

Resumen ejecutivo

Propuesta de Enmienda de NYCHA al Plan Anual de PHA para el año fiscal 2015

Las leyes federales les permiten a las autoridades de la vivienda pública modificar o enmendar su Plan PHA o "Plan". Las enmiendas importantes al Plan están sujetas a los mismos requisitos que el plan original.

La Propuesta de Enmienda de NYCHA al Plan PHA anual para el año fiscal 2015 está 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 proporcionó una copia de la Enmienda a cada uno de los presidentes de las asociaciones de residentes de la vivienda pública.

En marzo de 2015 NYCHA llevó a cabo un total de seis asambleas públicas en cada municipio (dos en Manhattan) y una audiencia pública en Murry Bergtraum High School en Manhattan el 20 de abril de 2015. NYCHA aceptó los comentarios por escrito sobre la Propuesta de Enmienda a través de su apartado postal, por fax y por correo electrónico hasta el 25 de abril de 2015. Por favor lea el aviso en la página 2. NYCHA también se reunió con los miembros del Comité Asesor de Residentes ("RAB") con el fin de obtener sus comentarios sobre la enmienda.

Cambio a los requisitos del alquiler de tarifa plana - Ley de Asignaciones Presupuestales para Asuntos Diversos del Año Fiscal 2014

La Ley de Asignaciones Presupuestales para Asuntos Diversos correspondiente al 2014 (PL 113-76), que financió los programas discrecionales del gobierno federal hasta el 30 de septiembre de 2014, fue aprobada por la legislatura y se convirtió en ley tras ser firmada por el Presidente Obama el 17 de enero de 2014. De acuerdo a la **Sección 210** de la ley, todas las autoridades de vivienda pública deben aumentar el alquiler de tarifa plana en la vivienda pública a un mínimo del 80 por ciento del alquiler equitativo de mercado (FMR). La ley exigió que todas las autoridades de vivienda pública realicen ajustes obligatorios al alquiler para estar en plena conformidad legal a más tardar el 1º de junio de 2014, con la salvedad de que no se incrementará el alquiler de ninguna familia más de un 35 por ciento por año.

El 25 de julio de 2014, NYCHA presentó 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 las leyes federales. NYCHA solicitó la aprobación de HUD para implementar gradualmente el incremento del alquiler de tarifa plana a lo largo de cinco años para familias con ingresos inferiores al 80 por ciento del FMR debido a la posible carga financiera que el aumento de alquiler podría significar para las familias afectadas. HUD aprobó un incremento gradual a tres años de los alquileres de tarifa plana en las revisiones anuales a partir del 1º de julio de 2015.

La enmienda Brooke respecto a los alquileres basados en el ingreso permanece en vigor a pesar de este cambio en la ley. Por lo tanto, el alquiler no superará el 30 por ciento de los ingresos de un núcleo familiar, dado que las familias en vivienda pública continuarán pagando el monto más bajo entre el alquiler de tarifa plana y el 30 por ciento de los ingresos.

Los siguientes núcleos familiares NO se verán afectados por el incremento de alquiler

- El 80 por ciento de las familias de NYCHA (141,000) que ya pagan 30 por ciento de sus ingresos en alquiler no se verán afectados por la propuesta de enmienda.

- A las familias con alquileres de tarifa plana e ingresos entre el 80 por ciento y el 100 por ciento del AMI se les cobró el 80 por ciento del FMR por sus alquileres de tarifa plana en la revisión anual de ingresos correspondiente al cuarto trimestre del 2014 en cumplimiento de la Ley de Asignaciones de Presupuesto del 2014. Estas familias no tendrán aumentos adicionales en su alquiler como consecuencia de la enmienda propuesta.
- Las familias que pagan alquileres de tarifa plana con ingresos mayores al 100 por ciento del AMI actualmente pagan el 85 por ciento del FMR por sus alquileres de tarifa plana y están en pleno cumplimiento de la Ley de Asignaciones de Presupuesto del 2014. Estas familias no tendrán aumentos adicionales en su alquiler como consecuencia de la enmienda propuesta.

Los siguientes núcleos familiares SE VERÁN afectados por el incremento de alquiler

- Existen aproximadamente 14,700 familias con alquileres de tarifa plana en las viviendas públicas de NYCHA, o un 8 por ciento de las familias de NYCHA, cuyos ingresos son inferiores al 60 por ciento del Ingreso promedio del área (AMI) y que actualmente pagan menos del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler. Para lograr que el costo de su alquiler esté acorde con la Ley de Asignaciones de Presupuesto del 2014, NYCHA aumentará sus alquileres durante los próximos tres años hasta alcanzar el 80 por ciento del FMR o el alquiler basado en los ingresos como lo establece la Enmienda de Brooke, tomando en cuenta el menor monto entre ambos.
 - El aumento de alquiler del 12 por ciento propuesto traerá como resultado un aumento promedio de USD 89 por mes para el 2015.
 - El ingreso promedio de estos núcleos familiares es de USD 37,000, y pagan un promedio de alquiler de USD 730 por mes.
 - NYCHA aumentará sus alquileres durante los próximos tres años a partir del 1° de junio de 2015 como parte del proceso la revisión anual de ingresos.
- Existen aproximadamente 10,500 familias con alquileres de tarifa plana en las viviendas públicas de NYCHA, o un 6 por ciento de las familias de NYCHA, cuyos ingresos están entre el al 60 por ciento y el 80 por ciento del Ingreso promedio del área (AMI) que actualmente pagan menos del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler. Para lograr que el costo de su alquiler esté acorde con la Ley de Asignaciones de Presupuesto del 2014, NYCHA aumentará sus alquileres durante los próximos tres años hasta alcanzar el 80 por ciento del FMR o el alquiler basado en los ingresos como lo establece la Enmienda de Brooke, tomando en cuenta el menor monto entre ambos.
 - El aumento de alquiler del 9 por ciento propuesto traerá como resultado un aumento promedio de USD 78 por mes para el 2015.
 - El ingreso promedio de estos núcleos familiares es de USD 50,186, y pagan un promedio de alquiler de USD 979 por mes.
 - NYCHA aumentará sus alquileres durante los próximos tres años a partir del 1° de junio de 2015 como parte del proceso la revisión anual de ingresos.

Se puede encontrar información más detallada acerca de los aumentos de alquiler propuestos y las listas de los precios de alquiler de tarifa plana de acuerdo al tamaño del apartamento en el sitio de NYCHA en Internet en <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>.

Mejoras de infraestructura – Declaratoria anual sobre el fondo de inversión para el año fiscal 2015 y plan de acción a 5 años

Tal como se establece en el Artículo 9 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 y su enmienda en el Artículo 519(a) de la Ley de Calidad de Vivienda y Responsabilidad Laboral de 1998, el Plan Anual de PHA tenía la validez de una solicitud de subsidios para el fondo de inversiones de la PHA. A partir del 25 de noviembre de 2013, debido a un cambio en las normativas de HUD, el proceso de informe de las PHA en relación a los fondos de inversiones quedó separado del proceso del Plan anual de la PHA. En concreto, el Informe anual de estado/rendimiento y evaluación que se utiliza para identificar las próximas inversiones que la PHA propone para sus residenciales de vivienda pública, y el Plan de acción a 5 años que describe sus proyectos de inversiones en mejoras de infraestructura a largo plazo ya no son elementos requeridos en el plan anual de PHA. Estos documentos, parte de la Presentación anual del fondo de inversión de la PHA, todavía pueden proporcionarse a HUD junto con el Plan anual de la PHA, pero la PHA debe consultar con la junta asesora de residentes ("RAB") y debe llevar a cabo una audiencia pública anual sobre la Presentación anual del fondo de inversión.

El 5 de febrero de 2015 NYCHA presentó el Informe anual de estado/rendimiento y evaluación del fondo de inversiones y el Plan de inversiones a 5 años correspondiente al año fiscal 2015 a la RAB para que lo analizaran y emitieran comentarios. NYCHA también presentó la información relativa al Fondo para Inversiones de Infraestructura para el año fiscal 2015 en las seis asambleas públicas que se realizaron a cabo en Marzo para la enmienda propuesta. También se alentó a los residentes y al público a participar en la audiencia pública realizada el 20 de abril del 2015 acerca de la Enmienda propuesta y el Fondo para Inversiones de Infraestructura para el año fiscal 2015.

El Informe de Evaluación de la Declaración/Rendimiento Anual del Fondo para Inversiones de Infraestructura para el año fiscal 2015 y el Plan de Inversión en Infraestructura a cinco años de NYCHA están incluidos en la Enmienda en el Adjunto B, en las páginas que van de la 22 a la 46.