

Resumen ejecutivo

Plan final de la agencia de NYCHA para el año fiscal 2024

La ley federal requiere que la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés) desarrolle – con el aporte de los residentes de vivienda pública, los participantes de la Sección 8, los funcionarios electos, y el público – un plan esbozando las principales iniciativas para el próximo año.

El Plan Final de la Agencia para el año fiscal 2024 estará disponible para su revisión pública en el sitio web de NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA también entregará una copia del Plan de la Agencia al presidente de la Asociación de Residentes de cada residencial. El Plan Final también estará disponible en la oficina de administración de cada residencial de vivienda pública de NYCHA durante horas regulares de trabajo.

NYCHA realizó una audiencia pública híbrida presencial y virtual el 12 de julio de 2023 y recibió comentarios por escrito sobre el Borrador del Plan de la Agencia hasta el 15 de julio de 2023. Ver el Aviso en la página 8. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes para conocer sus comentarios en doce (12) reuniones entre marzo y septiembre de 2023.

El Plan Final de la Agencia de NYCHA será presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) antes del 18 de octubre de 2023. Después de la presentación de NYCHA, HUD tiene 75 días para revisar y aprobar el plan.

Las prioridades de NYCHA para el próximo año se describen de la página 19 a la 33. NYCHA tiene como objetivo fortalecer su modelo de negocio a través de su Plan de Transformación y recaudar fondos de capital muy necesarios para sus residenciales a través de la recientemente autorizada Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York, la iniciativa de Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), y otros programas de preservación. En enero de 2019, NYCHA y la Ciudad de Nueva York firmaron un acuerdo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), que fijó plazos específicos y objetivos estándares de cumplimiento para realizar mejoras significativas en varias áreas de alta prioridad, incluyendo pintura a base de plomo, moho, calefacción, ascensores, inspecciones anuales, plagas y gestión de residuos. NYCHA se compromete a cumplir con estos plazos, y las reformas para cada una de estas áreas de alta prioridad se destacan a continuación. Con el trabajo en proyectos de infraestructura de NYCHA, la Autoridad está invirtiendo en proyectos descritos en su Plan de Acción de Infraestructura Municipal, iniciativas que ya están en marcha y proyectos enfocados en la resiliencia ambiental y en la sostenibilidad. Finalmente, NYCHA continúa buscando otras iniciativas para financiar reformas indispensables en edificios y apartamentos.

El Plan de Transformación de NYCHA y La Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York

El Plan de Transformación de NYCHA es una reorganización a fondo de NYCHA, con estrategias propuestas para reestructurar el modelo de negocios y las operaciones de NYCHA con el fin de mejorar la prestación de servicios a los residentes. La Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York, recientemente autorizada por el Estado, puede rehabilitar completamente 25,000 apartamentos iniciales mientras los mantiene total y permanentemente públicos y asequibles – inversiones que también generarán oportunidades de empleo y capacitación laboral para los residentes.

Plan de Transformación y Acuerdo de Supervisión de NYCHA

El 31 de enero de 2019, NYCHA y la Ciudad de Nueva York firmaron un acuerdo con HUD. El objetivo general del acuerdo es remediar las condiciones físicas deficientes en las propiedades de NYCHA para beneficiar a los residentes de toda la ciudad. Establece una base para continuar fortaleciendo la Autoridad y mejorando la calidad de vida de los residentes. El acuerdo establece objetivos para mejorar significativamente en siete áreas de alta prioridad: pintura a base de plomo, moho, calefacción, ascensores, inspecciones, plagas y gestión de residuos.

El trabajo realizado como parte del acuerdo es vigilado por un Supervisor Federal externo. Los esfuerzos incluyen, por ejemplo, realizar evaluaciones visuales y completar controles provisionales para pintura a base de plomo cada año calendario, mejorar los tiempos de respuesta para averías de calefacción y de ascensores, completar mejoras de infraestructura para reemplazar calderas y ascensores envejecidos, remediar las condiciones y prevenir la recurrencia de moho, y utilizar prácticas de Gestión Integrada de Plagas. Para lograr estos objetivos, NYCHA está realizando una variedad de mejoras operativas e inversiones de infraestructura, como se describe a continuación.

El Plan de Transformación fue concebido como parte del acuerdo HUD 2019 e incluye un conjunto de estrategias que mejorarán la experiencia de los residentes y pondrán a la agencia en el camino hacia un futuro más sólido.

El 8 de marzo de 2021, HUD y la Oficina del Fiscal de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York (SDNY, por sus siglas en inglés) estuvieron de acuerdo con el Plan de Transformación de NYCHA, una visión para un cambio significativo pero sostenible en la estructura de gobierno y liderazgo de NYCHA, en los sistemas de administración de propiedades y en las funciones centrales de apoyo. La publicación del Plan de Transformación marcó el comienzo de un proceso de implementación de varios años, que ahora entra en su tercer año.

Para ayudar con estos esfuerzos, NYCHA ha producido dos planes que detallan los pasos de implementación requeridos por la Transformación. La primera fase del Plan de Implementación

se publicó en febrero de 2022 y la segunda, en febrero de 2023. Estos planes detallan un nuevo enfoque del trabajo de la agencia, con especial atención a la gestión y control locales.

Juntos, el Plan de Transformación y los dos Planes de Ejecución constituyen el Plan de Organización exigido por el acuerdo con HUD.

Desde la primavera de 2023, NYCHA ha implementado varios cambios claves en el modelo operativo de NYCHA, como también numerosas mejoras en los procesos comerciales que se centran en los puntos débiles de la prestación de servicios identificados por residentes y empleados.

Los cambios en los procesos comerciales orientados a los residentes incluyen: una renovación completa de nuestro proceso de reparación y gestión de las órdenes de trabajo, cambios en nuestro enfoque de trabajo de mantenimiento y limpieza, y un nuevo enfoque de los problemas de cumplimiento con los contratos de arrendamiento en los residenciales. La agencia también está haciendo nuevas inversiones en capacitación para garantizar que su personal pueda cumplir con la misión de la agencia. Además, NYCHA también está llevando a cabo un conjunto de reformas en las oficinas centrales, incluyendo una estrategia integral de administración de activos y un enfoque en recursos humanos para asegurar el personal en todas las instalaciones y prevenir vacantes que interrumpan la prestación de servicios a los residentes.

Fundación de Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York

En junio de 2022, la legislatura estatal aprobó un proyecto de ley que establece la Fundación de Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York (la Fundación), promulgado por la gobernadora Kathy Hochul.

Para mejorar radicalmente la calidad de vida de los residentes a través de renovaciones integrales en los edificios mientras se conservan todos sus derechos y protecciones (incluyendo el alquiler permanentemente asequible) y brindando oportunidades económicas, NYCHA transferirá inicialmente 25,000 apartamentos a la Fundación. NYCHA continuará siendo propietaria y gestora de las propiedades, y firmará un contrato de arrendamiento a largo plazo con la Fundación para asegurar los vales de apartamentos subsidiados, que cuentan con una subvención por valor del doble de la actual subvención federal de NYCHA. Así como otras entidades gubernamentales recaudan ingresos para las reformas de infraestructura, la Fundación emitirá bonos que financien renovaciones integrales en los edificios (con aportes y asociaciones de los residentes en el residencial), incluyendo las últimas tecnologías sostenibles. Y la Fundación puede contratar mejores proveedores que puedan hacer un trabajo de alta calidad con mayor rapidez.

El proyecto de ley de la Fundación entró en vigor 60 días después de que la gobernadora Hochul lo convirtiera en ley, tras lo cual se exigió a NYCHA que cumpliera determinadas obligaciones, como la publicación del borrador de los procedimientos de votación con participación voluntaria de los residentes para su comentario público y la inclusión de los

comentarios relevantes de los residentes en la versión final de los procedimientos de votación. De conformidad con estos requisitos, en octubre de 2022 se publicó un proyecto de procedimientos de votación, que se finalizó en diciembre de 2022. En mayo de 2023, se nombraron los primeros miembros del consejo de la Fundación, entre los que se encontraban residentes de NYCHA; serán fundamentales en la gestión y funcionamiento de la Fundación.

Las transferencias a la Fundación no se producirán sin una amplia participación de los residentes, incluyendo una votación de los residentes sobre si quieren que se produzca dicha transferencia.

Los Planes Anuales Futuros y las Enmiendas Significativas incluirán información más detallada sobre la Fundación y sobre las transferencias de arrendamiento propuestas a la Fundación.

Una Cultura de Cumplimiento

Como lo requiere el acuerdo con HUD, NYCHA estableció nuevos departamentos y unidades, un Departamento de Cumplimiento, un Departamento de Salud y Seguridad Ambiental y una Unidad de Garantía de Calidad, que han establecido programas para monitorear el trabajo de NYCHA en sus residenciales, hacer recomendaciones para las reformas y luego brindar asistencia técnica al personal del residencial para mejorar el desempeño de sus funciones. En el próximo año, NYCHA continuará ampliando estos departamentos y unidades mientras emplea evaluaciones de riesgos centradas en datos, muestreo y monitoreo de campo para asegurar que Operaciones cumpla con todas las regulaciones locales, estatales y federales y con las políticas y procedimientos internos.

Áreas del pilar de cumplimiento

El acuerdo obliga a NYCHA a remediar las condiciones de vida en sus propiedades por plazos específicos y a cumplir normas estrictas y objetivas de cumplimiento con respecto a las áreas de alta prioridad antes mencionadas de pintura a base de plomo, moho, calefacción, ascensores, inspecciones, plagas y gestión de residuos. NYCHA está estableciendo sistemas y ha creado una unidad dedicada, Estrategia e Innovación, para rastrear su progreso en todos los plazos descritos en el acuerdo. NYCHA ha creado cuadros de mando y otras herramientas de informes analíticos para cada uno de los pilares con el fin de mostrar el avance hacia el cumplimiento de estos parámetros. Si alguna jurisdicción de gestión no está cumpliendo con los puntos de referencia claramente definidos basados en datos, necesitará diseñar un plan, junto con colegas de otros departamentos, para resolver el problema.

Como parte del acuerdo, la ciudad aportará 1,000 millones de dólares para mejoras de infraestructura durante los cuatro primeros años, a partir de 2018, y 200 millones anuales desde 2022 hasta 2031, lo que supone un total de al menos 2,800 millones de dólares en financiación de infraestructura. Estos fondos, descritos en detalle en el Plan de Acción de Capital Municipal aprobado por el Supervisor Federal, se invertirán en la reducción de plomo, proyectos integrales

de infraestructura relacionados con plomo y moho, remplazos de sistemas de ascensores y calefacción y mejoras en los equipos de gestión de residuos de NYCHA en toda la cartera.

Los objetivos del acuerdo, así como otras áreas prioritarias, se describen en la sección Objetivos del Plan Final de la Agencia (páginas 179 a 204). El siguiente texto incluye ejemplos de progresos realizados hasta la fecha en las Áreas del Pilar de Cumplimiento, así como avances futuros previstos.

Pintura a Base de Plomo:

En abril de 2019, NYCHA inició un esfuerzo sin precedentes para evaluar aproximadamente 134,000 apartamentos y detectar la presencia de pintura a base de plomo utilizando analizadores de fluorescencia de rayos X ("XRF").

La iniciativa de prueba XRF se basó en el estándar de 1,0 mg/cm². El 1 de diciembre de 2021, el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York emitió una regulación que cambia la definición de pintura a base de plomo de pintura con contenido de plomo medido a 1.0 mg / cm² a pintura con contenido de plomo medido a 0.5 mg / cm² para fines de la Ley Local 1 de la Ciudad de Nueva York. La iniciativa de prueba XRF para evaluar 134,000 unidades se basó en la iniciativa de prueba de 1.0 mg / cm². NYCHA se propuso evaluar 119.161 unidades (89% del universo objetivo) y completó la evaluación en 108.236 unidades (81% del universo objetivo). Cuando la Ciudad cambió su estándar, NYCHA suspendió su programa para evaluar unidades a 1.0 mg/cm² y se inclinó por volver a evaluar las unidades con niños menores de 6 años en el nuevo umbral reducido de 0.5 mg/cm².

Desde el 11 de septiembre de 2023, NYCHA ha intentado 56.949 unidades y completado evaluaciones en 53.383 unidades en total. De estas, 15,445 están identificadas actualmente como unidades con menores de 6 años. Además, NYCHA les hace llegar a los residentes un aviso importante todos los años para identificar las unidades con niños menores de 6 años y así determinar los pasos a seguir si se descubre pintura a base de plomo en la unidad. Si los residentes no devuelven el aviso, NYCHA tocará sus puertas en un nuevo intento por identificar unidades con menores de 6 años. NYCHA continuará con su campaña puerta a puerta para identificar las unidades donde un menor de 6 años resida o visite regularmente la unidad por más de 10 horas a la semana.

Desde marzo de 2023, NYCHA completó sus actividades de campo para la evaluación bienal de riesgos de pintura a base de plomo que comenzó en 2022 y está terminando de revisar el informe del proveedor. NYCHA también ha intensificado sus esfuerzos para reducir o remediar rápidamente las condiciones de deterioro de pintura en unidades con un componente de pintura a base de plomo positivo o presuntamente positivo en donde un menor de 6 años reside o visita regularmente la unidad por 10 o más horas a la semana. De acuerdo con su Plan de Acción sobre pintura a base de plomo, NYCHA creó un Equipo para la Administración, Planificación y Extensión mejoradas (TEMPO, por sus siglas en inglés) para las unidades identificadas con menores de 6 años donde se sabe o se presume que hay pintura a base de plomo. Como parte del programa TEMPO, NYCHA está realizando dos rondas de evaluaciones visuales en las unidades TEMPO.

NYCHA comenzó la eliminación en las unidades TEMPO y ha estado desplegando el equipo para realizar órdenes de trabajo de reparación mientras utiliza protocolos mejorados de evaluación, autorización, controles provisionales y supervisión en unidades TEMPO con tres o más componentes positivos. NYCHA también está ampliando su esfuerzo de eliminación para cumplir con el cambio de estándar de la ciudad. Para garantizar que no haya peligros de pintura a base de plomo, NYCHA está reevaluando las unidades con presencia de menores de 6 años según el nuevo límite reducido. Tras la reevaluación, NYCHA crea órdenes de trabajo de eliminación para las unidades con resultado positivo y ofrece una rápida erradicación en estas unidades, si el residente acepta trasladarse temporalmente.

La prioridad actual de NYCHA para la eliminación de plomo bajo el programa de eliminación de plomo TEMPO es en aquellas unidades donde un menor de 6 años reside o visita regularmente por 10 o más horas a la semana, y que tienen un componente de pintura a base de plomo positivo. En la actualidad, NYCHA trabaja con una empresa de gestión de proyectos, que incluye gestores de casos que supervisan la eliminación de pintura con plomo en los residenciales de NYCHA, así como la reubicación temporal de los residentes durante el proceso de eliminación. Desde el 12 de septiembre de 2023, NYCHA ha trasladado a residentes de 2.134 unidades y ha finalizado la eliminación de plomo en 2.044 unidades. NYCHA prosigue sus esfuerzos de eliminación de plomo principalmente en unidades con niños menores de 6 años en toda la ciudad.

Moho:

NYCHA ha emprendido muchas iniciativas en los últimos años para abordar los problemas de moho, filtración y ventilación en toda la autoridad. Entre ellas, se incluyen la aplicación y actualización de procedimientos estándares, proyectos integrales de plomería y renovación, y diversas operaciones y estrategias para reducir las órdenes de trabajo por moho y filtraciones, prevenir la reaparición de moho y lograr que los residentes estén más satisfechos. Para obtener más detalles sobre los importantes avances de NYCHA a la hora de abordar los retos relacionados con el moho y las filtraciones, vea [2023 Report on NYCHA's Mold and Leak Response Efforts: Progress, Challenges and Next Steps](#).¹

Entre enero y septiembre de 2019, NYCHA puso en marcha el *Procedimiento estándar de control de moho en edificios residenciales de NYCHA*. En abril de 2020, NYCHA comenzó a trabajar en su nuevo *Procedimiento Estándar de Filtraciones ("Leak SP"*, por su sigla en inglés), terminó un piloto del nuevo procedimiento en enero de 2021 y actualmente está trabajando en su segundo piloto que comenzó en diciembre de 2021. NYCHA también comenzó sus proyectos de remplazo de ventiladores de techo y limpieza de conductos de ventilación en las unidades en 2020. En julio de 2021, NYCHA publicó el *Procedimiento estándar de inspecciones de ventiladores de techo en edificios residenciales de NYCHA* que brindó orientación al personal sobre cómo realizar inspecciones mensuales de ventiladores de techo para garantizar su

¹ Link: <https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/NYCHA-Report-on-Mold-and-Leak-Response-Efforts-2023.pdf>

funcionamiento. El Roof Fan SP introdujo un proceso estándar para realizar inspecciones mensuales de mantenimiento preventivo de ventilador de techo (y así abordar los problemas de ventilación) en toda la autoridad.

En mayo de 2022, NYCHA introdujo el Programa de Supervisión Mejorada (EOP, por sus siglas en inglés) y la Tarjeta de Puntuación y Cuadro de Mando de Moho y Filtraciones para identificar y ayudar a las consolidaciones de NYCHA que requieren apoyo adicional para mejorar el cumplimiento de los parámetros de desempeño de moho y filtraciones ordenados por la corte. La Tarjeta de Puntuación mide el rendimiento de las consolidaciones con respecto al moho y las filtraciones basándose en 11 parámetros clave. EOP ayuda a las consolidaciones que obtienen los peores resultados en la tarjeta de puntuación mediante revisiones semanales y la creación de planes de acción con Gestión de Operaciones y Propiedades, así como el despliegue de equipos especializados en las consolidaciones. EOP, junto con la Operación Limpieza de Moho, la Iniciativa de Inspección de Moho, la Iniciativa de Limpieza de Moho y los Trabajadores de Mantenimiento para Inspecciones de Moho, está siendo ejecutado por la Oficina de Evaluación y Reparación de Moho (OMAR). NYCHA también amplió su capacidad de contrato de eliminación de moho, añadiendo dos contratos más (a sus dos contratos existentes de evaluación de moho y dos de eliminación) en agosto de 2022.

En mayo de 2022, NYCHA alcanzó su objetivo de reemplazar o conservar 8.436 ventiladores de techo y comenzó a etiquetar los ventiladores con sus activos de Maximo para vincular las inspecciones mensuales en los dispositivos portátiles a los activos de Maximo en el sistema. Actualmente, NYCHA está trabajando con ingenieros para iniciar el reemplazo de cerca de 64.500 compuertas de regulación de volumen y contraincendios en las unidades y 11.400 en espacios públicos de toda la cartera. Este trabajo fundamental mejora la distribución del flujo de aire en todos los conductos del edificio. Como parte de la fase 1 del proyecto de reemplazo de compuertas de regulación de volumen/contraincendios, NYCHA comenzó a instalar estas compuertas en cuatro lugares desde junio de 2023. Además, NYCHA concluyó la Iniciativa de Ventilación Limpia (CVI, por su sigla en inglés) terminando la tercera ronda de intentos para hacer limpiezas de ventilación antes del 31 de julio de 2023. NYCHA limpió los conductos laterales de cerca de 73.000 unidades residenciales.

Por último, NYCHA puso en marcha la Operación Dry Out en abril de 2023. El propósito de la Operación Dry Out es reducir la acumulación de órdenes abiertas de trabajo de plomería y cerramiento de bañera relacionadas con quejas de moho y filtraciones. A 11 de septiembre de 2023, se ha completado el 46,2% de las órdenes de trabajo de cerramientos de bañeras detectadas y el 58,7% de las órdenes de trabajo de plomería detectados.

Durante el próximo año, NYCHA continuará ejecutando las iniciativas antes mencionadas para lograr los siguientes objetivos:

- Disminuir la incidencia y recurrencia de moho.
- Cumplir mejor los parámetros clave de rendimiento, como el tiempo necesario para efectuar inspecciones iniciales, eliminar el moho, remediarlo y hacer otro tipo de reparaciones.

- Asegurarse que el personal clave esté capacitado en inspecciones y remediación de moho.
- Implementar el Procedimiento Estándar de Filtraciones (SP) y comenzar a capacitar al personal sobre el proceso avanzado de inspección de filtraciones.

A pesar de estos esfuerzos, NYCHA entiende que serán necesarias inversiones de capital sustanciales y exhaustivas para tratar eficazmente las causas fundamentales del moho. Las inversiones continuas y la modernización total del capital son cruciales, además del trabajo operativo y de mantenimiento más inmediato que ya se está realizando. Los constantes problemas de moho y humedad en los edificios de NYCHA son indicativos de los problemas de capital que se han ido aplazando durante tanto tiempo, así como de la falta de reinversión que necesitan todos los edificios. Muchos de los edificios de NYCHA tienen más de medio siglo y no han recibido las mejoras de capital necesarias, vitales para su infraestructura. Los edificios de NYCHA, con décadas de antigüedad, necesitan más de 78.000 millones de dólares en reparaciones, una cifra que aumenta aproximadamente mil millones cada año que pasa. Para abordar cada uno de los factores que han provocado la aparición de moho, filtraciones y quejas por humedad, NYCHA debe invertir en la modernización integral de todas sus propiedades con problemas crónicos de moho y filtraciones en toda su cartera.

Calefacción:

En la temporada de calor 2022-2023, a 31 de mayo de 2023, NYCHA resolvió los cortes de calefacción en una media de 7.5 horas. El 99% de los cortes (577 de 583) se resolvieron en 24 horas. NYCHA continúa utilizando un equipo de calefacción dedicado a resolver los cortes de servicio 24/7, la activación de una "Sala de Situación" durante períodos de frío extremo para coordinar la respuesta a los cortes y la movilización de recursos en tiempo real, y el monitoreo constante de los datos de interrupción mediante el uso de paneles e informes para identificar problemas de manera proactiva. NYCHA también revisa las causas de las interrupciones para identificar los componentes del sistema que pueden requerir una reparación o remplazo extenso. Luego, usamos estos datos para desarrollar una estrategia de inversión operativa en la que usamos dólares operativos para realizar las reparaciones pertinentes.

Cada año, la Autoridad también elabora una lista de equipos y sistemas críticos de calefacción y agua caliente que necesitan remplazo o reparación extensa. Para la temporada de calefacción 2022-2023, la Autoridad identificó inversiones de \$35 millones en tres áreas diferentes, que incluyen: distribución, reposición de equipos y actualización de plantas de calderas. Este es un aumento significativo en la inversión con respecto a los años anteriores.

NYCHA completó su instalación de sensores de calor en 44 residenciales. NYCHA trabajará para hacer reformas adicionales año tras año a sus tiempos de respuesta a cortes de calefacción en la próxima temporada de calefacción.

Desde que se firmó el acuerdo HUD en 2019, NYCHA ha remplazado 84 calderas en 22 residenciales. NYCHA proyecta 37 remplazos de calderas adicionales para completarse en 2023,

con un total de al menos 313 calderas remplazadas a través de proyectos de infraestructura para fines de 2026. Además, NYCHA ha abordado 263 calderas a través de la iniciativa de Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), y ahora otras 97 calderas adicionales en 28 residenciales se están abordando a través de la iniciativa. Estas inversiones harán que la calefacción sea más confiable para cientos de miles de residentes.

Ascensores:

NYCHA continúa esforzándose por mejorar sus operaciones de ascensores. NYCHA continúa contratando y entrenando equipos de mecánicos adicionales de ascensores mientras también invierte en acondicionadores de aire para los cuartos de motores, monitores de cerradura de puertas y otros equipos que ayudarán a mejorar el servicio de ascensores.

A septiembre de 2023, se han terminado obras de construcción de 34 ascensores y se prevé que un total de 82 ascensores estarán en servicio a finales de 2023. Se han iniciado las actividades de la fase de construcción de 242 ascensores en diecinueve residenciales, de los cuales 16 estarán terminados a finales de mayo de 2023. Cincuenta y siete (57) ascensores se encuentran actualmente en fase de diseño o contratación. A través del plan de capital de NYCHA, se espera que los 301 ascensores estén remplazados para finales de 2025.

Las actualizaciones adicionales incluyen:

- La implementación de la Iniciativa de Instalación de Aire Acondicionado en la Sala de Motores de Ascensores de NYCHA. A septiembre de 2023, el 99% de las instalaciones está terminado y quedan 18 pendientes.
- A septiembre de 2023, el personal interno de ascensores de NYCHA y los proveedores completaron el trabajo de instalación de monitorización de cerraduras de puertas.
- ESRD presentó y adjudicó con éxito un contrato para instalar sistemas de gestión remota de ascensores (REMS) en 202 ascensores. Las obras comenzaron en otoño de 2021 y, a septiembre de 2023, los 202 ascensores estaban terminados.

Gestión de plagas y residuos:

En enero de 2021, NYCHA lanzó un nuevo procedimiento estándar de Gestión Integrada de Plagas (MIP, por sus siglas en inglés) en toda su cartera que establece nuevos estándares para la gestión de plagas. NYCHA continuará capacitando su fuerza laboral sobre los métodos adecuados de control de plagas para exterminadores. También se impartirá capacitación al personal que no es de control de plagas, ya que MIP requiere que el personal de terreno y los trabajadores calificados solucionen los problemas que causan plagas, como la falta de prevención y las buenas prácticas de gestión de residuos.

Con relación a su objetivo de reducir la cantidad de ratas, en febrero de 2022, NYCHA cumplió su objetivo de instalar 8,000 selladores de puertas en las puertas de sótano con huecos. NYCHA

también contrató a 26 exterminadores para centrarse en las ratas de suelos y sótanos de la Zona de Mitigación de Ratas, que es un grupo de residenciales identificados a través de una asociación con DOHMH por tener la cantidad más alta de ratas dentro de la cartera de NYCHA. Además, NYCHA continúa trabajando para cumplir con los tiempos de respuesta establecidos en el acuerdo: (a) responder al 75% de todas las quejas por ratas en un plazo de 2 días hábiles y a todas las quejas por ratas en un plazo de 5 días, y (b) responder al 75% de las quejas por ratones, chinches y cucarachas en un plazo de 7 días y a todas, en un plazo de 10 días. Actualmente, el tiempo medio de respuesta a las quejas de los residentes es de 3,69 días para las ratas y de 7,21 para el resto de plagas.

Para avanzar en el Plan de Gestión de Residuos de NYCHA, en 2022 se iniciaron los contratos de diseño y construcción de siete remodelaciones de vertederos y de un nuevo sistema neumático de recogida de residuos para Polo Grounds Towers. Los diseños están en marcha, y la construcción en Polo Grounds comenzó en enero de 2023. Se espera que el sistema esté en funcionamiento en el tercer trimestre de 2024. Se prevé que las obras de construcción de los vertederos comiencen en octubre de 2023. De aquí a 2028, los vertederos estarán completamente renovados en toda la cartera.

Sistema de Evaluación de Vivienda Pública (PHAS) e Inspecciones Anuales:

A septiembre de 2023, NYCHA completó las siguientes actividades clave:

- Concluyó la capacitación relativa a PHAS/Normas Uniformes de Condiciones Físicas (UPCS, por sus siglas en inglés). Casi el 87% de todos los cuidadores han recibido capacitación utilizando la versión de dos días de capacitación para cuidadores. 628 miembros del personal de NYCHA realizaron el curso de actualización PHAS/UPCS. 2,437 miembros del personal han completado el curso de tres días de PHAS/UPCS para personal nuevo o recién ascendido.
- Inició el proceso de creación de una nueva capacitación para incluir el nuevo Estándar Nacional para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE) que está remplazando a UPCS. La capacitación será obligatoria para todo el personal de NYCHA que haya recibido entrenamiento previo bajo UPCS y consistirá en 2 días de sesiones presenciales, así como una sesión de medio día en terreno. La capacitación comenzará en octubre de 2023.
- Trabajó activamente en la aplicación de mejoras en las inspecciones de supervisión de edificios y terrenos adyacentes y en las inspecciones de supervisión de oficios especializados.

En el año fiscal 2022-2023, NYCHA se centró en las siguientes iniciativas:

- Finalizar la implementación de la segunda fase del cuadro de mandos de PHAS.

- Seguir utilizando las herramientas de información para hacer un seguimiento de progreso y promover la realización de Inspecciones de Supervisión de Edificios y Terrenos Adyacentes e Inspecciones de Supervisión de Oficios Especializados.

Otros Proyectos de Capital

Además de los fondos de capital descritos en el Plan de Acción de Capital Municipal, NYCHA también continúa invirtiendo fondos de capital federales y municipales adicionales en otras iniciativas de alta prioridad. A continuación, se destacan algunas de ellas.

Asociaciones Comunitarias y Comunidades Conectadas

La Oficina de Seguridad Vecinal de la Alcaldía de Nueva York amplió sus centros NYCHA (de 15 a 30 residenciales) como parte del "Plan de Acción del Alcalde". Este proyecto aborda la delincuencia a través de varias estrategias, como la transformación y activación de espacios abiertos, la mejora del alumbrado y la coordinación entre el gobierno, las organizaciones sin ánimo de lucro y los residentes. En 2023, esto se traducirá en una inversión adicional de \$1.2 millones de dólares en organizaciones comunitarias locales y residentes para desarrollar ámbitos de proyectos y programación que aborden las necesidades de seguridad de los residentes.

NYC Parks también está dirigiendo el diseño y la construcción de áreas de juego en 6 residenciales de NYCHA como parte de su iniciativa "Walk to a Park" y mantendrá y gestionará los espacios abiertos renovados a perpetuidad. De los 6 sitios, la renovación en Pomonok, Redfern y Woodside Houses está terminada, con la construcción en los 3 sitios restantes - Watson, Kingsborough y Sotomayor - prevista para finales de este año. Esta asociación estratégica con la ciudad invirtió 23 millones de dólares en fondos de capital municipal para crear nuevos servicios para la comunidad de NYCHA y para otros neoyorquinos que actualmente no viven cerca de un parque. NYC Parks y NYCHA están trabajando actualmente en la incorporación de South Beach Houses a este programa, ampliando la iniciativa al distrito de Staten Island.

A través de la iniciativa Comunidades Conectadas, NYCHA se ha asociado con el Fondo Comunitario de Viviendas Públicas para aceptar múltiples subvenciones filantrópicas destinadas a mejorar los espacios abiertos de NYCHA. Tras una subvención preliminar en 2019, el Helmsley Charitable Trust concedió una subvención adicional de 3,2 millones de dólares a 3 años en 2022 para la transformación de espacios abiertos dirigida por el diseño participativo en 4 residenciales: Patterson, Castle Hill Houses, Roosevelt y Marlboro Houses. La selección del sitio se basó en la vulnerabilidad climática, en los indicadores de salud y delincuencia, y en la capacidad de liderazgo de los residentes. La subvención asigna fondos para la administración y la programación después de la construcción de la infraestructura, así como la planificación estratégica para la adaptabilidad del programa en los sitios de NYCHA en toda la ciudad. Actualmente, forman parte del Comité Asesor de esta subvención el Director de Operaciones de NYCHA y el Comisionado de la Oficina de Equidad del Alcalde, entre otros socios clave para

desarrollar una estrategia expansible de inversión en espacios abiertos para los terrenos de NYCHA.

En agosto de 2023, la Fundación Mellon aprobó una subvención de 2 millones de dólares para la restauración de una obra de arte histórica en Kingsborough Houses. La conservación de un friso de la WPA de 80 pies de largo en una pared independiente, *Éxodo y Danza*, fue un proyecto de infraestructura que experimentó un déficit considerable. La subvención de Mellon cubrirá el déficit de la restauración y creará una ruta narrativa en el lugar, un mural comunitario y una programación artística durante el proceso de capitalización. Mellon también ha aprobado un concepto de subvención adicional de 3 millones de dólares durante 3 años para poner a prueba un programa de residencia de artistas en cinco centros comunitarios de NYCHA con el Departamento de Desarrollo de la Juventud (DYCD, por su sigla en inglés). NYCHA y la Fundación colaboran con la Comisión de Diseño Público de Nueva York (PDC) en esta iniciativa para aprovechar su experiencia en iniciativas artísticas en toda la ciudad.

Además, NYCHA sigue apoyando otras inversiones sin fines de lucro de más de \$1.5 millones de dólares en pequeñas intervenciones en espacios abiertos. Con East New York Restoration y con Trust for Public Land, se crearon dos zonas de ejercicio físico para adultos. La Iniciativa Over Under, una organización deportiva juvenil, ha instalado porterías de fútbol retráctiles en dos residenciales de NYCHA para ampliar la programación de las numerosas canchas de baloncesto de NYCHA. El proyecto piloto inspiró a NYC Parks para instituir el suyo propio en un parque de la ciudad. *Opening the Edge* en Wald Houses es una plaza que la Corporación de Desarrollo Económico (EDC, por su sigla en inglés) construirá en colaboración con Design Trust for Public Space.

Recuperación

A finales del segundo trimestre de 2023, NYCHA había invertido más de 2.940 millones de dólares en fondos procedentes de FEMA, CDBG-DR y recaudaciones de seguros en los 35 residenciales más gravemente afectados por el huracán Sandy. Las obras finalizadas incluyen 52 calderas nuevas que dan calefacción y agua caliente a casi 3.483 unidades en 43 edificios, 187 techos reemplazados, 111 generadores de reserva de plena potencia operacionales con 68 encendidos para dar servicio a más de 11.000 apartamentos en 124 edificios, y la instalación de sistemas de protección contra tormentas en 21 residenciales que resguardan más de 120 edificios, listos para la temporada de huracanes de 2023.

NYCHA ha asegurado cerca de 170 millones de dólares en fondos CDBG-DR relacionados con el huracán Ida, ocurrido en septiembre de 2021, y continúa trabajando con FEMA para finalizar una adjudicación de asistencia pública relacionada con los daños causados por la tormenta. NYCHA ha identificado daños mayores en 12 residenciales y daños menores en otros residenciales. NYCHA está trabajando con FEMA para alinear el costo de las reparaciones y las posibles oportunidades de mitigación para proteger los residenciales de NYCHA contra futuras tormentas. Para complementar los fondos anticipados de FEMA, NYCHA ha conseguido 30 millones de

dólares de fondos CDBG-DR para cubrir la parte local estimada, 30 millones de dólares adicionales para medidas de mitigación no financiadas y 26 millones de dólares para el remplazo de tuberías en 1471 Watson y Leavitt St-34th Avenue, dos residenciales de un solo edificio con impactos considerables por Ida. NYCHA también ha trabajado con el equipo de Hope y Bushwick Gardens, que gestiona estos dos antiguos residenciales de NYCHA que ahora forman parte del programa PACT. Los residenciales Hope y Bushwick Gardens sufrieron enormes inundaciones sin precedentes provocadas por la lluvia tras el paso del huracán Ida, y siguieron sufriendo daños en posteriores episodios de lluvias extremas. NYCHA y el equipo de desarrollo consiguieron 51 millones de dólares en fondos CDBG-DR para dar una solución permanente a las lluvias extremas en el residencial mediante la elevación de las infraestructuras críticas y la protección de las primeras plantas del residencial. La financiación del CDBG-DR también está permitiendo ampliar el programa de infraestructuras ecológicas de DEP-NYCHA, con 30 millones de dólares adicionales para financiar obras de infraestructura ecológica en 17 residenciales y 2 millones de dólares para obras de resiliencia de ascensores, así como un estudio de viabilidad geotérmica.

Resiliencia

NYCHA está trabajando para implementar su Plan de Adaptación Climática, publicado en 2021 y centrado en aumentar la resiliencia a las tres mayores amenazas inducidas por el clima para los residentes de la ciudad de Nueva York: calor extremo, inundaciones costeras y lluvias extremas. NYCHA está identificando las necesidades de resiliencia y buscando activamente financiación en forma de subvenciones para apoyar las obras de infraestructura destinadas a abordarlas. Además, NYCHA está trabajando para integrar la consideración de las necesidades de resiliencia en su cartera de obras de infraestructura, incluyendo la participación en la fase piloto de la Ley Local 41, ley de la ciudad de Nueva York que exige que todos los proyectos financiados por la ciudad sigan las Directrices de Diseño de Resiliencia Climática de la ciudad a partir de 2026.

NYCHA está buscando todas las fuentes de financiamiento disponibles para la resiliencia, incluso el recientemente ampliado programa de financiamiento de Infraestructura y Comunidades Resilientes de FEMA y el Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos, mediante el desarrollo de planes de resiliencia contundentes que maximicen los beneficios colaterales para los residentes. Tres solicitudes presentadas por NYCHA fueron seleccionadas para su adjudicación como parte del ciclo de solicitud BRIC del año fiscal 2021. Dos de ellos fueron premios de alcance: el primero, para una red de centros de resiliencia en residenciales; y otro para estudios de diseño conceptual de medidas de mitigación de daños por inundaciones en cuatro residenciales. Se presentó una solicitud de proyecto para Breukelen Houses con el fin de financiar el diseño y la construcción de un sistema de gestión de las aguas pluviales para mitigar los efectos de lluvias extremas e inundaciones. Además, la solicitud de NYCHA, presentada en colaboración con el DEP para instalar infraestructuras contra chaparrones en Clinton Houses, fue concedida y NYCHA trabaja ahora para iniciar el diseño de este proyecto. Esto otorgó a NYCHA un total de 500.000 dólares en fondos de alcance y 30 millones de dólares en fondos para proyectos en el ciclo de solicitud del año fiscal 2021. En el ciclo de solicitud del año fiscal 2022, NYCHA presentó una solicitud al programa BRIC de FEMA para medidas de protección de aguas pluviales en Nostrand Houses y Sheepshead Bay Houses, así como un sistema de baterías y

almacenamiento solar para suministrar energía de respaldo a un centro comunitario en Sheepshead Bay con el fin de aumentar la resiliencia ante cortes de energía. Dicha solicitud, con una participación federal de 23 millones de dólares, fue seleccionada para su adjudicación en agosto de 2023. NYCHA está preparando actualmente su solicitud para el ciclo del año fiscal 2023.

Se presentó otra solicitud para que St. Nicholas Houses financiara una modernización de mitigación del calor; esa solicitud no fue seleccionada; sin embargo, se ha ingresado en otro ciclo de solicitud de financiamiento de mitigación de riesgos y todavía existe la posibilidad de que sea seleccionada, con resultados de esa solicitud esperados en el primer trimestre de 2023. Por último, con MOCEJ, NYCHA buscó financiación de FEMA por valor de 150.000 dólares para señalización y comunicación con los residentes sobre medidas de resiliencia, que también fue concedida. En 2023, NYCHA solicitó conjuntamente con el Departamento de Parques de la Ciudad de Nueva York 39 millones de dólares de financiación a través del programa de Silvicultura Urbana y Comunitaria de USDA para aprovechar la experiencia de Parques en el cuidado de los árboles de NYCHA e implementar un programa de plantación de árboles en toda la cartera para garantizar que los árboles de NYCHA sigan ofreciendo resistencia al calor extremo, así como beneficios de calidad de vida para la próxima generación de residentes de vivienda pública.

Energía

En 2021, NYCHA lanzó su nueva Agenda de Sostenibilidad, que destaca su compromiso con la construcción de viviendas seguras y acogedoras que promuevan la protección del medio ambiente y el diseño sostenible.

NYCHA se compromete a instalar 30 megavatios de energía renovable en viviendas públicas y techos PACT para 2026. Entre las instalaciones de NYCHA en cinco residenciales y las de los promotores de PACT en siete residenciales, se ha instalado un total de 5.2MW con 1.4MW adicionales en construcción en los sitios de PACT. Se han contratado 3 MW más de instalaciones solares, que se están construyendo actualmente en otro residencial, y es posible que se contraten 4 MW más, a la espera de aprobación. Además, NYCHA acaba de publicar su última licitación solar, la cual se espera resulte en 8 -10 MW más de arrendamientos solares en viviendas de la Sección 9.

Actualmente, hay \$341 millones en contratos de rendimiento energético activos y completos, y \$22 millones en mejoras de climatización terminadas o en construcción. En agosto de 2022, NYCHA, en colaboración con la Autoridad de Energía de Nueva York y la Autoridad de Investigación y Desarrollo Energético del Estado de Nueva York, seleccionó a dos proveedores, Midea America y Gradient, para fabricar bombas de calor compactas asequibles para ventanas en clima frío. Inicialmente, se producirán 30,000 para ayudar a NYCHA a reducir en un 80% las emisiones de gases de efecto invernadero para 2050. Woodside Houses tiene 12 apartamentos equipados con las nuevas unidades de Midea America y otros 12 apartamentos se equiparán en diciembre de 2023 para examinar el rendimiento de las unidades. NYCHA también tiene su primer edificio que opera con bombas de calor en 1700 Hoe Avenue. La caldera de calefacción se apagó

en abril de 2023 y los servicios de calefacción y refrigeración están siendo prestados por bombas de calor en todas las unidades.

Gestión de Residuos

NYCHA ha adjudicado 2 contratos de diseño y construcción para el diseño y construcción de un sistema neumático de recolección de residuos en Polo Grounds Towers y el rediseño de 7 vertederos. Con estos 7 sitios, se pone en marcha un Plan de Acción de Capital Municipal de 463 millones de dólares para mejorar los vertederos en toda la cartera. Se espera que la construcción de estos 7 sitios comience en otoño de 2023. En septiembre de 2022, NYCHA inició el diseño de los vertederos de los próximos 15 residenciales para avanzar en el trabajo adicional a través de los fondos del CCAP. El diseño se terminó en agosto de 2023 y la construcción saldrá a licitación en septiembre de 2023. El diseño de los próximos 41 residenciales se contratará en el cuarto trimestre de 2023.

En junio de 2022, NYCHA emitió una Orden de Proceder a un equipo de Diseño y Construcción para construir un sistema de recolección de residuos neumático en Polo Grounds Towers. El diseño, construcción y participación de los residentes ya están en marcha. Se espera que el sistema esté terminado y entregado a NYCHA en el tercer trimestre de 2024.

El Plan de Acción de Capital Municipal también describe \$116 millones para el remplazo de compactadores interiores. En enero de 2023, NYCHA inició la sustitución de compactadores interiores en 38 residenciales a través de los fondos del CCAP. Para finales de 2023, NYCHA calcula que se habrán remplazado cerca de 200 unidades y se habrán mejorado los cuartos para el personal. En marzo de 2023 se inició la planificación de la contratación de la construcción de otros 12 residenciales.

NYCHA ha puesto en marcha un proyecto de demostración sobre contenedores de basura y materiales reciclables. Este piloto inicial empleará contenedores sellados para desechos y materiales reciclables en sitios donde el material se recolecta actualmente en bolsas sueltas en la acera y podría proporcionar un acceso de eliminación más conveniente para los residentes. La solicitud de propuestas (RFP) para camiones y contenedores se publicó en septiembre de 2022 y NYCHA adjudicó un contrato en julio de 2023. La fabricación de camiones ya está en marcha y se están elaborando los planos del sitio para su aprobación formal por parte del DOT.

En julio de 2022, NYCHA recibió una subvención de \$200,000 para ampliar el acceso al compostaje en el sitio por parte del Departamento de Conservación Ambiental del Estado de Nueva York. NYCHA está utilizando estos fondos para dotar de personal a dos nuevos sistemas de compostaje en Patterson Houses y Polo Grounds Towers con los socios Green City Force y Compost Power. El trabajo de subvención incluye educación y divulgación para los residentes, recolección y procesamiento de compostaje en sistemas de tres contenedores, y medición de métricas de reducción de plagas en colaboración con el Departamento de Control de Plagas.

Modernización integral

Como se destacó en las secciones anteriores, NYCHA inició importantes reparaciones de infraestructura en muchos residenciales que se completarán en los próximos años. Estos y otros proyectos de infraestructura anteriores han sido predominantemente remplazos y actualizaciones a nivel de componentes. NYCHA está realizando una transición hacia renovaciones más integradas e integrales que abarcan múltiples sistemas de edificios, interiores y exteriores, y mejoras en los terrenos, siempre que sea posible. Esto permitirá que los residenciales se renueven de manera integral más rápidamente, con una mayor calidad y con una mejor relación calidad-precio. Este enfoque de modernización integral ("Comp Mod") aborda de manera integral las áreas de los pilares del acuerdo HUD y las necesidades más amplias de los residentes, y reduce los costos comparativamente altos de operaciones y mantenimiento de NYCHA. NYCHA pretende seguir este enfoque para cualquier nuevo aporte de fondos, ya sea a través de la Fundación, fondos de capital federal adicionales o fuentes de fondos de capital procedentes de otros niveles de gobierno.

Cuatro proyectos Comp Mod, con un presupuesto total de cerca de ochocientos millones de dólares, están en marcha: Saint Nicholas Houses, Todt Hill Houses, Gowanus Houses y Wyckoff Gardens. El sello distintivo de estos proyectos, que se ejecutarán mediante el sistema de diseño y construcción, es la amplia y frecuente colaboración con los residentes. La autorización de la Junta Directiva para los proyectos de Todt Hill y Saint Nicholas será a finales de 2023 y se espera que la Orden de Proceder con el diseño y construcción se dé en el verano de 2024. Las respuestas de los proveedores a la RFP para Gowanus Houses y Wyckoff Gardens deberán presentarse en octubre de 2023, y la Orden de Proceder (NTP) está prevista para diciembre de 2024. La contratación de servicios de gestión de construcción e inspecciones especiales también está en proceso, de modo que se pueda disponer de los recursos de apoyo técnico y de gestión necesarios cuando comiencen los proyectos de diseño y construcción.

Aprovechar nuevas fuentes de ingresos para preservar hogares y renovar edificios

Teniendo en cuenta la reducción de miles de millones de dólares en el financiamiento federal de la Sección 9 y las necesidades masivas de reparación en su cartera, NYCHA debe buscar formas innovadoras para financiar las mejoras de los edificios y apartamentos que los residentes merecen. Esto incluye los siguientes programas:

PACT para Preservar

Como parte de su iniciativa de Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por su sigla en inglés), NYCHA está realizando reparaciones atrasadas por valor de 13.000 millones de dólares en 62.000 apartamentos, un tercio de sus unidades y hogar de unos 140.000 neoyorquinos. PACT se apoya en asociaciones con socios de desarrollo privados y sin fines de lucro y adapta los residenciales a un programa más estable, financiado con fondos federales, llamado Apartamentos Subsidiados de la Sección 8.

Todos los 62,000 apartamentos convertidos a la financiación de la Sección 8 seguirán siendo permanentemente asequibles. El Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8 proporciona un flujo más estable de subsidios federales y les permite a NYCHA y a sus socios de desarrollo elevar el financiamiento externo para abordar las necesidades de reparación de infraestructura del residencial. Una vez convertidos los residenciales, los gestores privados se encargarán del mantenimiento cotidiano y del funcionamiento de los edificios. El programa PACT brinda a los residentes derechos y protecciones importantes. Los residentes sólo pagarán el 30 por ciento de su ingreso familiar por el alquiler, no tendrán que volver a presentar sus solicitudes, y tendrán el derecho de permanecer en sus hogares durante las renovaciones.

Las renovaciones dotarán a los residentes de nuevas cocinas, baños, ventanas y áreas comunes mientras se atienden las reparaciones críticas de ascensores, calderas, techos y fachadas. El programa PACT también mejora los servicios sociales locales mediante la financiación de una valiosa programación comunitaria ofrecidos por una larga lista de proveedores de servicios sociales sin fines de lucro precalificados. Las renovaciones de PACT se completarán en forma continua – entre 7,500 y 10,000 apartamentos por año – con toda la cartera definida para el año 2028.

Se han hecho renovaciones por unos mil millones de dólares en más de 5,830 apartamentos. Otros 13.171 apartamentos están en construcción, para un total de 3.560 millones de dólares en reformas importantes. Otras 18.708 unidades forman parte de proyectos de desarrollo activos en proceso de participación de los residentes o predesarrollo. En resumen, NYCHA tiene más de 37.000 unidades terminadas, en construcción o en etapa de participación de residentes o predesarrollo.

Build to Preserve (Construir para preservar)

NYCHA publicó una RFP en abril de 2021 para implementar una estrategia de preservación e inversión impulsada por la comunidad en Fulton, Chelsea, Chelsea Addition y Elliott Houses en el barrio de Chelsea en Manhattan. Los cuatro residenciales, que incluyen 2,073 apartamentos en 24 edificios, tienen un total estimado de \$366 millones en grandes necesidades de capital y costos de reparación que van desde la infraestructura de calefacción a mejoras en la seguridad de los edificios. A fines de 2021, NYCHA, junto con líderes residentes, seleccionó un equipo de desarrollo compuesto por Essence Development (codesarrollador), The Related Companies (codesarrollador y administrador de propiedades) y Related Construction (contratista general). En 2023, se les presentaron a los residentes varias opciones para el futuro de su campus, dos de las cuales contemplaban planes para construir nuevas viviendas de remplazo para todos los residentes como parte de una remodelación más amplia del campus. Tras un proceso de participación y encuesta, los residentes expresaron su preferencia por la construcción de nuevos edificios de apartamentos NYCHA y por el remplazo de los edificios existentes en su residencial. La planificación está en curso y aún no se han determinado las fechas definitivas del proyecto. Los residentes seguirán dirigiendo y planificando el futuro de su comunidad.

Traslado para Preservar

NYCHA sigue ejerciendo sus amplios derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos aéreos", para recaudar ingresos para la Autoridad. Con la transferencia de solo una parte de los casi 80 millones de pies cuadrados de derechos aéreos de la Autoridad, en 2020, NYCHA realizó dos transferencias de derechos aéreos, una a Ingersoll Houses en Brooklyn por \$25 millones de dólares y otra a Hobbs Court en Manhattan, generando aproximadamente \$2.6 millones de dólares en ingresos para reparaciones de infraestructura para los residenciales adjuntos. En 2022, NYCHA realizó otra venta en Manhattanville por \$27 millones de dólares, por un total de casi \$55 millones de dólares en ingresos para reparaciones de infraestructura para los residenciales adjuntos.

Compromisos para construir nuevas viviendas 100% asequibles

La Ciudad de Nueva York se enfrenta a una crisis de vivienda asequible, y los neoyorquinos han pedido más viviendas de este tipo. En apoyo al plan de la Ciudad para construir o preservar 300,000 apartamentos asequibles para el 2026, NYCHA se ha comprometido a facilitar terrenos infrautilizados (tales como estacionamientos y espacios de almacenamiento) para la creación de 11,000 nuevos apartamentos asequibles para familias y personas mayores – de los cuales más de 3,000 ya están en proyecto.

Desde 2015, NYCHA ha cerrado 18 operaciones ubicadas en el Bronx, Brooklyn, Manhattan y Queens. Hasta la fecha, se han construido, o están en construcción, 2,623 apartamentos asequibles. Otras 72 unidades cooperativas de propiedad de vivienda comenzaron a construirse a fines de 2020. NYCHA también tiene muchos otros residenciales de vivienda asequible en las fases de planificación y predesarrollo.

Muchos de estos edificios contarán con instalaciones comunitarias y comercios locales que darán servicio a nuevos y antiguos residentes. Por ejemplo, la nueva vivienda asequible en Ingersoll Houses cuenta con un nuevo centro para personas mayores en la planta baja operado por Services and Advocacy for LGBT Elders (SAGE, por sus siglas en inglés) que ofrece servicios de apoyo para las personas mayores. El residencial en Mill Brook Houses cuenta con un nuevo centro para mayores con cocina comercial, amplio comedor, espacio comunitario y salas de actividades de programación para personas mayores. Otras características previstas en la cartera de viviendas 100% asequibles comprenden techos ecológicos, canchas de baloncesto renovadas, nuevos jardines comunitarios y áreas de estar. The Atrium at Sumner, en Bedford-Stuyvesant, contará con 130 estudios y 59 apartamentos de un dormitorio, y un apartamento de dos dormitorios para el superintendente. El edificio de 11 plantas gira en torno a un atrio central con pasillos que dan a un jardín interior abierto todo el año en la planta baja. El Atrium de Sumner está diseñado según las normas de Passive House, reduciendo del 60 al 70% el consumo de energía comparado con la media de los edificios de apartamentos en Nueva York. Sus áreas comunes contarán con sala de ejercicios, así como aulas, salas de conferencias y un gran salón multiusos para clases y programas educativos y artísticos que atiendan las necesidades de las personas mayores. El proyecto también contará con un jardín comunitario para residentes y asientos al aire libre junto a las entradas del edificio. El espacio abierto del

campus de Sumner Houses, junto al nuevo edificio, contará también con un nuevo parque infantil, vías peatonales, iluminación y asientos.