



Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York | Informe Anual del año 2012

# HOGGAR



# NYCHA, 2012 INFORME ANUAL

MENSAJE DEL ALCALDE .....	3
MENSAJE DEL PRESIDENTE .....	4
MENSAJE DEL GERENTE GENERAL .....	5
EL CAMINO A LA TRANSFORMACIÓN .....	6
HOGARES EN LA CUERDA FLOJA .....	8
NUEVAS SOLUCIONES PARA PROBLEMAS QUE EXISTEN HACE TIEMPO .....	12
PERSONAS NO EDIFICIOS .....	14
VIVIENDAS SOSTENIBLES CIUDAD SOSTENIBLE .....	16
TODOS FORMAMOS PARTE DE LA COMUNIDAD .....	18
DE VIVIENDA A OPORTUNIDAD .....	20
LA RIQUEZA DE NUESTRO VIVIR .....	22
ASESORAMIENTO FINANCIERO .....	24
LA NECESIDAD DE ASOCIARSE .....	28
AGRADECIMIENTOS .....	29



Familia Mojica, Baruch Houses  
En la portada: Familia Daiyan, Queensbridge North Houses (arriba) y Washington Houses (abajo)

# HOGAR

Más de 625,000 personas dependen de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para poder tener un hogar. Ese hecho, por sí mismo, define nuestra misión. La mayoría son personas de ingresos bajos y moderados, con hijos y que muchas veces viven con otros miembros de su familia: un abuelo que recibe seguro social o un tío retirado del ejército. Nuestra función es proporcionarles viviendas seguras y asequibles, y facilitarles el acceso a las oportunidades educativas y económicas que los ayudarán a prosperar.

Oficialmente somos los propietarios de 178,000 apartamentos en alquiler y proporcionamos subsidios de alquiler de acuerdo a la Sección 8 a otros 93,000 apartamentos; pero en realidad hacemos mucho más. Las comunidades de NYCHA son pilares de apoyo, no sólo para nuestros residentes, sino para los vecindarios que definen. Cada comunidad alberga tiendas, escuelas, centros de capacitación laboral, servicios para personas de la tercera edad y militares jubilados, clínicas, comercios y todos los servicios que los sustentan, además de ser fuentes de trabajo. Más de la mitad del personal contratado por NYCHA está formada por residentes de NYCHA.

**La promesa.** Las comunidades de NYCHA son de las más diversas del planeta. Cuentan la historia de Nueva York: No importa de dónde uno venga, éste es su hogar y aquí todo es posible. Algunos de los residentes que viven en nuestros edificios nunca han cruzado el puente para ir a otro municipio, y muchos otros han alcanzado los más altos escalafones de la vida pública, los negocios y las artes.

**La realidad.** También somos parte de la historia de Nueva York en otros aspectos. Los neoyorquinos tenemos la capacidad de superar las adversidades. Más de una década de recortes financieros que llegan a más de USD 2.3 mil millones – y USD 6 mil millones en fondos no provistos para satisfacer proyectos de inversión nos han perjudicado, pero no han impedido que formulemos nuevas maneras de satisfacer la creciente demanda de viviendas a pesar del rápido deterioro estructural. Un nuevo plan estratégico, el Plan NYCHA, el más extenso en nuestra historia, establece los pasos a seguir para lograr avances radicales en los sistemas, procesos administrativos y ritmo operativo, así como un modelo de vanguardia en términos de asociaciones público/privadas para

generar una financiación sustentable para NYCHA y crear nuevas posibilidades para nuestros residentes y sus comunidades.

## ¿Qué podemos lograr trabajando juntos?

El número de neoyorquinos que viven en viviendas de NYCHA es mayor al número de ciudadanos de Boston o Denver juntos. Si bien los ingresos de los hogares individuales son módicos, la densidad de los ingresos en las comunidades de NYCHA multiplican los de cualquiera de los suburbios que las rodean, lo cual hace que nuestras comunidades tengan un gran valor para los socios indicados: inversores y constructoras en busca de oportunidades, organizaciones sin fines de lucro preparadas para ampliar su misión, y comerciantes que deseen llegar a vecindarios de la urbe.

NYCHA trabaja junto a una amplia gama de socios públicos y privados con el fin de preservar el legado de la vivienda pública en nuestra ciudad, y de aumentar las posibilidades que existen para los residentes actuales y futuros. Nuestra magnitud, nuestra presencia física ubicua y nuestras estrechas relaciones comunitarias proporcionan una plataforma inigualable para socios con creatividad y voluntad de trabajar junto a una agencia de vivienda pública del siglo XXI en la capital del mundo.

Prestamos servicios a

# 625,000+

residentes de vivienda pública y participantes de sección 8.

Operamos

# 2,596

edificios residenciales.

Invertimos

# el 88%

de los fondos para beneficiar directamente a los residentes.

## La misión de NYCHA:

*Brindar a los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados, más posibilidades de disponer de viviendas seguras y asequibles, además de facilitarles el acceso a servicios sociales y comunitarios.*

# NYCHA:

## UN MOTOR ECONÓMICO ÚNICO EN SU GÉNERO

Cada dólar que gasta NYCHA  
produce USD 1.80 de rendimiento económico total

genera más de 6 mil millones de dólares anuales en  
la Ciudad y el estado de Nueva York

paga el salario de jornada completa de  
30,000 personas.

### SOMOS LAS VIVIENDAS DE LA FUERZA LABORAL

Más de 88,000 residentes contribuyen significativamente con la  
fuerza laboral de la Ciudad de Nueva York en varias industrias.

### SOMOS FUENTE DE TRABAJOS

12,063 empleados; 31% de ellos son residentes de NYCHA  
más de 539 millones de dólares en salarios brutos de empleados  
que viven en la ciudad de Nueva York.

### SOMOS UNA BASE IMPONIBLE

Generamos un promedio de USD 138 millones en recaudaciones  
directas y USD 173 millones en recaudaciones impositivas  
indirectas/inducidas anualmente.

Fuente de datos: Impacto económico de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York en la Ciudad y el estado de Nueva York



# UN MENSAJE DEL ALCALDE MICHAEL R. BLOOMBERG

Estimados amigos:

La vivienda pública es de una inmensa importancia para la Ciudad de Nueva York. Incluso tras haber sufrido décadas de desfinanciación federal, la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York sigue proporcionando viviendas asequibles y acceso a servicios comunitarios a más de 625,000 habitantes de Nueva York - y nuestra administración tiene el compromiso de preservar y fortalecer los vecindarios de NYCHA.

El año pasado debimos enfrentar varios desafíos debido al Huracán Sandy. La peor tormenta en la historia de nuestra Ciudad golpeó con particular fuerza los residenciales de NYCHA. Sin embargo, como siempre que debemos enfrentar momentos difíciles, los neoyorquinos salimos adelante. NYCHA restauró la electricidad, la calefacción y el agua caliente tan pronto como fue posible, antes que muchos propietarios del sector privado. Los residentes y voluntarios a lo largo de los cinco municipios también fueron a trabajar, ayudando a repartir comida, vestimenta y medicinas a quienes las necesitaban.

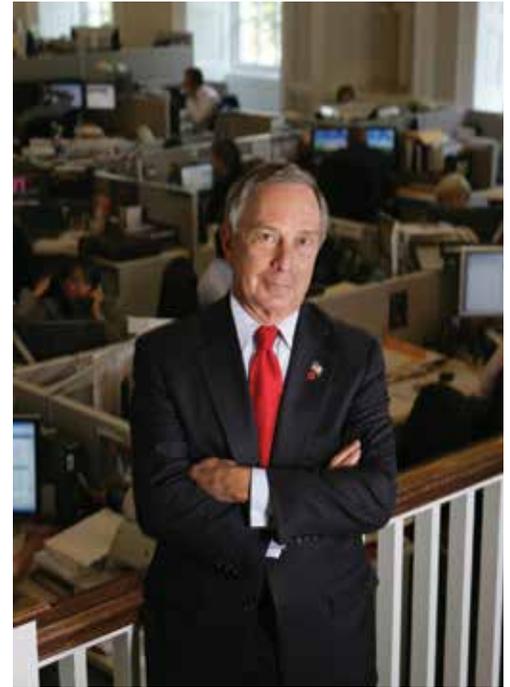
Nuestras inversiones en la vivienda pública cumplen el mismo cometido establecido desde la fundación de NYCHA en 1934. Tanto al ampliar las oportunidades para que los residentes dirijan y administren la junta directiva como al explorar nuevas formas de obtener recursos con el fin de realizar mejoras en los edificios, dicho trabajo se realiza con la certeza de que la vivienda pública puede tener un impacto positivo duradero en la vida de los habitantes de Nueva York.

Mientras el Presidente John Rhea y NYCHA continúan estableciendo los estándares para los sistemas de vivienda pública en Norteamérica, los invito a informarse más acerca del alcance e impacto de nuestro trabajo a través de este informe anual.

Atentamente,



Michael R. Bloomberg  
Alcalde



# MENSAJE DEL PRESIDENTE

## JOHN B. RHEA



Junta Directiva de NYCHA: Emily Youssouf, Vicepresidenta; John B. Rhea, Presidente; Margarita López, Miembro; Víctor González, Miembro

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York se mantuvo atareada durante el 2012 con la misión de implementar el Plan NYCHA, nuestra guía de cinco años para preservar el preciado recurso de la vivienda pública en la Ciudad de Nueva York. Teniendo en cuenta la necesidad de transformar completamente la forma en que desempeñamos nuestras actividades, los 12,000 empleados de NYCHA utilizaron hasta la última gota de su ingenio y creatividad para concebir nuevas formas de ahorrar costos administrativos, utilizar nuestros limitados fondos de forma más eficiente y mejorar la atención al cliente a lo largo de la Autoridad.

Este trabajo logró resultados concretos para los residentes de NYCHA y sus comunidades, y estableció una base sólida para el futuro. Empleamos nuevas estrategias para acelerar los trabajos de mantenimiento y reparaciones; invertimos para

satisfacer nuestras necesidades de mejoras esenciales; contribuimos al patrimonio de viviendas asequibles de la Ciudad; y redefinimos nuestro trabajo para vincular a los residentes con servicios y trabajos muy necesarios en la comunidad.

Cada una de estas iniciativas, y de hecho, todo lo que hacemos, surge de nuestra convicción de que la vivienda pública no es simplemente un conjunto de edificios o un conjunto de ideas abstractas, sino un salvavidas indispensable para muchos de los ciudadanos más vulnerables de la Ciudad de Nueva York. Por eso nos hemos asegurado de involucrar a los residentes como nunca antes a cada paso. Llevamos a cabo reuniones, mesas redondas y audiencias públicas en relación a una amplia gama de asuntos relevantes, lo cual nos ayudó a refinar nuestras propuestas y a cerciorarnos de que nuestro trabajo responda a las necesidades más importantes de nuestros residentes.

El espíritu de colaboración se trasladó a nuestro trabajo de construir y fortalecer nuevas alianzas con organizaciones en los sectores privados y sin fines de lucro que compartan nuestro compromiso con la vivienda pública. Mediante estas labores los residentes fueron derivados a oportunidades de empleo en organizaciones de primer nivel lo cual trajo como resultado millones de dólares en contribuciones a nuestro trabajo. También nos sirvieron de apoyo durante las repercusiones nunca antes vistas del Huracán Sandy; los trabajadores de NYCHA trabajaron codo a codo con los voluntarios preocupados por restablecer los servicios y proporcionar recursos a las personas necesitadas.

Para poder seguir adelante con los éxitos de 2012, deberemos expandir esta creciente coalición de neoyorquinos dedicados a la preservación de la vivienda pública. Por favor acompáñenos en la tarea de perpetuar la incesante contribución de NYCHA a la vitalidad y fortaleza de nuestra Ciudad.

Atentamente,

John B. Rhea  
Presidente

# MENSAJE DEL GERENTE GENERAL DE NYCHA CECIL R. HOUSE

La Autoridad de Vivienda de Nueva York obtuvo varios logros en el 2012, desde una mejor atención al cliente hasta inversiones en mejoras esenciales en los edificios. Un factor fundamental en esos logros fue nuestro dinámico personal. Como Gerente General, continuamente me sorprende el talento, el ingenio, los conocimientos y el empeño de nuestros más de 12,000 empleados. Al visitar los 334 residenciales de la Autoridad a lo largo de los cinco municipios, o al hablar con los empleados uno por uno, mi aprecio por su dedicación y servicio a los residentes crece cada vez más.

Más de 3,700 de nuestros empleados viven en la vivienda pública. Esto es importante porque estos residentes tienen un interés particular en garantizar la calidad de las viviendas no sólo para ellos mismos, sino también para sus familias y vecinos. Y aquellos empleados que no viven en residenciales de NYCHA comparten nuestra misión y compromiso con la vivienda pública como recurso esencial. Pude presenciar cómo ese compromiso se materializó tras el Huracán Sandy, cuando personal de todos los departamentos se comunicó directamente con los residentes, incluso con los que sufren impedimentos de movilidad y los que dependen de aparatos de soporte vital, y distribuyeron alimentos no perecederos y frazadas, realizaron visitas complementarias a los residentes y ayudaron a reubicar a las familias cuyos apartamentos fueron gravemente afectados. Si nuestro personal puede ayudar de esta manera después de una crisis, imagine el trabajo que hacen cada día para cumplir con los servicios y las necesidades básicas de nuestros residentes.

Nuestros empleados, ya sean los recientemente contratados o los que han ido escalando en los rangos de la Autoridad, aportan una diversidad de experiencias que me enorgullezco de poder representar. En suma, todos formamos parte de NYCHA; los encargados de limpieza, empleados de mantenimiento, secretarios, pintores, yeseros, analistas, etc., integran una organización fuerte, con capacidad de recuperación y dedicada a proporcionar viviendas asequibles de calidad para los habitantes de Nueva York. A medida que seguimos trabajando para cumplir con nuestra misión, seguiré invirtiendo tiempo y recursos para hacer de nuestro personal el mejor en su ámbito: capacitado, confiable y eficiente.

Atentamente,



Cecil R. House  
Gerente General



# EL CAMINO HACIA LA TRANSFORMACIÓN

¿Habrá viviendas al alcance de todos los neoyorquinos? Ésta es la verdadera pregunta. Para los políticos y economistas, la pregunta es qué tipo de ciudad queremos ser. Para nuestros residentes, y para las personas en nuestra lista de espera, la pregunta es más urgente. El Plan NYCHA es la respuesta.

El Plan NYCHA detalla cómo lograremos tres importantes objetivos: enfrentar los desafíos inmediatos actuales, construir una organización más efectiva y brindar mejores servicios a todos quienes encuentran su hogar en nuestras comunidades, y a los muchos otros que dependen de nosotros como la institución más grande que administra la asistencia de alquiler de Sección 8 en toda la nación. Esta es una iniciativa de alcance masivo. Por sí solos, los residentes de NYCHA podrían conformar la 21ava ciudad más grande de los Estados Unidos. Estamos, de forma muy tangible, moldeando el futuro de una ciudad.

El cambio a esta escala no surge espontáneamente de unas presentaciones en Power Point. El Plan NYCHA es el resultado de una amplia colaboración con más de 1,300 expertos con experiencia directa - y un interés directo - en lo que hacemos: los residentes (entre ellos los dirigentes tales como el Consejo de Presidentes de la Ciudad) antes que nadie, y los empleados de NYCHA que trabajan para ellos; los líderes comunitarios en todos nuestros predios; todas las agencias gubernamentales con las que interactuamos a todo nivel, los socios inversionistas, los del sector comercial y organizaciones sin fines de lucro que forman parte de la solución de aquí en adelante.

Se pudieron ahorrar

**USD 35 millones**

al año durante 4 años.

Se invirtieron

**USD 27 millones**

en recursos destinados a servicios de atención al residente.

**Cuando hay menos disponibilidad de fondos, se debe hacer más con lo poco disponible.** El Plan NYCHA se concentra en lo esencial y hace más eficientes los mecanismos para brindar servicios. Se encuentran nuevas fuentes de ingresos para compensar la insuficiencia persistente de fondos, equilibrar los presupuestos y orientar la formulación de un plan de mejoras importantes a partir del cual se realicen las renovaciones esenciales de infraestructura. El plan también propone una muy necesaria modernización de los procedimientos y sistemas propios de NYCHA. El grupo asesor Boston Consulting Group nos ayudó a concentrar nuestra atención en más de 100 procedimientos internos con el propósito de ahorrar anualmente USD 35 millones, 27 millones de los cuales actualmente se destinan a satisfacer necesidades de servicios al inquilino en los residenciales.

**Dar uso en el mercado al potencial de nuestras propiedades.** Los terrenos de muchas de las propiedades de NYCHA pueden utilizarse para la edificación de viviendas en las comunidades donde más se las necesite, y generar empleos de jornada completa en la construcción para nuestros residentes y un flujo de capital previsible para NYCHA, el cual podrá reinvertirse en mejoras esenciales en nuestras propiedades.



La Junta del Consejo de Presidentes de la Ciudad está formada por Loretta Masterson, Lillie Marshall, John Johnson, Reginald Bowman, Ann Cotton Morris, y Geraldine Parker



# HOGARES EN LA CUERDA FLOJA

Las necesidades de los neoyorquinos no disminuyen cuando disminuye la financiación recibida. Los edificios envejecidos no rejuvenecen. Cuanto más se posponen, más caras se vuelven las reparaciones. Habiendo perdido más de un tercio de la financiación federal para obras de inversión a partir del 2001, en NYCHA enfrentamos el desafío de ser más eficientes, más creativos y más rápidos en todo lo que hacemos.

Cuando los hogares de las personas están en la cuerda floja, decir “Lo siento” no es una opción. Doce mil de nosotros tenemos que mirar a los residentes a los ojos todos los días.

Esto es lo que estamos haciendo.

**Estamos invirtiendo el capital que tenemos en trabajos para los habitantes de Nueva York.** NYCHA cumple - o se adelanta - con todas las fechas límite impuestas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para la asignación e inversión de fondos federales. En 2012 las obligaciones contraídas a través de concesiones de contratos superaron los USD 330 millones, de los cuales USD 145 millones se destinaron a reparaciones de ascensores, calefacción y techos, lo cual mejorará la calidad de vida de más de 128,000 familias.

NYCHA no solamente es propietario del mayor número de residenciales en la Ciudad; también es el administrador del mayor número de subsidios de alquiler de Sección 8: USD 952 millones en el 2012. Esto nos permitió ayudar a que 225,000 neoyorquinos de bajos ingresos pudieran alquilar apartamentos y a que más de 30,000 propietarios privados mantuvieran sus propiedades y pagaran al personal de sus edificios. También mejoramos la atención al cliente y la comunicación con esos propietarios para que pudieran prestar mejores servicios a sus inquilinos.

**El 4.9%**  
de la población de la Ciudad de Nueva York vive en viviendas públicas de NYCHA.

**Más del 70%**  
de los recursos se destinaron a los servicios de atención al inquilino en los residenciales.

**La aceleración de los planes de trabajo beneficia a los residentes y ahorra dinero.** NYCHA invirtió el resto de los USD 423 millones provenientes de la Ley de Recuperación y Reinversión Estadounidense en tiempo récord, utilizando más de USD 13.7 millones en proyectos de inversión relativos a mejoras de infraestructura en los plazos establecidos o con antelación en 2012. Un ejemplo de ello es que pudimos adjudicar contratos para la rehabilitación de los ascensores en Summer Houses en Bedford-Stuyvesant casi un año antes de la fecha límite establecida por HUD, y completamos el proyecto 136 días antes de lo planificado.

**Una gestión más rápida permite que con el capital de NYCHA se abarque mucho más.** ¿Cuánto tiempo debería demorar un proyecto de inversión? En la situación económica actual, la incertidumbre acerca del monto y momento de las adjudicaciones de capital dificultan la planificación de proyectos. Al mismo tiempo, todos los proyectos de NYCHA son un esfuerzo conjunto entre los residentes y las partes interesadas; puede llevar meses asegurarse de que se atiendan las necesidades de todos. Los diseñadores e ingenieros necesitan tiempo para planificar, y los contratistas necesitan tiempo tanto para pulir el contenido de sus propuestas como para realizar el trabajo en sí. Por este motivo HUD otorga un plazo de dos años para comprometer 90 por ciento de la financiación para inversión en mejoras esenciales y cuatro años para completar la construcción y pagar la suma total. NYCHA cumple sin falta con estos plazos, pero está modificando sus procedimientos para satisfacer incluso más rápido las necesidades de los residentes.

*Al comprometer la totalidad de los fondos en un plazo de 18 meses y completar proyectos en un plazo de tres años, podemos hacer que el mismo dinero rinda más porque los costos aumentan con el paso del tiempo.*

Se invirtieron  
**USD 330 millones**  
en mejoras de infraestructura para ascensores, sistemas de calefacción y techos.



**“La mejora más importante fue la de los techos, que era una de las principales preocupaciones de los residentes. Se pintó mi apartamento, y estoy satisfecho con el trabajo realizado.”**

— Maurice Edwards, Marble Hill Houses, Manhattan

Administración efectiva de las inversiones

# NYCHA constantemente cumple o se adelanta a los plazos de HUD.

Invirtió más de

## USD 1.5 mil millones

en obras de gran escala del 2009 al 2012.



Mantenimiento y reparaciones, Smith Houses

### **Gracias a nuestros enfoques innovadores aceleramos el mantenimiento y las reparaciones.**

Con el proyecto piloto de reparaciones que comenzó en el 2011, conocido como la Unidad Especial de Órdenes de Trabajo (Work Order Task Force) se

disminuyó aún más la lista de trabajos pendientes de NYCHA, completando 67,675 solicitudes de reparación en 2012 a través de equipos de yeseros, pintores, electricistas, plomeros y carpinteros especializados que trabajaron incansablemente para hacer las reparaciones necesarias. La Unidad Especial de Órdenes de Trabajo fue una importante herramienta de aprendizaje utilizada como esfuerzo alternativo en la Autoridad, puesta en marcha a finales de 2012 con el propósito de reducir la acumulación de solicitudes de trabajo.

**La tecnología disponible en el mercado convierte el “más tarde” en “ahora mismo.”** NYCHA le dio a su personal de servicios ante emergencias tecnología de GPS, con la cual nuestros equipos de reparación de ascensores, nuestro personal de calefacción y nuestros equipos de mantenimiento después de horarios de oficina se dirigen directamente al lugar donde se los necesita, cuando más se los necesita.

Reparaciones de exteriores, Queensbridge North Houses



Ejercicio de movilización del Grupo de vigilancia compuesto por residentes, Bushwick Houses

**Protegido en su hogar, más seguro afuera, y seguro en el trabajo.** La seguridad es una obligación fundamental para nuestros residentes y personal. Estamos agregándole a nuestros edificios distintos niveles de seguridad: controles electrónicos de acceso, puertas resistentes al vandalismo, intercomunicadores, y cámaras de seguridad de última generación. Los residentes de NYCHA estuvieron involucrados en la toma de decisiones, junto al Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York (NYPD). Nuestros propios funcionarios electos estatales y municipales proporcionaron el dinero para las mejoras: neoyorquinos ayudando a otros neoyorquinos.

Nuestros más de 12,000 empleados trabajan dentro y en los alrededores de las propiedades de NYCHA, y casi un tercio de ellos también son residentes. Están disfrutando los beneficios de las mejoras de seguridad y de un grupo de trabajo interdepartamental, llamado SafeNYCHA, que está abordando riesgos potenciales y tomando medidas proactivas para reducir los accidentes de trabajo.

**El equipo de liderazgo de NYCHA combina la experiencia de los veteranos con técnicas de administración del siglo XXI y conocimientos técnicos.** Nuestro equipo cuenta con los talentos más respetados de la industria. Cecil House se incorporó a la Autoridad en el 2012 como Gerente General, aportando sus conocimientos únicos en gestionar organizaciones vastas y complejas al servicio de las personas a quienes representan. Tanto él como su equipo se concentran en servicio, seguridad y preparación para emergencias y ya están marcando la diferencia en las operaciones de NYCHA a todo nivel.

*Para aumentar la efectividad, nuestros 500 administradores de alta jerarquía obtuvieron un análisis completo de su desempeño, no sólo por parte de sus supervisores, sino también de sus pares y de las personas a quienes ellos supervisan.*

# NUEVAS SOLUCIONES PARA PROBLEMAS PRESENTES DESDE HACE TIEMPO

Estrategias creativas y colaborativas permitirán que existan nuevos apartamentos asequibles al alcance de miles de neoyorquinos. No los defraudaremos.

Esta es una ciudad que nunca ha rehuído a los emprendimientos cívicos audaces. Con eso en mente, NYCHA está liderando programas de financiación innovadores y formando nuevas asociaciones públicas, privadas y sin fines de lucro que verdaderamente cambiarán la situación de las familias que necesitan hogares.

**NYCHA está ayudando a concretar el programa municipal de vivienda asequible más grande de la nación.** Como parte del transformador Plan de Nuevo Mercado de Viviendas del Alcalde, NYCHA ha creado 2,304 apartamentos asequibles, y cuenta con otras 265 unidades en construcción y aproximadamente 2,468 unidades en etapa de pre-construcción, de acuerdo a datos del 2012.

NYCHA se asoció al Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) en el proyecto de Prospect Plaza, el primer residencial de la ciudad que combinó unidades de vivienda pública (80) con unidades de vivienda asequible (284). De forma similar, la rehabilitación del histórico Randolph Houses en Harlem creará 147 unidades de vivienda pública y 155 unidades de vivienda asequible.

#### **Esto es lo que pueden lograr las asociaciones.**

Otro edificio innovador se está construyendo en 1070 Washington Avenue en el Bronx – el primer proyecto de NYCHA en terreno privado. Al contribuir con 21 unidades de vivienda pública y 28 unidades de vivienda asequible, 1070 Washington proporcionará servicios para inquilinos con necesidades especiales y veteranos dentro del mismo residencial. La organización Services for the UnderServed ha sido uno de nuestros socios desde el comienzo, así como Bronx Pro Group, LLC, Enterprise Community Partners, y JPMorgan Chase.

En Queens, las personas de la tercera edad de bajos ingresos tienen las viviendas y los servicios que necesitan en Council Towers VI gracias a una asociación entre NYCHA, HUD, HPD, la Corporación

de Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HDC), Met Council, los funcionarios electos locales y muchos otros. El residencial de Elliot-Chelsea en Manhattan, de un valor de USD 65 millones, actualmente proporciona 168 apartamentos para personas de ingresos bajos y moderados en un terreno que anteriormente era un estacionamiento: otra asociación pública y privada.

**La financiación a través de créditos impositivos nos ayuda a acelerar las mejoras a la vez que reducimos los costos.** Seis mil trescientas familias ya se han beneficiado con los proyectos de restauración de edificios que fueron posibles debido a nuestra cartera de financiación mixta de residenciales. La restauración de los 13 residenciales de nuestras propiedades se completó en el 2012, y la estrategia ha generado USD 105 millones en acciones de créditos impositivos, o un 46% de los USD 228 millones en total cuando se complete el proceso de cierre en el 2013.

**224,000  
familias**

en la lista de espera de vivienda pública.

**122,000  
familias**

en la lista de espera de Sección 8.



**“Me levanto por la mañana y me siento tranquila, segura y a salvo. Soy discapacitada y el edificio me ofrece todo lo que necesito. Me encanta. Es maravilloso que las personas de la tercera edad puedan vivir con dignidad y orgullo.”**

— Laretta Fodera, Council Towers VI, Queens

# PERSONAS NO EDIFICIOS

Cuando pasa lo peor, nuestra Ciudad demuestra su fortaleza, ingenio y solidaridad. El Huracán Sandy demostró que NYCHA está compuesta por neoyorquinos, no por un conglomerado de edificios.



Coney Island Houses

Restauramos servicios a

**más de 80,000**

residentes en más de 400 edificios.

Proporcionamos

**441 empleos**

en tareas de recuperación tras el Huracán Sandy mediante una subvención del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos.

Las lecciones aprendidas en el Huracán Irene se pusieron en práctica inmediatamente. Cuando nos golpeó Sandy, el personal de NYCHA corrió a atender las propiedades más vulnerables; y a residentes, personas de la tercera edad, personas con impedimentos de movilidad y aquellas que dependen de aparatos de soporte vital. Estos empleados trabajaron día y noche para restaurar servicios, realizar reparaciones y derivar a los residentes a los bienes y servicios necesarios, superando los esfuerzos de muchos otros propietarios de viviendas en las comunidades afectadas. Muchos residentes de NYCHA trabajaron por cuenta propia, visitando vecinos, compartiendo provisiones, comunicándose y trabajando codo a codo con el personal. El Departamento de Servicios ante Emergencias de NYCHA realizó parte de su tarea más importante mucho antes de la tormenta, ayudando a los residentes a desarrollar planes de emergencia e informándoles acerca del sistema de refugios de la Ciudad.

A medida que la tormenta se disipó y bajaron las temperaturas, se debió inspeccionar y reparar todas las estructuras afectadas, lo cual en muchos casos fue realizado por empleados cuyos propios hogares habían sido afectados. Hubo empleados que donaron días de licencia para que los colegas que habían debido abandonar sus viviendas pudieran ocuparse de sus hogares y sus familias.

*NYCHA restauró servicios esenciales - ascensores, agua caliente, calefacción - más rápido que muchos propietarios de vivienda privada de la Ciudad de Nueva York, y a un nivel formidable.*

La Subvención Nacional de Emergencia del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos nos permitió crear 441 puestos de trabajo temporales para supervisores de limpieza, personal del centro de atención al cliente y trabajadores de extensión comunitaria con el fin de ayudar a restaurar las viviendas y servicios y volver a la normalidad el ritmo de vida de las personas afectadas.

**Buenos vecinos.** En coordinación con el Fondo del Alcalde para el Progreso de la Ciudad de Nueva York, pudimos canalizar las donaciones de alimentos, ropa y muebles de remplazo, así como miles de otros artículos que súbitamente se tornaron vitales para los 80,000 residentes afectados por la tormenta. Enviamos un gran agradecimiento a nuestros numerosos contribuyentes, quienes aportaron su tiempo y sus recursos.



**“Restaurar la electricidad fue nuestra primera prioridad. Después de analizar los daños, mi equipo instaló 31 generadores y luego restauró la calefacción y el agua caliente en 59 edificios con la instalación de calderas móviles. Fue una gran labor que involucró numerosos departamentos.”**

— Oscar Esposito, Supervisor de Instalaciones Mecánicas del Depto. Proyectos de Inversión (Unidad de Bronx-Queens)

# VIVIENDAS SOSTENIBLES CIUDAD SOSTENIBLE

La sostenibilidad no es tan sólo un término de moda. Es una estrategia para lograr eficiencia que está ayudando a NYCHA a mejorar la calidad de vida de los residentes, a reducir costos y a prolongar la vida de nuestra infraestructura avejentada.

Miles de apartamentos hacen uso de la eficiencia energética como resultado de nuestra asociación con Con Edison, lo cual nos ahorra un millón de dólares al año. Con Edison proporcionó bombillas de luz compactas fluorescentes, y aireadores del agua de los grifos para 5,300 apartamentos en Brooklyn, Manhattan y el Bronx. **La compañía se refirió a NYCHA como su “Socio Público del Año” en el 2012.** Ahorramos otros 2.7 millones de dólares a través del análisis de la utilización de energía y la información de facturación. Un nuevo Sistema de Administración de Información de Servicios Públicos registra los gastos de electricidad en todas nuestras propiedades, lo cual nos ayuda a encontrar errores de facturación, identificar patrones y a tomar decisiones más inteligentes y proactivas.

*La reducción de la utilización de energía en las 2,596 propiedades de NYCHA tiene un impacto significativo. Ahorra millones de dólares, y trae como consecuencia que haya más electricidad de regreso en la red y a disposición de todos los habitantes de la Ciudad de Nueva York.*

Generó

**USD 1.1 millones**

de ahorros debidos a mejoras en las instalaciones de luz en 17 residenciales.

Logró

**más de USD 2.7 millones**

de ahorros en gastos de servicios públicos.

**La participación de los residentes posibilita nuevas estrategias de sostenibilidad.**

Los miembros del Comité Ecológico de Residentes de 26 residenciales acompañaron a los líderes de 13 departamentos de NYCHA durante nuestra primera conferencia de sostenibilidad ambiental. Juntos, exploramos alternativas para los problemas de los residentes y diseñamos objetivos y estrategias para ampliar el rol de los residentes en la creación de comunidades más ecológicas y eficientes en NYCHA.

**Socios de los sectores público y privado están aportando ideas revolucionarias,**

empezando por las bombillas de luz. NYCHA, en asociación con Green City Force, y con el patrocinio de Google y Alcoa Foundation, lanzó una campaña innovadora creada por residentes para residentes. Una competencia amistosa entre los edificios de Chelsea-Elliott Houses, el Desafío Ama Donde Vives, contó con la participación de dos tercios de los residentes, y redujo el consumo de energía en tres residenciales un 11%, a la vez que proporcionó una capacitación y experiencia laboral valiosa para los residentes jóvenes. A escala de NYCHA, pequeñas cosas tales como bombillas de luz significan un gran ahorro.

## Ganador del galardón de Con Edison Socio Público del Año 2012



En nombre de NYCHA, la Miembro de la Junta Directiva de NYCHA, Margarita López, acepta el galardón de Socio Público del Año otorgado por Con Edison



**“A la comunidad le gustó mucho que ayudáramos a disminuir el consumo de energía. Siento que marcamos una gran diferencia y tuvimos un fuerte impacto. Me siento orgulloso de que hayamos podido convertir esta idea en una realidad.”**

— Joshua Edwards, Tompkins Houses, Miembro de Green City Force Clean Energy Corps

# TODOS FORMAMOS PARTE DE LA COMUNIDAD

La comunidad está formada por *todos*. NYCHA se asocia de manera dinámica con otras instituciones a fin de brindar apoyo a las familias, los niños, los adolescentes, los veteranos, y las personas de la tercera edad, todos los neoyorquinos que consideran a NYCHA su hogar.



Portadora del vale de VASH, Especialista del Ejército Carolyn McLaren e hijo

La calidad de vida no es algo que un vecindario pueda importar. Tiene que surgir de forma natural en los residenciales de las comunidades de NYCHA, donde nuestros programas son tan variados como el bagaje cultural de nuestros residentes.

Estamos esforzándonos más que nunca por mejorar la calidad de vida de nuestros residentes. Uno de nuestros mayores desafíos es lograr que nuestras comunidades más necesitadas logren despegar, y es en este aspecto que la dedicación de nuestros socios puede tener el mayor impacto. Después de haber obtenido una subvención competitiva de USD 300,000 a través de la iniciativa Choice Neighborhoods de la Administración de Obama, esperamos hacer de Mott Haven en el Bronx un modelo de participación comunitaria creativa. Estamos trabajando junto a nuestros socios públicos y privados y junto a los residentes del vecindario para crear un plan que transformará a la comunidad a través de oportunidades, y podría obtener hasta USD 30 millones para apoyar su implementación.

**Mil setecientos cuarenta y tres apartamentos para veteranos del ejército, además de los servicios de administración clínica y de casos que necesitan.**

El Programa de Vivienda Solidaria para Veteranos (VASH) de HUD nos ayuda a proporcionar asistencia

con el alquiler de Sección 8 para los hombres y mujeres que se han puesto al servicio de nuestro país. Incrementamos el número de viviendas alquiladas a los veteranos un 13% en el 2012, llegando a 375 apartamentos, logrando dar en alquiler un total de 1,743 apartamentos desde el comienzo del programa en el 2008.

**La calidad de vida implica más que servicios sociales.** Brooklyn es el hogar donde cada vez más artistas de la Ciudad pasan a vivir, y el Museo de Brooklyn nos está ayudando a integrar a los residentes de NYCHA con los artistas a través del proyecto GO Project, un trabajo colaborativo que reúne un equipo de artistas docentes para liderar obras artísticas en los centros comunitarios de NYCHA. Este es otro de los modelos que estamos impulsando: el aprovechamiento de los recursos propios de la localidad para enriquecer las comunidades de NYCHA.

**Es su hogar. Queremos saber su opinión.** Esto suena elemental, pero en una ciudad de 630,000 personas dentro de otra ciudad, las diversas voces de nuestros residentes no siempre encuentran eco. El nuevo Departamento de Participación de Residentes de NYCHA fue creado en el 2012 para asegurar que sus voces sean escuchadas.

Gran parte de la tarea consiste en crear canales que amplíen el diálogo más allá de los miles de residentes que ya forman parte de nuestras Asociaciones de Residentes. Una comunicación más profunda y de mayor alcance está permitiendo que NYCHA concentre su atención donde los residentes más la requieren, y los ayude a acceder a los servicios educativos, económicos, de salud y sociales, así como a los proyectos ecológicos, que pueden convertir los sueños en logros.

Familia Ho, Washington Houses





**“Disfruto mucho de los programas. Enseño inglés y español a otras personas de la tercera edad, dirijo una clase de Tai Chi, ayudo a los residentes a estudiar para exámenes de ciudadanía, y estoy en el Club de caminatas. También estoy tomando clases de computación”**

— Ricardo Deschamps, Saratoga Square, Brooklyn

# DE VIVIENDA A OPORTUNIDAD

Ayudar a que más neoyorquinos prosperen es positivo para nuestra Ciudad. NYCHA y sus visionarios socios están ayudando a que nuestros residentes adquieran conocimientos, posibilidades de trabajo e independencia económica.



Academia de Capacitación de Residentes de NYCHA

Una de las mejores maneras mediante las cuales una institución fundamental como NYCHA puede ayudar a crear oportunidades económicas es simplemente obteniendo los recursos que necesita dentro de su entorno. Pese a que ya un tercio de nuestros empleados son residentes de NYCHA hemos aumentado las contrataciones de residentes más del 20% en el 2012. Además, más de 500 personas fueron contratadas como resultado de nuestra recomendación a los contratistas de NYCHA de emplear a nuestros residentes.

La Academia de Capacitación de Residentes de NYCHA les brinda a los residentes los conocimientos que necesitan para trabajar exitosamente para la Autoridad, nuestras empresas contratistas y el sector privado. Más de 400 residentes obtuvieron sus experiencias iniciales en construcción, mantenimiento, limpieza y servicios de control de plagas a través de la capacitación patrocinada por la fundación Robin Hood Foundation. A través de la iniciativa que Public Housing Communities, Inc. y el Departamento de Servicios para Pequeñas Empresas pusieron en marcha oportunamente, cerca de 600 residentes de NYCHA consiguieron trabajo en las instalaciones del nuevo centro Barclays Center de Brooklyn; casi un tercio de la mano de obra total contratada en el predio. En estos puestos los neoyorquinos con las aptitudes necesarias perciben un salario real que proporciona una fuente de sustento y una profesión.

En 2012, 559 residentes de NYCHA se inscribieron en programas de capacitación del Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York (NYPD), y 188 fueron contratados, lo cual significó un aumento del 68% en relación al 2011. NYCHA es un motor económico; aprovechamos nuestros recursos para que los residentes empresarios puedan materializar la empresa de sus sueños mediante asociaciones provechosas.

Por ejemplo, una reciente colaboración con la Iniciativa de Trabajo Independiente para la Mujer (Women's Initiative for Self Employment) les ofrece a los residentes un programa de capacitación empresarial de 11 semanas de eficacia comprobada que ya está cambiando vidas.

**NYCHA está fomentando el acceso de los jóvenes adultos a oportunidades en el mundo digital.** La organización sin fines de lucro Workforce Opportunity Services nos ayudó a diseñar un programa de capacitación en informática (IT) para personas de entre 18-24 años que hayan asistido a la escuela secundaria o que tengan algunos estudios universitarios. La mayoría consiguió trabajos en la esfera de IT donde han tenido la oportunidad de cursar sus carreras universitarias mientras avanzan en su vida profesional. NYCHA fue nominada como uno de los ganadores del programa 2012 Computerworld Honors en la categoría de capacitación/educación de esta iniciativa.

**Los laboratorios de computación se encuentran dentro de las innovaciones más versátiles de NYCHA.** Las dos camionetas cuentan con computadoras portátiles, memoria USB e impresoras, y en ellas se brinda capacitación informática y conexión de Internet a los residentes en los 18 residenciales de NYCHA que visitan regularmente. La capacitación se enfoca en tareas escolares y la búsqueda de empleo. Hoy por hoy existen residentes que pueden decir "Obtuve mi trabajo gracias a la camioneta de NYCHA".

Después del Huracán Sandy las camionetas se transformaron en oficinas móviles para el personal de NYCHA que trabajó en los residenciales dañados por la tormenta, y en centros de asistencia móvil para FEMA. Casi 300 residentes pudieron solicitar o hacer un seguimiento de su solicitud de asistencia para casos de catástrofe a través de Internet, con la ayuda de los intérpretes de español, ruso y chino de NYCHA.

**Aumento del 21%**  
en las contrataciones de residentes de acuerdo a la sección 3 por parte de NYCHA y sus contratistas.

**USD 10 millones**  
del Concejo Municipal financiaron 176 contrataciones de residentes para trabajos de reparación y mantenimiento.

**89%**  
de los egresados de la Academia de capacitación de residentes de NYCHA consiguió trabajo



**“La camioneta fue muy útil porque yo no tenía acceso a Internet y debía actualizar mi hoja de vida, y el personal me ayudó a darle un nuevo formato. Soy electricista y obtuve un trabajo en construcción.”**

— Anthony Holiday, Washington Houses

# LA RIQUEZA DE NUESTRO VIVIR

Los centros comunitarios de NYCHA son más que recursos para el vecindario; son el lugar donde las personas descubren mundos que van más allá del hogar, la escuela y el trabajo.

NYCHA ayuda a sus residentes a acceder a actividades y servicios que promueven su bienestar y estabilidad, en áreas tales como salud y acondicionamiento físico, lectura, música, teatro y arte. NYCHA y sus socios ofrecen programas que apuntan a una amplia gama de intereses y edades, pero la educación es una de las áreas más relevantes y comienza desde el primer año de vida.

**El aprendizaje temprano** es la forma más efectiva de mejorar el rendimiento académico posterior. Algunos centros comunitarios de NYCHA tienen un programa pre-escolar diario de actividades de alfabetización, dibujo y desarrollo de la comunicación que prepara a los niños antes del jardín de infantes para que tengan éxito posteriormente en la escuela. El programa denominado Aprendizaje Temprano de Alfabetización de la Ciudad de Nueva York (NYCELL) es una asociación del Fondo del Alcalde, el Departamento de Educación y NYCHA, y está parcialmente financiada por JPMorgan Chase. La proximidad del centro a los hogares ayuda a crear conciencia entre las familias acerca del importante rol que desempeñan en el proceso de aprendizaje.

Ciento treinta niñas entre 4to y 6to grado están adquiriendo conocimientos de lectura, escritura y lenguaje en nuestro programa Write Girls apoyado por la organización New York Community Trust. Las habilidades de comunicación que adquieren son más que académicas. Las niñas aprenden como resolver conflictos, formar equipos y entablar relaciones saludables. Sus padres y las personas que están a su cargo muchas veces participan de veladas de alfabetización para la familia, lo cual amplía el alcance del programa hasta el hogar.

**Canto para la Ciudad.** El Coro de Jóvenes de Nueva York es una de las joyas de la Ciudad, un coro en el uno cual llega a formar parte “mediante una prueba” que combina la educación musical con oportunidades de actuación en toda el área metropolitana. El apoyo

del fondo David Rockefeller Fund nos permitió agregar más funciones, contratar docentes de piano y canto, y modernizar la tecnología del laboratorio de piano del grupo.

Miles de niños y niñas participaron en los programas de Educación a través del Deporte de NYCHA que se llevan a cabo durante todo el año, y durante los próximos tres años serán los equipos mejor vestidos de la Ciudad. La marca de indumentaria Hip-hop Enyce donará miles de uniformes de básquetbol; un gran ejemplo de una marca urbana creativa que alimenta sus raíces urbanas a la vez que amplía las oportunidades para los niños de nuestra Ciudad.

**USD 63 millones**  
invertidos en servicios sociales y comunitarios.

**Más de 450**  
espacios comunitarios con programas ofrecidos por 347 socios comunitarios.

Uniformes donados por Enyce, Torneo Anual de Básquetbol de toda la Ciudad de NYCHA





**“Leemos y escribimos. A mí me gusta la competencia de ortografía. Con Write Girls puedo mejorar mi narración de poesía y rimas. Me ayuda con mis tareas escolares.”**

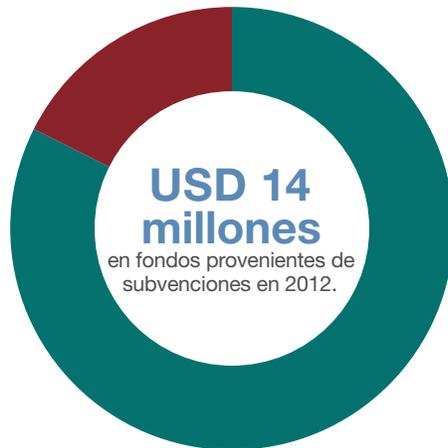
— Maniya Henry, 2do grado, participante de Write Girls en el Centro Comunitario de Penn-Wortman

# ASESORAMIENTO FINANCIERO

Ochenta y ocho centavos de cada dólar de los ingresos de NYCHA beneficia directamente a los 628,736 neoyorquinos que servimos. La sabia administración de sus recursos económicos no es solamente una obligación que les imponemos: es fundamental para preservar las viviendas asequibles para las generaciones futuras de habitantes de Nueva York.

Durante los pasados años, el proceso de toma de decisiones de NYCHA ha pasado a basarse más en la información, a ser más colaborativo y más transparente. Asumir nuestra responsabilidad es esencial para mejorar el servicio ofrecido a nuestros residentes, y para atraer a los nuevos socios financieros y de programas que juegan un papel tan importante en nuestro futuro. Una comunicación clara y constante de nuestra perspectiva, posibilidades y planes es nuestra práctica en toda relación exitosa con todas las personas a las que prestamos servicios, en los hogares de NYCHA, las oficinas del gobierno y en los ámbitos de actividad privada y sin fines de lucro.

La mayoría de nuestros ingresos provienen del gobierno federal. En el 2012, el 35% de nuestros ingresos totales fueron aportados por el programa de HUD para Sección 8, y otro 30% para la vivienda pública administrada por NYCHA. Los alquileres abonados por los residentes aportaron el 31% de los ingresos totales. El cuatro por ciento restantes provino de fuentes variadas, tales como salas de lavandería, tarifas de servicios, subvenciones y apoyo filantrópico.



**84%** Público.  
USD 12 millones

**16%** Privado. USD 2 millones

**Casi el 90% de los ingresos se invierten en prestación de servicios**, entre ellos reparaciones y mantenimiento, administración de propiedades, subsidio para pagar a los propietarios que ofrecen viviendas de la Sección 8, y programas esenciales tales como capacitación e inserción laboral, programas educativos y servicios para la tercera edad. Estamos en búsqueda constante de formas de reducir los costos operativos, porque cada dólar que ahorramos mejora la calidad de vida de nuestros residentes y garantiza el futuro de la vivienda pública en Nueva York.

Hemos logrado un avance importante al encontrar fuentes de incremento gradual de ingresos. Tenemos planes para generar ingresos muy necesarios mediante la construcción en nuestras propiedades sub-utilizadas: alquiler de espacio comercial adicional; creación de nuevas oportunidades de publicidad y patrocinio, y sub-arrendamiento del exceso del espacio de oficinas.

*Tenemos la visión, el plan y – como ha visto en este informe – un historial de logros para dar a conocer. Ahora más que nunca, recibimos con gusto sus ideas y le pedimos su apoyo para poder completar nuestra tarea. Juntos podemos lograr un cambio importante y duradero.*

**Mayores subvenciones públicas:**

**USD 7.2 millones**

Subvención para emergencia nacional del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos para Recuperación posterior al Huracán Sandy.

**USD 2 millones**

del Departamento de Comercio de los Estados Unidos para el Programa de Oportunidades de Tecnología de Banda Ancha.

**Mayores subvenciones privadas:**

**USD 1 millón**

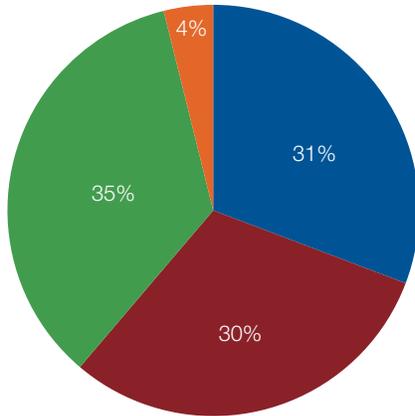
de Robin Hood para la Academia de Capacitación para Residentes de NYCHA.

**USD 140,000**

del fondo de New York Community Trust for Write Girls.

# NYCHA, 2012 INGRESOS Y GASTOS

**INGRESOS:** USD 2.942 MIL MILLONES

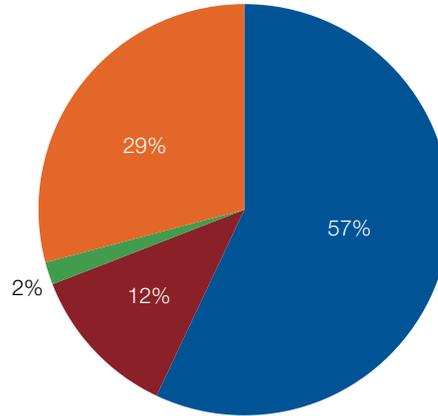


- Sección 8  
USD 1.027 mil millones
- Alquiler de unidades de vivienda  
USD 905 millones
- Subvención de Vivienda Pública  
USD 896 millones
- Otros ingresos  
USD 114 millones\*

**El 65%**  
de los ingresos de NYCHA proviene de financiación federal.

Con estos subsidios los neoyorquinos de ingresos bajos pueden pagar alquileres asequibles en el mercado público y privado.

**GASTOS:** USD 3.268 MIL MILLONES\*\*

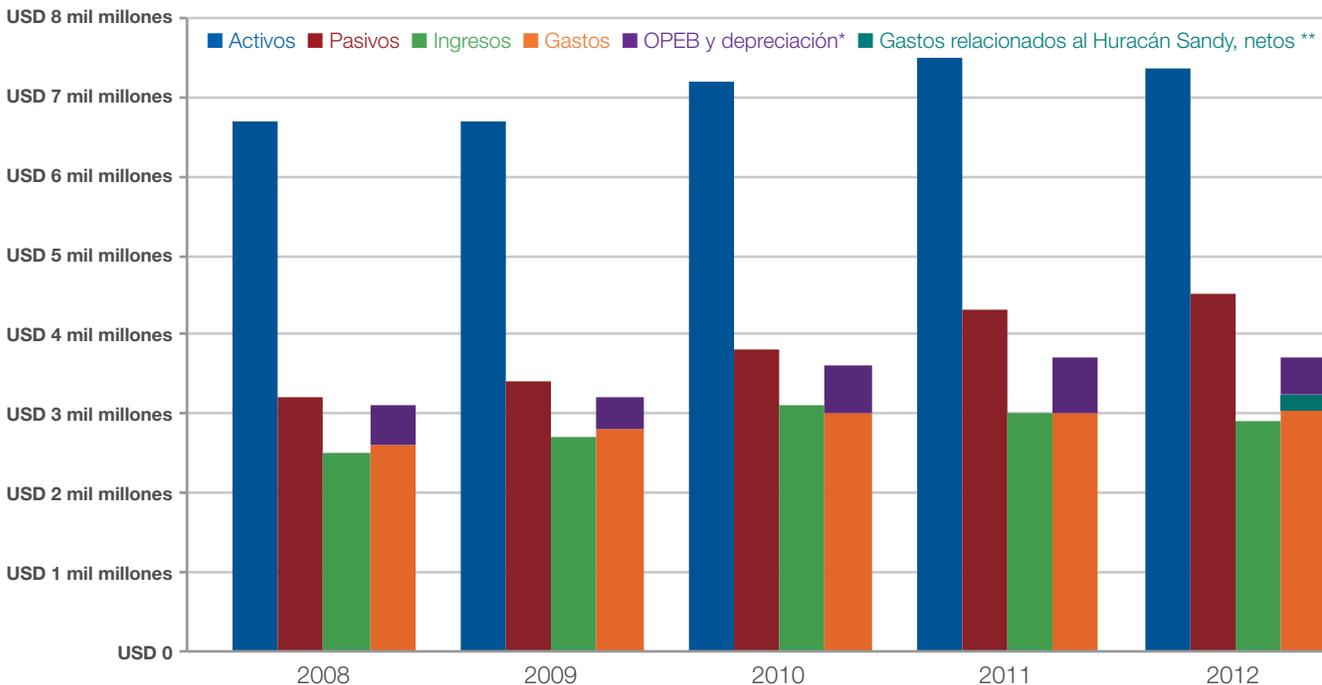


- Gastos en los residenciales  
USD 1.863 mil millones
- Pagos a los propietarios de Sección 8  
USD 952 millones
- Supervisión de Programas  
USD 395 millones
- Servicios para residentes  
USD 58 millones

**El 88%**  
de los gastos de NYCHA benefician directamente a familias de vivienda pública y Sección 8.

\*Subsidios, tarifas de servicios, alquileres comerciales y ganancias de la venta de activos fijos  
\*\*Los gastos excluyen otras prestaciones de post-empleo (OPEB) y depreciación.

## INGRESOS, GASTOS, ACTIVOS Y PASIVOS: ANÁLISIS DE CINCO AÑOS



Fuentes de datos: Informe Financiero Integral Anual (CAFR) 2012, Análisis del Umbral de Rentabilidad COCC para el 2012, Informe del Programa de Vale de Elección de Vivienda para el 2012, Informe de los Programas de Subvenciones para inversiones no estructurales del año 2012  
\*OPEB es el costo relativo a seguro de salud posterior a la jubilación, contribuciones a Medicare Parte B y contribuciones de prestaciones sociales que se pagaron a los empleados durante el año corriente.  
\*\*La Autoridad ha registrado gastos, netos de recuperaciones de seguros recibidos a la fecha, de USD 224.1 millones. Se espera que casi todos los costos relativos al Huracán Sandy sean reembolsados mediante una combinación de recuperación de seguros, FEMA y otras fuentes.

# DECLARACIÓN DE POSICIÓN NETA DE NYCHA

31 DE DICIEMBRE, 2012 Y 2011

	2012	2011
	(USD en miles)	
<b>ACTIVOS ACTUALES:</b>		
Efectivo y equivalentes	USD 670,795	USD 740,333
Cuentas a cobrar, netas	210,837	158,068
Gastos pre-pagos	96,411	94,546
Inventarios	32,577	32,403
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>1,010,620</b>	<b>1,025,350</b>
<b>ACTIVOS NO-CORRIENTES:</b>		
Activos fijos, netos	5,662,281	5,761,352
Efectivo	268,778	248,893
Efectivo restringido y equivalentes	408,957	420,987
Inversiones restringidas	7,715	82,663
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>6,347,731</b>	<b>6,513,895</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>7,358,351</b>	<b>7,539,245</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Cuentas a pagar	132,262	117,266
Pasivo acumulado	514,952	219,478
Reclamaciones a pagar	64,950	59,705
Bonos e hipotecas a pagar, netos	84,020	16,578
Tiempo de licencia acumulada	63,028	57,623
Pasivo de eliminación de contaminación	9,910	10,182
Ingresos no percibidos y otros pasivos corrientes	77,108	73,564
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>946,230</b>	<b>554,396</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Bonos e hipotecas a pagar, netos	366,809	617,434
Reclamaciones a pagar	268,778	248,893
Tiempo de licencia acumulada	128,727	134,933
Pasivo de OPEB	2,787,077	2,691,035
Pasivo de eliminación de contaminación	7,188	7,454
Otros pasivos	26,081	28,126
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>3,584,660</b>	<b>3,727,875</b>
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>4,530,890</b>	<b>4,282,271</b>
<b>POSICIÓN NETA:</b>		
Invertidos en activos fijos, neto de la deuda relativa	5,336,914	5,349,279
Restringido para pagos de asistencia de vivienda	16,340	51,740
No restringido (déficit)	(2,525,793)	(2,144,045)
<b>POSICIÓN NETA TOTAL</b>	<b>USD 2,827,461</b>	<b>USD 3,256,974</b>

# DECLARACIÓN DE INGRESOS, GASTOS Y CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS

PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE, 2012 Y 2011

	2012	2011
	(USD en miles)	
<b>INGRESOS OPERATIVOS:</b>		
Ingresos de inquilinos, neto	USD 905,457	USD 895,864
Subsidios y subvenciones	1,987,986	2,069,796
Otros ingresos	48,207	52,560
<b>Ingresos operativos totales</b>	<b><u>2,941,650</u></b>	<b><u>3,018,220</u></b>
<b>GASTOS OPERATIVOS:</b>		
Pagos de Sección 8	952,269	944,704
General y administrativo	842,854	781,459
Servicios públicos	542,933	566,173
Mantenimiento y operaciones	513,273	518,297
Depreciación	351,388	342,378
Gastos relacionados con el Huracán Sandy	224,104	—
Gastos de OPEB	144,030	394,263
Servicios de protección	87,094	86,679
Servicios para residentes	29,913	29,597
Gastos de intereses	20,119	20,113
<b>Gastos operativos totales</b>	<b><u>3,707,977</u></b>	<b><u>3,683,663</u></b>
<b>PÉRDIDA PREVIA A LAS CONTRIBUCIONES DE CAPITAL</b>	<b><u>(766,327)</u></b>	<b><u>(665,443)</u></b>
<b>CONTRIBUCIONES DE CAPITAL</b>	<b><u>336,814</u></b>	<b><u>470,895</u></b>
<b>CAMBIO EN LA POSICIÓN NETA</b>	<b><u>(429,513)</u></b>	<b><u>(194,548)</u></b>
POSICIÓN NETA, PRINCIPIO DEL AÑO, como aparece antes	3,256,974	3,440,065
Efecto acumulativo del cambio de contabilidad	—	(10,240)
<b>POSICIÓN NETA, PRINCIPIO DEL AÑO, ajustada</b>	<b><u>3,256,974</u></b>	<b><u>3,429,825</u></b>
Efecto acumulativo del cambio de contabilidad	—	21,697
<b>POSICIÓN NETA, FINAL DEL AÑO, ajustada</b>	<b><u>USD 2,827,461</u></b>	<b><u>USD 3,256,974</u></b>

# LA NECESIDAD DE ASOCIARSE

NYCHA está sufriendo continuos y devastadores recortes presupuestales, que ponen en peligro nuestra capacidad de satisfacer la creciente demanda de viviendas y servicios para los neoyorquinos. Una administración más estricta no cambiará esta sombría realidad. Pero la innovación puede lograrlo. Por lo tanto estamos formando asociaciones con empresarios inspirados por una misión social, instituciones financieras con miras a la esfera pública, tecnólogos y líderes de empresa dispuestos a compartir sus recursos y su ingenio para posibilitar un nuevo futuro.

**NYCHA se asocia con inversores y empresas constructoras** para edificar una mezcla de viviendas asequibles y a precio de mercado que generarán nuevos ingresos para NYCHA, y beneficiarán a los inversores.

**NYCHA se asocia con organizaciones filantrópicas** para modelar nuevas ideas. Les ofrecemos a las fundaciones que propongan la idea una plataforma única para implementar nuevos enfoques y la escala necesaria para comprobar los resultados de su trabajo.

**NYCHA se asocia con educadores innovadores y organizaciones de capacitación** que pueden darle a nuestros residentes las herramientas para salir adelante en una economía siempre cambiante.

**NYCHA se asocia con organizaciones sin fines de lucro orientadas al crecimiento.** Para satisfacer las diversas necesidades de nuestros residentes, podemos facilitar la expansión mediante la creación de espacio.

**NYCHA se asocia con instituciones** que ven un futuro forjado por los diversos e interconectados consumidores y trabajadores de la ciudad, así como por las pequeñas empresas que los contratan.

A cambio, NYCHA ofrece un sólido apoyo administrativo, que abarca:

*Ingreso a un ecosistema económico único de residentes y organizaciones públicas, privadas y sin fines de lucro*

*Posibilidades de acceso a puestos de trabajo establecidas a través de las normas de Sección 3 de HUD*

*Espacio físico en las propiedades de NYCHA*

*La voz de NYCHA en la Ciudad de Nueva York, Albany y Washington D.C.*

Este es uno de esos momentos únicos en los cuales se abren nuevas posibilidades de futuro a aquellos que estén dispuestos a innovar y colaborar con miras al bien común además del propio.

Esperamos que otros sigan sumándose para ayudarnos a llevar a cabo este trabajo fundamental.

Si desea conocer más sobre las oportunidades de asociación, llame a la Oficina de Asociaciones Públicas y Privadas al 212-306-8299 o escriba un correo electrónico a [partnerships@nycha.nyc.gov](mailto:partnerships@nycha.nyc.gov).

Además de nuestros socios en el sector público, NYCHA quisiera agradecer a los siguientes financiadores y organizaciones privadas que nos apoyaron durante el año 2012:

100 Black Men of America, Affinity Health Plan, Bloomberg L.P., Brooklyn Museum, Children's Museum of Manhattan, David Rockefeller Fund, Duane Reade, Enyce, First Book, Goldman Sachs, Green City Force, Harlem Children's Zone, Harlem RBI, Health First, IBM Foundation, JetBlue, JPMorgan Chase, Mayor's Fund to Advance New York City, Mr. Joseph Rosenblatt, National Football League, New York Community Trust, New York Restoration Project, Rachael Ray's Yum-o! Foundation & The Sylvia Center, Robin Hood Foundation, Salvadori Center, St. Luke's-Roosevelt Hospital Center, United Way of New York City, Visiting Nurse Service of New York, WellCare

Programa de Aprendizaje de Alfabetización Temprana de la Ciudad de Nueva York, King Towers



# AGRADECIMIENTOS

## Miembros de la Junta Directiva

John B. Rhea, *Presidente*  
 Emily Youssouf, *Vicepresidenta*  
 Margarita López, *Miembro*  
 Victor A. Gonzalez, *Miembro*

## Personal ejecutivo

Cecil House, *Gerente General*  
 Helen Morillo, *Asistente General del Presidente*  
 Kelly MacNeal, *Vicepresidenta Ejecutiva de Asuntos Legales y Abogada General Interina*  
 Vilma Huertas, *Secretaria Corporativa*  
 Carlos Laboy-Diaz, *Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones*  
 Natalie Rivers, *Vicepresidenta Ejecutiva y Directora General de Administración*  
 Sharon Myrie, *Vicepresidenta Ejecutiva de Programas y Desarrollo Comunitario*  
 Raymond Ribeiro, *Vicepresidente Ejecutivo de Proyectos de Inversión*  
 Fred Harris, *Vicepresidente Ejecutivo de Desarrollo Inmobiliario*  
 Andreas Spitzer, *Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Finanzas*  
 Atefeh Riazi, *Directora General de Tecnología de Información*  
 Lynn Godfrey, *Directora General de Comunicaciones*  
 Victor Martinez, *Vicepresidente de Operaciones*  
 Brian Clarke, *Vicepresidente de Operaciones, Servicios de Apoyo*  
 Deidra Gilliard, *Vicepresidenta de Operaciones Comunitarias*  
 Bob Marano, *Vicepresidente, Subdirector de Tecnología de Información*  
 Celeste Morgan Glenn, *Vicepresidenta de Proyectos de Inversión, Control de Calidad*  
 Farhan Syed, *Vicepresidente de Proyectos de Inversión*  
 Raymond Stefanowicz, *Vicepresidente de Proyectos de Inversión, Unidad Administrativa*  
 Anne-Marie Flatley, *Directora de Investigación y Análisis de Gestión*  
 Brian Honan, *Director de Asuntos Legislativos Estatales y Municipales*  
 Colette Rodgers, *Directora del Departamento de Vivienda Arrendada*  
 Celeste Thomas Segure, *Directora del Departamento de Igualdad de Oportunidades*

## Producido por

El Departamento de Comunicación de NYCHA en colaboración con Cherine Anderson, Michael Corwin, Vinson Cunningham, Eric Deutsch, Lynn Godfrey, Thomas Ngo, y Sharon O'Neill

## Fotografía

Peter Mikoleski, *Fotógrafo Principal de NYCHA*  
 Leticia Barboza, *Fotógrafa de NYCHA*  
 Lloyd Carter, *Coordinador Comunitario de NYCHA*

## Concepto, diseño y diagramación

Adventium Marketing & Design

## Contenido

Brains for Rent



**New York City Housing Authority**  
**250 Broadway, 12th Floor, New York, NY 10007**  
**212.306.3000**  
**[www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)**  
**[annual.report@nych.a.nyc.gov](mailto:annual.report@nych.a.nyc.gov)**

 Impreso en papel que contiene un 30% de material reciclado