

## **Resumen Ejecutivo**

### **Plan final de la agencia de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para el año fiscal 2025**

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 la 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 y el Plan a Cinco Años para el Año Fiscal 2025 estarán disponibles para su revisión pública en el sitio web de NYCHA: [on.nyc.gov/nycha-annual-plan](https://on.nyc.gov/nycha-annual-plan). NYCHA también proporcionará una copia del Plan Final 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 celebró una audiencia pública híbrida presencial y virtual el 30 de julio de 2024 y aceptó comentarios por escrito sobre el Borrador del Plan de la Agencia hasta el 2 de agosto de 2024. Por favor, vea el aviso en la página 12. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes para conocer sus comentarios en 14 reuniones celebradas entre abril y septiembre de 2024.

El Plan a Cinco Años y 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 2024. 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 entre las páginas 23 y 39. 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 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 HUD, que describió plazos específicos y estándares objetivos 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 manejo de desechos. 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 de la Ciudad, iniciativas que ya están en marcha y proyectos enfocados en la resiliencia ambiental y la sostenibilidad. Finalmente, NYCHA continúa buscando otras iniciativas que financien reformas vitales de 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 de arriba a abajo 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.

### ***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 de rendimiento en siete áreas de alta prioridad: pintura a base de plomo, moho, calefacción, ascensores, inspecciones, plagas y gestión de desechos.

El trabajo realizado como parte del Acuerdo es vigilado por un supervisor federal externo. El mandato del primer supervisor federal de NYCHA, Guidepost Solutions, finalizó en febrero de 2024, y el nuevo supervisor federal de NYCHA para un segundo mandato de cinco años es el bufete de abogados Jenner & Block. Los requisitos del Acuerdo se mantendrán durante la transición de la supervisión al nuevo supervisor.

Entre los esfuerzos realizados en el marco del Acuerdo figuran, por ejemplo, realizar evaluaciones visuales y completar controles provisionales para la pintura a base de plomo cada año calendario, mejorar los tiempos de respuesta para la calefacción y las interrupciones de los ascensores, completar mejoras de infraestructura para reemplazar calderas y ascensores envejecidos, remediar las condiciones y prevenir la recurrencia del moho, y utilizar prácticas de Manejo Integrado de Plagas. El Acuerdo también exigía un "Plan de Organización" para "lograr el cumplimiento sostenido de [las] obligaciones derivadas de [el] Acuerdo".

NYCHA emitió tres documentos en respuesta a esta obligación del Acuerdo: el Plan de Transformación, emitido en marzo de 2021, seguido de dos Planes de Implementación, emitidos en febrero de 2022 y febrero de 2023. Juntos, el Plan de Transformación y los dos Planes de Implementación constituyen el Plan de Organización exigido por el Acuerdo con el HUD<sup>1</sup>. Los planes incluyen una serie de estrategias diseñadas para mejorar la experiencia de los residentes y encaminar a la agencia hacia un futuro más sólido.

Los planes incluyen cambios en la estructura de gobierno y liderazgo de NYCHA, en los sistemas de administración de su propiedad y en las funciones centrales de apoyo. La publicación del Plan

---

<sup>1</sup> El Memorando de la Presidencia, en vigor desde el 12 de febrero de 2023, y el Memorando de la QA, en vigor desde el 1 de mayo de 2023, modificaron disposiciones del Plan Organizativo.

de Transformación marcó el comienzo de un proceso de implementación de varios años, que ahora entra en su cuarto año.

A partir de la primavera de 2024, NYCHA ha implementado varios cambios clave en el modelo operativo de NYCHA, así como numerosas mejoras en los procesos comerciales que se centran en los puntos débiles de la prestación de servicios identificados por los residentes y los empleados. La agencia se ha pasado al Modelo de vecindario, desplazando los recursos y la autoridad en la toma de decisiones de su oficina central a las 29 oficinas de vecindario repartidas por toda la ciudad. La agencia sigue mejorando el modelo a medida que se prestan más servicios de residencia a nivel local.

Otros cambios en los procesos de negocio de cara al residente incluyen: una renovación completa de nuestro proceso de reparación y gestión de las órdenes de trabajo, cambios en nuestro enfoque del trabajo de mantenimiento y limpieza, y un nuevo enfoque de las cuestiones relativas a los problemas de cumplimiento con los contratos de arrendamiento en los residenciales. La agencia también está realizando nuevas inversiones en formación para garantizar que su personal pueda cumplir 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 los recursos humanos para asegurar el personal en todos los sitios y prevenir vacantes que interrumpan la prestación de servicios a los residentes.

En lo que resta de 2024, NYCHA está evaluando los programas y proyectos restantes identificados en el Plan de Transformación para decidir si cada uno requiere ajustes, mayor celeridad u otros cambios. Esta evaluación también incluirá la posibilidad de nuevos programas no identificados originalmente en el Plan de Transformación.

### ***Fundación para la 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 preservan todos sus derechos y protecciones (incluido el alquiler permanentemente asequible) y proporcionando oportunidades económicas, NYCHA tiene previsto trasladar 25,000 viviendas a la Fundación. NYCHA continuará siendo propietaria y gestora de las propiedades, firmando 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. Al igual que otras entidades gubernamentales recaudan fondos para las reformas de infraestructura, La Fundación buscará financiación convencional o bonos que financien renovaciones integrales de los edificios (con la aportación y colaboración de los residentes en el residencial), incluidas las

últimas tecnologías sostenibles. Y la Fundación puede contratar mejores proveedores que puedan completar un trabajo de alta calidad, más rápido.

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 incorporación de los comentarios apropiados 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 para la gobernanza y el funcionamiento de la Fundación.

Las transferencias a la Fundación no ocurrirán sin una amplia participación de los residentes, incluida una votación de los residentes en las propiedades propuestas para la transferencia sobre si desean que ésta se produzca.

A finales de 2023 y 2024, comenzaron a celebrarse las primeras votaciones de residentes en Nostrand Houses, Coney Island Houses y Coney Island (Site 1B) (también conocidas como Unity Towers) en Brooklyn, y Bronx River Addition en el Bronx. A los cien días de participación pública en los residenciales siguieron 30 días de votación, durante los cuales los residentes podían elegir entre tres opciones: unirse a la Fundación, entrar en el programa PACT o permanecer en la Sección 9. Se podía votar por correo, en línea o, durante los últimos 10 días del periodo de votación, en persona. Los resultados fueron certificados por un administrador de votación independiente, que decidió que ambos residenciales se convirtieran a la Fundación. El traslado de las propiedades a la Fundación tardará hasta dos años, tras los cuales podrán iniciarse las primeras fases del proceso de reparación. Nostrand Houses y Coney Island (Site 1B) /Unity Towers y Bronx River Addition votaron a favor de entrar en el Fondo de Vivienda Pública, mientras que los residentes de Coney Island Houses han optado por mantener su residencial bajo el modelo tradicional de la Sección 9. Tenga en cuenta que la resolución de Coney Island (Site 1B) /Unity Towers se incluirá en un futuro plan anual, ya que la votación finalizó después de la publicación del borrador del plan anual de la PHA para el año fiscal 2025.

En los próximos meses se seguirán realizando votaciones en otros residenciales.

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 usa evaluaciones de riesgos centradas en datos, muestreo y monitoreo de campo para asegurar que las Operaciones cumplan con todas las regulaciones locales, estatales y federales y 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 manejo de residuos. NYCHA ha puesto en marcha sistemas y ha establecido una unidad dedicada, Estrategia e Innovación, para rastrear su progreso en todos los plazos descritos en el Acuerdo. NYCHA ha creado tableros y otras herramientas de elaboración de informes analíticos para cada uno de los pilares con el fin de mostrar los progresos realizados en 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, en asociación con sus colegas de otros departamentos, para resolver el problema.

Los objetivos del Acuerdo, así como otras áreas prioritarias, se describen en la sección objetivos del Borrador del Plan de la Agencia (páginas 194 a 234). 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 poner a prueba aproximadamente 134,000 apartamentos para detectar la presencia de pintura a base de plomo utilizando analizadores de fluorescencia de rayos X ("XRF"). La iniciativa de las pruebas XRF se basó en la norma de 1.0 miligramo por centímetro cuadrado ( $\text{mg}/\text{cm}^2$ ). El 1 de diciembre de 2021, el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD, por sus siglas en inglés) emitió una regulación que cambia la definición de pintura a base de plomo de pintura con contenido de plomo medido a 1,0  $\text{mg} / \text{cm}^2$  a pintura con contenido de plomo medido a 0,5  $\text{mg} / \text{cm}^2$  para fines de la Ley Local 1 de la Ciudad de Nueva York. La iniciativa de pruebas XRF para poner a prueba aproximadamente 134.000 unidades se basó en la iniciativa de pruebas de 1,0  $\text{mg}/\text{cm}^2$ . NYCHA intentó realizar pruebas en 119.161 unidades (el 89% del universo objetivo) y completó las pruebas en 108.236 unidades (el 81% del conjunto objetivo). Cuando la ciudad modificó su norma, NYCHA suspendió su programa de análisis de unidades a 1,0  $\text{mg}/\text{cm}^2$  y pasó a analizar de nuevo las unidades con niños menores de 6 años (CU6) al nuevo umbral rebajado de 0,5  $\text{mg}/\text{cm}^2$  (norma 0,5). A partir del 31 de marzo de 2024, las pruebas se han ampliado para incluir todos los apartamentos de NYCHA, tanto las unidades CU6 como las que no lo son, en la norma 0,5.

A 1 de septiembre de 2024, NYCHA había completado con éxito las pruebas de fluorescencia de rayos X en 82.783 unidades. Además, NYCHA notifica anualmente a los residentes para identificar Los hogares con niños menores de 6 años (CU6) para evaluar la presencia de pintura a base de plomo. En los casos en que los residentes no respondan a la notificación, NYCHA realizará visitas puerta a puerta para identificar los hogares con niños menores de 6 años. Esta iniciativa persistirá a medida que el NYCHA continúe sus esfuerzos por identificar hogares en los que residen o pasan más de 10 horas semanales niños menores de 6 años.

El proyecto bianual de evaluación de riesgos comenzó en julio de 2024, y NYCHA está en vías de completarlo a finales de año. Posteriormente, se realizará una evaluación de riesgos de seguimiento.

NYCHA ha intensificado sus esfuerzos para abordar las condiciones de deterioro de la pintura en hogares con pintura a base de plomo confirmada o presuntamente positiva en las que reside o pasa diez o más horas a la semana un niño menor de seis años (CU6). NYCHA ha creado el Equipo para la mejora de la gestión, la planificación y el programa de reducción de la contaminación (TEMPO, por sus siglas en inglés). En el marco del programa de Eliminación TEMPO, NYCHA está dando prioridad a todas las unidades CU6 con pintura a base de plomo para su eliminación.

Además, a partir de diciembre de 2021, NYCHA amplió sus esfuerzos de reducción para cumplir las normas revisadas de la Ciudad. Para garantizar la ausencia de riesgos derivados de la pintura a base de plomo, NYCHA está volviendo a analizar todas las unidades anteriores a 1978 (más de 140.000) según la norma 0,5. Tras volver a realizar las pruebas, NYCHA emite órdenes de trabajo de erradicación para las unidades positivas y ofrece servicios de erradicación urgente si los residentes aceptan ser realojados temporalmente tanto de los apartamentos CU6 como de los que no lo son.

En la actualidad, NYCHA trabaja con una empresa de gestión de proyectos, que incluye gestores de casos que supervisan la eliminación de la pintura a base de plomo en los residenciales de NYCHA, así como la reubicación temporal de los residentes durante el proceso de eliminación. A partir del 1 de septiembre de 2024, NYCHA completó la eliminación de plomo en 9.459 unidades. NYCHA prosigue sus esfuerzos de reducción de plomo en todas las viviendas de la ciudad.

En el marco del programa PACT, NYCHA exige al socio del programa de cada residencial reconvertido que compruebe la presencia de pintura a base de plomo en las viviendas y zonas comunes de los edificios construidos antes de 1978. Sobre la base de estas pruebas, el socio del programa PACT debe elaborar un plan para eliminar toda la pintura a base de plomo. A continuación, el socio del programa PACT llevará a cabo la eliminación requerida como parte de su ámbito de trabajo e informará a NYCHA de los progresos realizados.

Desde enero de 2019 hasta el 31 de agosto de 2024, el programa PACT ha convertido 16.522 unidades, de las cuales se espera que 4.747 unidades necesiten eliminación. Hasta el 31 de agosto

de 2024, los socios del PACT han informado de que se ha eliminado la pintura con plomo de 3.084 unidades, aproximadamente el 65% de las unidades. Esto incluye 3.035 unidades que se han depurado según la nueva norma de la ciudad.

**Moho:**

En los últimos años, NYCHA ha puesto en marcha numerosas iniciativas para abordar los problemas de moho, fugas y ventilación en toda la ciudad. Entre ellas se incluyen la aplicación y actualización de procedimientos estándar, proyectos integrales de plomería y renovación, y diversas operaciones y estrategias para reducir las órdenes de trabajo por moho y fugas, evitar la reaparición del moho y mejorar la satisfacción de los residentes. Para obtener más información sobre los importantes avances realizados por NYCHA en la resolución de los problemas relacionados con el moho y las fugas, consulte el documento Informe 2023 sobre los esfuerzos de NYCHA en materia de moho y fugas: *Progresos, retos y próximos pasos*.<sup>2</sup>

En el verano de 2018, NYCHA estableció la Oficina de Evaluación y Eliminación de Moho (OMAR, por sus siglas en inglés) para gestionar la respuesta de la Autoridad al moho y las fugas. Desde enero hasta septiembre de 2019, NYCHA puso en marcha el *Control de Moho del Procedimiento Estándar de Edificios Residenciales de NYCHA*. En abril de 2020, NYCHA comenzó a trabajar en su nuevo Procedimiento Estándar de Fugas (Leak SP), completó un piloto del nuevo procedimiento en enero de 2021 y completó su segundo piloto en diciembre de 2023. NYCHA también comenzó sus proyectos de sustitución de ventiladores de techo y limpieza de conductos de ventilación en 2020. En julio de 2021, NYCHA publicó el *Procedimiento estándar de inspecciones de ventiladores de techo en edificios residenciales de NYCHA (Roof Fan SP)*, que brindó orientación al personal sobre cómo realizar inspecciones mensuales de ventiladores de techo para garantizar que los ventiladores sean operables. El Roof Fan SP introdujo un proceso estándar para realizar inspecciones mensuales de mantenimiento preventivo del ventilador de techo (y así abordar los problemas de ventilación) en toda la autoridad.

En mayo de 2022, NYCHA introdujo la Tarjeta de puntuación y el Tablero de rendimiento de moho y fugas y el Programa de supervisión mejorada (EOP, por sus siglas en inglés) para identificar y ayudar a las consolidaciones de NYCHA que necesitan apoyo adicional para mejorar el cumplimiento de los parámetros de rendimiento de moho y fugas ordenados por los tribunales. La Tarjeta de Puntuación mide el rendimiento de las consolidaciones en relación con el moho y las fugas basándose en 11 parámetros clave. La EOP ayuda a las consolidaciones con peores resultados en la Tarjeta de Puntuación realizando revisiones semanales y creando planes de acción con Operaciones y Administración de la Propiedad, así como desplegando equipos especializados en las consolidaciones. El EOP, junto con la Operación Limpieza de Moho (OMC, por sus siglas en inglés), la Iniciativa de Inspección de Moho (MII, por sus siglas en inglés), la Iniciativa de Limpieza de Moho (MCI, por sus siglas en inglés) y los Trabajadores de Mantenimiento que Realizan Inspecciones de Moho, es ejecutado por la Oficina de Evaluación y Eliminación de Moho (OMAR, por sus siglas en inglés). NYCHA también amplió su capacidad de

---

<sup>2</sup> Link: <https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/NYCHA-Report-on-Mold-and-Leak-Response-Efforts-2023.pdf>

contratación de moho, añadiendo dos contratos de remediación de moho (a sus dos contratos existentes de evaluación de moho y dos de remediación) en agosto de 2022.

En mayo de 2022, NYCHA alcanzó su notable hito de sustituir o conservar 8.436 ventiladores de techo y comenzó a etiquetar los ventiladores con sus herramientas Maximo para vincular las inspecciones mensuales en los dispositivos portátiles con los recursos de Maximo en el sistema. Además, NYCHA completó la Iniciativa de Ventilación Limpia (CVI, por sus siglas en inglés) al finalizar la tercera ronda de intentos de realizar limpiezas de ventilación para el 31 de julio de 2023. NYCHA limpió los conductos laterales de unas 74.000 unidades residenciales. NYCHA puso en marcha su iniciativa multianual para sustituir aproximadamente 95.000 rejillas de ventilación, incluidas las reguladoras de aire de las unidades y las reguladoras de aire de los pasillos, en junio de 2023. Al 31 de julio de 2024, se ha instalado aproximadamente el 16% (15.129 reguladoras) En mayo de 2022, NYCHA puso en marcha OMC para reducir la acumulación de órdenes de trabajo de eliminación de moho abierto y pintura resistente al moho. A 31 de julio de 2024, NYCHA había completado el 92% (o 28.566 de 31.113) de las órdenes de trabajo identificadas para su cierre como parte de esta iniciativa.

Por último, NYCHA puso en marcha la Operación Secado en abril de 2023. El objetivo de la Operación Secado es reducir la acumulación de órdenes de trabajo de plomería y revestimiento de bañeras abiertas de 250 días o más relacionadas con quejas por moho y fugas. Hasta el 31 de julio de 2024, se han completado el 72% de las órdenes de trabajo identificadas de revestimiento de bañeras y el 82% de las órdenes de trabajo identificadas de plomería. En febrero de 2024, para mejorar las mediciones de recurrencia de moho, NYCHA lanzó su proyecto piloto de pintura alternativa para evaluar las propiedades resistentes al moho, el posible ahorro de costes y la durabilidad de una pintura Sherwin-Williams en comparación con la pintura resistente al moho actual de NYCHA, Foster 40/50. En junio de 2024, para mejorar sus mediciones de tiempo de finalización, NYCHA lanzó su Proyecto de Verificación de Órdenes de Trabajo, para identificar y cerrar órdenes de trabajo de moho y fugas antiguas que no requieren trabajo, a través de correos electrónicos y llamadas telefónicas a los residentes. Además, en 2024, a fin de evaluar el progreso incremental de NYCHA para mejorar su desempeño asociado con las reparaciones de moho y fugas, NYCHA lanzó un nuevo proyecto de Análisis de Segmentación. Se facilitarán más detalles sobre estos proyectos a medida que se cuantifique su impacto.

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

- Disminución de la incidencia y recurrencia del moho.
- Mejorar el cumplimiento relacionado con los parámetros clave de rendimiento, incluido el tiempo para completar las inspecciones iniciales, la eliminación de moho, la corrección y las reparaciones relacionadas.
- Asegurar que el personal clave esté capacitado en inspecciones y remediación de moho.
- Implementación del Procedimiento Estándar de Fugas (SP) y comenzar a capacitar al personal sobre el proceso mejorado de inspección de fugas.

A pesar de estos esfuerzos, NYCHA entiende que serán necesarias inversiones de infraestructura sustanciales y exhaustivas para abordar eficazmente las causas fundamentales del moho. La inversión sostenida y las mejoras de infraestructura completadas serán cruciales, además del trabajo operativo y de mantenimiento más inmediato que ya está en marcha. Los continuos problemas de moho y humedad en los edificios de NYCHA son indicativos de los problemas de infraestructura que se han pospuesto 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 de antigüedad y no han recibido las mejoras de infraestructura necesarias. Para abordar los factores que han llevado al crecimiento de moho, fugas y quejas de humedad, NYCHA debe invertir en la modernización integral de todas sus propiedades con problemas crónicos de moho y fugas en toda su cartera.

### ***Calefacción:***

En la temporada de calefacción 2023-2024, NYCHA resolvió sus cortes de calefacción en promedio en 6,6 horas. El 99,6% de las averías (511 de 513) se resolvieron en 24 horas. NYCHA continúa utilizando un equipo de calefacción dedicado a resolver interrupciones del servicio 24/7, la activación de una "Sala de Situación" durante períodos de frío extremo para coordinar la respuesta a las interrupciones 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 reemplazo extenso. Luego usamos estos datos para desarrollar una estrategia de inversión operativa en la que usamos dólares operativos para realizar las reparaciones identificadas.

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 reemplazado 128 calderas en 35 residenciales. En otros 32 residenciales, NYCHA tiene en marcha proyectos para sustituir otras 174 calderas antes de finales de 2026, lo que supone un total de 302 calderas. Estos proyectos se financian a través de una serie de fuentes, incluidos los dólares de capital municipal (incluidos los fondos asignados de conformidad con el Plan de Acción de Capital de la Ciudad), los dólares de capital del Estado, la Financiación para la recuperación y resiliencia ante Sandy, y los fondos federales de capital, entre otros.

Además, NYCHA ha intervenido en 263 calderas a través de la iniciativa de conservación de viviendas de Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés). 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.

Desde que se firmó el Acuerdo HUD en 2019, se ha completado la construcción de 139 ascensores en 18 residenciales. Otros 170 ascensores se están gestionando a través de proyectos en fase de construcción, con un total de 175 ascensores cuya construcción está prevista que finalice a finales de 2024 y el resto en el primer semestre de 2025. Ya se han traspasado más de 150 ascensores a la gestión de terceros a través del programa de conversión de la Sección 8 del PACT.

Las actualizaciones adicionales incluyen:

- Instalación de aires acondicionados en la sala de motores para reducir el sobrecalentamiento de los equipos. Hasta septiembre de 2024, se han instalado y están en funcionamiento 2.229 aparatos de aire acondicionado.
- Actualización a Operadores de puertas impermeables de frecuencia variable (MOVFR) para ayudar a prevenir interrupciones relacionadas con el clima. Hasta septiembre de 2024, se han instalado 265 operadores resistentes al agua.
- El Departamento de Reparación de Servicios de Ascensores (ESRD, por sus siglas en inglés) de NYCHA está instalando reguladores de tensión eléctrica (EVR, por sus siglas en inglés) para aumentar el voltaje en determinados residenciales durante los meses de verano. Este equipo ayudará a evitar condiciones de “falta de servicio” en edificios de personas mayores, cuando la compañía de servicios públicos local reduzca el voltaje.
- A partir de septiembre de 2024, se han instalado 12 unidades EVR, 10 están completas y 2 están pendientes de inspección del Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York (DOB, por sus siglas en inglés). Además, el Departamento de Ascensores ha pedido a la Oficina de Proyectos de Capital de NYCHA que incluya EVR en todas las modernizaciones futuras.

### ***Manejo de plagas y desechos:***

En 2023, NYCHA redujo la acumulación de pedidos de trabajo de fumigación que había crecido debido a las restricciones de COVID, las vacantes de fumigadores y las infestaciones repetidas. En enero de 2023, había 16.762 órdenes de trabajo abiertas. Al 6 de septiembre de 2024, había 6.504 órdenes de trabajo de exterminio abiertas; sin embargo, solo 51 tienen más de 30 días en apartamentos ocupados que tienen una queja no vinculada a un seguimiento, una inspección de moho o un caso judicial. NYCHA tenía 50 vacantes de control de plagas en enero de 2023 y actualmente tiene 4 que se están cubriendo en colaboración con el programa de Autosuficiencia Económica Y Sostenibilidad del Residente (REES, por sus siglas en inglés), que ha ofrecido tres cursos de formación de fumigadores para residentes. El último factor que conduce a la reducción de los tiques es el aumento de la calidad del trabajo. Los fumigadores utilizan ahora aspiradoras, sellan agujeros, emplean pesticidas más selectivos, tienen mejor formación y realizan visitas de seguimiento. Estos esfuerzos han permitido avanzar en el cumplimiento de

los plazos de respuesta establecidos en el Acuerdo de HUD: (a) responder al 75% de todas las quejas por ratas dentro de los 2 días hábiles y a todas las quejas por ratas dentro de los 5 días y (b) responder al 75% de las reclamaciones por ratones, chinches y cucarachas en 7 días y a todas las reclamaciones en un plazo de 10 días. El tiempo medio de respuesta actual a las quejas de los residentes por ratas es de 2,26 días y de 6,61 días para las demás plagas (ratones, cucarachas y chinches).

NYCHA está utilizando fondos del Plan de Acción de Capital de la Ciudad (CCAP, por sus siglas en inglés) para sustituir la mayoría de los compactadores interiores y exteriores que han superado su vida útil. Estos fondos prevén la sustitución y restauración de salas de 1.600 compactadores interiores y el rediseño de aproximadamente 130 a 150 depósitos de basura. Estos cambios supondrán mejoras significativas en el equipamiento y las condiciones de trabajo del personal de NYCHA encargado de la manipulación de residuos y materiales reciclables.

- En octubre de 2024, se habrán renovado completamente 376 salas de compactadores interiores, con nuevas unidades de compactadores interiores y otras reformas. Otras 227 salas compactadoras están a punto de entrar en fase de construcción y otras 286 están en fase de contratación, diseño o planificación.
- En octubre de 2024, se habían completado 2 depósitos de residuos con compactadores de barrena exterior y otros equipos, 5 estaban terminando la construcción, otros 15 estaban en fase de contratación; 4, en diseño y 50, entrando en diseño.

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

A partir de septiembre de 2024, NYCHA completó las siguientes actividades clave:

- A partir del 1 de enero de 2024, NYCHA comenzó a inspeccionar el 100% de los apartamentos por año.
- Actualización del Procedimiento estándar (SP) de PHAS para incluir los nuevos requisitos de NSPIRE y otras modificaciones. El SP se emitió el 15 de febrero de 2024.
- Actualización del Procedimiento estándar del Plan de Inspección de Apartamentos para incluir la inspección del 100% de los apartamentos por año, los nuevos requisitos NSPIRE y otras actualizaciones. El Procedimiento estándar se emitió el 4 de septiembre de 2024.
- Continuación del proceso de nueva formación para incluir las nuevas Normas Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE, por sus siglas en inglés) que sustituyen a las Normas uniformes de condición física (UPCS, por sus siglas en inglés). La formación es obligatoria para todo el personal de NYCHA que haya recibido formación previa en el marco del UPCS y consta de dos días de sesiones presenciales, así como de una sesión de medio día sobre el terreno. La formación comenzó en octubre de 2023. Hasta el 4 de septiembre de 2024, 1.602 miembros del personal habían completado la formación presencial y 752, la formación presencial.
- Se ha actualizado la lista de preguntas para las inspecciones anuales de los apartamentos a fin de reflejar los nuevos requisitos de NSPIRE.

## Proyectos de infraestructura

En el transcurso de 2023, se gastaron \$1,1 mil millones de dólares de fondos de capital en todos los programas de infraestructura de NYCHA, con 106 proyectos que finalizaron su construcción y 120 nuevos proyectos iniciados. Estos programas incluyen:

- Sustitución o mejora de sistemas de calefacción, incluida la desvinculación de espacios y agua caliente sanitaria, sustitución de calderas con los mismos componentes, sistemas descentralizados de gas y geotérmicos, y calefacción, y bombas de calor;
- Sustitución del sistema de ascensores;
- Sustitución de techos;
- Modernización de las infraestructuras de gestión de basura, incluidos compactadores interiores y exteriores y un nuevo vertedero;
- Modernización integral;
- Reformas exteriores del edificio, incluida la restauración de la fachada y la reparación de las ventanas;
- Seguridad y protección, incluidos circuitos cerrados de televisión (CCTV, por sus siglas en inglés), puertas con controles de acceso por niveles e iluminación;
- Reparación y mitigación de los daños causados por las inundaciones, incluidos los trabajos de recuperación y resiliencia tras la Super-Tormenta Sandy;
- Mejoras de eficiencia energética y climatización;
- Mejoras del terreno, incluidos parques infantiles y pistas deportivas, e infraestructuras verdes; y,
- Renovación de las zonas comunes, incluidos los vestíbulos y renovación de los centros comunitarios, centros para personas mayores y guarderías.

A continuación, se analizan con más detalle los avances en varios de estos programas, así como el trabajo de NYCHA en proyectos piloto de innovación, asociaciones comunitarias e iniciativas de Comunidades Conectadas.

Durante 2023, NYCHA también obtuvo \$490 millones en subvenciones estatales centradas principalmente en reparaciones de fachadas y sistemas de calefacción, \$85 millones en subvenciones relacionadas con la sostenibilidad y la resiliencia, \$5,5 millones de una subvención de emergencia del HUD y \$5,9 millones en subvenciones para proyectos de infraestructura implementados por terceros en los terrenos de NYCHA, centrados principalmente en renovaciones del terreno.

A principios de 2024, NYCHA tenía 645 proyectos activos con un presupuesto total de \$6,2 mil millones financiados en los próximos años. Esto incluye aproximadamente \$300 millones asignados a proyectos de infraestructura procedentes de la subvención federal de capital de 2024, recibida en el segundo trimestre de 2024. En 2024, NYCHA también obtuvo aproximadamente \$150 millones en nuevas subvenciones estatales relacionadas con la sostenibilidad y la resiliencia, y subvenciones para proyectos de infraestructura implementados por terceros en los terrenos de NYCHA, y continúa colaborando con socios federales para

finalizar la financiación federal de recuperación de desastres relacionada con la reparación y mitigación de los daños causados por la tormenta Ida. A lo largo de 2024, NYCHA tiene previsto gastar \$1,2 mil millones y completar la construcción de 125 proyectos.

De cara a los años posteriores a 2024, el Plan de Capital de Cinco años asigna otros \$1,1 mil millones de fondos federales y \$1,6 mil millones de fondos de la Ciudad en 2025 a 2028 para proyectos de infraestructura gestionados por NYCHA, o aproximadamente \$700 millones por año en promedio. La mayor parte de esta financiación seguirá invirtiéndose en áreas del pilar del Acuerdo HUD, como sistemas de calefacción, ascensores, infraestructuras de gestión de basura y modernización integral, así como techos, restauración de fachadas e infraestructuras verdes. Estas inversiones ponen de manifiesto el compromiso de NYCHA de mantener nuestros inmuebles en buen estado de conservación, contribuir a la calidad de vida de los residentes y reforzar la sostenibilidad y la resistencia al cambio climático.

### **Programas de recuperación y resiliencia**

Hasta abril de 2024, NYCHA ha invertido más de \$3.1 mil millones en fondos de FEMA, la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la Recuperación de Catástrofes (CDBG-DR, por sus siglas en inglés), y ganancias de seguros en los 35 residenciales más severamente impactados por la Supertormenta Sandy. Entre las obras terminadas figuran 52 calderas nuevas que proporcionan calefacción y agua caliente a casi 3.483 unidades en 43 edificios, 187 techos reemplazados, 111 generadores de respaldo de plena potencia operativos con 68 encendidos para dar servicio a más de 11.000 apartamentos en 124 edificios, y la instalación de protección contra tormentas en 22 residenciales que protegen a más de 128 edificios, que ya están listos para la temporada de huracanes de 2024.

NYCHA ha asegurado aproximadamente \$170 millones en fondos CDBG-DR relacionados con el huracán Ida, que tuvo lugar en septiembre de 2021, y continúa trabajando con FEMA para finalizar una adjudicación de asistencia pública para restaurar integralmente las propiedades dañadas por la tormenta y mitigar los daños en futuras inundaciones. NYCHA ha detectado daños importantes en 13 residenciales que gestiona y en una propiedad del PACT, que son el objetivo de este programa de recuperación. NYCHA ha proporcionado a FEMA información detallada sobre el alcance y los costes de los trabajos de reparación, sustitución y mitigación para restaurar y proteger los residenciales de NYCHA frente a futuras tormentas. Para complementar los cuantiosos fondos previstos de FEMA, NYCHA ha conseguido \$30 millones de fondos CDBG-DR para cubrir la contrapartida local estimada, otros \$30 millones para medidas de mitigación no financiadas y \$26 millones para la sustitución de tuberías en 1471 Watson y Leavitt St-34th Avenue, dos residenciales de un solo edificio con importantes repercusiones del huracán Ida. NYCHA también ha colaborado con el programa PACT para proporcionar \$51 millones de financiación CDBG-DR a los complejos residenciales Hope Garden y Bushwick Houses, dos antiguos residenciales de NYCHA que ahora forman parte del programa PACT y que sufrieron inundaciones importantes y sin precedentes provocadas por la lluvia durante el huracán Ida y en episodios de lluvia posteriores.

En términos más generales, NYCHA está aplicando su Plan de Adaptación Climática 2021, a través de proyectos que aumentan la resistencia 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, buscando activamente financiación para apoyarlas e implementando proyectos de infraestructura centrados en la resiliencia para proteger la cartera y a los residentes de NYCHA de los daños y pérdidas debidos a eventos climáticos. Además, NYCHA está trabajando para integrar las necesidades de resiliencia en su cartera de obras de infraestructura, incluida la participación en la fase piloto de la Ley Local 41, la 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. Entre los esfuerzos adicionales para coordinar el programa de resiliencia con otras prioridades de NYCHA se incluye la cooperación continua con los socios del PACT que planifican conversiones en propiedades con ámbitos de trabajo de resiliencia existentes, así como la búsqueda de oportunidades para unir los objetivos de resiliencia y electrificación en mejoras a la propiedad planificadas holísticamente.

Por ejemplo, los fondos del CDBG-DR también se utilizan para ampliar el programa de infraestructuras verdes del Departamento de Protección Medioambiental de Nueva York y NYCHA, con \$30 millones adicionales para financiar obras de infraestructuras verdes en 17 residenciales. Los proyectos de este programa se están movilizando para iniciar su construcción a finales del verano de 2024. CDBG-DR también está financiando \$2 millones para el trabajo de recuperación de ascensores que se coordina con un programa más amplio de NYCHA de instalación de reguladores automáticos de voltaje (AVR, por sus siglas en inglés), así como un estudio de viabilidad geotérmica. También, se están movilizando \$57 millones de fondos municipales procedentes de los compromisos de 2021 del Grupo Operativo de Meteorología Extrema para obras de resistencia a los aguaceros en cuatro propiedades: Woodside, Butler, Sheepshead y Breukelen. Estos proyectos comenzarán la fase de diseño en el segundo trimestre de 2024 y se desarrollarán anticipando la disponibilidad de fondos adicionales procedentes de programas de financiación federales complementarios [FEMA Construir infraestructuras y comunidades resistentes (BRIC, por sus siglas en inglés) y Asistencia para mitigar los efectos de las inundaciones (FMA, por sus siglas en inglés)], que aprovecharán la oportunidad de financiación local para ampliar los proyectos de gestión de aguas pluviales con nuevos e importantes servicios al aire libre para los residentes de NYCHA.

Ya están en marcha o se han completado dos adjudicaciones BRIC de planificación del Año Fiscal 2021: una de ellas analiza las medidas de mitigación de daños por inundaciones en cuatro residenciales y dio lugar a una solicitud BRIC posterior para 2023 de un proyecto de infraestructura por fases de \$15 millones para protecciones contra inundaciones costeras; la otra está estudiando los requisitos del programa para centros de resiliencia en varios residenciales, lo que dará lugar a una futura solicitud BRIC de fondos de infraestructura. Otra solicitud para financiar una remodelación para mitigar el calor en St. Nicholas Houses (\$43 millones) no fue seleccionada inicialmente, sin embargo, se volvió a presentar y está bajo revisión con FEMA.

### ***Programas de Eficiencia Energética***

En 2021, NYCHA lanzó una nueva Agenda de Sostenibilidad que describe su compromiso con hogares saludables y cómodos que muestran la administración ambiental y el diseño sostenible. Actualmente hay \$341 millones en Contratos de Rendimiento Energético activos y completos, y \$25.7 millones en reformas 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 desarrollar bombas de calor asequibles para ventanas de clima frío. Inicialmente, se producirán 30.000 para ayudar a NYCHA a alcanzar su reducción del 80% de las emisiones de gases de efecto invernadero para 2050. Woodside Houses tiene 24 apartamentos equipados con estas nuevas bombas de calefacción de ventana. NYCHA también tiene su primer edificio que funciona con bombas de calefacción y agua caliente sanitaria en el 1700 de Hoe Avenue.

NYCHA también se comprometió a albergar 30 megavatios (MW, por sus siglas en inglés) de energía renovable en viviendas públicas y techos de PACT para 2026. A abril de 2024, se habían completado 5 MW en cinco residenciales NYCHA (3 MW) y siete residenciales PACT (2 MW). Además, se han firmado contratos de arrendamiento por 3 MW y se está construyendo en dos residenciales de NYCHA. Por último, se han adjudicado 13 MW y se están negociando sus contratos de arrendamiento. Con estos esfuerzos combinados, NYCHA ha completado o está en curso para alcanzar 21 MW del objetivo de 30 MW. Los 9 MW restantes se están por planificar.

### ***Programa Integral de Modernización***

El programa de Modernización Integral integra renovaciones globales que abarcan múltiples sistemas de edificios, interiores y exteriores, y mejoras del terreno en varios residenciales. De este modo, estos residenciales podrán renovarse por completo con mayor rapidez, calidad y rentabilidad. Este enfoque también aborda de forma holística las áreas de los pilares del Acuerdo HUD y las necesidades más generales de los residentes, y reduce los gastos de funcionamiento y mantenimiento comparativamente elevados de NYCHA.

Cuatro proyectos, con un presupuesto total de aproximadamente mil millones de dólares, están en curso de contratación y diseño: Saint Nicholas Houses, Todt Hill Houses, Gowanus Houses y Wyckoff Gardens. Estos proyectos se llevarán a cabo mediante un método de diseño y construcción y contarán con una amplia participación de los residentes desde las primeras fases del proyecto, lo que incluirá cientos de reuniones, sesiones de visualización en cada propiedad, miles de folletos, oficinas de participación sobre el terreno y visitas a los apartamentos. Así se garantiza que la voz de los residentes ocupe un lugar central en el proceso de renovación y en el proceso de evaluación y selección de los diseñadores y constructores.

Se ha enviado a los diseñadores de los proyectos de Saint Nicholas y Todt Hill la Notificación para Proceder (NTP, por sus siglas en inglés). Se han recibido las respuestas de los proveedores a la

solicitud de propuestas de diseño y construcción para Gowanus Houses y Wyckoff Gardens, y se espera recibir la Notificación para Proceder (NTP) en enero de 2025. Ya se han completado las contrataciones de servicios de gestión de la construcción e inspecciones especiales para estos proyectos, por lo que NYCHA cuenta con los recursos de apoyo técnico y de gestión necesarios para supervisar eficazmente estos proyectos.

### **Programas piloto de innovación**

En 2023, NYCHA diseñó, desarrolló y/o gestionó los siguientes proyectos piloto de innovación, que continúan en 2024:

- **Entradas:** Analizó y evaluó la norma sobre portales de 30 años de antigüedad de NYCHA y propuso una nueva norma, y ahora está implantando entradas de aluminio con rotura de puente térmico y reforzadas con acero en 5 emplazamientos piloto.
- **Bombas de calefacción de ventana:** En colaboración con la Autoridad de Investigación y Desarrollo Energético del Estado de Nueva York (NYSERDA, por sus siglas en inglés) y la Autoridad Energética de Nueva York (NYPA, por sus siglas en inglés), contrató a fabricantes de sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC, por sus siglas en inglés) para desarrollar y probar una bomba de calor de fuente de aire (ASHP, por sus siglas en inglés) unitaria y empaquetada para climas fríos destinada a instalarse fácilmente a través de una ventana existente y no requerir mejoras eléctricas en Woodside Houses, con el objetivo a largo plazo de adquirir 30.000 bombas de calefacción para instalarlas en 10.000 apartamentos.
- **Academia de Energía Limpia:** Conecta a los residentes en formación con los proyectos de eficiencia energética y energías renovables de NYCHA en residenciales de NYCHA, adaptando el plan de formación a las necesidades de los contratistas. NYCHA ha graduado a 39 residentes de viviendas públicas a través de la Academia de Energía Limpia y pretende formar a 100 residentes a lo largo de 2 años.
- **Aguaceros:** Junto con el Departamento de Protección Medioambiental (DEP, por sus siglas en inglés), se está llevando a cabo un proyecto piloto de modernización de las infraestructuras verdes para mitigar el impacto de las lluvias intensas, también conocidas como aguaceros, en cuatro lugares piloto, con el fin de aumentar la resistencia de estas propiedades frente al cambio climático y mejorar los espacios abiertos para los residentes.
- **Estaciones de reciclaje:** Pondremos a prueba estaciones de reciclaje y basura de mayor capacidad y mejor situadas en un mismo lugar con el objetivo de mejorar la experiencia de reciclaje de los residentes y aumentar la captura de material reciclable.
- **Sistema neumático de gestión de residuos:** Modernizará por completo los métodos de recogida y eliminación de basuras en Polo Grounds Towers mediante la readaptación del vertedero de basuras existente en cada edificio para permitir el depósito por aspiración de residuos y materiales reciclables a través de un sistema de tuberías subterráneo, mejorando las condiciones de trabajo del personal de los edificios y reduciendo los gastos de funcionamiento.

Los siguientes proyectos piloto de innovación también se iniciaron en 2024:

- **Micromovilidad - Demostración de ConEd:** Colaboramos con ConEd en el diseño, instalación y prueba de estaciones de carga y almacenamiento para bicicletas y patinetes electrónicos en cuatro residenciales de NYCHA.
- **Viabilidad de la energía geotérmica:** En trabajo conjunto con el Instituto de Investigación de la Energía Eléctrica (EPRI) para evaluar la viabilidad de la implantación de la geotermia en 8 emplazamientos para calefacción de espacios y/o agua caliente sanitaria.
- **Energía solar y almacenamiento:** En colaboración con NYPA, el proyecto piloto proporcionará energía solar y almacenamiento en dos edificios residenciales de NYCHA y en el centro comunitario adyacente para alimentar los sistemas críticos en caso de apagón, y el centro comunitario se convertirá en un centro de resiliencia que proporcionará a los residentes y a la comunidad un centro de refrescamiento durante episodios de calor extremo.

### **Mejoras de Infraestructura - Año Fiscal 2025 Declaración Anual del Fondo de Infraestructura/Informe de Evaluación y Rendimiento y Plan de Acción a Cinco años 2025 - 2029**

Los días 21 y 23 de mayo de 2024, NYCHA presentó a la Junta Asesora de Residentes (RAB por sus siglas en inglés) un panorama general del Programa de Planificación de Capital de la Autoridad y el Plan de Capital del Año Fiscal 2025 y el Plan de Acción a Cinco años 2025-2029.

La Declaración Anual/Informe de Rendimiento y Evaluación del Fondo de Capital del AF 2025 de NYCHA y el Plan de Acción de Capital a Cinco años se incluyen en la Enmienda en el Anexo D, entre páginas 173 y 186.

El Plan de Capital y el Plan de Acción a Cinco años del Año Fiscal 2025 de NYCHA continúa concentrando las inversiones para abordar las cuestiones clave descritas en el Acuerdo con el HUD: (1) inversiones en techos, fachadas y componentes de plomería para ayudar a abordar el moho, (2) inversiones en sistemas de calefacción y ascensores para abordar las deficiencias de calderas y ascensores, (3) inversiones en el plan de gestión de residuos para controlar problemas de plagas, y (4) inversiones en seguridad en alarmas contra incendios, nuevas entradas y sistemas de televigilancia. Además, para abordar los sitios con una (i) alta incidencia de quejas por moho y/o (ii) posibles riesgos de pintura a base de plomo, NYCHA emprenderá esfuerzos de modernización integrales con una variedad de fuentes de financiación, incluyendo fondos federales. El Plan de Acción de 5 años refleja el presupuesto de capital estimado para los costes previos al cierre de la RAD por residencial.

El Plan de Acción del Programa del Fondo de Infraestructura se complementa con inversiones similares, incluyendo techos, plantas de calefacción, ascensores, gestión de residuos y proyectos de modernización adicionales, que se financiarán con recursos de la Ciudad y del Estado.

### ***Asociaciones comunitarias y comunidades conectadas***

NYC Parks está dirigiendo el diseño y la construcción de áreas de juego en seis residenciales de NYCHA como parte de su iniciativa "Walk to a Park" y mantendrá y gestionará los espacios abiertos renovados a perpetuidad. De los seis sitios, las renovaciones en Pomonok, Redfern, 1471 Watson Ave. y Woodside Houses están terminadas, y la construcción en curso en los dos sitios restantes -Kingsborough y Sotomayor- se prevé que esté terminada a mediados de 2025.

Además, a través del programa 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 durante tres años para la transformación de espacios abiertos dirigida por el diseño participativo en cuatro residenciales: Patterson, Castle Hill Houses, Roosevelt y Marlboro Houses. La selección del sitio se basó en la vulnerabilidad climática, los indicadores de salud y delincuencia, y la capacidad de liderazgo de los residentes. Se prevé que las obras de renovación de los espacios abiertos de los cuatro sitios comiencen en otoño de 2024.

En agosto de 2023, la Fundación Mellon aprobó una subvención de \$2 millones para la restauración de una obra de arte histórica en Kingsborough Houses— un friso que forma parte del programa federal de la Administración de obras públicas (WPA, por sus siglas en inglés) de 80 pies de largo en una pared independiente, *Éxodo y Danza*. En enero de 2024 se celebró la inauguración de la restauración del friso con las partes interesadas de la comunidad y los representantes electos. En noviembre de 2023, la Fundación Mellon aprobó y concedió \$3 millones para poner a prueba un programa de residencia artística de tres años en cinco centros comunitarios de NYCHA con el Departamento de Juventud y Desarrollo Comunitario de Nueva York (DYCD, por sus siglas en inglés). NYCHA y el Fondo Comunitario para la Vivienda Pública colaboran con la Comisión de Diseño Público de Nueva York (PDC, por sus siglas en inglés) para aprovechar su experiencia en iniciativas artísticas en toda la ciudad.

NYCHA sigue apoyando otras inversiones sin fines lucrativos de más de \$1.5 millones en intervenciones más pequeñas en espacios abiertos. *Opening the Edge* en Wald Houses es una plaza que construirá la Corporación de Desarrollo Económico (EDC, por sus siglas en inglés) en colaboración con el Fondo de Diseño para el Espacio Público. Se prevé que el proyecto comience a construirse en otoño de 2024.

### ***Aprovechar nuevas fuentes de ingresos para preservar hogares y renovar edificios***

Considerando la disminución de miles de millones de dólares en el financiamiento federal de la Sección 9 y las necesidades masivas de reparación en su portafolio, NYCHA debe perseguir formas innovadoras de financiar las mejoras de los edificios y apartamentos que los residentes merecen.

La Evaluación de Necesidades Físicas (PNA) de NYCHA para 2023 estima unas necesidades físicas a 20 años de \$78.3 mil millones, lo que supone un aumento del 73 por ciento respecto a las

necesidades totales estimadas en la PNA de 2017 de \$45.3 mil millones. Como parte de su iniciativa Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), NYCHA abordará las reparaciones pendientes en 62.000 apartamentos – un tercio de sus unidades y hogar de aproximadamente 140.000 neoyorquinos. PACT se basa en asociaciones con socios de desarrollo privados y sin fines de lucro y convierte los residenciales en un programa más estable y financiado por el gobierno federal llamado apartamentos subsidiados de la Sección 8.

NYCHA establecerá asociaciones entre el sector público y el privado para llevar a cabo las importantes reformas de los residenciales públicos, preservando al mismo tiempo la asequibilidad a largo plazo y manteniendo sólidos derechos de los residentes en consonancia con las protecciones de la vivienda pública. Hasta la fecha, NYCHA ha concluido la financiación de \$6 mil millones para reparaciones de infraestructura en toda la ciudad. Más de 23.000 apartamentos se han convertido al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 y más de 15.000 apartamentos se encuentran en la fase de planificación y participación del programa. En los últimos años, NYCHA ha realizado importantes avances hacia nuestro objetivo de alcanzar los 62.000 apartamentos.

Todos los 62.000 apartamentos convertidos a la financiación de la Sección 8 permanecerán permanentemente asequibles. El Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8 proporciona un flujo más estable de subsidios federales y 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 proporciona a los residentes derechos y protecciones importantes. Los residentes sólo pagarán el 30 por ciento de los ingresos de su hogar para el alquiler, sus solicitudes del hogar no volverán a ser evaluadas, y tendrán el derecho de permanecer en sus hogares durante las renovaciones.

El programa PACT permite a NYCHA reinvertir en viviendas asequibles controladas públicamente, restaurarlas y reconstruirlas de forma que reflejen las prioridades de las comunidades a las que sirve. El programa ha proporcionado a los residentes nuevas cocinas, baños, ventanas y zonas comunes, al tiempo que ha abordado reparaciones críticas en ascensores, calderas, techos y fachadas. El programa PACT también mejora los servicios sociales locales mediante la financiación de una valiosa programación comunitaria adaptada a las necesidades de cada residencial.

Se han completado aproximadamente \$1.6 mil millones en renovaciones en más de 8.800 apartamentos. Otros 13.000 apartamentos están en construcción, para un total de \$4.3 mil millones en reformas importantes. Otros 15.000 apartamentos forman parte de proyectos de desarrollo activos en proceso de participación de los residentes o en fase de predesarrollo. En total, NYCHA cuenta con más de 37.800 apartamentos terminados, en construcción o en fase de participación de los residentes o de predesarrollo.

## **Construcción en espacios vacíos, reurbanización y otras actividades inmobiliarias:**

Mediante el aprovechamiento de nuestros activos inmobiliarios, NYCHA puede reurbanizar terrenos sin uso con el fin de recaudar fondos para la rehabilitación de edificios o la reurbanización completa de un campus de NYCHA. La construcción en terrenos sin uso puede realizarse como una transacción independiente o en conexión con otras herramientas como el PACT y el traspaso de derechos aéreos. Los ingresos generados por estas transacciones se utilizarán para reinvertir, restaurar o reconstruir los campus existentes de NYCHA.

Los nuevos edificios residenciales estarán sujetos a los niveles de asequibilidad de Viviendas de Inclusión Obligatoria (MIH, por sus siglas en inglés) y aumentarán el número de viviendas asequibles de forma permanente. NYCHA arrendará -no venderá- los terrenos y elaborará planes con la opinión de la comunidad para realizar mejoras integrales en el campus que ayuden a NYCHA a cumplir su misión.

NYCHA continúa aprovechándose de sus amplios derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos aéreos", para recaudar ingresos para la Autoridad. Al transferir una porción de los aproximadamente 80 millones de pies cuadrados de derechos aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar fondos para reparaciones de infraestructura de los apartamentos adyacentes. La venta de derechos transferibles no utilizados a los propietarios de solares privados ya ha generado \$55 millones en ingresos destinados a sufragar las reparaciones de infraestructuras en los residenciales de NYCHA. En 2020, NYCHA completó dos traspasos de derechos aéreos, uno en Ingersoll Houses en Brooklyn por casi \$25 millones y otro en Hobbs Court en Manhattan por \$2.6 millones. En 2022, NYCHA completó una venta en Manhattanville Houses por \$28 millones. En 2024, NYCHA completó otra venta en Campos Plaza por \$19 millones, por un total de \$74 millones en ingresos para reparaciones de infraestructura para los residenciales adyacentes.

### **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. NYCHA se ha comprometido a ceder terrenos sin uso (como estacionamientos y almacenes) para la creación de nuevos apartamentos asequibles, tanto para familias como para personas mayores, de los cuales más de 3.000 ya están en curso.

Desde 2015, NYCHA ha concluido 18 transacciones 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 finales de 2020 y darán la bienvenida a los compradores de vivienda por primera vez en 2024.

Muchos de estos edificios incluirán las instalaciones comunitarias y tiendas que servirán a los residentes nuevos y actuales. Por ejemplo, The Atrium at Sumner, en Bedford-Stuyvesant, cuenta con 130 estudios y 59 apartamentos de un dormitorio, así como un apartamento de superintendente de dos dormitorios. El edificio de 11 plantas se organiza 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 se ha diseñado conforme a las normas de vivienda pasiva, lo que supone entre un 60 y un 70% menos de consumo de energía que la media de los edificios de apartamentos de Nueva York. Sus zonas comunes incluyen una sala de ejercicios, así como una biblioteca, salas de conferencias y una gran sala multifuncional que albergará clases y programas educativos y artísticos para satisfacer las necesidades de las personas mayores. El edificio ha comenzado a acoger residentes en 2024, con un subconjunto de unidades reservadas para las personas mayores de NYCHA.

### **Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA, por sus siglas en inglés) Artículos 102 y 104**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) publicó en febrero de 2023 una nueva normativa por la que se aplican los cambios previstos en la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA). Los artículos 102 y 104 de HOTMA introducen cambios en la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, en particular los que afectan al cálculo de los ingresos y a las revisiones. La Sección 102 modifica los requisitos relativos a las revisiones de ingresos para los programas de vivienda pública y Sección 8. El artículo 104 establece límites máximos de bienes para solicitantes y participantes en el programa de vivienda pública y de la Sección 8. Consulte el Anexo M entre páginas 257 y 264 para obtener más información sobre los cambios que se aplicarán a los programas de Vales de Preferencia de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés) y la vivienda pública de NYCHA.

---