

## Resumen Ejecutivo

### Plan final de la agencia de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para el año fiscal 2026

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 2026 estará disponible 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 2025, y aceptó comentarios por escrito sobre el borrador del Plan de la Agencia hasta el 2 de agosto de 2025 (para obtener más información, consulte los avisos que comienzan en la página 11). NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes para recibir sus comentarios en 14 reuniones celebradas entre marzo y septiembre de 2025.

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 2025. 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 26 a la 44. 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 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, 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.

### ***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.

Los trabajos emprendidos en el marco del Acuerdo son supervisados por un Monitor federal independiente. El mandato del primer Monitor federal de NYCHA, Guidepost Solutions, finalizó en febrero de 2024, y el nuevo Monitor federal de NYCHA para un segundo mandato de cinco años es el bufete de abogados Jenner & Block. Los requisitos del Acuerdo continúan vigentes bajo el nuevo Monitor.

Entre los esfuerzos realizados en el marco del Acuerdo figuran, por ejemplo, realizar evaluaciones visuales y completar los controles provisionales y las eliminaciones para la pintura a base de plomo cada año calendario, mejorar los tiempos de respuesta ante las interrupciones de calefacción y ascensores, completar mejoras de infraestructura para reemplazar calderas y ascensores envejecidos, remediar las condiciones y prevenir la recurrencia del moho, utilizando prácticas de gestión integrada de plagas y realizando inspecciones anuales de los apartamentos. 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 HUD. 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 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.

Los cambios 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. 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 garantizar la dotación de personal en todos los centros para 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 de preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York (la Fundación), promulgado por la gobernadora Kathy Hochul.

Según la legislación estatal vigente, NYCHA puede transferir un máximo de 25.000 apartamentos a la Fundación para mejorar drásticamente la calidad de vida de los residentes mediante renovaciones integrales de los edificios, al tiempo que se preservan sus derechos y protecciones (incluido el alquiler asequible de forma permanente) y se les brindan oportunidades económicas. 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 apartamentos subsidiados, que cuentan con una subvención superior a la actual subvención federal de la Sección 9 de NYCHA. Al igual que otras entidades gubernamentales obtienen fondos para mejoras de infraestructura, la Fundación buscará financiación convencional o bonos que financien renovaciones integrales de edificios.

El proyecto de ley entró en vigor 60 días después de que la gobernadora Hochul lo convirtiera en ley, tras lo cual NYCHA tuvo que cumplir, y cumplió, 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, y requieren una votación de los residentes en las propiedades propuestas para la transferencia sobre si desean que ocurra.

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) y Hylan Houses 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. Los residentes podían votar por correo, en línea o, durante los 10 últimos días del periodo de votación, en persona. Los resultados fueron certificados por un administrador electoral externo. Nostrand Houses, Coney Island (Site 1B) /Unity Towers, Bronx River Addition y Hylan Houses votaron a favor de entrar a formar parte de la Fundación, mientras que los residentes de Coney Island Houses optaron por mantener su residencial bajo el modelo tradicional de la Sección 9. En 2025, se celebraron votaciones adicionales en Throggs Neck Addition, que optó por permanecer en el programa de la Sección 9, y en Randall-Balcom, que optó por la conversión a través del programa PACT. 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.

### **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 y a través de mecanismos federales como el RAD y el programa de la Sección 18.

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 \$8.5 mil millones para reparaciones de infraestructura en toda la ciudad. Más de 28.000 apartamentos se han convertido al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 y más

de 12.000 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 seguirán siendo 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 convertidos los residenciales, los gestores privados se encargan del mantenimiento y funcionamiento cotidianos de los edificios. El programa PACT proporciona a los residentes derechos y protecciones importantes. Los residentes autorizados sólo pagarán hasta el 30% de los ingresos de su unidad familiar en concepto de alquiler, no se volverá a examinar la solicitud de su unidad familiar y tendrán derecho a regresar a una unidad asistida del proyecto si son reubicados durante las obras de construcción o renovación.

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 \$3 mil millones en renovaciones en más de 13.000 apartamentos. Además, se están construyendo otros 15.000 apartamentos, por un total de más de 5.000 millones de dólares en grandes reformas. Otros 12.000 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 39.000 apartamentos terminados, en construcción o en fase de participación de los residentes o de predesarrollo.

### **Rehabilitación, reurbanización y otras herramientas:**

Mediante el aprovechamiento de sus activos inmobiliarios, NYCHA puede re urbanizar terrenos infrautilizados para obtener financiación para la rehabilitación de edificios, construir nuevas viviendas para los residentes de NYCHA o re urbanizar por completo un campus de NYCHA. La construcción en terrenos infrautilizados puede realizarse como una transacción independiente o en conexión con otras herramientas como el PACT y la transferencia de derechos aéreos, la transferencia de asistencia, tal como se define más adelante, y el uso de vales de apartamentos subsidiados. Los ingresos generados por estas transacciones se utilizarán para reinvertir, restaurar o reconstruir los campus existentes de NYCHA.

Los nuevos edificios residenciales pueden estar 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 continúa aprovechando sus amplios derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos aéreos", para recaudar ingresos para la

Autoridad. Mediante la transferencia de una parte de los aproximadamente 80 millones de pies cuadrados de derechos aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar financiación para reparaciones de infraestructura en residenciales adyacentes que generaron los derechos aéreos transferidos. La venta de derechos de traslado 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 transferencias de derechos aéreos, una en Ingersoll Houses en Brooklyn por casi \$25 millones y otra 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. En 2025, NYCHA planea aprovechar una herramienta llamada «Transferencia de Asistencia» bajo el programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) de HUD para ofrecer nuevos apartamentos a los residentes de NYCHA en un edificio residencial que se construirá en un terreno privado adyacente a Howard Houses, en Brooklyn. En virtud de la transferencia de asistencia, la subvención para un determinado número de unidades de Howard Houses se transferirá al edificio de nueva construcción, ofreciendo a los residentes de NYCHA de dichas unidades la oportunidad de trasladarse al nuevo edificio como residentes de la Sección 8 en virtud de la RAD.

### **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. NYCHA se ha comprometido a ceder terrenos infrautilizados (como aparcamientos y almacenes) para la creación de nuevos apartamentos asequibles tanto para familias como para personas mayores.

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. A finales de 2020 se empezaron a construir otras 72 unidades de vivienda en régimen de cooperativa, que dieron la bienvenida a los compradores de primera vivienda 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 está diseñado según las Normas de Passive House, 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 empezó a acoger residentes en 2024, con un subconjunto de unidades reservadas para las personas mayores de NYCHA.

## **Una Cultura de Cumplimiento**

Como lo requiere el Acuerdo con HUD, NYCHA estableció nuevos departamentos y divisiones, un Departamento de Cumplimiento, un Departamento de Salud y Seguridad Ambiental y una División de Control de Calidad y Costos, 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 185 a 203). 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 realizar pruebas en 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 FRX se basó inicialmente en que la definición de pintura con plomo era de 1.0 miligramos por centímetro cuadrado (mg/cm<sup>2</sup>). NYCHA intentó hacer pruebas en 119.161 unidades (89% del universo objetivo de 134,000 unidades) y completó las pruebas en 108.236 unidades (81% del universo objetivo) utilizando esta norma.

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 mg/cm<sup>2</sup> a pintura con contenido de plomo medido a 0.5 mg/cm<sup>2</sup> para fines de la Ley Local 1 de la Ciudad de Nueva York. Cuando la ciudad modificó su norma, NYCHA suspendió su programa de análisis

de unidades a 1.0 mg/cm<sup>2</sup> y pasó a analizar de nuevo las unidades con niños menores de 6 años (CU6) al nuevo umbral rebajado de 0.5 mg/cm<sup>2</sup> (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. Desde el 1 de abril de 2025, NYCHA ha completado con éxito las pruebas XRF en 109.952 unidades en el umbral inferior de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>.

Además, NYCHA notifica anualmente a los residentes para identificar las unidades en las que viven niños menores de 6 años o que pasan 10 o más horas a la semana, tal y como exige la Ley Local 1 de la ciudad de Nueva York, de modo que estas unidades puedan seguir siendo un objetivo de la respuesta a la pintura a base de plomo, tal y como se describe a continuación. En los casos en que los residentes no respondan a la notificación, NYCHA realizará visitas puerta a puerta para identificar las unidades con niños menores de 6 años. Esta iniciativa está en marcha a medida que NYCHA continúa sus esfuerzos por identificar las unidades en las que residen o pasan más de 10 horas semanales los niños menores de 6 años.

El proyecto bienal de evaluación de riesgos comenzó en julio de 2024 y ya se ha completado todo el trabajo en el terreno. En julio de 2025 se inició una evaluación de riesgos de seguimiento. NYCHA ha intensificado sus esfuerzos para abordar las condiciones de deterioro de la pintura en unidades 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).

Además, a partir de diciembre de 2021, NYCHA amplió sus esfuerzos de reducción para cumplir con el umbral reducido de pintura a base de plomo de la ciudad, que es de 0.5 mg/cm<sup>2</sup>. 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 con niños menores de seis años (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. Hasta el 30 de junio de 2025, NYCHA completó la eliminación de plomo en 14.449 unidades. NYCHA prosigue sus esfuerzos de eliminación de plomo en las viviendas de toda la ciudad.

En el marco del programa PACT, NYCHA exige al socio del programa que analice las unidades y las zonas comunes de los edificios construidos antes de 1978 para detectar la presencia de pintura a base de plomo. 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 1 de septiembre de 2025, el programa PACT ha convertido 21.956 unidades, y se prevé que 5.681 unidades necesiten una reducción (5.632 de esas unidades se sometieron a pruebas según la nueva norma de la ciudad). Hasta el 1 de septiembre de 2025, los

socios de PACT informaron que se ha eliminado la pintura con plomo de 4.062 unidades, aproximadamente el 72% de las unidades. De las 4.062 unidades saneadas, 4.013 lo fueron según la nueva norma municipal. Los socios de PACT también están llevando a cabo medidas de depuración en las zonas comunes de los residenciales convertidos.

### **Moho**

NYCHA estableció la Oficina de Evaluación y Remediación de Moho (OMAR, por sus siglas en inglés) en julio de 2018 y el Departamento de Cumplimiento en 2019 en respuesta al Decreto de Consentimiento Enmendado Báez de 2018 y el Acuerdo HUD de 2019, para gestionar la respuesta de la Autoridad al moho y las filtraciones. La Oficina de Evaluación y Saneamiento del Moho, dependiente de la División de Viviendas Saludables, es un equipo especializado que ha puesto en marcha diversas iniciativas en los últimos años para abordar los problemas del moho, las filtraciones y la ventilación. Estos esfuerzos incluyen el desarrollo/implantación de nuevos procedimientos estándar, mejoras de la ventilación en toda la Autoridad, uso de datos para impulsar el cumplimiento de la normativa sobre moho y filtraciones, y esfuerzos para reducir los retrasos.

### **Desarrollo/Implantación de nuevos procedimientos estándar**

Desde enero hasta septiembre de 2019, NYCHA puso en marcha el *Control de Moho del Procedimiento Estándar de Edificios Residenciales de NYCHA*. En julio de 2021, NYCHA publicó el *Procedimiento estándar de inspecciones de ventiladores de techo en edificios residenciales de NYCHA*, que proporcionaba orientación al personal para las inspecciones mensuales de mantenimiento preventivo de ventiladores de techo con el fin de abordar cualquier problema de ventilación. En junio de 2024, NYCHA publicó un procedimiento estándar actualizado sobre moho y actualmente está trabajando para actualizar en consecuencia su curso de formación relacionado. En mayo de 2025, NYCHA finalizó y publicó el Procedimiento estándar para el control de fugas y humedad excesiva en edificios residenciales de NYCHA. “Leak SP” establece un enfoque coherente para abordar las fugas y el exceso de humedad en edificios residenciales, en consonancia con los requisitos de cumplimiento y las mejores prácticas operativas. La iniciativa incluye la formación del personal, la actualización de los sistemas informáticos y la supervisión del rendimiento.

### **Mejora de la ventilación en toda la Autoridad**

En 2020, NYCHA comenzó sus esfuerzos de reemplazo de ventiladores de techo; en mayo de 2022, NYCHA alcanzó su hito de reemplazar o conservar 8.436 ventiladores de techo y comenzó a etiquetar los ventiladores con sus activos de Maximo para vincular las inspecciones mensuales en los dispositivos portátiles con los activos de Maximo en el sistema. Además, en 2020, NYCHA comenzó la Iniciativa de ventilación limpia (CVI, por sus siglas en inglés), su proyecto de limpieza de ventilación dentro de la unidad, y completó CVI al finalizar la tercera ronda de intentos para realizar la limpieza de ventilación antes del 31 de julio de 2023. Como parte del CVI, NYCHA limpió los conductos laterales de aproximadamente 74.000 unidades residenciales. En junio de 2023, NYCHA puso en marcha su iniciativa plurianual para sustituir

aproximadamente 95.000 rejillas de ventilación, incluidas las de las unidades y las de los pasillos. Hasta el 31 de julio de 2025, se han instalado un total de 30.193 reguladores, lo que representa el 32 % del objetivo total de instalaciones.

### **Uso del análisis de datos para impulsar el cumplimiento de la normativa sobre moho y filtraciones**

En mayo de 2022, NYCHA introdujo y sigue utilizando el cuadro de mando y la tarjeta de puntuación del rendimiento de moho y filtraciones y el programa de supervisión mejorada (EOP, por sus siglas en inglés)<sup>1</sup> para identificar y ayudar a las consolidaciones de NYCHA que necesiten apoyo adicional para mejorar el cumplimiento de los parámetros de rendimiento en materia de moho y filtraciones ordenados por los tribunales. La Tarjeta de Puntuación mide el rendimiento de las consolidaciones en relación con el moho y las filtraciones basándose en 11 parámetros clave. Como parte del EOP, OMAR trabaja con consolidaciones de bajo rendimiento para identificar y abordar las áreas clave de incumplimiento a través de controles semanales con la gestión de la propiedad y el personal de oficios especializados y proporciona apoyo adicional a través del despliegue de equipos especializados para hacer frente a las órdenes de trabajo prioritarias, verificación de órdenes de trabajo y formación adicional. Además, OMAR utiliza sus equipos internos y estacionales para ayudar al departamento de operaciones de NYCHA a abordar los trabajos pendientes de alta prioridad a través de 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 la Iniciativa de pintura de moho.

### **Esfuerzos adicionales para reducir el retraso**

En mayo de 2022, NYCHA puso en marcha la Operación Limpieza de Moho (OMC, por sus siglas en inglés) para reducir la acumulación de órdenes de trabajo abiertas de eliminación de moho y pintura resistente al moho que eliminan las condiciones peligrosas. Hasta el 31 de julio de 2025, NYCHA había completado el 95% (o 34.594 de 36.489) de las órdenes de trabajo identificadas para su cierre como parte de esta iniciativa. En abril de 2023, NYCHA puso en marcha la Operación Dry Out (ODO, por sus siglas en inglés) para reducir la acumulación de pedidos de trabajo de fontanería y cerramientos de bañeras anticuados relacionados con quejas por moho y filtraciones. Este trabajo se considera el trabajo de causa raíz que aborda el problema subyacente que está provocando una condición de moho y/o filtración. Al 31 de julio de 2025, se habían completado el 74% (5.599) de las órdenes de trabajo identificadas para cerramientos de bañeras y el 85% (8.658) de las órdenes de trabajo identificadas para plomería.

En junio de 2024, con el fin de reducir la acumulación de órdenes de trabajo por moho y filtraciones y mejorar la eficiencia del personal, NYCHA, en colaboración con el Centro de Atención Telefónica del Defensor del Pueblo (OCC, por sus siglas en inglés), puso en marcha su Proyecto de Verificación de Órdenes de Trabajo, para identificar y cerrar las órdenes de trabajo por moho y filtraciones antiguas que no requieren trabajo después de enviar correos electrónicos y llamadas telefónicas a los residentes. Hasta el 31 de julio de 2025, la OCC ha

---

<sup>1</sup> El EOP se puso en marcha en colaboración con el Analista Independiente de Datos (Stout) y el Analista Independiente de Mohos (Microecologies).

podido ponerse en contacto con los residentes para 7,666 órdenes de trabajo (OT): el 59.9% (4.594 OT) se verificaron como «aún necesarias» y se remitieron para su programación, y el 33.0% (2.530 OT) se verificaron como «ya no necesarias» debido a que el trabajo ya había sido realizado por NYCHA o por el residente, ya no eran necesarias, o porque el residente ya no residía en la unidad.

Por último, para abordar algunas de sus órdenes de trabajo de moho y filtraciones más antiguas, en marzo de 2025, NYCHA lanzó la Operación Backlog Busters dirigida a órdenes de trabajo menores asociadas con inspecciones de moho creadas en 2019 y 2020. Hasta el 31 de julio de 2025, NYCHA había cerrado el 61% (198 de 325 OT).

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

- Disminuir 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.
- Formar al personal en el proceso mejorado de inspección de fugas con el nuevo “Leak SP”.

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, filtraciones y quejas de humedad, NYCHA debe invertir en la modernización integral de todas sus propiedades con problemas crónicos de moho y filtraciones en toda su cartera.

### ***Calefacción***

En la temporada de calefacción 2024-2025, NYCHA resolvió sus cortes de calefacción en promedio en 6,84 horas. El 100% de las averías (537 de 537) se resolvieron en 24 horas. NYCHA sigue utilizando un equipo de calefacción dedicado a resolver las interrupciones del servicio las 24 horas del día, los 7 días de la semana, y continúa activando una «Sala de Situación» durante los periodos de frío extremo para coordinar la respuesta a las interrupciones y la movilización de recursos en tiempo real. NYCHA supervisa constantemente los datos sobre cortes de suministro mediante el uso de paneles e informes para identificar los problemas de forma proactiva. NYCHA también revisa las causas de las interrupciones para identificar los componentes del sistema que pueden requerir una reparación o reemplazo extenso. A continuación, NYCHA utiliza estos datos

para desarrollar una estrategia de inversión operativa que utiliza el dinero de explotación para realizar las reparaciones identificadas.

Desde que se firmó el Acuerdo HUD en 2019, NYCHA ha reemplazado 155 calderas en 43 residenciales. En algunos de esos residenciales y en otros 31 adicionales, NYCHA tiene proyectos activos en curso para sustituir otras 147 calderas, con un total de 297 cuya construcción está prevista que finalice a finales de 2026. 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.

Se ha cumplido el objetivo de reparar o sustituir 200 calderas a través del PACT para finales de 2026. A fecha de octubre de 2025, NYCHA ha reparado o sustituido 261 calderas a través del programa de conversión de la Sección 8 del Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés).

### ***Ascensores***

NYCHA continúa esforzándose por mejorar sus operaciones de ascensores. NYCHA continúa contratando y entrenando equipos de mecánicos adicionales de ascensores mientras 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 250 ascensores en 23 residenciales. Otros 49 ascensores se están gestionando a través de proyectos en fase de construcción, con un total de 275 ascensores cuya construcción está prevista que finalice a finales de 2025.

Desde diciembre de 2024, 288 ascensores ya han sido transferidos a la gestión por terceros a través del programa de conversión de la Sección 8 de PACT.

Las actualizaciones adicionales incluyen:

- Instalación de aparatos de aire acondicionado en las salas de máquinas para reducir el sobrecalentamiento de los equipos. Hasta septiembre de 2025, 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 2025, se han instalado 364 operadores resistentes al agua.
- El Departamento de Reparación de Servicios de Ascensores (ESRD, por sus siglas en inglés) de NYCHA ha instalado Reguladores de Tensión Eléctrica (EVR, por sus siglas en inglés) para aumentar el voltaje en determinados complejos 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 reduce el voltaje.

- A partir de septiembre de 2025, se han instalado 13 unidades EVR, 11 están completas y 2 están pendientes de la inspección del Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York (DOB, por sus siglas en inglés) de la parte eléctrica de la instalación. Además, el Departamento de Ascensores ha pedido a la Oficina de Proyectos de Infraestructura de NYCHA que incluya EVRs en todas las modernizaciones futuras.

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

NYCHA ha reducido considerablemente la acumulación de pedidos de trabajo de fumigación que había crecido debido a las restricciones de COVID, las vacantes de fumigadores y las infestaciones reincidentes. En enero de 2023, había 16.762 órdenes de trabajo abiertas. Al 3 de octubre de 2025, hay 6.610 órdenes de trabajo de fumigación abiertas. NYCHA tenía 50 vacantes de control de plagas en enero de 2023 y actualmente tiene 17 que se están cubriendo en colaboración con el programa de Autosuficiencia Económica Y Sostenibilidad del Residente (REES, por sus siglas en inglés) de NYCHA, 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 los agujeros, emplean pesticidas más selectivos, tienen mejor formación y realizan visitas de seguimiento. Estos esfuerzos han ayudado a NYCHA a cumplir los tiempos de respuesta establecidos en el Acuerdo con 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 1.2 días y de 4.89 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 1.211 compactadores interiores y el rediseño de aproximadamente 120 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 septiembre de 2025 se habían sustituido totalmente 590 compactadores interiores y se habían realizado otras mejoras en las salas de compactación. Se están construyendo 13 salas compactadoras adicionales y otras 594 están en fase de adquisición, diseño o planificación.
- Hasta septiembre de 2025, se han completado 8 depósitos de residuos con compactadores de barrena exterior y otros equipos, se están construyendo otros 15, se están adquiriendo 20 y se están diseñando o planificando 69.

### ***Normas nacionales para la inspección física de bienes inmuebles (NSPIRE, por sus siglas en inglés) e inspecciones anuales de apartamentos***

A partir de septiembre de 2025, 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.
- Se ha actualizado el Procedimiento Estándar NSPIRE (SP) para incluir los nuevos requisitos de las Normas Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE, por sus siglas en inglés) y otras actualizaciones. El SP se emitió el 15 de febrero de 2024.
- Actualización del Procedimiento estándar del Plan de Inspección Anual de Apartamentos para incluir la inspección del 100% de los apartamentos al año, los nuevos requisitos NSPIRE y otras actualizaciones. El Procedimiento estándar se emitió el 4 de septiembre de 2024.
- Se han seguido incluyendo en la formación del personal las nuevas normas NSPIRE 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.
- Al 3 de septiembre de 2025, 1.632 miembros del personal habían completado la formación en aula y 1.194, la formación presencial.
- Se ha actualizado la lista de preguntas en “Maximo Work Order” o en las inspecciones anuales de apartamentos para reflejar los nuevos requisitos de NSPIRE.
- Se siguió mejorando el rendimiento de las inspecciones de supervisión de edificios y terrenos, y de los oficios especializados.
- Se colaboró con otros departamentos de NYCHA para mejorar la participación y la comunicación de los residentes en relación con NSPIRE y las inspecciones anuales de los apartamentos. Se desarrolló un vídeo sobre NSPIRE y las inspecciones anuales de apartamentos. Se participó en tres sesiones de formación con residentes.

### **Proyectos de infraestructura**

A principios de 2025, el Departamento de Gestión de Activos y Capital (A&CM, por sus siglas en inglés) de NYCHA tenía 592 proyectos activos con un presupuesto total de \$6.9 mil millones financiados para los próximos años. A lo largo de 2025, A&CM tiene como objetivo invertir \$1.1 mil millones de fondos de capital en los programas de inversión de NYCHA, completar la construcción de 135 proyectos y comenzar (o reanudar) aproximadamente 80 proyectos nuevos (o pausados).

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, de 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.

En 2025, A&CM tiene como objetivo conseguir más de \$350 millones en subvenciones relacionadas con la sostenibilidad y la resiliencia, incluida la financiación federal para la recuperación tras catástrofes relacionada con la reparación y mitigación de los daños causados por la tormenta Ida, así como \$6 millones en subvenciones para proyectos de infraestructura ejecutados por terceros en las instalaciones de NYCHA. Además, el Estado asignó \$200 millones en fondos de inversión a NYCHA durante el año, que se espera que estén disponibles para su uso en 2026.

Mirando hacia el futuro, el Plan de Capital de cinco años asigna otros \$1.2 mil millones de fondos federales y \$1.6 mil millones de fondos de la Ciudad entre 2026 y 2029 para proyectos de infraestructura gestionados por A&CM, o aproximadamente \$700 millones por año en promedio. Gran parte de esta financiación seguirá invirtiéndose en áreas pilares de acuerdos del HUD, como sistemas de calefacción, ascensores, infraestructuras de gestión de residuos y modernización integral, así como restauración de techos y fachadas. Estas inversiones ponen de manifiesto el compromiso de NYCHA de mantener nuestros inmuebles en buen estado de conservación, mejorar la calidad de vida de los residentes y reforzar la sostenibilidad y la resistencia al cambio climático.

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

Hasta septiembre de 2025, 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, 164 generadores de respaldo de plena potencia operativos con 110 encendidos para dar servicio a más de 15.621 apartamentos en 173 edificios, y la instalación de protección

contra tormentas en 25 residenciales que protegen a más de 163 edificios, que ya están listos para la temporada de huracanes de 2025.

NYCHA aseguró 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 identificado daños importantes en 13 residenciales gestionados por NYCHA y en una propiedad de PACT, que son el objetivo principal de este programa de recuperación. FEMA ha comprometido fondos para 11 de las 13 propiedades, y dos propiedades están a la espera de que se resuelvan los retrasos administrativos. Para complementar los fondos 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 Gardens 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 continúa identificando las necesidades de resiliencia, busca activamente financiación federal y estatal para abordarlas, y está implementando proyectos de infraestructura para proteger la cartera y a los residentes de NYCHA de daños y pérdidas debidos a eventos climáticos. NYCHA también trabaja 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 de 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.

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

En 2021, NYCHA lanzó una Agenda de Sostenibilidad que describe su compromiso con hogares saludables y cómodos que reflejan 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 de ventana asequibles para climas fríos. 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) de energía renovable en viviendas públicas y techos de PACT para 2026. En septiembre de 2025 se habían instalado un total de 6.8 MW de energía solar compartida comunitaria. Se están diseñando o construyendo instalaciones solares adicionales con una potencia de 16.3 MW, y se han adjudicado otros 2 MW de energía solar, a la espera de la firma del contrato de arrendamiento. Se han solicitado 2.9 MW de los 5 MW restantes y se están evaluando las propuestas.

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

El programa de Modernización Integral comprende 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 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 más de 1.000 millones de dólares, están en fase de contratación y diseño: Saint Nicholas Houses, Todt Hill Houses, Gowanus Houses y Wyckoff Gardens. Estos proyectos se están llevando 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.

Los diseñadores-constructores están trabajando activamente en las cuatro obras. 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 2024, A&CM desarrolló y/o gestionó los siguientes proyectos piloto de innovación:

- **Entradas:** Se analizó y evaluó la normativa sobre fachadas de 30 años de antigüedad de NYCHA, se puso a prueba una nueva normativa con entradas de aluminio con rotura de puente térmico y reforzadas con acero en 5 sitios piloto, y se ultimó la nueva normativa basándose en los comentarios y la evaluación de los pilotos.
- **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. El piloto inicial ha concluido y las bombas de calor se instalarán en edificios completos en 2025.
- **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 80 residentes de viviendas públicas a través de la Academia de Energía Limpia hasta mayo de 2025. El Fondo Comunitario de Vivienda Pública, en colaboración con NYCHA, formará a 3 cohortes en 2025, una de las cuales concluyó en mayo de 2025.
- **Infraestructura ecológica:** 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 ecológicas 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 varios lugares 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:** Modernización completa de 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. El sistema estará plenamente operativo en todos los edificios a finales de 2025.
- **El reto de las estufas de inducción:** Junto con NYPA y NYSERDA, NYCHA lanzó un reto a los fabricantes para que sustituyeran sus estufas de gas por una estufa eléctrica de inducción asequible y fácil de reequipar que funcionara a 120 VCA y utilizara controles inteligentes, integración de baterías o una combinación de ambos para eliminar la

necesidad de grandes actualizaciones de la infraestructura eléctrica. Una vez que la demostración piloto de la unidad propuesta sea un éxito, NYCHA comprará aproximadamente 10.000 estufas nuevas al fabricante seleccionado.

Todas las iniciativas piloto de 2024 continuarán en 2025, a excepción del proyecto piloto sobre las entradas, que ya ha concluido (y las nuevas normas sobre entradas se incorporarán a los proyectos estándar en adelante).

En 2025, A&CM está comenzando una nueva iniciativa piloto:

- Utility Thermal Energy Network (UTEN) - National Grid instalará una UTEN geotérmica de vecindario en el marco de un proyecto piloto financiado por la Comisión de Servicios Públicos. El residencial de Vandalia Avenue de NYCHA participará en esta iniciativa como comprador de la energía generada por la red.

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

La ciudad de Nueva York implementó el diseño y la construcción en las áreas de juego de seis residenciales de NYCHA como parte de su iniciativa «Walk to a Park» y mantendrá y gestionará los espacios abiertos renovados de conformidad con un acuerdo entre NYCHA y la ciudad de Nueva York a través de NYC Parks. Las renovaciones en Pomonok, Redfern, 1471 Watson Avenue, Sotomayor, Woodside Houses y Kingsborough han concluido.

Como parte del programa del Plan de Acción del alcalde, la Oficina de Seguridad Vecinal de la ciudad de Nueva York, en colaboración con el Centro para la Innovación en Justicia, completó la construcción de una nueva zona de ejercicio físico en Butler Houses en el verano de 2025. Este proyecto es una de las muchas inversiones tácticas en el entorno construido destinadas a mejorar la seguridad en 30 residenciales de NYCHA con altos índices de delincuencia.

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. La construcción de Castle Hill Houses se completó en la primavera de 2025, con la incorporación del primer parque para perros de NYCHA y una nueva zona de barbacoa como parte del programa. Las obras en Patterson Houses finalizaron en el verano de 2025, incluyendo la renovación de dos parques infantiles, la incorporación de una nueva zona de ejercicio físico y la renovación de una cancha de baloncesto. Roosevelt y Marlboro Houses se encuentran actualmente en fase de diseño, y se prevé que su construcción finalice a finales de 2025.

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*. La restauración se completó y se celebró con la comunidad en agosto de 2025. El proyecto también fue reconocido recientemente por la New York Landmarks Conservancy con el premio Lucy G. Moses por sus excepcionales esfuerzos de conservación.

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 (PHCF, por sus siglas en inglés) 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.

La PHCF obtuvo \$3.6 millones de financiación filantrópica de la Pershing Square Foundation para la renovación de los terrenos de Harborview Terrace, cuya construcción está prevista que comience en otoño de 2025.

Además, la PHCF ha conseguido \$1.3 millones en fondos del Congreso para dos proyectos de espacios abiertos: un jardín sensorial y un parque infantil en Morrisania Air Rights, en el Bronx, diseñado para satisfacer la necesidad crítica de un espacio inclusivo para personas con neurodiversidad en la comunidad, y la renovación de una zona de juegos acuáticos en Pomonok Houses. Ambos proyectos se encuentran actualmente en fase de diseño, y se prevé que las obras comiencen en el verano de 2026.

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 en construcción por 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 ese proyecto esté terminado para el otoño de 2025.

### **Mejoras de Infraestructura - Año Fiscal 2026 Declaración Anual del Fondo de Infraestructura/Informe de Evaluación y Rendimiento y Plan de Acción a Cinco años 2026-2030**

Los días 5 y 7 de mayo de 2025, NYCHA presentó a la Junta Asesora de Residentes (RAB, por sus siglas en inglés) un panorama general del Programa de Planificación de Infraestructura de la Autoridad y el Plan de Capital del Año Fiscal 2026 y el Plan de Acción a Cinco años 2026-2030.

La Declaración Anual/Informe de Rendimiento y Evaluación del Fondo de Capital del AF 2026 de NYCHA y el Plan de Acción de Capital a Cinco años se incluyen en el Proyecto de Plan en el Anexo C, en las páginas 168 a 177.

El Plan de Capital y el Plan de Acción a Cinco años del Año Fiscal 2026 de NYCHA continúa concentrando las inversiones para abordar las cuestiones clave descritas en el Acuerdo con 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 de 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.

### **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 y a través de mecanismos federales como el RAD y el programa de la Sección 18.

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 \$8.5 mil millones para reparaciones de infraestructura en toda la ciudad. Más de 28.000 apartamentos se han convertido al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 y más de 12.000 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 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 encargan del mantenimiento y funcionamiento cotidianos de los edificios. El programa PACT proporciona a los residentes derechos y protecciones importantes. Los residentes autorizados sólo pagarán hasta el 30% de los ingresos de su unidad familiar en concepto de alquiler, no se volverá a examinar la solicitud de su unidad familiar y tendrán derecho a regresar a una unidad asistida del proyecto si son reubicados durante las obras de construcción o renovación.

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 \$3 mil millones en renovaciones en más de 13.000 apartamentos. Además, se están construyendo otros 15.000 apartamentos, por un total de más de 5.000 millones de dólares en grandes reformas. Otros 12.000 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 39.000 apartamentos terminados, en construcción o en fase de participación de los residentes o de predesarrollo.

### **Rehabilitación, reurbanización y otras herramientas**

Mediante el aprovechamiento de sus activos inmobiliarios, NYCHA puede reurbanizar terrenos infrautilizados para obtener financiación para la rehabilitación de edificios, construir nuevas viviendas para los residentes de NYCHA o reurbanizar por completo un campus de NYCHA. La construcción en terrenos infrautilizados puede realizarse como una transacción independiente o en conexión con otras herramientas como el PACT y la transferencia de derechos aéreos, la transferencia de asistencia, tal como se define más adelante, y el uso de vales de apartamentos subsidiados. Los ingresos generados por estas transacciones se utilizarán para reinvertir, restaurar o reconstruir los campus existentes de NYCHA.

Los nuevos edificios residenciales pueden estar 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 continúa aprovechándose de sus amplios derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos aéreos", para recaudar ingresos para la Autoridad. Mediante la transferencia de una parte de los aproximadamente 80 millones de pies cuadrados de derechos aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar financiación para reparaciones de infraestructura en residenciales adyacentes que generaron los derechos aéreos transferidos. La venta de derechos de traslado 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 transferencias de

derechos aéreos, una en Ingersoll Houses en Brooklyn por casi \$25 millones y otra 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. En 2025, NYCHA planea aprovechar una herramienta llamada «Transferencia de Asistencia» bajo el programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) de HUD para ofrecer nuevos apartamentos a los residentes de NYCHA en un edificio residencial que se construirá en un terreno privado adyacente a Howard Houses, en Brooklyn. En virtud de la transferencia de asistencia, la subvención para un determinado número de unidades de Howard Houses se transferirá al edificio de nueva construcción, ofreciendo a los residentes de NYCHA de dichas unidades la oportunidad de trasladarse al nuevo edificio como residentes de la Sección 8 en virtud de la RAD.

### **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. NYCHA se ha comprometido a ceder terrenos infrutilizados (como aparcamientos y almacenes) para la creación de nuevos apartamentos asequibles tanto para familias como para personas mayores.

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. A finales de 2020 se empezaron a construir otras 72 unidades de vivienda en régimen de cooperativa, que dieron la bienvenida a los compradores de primera vivienda 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 está diseñado según las normas de Passive House, 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 empezó 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**

HUD 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 L en las páginas 230 a 237 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 vivienda pública de NYCHA.

## **Cambios en el Plan de Asignación de Selección de Inquilinos (TSAP, por sus siglas en inglés)**

### **Resumen**

NYCHA propone introducir cambios en nuestro Plan de Admisiones y Ocupación Continuada en el ámbito de la gestión de las listas de espera y las admisiones. Los cambios incluyen 1) la simplificación y actualización de nuestras categorías prioritarias; 2) la actualización de nuestro ciclo de selección; y 3) la modificación de las opciones de selección de residenciales y municipios.

Simplificar nuestro sistema de priorización es uno de los principales objetivos de los cambios propuestos. Los traslados de inquilinos se clasificarán en prioridad alta (T0) o prioridad estándar (T1). T0 constará de 4 grupos: 1) traslados por inhabilitación o motivos graves de salud o seguridad; 2) traslados por modernización; 3) traslados de emergencia relacionados con la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) y Testigos y Víctimas Intimidados; y 4) adaptaciones razonables. La prioridad T1 consistirá en todos los demás traslados, incluido el redimensionamiento. Todas nuestras antiguas prioridades de traslado se han consolidado en estos grupos.

También proponemos cambios en las prioridades de los solicitantes. Estamos ampliando la prioridad de la familia trabajadora (W0) para incluir a todos los solicitantes referidos por la Ciudad que califiquen (y no sólo los referidos por el Departamento de Servicios para Personas sin Hogar). Pasaremos de la prioridad N1 a la N0 a los testigos intimidados remitidos por el fiscal del distrito y a los solicitantes por violencia doméstica que residan en centros de acogida remitidos por la Administración de Recursos Humanos. Las demás prioridades de los solicitantes se mantienen sin cambios.

Todos los traslados y solicitantes actuales serán reasignados al nuevo esquema de selección entre las distintas categorías de traslados y solicitantes.

El orden de selección de estas categorías se describe en el Anexo M en la página 234. Además, a partir de ahora, los solicitantes sólo tendrán la opción de elegir el distrito en la lista de espera.