

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL BAJO MANHATTAN

**Plan Parcial de Acción No. 6 Revisado  
para  
Viviendas Económicas**

**Reseña General**

La Corporación para el Desarrollo del Bajo Manhattan (LMDC, por sus siglas en inglés) ha preparado el siguiente Plan Parcial de Acción con respecto al subsidio federal de 2 mil millones de dólares para los esfuerzos de reconstrucción y la recuperación después del desastre del World Trade Center, administrados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). La LMDC ha recibido fondos adicionales mediante un subsidio más reciente de 783 millones de dólares de HUD para propiedades y empresas damnificadas (inclusive la restauración de la infraestructura de servicios públicos), así como la revitalización económica relacionada con los ataques terroristas al World Trade Center. Este plan detalla los gastos propuestos de \$52,631,578.95 de las cantidades restantes del subsidio de \$2 mil millones para financiar lo siguiente:

1. **Viviendas Económicas**
2. **Planificación y administración**

Hasta la fecha, HUD ha aprobado diez Planes Parciales de Acción por un total de aproximadamente \$1.96 mil millones de la asignación de \$2.78 mil millones. Hasta la fecha, la LMDC ha emitido un total de doce Planes Parciales de Acción y, al 29 de junio de 2005, ha realizado enmiendas o revisiones en cinco Planes Parciales de Acción. Se enumeran en la tabla abajo los Planes Parciales de Acción aprobados, con enmiendas, revisados y pendientes:

PPA N°	Finalidad del Plan Parcial de Acción	Fecha de aprobación	Gasto total para el PPA
1	Programa de Subsidio Residencial, Programa de Asistencia en la Capacitación Laboral, Monumento Conmemorativo Provisorio y Planificación y Administración	25/9/2002	\$305,892,500.00
2	Recuperación Comercial y Revitalización Económica	22/11/2002	\$350,000,000.00
3	Desarrollo Cultural y Comunitario	14/6/2003	\$24,047,048.42
4	Proyectos de Capital de Corto Plazo, Planificación de Largo Plazo, Fondos Complementarios para el Programa de Subsidios para la Recuperación de Negocios	6/8/2003	\$156,105,103.00
S-1	Empresas de Nueva York con Pérdida Desproporcionada de Vidas	15/9/2003	\$33,000,000.00
S-2	Restauración de Servicios Públicos y Reconstrucción de Infraestructura	15/9/2003	\$750,000,000.00
5	Turismo y Comunicaciones	28/1/2004	\$2,421,052.63
6	Programa <b>Revisado</b> de Viviendas Económicas	Divulgación de bosquejo para comentario público 29/6/2005	\$52,631,578.95
7	Monumento Conmemorativo y Programa Cultural del WTC y Turismo del Bajo Manhattan	6/7/2004	\$176,134,105.26

	<b>Enmiendas al Monumento y Programa Cultural del WTC</b>	8/6/2005	\$45,305,031.58
8	Monumento y Programa Cultural del WTC, Iniciativas Asociadas y Turismo del Bajo Manhattan	23/11/2004	\$64,259,895.74
	Fundación Conmemorativa ( <i>fondos generados de ingresos del programa y no de la asignación de 2.78 mil millones</i> )		\$1,000,000.00
	<b>Enmiendas al Monumento y Programa Cultural del WTC y Turismo del Bajo Manhattan</b>	Divulgación de bosquejo para comentario público 17/5/2005	\$44,631,578.95
9	Monumento y Programa Cultural del WTC, Centro de Homenajes para Visitantes, LowerManhattan.info, Green Roof de Pace University	8/3/2005	\$51,442,105.26
	<b>Enmiendas al Monumento y Programa Cultural del WTC</b>	Divulgación de bosquejo para comentario público 29/6/2005	\$21,052,631.58
<b>Total de Fondos Asignados a través de Planes Parciales de Acción aprobados, con enmiendas y revisados, de la asignación de \$2.78 mil millones</b>			\$2,076,922,631.37
Financiamiento total asignado hasta la fecha			\$2,077,922,631.37

Se encuentran versiones de estos planes en el sitio de Internet de la LMDC, [http://www.renewnyc.com/FundingInitiatives/partialact\\_plans.asp](http://www.renewnyc.com/FundingInitiatives/partialact_plans.asp)

Planes Parciales de Acción futuros detallarán el uso previsto de los fondos restantes disponibles del subsidio de \$2.78 mil millones y estarán sujetos a un período de comentario público con presentación posterior al HUD.

El Plan Parcial de Acción revisado propone la asignación de hasta \$50,000,000.00 del subsidio federal restante a la Ciudad de Nueva York para la implementación de un Programa de Viviendas Económicas. Este programa incluye la creación de unidades asequibles nuevas en el Sitio 5B en Tribeca y a través del Programa de Rehabilitación y Conversión Residencial del Corredor de Fulton. También incluye la preservación y rehabilitación de unidades asequibles existentes a través del Programa de Adquisición de Chinatown/Lower East Side, y la provisión de fondos para los desarrollos urbanos de Masaryk Towers y Knickerbocker Village en el Lower East Side. El Plan también propone la asignación de \$2,631,578.95 para actividades de planificación y administración de la LMDC.

<b>Actividades del Plan Parcial de Acción</b>	<b>Asignación de los \$2 mil millones</b>
Programa de Viviendas Económicas	\$50,000,000.00
Sitio 5B Tribeca	\$15,000,000.00
Programa de Rehabilitación y Conversión del Corredor de Fulton	\$8,000,000.00
Programa de Adquisición y Preservación de Chinatown/Lower East Side	\$16,000,000.00
Masaryk Towers	\$6,000,000.00
Knickerbocker Village	\$5,000,000.00
Planificación y administración	\$2,631,578.95
<b>Total</b>	<b>\$52,631,578.95</b>

Cualquier cambio superior al 5% en el financiamiento destinado a una actividad determinada, la adición o cancelación de cualquier actividad, o cualquier cambio en los beneficiarios asignados a una actividad, constituye una enmienda substancial y dicha enmienda estará disponible para revisión pública y aprobación del HUD.

### **Objetivo Nacional**

La LMDC es una subsidiaria de la Corporación de Desarrollo Urbano del Estado de Nueva York (Desarrollo del Empire State) y fue creada en diciembre de 2001 para supervisar la reconstrucción y revitalización del Bajo Manhattan. Las actividades en este Plan Parcial de Acción han sido diseñadas para satisfacer las necesidades de desarrollo comunitario particularmente urgentes, resultado del desastre del WTC del 11 de septiembre. Estas actividades son especialmente urgentes debido a que la LMDC ha determinado que condiciones existentes, consecuencia del desastre del WTC del 11 de septiembre, representan una amenaza grave e inmediata a la salud o bienestar de la Ciudad de Nueva York y a los residentes individuales de la Ciudad, y que no existen otros recursos financieros disponibles para satisfacer dichas necesidades. Las actividades identificadas como parte de este Plan Parcial de Acción también pueden calificar para el objetivo nacional de viviendas de HUD de proveer un beneficio para personas con ingresos bajos y moderados. Las áreas geográficas de concentración de este Plan Parcial de Acción y otros futuros están ubicadas en Manhattan, al sur de la calle Houston.

## Comentario Público sobre el Plan Parcial de Acción

El 22 de enero de 2004, la LMDC presentó para comentario público el Plan Parcial de Acción 6, el cual propuso la asignación de fondos para que la Corporación de Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York subsidiase la creación de 300 unidades de viviendas asequibles para hogares con ingresos bajos, moderados y medios, en el Sitio 5B en Tribeca. El Plan Parcial de Acción 6 ha sido revisado y está siendo presentado nuevamente al público para comentarios.

Durante el período de comentario público de treinta días para el Plan Parcial de Acción 6, la LMDC recibió una serie de comentarios e inquietudes. Dichos comentarios provinieron de diversos interesados en la comunidad, incluidas autoridades electas, organizaciones cívicas, residentes y otras personas. Si bien la LMDC recibió once comentarios en apoyo al bosquejo inicial del Plan Parcial de Acción 6, la mayoría de los comentarios expresó una variedad de inquietudes. Ciento treinta y nueve comentarios pedían el ajuste de los límites de Ingresos Medios del Área (AMI<sup>1</sup>) tanto para el segmento de ingresos bajos como para el segmento de ingresos moderados. Tres comentarios, incluso un comentario del Miembro del Consejo Alan Gerson, pedían a la LMDC que asignara fondos para la preservación de viviendas asequibles en el Bajo Manhattan. Con la finalidad de incorporar la amplia gama de comentarios públicos recibidos, donde fuese posible, la LMDC, en asociación con entidades de la Ciudad de Nueva York, ha realizado revisiones y enmiendas al Plan Parcial de Acción. Dichas revisiones tienen el objetivo de optimizar el aprovechamiento de fondos de la LMDC para la creación de hasta, aproximadamente, 318 unidades de viviendas, de las cuales entre 212 y 232 serían unidades asequibles, junto con la preservación y rehabilitación de aproximadamente 2,854 unidades de viviendas asequibles en todo el Bajo Manhattan.

El Plan Parcial de Acción 6 está siendo presentado nuevamente para comentario público. HUD exige que el período de comentario público tenga una duración de treinta días calendarios a partir de la fecha de su publicación. Los comentarios públicos deben realizarse por escrito y podrán ser enviados a la LMDC por correo postal o correo electrónico, dirigidos de la siguiente manera:

**Por correo postal a:** Public Comment on Revised Partial Action Plan No. 6  
Lower Manhattan Development Corporation  
1 Liberty Plaza, 20<sup>th</sup> Floor  
New York, NY 10006

**Electrónicamente**, en el sitio de Internet de la LMDC, [www.renewnyc.com](http://www.renewnyc.com), bajo Iniciativas de Financiación – Planes Parciales de Acción – Comentarios.

Los comentarios públicos deben ser recibidos no más tarde del 28 de julio de 2005. No se tendrán en cuenta los comentarios enviados por fax o comunicados por teléfono.

---

<sup>1</sup> Las estimativas de Ingresos Medios del Área (AMI – Area Median Income) se basan en datos del Censo de 2000, estadísticas de la oficina local del Departamento del Trabajo, datos del Censo Estatal de Encuestas de la Comunidad Americana y datos del Censo de Encuesta de Población Actual. El ingreso medio estadístico del área metropolitana de Nueva York para una familia de cuatro es de \$62,800.

## Participación pública a la fecha

Desde su creación, la LMDC ha solicitado y recibido una cantidad sin precedentes de comentarios públicos de todo el mundo con relación a la reconstrucción del sitio del WTC, de la creación de un monumento permanente y de la revitalización del Bajo Manhattan. Varios Consejos Asesores que representan a un rango amplio de grupos afectados por los ataques al WTC – inclusive familias de víctimas, propietarios de empresas/comercios, instituciones artísticas y culturales y los residentes del centro – han consultado a la LMDC a lo largo del proceso sobre los problemas que inquietan a sus respectivos votantes.

La LMDC lleva a cabo reuniones públicas que proporcionan un canal para que el público exprese sus opiniones e inquietudes con relación a los esfuerzos de reconstrucción y la revitalización del Bajo Manhattan. Las reuniones públicas y las reuniones con los Consejos Asesores se han concentrado en el nuevo desarrollo del sitio del WTC, la creación de un monumento permanente y problemas más amplios, tales como el transporte, problemas culturales y cívicos y el desarrollo económico después del 11 de septiembre.

La LMDC lleva a cabo iniciativas adicionales de difusión, tales como el envío de correspondencia a las autoridades federales, estatales y municipales electas, así como a organizaciones cívicas y comunitarias; participa en reuniones del Consejo Comunitario y se reúne periódicamente con grupos comunitarios, organizaciones cívicas y autoridades públicas para asegurar que las opiniones de las personas afectadas se tengan en cuenta. En el verano de 2003, la LMDC llevó a cabo una serie de talleres de acción social en las comunidades del Bajo Manhattan. En los talleres, los miembros de la comunidad que participaron describieron las prioridades de sus comunidades y propusieron proyectos para abordarlas.

Asimismo, la LMDC ha patrocinado varias exposiciones públicas que proporcionaron a los visitantes información y la oportunidad de presentar comentarios por escrito relacionados con los esfuerzos de revitalización. La LMDC ha recibido casi 10,000 comentarios en las exposiciones.

El 13 de abril de 2005, La LMDC emitió un Bosquejo de Esquema de Asignación de Fondos que detalló prioridades, objetivos y principios con respecto a la asignación del resto de los fondos del CDBG. La LMDC aceptó el comentario público sobre este Bosquejo de Esquema hasta el 1º de mayo de 2005, y realizó una reunión pública sobre el bosquejo de Esquema el 27 de abril de 2005 en el Bajo Manhattan. El 25 de mayo de 2005, la LMDC divulgó un Esquema de Asignación de Fondos revisado, mismo que servirá como base para la asignación de los fondos restantes del CDBG. El Esquema de Asignación de Fondos está disponible en el sitio de Internet de la LMDC en [www.renewnyc.com](http://www.renewnyc.com) en la sección de Iniciativas de Financiación.

El sitio de Internet de la LMDC permanece a disposición para que el público dé su opinión sobre una variedad de asuntos relacionados con el nuevo desarrollo del Sitio del WTC, la revitalización de los vecindarios del Bajo Manhattan y los Planes Parciales de Acción de la LMDC.

La LMDC también recoge opiniones públicas a través de su Proceso de Solicitud de Subsidio. El Proceso de Solicitud de Subsidio proporciona una oportunidad para que el público, a través de sus propuestas de subsidio y reuniones subsiguientes con personal de la LMDC, articule sus opiniones y soluciones para las diversas necesidades del Bajo Manhattan.

## I. Programa de Viviendas Económicas

Después de los hechos del 11 de septiembre, muchos miembros de las comunidades residencial y comercial del Bajo Manhattan enfrentaron desafíos significativos, inclusive desafíos financieros. Estos desafíos han crecido, y siguen aumentando, debido a la necesidad existente de viviendas económicas.<sup>2</sup> Hasta la fecha, la LMDC ha recibido comentarios públicos específicos sobre la necesidad de viviendas económicas en el Bajo Manhattan. En julio y agosto de 2003, la LMDC y la Ciudad de Nueva York realizaron siete talleres comunitarios en el Bajo Manhattan para determinar las necesidades de residentes, empresas y otros miembros de las comunidades del Bajo Manhattan, y para discutir las maneras de abordarlas. En los talleres comunitarios, residentes y organizaciones comunitarias expresaron inquietudes sobre la falta de viviendas asequibles en el Bajo Manhattan. Se discutió exhaustivamente la necesidad de construir y preservar viviendas económicas. La LMDC también ha recibido comentarios relacionados con viviendas económicas a través de su Proceso de Solicitud de Financiación. Asimismo, autoridades electas, organizaciones comunitarias y organizaciones planificadoras han recomendado la creación y preservación de viviendas asequibles en el Bajo Manhattan. En la *Visión de la Ciudad de Nueva York para el Bajo Manhattan*, el alcalde Bloomberg expuso un plan para la creación de unidades de vivienda nuevas a lo largo de los próximos diez años.

La creación de viviendas asequibles también fue un factor que se tomó en cuenta en el documento *Principios y Esquema Preliminar para el Futuro del Bajo Manhattan* de la LMDC que recomienda, “ampliar la población residencial para crear un fuerte sentido de comunidad en todo el Bajo Manhattan”, así como que, “. . . dichas viviendas estén destinadas a una amplia variedad de niveles de ingresos”.

### Antecedentes

El 22 de enero de 2004, la LMDC presentó el Plan Parcial de Acción 6 para comentario público. Dicho Plan Parcial de Acción 6 asignaba \$50 millones a una iniciativa de viviendas asequibles. La LMDC, en coordinación con la Ciudad de Nueva York, redactó el Plan Parcial de Acción inicial que propuso el desarrollo de 300 unidades de viviendas asequibles en el Sitio 5B en Tribeca. Desde la autorización inicial del Directorio, la Ciudad eliminó el uso de Bonos Residenciales Liberty para dicho proyecto. Asimismo, la LMDC recibió muchos comentarios públicos expresando grados variados de inquietud durante el periodo de comentario público de 30 días que finalizó en febrero de 2004. Estos factores hicieron necesarias las siguientes revisiones del Plan Parcial de Acción. Como resultado, las revisiones del Plan Parcial de Acción 6 aprovechan fondos de la LMDC para crear de entre 212 y 232 unidades asequibles, junto con la preservación y rehabilitación de 2,854 unidades asequibles en todo el Bajo Manhattan.

Durante el periodo de comentario público, la LMDC recibió comentarios e inquietudes de diversos interesados en la comunidad, inclusive autoridades electas, organizaciones cívicas, residentes y otras personas. De dichos comentarios, apenas once expresaron su apoyo al Plan Parcial de Acción inicial, mientras que la mayoría de los comentarios expresó insatisfacción. Ciento treinta y nueve comentarios pidieron que se ampliaran los límites del AMI para tanto el segmento de ingresos bajos como el de ingresos medios detallados en el Plan Parcial de Acción. Tres comentarios, incluso un comentario del Miembro del Consejo Alan Gerson, pedían a la LMDC que asignara fondos para la preservación de viviendas asequibles en todo el Bajo Manhattan. Ciento treinta y cuatro comentarios se opusieron a la reasignación de fondos del Programa Residencial de Subsidios para el proyecto propuesto de 300 unidades en Tribeca.

La LMDC dio alta prioridad a la evaluación de dichos comentarios y, donde fue posible, integró la opinión pública en una Iniciativa de Viviendas Económicas revisada. La LMDC trabajó en relación estrecha en la revisión del Plan Parcial de Acción 6 con la Corporación de Desarrollo Económico de la Ciudad de Nueva York (EDC), el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (HPD), la Corporación de Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (HDC) y otras entidades municipales.

El Plan Parcial de Acción revisado detalla proyectos identificados para la construcción de unidades de vivienda nuevas y económicas, inclusive el Sitio 5B en Tribeca, y las conversiones potenciales en el corredor de la Calle Fulton. También detalla un componente de preservación y rehabilitación para unidades de viviendas asequibles existentes, a

---

<sup>2</sup> Para fines de este plan parcial de acción, “viviendas económicas” o “viviendas asequibles” significa viviendas cuyo costo no supere el 30 por ciento de los ingresos anuales del grupo familiar. Para más información, visite: <http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/index.cfm>.

través del Programa de Préstamos para Adquisición de Chinatown/Lower East Side, y mejoras significativas para Masaryk Towers, un complejo habitacional existente de Mitchell Lama en el Lower East Side, y Knickerbocker Village, un complejo habitacional existente bajo el Artículo 4 en el Lower East Side.

#### **A. Sitio 5B de Tribeca**

##### **Descripción del proyecto**

La LMDC propone la asignación de \$15 millones para subsidiar viviendas económicas en un proyecto nuevo de uso mixto en el Sitio 5B en Tribeca. El nuevo proyecto de desarrollo de uso mixto consistirá en condominios a costo del mercado, espacio comercial y un edificio de unidades de alquiler para ingresos mixtos. El complejo habitacional de alquiler será un edificio de altura mediana con frente a la calle Greenwich.

La HDC administrará el componente de la accesibilidad económica del proyecto para asegurar que el mismo cumpla con los objetivos de viabilidad económica correspondientes del Programa de Ingresos Mixtos de la HDC. Del total de 163 unidades de vivienda, 85 de ellas serán unidades al costo del mercado; 44 unidades serán unidades para hogares con ingresos de nivel medio por debajo de 175% del AMI; las demás 33 unidades estarán reservadas para hogares de bajo nivel de ingresos por debajo de 50% del AMI y se habrá una unidad más para el conserje. En total, los fondos de la LMDC subsidiarían 77 unidades económicas nuevas para hogares de ingresos bajos a medios. El proyecto también recibiría créditos impositivos y financiación exenta de impuestos con bonos a través de la HDC.

##### **Beneficiarios propuestos**

Los fondos de la LMDC que sean utilizados para el Sitio 5B proporcionarían gran cantidad de viviendas económicas a Tribeca. La comunidad de Tribeca promueve una cantidad sustancial de oportunidades de empleos con ingresos bajos y moderados; sin embargo, la comunidad cuenta con una cantidad considerablemente limitada de unidades de vivienda económica. La propuesta del Sitio 5B beneficiaría a 33 hogares de bajos ingresos y a 44 hogares de ingresos medios correspondientes al Programa de Ingresos Mixtos de la HDC.

##### **Selección de beneficiarios**

La HDC administrará el programa utilizando sus pautas establecidas de marketing y selección de inquilinos para proyectos exentos de impuestos y de acuerdo con los criterios de la LMDC y las normas del HUD. El plan de marketing incluye, entre otros, componentes de pre-marketing y difusión y un proceso de lotería supervisado por la HDC. El promotor del Sitio 5B se hará cargo del diseño y realización de un plan de pre-marketing y marketing para las unidades económicas de alquiler, y de seleccionar inquilinos de acuerdo con los requisitos en base a los criterios ingresos que se describen anteriormente en forma generalizada. Se verificarán los ingresos para las unidades de ingresos bajos y moderados. Para las unidades de bajos ingresos, la HDC verificará los ingresos anualmente, mientras que la verificación de ingresos moderados será realizada antes de la ocupación.

##### **Área del Proyecto**

El área del proyecto comprende el sitio 5B, Cuadra 142/Lote 110 perteneciente a la Ciudad, en el Borough de Manhattan y ubicado en Tribeca entre las Calles, Warren, Park Place, West y Greenwich.

##### **Cronograma**

Las actividades mencionadas en el Plan de Acción Parcial para el Sitio 5B en Tribeca están programadas para iniciarse en 2005 y finalizarse en el año 2007.

##### **Costo total estimado**

El costo total estimado para el componente Sitio 5B del Programa de Viviendas Económicas es de \$15,000,000.00.

## **B. Programa de Rehabilitación y Conversión del Corredor de Fulton**

### **Descripción del proyecto**

La LMDC propone la asignación de \$8 millones para el Programa de Rehabilitación y Conversión Residencial del Corredor de Fulton (Programa Corredor de Fulton) para la creación de 135 a 155 unidades de viviendas asequibles. El Programa del Corredor de Fulton es un programa nuevo administrado por el HPD que proporcionará la reutilización por adaptación de edificios de 4 a 6 pisos a lo largo de la Calle Fulton. El mismo permitirá la construcción de unidades residenciales sobre comercios minoristas ubicados al nivel de la calle. El Programa Corredor de Fulton proporcionará préstamos perdonables - que varían de \$25,000 a \$75,000 por unidad residencial - para propietarios de edificios pequeños con comercio(s) minorista(s) en la planta baja, que deseen renovar espacios desocupados y/o poco utilizados de los pisos superiores.

Para tener derecho a participar en el programa, los propietarios de las propiedades deben gastar un mínimo de \$25,000 en costos de renovación por unidad, y deben asegurar que se concluya todo el trabajo necesario para que el edificio cumpla con los códigos de vivienda y construcción. El propietario también debe aceptar alquilar las unidades rehabilitadas o convertidas como viviendas asequibles para inquilinos con ingresos equivalentes al 120% del AMI o inferiores. Asimismo, los propietarios deben mantener los edificios con 3 o más unidades residenciales como unidades de alquiler estabilizado. Los propietarios también deberán firmar un acuerdo normativo que exige que las unidades económicas estén garantizadas por un período de 15 años.

### **Beneficiarios propuestos**

El Programa Corredor de Fulton proporcionará la inversión tan necesaria en viviendas económicas a través de la creación de, aproximadamente, de 135 a 155 unidades nuevas de viviendas asequibles. Estas unidades serían asequibles a hogares con ingresos equivalentes a, del 80% al 120% del AMI. El Programa Corredor de Fulton será un componente central para la mejora del Corredor de Fulton, y ayudará a crear una comunidad vibrante las 24 horas del día, los 7 días de la semana.

### **Selección de beneficiarios**

El programa será administrado de acuerdo con pautas de marketing y selección de inquilinos establecidas por el HPD. El plan de marketing incluirá, entre otros elementos, un componente de pre-marketing y difusión y un proceso de lotería supervisado por el HPD, mismo que se utiliza para todos los proyectos HPD que formen parte del proceso de marketing del HPD. Todos los inquilinos estarán sujetos a que se verifiquen sus ingresos en el momento de la ocupación.

### **Área del Proyecto**

El área de proyecto del Programa Corredor de Fulton consistirá, en general, de la Calle Fulton, de la Calle South a la Calle Broadway, y de la Calle John a la Calle Ann.

### **Costo total estimado**

El costo total estimado para la implementación del componente del programa de Rehabilitación y Conversión Residencial del Corredor de Fulton del Programa de Viviendas Económicas es de \$8,000,000.00.

## **C. Programa de Adquisición y Preservación de Chinatown/Lower East Side**

### **Descripción del proyecto**

La LMDC propone la asignación de \$16 millones para la preservación y rehabilitación de 160 unidades o más a través del Programa de Adquisición y Preservación de Chinatown/Lower East Side (Programa Chinatown/LES). El programa



nuevo administrado por el HPD sería creado con el objetivo de facilitar la adquisición y rehabilitación de propiedades privadas en Chinatown y Lower East Side. Este programa establecerá viviendas que sean permanentemente asequibles a través de la estabilización del alquiler. El programa se concentra en la adquisición de edificios de tamaño mediano (15-40 unidades) que actualmente cuyas unidades, o parte de ellas, tengan un costo de alquiler estabilizado, y cuyos alquileres promedios sean inferiores a \$1,000. Los prestatarios que califiquen para este programa serían administradores y constructores de propiedades residenciales sin fines de lucro, quienes aceptarían mantener el costo estabilizado de los alquileres de las unidades por un plazo de 30 años. Asimismo, al desocuparse las unidades no estabilizadas, se debe reducir el alquiler correspondiente al valor estabilizado medio y volver a estabilizar el alquiler de las mismas. El Programa Chinatown/LES tiene el objetivo de beneficiar a hogares con ingresos de hasta un 80% del AMI.

El HPD utilizará los \$16 millones para crear un fondo común de préstamos como ayuda para la adquisición y rehabilitación de, por lo menos, 160 unidades, a un máximo de \$100,000 por unidad y a lo largo de los próximos dos a cuatro años.

### **Beneficiarios propuestos**

En respuesta a inquietudes de la comunidad con relación a la disponibilidad y calidad de viviendas asequibles, este programa de preservación y rehabilitación incrementará la disponibilidad de viviendas económicas para residentes actuales. El Programa Chinatown/LES creará y preservará viviendas económicas para 160 hogares o más de ingresos moderados en todo Chinatown y el Lower East Side. El programa tiene el objetivo de beneficiar a 160 hogares, o más, que tengan un nivel del 80% del AMI o inferior.

### **Proceso de selección**

La verificación de ingresos no será aplicable a inquilinos actuales de unidades con alquiler estabilizado. Sin embargo, todos los inquilinos nuevos serán objeto de verificación de ingresos en el momento de realquilar las unidades vacantes.

### **Área del Proyecto**

El área del proyecto para el Programa Chinatown/LES será las comunidades de Chinatown y el Lower East Side, al sur de la Calle Houston.

### **Cronograma**

Las actividades descriptas como parte del Programa Chinatown/LES comenzarán en 2005.

### **Costo total estimado**

El costo total estimado para el Programa Chinatown/LES es de \$16,000,000.00.

## **D. Preservación de Masaryk Towers (Mitchell Lama)**

### **Descripción del proyecto**

La LMDC propone la asignación de \$6 millones de fondos de la LMDC para la rehabilitación de Masaryk Towers, un complejo habitacional de 1,110 unidades de Mitchell-Lama ubicado en la Calle Colombia en el Lower East Side. Este complejo habitacional cooperativo consiste, principalmente, de inquilinos de bajos ingresos, donde más de la mitad de los accionistas califican para obtener cupones (*vouchers*) de la Sección 8. Asimismo, con base en un análisis realizado en 2000, el 45% de los hogares tenía ingresos inferiores al 50% del AMI y el 65% de las familias tenía ingresos inferiores al 80% del AMI.

Masaryk Towers fue construida en los años 60 y muchos de sus sistemas han agotado su vida útil, por lo cual un aumento significativo del alquiler es un hecho potencial. Las reparaciones tan necesarias incluyen, pero no se limitan a, reparación del sistema de agua subterráneo, reparación de la fachada, reemplazo de balcones y ventanas originales, problemas de subsuperficie, trabajos eléctricos y reparaciones necesarias para cumplir con la Ley Local de la Ciudad de Nueva York 11/98. Si bien Masaryk Towers ha aumentado el valor de sus recargos e impuso una valuación fiscal significativa, aún se necesita una estimativa de \$6 millones en trabajos de capital.

Los \$6 millones en fondos de la LMDC serían proporcionados a Masaryk Towers como un subsidio, ya que sus accionistas no pueden hacer frente a deudas adicionales para corregir estos problemas. Estos fondos tendrán un impacto enorme en preservar la asequibilidad de las unidades para sus inquilinos. Asimismo, esta inversión preservaría las unidades para el futuro imprevisible. El HPD implementará un acuerdo de 15 años de duración que asegurará que Masaryk Towers no pueda optar por abandonar el programa Mitchell-Lama una vez concluidas las reparaciones significativas.

La Ciudad de Nueva York ha trabajado para preservar Masaryk Towers, reestructurando su préstamo hipotecario para reducir el costo de deuda, y también ha realizado intentos para limitar los aumentos de recargos al 27%, con escalonamientos a lo largo de tres años. A pesar de estos intentos, el complejo habitacional continúa con dificultades financieras y, actualmente, debe hacer frente a un aumento adicional del 20-30% en recargos. El HPD opina que los accionistas no pueden hacer frente a más de un 50% de aumento total en los recargos a lo largo de un periodo de 8 años. Los fondos de la LMDC para este proyecto permitirían a la Ciudad preservar las unidades económicas existentes en un edificio que, de otra manera, seguiría deteriorándose, y también sería de ayuda para los esfuerzos de la Ciudad para limitar el aumento de recargos al 27%, según se había aprobado anteriormente.

### **Beneficiarios propuestos**

Los beneficiarios propuestos para este proyecto incluyen hogares de ingresos bajos a moderados. Este complejo habitacional cooperativo consiste, principalmente, de inquilinos de bajos ingresos, donde más de la mitad de los accionistas califican para obtener cupones (*vouchers*) de la Sección 8. Asimismo, en base a un análisis realizado en 2000, el 45% de los hogares tenía ingresos inferiores al 50% del AMI y el 65% de las familias tenía ingresos inferiores al 80% del AMI.

### **Selección de beneficiarios**

Los fondos asignados a Masaryk Towers tendrían un impacto enorme en preservar la asequibilidad del complejo habitacional para sus inquilinos, así como la preservación de las unidades económicas existentes en un edificio que, de otra manera, seguiría deteriorándose. La Ciudad firmaría una garantía de 15 años para asegurar que Masaryk Towers permanezca en el programa Mitchell-Lama.

### **Área del Proyecto**

Masaryk Towers está ubicada al sur de la Calle Houston, sobre la Calle Columbia, limitada por las Calles Pitt, Stanton y Delancey.

### **Cronograma**

Las actividades relacionadas con Masaryk Towers mencionadas en el Plan Parcial de Acción tienen su inicio programado para 2005 y se prevé su conclusión para 2010.

### **Costo total estimado**

El costo total estimado para el componente Masaryk Towers del Programa de Viviendas Económicas es de \$6,000,000.00.

## **E. Knickerbocker Village**

### **Descripción del proyecto**

La LMDC propone la asignación de \$5 millones para mejoras de capital en todo el sistema en Knickerbocker Village, un complejo habitacional de 1,584 unidades construido en 1934. Knickerbocker Village está bajo la supervisión de la División de Renovación de Viviendas y Comunidades del Estado de Nueva York (DHCR), y es una Compañía Habitacional Limitada por Dividendos que opera bajo el Artículo IV de la Ley Financiera de la Vivienda Privada del Estado de Nueva York.

En 2002, el propietario de Knickerbocker Village presentó una solicitud para la disolución de su condición de compañía habitacional del Artículo IV y para pasar a la estabilización de alquileres. Bajo el programa del Artículo IV, las propiedades de alquiler ocupadas antes del 1° de enero de 1974 son automáticamente objeto de la estabilización de alquiler. En conexión con la solicitud, el propietario de Knickerbocker Village presentó un peritaje de condición física a la DHCR. El peritaje de condición física indicó la necesidad prevista de aproximadamente \$5 millones para trabajos de importancia capital a lo largo de cinco años, desde 2002 a 2007. Asimismo, la DHCR opina que el total de las necesidades de importancia capital proyectadas de Knickerbocker Village será de más de \$10 millones. Si bien los \$5 millones no serían suficientes para completar las reformas, compensarían una porción significativa de los costos de mejoras de capital.

La tramitación de la solicitud sufrió demoras debido a la litigación que impusieron algunos inquilinos oponiéndose a la solicitud de disolución de la condición de Artículo IV; sin embargo, la DHCR reanudó la misma recientemente. Asimismo, Knickerbocker Village hace poco presentó una declaración indicando que ha completado aproximadamente \$1.4 millones del trabajo, en base a la evaluación de 2002. Recientemente, la DHCR condujo un estudio de los trabajos de importancia capital que se proyectan para los próximos cinco años a partir de ahora, mismos que requieren costos adicionales en base a la edad del edificio y la necesidad de cumplir con la reciente Ley Local 1 de la Ciudad de Nueva York que exige que Knickerbocker Village realice trabajos significativos de eliminación de plomo. Además, venció la validez de la exención impositiva de Knickerbocker Village, y el complejo paga, actualmente, el total de sus impuestos.

### **Beneficiarios propuestos**

Las mejoras de importancia capital en el complejo habitacional beneficiarían a todos los inquilinos de Knickerbocker Village. Las mejoras en todo el sistema incluyen actualizaciones de plomería, techos y eléctricas. Los beneficiarios propuestos para este proyecto son hogares de ingresos moderados con ingresos de aproximadamente el 100% del AMI y 207 inquilinos cubiertos por el SCRIE (Exención del Aumento de Alquiler para Personas de la Tercera Edad).

### **Selección de beneficiarios**

Knickerbocker Village fue identificada por la ciudad como un medio para preservar unidades de viviendas económicas. El subsidio de la LMDC sería una fuente neutra de dinero, con la que el propietario no estaría obligado a permanecer adherido al Artículo 4; sin embargo, el dinero podría utilizarse para compensar cualquier costo de mejora de importancia capital, si se le permite al conjunto habitacional retirarse del Artículo 4 y adherirse a la estabilización de alquileres, reduciendo los costos pasados a los inquilinos.

### **Área del Proyecto**

Knickerbocker Village está ubicada dentro del área de captación de la LMDC, al sur de la Calle Houston, sobre la Calle Monroe, limitada por las Calles Catherine, Cherry y Market.

### **Cronograma**

Las actividades relacionadas con Knickerbocker Village mencionadas en el Plan Parcial de Acción tienen su inicio programado para 2005, y se prevé su conclusión para 2010.

## **Costo total estimado**

El costo total estimado para el componente Knickerbocker Village del Programa de Viviendas Económicas es de \$5.000.000,00.

## **II. Planificación y administración**

La LMDC se dedica a actividades amplias de planificación y administración relacionadas con los esfuerzos de recuperación, remembranza y reconstrucción en el Bajo Manhattan, definido por los estatutos y la carta de la LMDC como el área completa de Manhattan al sur de la Calle Houston.

Las actividades de planificación de la LMDC comenzaron con la planificación del Sitio del WTC y las áreas inmediatas que lo rodean. Las actividades de planificación de la entidad fuera del sitio incluyen los demás vecindarios del Bajo Manhattan afectados por el 11 de septiembre y sus consecuencias. Específicamente, las actividades de planificación de la LMDC fuera del sitio incluyen los análisis de los transportes, tránsito, viviendas y amenidades asociadas, espacios abiertos sin edificar y capacidad, necesidades y potencial de desarrollo económico del Bajo Manhattan. La LMDC seguirá desarrollando y proponiendo planes para áreas y proyectos en el Bajo Manhattan.

Las actividades administrativas de la LMDC incluyen, y seguirán incluyendo, las actividades amplias de información pública y coordinación relacionadas con el trabajo de planificación de la LMDC. Como parte de sus actividades de coordinación, la LMDC actúa como facilitador de recursos humanos y discusiones entre comunidades afectadas, así como del público en general y entidades y autoridades gubernamentales. La labor de información pública de la LMDC continuará incluyendo reuniones públicas grandes y audiencias; la publicación de boletines e informes; el sitio web actualizado, completo e interactivo ([www.renewnyc.com](http://www.renewnyc.com)); la comunicación electrónica extensa; y, demás esfuerzos de información al público y difusión. Además, la LMDC sigue manteniendo su red de contactos comunitarios a través de sus consejos asesores. Asimismo, se realizan actividades legales, de auditoría y de investigación de manera continua, con relación a programas financiados por la asignación CDBG de la LMDC.

El HUD ha autorizado el uso de hasta el 5% del total de la asignación a la LMDC para costos asociados con actividades de planificación y administración, inclusive costos de gastos generales, personal y consultores. Este Plan Parcial de Acción propone la asignación de \$2,631,578.95 millones para las actividades administrativas y de planificación de la LMDC.