

El Plan para Preservar la Vivienda Pública



The Plan To Preserve Public Housing



A translation of this document is available in Russian, Chinese, French and Haitian-Creole at your Management Office and on our website at nyc.gov/nycha.

La traduction française de ce document est disponible au bureau de gestion des appartements ou bien à nyc.gov/nycha

Tradiksyon kréole pou document sa chita lan biro ki okipé loyé ou lan nyc.gov/nycha

你可到屋邨管理处办公室索取这份文件的中文翻译和参观我们的网站 nyc.gov/nycha.

Перевод этого документа на русский язык находится в Вашем Менеджмент офисе и на нашем веб-сайте nycha.nyc.gov.

Tino Hernandez
Presidente de la Junta Ejecutiva

Earl Andrews, Jr.
Vicepresidente de la Junta Ejecutiva

Joanna Aniello
Miembro de la Junta Ejecutiva

Vilma Huertas
Secretaria

Douglas Apple
Gerente General

abril 2006



La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (sus siglas en inglés, NYCHA) está a cargo del programa de vivienda pública más grande de toda la nación--más grande que las próximas dieciséis autoridades de vivienda públicas combinadas. Con más de 70 años de establecimiento, la misión de NYCHA ha sido y continúa siendo proveer vivienda decente y a bajo costo a los neoyorquinos de ingresos bajos y módicos. NYCHA se ha mantenido fiel a su misión al proveer no tan sólo vivienda sino también una multitud de programas educacionales, de empleo, recreacionales y otros servicios para los residentes en 520 localidades comunitarias. Actualmente, 414.000 neoyorquinos han formado sus hogares en los residenciales de vivienda pública de NYCHA.

El Plan para Preservar la Vivienda Pública

Al igual que otras autoridades de vivienda en la nación, NYCHA se encuentra en una encrucijada crítica. Ya no podemos financiar de nuestras reservas fiscales los déficits estructurales que surgen en el presupuesto - una estrategia en la cual hemos dependido por varios años para evitar la disminución de servicios. Estos déficits son el resultado de subsidios federales que no logran mantener paso con incrementos en gastos operacionales diarios causados por aumentos en costos de energía, pensiones, seguro médico, compensación de obreros, mano de obra y otros gastos no-discrecionales que han incrementado en un 49% durante los pasados cinco años. Tenemos que lograr un balance financiero o enfrentarnos a los riesgos de la bancarrota, toma de la administración de la Autoridad por parte del gobierno federal o la posible disminución de vivienda pública.

NYCHA obtiene sus ingresos de operaciones de dos fuentes: de un subsidio por parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD siglas en inglés) del gobierno federal y de rentas de alquiler. El subsidio federal por parte de HUD es esencial porque cubre la diferencia entre los gastos de operaciones y mantenimiento de aproximadamente 179.000 apartamentos de vivienda pública en 344 residenciales y el dinero colectado en rentas de alquiler. NYCHA ya ha implementado exitosamente más de \$400 millones en reducciones de gastos cumulativos desde el 2003. Pero, como resultado de un subsidio inadecuado y una estructura de renta que se ha mantenido a nivel desde 1989 mientras los gastos de operaciones, por los cuales NYCHA no será reembolsada, han aumentado a más de \$258 millones de dólares desde el 2001. En comparación, desde 1989 las rentas de alquiler de apartamentos con rentas establiizadas han aumentado en un 53% para cubrir el aumento en gastos operacionales.

Otras ciudades como Chicago, Philadelphia, Atlanta, Newark, Baltimore y muchas otras - al confrontarse con una infraestructura deteriorada y

restricciones financieras han tenido que demoler la vivienda pública. Esto no es una opción para la Ciudad de Nueva York. La vivienda pública desempeña un papel importante en la preservación de la diversidad de la Ciudad de Nueva York, una Ciudad que afronta una escasez de vivienda a bajo costo. El Alcalde Michael R. Bloomberg se ha comprometido fuertemente a preservar la vivienda pública, al igual que a expandir nuevas y renovadas viviendas a bajo costo en la Ciudad de Nueva York en una cantidad de 165.000 unidades para el año 2013, a través del Plan de Nueva Vivienda en el Mercado, el programa de vivienda local a bajo costo más ambicioso en la historia de la nación. NYCHA es un socio vital en el plan general de vivienda del Alcalde. NYCHA utilizará sus propiedades vacantes y de bajo rendimiento para desarrollar nueva vivienda a bajo costo en colaboración con el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD, siglas en inglés) y la Corporación de Desarrollo de Vivienda (HDC, siglas en inglés).

Respondiendo al mandato presentado por el Alcalde Bloomberg de proveer estabilidad financiera a largo plazo en la Autoridad sin disminuir la cantidad de vivienda a bajo costo, y bajo el liderazgo del Presidente de NYCHA Tino Hernandez, NYCHA ha creado el Plan para Preservar la Vivienda Pública (PPPH, siglas en inglés), el cual contiene siete puntos estratégicos para hacer frente a los retos económicos actuales, mejorar la calidad de servicios, y lograr el balance financiero a largo plazo, con el cual asegurar el futuro de la vivienda pública.

El Plan para Preservar la Vivienda Pública (PPPH siglas en inglés)

Logra estabilidad financiera a largo plazo a través de medidas necesarias que se deben tomar ahora para hacer frente a subsidios federales inadecuados, aumentos en los costos, y unidades de vivienda estatales y municipales que no reciben subsidios federales para operaciones y mantenimiento.

Resumen del Plan:

- Incluye una propuesta sin precedentes de \$100 millones de dólares de ayuda transicional por parte de la Ciudad de Nueva York;
- Implementa una iniciativa limitada denominada "Plan de Reforma de Renta" que aumentará las rentas para un pequeño segmento de hogares (27%) que pagan proporcionalmente menos renta y cuyas rentas máximas denominadas "ceiling rents" se han mantenido en el mismo nivel desde 1989. (La renta máxima o "ceiling rent" para un apartamento de dos habitaciones es \$495), irrespectivo de los incrementos en los ingresos anuales de la familia. Las rentas denominadas "ceiling rents" constituyen en la máxima cantidad de renta que una familia paga de acuerdo al número de habitaciones del apartamento para vivir en un residencial de NYCHA. La mayoría de hogares de NYCHA (73%) - esos

hogares con menos habilidad de pagar un aumento en sus rentas -- conservarán sus rentas en los niveles actuales;

- Introduce una nueva fuente de fondos (de Sección 8) para subsidiar permanentemente las operaciones de 8.400 apartamentos no-federales, aquellos construidos por la Ciudad y el Estado que no reciben subsidios federales, y conservarlos como vivienda subsidiada para neoyorquinos de bajos ingresos;
- Acelera un programa de construcción comprensivo para mantener la vivienda pública en buen estado de reparación para generaciones futuras;
- Continúa los esfuerzos de NYCHA para mejorar la calidad de servicios básicos para residentes al mismo tiempo que aumenta la eficiencia;
- Diversifica las fuentes de ingresos a través de la expansión en el alquiler de espacios comerciales en propiedades de NYCHA, ingresos de la transferencia de lotes poco o no utilizados para construir viviendas a bajo costo, y aumentos moderados a las cuotas y sobrecargos para servicios a los residentes; y
- Realza la acción consistente y exitosa del Alcalde Bloomberg en Washington y urge acción legislativa y ejecutiva tanto en Washington como en Albany para generar nuevas opciones de fondos para apoyar la vivienda pública y proveer alivio de ciertas regulaciones federales onerosas.

El PPPH extiende el método administrativo que NYCHA ha implementado en los pasados años los cuales ya han reducido los costos por \$400 millones desde el 2003 por medio de una serie de estrategias eficientes desde la reducción de personal hasta recortes a los contratos administrativos y operacionales. Este Plan cuenta con la participación y asociación continua de 413.817 residentes de vivienda pública, un sinnúmero de organizaciones con base en la comunidad que proveen programas y servicios sociales a los residentes de NYCHA, y líderes comunitarios quienes toman interés en el bienestar de las viviendas públicas.

El Plan:

1 ■

Utiliza una Propuesta sin Precedentes de Ayuda Financiera Transicional por parte de la Ciudad de Nueva York

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York enfrenta un déficit presupuestario de \$168 millones de dólares en el 2006 causado por aumentos en gastos y subsidios federales que no logran mantener paso con estos incrementos en gastos.

Siguiendo el curso del firme apoyo y compromiso del Alcalde Bloomberg con la vivienda pública, la Ciudad de Nueva York le proveerá a NYCHA una asignación sin precedentes de \$100 millones de dólares como fondos de transición mientras los planes de preservación a largo plazo de

NYCHA son efectuados. El Alcalde presentará la propuesta de ayuda para NYCHA como parte del Presupuesto Ejecutivo de la Ciudad para el año fiscal 2007 y trabajará con el Consejo Municipal para implementar la asignación de los fondos a partir de 1 de julio del 2006. Estos fondos permitirán que NYCHA continúe sus operaciones y servicios a sus residentes mientras realiza los esfuerzos para balancear el presupuesto.

A falta del compromiso sin precedentes del Alcalde Bloomberg con \$100 millones de dólares, el único recurso de la Autoridad para preservar la vivienda pública sería triplicar las rentas de alquiler para miles de residentes de vivienda pública, o disminuir el número de personal el cual reduciría la disponibilidad de servicios de mantenimiento y de otros tipos en los residenciales.

2

Implementa una Iniciativa Limitada Denominada "Reforma de Renta de Alquiler"

Las rentas de alquiler son fuentes de ingresos significativos para las operaciones diarias de los 344 residenciales de vivienda pública de NYCHA. Es la única fuente de ingresos sobre la cual NYCHA tiene un control directo. La Autoridad no ha aumentado las rentas máximas de alquiler denominadas "ceiling rents" desde 1989 cuando fueron establecidas, a pesar de las extremas presiones del mercado para ajustarlas. Las rentas de alquiler denominadas "ceiling rents" son rentas máximas basadas en el tamaño del apartamento irrespectivo del ingreso.

NYCHA buscará incrementar las rentas de solo aquel segmento de su población (27%) que pagan lo que se denomina "ceiling rents". Este grupo tiene un promedio de ingresos de \$41.480 y paga por las rentas de alquiler mucho menos que el 30% de sus ingresos. Estamos proponiendo que aquellos residentes que tengan los ingresos más altos paguen más de sus ingresos hacia la renta. La mayoría de la población de NYCHA (73%), cuyos ingresos promedios son de \$11.587 y que ya pagan el 30% de sus ingresos en rentas de alquiler, no serán afectadas por este aumento.

De que Manera NYCHA Mantiene las Rentas a Bajo Costo:

- Dos factores claves determinan las rentas de las viviendas públicas: (1) Bajo la ley, los residentes de vivienda pública no pagan más del 30% de sus ingresos en rentas de alquiler, y (2) las rentas denominadas "ceiling rents" o rentas máximas basadas en el tamaño del apartamento cual limita la cantidad que la familia paga para alquiler irrespectivo de sus ingresos. Los residentes pagan la cantidad que sea menor.

- El segmento que comprende el 27% de las familias de NYCHA que verán un aumento a sus rentas actualmente pagan las rentas denominadas "ceiling rents" por sus apartamentos. Esto significa que ellos pagan de renta menos del 30% de ingresos. De hecho, el 13% de hogares con los ingresos más altos están pagando un promedio de tan sólo 15% o menos de sus ingresos hacia la renta. A ellos se les pide que paguen más basado en el ingreso que reciben. Este segmento de hogares será dividido en tres agrupaciones basadas en niveles de ingresos y pagarán aumentos de rentas de 10%, 20% y 40% respectivamente durante un período de dos años. En ningún caso excederá la renta el 30% de sus ingresos. (Rentas exactas y niveles de ingresos están disponibles en la página Web de NYCHA).

NYCHA obtendrá las opiniones de sus residentes sobre esta propuesta a través de reuniones públicas y someterá la propuesta "Reforma de Rentas de Alquiler" a HUD como una enmienda al Plan Anual del 2006 para que se implemente para el 1 de septiembre del 2006. Los aumentos a las rentas de alquiler se llevarán a cabo en fases como parte del proceso anual de verificación de ingreso y recertificación de las familias de NYCHA.

3

Introduce Nueva Fuente de Fondos (de Sección 8) para Subsidiar las Operaciones en 8.400 Apartamentos No-Federales

Dentro de las propiedades de NYCHA existen 21,000 apartamentos Estatales y Municipales construidos en las décadas de 1950 y 1960. Estos apartamentos han estado funcionando como vivienda pública por unos 50 años. Estos residenciales no reciben subsidios ni de la Ciudad, el estado, o el gobierno federal para sus operaciones y han contribuido al agotamiento de los recursos federales de NYCHA. En el 2005, por ejemplo, NYCHA no tuvo más remedio que usar más de \$82 millones de sus reservas para contrarrestar los déficits operacionales de estos residenciales. Sin algún tipo de subsidio para llenar el vacío entre las rentas colectadas y el costo por la administración de estos edificios, NYCHA ya no tiene los recursos para seguir administrando estas unidades consideradas 'no-federales'.

La Autoridad propone suministrar una parte de sus fondos federales de Sección 8 para subsidiar las operaciones de 8.400 de estos 21.000 apartamentos Municipales y Estatales. Estas unidades continuarán siendo propiedad de NYCHA y seguirán bajo la administración de la misma. Además, estos apartamentos se mantendrán como vivienda de bajo costo para neoyorquinos de bajos ingresos.

Los primeros pasos para lograr esta transición será utilizar el programa de Sección 8 para todos los apartamentos dentro de los residenciales

Municipales y Estatales a medidas que se desocupen, y ofrecer vales de Sección 8 a los residentes actuales de los residenciales de la Ciudad y del Estado en una base voluntaria. La mayoría de hogares no verán ningún cambio en sus rentas de alquiler con esta modificación.

Al mismo tiempo, NYCHA continuará ofreciendo vales de Sección 8 a Víctimas de Violencia Doméstica, Testigos Intimidados, Casos de Reunificación Familiar y otros necesitados.

El Éxito de NYCHA con Sección 8:

NYCHA administra el programa de Sección 8 más grande y más exitoso de toda la nación. El programa subsidia las rentas de alquiler para familias elegibles de ingresos bajos que sólo pagan de renta el 30% de sus ingresos pero que, en vez de vivir en residenciales, estas familias rentan apartamentos en el mercado de viviendas privadas. Los vales de Sección 8 son "portátiles", permitiendo que las familias elegibles puedan mudarse a otros lugares de la Ciudad de Nueva York, o irse de la Ciudad, siempre y cuando la Autoridad de Vivienda Pública acepte el vale y el apartamento que escojan se encuentre dentro de los requisitos de calidad y de alquiler.

4

Acelera los Proyectos Fundamentales de Construcción para Mantener la Vivienda Pública de la Ciudad en Buena Condición

Los edificios de NYCHA, muchos de los cuales fueron construidos en 1930, 40 y 50, están envejeciendo. Los sistemas dentro de los edificios como las calderas y ascensores necesitan ser reemplazados y los exteriores de los edificios (techos, ladrillos) necesitan reparaciones extensivas. La construcción a tiempo para reparar y reemplazar estos sistemas prevendrá gastos cumulativos de mantenimiento en el futuro.

Por lo tanto, en el 2005, el Alcalde Bloomberg y el Presidente de la Autoridad, Tino Hernandez, anunciaron el plan más amplio en la historia de la Ciudad para modernizar las estructuras físicas de los residenciales de NYCHA. Bajo este plan de \$2 billones de dólares, las ganancias de \$600 millones en ventas de bonos más fondos capitales otorgados por HUD ya están siendo usados para acelerar las reparaciones exteriores de 340 edificios en 40 residenciales de NYCHA dentro de los cinco condados. La segunda fase de construcción tendrá como enfoque el mejorar la infraestructura que incluye los sistemas de calefacción y de plomería, calderas automatizadas y reemplazo de ascensores. CM/Build (Construction Management Build Program, en inglés) o Programa de Edificación y Manejo de Construcción está realizando el programa capital. CM/Build ha estado funcionando por dos años, y ha empezado a demostrar beneficios significantes en cuanto a la administración de los

proyectos capitales mayores de la Autoridad, por empresas privadas, para garantizar que los proyectos sean completados a tiempo y dentro del presupuesto asignado. Los Centros Comunitarios continúan siendo una parte fundamental en el programa de construcción capital de NYCHA, proveyendo servicios educativos, recreativos y sociales a los residentes de NYCHA y sus vecinos. La Autoridad ha finalizado la construcción de 50 centros nuevos y renovados, y tiene doce más que están bajo construcción o están siendo diseñados.

5.

Implementa Mejoras Tecnológicas y Administrativas para Reducir los Costos y Optimizar los Servicios

La meta de NYCHA es mejorar los servicios ofrecidos a los residentes a través de la implementación de iniciativas tecnológicas importantes mientras se conserva la costosa energía.

- Una innovadora Central de Llamadas (Centralized Call Center CCC, siglas en inglés) le permite a la Autoridad usar sus recursos de manera más eficiente, mejorar el servicio al cliente, el tiempo en responder y la comunicación con el residente. El CCC está disponible a los residentes 24 horas al día/7 días a la semana para que puedan hacer citas para reparaciones y mantenimiento. El CCC es "la puerta de entrada" a un nuevo ambiente de servicio al cliente automatizado para los residentes. Una iniciativa tecnológica nueva y desarrollada hará mas fuerte la infraestructura del CCC mientras crea la fundación por la cual hacer un enlace entre la información del residente desde punto de contacto inicial durante el proceso de solicitud de vivienda, durante la residencia de la familia en vivienda pública o Sección 8, hasta que se muden. Este sistema ya está funcionando en los condados de Staten Island y Queens, y próximamente será expandido al condado de Manhattan y luego a los condados restantes.
- NYCHA descentralizará más las operaciones de pintura y ascensores para tener recursos más cerca de los puntos de servicio.
- NYCHA implementará completamente el Sistema Automatizado de Calefacción Computarizada (Computerized Heating Automated System en inglés), que permitirá que los sistemas de calefacción en los residenciales de la Autoridad sean monitoreados remotamente así los administradores de las propiedades puedan identificar y prevenir problemas de calefacción antes de que estos ocurran. Otras tecnologías de calderas reemplazarán los tanques ineficientes de agua caliente con nueva tecnología "sin tanques" y con aparatos para el tratamiento de agua que eliminen depósitos minerales, los cuales afectan la eficiencia.
- Identificaremos organizaciones con base en la comunidad para que administren o realcen la administración de los Centros Comunitarios de NYCHA ha medida que estos estén listos.

- NYCHA consolidará una selección de oficinas administrativas para reducir los costos. Habrán oficinas satélites en ciertos residenciales con personal disponible para atender las necesidades de los residentes.
- Para continuar disminuyendo los gastos, NYCHA seguirá reduciendo el número de su personal a través del retiro o renuncia eliminando un 50% de las posiciones vacantes, reduciremos los costos administrativos del programa de construcción capital, e implementaremos ahorros basados en la infraestructura computarizada.

6

■ **Diversifica las Fuentes de Ingresos para Confrontar Riesgos Futuros a Nuestro Subsidio Federal**

A medida que NYCHA mejora su eficiencia, debe también aumentar las ganancias para confrontar la disminución de recursos.

- NYCHA expandirá el arrendamiento de las localidades comerciales en sus terrenos, y duplicará los esfuerzos en la adquisición de arrendatarios a precios predominantes del mercado.
- NYCHA generará ingresos a través del traslado de lotes poco utilizados o de bajo rendimiento para la construcción de vivienda a bajo costo en colaboración con el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD, siglas en inglés).
- NYCHA implementará un aumento a las cuotas y sobrecargos que se les cobra a los residentes en tres áreas: (1) por el uso de aparatos electrodomésticos de servicio pesado instalados por los residentes, para contrarrestar parcialmente los costos del uso de agua y electricidad (el 93% de hogares de NYCHA no pagan facturas de electricidad y gas, ni tampoco se les cobra una factura de agua); (2) por el reemplazo o reparación de artículos dañados por los residentes. (La mayoría de residentes no serán afectados por estas cuotas, sólo los residentes que causan daños y averías a los apartamentos); y (3) por el privilegio de estacionar sus automóviles en los aparcamientos de NYCHA con descuentos para personas discapacitadas y de tercera edad.

7

■ **Propugna la Acción Legislativa y Ejecutiva en Washington y en Albany**

Basada en la dinámica promoción de nuestra causa en Washington por parte del Alcalde Bloomberg, NYCHA continuará con sus esfuerzos para prevenir el deterioro mayor de nuestra estabilidad financiera. NYCHA buscará la acción de las ramas legislativas y ejecutivas de Washington y de Albany para conseguir nuevos fondos para la vivienda a bajo costo, y flexibilidad al usar y aplicar los fondos.

- NYCHA hará una petición a HUD bajo su innovador programa de Movilización para Trabajo (Moving-to-Work en inglés) para:

- Proveer alivio de mandatos sin fondos tal y como el Requisito de Servicio Comunitario;
- Modernizar regulaciones y mandatos federales y proveer alivio de gastos administrativos no-esenciales;
- Implementar estrategias para las viviendas y la auto-suficiencia en una forma moderna para poder combinar los fondos y maximizar la flexibilidad financiera.
- Buscar apoyo desde Albany para las unidades Estatales que no se transfieran al programa de Sección 8.

Un Futuro Brillante

NYCHA no desconoce los retos y las decisiones difíciles. Verdaderamente, que no hay otra opción para NYCHA: la preservación de vivienda pública a bajo costo se encuentra en el centro de una ciudad conocida como "La Ciudad de Oportunidades". Desde 1934 cuando el residencial First Houses fue anunciado en el área de Lower East Side en Manhattan, NYCHA ha sido históricamente considerada como un modelo de excelencia y compasión, y como la autoridad de vivienda más estable en todo el país. Con este plan, NYCHA continuará siendo el modelo nacional por mucho tiempo.

Le agradecemos al Alcalde Michael R. Bloomberg por su liderazgo relacionado con la vivienda a bajo costo y por su firme compromiso para asegurar la viabilidad de este tan importante recurso-vivienda pública-para las actuales y futuras generaciones de neoyorquinos.

Para más información visite la página Web de NYCHA en el: nyc.gov/nycha