

Resumen Ejecutivo

Plan Final de la Agencia de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para el Año Fiscal 2023

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 para el Año Fiscal 2023 estará disponible para revisión pública en el sitio web de NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. 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 en persona y virtual el 31 de agosto de 2022 y aceptó comentarios por escrito sobre el Borrador del Plan de la Agencia hasta el 2 de septiembre de 2022. Por favor vea el aviso en la página 8. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora Residentes para escuchar sus comentarios en seis reuniones de marzo a septiembre de 2022.

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 2022. 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 en las páginas 19 a la 31. 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 el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), que describió plazos específicos y estándares objetivos de cumplimiento para realizar mejoras significativas en varias áreas de alta prioridad, incluida la 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 financian 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. 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 residuos.

El trabajo realizado como parte del Acuerdo es supervisado por un supervisor federal externo. Los esfuerzos incluyen, 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. Para lograr estos objetivos, NYCHA está realizando una variedad de mejoras operativas e inversiones de capital, 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, los sistemas de administración de propiedades y las funciones centrales de apoyo. La publicación del Plan de Transformación marca el comienzo de un proceso de implementación de varios años. En asociación con los residentes y las partes interesadas, NYCHA ahora se dedicará a la difícil tarea de revisar, probar e implementar estos cambios estructurales y de procesos en un entorno con recursos limitados.

Estos esfuerzos incluyen evaluar los costos y beneficios de cada posible cambio y comenzar a tomar decisiones difíciles que son necesarias para servir mejor a los residentes. Estos resultados, basados en modelos y análisis, se presentarán en un Plan de Implementación como complemento del Plan de Transformación. La primera parte del Plan de Implementación se publicó en febrero de 2022. Se espera que la segunda parte se publique en el otoño de 2022. Juntos, el Plan de Transformación y el Plan de Implementación resultarán en el Plan Organizacional requerido bajo el Acuerdo de HUD.

A partir de la primavera de 2022, NYCHA ha comenzado a implementar cambios clave en el modelo operativo de NYCHA, así como numerosas reformas 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 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. 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 interrumpen la prestación de servicios a los residentes.

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 para la preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York (la Fundación), promulgado por la gobernadora Kathy Hochul.

Para mejorar drásticamente 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 transferirá 25,000 apartamentos iniciales a la Fundación. NYCHA continuará siendo propietaria y administrando las propiedades, ingresando en un contrato de arrendamiento a largo plazo con la Fundación para asegurar los Vales de Protección de Inquilinos, un subsidio que vale el doble del actual subsidio federal de NYCHA. Al igual que otras entidades gubernamentales recaudan ingresos para las reformas de infraestructura, la Fundación emitirá bonos que financian 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 completar un trabajo de alta calidad, más rápido.

El proyecto de ley de la Fundación entró en vigor 60 días después de la fecha en que la Gobernadora Hochul lo firmó como ley. NYCHA ahora debe cumplir con ciertas obligaciones, tales como publicar el borrador de los procedimientos de voto de los residentes para comentarios públicos e incorporar la retroalimentación apropiada de los residentes en la

versión final de los procedimientos de votación. Los miembros de la junta también deben ser nombrados para llevar a cabo los negocios de la Fundación (que incluirán a los residentes de NYCHA). 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 ocurra la 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 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 también está creando tableros y otras herramientas de informes analíticos para cada área de pilares para mostrar nuestro progreso hacia el cumplimiento de estas métricas. 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.

Como parte del acuerdo, la ciudad está proporcionando \$1 mil millones para los gastos de infraestructura en los primeros cuatro años y \$200 millones por año en fondos de capital durante al menos los seis años siguientes – para un total de al menos \$2.2 mil millones en la financiación de capital. Estos fondos, descritos en detalle en el Plan de Acción de Capital de la Ciudad aprobado por el Monitor Federal, se invertirán en la reducción de plomo, proyectos integrales de infraestructura relacionados con plomo y moho, reemplazos de sistemas de ascensores y calefacción y mejoras en los equipos de manejo de residuos de NYCHA en toda la cartera.

Los objetivos del Acuerdo, así como otras áreas prioritarias, se describen en la sección objetivos del Borrador del Plan de la Agencia (páginas 175 a 198). 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 una labor sin precedentes para probar aproximadamente 135,000 apartamentos para 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 probar 134,084 unidades se basó en la iniciativa de prueba de 1.0 mg / cm². NYCHA intentó probar 118,634 unidades y completó pruebas en 107,783 unidades. Cuando la Ciudad cambió su estándar, NYCHA suspendió su programa para probar unidades a 1.0 mg/cm² y se inclinó por volver a evaluar al niño menor de 6 unidades en el nuevo umbral reducido de 0.5 mg/cm².

Al 30 de septiembre de 2022, LHCD ha intentado en 25,386 unidades y ha completado una inspección en 23,511 niños menores de 6 años NYCHA también continuará una campaña de llamada de puertas para identificar las unidades donde un niño menor de 6 años reside o visita regularmente la unidad durante más de 10 horas a la semana.

En 2021, NYCHA completó su evaluación bienal de riesgos de pintura a base de plomo y está comenzando las actividades de reevaluación. NYCHA también ha estado ampliando los esfuerzos para reducir o remediar rápidamente el plomo en unidades con un componente de pintura a base de plomo positivo o presuntamente positivo donde un niño menor de 6 años reside o visita regularmente la unidad durante más de 10 horas al día. Según su Plan de Acción de Plomo, NYCHA desarrolló un Equipo para la Administración, Planificación y Extensión Mejoradas (TEMPO, por sus siglas en inglés) para apartamentos con un niño menor de 6 años con pintura conocida o supuesta a base de plomo.

NYCHA comenzó la reducción en los apartamentos TEMPO y ha estado desplegando al equipo para realizar órdenes de trabajo de reparación mientras utiliza protocolos mejorados de evaluación, autorización, controles provisionales y supervisión en los apartamentos 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 volviendo a evaluar al niño menor de 6 años en el nuevo umbral reducido. Después de volver a realizar las pruebas, NYCHA crea órdenes de trabajo de eliminación para las unidades con resultados positivos y ofrece reducir las unidades de manera acelerada si un residente se muda temporalmente.

NYCHA comenzó a realizar la eliminación de las unidades CU6 en Bronx River en marzo de 2022 y completó las eliminaciones en 31 unidades, incluida la reubicación temporal de residentes, a partir de septiembre de 2022 mudándose a Wagner y continuará este esfuerzo en los

residenciales adicionales a lo largo de 2022. Además, NYCHA está llevando a cabo dos rondas de evaluaciones visuales en unidades TEMPO.

Moho:

NYCHA ha emprendido muchas iniciativas en los últimos años para abordar los problemas de moho, filtración y ventilación en toda la autoridad. Desde enero hasta septiembre de 2019, NYCHA completó el despliegue del *Control de Moho del Procedimiento Estándar de Edificios Residenciales de NYCHA*. NYCHA comenzó a trabajar en su nuevo procedimiento estándar para las filtraciones en abril de 2020 y desde entonces ha completado una prueba piloto del nuevo procedimiento y actualmente está trabajando en su segunda prueba piloto. En 2020, NYCHA comenzó a implementar el reemplazo de su ventilador de techo y la limpieza de ventilación en la unidad. Además, en 2021, NYCHA publicó en el mes de julio el Procedimiento estándar de inspecciones de ventiladores de techo en los edificios residenciales de NYCHA, que brindó orientación al personal sobre cómo realizar inspecciones mensuales de ventiladores de techo para garantizar que sean operables. A partir de septiembre de 2022, la iniciativa de limpieza de ventilación está completa en un 76% (se limpiaron 66,145 ventiladores y se intentó el 100%) y se estima que concluirá en abril de 2023. 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.

A partir de mayo de 2022, NYCHA alcanzó su hito notable de reemplazar o retener 8,436 ventiladores de techo y comenzó a etiquetar los ventiladores con sus activos Maximo para vincular las inspecciones mensuales de los dispositivos portátiles a los activos Maximo en el sistema. También a partir de septiembre de 2022, NYCHA está contratando ingenieros para iniciar su reemplazo y balanceo de 90,000 compuertas contra incendios en las unidades y 10,000 en espacios públicos en toda la cartera. En mayo de 2022, NYCHA también introdujo el Programa de Supervisión Mejorada (EOP, por sus siglas en inglés) y la Tarjeta de Puntuación y Panel de Desempeño 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 rendimiento de moho y filtraciones ordenados por la corte. EOP se está utilizando junto con otros proyectos (Operación Limpieza de moho, Iniciativa de inspección de moho, Iniciativa de limpieza de moho, Trabajadores de mantenimiento que realizan inspecciones de moho) ejecutados por la Oficina de Evaluación y Remediación de Moho (OMAR, por sus siglas en inglés) en una vía paralela para mejorar el cumplimiento. Las iniciativas se describen en las secciones siguientes. También en 2022, NYCHA agregó capacidad de proveedores para abordar las órdenes de trabajo de moho y filtraciones y continuó capacitando al personal existente y nuevo en el SP de Mold Busters.

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 filtraciones y comenzar a capacitar al personal sobre el proceso mejorado de inspección de fugas

A pesar de estos esfuerzos, NYCHA reconoce que abordar completamente las causas fundamentales del moho requerirá inversiones de capital significativas e integrales. Sin embargo, es importante tener en cuenta que abordar el moho y las filtraciones en los residenciales de NYCHA a largo plazo requiere inversiones sostenidas de infraestructura y reformas integrales, además del trabajo operativo y de mantenimiento más inmediato que se realiza actualmente. Muchos de los edificios de NYCHA se encuentran en un estado general de deterioro con años, si no décadas, de mantenimiento diferido. Muchos problemas persistentes de moho y humedad dentro de los edificios de NYCHA son problemas de infraestructura que son sintomáticos de edificios que no han recibido la reinversión regular que todos los edificios requieren. La mayoría de los edificios de NYCHA tienen más de medio siglo de antigüedad y no han recibido las reformas de capital necesarias vitales para su infraestructura. Los edificios de décadas de antigüedad de NYCHA requieren \$40 mil millones para llevarlos a un buen estado, una cifra que aumenta en aproximadamente \$1 mil millones con cada año que pasa. Para abordar cada uno de los factores que han llevado al crecimiento de moho, filtraciones y quejas de humedad, NYCHA necesita 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 calefacción 2021-2022, NYCHA resolvió sus cortes de calefacción en promedio en 8.3 horas. El 7.8% de las interrupciones se resolvieron en 24 horas. Una interrupción duró más de 48 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.

Cada año, la Autoridad también elabora una lista de equipos y sistemas críticos de calefacción y agua caliente que necesitan reemplazo 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. Para la temporada de calefacción 2021-22, la Autoridad asignó aproximadamente \$7.8 millones en fondos, y durante la temporada de calefacción 2019-20, la Autoridad asignó aproximadamente \$21.4 millones.

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 82 calderas en 22 residenciales. NYCHA proyecta 3 reemplazos de calderas adicionales para completarse en 2022 y 36 reemplazos de calderas en 2023, con un total de al menos 346 calderas reemplazadas a través de proyectos de infraestructura para fines de 2026. Además, NYCHA ha abordado 200 calderas a través de la iniciativa de Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), y otras 159 calderas adicionales en 26 residenciales ahora 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 las operaciones de ascensores. NYCHA continúa contratando y entrenando equipos adicionales de mecánicos 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 partir de septiembre de 2022, las obras de construcción de dos ascensores en el Boston Road Plaza han finalizado y ambas cabinas están en servicio. Se han iniciado las actividades de la fase de construcción de 201 ascensores en once 11 residenciales. Actualmente se están diseñando o adquiriendo 95 ascensores, cuya construcción está prevista que comience en el último trimestre de 2022 o en el primero de 2023. Se planea que la construcción comience en 2023 en un residencial adicional para reemplazar 30 ascensores. A través del plan de capital de NYCHA, está previsto sustituir 298 ascensores para finales de 2024. Las actualizaciones adicionales incluyen:

- La implementación de la Iniciativa de Instalación de Aire Acondicionado de la Sala de Elevadores de NYCHA. A septiembre de 2022, el 99% de las instalaciones están completas con 27 pendientes.
- A partir de septiembre de 2022, el personal interno del ascensor y los proveedores de NYCHA han completado el trabajo de instalación de DLM.
- ESRD también ha presentado y adjudicado con éxito un contrato para instalar Sistemas de Gestión Remota de Ascensores (REMS, por sus siglas en inglés) en 200 ascensores. El contrato REMS fue aprobado en la reunión de la Junta del 26 de mayo de 2021.
- El trabajo comenzó en el otoño de 2021 y, a partir de septiembre de 2022, se han completado 161 (80%) ascensores de un total de 200.

Manejo de plagas y desechos:

En enero de 2021, NYCHA lanzó un nuevo procedimiento estándar de Manejo Integrado de Plagas (MIP, por sus siglas en inglés) en toda su cartera que establece nuevos estándares para el manejo de plagas. NYCHA continuará capacitando a 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 el MIP requiere que el personal de del terreno y los trabajadores calificados solucionen los problemas que causan plagas, como la falta de exclusión y las buenas prácticas de gestión de desechos.

En relación con 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 del sótano con huecos. NYCHA también contrató a 26 exterminadores para centrarse en ratas en terrenos y sótanos en la Zona de Mitigación de Ratas, que es un grupo de residenciales identificados a través de una asociación con DOHMH por tener la cantidad de ratas más alta 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 de ratas dentro de los 2 días hábiles y a todas las quejas de ratas dentro de los 5 días y (b) responder al 75% de todas las demás quejas de plagas dentro de los 7 días y a todas las demás quejas de plagas dentro de los 10 días. Actualmente, para las quejas de los residentes, el tiempo promedio de respuesta para las ratas es de 6.56 días y de 7.19 para todas las demás plagas.

Para avanzar en el Plan de Gestión de Residuos de NYCHA, en 2021 se lanzaron Solicitudes de Propuestas de Diseño y Construcción (RFP, por sus siglas en inglés) para siete rediseños de patios de desechos y un nuevo sistema de recolección neumática de desechos para Polo Grounds Towers. Los contratos han sido adjudicados, y se espera que la construcción comience en 2023. Para 2028, los patios de desechos serán completamente revisados en 194 residenciales.

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

A partir de agosto de 2021, NYCHA completó las siguientes actividades clave

- Finalización de la primera fase de las PHA/Estándares uniformes de condición física (UPCS, por sus siglas en inglés) capacitación en estándares (clase de tres días) para trabajadores de mantenimiento y supervisores) con una capacitación que alcanzó 1,672 a fines de diciembre de 2020; Lanzamiento de una versión de dos días de la capacitación para cuidadores con una capacitación que llegó a 2,766 empleados a fines de diciembre de 2021; Lanzamiento del curso de actualización en línea en 2022; y Lanzamiento de la clase de tres días para el personal nuevo o el personal recientemente ascendido en 2022.
- Finalización del programa piloto para inspecciones de supervisión de edificios y terrenos; y lanzamiento a todos los usuarios aplicables en 2021.
- Finalización y puesta en marcha de un nuevo procedimiento estándar para las inspecciones anuales de apartamentos; y la creación de un panel integral para realizar un seguimiento del progreso.

En el año fiscal 2021 – año fiscal 2022, NYCHA se centró en las siguientes iniciativas:

- Completar la capacitación en estándares PHAS / UPCS para cuidadores y completar un curso de actualización de tres horas para el personal existente, así como un curso bianual continuo para nuevos empleados;
- Supervisar la finalización de la inspección supervisora de edificios y terrenos para identificar de manera proactiva posibles deficiencias y prevenir prácticas engañosas; y
- Completar la segunda fase del panel de control de PHAS y supervisar el panel de inspección anual de apartamentos completado para identificar anomalías y realizar un seguimiento del progreso.

Otros proyectos de capital

Además de los fondos de capital descritos en el Plan de Acción de Capital de la Ciudad, NYCHA también continúa invirtiendo fondos de capital federales y municipales adicionales en otras iniciativas de alta prioridad.

Asociación comunitaria: Cancha de baloncesto:

Como parte de una iniciativa para crear confianza y relaciones comunitarias, el NYPD está invirtiendo en los vecindarios de NYCHA construyendo y/o mejorando las canchas de baloncesto en 14 localidades. Con \$ 4.4 millones en fondos posibles a través del proceso de confiscación de activos del Fiscal de Distrito de Nueva York, NYCHA ha diseñado y completado todas las canchas de baloncesto en 2021. Este enfoque se basa en el programa Comunidades Conectadas de NYCHA, que utiliza el diseño participativo para activar y mejorar las conexiones de espacios abiertos en los residenciales de NYCHA.

Además, desde 2020, NYCHA ha completado instalaciones de canchas de baloncesto en 3 residenciales por un total de \$1.1 millones a través de fondos federales y municipales. En la actualidad, las instalaciones de las canchas de baloncesto se están llevando a cabo en 4 localidades por un total de \$2.0 millones utilizando fondos federales, municipales e incluyendo una pequeña subvención de \$500K de DANY. Finalmente, se ha destinado un presupuesto de \$500K de fondos estatales para la renovación de la cancha de baloncesto en 1 residencial que comenzará dentro de los próximos 2 años.

Recuperación y Resiliencia:

Al final del segundo trimestre de 2022, NYCHA había invertido más de \$2.64 mil millones en fondos de FEMA, CDBG-DR y los ingresos de seguros en los 35 residenciales más gravemente afectados por la supertormenta Sandy. El trabajo completado incluye 72 nuevas calderas que proporcionan calefacción y agua caliente a casi 3,415 unidades en 43 edificios, 185 techos reemplazados, 96 generadores de respaldo de potencia completa operativos que sirven aproximadamente a 9,846 apartamentos en más de 100 edificios e instalación de protección contra marejadas ciclónicas en 18 residenciales que protegen 107 edificios, listos para la temporada de huracanes 2022.

En octubre de 2021, NYCHA lanzó su Plan de Adaptación al Clima enfocado en preparar las instalaciones de NYCHA para las condiciones climáticas cambiantes que experimentará la ciudad

de Nueva York en las próximas décadas. El plan se enfoca en los tres peligros principales identificados por el Panel sobre Cambio Climático de la Ciudad de Nueva York (NPCC, por sus siglas en inglés) como las mayores amenazas para los residentes de la Ciudad de Nueva York: calor extremo, inundaciones costeras e inundaciones impulsadas por el agua de lluvia. El plan de NYCHA se centra en identificar riesgos y construir resiliencia en la gran cartera de trabajo de capital que la Autoridad completará en los próximos años, así como en desarrollar proyectos de resiliencia independientes para abordar los residenciales particularmente vulnerables.

En octubre de 2021, la NYCHA también publicó "El bosque urbano de NYCHA: Un recurso vital para la ciudad de Nueva York" que presenta un análisis del valor de los árboles de NYCHA y lo que la Autoridad debe hacer para preservar los beneficios que los árboles aportan a los residentes. Este informe fue elaborado en colaboración con varias organizaciones asociadas: Green City Force (GCF, por sus siglas en inglés), la Estación de Campo Urbano de la Ciudad de Nueva York del Servicio Forestal de los Estados Unidos y The Nature Conservancy (TNC, por sus siglas en inglés), con el apoyo de la Oficina de la Alcaldía de Justicia Climática y Ambiental (MOCEJ, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Salud e Higiene Mental de la Ciudad de Nueva York (NYCDOHMH, por sus siglas en inglés). NYCHA y GCF están actualmente realizando un inventario de todos los árboles, con fondos y apoyo de TNC, y buscando financiamiento para ampliar la experiencia interna en preservación y reemplazo de árboles. En 2021, NYCHA inspeccionó 13,776 árboles en total, con 155 especies diversas. Entre 2019-2021, se hizo inventario del 34% de la superficie total de NYCHA. En el 2022, NYCHA planea hacer un inventario de más de 165 acres en 34 residenciales.

La NYCHA continúa buscando financiamiento para los daños relacionados con los restos del huracán Ida, que tuvo lugar en septiembre de 2021. 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 asegurado \$30 millones de fondos CDBG-DR para cubrir la contrapartida local estimada y \$30 millones adicionales para medidas de mitigación no financiadas.

NYCHA está buscando todas las fuentes de financiamiento disponibles para la resiliencia, incluso a través del 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 convincentes que maximizan los beneficios colaterales para los residentes. En 2021/2022, NYCHA presentó dos solicitudes para el alcance inicial de los centros de resiliencia en los residenciales y otra para estudios de diseño conceptual para medidas de mitigación de daños por inundaciones en cuatro residenciales. Se presentó una tercera solicitud para que Breukelen Houses financiara un sistema de gestión de aguas pluviales para mitigar las lluvias extremas y las inundaciones. Además, NYCHA colaboró con el DEP para presentar una solicitud para instalar infraestructura para aguaceros en Clinton Houses. Las cuatro solicitudes fueron seleccionadas para la adjudicación, proporcionando a NYCHA un total de \$500,000 en fondos de alcance y \$30 millones en fondos de proyectos del ciclo de solicitud del año pasado. Se presentó otra solicitud para que St. Nicholas Houses financiara una

modernización de mitigación del calor; esa aplicación 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 seleccionado, con resultados de esa solicitud esperados en el primer trimestre de 2023. Por último, con MOCEJ, NYCHA buscó fondos de FEMA de \$150k para señalización y comunicación con los residentes sobre medidas de resiliencia, y se le notificó que esos fondos también se han otorgado. En 2023, NYCHA presentará una solicitud al programa BRIC de FEMA para medidas de protección de aguas pluviales en Nostrand Houses y Sheepshead Bay Houses. La ley de bonos ambientales del estado de Nueva York también estará en la boleta electoral este noviembre y se espera que proporcione otra fuente potencial de financiamiento de resiliencia.

Energía y Sostenibilidad:

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.

NYCHA se compromete a albergar 30 megavatios de energía renovable en viviendas públicas y techos PACT para 2026. Entre las instalaciones de NYCHA en cinco residenciales y las instalaciones de los desarrolladores de PACT en siete residenciales, se ha completado un total de 5.2MW con 1.4MW adicionales en construcción en sitios PACT y hasta 8MW planificados en sitios de NYCHA.

NYCHA y el Departamento de Protección Ambiental de la Ciudad de Nueva York continúan desarrollando su asociación de infraestructura verde para mitigar los desbordamientos combinados de alcantarillado y mejorar las vidas de los residentes de viviendas públicas a través de la construcción de soluciones de manejo de aguas pluviales basadas en la naturaleza. En 2022, 17 proyectos alcanzaron la finalización de la construcción y 18 más finalizaron el diseño con el inicio esperado de la construcción en 2024. La próxima ronda de construcción será administrada por NYCHA e incluirá los requisitos de contratación de residentes de NYCHA.

Además, NYC está invirtiendo en infraestructura para aguaceros en los residenciales de NYCHA para manejar eventos de lluvia extrema como el huracán Ida. NYCHA y DEP recibieron \$84 millones de fondos de la alcaldía para expandir dichas instalaciones a 7 sitios en el Bronx, Brooklyn, Queens y Manhattan. El diseño está completo en South Jamaica Houses, mientras que el diseño está en marcha en Clinton Houses. Además de los fondos de la ciudad de Nueva York, NYCHA recibió \$28.5 millones en subvenciones BRIC de FEMA para construir el proyecto para aguaceros en Clinton Houses y un proyecto similar en el residencial Breukelen propenso a inundaciones.

Actualmente hay \$310 millones de contratos activos de rendimiento energético, y \$17 millones en mejoras de climatización están completadas 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. NYCHA continúa la implementación del proyecto de demostración para electrificar completamente 1471 Watson Avenue con bombas de calefacción, estufas de inducción y calentadores de agua en el punto de uso en cada apartamento. Esta ubicación también recibirá una reforma completa de plomería a través de fondos asegurados CDBG-DR.

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 patios de residuos. Estos 7 sitios inician \$463M en mejoras del Plan de Acción de Capital de la Ciudad de patios de desechos en toda la cartera. El Plan de Acción de Capital de la Ciudad también describe \$116 millones para el reemplazo de compactadores interiores. Para expandir la recolección sostenible de desechos de NYCHA, en septiembre de 2022, NYCHA lanzó una RFP de Clean Curbs for All para probar la recolección mecánica en los sitios de recolección en las aceras. 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. NYCHA también ha recibido una subvención para construir y dotar de personal sistemas de compostaje en 2 residenciales con Green City Force y Compost Power como socios.

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 capital anteriores han sido predominantemente reemplazos y actualizaciones a nivel de componentes. En el futuro, NYCHA tiene como objetivo la transición a renovaciones más integradas e integrales que abarquen múltiples sistemas de construcción, 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. Un enfoque de modernización integral también abordará de manera integral las áreas pilares del Acuerdo HUD y las necesidades más amplias de los residentes y reducirá los costos comparativamente altos de operaciones y mantenimiento de NYCHA. NYCHA tiene la intención de seguir este enfoque para cualquier nueva afluencia de fondos, ya sea a través de la Fundación, fondos de capital federal adicionales o fuentes de fondos de capital de otros niveles de gobierno. Como se describe en el Plan de Transformación, todas las inversiones de capital caen bajo el ámbito de un departamento y posición: el Director de Gestión de Activos y Capital (CACMO, por sus siglas en inglés).

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. Esto incluye los siguientes programas:

PACT para Preservar

Como parte de su iniciativa de compromiso Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), NYCHA está abordando \$12.8 mil millones en reparaciones atrasadas 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.

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 sus socios de desarrollo elevar el financiamiento externo para abordar las necesidades de reparación de infraestructura del residencial. Una vez que los residenciales se convierten, los gerentes privados de calidad, incluyendo los socios sin fines de lucro, mantendrán y operarán 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 no volverán a ser evaluadas, y tendrán el derecho de permanecer en sus hogares durante las renovaciones.

Las renovaciones proporcionarán a los residentes nuevas cocinas, baños, ventanas y áreas comunes mientras se encaran 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 que será proporcionada por una creciente lista de socios sin fines de lucro. LAS renovaciones de PACT se completarán en forma continua – entre 7,500 y 10,000 apartamentos por año – para el año 2028.

Se han completado aproximadamente \$579 millones en renovaciones en más de 3,200 apartamentos en Queens y el Bronx. Otros 12,200 apartamentos, hogar de aproximadamente 33,000 neoyorquinos, están en construcción en el Bronx y Brooklyn, por un total de \$2.8 mil millones en reformas importantes. Otras 19.700 unidades forman parte de proyectos de desarrollo activo en proceso de participación de los residentes o predesarrollo. En suma, NYCHA tiene aproximadamente 35,000 unidades terminadas, en construcción, o en una etapa de compromiso de residentes o predesarrollo.

Construir para preservar

Con el programa *Build to Preserve (Construir para Preservar)*, NYCHA utilizará un modelo de ingresos mixtos para construir en su terreno infrautilizado, dedicando el 100 por ciento de los ingresos para hacer reparaciones primero en el residencial circundante (cualquier fondo restante

se invertirá en reparaciones en otros residenciales de NYCHA en el vecindario). Se espera que *Build to Preserve* financie aproximadamente \$2 mil millones en reparaciones de infraestructura. Los nuevos edificios estarán sujetos a los Niveles Obligatorios de Vivienda Inclusiva de asequibilidad y aumentarán el suministro de vivienda permanentemente asequible de la ciudad.

NYCHA lanzó una solicitud de propuestas 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 vecindario de Chelsea de Manhattan. Los cuatro residenciales, que incluyen 2,073 apartamentos en 24 edificios, tienen un total estimado de \$366 millones en necesidades de capital extensas y costos de reparación que van desde infraestructura de calefacción hasta mejoras en la seguridad de los edificios. A fines de 2021, NYCHA, junto con los 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). El equipo de desarrollo trabajará con los residentes para seleccionar un proveedor de servicios sociales

Al desarrollar la RFP para seleccionar a los socios de PACT, NYCHA y los líderes residentes trabajaron para incorporar las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Chelsea, una cohorte de residentes, funcionarios electos, representantes de la comunidad y organizaciones legales y de vivienda, que se reunió regularmente desde finales de 2019 para evaluar las diferentes opciones disponibles para modernizar las propiedades. En febrero de 2021, el Grupo de Trabajo publicó un conjunto de recomendaciones para financiar reparaciones integrales, al tiempo que garantiza que los derechos de los residentes estén protegidos y que los residentes sigan profundamente comprometidos con el proceso de planificación en el futuro. Entre otras estrategias para recaudar ingresos por reparaciones, el Grupo de Trabajo recomendó que los residenciales de Fulton y Elliott-Chelsea se incluyeran en PACT e identificó ubicaciones apropiadas y pautas de diseño para la reurbanización de uso mixto. Como parte del proceso de RFP, los líderes residentes revisarán las propuestas, entrevistarán a los equipos de encuestados y trabajarán con NYCHA para seleccionar finalmente a los socios que rehabilitarán y administrarán las propiedades a largo plazo.

Transferir para Preservar

NYCHA continúa aprovechándose de sus amplios derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos aéreos", para recaudar ingresos para la Autoridad. Al transferir sólo una porción de los 80 millones pies cuadrados de los derechos aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar \$1 mil millones en reparaciones de infraestructura para los apartamentos adyacentes. En 2020, NYCHA completó dos transferencias de derechos aéreos, una en Ingersoll Houses en Brooklyn y otra en Hobbs Court en Manhattan, generando aproximadamente \$27 millones en ganancias para reparaciones de infraestructura.

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 asequibles. En apoyo al plan de la Ciudad para construir o preservar 300,000 apartamentos asequibles para el 2026, NYCHA se ha comprometido a proporcionar tierras infrautilizada (tales como estacionamientos y espacios de almacenamiento) para la creación de 11,000 nuevos apartamentos asequibles para familias y personas mayores – más de 3,000 de los cuales ya están en curso.

Desde 2015, NYCHA ha concluido 15 transacciones ubicadas en el Bronx, Brooklyn, Manhattan y Queens. Hasta la fecha, se han construido o están en construcción 2,120 apartamentos asequibles. Otras 72 unidades cooperativas comenzaron a construirse a fines de 2020. NYCHA también tiene muchos otros desarrollos de viviendas asequibles en las fases de planificación y predesarrollo.

Muchos de estos edificios incluirán las instalaciones comunitarias y tiendas que servirán a los residentes nuevos y actuales. 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 proporciona servicios de apoyo para las personas mayores. El residencial en Mill Brook Houses incluye un nuevo centro para personas mayores con una cocina comercial, amplio comedor, espacio comunitario, y salas de actividades de programación para personas mayores. Otras características planificadas en el 100% del portafolio de viviendas asequibles incluyen tejados verdes, canchas de básquetbol renovadas, nuevos jardines comunitarios y áreas de estar.