque disciplinado y colaborativo.

Tendremos una conversación con los residentes para hablar acerca de sus necesidades y las necesidades de mejoras de infraestructura en sus residenciales. La Ciudad y NYCHA idearán una serie de recomendaciones que establecerán los parámetros de futuras planificaciones en predios de NYCHA.

Si bien la construcción de nuevas viviendas es un componente esencial del Plan para los cinco municipios, los esfuerzos para asegurar la calidad de las viviendas existentes y preservar la vivienda pública también son fundamentales. Los esfuerzos de la Ciudad para construir nuevas viviendas deben ir mano a mano con los esfuerzos por proteger y fomentar la calidad de la vivienda pública y preservar las unidades existentes a precios asequibles para que todos los neoyorquinos puedan vivir en entornos seguros y saludables.

La vivienda asistida por programas del gobierno, dentro de las cuales se encuentran los apartamentos de NYCHA, es un recurso esencial para la Ciudad. Al contar con más de 2,500 edificios y casi 180,000 unidades a lo largo de los cinco municipios, NYCHA actualmente presta servicios a más de 400,000 personas. Estas unidades son fundamentales para la infraestructura de viviendas de la Ciudad. NYCHA presta servicios a muchas familias trabajadoras y a algunas de las familias con ingresos más bajos de Nueva York; más del 50 por ciento de los residentes de NYCHA perciben ingresos por debajo de la línea de pobreza, y aproximadamente el 80 por ciento perciben ingresos considerados muy bajos.

La Ciudad tiene el compromiso de asegurar la sustentabilidad a largo plazo de las unidades de NYCHA y de reevaluar sus estrategias para la preservación y desarrollo de los predios de NYCHA. Junto a la Ciudad, NYCHA dialogará activamente con los residentes para desarrollar un plan estratégico que proporcione una evaluación a gran escala de las necesidades de los residentes y establezca un camino para alcanzar los objetivos del Plan para los cinco municipios. El nuevo plan estratégico de NYCHA, que se emitirá dentro de un año, asegurará un máximo de beneficios para los residentes.

Proyecto de construcción de viviendas de NYCHA

Desde 2004 NYCHA ha colaborado con el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) para construir nuevas unidades de vivienda asequible en los predios de NYCHA. Desde el primer trimestre de 2014 esta colaboración ha dado como fruto la construcción de 2,528 unidades; 832 unidades están en construcción y 1,828 están en etapa de pre-construcción.

En el 2015 se planea disponer de predios de NYCHA en los siguientes residenciales:

- Venta de una parcela de terreno en Boston Secor Houses en El Bronx a la Autoridad de Construcciones Escolares (“SCA”) de la Ciudad, para que se ofrezcan continuamente programas de educación especial y que SCA posiblemente reemplace el edificio en el futuro.
- Venta de un predio en East 173rd Street y Vyse Avenue en el Bronx para facilitar la construcción de 56 unidades de vivienda de alquiler asequible para personas de la tercera edad llevada a cabo por MacQuesten Development LLC.
- Venta de un predio en Prospect Plaza en Brooklyn a Blue Sea and Partners para que completen la Fase III del Plan de revitalización HOPE VI, que abarca 105 unidades de vivienda asequible, 22,400 pies cuadrados de espacio comercial y una instalación comunitaria (12,850 pies cuadrados).
- Venta de un predio en Van Dyke Houses I en Brooklyn, a CAMBA para la construcción de un edificio con 30 unidades de vivienda con servicios de apoyo y 70 unidades en alquiler para familias de bajos ingresos.
- Venta de un predio en Linden and Boulevard Houses en Brooklyn a Kretchmer Companies para la construcción de 200 unidades de viviendas de alquiler asequible
- Venta de un predio en Ocean Bay Apartments para la construcción de un área comercial en el vecindario

Un 25% por ciento de todas las unidades de vivienda mencionadas se reservará para dar preferencia de alquiler a los residentes de NYCHA que cumplan con los requisitos de ingreso.

Asegurar la estabilidad financiera

El 18 de diciembre de 2013 la Junta Directiva de NYCHA adoptó un plan económico con modificaciones para el período que va del 2014 al 2018. El Plan de Presupuesto Operativo a Cinco Años de la Autoridad proyecta ingresos y gastos y describe los presupuestos operativos y el número de empleados de cada residencial, centro comunitario, centro de personas de la tercera edad y departamento.

El año pasado los logros obtenidos por NYCHA fueron significativos en relación a la adquisición de mayores ingresos a futuro, disminución de costos administrativos y transferencia de personal a puestos de atención al cliente en los residenciales. El plan previo (2012-2016) contemplaba la adopción paulatina de un número de iniciativas del Plan NYCHA a lo largo de cinco años, que generarían USD 35 millones de ahorros anuales en la Oficina Central y puestos administrativos, e incluirían la reasignación de USD 27 millones para salarios de personal de atención al cliente. El Plan de Presupuesto Operativo actual se propone una disminución de USD 10 millones al año en costos de personal administrativo y de la Oficina Central, y la redistribución de la mayoría de estos fondos para cubrir las necesidades de servicio en los residenciales.

NYCHA alcanzó una cifra de personal de 11,315 y un presupuesto de USD 3.129 mil millones, lo que significa 426 puestos menos que el plan para el 2014. NYCHA anticipa que estas reducciones generarán USD 83 millones de ahorros para el año 2014 y USD 423 millones entre el 2014 y el 2018.

Aunque estas reducciones significarán una importante disminución en el déficit de NYCHA para el 2014, la realidad es que NYCHA seguirá enfrentando déficits estructurales en el futuro previsible.

Para el período entre el 2015 y el 2018, el Plan proyecta déficits operativos estructurales continuados debido a los niveles de financiación que se anticipan del gobierno federal, aproximadamente el 77 por ciento de lo que le correspondería de acuerdo a la fórmula de financiación, lo cual le otorga a NYCHA aproximadamente USD 230 millones menos del subsidio operativo que se le podría asignar anualmente. NYCHA no tendría un déficit de financiamiento general para el período entre el 2014 y el 2016 si la legislatura asignara la financiación completa de acuerdo a la fórmula de elegibilidad de HUD. Además, NYCHA sigue administrando más de 5,100 unidades de vivienda pública que todavía no reciben ninguna forma específica de subsidio federal, estatal ni local, lo cual también contribuye al déficit. Si bien las fuentes de ingresos federales siguen representando un desafío, los importantes aumentos en las pensiones y otros derechos de los empleados - costos que son "incontrolables" a corto plazo - pesan mucho en la estructura de costos de NYCHA.

Asuntos federales pendientes

El presupuesto propuesto por el presidente para el año fiscal 2015 fue presentado ante el congreso el 4 de marzo de 2014, un mes después de la fecha límite legal establecida en la Ley de Presupuesto y Contabilidad.

El 12 de junio de 2014, la Cámara de representantes de los EE.UU aprobó el Anteproyecto de Ley de Asignaciones para las Instituciones del Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano (THUD) y demás entidades asociadas para el año fiscal 2015. El 3 de junio de 2014, el Comité de Asignaciones del Senado aprobó su versión de la ley de gastos THUD para el año fiscal 2015. Sin embargo, esta legislación no ha sido considerada por el senado en su totalidad. Al momento no existe ninguna iniciativa que apunte a conciliar ambas leyes en un comité de diálogo bicameral. El 19 de septiembre

de 2014 el Presidente Obama firmó una resolución de continuidad (CR) aprobada por ambas cámaras, lo cual financia al gobierno federal hasta el 11 de diciembre de 2014.

No existen recortes automáticos que afecten el ciclo de financiación de este año. Sin embargo, la Ley de Presupuesto Bipartidario de 2011 demanda recortes automáticos a implementarse nuevamente en el año fiscal 2016, prohibiendo al congreso tomar medidas que de otro modo podrían reducir el déficit federal.

La Oficina de Presupuestos del congreso anticipa que el programa de Administración Federal de Vivienda (FHA) de HUD recibirá USD 3 mil millones por debajo del nivel del año pasado. Como resultado, se anticipa que el proyecto de ley de THUD deberá apuntar a mitigar un déficit de USD 1.2 mil millones.

A continuación se establecen algunos elementos importantes del proyecto de ley de THUD:

Fondo Operativo de la Vivienda Pública

El anteproyecto de ley de la Cámara no toma en cuenta la solicitud del presupuesto presidencial de un pequeño incremento que llegue a USD 4.6 mil millones para el fondo operativo de la vivienda pública. En su lugar, la Cámara propone una financiación de USD 4.4 mil millones, el mismo nivel asignado para el año fiscal 2014. El anteproyecto de ley del senado incluye un muy pequeño incremento, a USD 4.475 mil millones. En lo que concierne a la Cámara de Representantes, NYCHA recibiría un subsidio aproximado de USD 895 millones de asistencia operativa para el año fiscal 2015, una cantidad prorrateada aproximada del 83% de la cifra que las autoridades de vivienda tienen derecho a recibir según la fórmula de fondo operativo. El hecho de que la Autoridad continúa sin recibir ningún subsidio operativo para las 5,059 unidades anteriormente municipales y estatales empeora sobremanera el reto que tiene NYCHA de eliminar su déficit operativo.

Fondo de inversión en infraestructura de la vivienda pública

El Fondo de Inversión en Infraestructura de la Vivienda Pública contaba con una financiación de USD 1.875 mil millones para el año fiscal 2014. El presupuesto del Presidente para el año fiscal 2015 apuntaba a una financiación de USD 1.925 mil millones. El proyecto de ley de la Cámara de Representantes establece una financiación de USD 1.775 mil millones, USD 100 mil millones por debajo del año fiscal 2014. El proyecto de ley del senado establece el financiamiento a USD 1.9 mil millones. Este nivel de financiamiento es insuficiente para resolver las necesidades cada vez mayores de inversión en infraestructura, si se tiene en cuenta la propuesta de la Cámara de suministrar menos de la mitad de fondos necesarios para cubrir las inversiones que se acumulan cada año.

El Programa de Oportunidades Económicas y Autosuficiencia del Residente (ROSS) se financia como un apartado dentro del Fondo de inversión en infraestructura. El proyecto de ley pendiente en la Cámara de Representantes establece hasta USD 45 millones para el programa de ROSS. El Presidente no pretendía asignar nada a ROSS, sino que prefería destinar USD 25 millones al programa piloto JOBS Plus. El proyecto de ley de la Cámara de Representantes asigna USD 15 millones a JOBS Plus.

Renovación del subsidio de Sección 8

La fórmula para financiar la renovación del subsidio de Sección 8 se basa en el número de familias asistidas durante el año anterior, sujeta a varios ajustes. El Centro de Prioridades Presupuestales y

Políticas estima que tres cuartos de las agencias estatales y locales que administran el programa de vales de subsidio tuvieron que reducir el número de familias a las que prestan asistencia debido a los recortes automáticos. Aproximadamente 70,000 familias de bajos ingresos dejarán de utilizar vales para alquilar vivienda en edificios privados.

El presupuesto del Presidente para el año fiscal 2015 asigna USD 18 mil millones para la renovación de los subsidios de los actuales portadores de vales. La ley aprobada por la Cámara de Representantes reduce el fondo de renovación de subsidios a USD 17.693 mil millones. La ley del Senado suministra USD 17.179 mil millones para la renovación de vales subsidiados. No hay aumento de subsidios adicionales al inventario nacional con la excepción del programa VASH, descrito a continuación.

Las adjudicaciones presupuestales de la agencia de vivienda pueden ser contrarrestadas por el exceso de activo neto restringido (reservas) que HUD puede utilizar para prevenir el cese de la asistencia a cualquier familia en particular debido a una insuficiencia de fondos.

La lista de espera de Sección 8 de NYCHA permanecerá inactiva y no se emitirán nuevos vales a excepción de ciertas circunstancias muy restringidas, tales como casos de emergencia y cuando existan compromisos previos vigentes. El número de vales que NYCHA puede financiar continúa disminuyendo, con una pérdida aproximada de 3,000 vales en 2014. NYCHA calcula que el nuevo fondo para el año fiscal 2015 será suficiente para subsidiar el alquiler de 88,000 portadores de vales en el sector privado en base a una estimación presupuestaria prorrateada al 99% para el programa de vales de preferencia de vivienda de la Sección 8.

Gastos administrativos de la Sección 8

Los costos administrativos, aprobados por la Cámara de Representantes por USD 1.350 mil millones, y aprobados también por el Comité de Asignaciones del Senado por USD 1.5 mil millones, representan el nivel más bajo de financiamiento desde el inicio del programa. Se espera que la parte de NYCHA de los costos administrativos de la Sección 8 se prorratee a aproximadamente el 75%.

Vivienda Solidaria para Veteranos (VASH) – Existe una adjudicación de USD 75 millones adicionales en vales de subsidio para los veteranos desamparados en el año fiscal 2015, lo cual equivale a 10,000 vales nuevos a lo largo del país para cumplir con el programa. NYCHA tiene autorización para emitir 2,416 vales VASH, lo cual incluye 171 vales adicionales financiados a partir del 1 de octubre de 2014 a través de la adjudicación de HUD de USD 1,156 millones para el programa VASH de NYCHA. Los vales de aquellos que abandonan el programa se destinan estrictamente a otros veteranos sin vivienda que reúnan los requisitos. Hasta la fecha 2,154 portadores de vales tienen un contrato de alquiler vigente.

Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD) – La estrategia de Asistencia de Alquiler de HUD permite la conversión de residenciales de vivienda pública en un tipo de alquiler subsidiado en un residencial de vivienda pública, utilizando fondos operativos y para inversiones de infraestructura basados en los Contratos de contribuciones anuales (ACC) existentes para la vivienda pública. Previo a la autorización del sistema RAD, no se había adjudicado fondos para el programa.

La participación en RAD es voluntaria. Puesto que RAD tiene un límite de unidades, será evaluada rigurosamente para medir la viabilidad de su enfoque en términos de preservación de la vivienda pública. Las cláusulas del nuevo programa y los contratos a largo plazo de la Sección 8 pretenden

permitir que el movimiento de efectivo operativo excedente proveniente de las propiedades convertidas se utilice/ hipoteque para asegurar los ingresos necesarios para completar trabajos de rehabilitación urgentes.

El Congreso ha permitido a HUD explorar RAD como proyecto piloto en 60,000 unidades a lo largo de la nación. En diciembre de 2013, NYCHA presentó una solicitud de convertir el residencial Ocean Bay Apartments (Ábside) (1,389 unidades), ubicado en la Península de Rockaway, Queens, al programa de RAD. HUD indica que ha recibido solicitudes para la conversión de más de 180,000 unidades y ha solicitado al Congreso que elimine o aumente el límite para permitir que todas las solicitudes actualmente pendientes puedan avanzar. NYCHA apoya propuestas para eliminar o subir el límite de 60,000 unidades. Actualmente, la solicitud de NYCHA está en una lista de espera aguardando la consideración de HUD y la autorización del Congreso para incrementar el límite de unidades. El proyecto de ley THUD de la Cámara de Representantes no financió RAD y tampoco alteró el número límite de 60,000 unidades. El proyecto de ley aprobado por el Comité de Adjudicaciones del Senado cambió el número límite a 185,000 unidades y puso a disposición USD 10 millones para mayores contratos de alquiler para las unidades PHA ubicadas en zonas prometidas.

Choice Neighborhoods - La iniciativa Choice Neighborhoods continúa la transformación de vecindarios donde existe una concentración de pobreza en vecindarios sustentables y de ingresos mixtos con servicios, escuelas, bienes públicos, transporte y acceso laboral de buena calidad. Choice es un programa de subsidio competitivo.

El proyecto de ley de la Cámara de Representantes otorga una financiación de USD 25 millones a Choice Neighborhoods, es decir, USD 65 millones por debajo del nivel de financiación para el año fiscal 2014. Ese nivel de asistencia solamente posibilitaría la concesión de uno o dos subsidios de implementación. La ley del Senado financia el programa con USD 90 millones (aproximadamente tres proyectos financiados a niveles vigentes). NYCHA busca un nivel de financiamiento más alto para el programa en el año fiscal 2015, un nivel equivalente a la solicitud del Presidente de USD 120 millones.

En agosto de 2014 NYCHA presentó una solicitud de subvención de planificación CNI ante HUD. De recibir el financiamiento, la subvención permitiría a NYCHA llevar a cabo un proceso de transformación muy necesario en la sección de Brownsville en Brooklyn, uno de los vecindarios más pobres de la Ciudad de Nueva York donde se encuentran muchos de los grandes residenciales de NYCHA.

El 10 de octubre de 2014 NYCHA presentó el Plan final de transformación para Mott Haven. Tras dos años de reunirse con los residentes, grupos sin fines de lucro y la comunidad en general, *Make Mott Haven...* es un plan que aborda asuntos de vivienda, salud, educación, empleos y seguridad. Entre los puntos más destacados y claves del plan está la rehabilitación de una sección de Betances Houses, la posible construcción de nuevas viviendas asequibles, la implementación de programas adicionales que atiendan los problemas crónicos de salud como la diabetes, clases para niños que abarquen desde educación temprana hasta carreras profesionales, rediseño de espacios abiertos para eliminar espacios que no sean seguros, además de nuevos programas y revitalización del centro para personas de la tercera edad en Betances Senior Center. Aguardamos ansiosamente recibir el comunicado de disponibilidad de fondos en relación a la subvención de implementación de aproximadamente USD 30 millones.

Inserción laboral (MTW): Este programa fue establecido en 1996 para permitir que las distintas localidades puedan satisfacer mejor las necesidades de sus comunidades locales a través del fomento de una mayor flexibilidad. Desde entonces el programa MTW ha sido un modelo a seguir. El presupuesto de HUD para el año fiscal 2015 promete crear leyes que amplíen el programa de Inserción laboral MTW a principios de 2014. Se espera que la propuesta de HUD incluya "MTW Basic", una variación de MTW que NYCHA puede aprovechar. La propuesta les brindaría las autoridades de vivienda participantes la flexibilidad de combinar los vales de subsidio, los fondos operativos y los de inversión en infraestructura, e implementar una simplificación de alquiler y otras medidas administrativas más eficientes, a la vez que conserva importantes disposiciones que protegen los derechos de los residentes. MTW Basic preserva los niveles de alquiler de Brooke y prohíbe la imposición de requisitos de trabajo o límites de tiempo a los residentes que reciben asistencia.

MTW ofrece varias ventajas a la vivienda pública. Les da a las autoridades de vivienda la capacidad de combinar sus fuentes de financiación y la flexibilidad para abordar sus necesidades más apremiantes, tales como la renovación de apartamentos y rehabilitación de exteriores de edificios. También permite que las agencias participantes, en las circunstancias adecuadas, soliciten exenciones a los estatutos y disposiciones normativas que interfieran con el cumplimiento de los objetivos de la agencia, con la excepción de las 17 disposiciones específicas que se mantienen a fin de proteger los derechos de los residentes.

MTW también ofrecerá mayores oportunidades para movilizar recursos a fin de apoyar la construcción de viviendas asequibles adicionales. Esta flexibilidad administrativa puede llevar a la obtención de ahorros considerables, provenientes de la mayor flexibilidad regulatoria, la cual podría aplicarse a satisfacer los gastos operativos o necesidades de inversión. Por ejemplo, la certificación anual para familias con ingresos fijos podría pasar a realizarse en ciclos de tres años, lo cual traería como resultado ahorros de gastos administrativos. Además, las agencias podrían explorar la posibilidad de obtener exenciones de los actuales requisitos legales de trabajo en forma de servicio comunitario.

Acelerar el mantenimiento y las reparaciones

El componente principal de este imperativo es el Plan de Acción de NYCHA para mejorar la eficiencia en la atención a las solicitudes de trabajos de reparación y mantenimiento. La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York sigue reduciendo el número de solicitudes de mantenimiento y reparaciones.

A partir del 15 de octubre de 2014 el número total de solicitudes de reparación y mantenimiento pendientes en NYCHA era 84,273. Cuando NYCHA comenzó su Plan de acción de mantenimiento y reparaciones en enero de 2013, había 422,639 solicitudes de reparación pendientes. Esto significa una disminución de más de 338,000 solicitudes de reparación. El nivel de servicio a los residentes de NYCHA también ha mejorado significativamente. El tiempo promedio que lleva completar una tarea de mantenimiento ha bajado de 147 días a 8 días. Si bien hemos mejorado notablemente el tiempo promedio que toma al personal de NYCHA completar una solicitud que requiera trabajo cualificado - actualmente 48 días, menos que los 192 días que tomaba el año pasado - sigue habiendo una larga espera para las reparaciones no urgentes que se realizan mediante empresas tercerizadas. Hasta hace poco NYCHA carecía de los fondos necesarios para llevar a cabo este tipo de reparaciones, que consisten principalmente en la pintura del apartamento completo o el remplazo de las baldosas de los

pisos. Gracias a los nuevos fondos proporcionados por el Alcalde de Blasio, NYCHA podrá agilizar tanto estas como otras solicitudes de reparación y mantenimiento. El tiempo de espera promedio para este tipo de trabajo realizado por un contratista externo ha bajado de más de 500 días a 118 días desde que comenzamos. NYCHA anticipa poder progresar significativamente en la reducción del tiempo de espera por reparaciones que requieren trabajo cualificado durante los próximos meses. NYCHA continuará brindando información actualizada sobre esta iniciativa en su portal www.nyc.gov/nycha.

Mejorar la seguridad y la protección

NYCHA trabajará para crear vecindarios seguros y saludables donde los residentes, empleados y sus visitas se sientan protegidos, tanto en los predios de NYCHA como dentro de los edificios.

Todas las familias merecen sentirse protegidas en sus hogares. Sabemos que la seguridad en nuestros residenciales es fundamental para la salud, estabilidad y calidad de vida de las familias de NYCHA. NYCHA y sus colaboradores - el Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York, los funcionarios electos, la Oficina del Fiscal del Distrito, y los residentes - seguirán trabajando para lograr este objetivo tan importante. Para mejorar la seguridad física en nuestros residenciales, hemos instalado 11,004 cámaras de vigilancia a lo largo de la ciudad desde 1997. También instalamos control de acceso en etapas, lo cual se traduce en nuevos intercomunicadores y llaves y equipos de acceso electrónicos en las entradas del edificio, en 63 edificios en 26 residenciales. En 2011, como resultado de las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Seguridad y Protección, NYCHA ha revisado sus estándares de diseño de cámaras CCTV. El objetivo de este nuevo diseño es maximizar los beneficios de prevención del delito de los sistemas de CCTV minimizando los costos de mantenimiento y operación de estos sistemas. Mediante la optimización de la tecnología de vanguardia, NYCHA se seguirá enfocando en mejorar la seguridad, protección y calidad de vida de los residentes de NYCHA, mediante la reducción de las personas que ingresan a merodear y del vandalismo sobre la propiedad de NYCHA.

A partir de julio de 2012, los funcionarios electos han asignado aproximadamente USD 51 millones (junto a otros USD 10 millones proporcionados en el presupuesto del año fiscal 2013) para la instalación de cámaras CCTV y/o sistema de ingreso de múltiples dispositivos en aproximadamente 85 residenciales de NYCHA en toda la ciudad. NYCHA ha liderado un proceso global y participativo junto a los residentes, el Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York (NYPD) y los funcionarios electos, quienes han otorgado fondos de inversión para instalar, de acuerdo a las necesidades del lugar, cámaras de CCTV e implementar mejores medidas de seguridad dentro de cada una de estas comunidades de NYCHA. Los sistemas de seguridad CCTV se están instalando estratégicamente para controlar áreas tales como las entradas de los edificios, esquinas de las calles, ascensores, y salas de equipos. El NYPD puede acceder a las cintas grabadas cuando se denuncien casos de actividad delictiva. Esperamos invertir aproximadamente USD 27 millones en este año para cámaras en aproximadamente 50 residenciales.

MAP una iniciativa de seguridad en el vecindario

El 8 de julio de 2014 el Alcalde de Blasio anunció un plan integral de USD 210.5 millones para toda la ciudad destinado a brindar más seguridad en nuestros vecindarios y reducir los delitos violentos en los residenciales de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) mediante tareas enfocadas en el cumplimiento del orden público, mejoras físicas inmediatas, participación más dinámica de la comunidad y actividades de extensión comunitaria, además de la implementación de

programas educativos y laborales. En este plan a largo plazo para reducir los delitos violentos en nuestros vecindarios y los residenciales de NYCHA se emplearán los recursos de 10 instituciones municipales, grupos comunitarios, organizaciones sin fines de lucro y a los residentes de la vivienda pública en un esfuerzo coordinado para reducir la delincuencia y formar familias y comunidades más fuertes.

La inversión de USD 210.5 millones consiste en: USD 122 millones de fondos municipales destinados a desligar a NYCHA de otras obligaciones con el fin de que el dinero pueda ser utilizado para reparaciones y mantenimiento; USD 50 millones en mejoras físicas que aumenten la seguridad; USD 1.5 millones para iluminación exterior en 15 residenciales; USD 21.4 millones en capacitación en relaciones con el ciudadano de 200 agentes policiales; y USD 15.6 millones para ampliar los programas claves que ayuden a formar residentes, familias y comunidades más autónomas.

Esta iniciativa abarca tres metas principales:

Reducir la delincuencia mediante mayor cumplimiento del orden público en ciertas zonas El NYPD reasignará sus recursos y equipo enviando más de 700 agentes policiales a las comisarías y residenciales de NYCHA que más lo necesiten, incrementando en un 75% el personal de la división de policía de la vivienda dependiente de NYPD. Los agentes policiales visitarán a las víctimas de violencia doméstica con el fin de garantizar su seguridad, ofrecer ayuda y facilitar el acceso a los servicios de acuerdo a sus necesidades.

Reducir la delincuencia al mejorar el entorno físico NYPD, NYCHA y funcionarios del gobierno municipal han determinado que una mejor iluminación es una necesidad crítica. La administración invertirá USD 1.5 millones para movilizar 150 torres de luz de NYPD, NYCHA y el Departamento de Parques y Recreación y brindar iluminación de seguridad en el perímetro en los 15 residenciales con el objetivo de iluminar mejor los pasajes, áreas públicas y entradas, mientras se continúan buscando soluciones de iluminación de seguridad más permanentes.

NYCHA quitó cubiertas de vereda instaladas en un perímetro de 10.9 millas en el 2014 y quitará otras en un perímetro de 10.2 millas a más tardar para la próxima primavera a medida que se completen las obras de las fachadas que las exigen. Además de estas tareas continuas, la administración, el vocero y otros miembros del Concejo Municipal están invirtiendo USD 50 millones en mejoras físicas con el fin de reforzar la seguridad, entre ellas las luces de seguridad, instalación de cámaras, y el montaje de múltiples dispositivos en las puertas de ingreso, además de puertas nuevas donde más se necesiten. Este otoño los funcionarios de NYCHA comenzarán una convocatoria de participación de residentes en los 15 de residenciales más necesitados, con el fin de establecer cuáles son las mejoras físicas necesarias en cada uno de estos residenciales.

Formar vecindarios más fuertes mediante mayor participación comunitaria y programas ampliados para los residentes: El alto índice de desempleo y el mal desempeño escolar son factores que contribuyen con el alto nivel de delincuencia. Al reconocer que la reducción de la delincuencia debe comenzar por la prevención, el gobierno municipal está invirtiendo USD 15.6 millones en la ampliación de programas claves que ayuden a formar individuos, familias y comunidades más fuertes. Estos son algunos ejemplos:

- Horario prolongado en el verano en un total de 107 centros comunitarios en los residenciales de NYCHA a lo largo de la ciudad, con el fin de que puedan brindar atención hasta las 11:00 p.m. durante los meses del verano (del 7 de julio al 29 de agosto).
- Ampliación del programa municipal de empleo en el verano para jóvenes con el fin de incluir a otros 850 jóvenes residentes de NYCHA (entre 14 y 24 años) que viven en los 15 residenciales escogidos.
- Implementación de equipos de extensión comunitaria del Departamento de Violencia Doméstica de la Alcaldía para que presten servicios en los residenciales de NYCHA con un alto índice de violencia doméstica.
- Ampliación del programa de mentores Arches del Departamento de Libertad Vigilada, con el fin de prestar servicios a otros 200 jóvenes en los 15 residenciales. Este programa brinda un servicio de mentores personalizados y grupales con un plan de terapia conductista cognitiva destinado a jóvenes de entre 16 y 24 años con comportamiento violento o involucrados con pandillas, con el fin de ayudarlos a salir del sistema judicial penal mediante el fomento de su aprecio por la educación, el trabajo y la comunidad.

La súper tormenta Sandy

El 29 de octubre de 2012 la súper tormenta Sandy azotó la Ciudad de Nueva York causando grandes estragos. Esta tormenta, descrita como una convergencia improbable de circunstancias excepcionales, causó estragos en toda la ciudad y en muchos residenciales de NYCHA.

Plan de acción

El Plan de acción post-Sandy de NYCHA identificó USD 1.8 mil millones en necesidades de reparaciones, reemplazos, refuerzo y mitigación para los residenciales de NYCHA. Estas necesidades son de niveles de urgencia variados, desde reparaciones inmediatas a medidas de refuerzo a largo plazo.

NYCHA ha trabajado incansablemente por obtener la financiación necesaria para construir esta infraestructura mejorada a través de numerosas fuentes, entre ellas seguros, la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA), el Programa de Subsidio para Mitigación de Riesgos (HMGP) y el programa de Subsidio en bloque y desarrollo comunitario para la recuperación ante catástrofe (CDBG - DR).

Calderas móviles

Inmediatamente después de la tormenta, NYCHA consiguió calderas móviles para restaurar el agua caliente en los edificios cuyos sistemas de calentamiento de agua quedaron inoperables debido a los niveles de inundación ocasionados por la tormenta. Actualmente existen 25 calderas móviles (MB) a petróleo, que abastecen a aproximadamente 8,800 familias en 110 edificios de 16 residenciales. Se piensa dejar estas calderas móviles hasta dos inviernos más dependiendo de las asignaciones de fondos, terminación de los diseños y construcción.

Para poder proporcionar un servicio óptimo a los residentes hasta que se puedan instalar las calderas permanentes, NYCHA está reemplazando actualmente las calderas móviles que funcionan a petróleo con sistemas de gas natural. El cambio a gas natural hará que el abastecimiento de combustible sea más eficiente, dado que los residenciales ya reciben gas a través de las cañerías existentes. El gas

natural es un combustible más limpio, lo cual significa un beneficio importante para los residentes, y es mejor para el medio ambiente que los sistemas a base de combustión de petróleo que existen actualmente. Las nuevas calderas móviles tienen un mecanismo de redundancia incorporado y pueden seguir funcionando cuando una caldera en particular esté fuera de funcionamiento por tareas de reparación o mantenimiento general.

Participación y comunicación con los residentes

La Autoridad tiene un plan para involucrar activamente a los residentes y las organizaciones comunitarias a lo largo del proceso de recuperación. Nuestro diálogo con los residentes y partes interesadas a nivel local tendrá lugar a través de una serie de reuniones y sesiones informativas en los residenciales, con la participación de funcionarios electos y líderes comunitarios, así como de otras agencias que tengan intereses o influencia en el programa. Además se distribuirán materiales didácticos e informativos por correo postal, correo electrónico, publicaciones y medios sociales.

NYCHA continuará su colaboración con socios en todos los niveles del gobierno, en el sector privado y de organizaciones sin fines de lucro.

Cambio a los requisitos del alquiler de tarifa plana - Ley de Asignaciones de Presupuesto 2014

De acuerdo al Art. 210 de la Ley de Asignaciones Presupuestales para Asuntos Diversos, año fiscal 2014 (PL 113-76), la cual financia los programas federales discrecionales, las autoridades de vivienda pública (PHA) deben aumentar el alquiler de tarifa plana en la vivienda pública a un mínimo del 80 por ciento del alquiler equitativo de mercado (FMR). En la estipulación de alquiler de tarifa plana se exige que todas las autoridades de vivienda pública cumplan con la ley a más tardar para el 1° de junio de 2014. Es importante tener en cuenta excepción que establece que el incremento no podrá sobrepasar el 35% en un año dado.

Este cambio en la ley no afectará la Enmienda Brooke en relación a los alquileres basados en los ingresos. El alquiler de los residentes de la vivienda pública no excederá el 30% de sus ingresos; los residentes pagarán ya sea un alquiler de tarifa plana o un alquiler equivalente al 30% de sus ingresos, la cantidad que resulte menor.

El 20 de mayo de 2014 HUD publicó el Aviso para Vivienda Pública y Poblaciones Indígenas (PIH) 2014-12 para autoridades de vivienda (HA), el ofrece una guía para las autoridades de vivienda pública en relación a la implementación y cumplimiento de la nueva ley. Al reconocer que el cambio en la ley implica un aumento de alquiler para algunas familias, NYCHA procuró implementar un aumento gradual para reducir el impacto. La ley establece los siguientes nuevos parámetros:

- El alquiler de tarifa plana ahora debe ser calculado a no menos del 80% del alquiler equitativo de mercado (FMR) correspondiente.
- A partir del 2015 las PHA pueden, a su discreción, reducir los alquileres de tarifa plana al 80 por ciento del FMR correspondiente en los años en que el FMR disminuya en relación al año anterior.

- Las autoridades de vivienda pública deben estar en plena conformidad con la nueva ley a más tardar el 1° de junio de 2014.
- HUD considerará que las PHA están cumpliendo con los nuevos requisitos siempre que hayan iniciado el proceso de audiencia pública antes del 1° de junio de 2014.
- HUD también exige que las PHA comiencen a aplicar las nuevas tablas de tarifa plana a las familias en proceso de recertificación y a los nuevos solicitantes de vivienda a partir del 31 de octubre de 2014.
- Si el nuevo alquiler de tarifa plana aumenta el pago de alquiler de una familia más del 35 por ciento, debe ser implementado gradualmente con el fin de asegurar que la familia no sufra un incremento superior al 35 por ciento anual en el costo de su alquiler.
- Las PHA están facultadas a aplicar gradualmente aumentos en el alquiler no superiores al 35 por ciento durante un período de tres años.

El 17 de junio de 2014 HUD publicó el documento "Preguntas frecuentes acerca del alquiler de tarifa plana", el cual indicaba en la página 3 que "si la nueva cantidad de alquiler establecida por una PHA es demasiado significativa como para ser implementada gradualmente en tres años, su implementación total puede demorarse más de tres años para las familias que viven en la jurisdicción de dichas PHA."

El 25 de julio de 2014, NYCHA emitió una enmienda importante a su Plan Anual para el Año Fiscal 2014 para modificar sus normas en cuanto a alquiler de tarifa plana con el fin de cumplir con los requisitos de HUD. En la enmienda se indica que NYCHA fijará el alquiler de tarifa plana para cada unidad de vivienda en una cantidad no menor al 80% del FMR. El nuevo monto de alquiler de tarifa plana se aplicará a todos los nuevos residentes que ingresen al programa a partir del 31 de octubre de 2014. En relación a los participantes actuales del programa, ellos pagarán la cantidad menor: el nuevo alquiler de tarifa plana o el alquiler basado en el ingreso, a partir de la recertificación anual de ingresos correspondiente al cuarto trimestre del 2014.

Siguiendo las pautas de HUD indicadas en el documento de Preguntas Frecuentes sobre el alquiler de tarifa plana, la enmienda también pretende obtener aprobación por parte de HUD para implementar gradualmente el incremento de alquiler de tarifa plana en un período de cinco años para las familias con ingresos menores al 80% del FMR. NYCHA solicitó el incremento gradual a lo largo de cinco años debido al aumento considerable de alquiler al cual estarían sujetas dichas familias bajo un período de incremento gradual de tres años. HUD ha comunicado a NYCHA de que está en cumplimiento con el estatuto ya que NYCHA puso en marcha el plan al 1 de junio, el alquiler de tarifa plana será implementado en el nuevo programa de admisiones a partir del 31 de octubre y los alquileres de tarifa plana aumentarán hasta llegar por lo menos al 80% del FMR para las familias que tienen ingresos por encima del 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI). Actualmente NYCHA debate con HUD el asunto de incremento gradual a lo largo de tres años de la tarifa plana de las familias cuyos ingresos son menores al 80% del AMI.