

Resumen Ejecutivo

Borrador del plan de la agencia de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para el Año Fiscal 2027

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 borrador del Plan de la Agencia para el año fiscal 2027 estará disponible para su revisión pública en el sitio web de NYCHA: on.nyc.gov/nycha-annual-plan. NYCHA también proporcionará una copia del Plan de la Agencia al presidente de la Asociación de Residentes de cada residencial. El Borrador del Plan también estará disponible en la oficina de administración de cada residencial de vivienda pública de NYCHA durante horas regulares de trabajo. NYCHA celebrará una audiencia pública híbrida presencial y virtual el 29 de julio de 2026, y aceptará comentarios por escrito sobre el borrador del Plan de la Agencia hasta el 1ro de agosto de 2026 (para obtener más información, consulte los avisos que comienzan en la página 13). NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes para recabar sus comentarios en 6 reuniones celebradas entre marzo y junio de 2026.

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 2026. 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 24 a la 42. 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 financien reformas vitales de edificios y apartamentos.

El apoyo de la ciudad a NYCHA

NYCHA es un elemento central del plan de vivienda recientemente presentado por la administración Mamdani, «Bloque a bloque: un plan de vivienda para una nueva era». Durante

los próximos cuatro años y más allá, NYCHA desempeñará un papel fundamental no solo en la gestión de la vivienda asequible existente en la ciudad, sino también en la creación de nuevas oportunidades de vivienda para los residentes actuales y otros neoyorquinos con bajos ingresos. Tal y como se establece en el plan de vivienda, NYCHA se centra en programas y nuevas iniciativas para mejorar y ampliar su labor en tres áreas fundamentales: abordar las principales necesidades de inversión y respaldar unas operaciones eficaces que tengan en cuenta las experiencias y la participación de los residentes; llevar a cabo una profunda reinversión de capital y posicionar a NYCHA y a la Fundación como gestores de la vivienda pública del siglo XXI; y fomentar la movilidad económica de los residentes de NYCHA.

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 manejo de desechos.

Los trabajos emprendidos en el marco del Acuerdo son supervisados por un Monitor federal independiente. El mandato del primer supervisor 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 interrupciones del servicio de calefacción y fallas en los ascensores, completar mejoras de infraestructura para reemplazar calderas y ascensores envejecidos, remediar las condiciones de moho y prevenir su reaparición, utilizando prácticas de gestión integrada de plagas, recogiendo los residuos puntualmente 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 Ejecución 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.

En los primeros años tras la publicación del Plan, NYCHA implementó cambios fundamentales en su modelo operativo, así como numerosas mejoras en los procesos comerciales que se centran en los puntos débiles de la prestación de servicios identificados por residentes y empleados. Entre las primeras medidas adoptadas se incluyen una reorganización de la estructura directiva de NYCHA, una revisión completa de nuestro proceso de gestión de reparaciones y órdenes de trabajo, la puesta en marcha de reuniones mensuales de Borough STAT y la creación de la Mesa Redonda de Residentes.

Más recientemente, NYCHA ha puesto en marcha evaluaciones anuales de desempeño para el personal directivo, ha impartido formación a los administradores de propiedades sobre elaboración de presupuestos, ha diseñado y probado un registro de riesgos para proyectos de inversión, ha iniciado cursos de formación continuada para proveedores sobre ética y responsabilidad, y ha creado una lista de proveedores precalificados para microempresas, entre otros logros. Además, NYCHA tiene previsto inaugurar un nuevo centro de formación en sistemas de calefacción en nuestra oficina de Long Island City en el tercer trimestre de 2026, y hemos comenzado a trabajar en el establecimiento de un marco de gobernanza de datos para los distintos sistemas que se utilizan en NYCHA.

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 significativamente 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 administradora de las propiedades, mediante la firma de un contrato de arrendamiento a largo plazo con la Fundación para asegurar los vales de Apartamentos subsidiados de la Sección 8, 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.

Desde 2023, se han celebrado votaciones entre los residentes en varios residenciales tras largos periodos de participación en los que se han llevado a cabo actividades de divulgación y formación, y se ha dado a los residentes la oportunidad de plantear preguntas y aportar sus opiniones. Las transferencias a la Fundación solo se producen tras una votación de los residentes, en la que las familias eligen entre incorporarse a la Fundación, pasar a formar parte del programa Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), o permanecer en el programa de la Sección 9. La votación se lleva a cabo a través de un administrador externo seguro e incluye varios métodos de participación, como el voto por correo, por Internet y en persona.

Los residentes de Nostrand Houses, Bronx River Addition, Unity Towers (también conocido como Coney Island (Sitio 1B)) y Hylan Houses votaron a favor de incorporarse a la Fundación tras seguir este proceso, lo que los convierte en el primer grupo de residenciales en optar por el modelo de la Fundación para una renovación integral. Los residentes de Coney Island Houses, Throggs Neck Addition e Isaacs Houses votaron a favor de permanecer en el programa de la Sección 9, mientras que los de Randall-Balcom optaron por la conversión a través del programa PACT. Se prevé que sigan celebrándose votaciones adicionales de los residentes en los residenciales de toda la cartera.

Tras la selección de la Fundación, los residenciales han pasado a la fase de licitación para la selección de socios de diseño y construcción, tras la cual los proyectos pasarán a la fase de diseño y construcción, al tiempo que se lleva a cabo el proceso de conversión de los contratos de alquiler de la Sección 8.

Nostrand Houses

En Nostrand Houses, se seleccionó en julio de 2025 a un socio para la ejecución del proyecto de diseño y construcción, y el proyecto se encuentra actualmente en la fase de diseño, en coordinación con los residentes, la Fundación y NYCHA. El proceso de firma de los contratos de arrendamiento de la Sección 8 comenzó en enero de 2026, tras un periodo de consulta pública sobre el borrador del contrato de arrendamiento de la Fundación celebrado entre julio y agosto de 2025. Se prevé que las obras comiencen en otoño de 2026 y se lleven a cabo por fases.

Bronx River Addition

En Bronx River Addition, se seleccionó en septiembre de 2025 a un socio para la fase de diseño y construcción, y el proyecto se encuentra actualmente en fase de diseño. Se prevé que las obras comiencen a finales de 2026. Además, entre julio y agosto de 2025 se celebró un periodo de consulta pública sobre el borrador del contrato de arrendamiento de la Fundación, y tanto la Fundación como NYCHA comenzarán el proceso de firma de los contratos de arrendamiento de la Sección 8 en junio de 2026.

Unity Towers (también conocido como Coney Island I (Sitio 1B))

En el caso de Unity Towers, en octubre de 2025 se envió una solicitud de propuestas a las empresas preseleccionadas, y el plazo de presentación de propuestas finalizó en marzo de 2026. La Fundación seleccionó a un socio para la fase de diseño y construcción en junio de 2026. El socio del equipo de diseño y construcción comenzará con el diseño y la participación de los residentes en el verano de 2026.

Además, entre enero y febrero de 2026 se llevó a cabo un periodo de consulta pública sobre el borrador del contrato de arrendamiento de la Fundación.

Hylan Houses

En el caso de Hylan Houses, en febrero de 2026 se envió una solicitud de propuestas a las empresas preseleccionadas y el plazo de presentación de propuestas finalizó en abril. La Fundación seleccionó a un socio para la fase de diseño y construcción en mayo de 2026. Este proyecto será el primero en utilizar un enfoque progresivo de diseño y construcción (PDB, por sus siglas en inglés), uno de los mecanismos de ejecución del que dispone la Fundación para

facilitar la ejecución eficiente del proyecto y la colaboración temprana durante el diseño. El socio del equipo de diseño y construcción comenzará con el diseño y la participación de los residentes en el verano de 2026.

Además, entre enero y febrero de 2026 se llevó a cabo un periodo de consulta pública sobre el borrador del contrato de arrendamiento de la Fundación.

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 buscar formas innovadoras de financiar las mejoras de 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 para los residentes en consonancia con las protecciones de la vivienda pública. Hasta la fecha, NYCHA ha concluido la financiación de \$10 mil millones para reparaciones de infraestructura en toda la ciudad. Más de 32.000 apartamentos se han convertido al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 y más de 13.000 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 apartamentos que pasen a financiarse con fondos de la Sección 8 en el marco del programa RAD seguirán siendo asequibles de forma permanente. 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 o la Fundación para la Preservación, elevar el financiamiento externo para abordar las necesidades de reparación de infraestructura del residencial. Al realizar la conversión a través del programa RAD, se preservan los derechos y las garantías de los residentes. Los residentes autorizados sólo pagarán hasta el 30% del ingreso familiar en concepto

de alquiler, no se volverá a evaluar su solicitud 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 servimos. 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. Ambos programas también requieren servicios sociales presenciales mejorados, mediante la financiación de valiosas iniciativas comunitarias diseñadas para satisfacer las necesidades de cada residencial.

Gracias al programa PACT, se han llevado a cabo obras de renovación por valor de más de 3.000 millones de dólares en más de 15.000 viviendas. Además, se están construyendo otros 16.859 apartamentos, por un costo total de más de 6.9 mil millones de dólares en grandes reformas. Otros 13.538 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 45.000 apartamentos terminados, en fase de construcción, o en una fase de participación de los residentes o de predesarrollo a través de PACT.

En la actualidad, el Programa de la Fundación cuenta con 1.776 viviendas en fase de planificación y predesarrollo, lo que supone 800 millones de dólares en reparaciones de infraestructura.

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 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 sin utilizar, 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 utilizó 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. NYCHA utilizará el programa “Transferencia de Asistencia” en proyectos adicionales a partir de 2026 con el fin de ampliar las oportunidades de vivienda para los residentes de NYCHA y aumentar el número de viviendas asequibles.

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 estacionamientos y almacenes) para la creación de nuevos apartamentos asequibles tanto para familias como para personas mayores.

NYCHA ha formalizado 19 operaciones 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. Todas las viviendas se han alquilado.

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 para 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 vivienda pasiva, lo que supone entre un 60 y un 70% menos de consumo de energía que la media de los edificios de apartamentos de Nueva York. Sus zonas comunes incluyen una sala de ejercicios, así como una biblioteca, salas de conferencias y una gran sala multifuncional que albergará clases y programas educativos y artísticos para satisfacer las necesidades de las personas mayores. El edificio comenzó a acoger a residentes en 2024, y en la fase inicial de adjudicación de viviendas se dio prioridad a las personas mayores que ya eran residentes de NYCHA para una parte de las viviendas.

Una Cultura de Cumplimiento

Como lo requiere el Acuerdo con HUD, NYCHA creó los siguientes 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 desechos. 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 cumple con los parámetros 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 195 a 216). El siguiente texto incluye ejemplos del progreso en las Áreas del Pilar de Cumplimiento hasta la fecha, así como avances futuros previstos.

Pintura a Base de Plomo

En abril de 2019, NYCHA inició un esfuerzo sin precedentes para evaluar aproximadamente 134.000 apartamentos 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/cm²). NYCHA intentó evaluar 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 modificó la definición de pintura a base de plomo, pasando de pintura con contenido de plomo medido en 1.0 mg/cm² a pintura con contenido de plomo medido en 0.5 mg/cm² 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 de 1.0 mg/cm² y se optó por volver a analizar las unidades de alta prioridad con el nuevo umbral, más bajo, de 0.5 mg/cm² (0.5 Estándar). Entre las viviendas de alta prioridad se incluían aquellas ocupadas por un niño menor de 6 años (CU6), aquellas que nunca se habían sometido a un análisis por XRF con el umbral de 1.0 mg/cm² (Estándar 1.0) o aquellas que habían dado positivo anteriormente con el Estándar 1.0. A partir de enero de 2024, las pruebas se han ampliado para incluir todos los apartamentos de NYCHA construidos antes de 1978, tanto CU6 como los que no lo son, según la norma 0.5. El universo total de pruebas bajo el estándar de 0,5 es de 147.184 unidades. A fecha de octubre de 2025, NYCHA ha realizado con éxito todas las pruebas XRF estándar de 0.5 en todas las viviendas incluidas en el ámbito de análisis. A fecha de 1 de marzo de 2026, NYCHA había completado con éxito las pruebas de XRF en 137.803 viviendas (94%). De estas viviendas,

61.899 (el 45%) presentan pintura a base de plomo. NYCHA seguirá realizando pruebas según el estándar de 0.5 en las viviendas restantes.

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 mientras NYCHA continúa sus esfuerzos por identificar las unidades en las que residen o pasan más de 10 horas semanales niños menores de 6 años.

El proyecto bienal de evaluación de riesgos comenzó en julio, 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 pintura deteriorada 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). Se prevé que el Proyecto de Evaluación Bienal de Riesgos de 2026 dé comienzo en junio de 2026. El proyecto de seguimiento de la evaluación bienal de riesgos comenzará en 2027.

Además, a partir de diciembre de 2021, NYCHA amplió sus medidas de eliminación para cumplir con el umbral reducido de pintura con plomo establecido por la ciudad, de 0,5 mg/cm². 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 reubicados 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. A fecha de 1 de marzo de 2026, NYCHA había completado las obras de eliminación del plomo en 18.165 unidades. NYCHA continúa sus esfuerzos de eliminación del 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 mayo de 2026, el programa PACT ha convertido 26.981 viviendas, de las cuales se prevé que 6.865 necesiten medidas de eliminación (6.321 de esas viviendas se sometieron a pruebas según la norma municipal de 2021). Hasta el 1 de mayo de 2026, los socios de PACT informaron que se ha eliminado la pintura con plomo en 4.644 viviendas, aproximadamente el 68% de las viviendas. De las 4.644 unidades saneadas, 4.202 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 modificado de *Baez* de 2018 y al Acuerdo de HUD de 2019, para gestionar la respuesta de la Autoridad al moho y las fugas. OMAR, perteneciente a la División de Viviendas Saludables, es un equipo especializado que ha puesto en marcha diversas iniciativas en los últimos años para abordar los problemas relacionados con el moho, las fugas 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 fugas, y las iniciativas para reducir la cartera de pedidos pendientes.

Desarrollo/Implantación de nuevos procedimientos generales

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 en este momento trabaja en la revisión de 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). “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 se encuentra actualmente en fase de implantación, lo que incluye la formación del personal, la actualización de los sistemas informáticos y el seguimiento del rendimiento. A fecha de 23 de marzo de 2026, el programa Leak SP se ha puesto en marcha en 18 residenciales consolidados en Queens-Staten Island (el 100 % de la cartera de Queens/Staten Island) y en 17 residenciales consolidados en Brooklyn.

Mejora de la ventilación en toda la Autoridad

En 2020, NYCHA comenzó sus trabajos de sustitución de ventiladores de techo y, en mayo de 2022, alcanzó el objetivo de sustituir o conservar 8.436 ventiladores de techo. NYCHA comenzó a etiquetar los ventiladores con sus activos en Maximo para vincular las inspecciones mensuales realizadas en los dispositivos portátiles con los activos en Maximo del sistema. Además, en 2020, NYCHA comenzó la iniciativa «Rejillas de ventilación limpias» (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, incluidos los reguladores de tiro de las unidades y de los pasillos. Hasta el 26 de marzo de 2026, se han instalado un total de 38.149 reguladores, lo que representa el 41 % 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 Tablero de Control y el Cuadro de Evaluación de Desempeño sobre Moho y Filtraciones y el Programa de Supervisión Mejorada (EOP por sus siglas en inglés)² para identificar y ayudar a las consolidaciones de NYCHA que necesiten apoyo adicional para mejorar el cumplimiento de los parámetros de desempeño en materia de moho y filtraciones ordenados por los tribunales. El cuadro de evaluación mide el desempeño de las consolidaciones en cuanto a moho y filtraciones basándose en 11 indicadores 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, la OMAR utiliza sus equipos internos y de temporada 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 contra el moho.

En agosto de 2025, NYCHA puso en marcha el programa Moho y fugas: restauración y renovación (MLRR, por sus siglas en inglés), una inversión de 20 millones de dólares a lo largo de dos años destinada a crear un nuevo equipo de profesionales cualificados para resolver las órdenes de trabajo relacionadas con fugas y moho que llevan pendientes 100 días o más. A fecha de abril de 2026, OMAR cuenta actualmente con un centro EOP y tres programas MLRR en marcha. El EOP y el MLRR funcionan con la misma estructura: ambos cuentan con los mismos participantes y se supervisan mediante una reunión de coordinación semanal. Históricamente, los sitios EOP se seleccionaban en función de un elevado volumen de inspecciones pendientes y de unas necesidades importantes de limpieza y de pintura resistente al moho. En los últimos tres años, estos atrasos se han reducido, lo que dificulta la identificación de nuevos sitios utilizando los criterios originales. El obstáculo que se observa actualmente en todos los procesos de consolidación es la acumulación de pedidos de trabajos de oficios especializados. MLRR ofrece el mismo apoyo estratégico que EOP, pero cuenta además con un equipo especializado en oficios cualificados para hacer frente al volumen de reparaciones pendientes relacionadas con los pedidos de trabajo por problemas de moho y fugas en edificios antiguos. Los equipos se despliegan en lugares con grandes necesidades durante un periodo de entre dos y tres meses aproximadamente.

Esfuerzos adicionales para reducir el atraso

En mayo de 2022, NYCHA puso en marcha la Operación Limpieza de Moho (OMC, por sus siglas en inglés) para reducir el atraso de órdenes de trabajo abiertas de eliminación de moho y aplicación de pintura resistente al moho, las cuales eliminan las condiciones peligrosas. Hasta el 16 de marzo de 2026, NYCHA había completado el 93% (o 34.550 de 37.093) de las órdenes de trabajo identificadas para su cierre como parte de esta iniciativa. En abril de 2023, NYCHA puso en marcha la Operación Secado (ODO, por sus siglas en inglés) para reducir el atraso de órdenes de trabajo antiguas de plomería y revestimiento de bañeras relacionadas con quejas de moho y

fugas. Este trabajo se considera de causa raíz, ya que aborda el problema subyacente que provoca una condición de moho y/o fugas. A fecha de 16 de marzo de 2026, se ha completado el 71 % (7.202) de las órdenes de trabajo de revestimiento de bañeras identificadas y el 83 % (10.027) de las órdenes de trabajo de plomería identificadas.

En junio de 2024, con el fin de reducir el atraso de órdenes de trabajo de moho y fugas 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. El programa llevó a cabo una campaña de contacto con residentes mediante correos electrónicos y llamadas telefónicas para identificar y cerrar órdenes de trabajo antiguas de moho y fugas que ya no requerían intervención. A fecha de 23 de marzo de 2026, la OCC se ha puesto en contacto con los residentes en relación con 20.002 órdenes de trabajo (OT): el 60,5 % (5.837 OT) se verificó como «todavía necesaria» y fue remitido para su programación, mientras que el 33,8 % (3.261 OT) se verificó como «ya no necesaria» y fue remitido para su cierre administrativo.

Por último, para abordar algunas de sus órdenes de trabajo de moho y filtraciones más antiguas, en marzo de 2025 NYCHA lanzó la Operación «Acabemos con el atraso» dirigida a órdenes de trabajo secundarias asociadas con inspecciones de moho creadas en 2019 y 2020. Esta iniciativa concluyó el 20 de noviembre de 2025 y, una vez finalizada, NYCHA cerró el 72 % (234 de 325) de las órdenes de trabajo identificadas, habiéndose intentado resolver el 95 % (310) de ellas.

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

- Reducir el atraso de órdenes de trabajos especializados relacionados con moho y fugas
- Disminuir la incidencia y recurrencia del moho
- Mejorar el cumplimiento relacionado con los parámetros clave de desempeño, incluido el tiempo para completar las inspecciones iniciales, la eliminación de moho, la corrección y las reparaciones relacionadas.
- Garantizar que el personal clave reciba capacitación en inspecciones y remediación de moho.
- Capacitar 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 2025-2026, NYCHA resolvió sus cortes de calefacción en promedio en 7.2 horas. El 99% de las averías (645 de 653) 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 de forma continua 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. Luego, NYCHA utiliza estos datos para desarrollar una estrategia de inversión operativa que emplea fondos de operación para realizar las reparaciones identificadas.

Desde que se firmó el Acuerdo HUD en 2019, NYCHA ha reemplazado 211 calderas en 55 residenciales. En algunos de esos residenciales y en otros 17, NYCHA tiene proyectos activos en curso para sustituir otras 96 calderas, con un total de 308 cuya construcción está prevista que finalice a finales de 2026. Estos proyectos se financian a través de diversas fuentes, entre ellas los fondos de capital de la Ciudad (incluidos los fondos asignados de conformidad con el Plan de Acción de Capital de la Ciudad), los fondos de capital del Estado, la financiación para la recuperación y resiliencia ante Sandy, y los fondos federales de capital, entre otros.

El objetivo de reparar o sustituir 200 calderas a través del programa PACT antes de finales de 2026 ya se había cumplido. 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 adicionales de mecánicos de ascensores mientras invierte en aparatos de aire acondicionado para las salas de máquinas, dispositivos de control de cerraduras 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 288 ascensores en 25 residenciales. Otros 11 ascensores se están gestionando a través de proyectos en fase de construcción, con un total de 299 ascensores cuya construcción está prevista que finalice a finales de 2026.

El objetivo del PACT ya se había alcanzado anteriormente. Desde octubre de 2025, 280 ascensores ya han sido transferidos a la gestión por terceros a través del programa de conversión de la Sección 8 del PACT.

Las actualizaciones adicionales incluyen:

- Instalar 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. No se han instalado nuevos aparatos de aire acondicionado desde septiembre.

- Actualización a Operadores de puertas impermeables de frecuencia variable (MOVFR, por sus siglas en inglés) para ayudar a prevenir interrupciones relacionadas con el clima. Hasta septiembre de 2025, se han instalado 364 operadores resistentes al agua. No se han instalado nuevos MOVFR.
- 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 las “condiciones de fuera de servicio” en edificios de personas mayores, cuando la compañía de servicios públicos local reduce el voltaje para evitar cortes de luz.
- A fecha de septiembre de 2025, el Departamento de Edificios de la ciudad de Nueva York (DOB, por sus siglas en inglés) ha instalado y dado el visto bueno a 13 unidades EVR; actualmente hay 4 en fase de 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 órdenes de trabajo de fumigación que había crecido debido a las restricciones de COVID, las vacantes de fumigadores y las infestaciones recurrentes. En enero de 2023 había 16.762 órdenes de trabajo pendientes, frente a las 7.061 órdenes de trabajo de fumigación pendientes registradas en abril de 2026, lo que supone una reducción del 58 % en el número de órdenes de trabajo pendientes. Estas órdenes de trabajo no forman parte del atraso, sino que representan el volumen de trabajo de aproximadamente dos semanas. NYCHA tenía 50 vacantes de control de plagas en enero de 2023 y actualmente tiene 21 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. Estas medidas han ayudado a NYCHA a cumplir, o a cumplir en gran medida, los plazos de respuesta establecidos en el acuerdo con el HUD: (a) responder al 90% de todas las quejas por ratas en un plazo de 2 días hábiles y a todas las quejas por ratas en un plazo de 5 días y (b) responder al 90% de las quejas por ratones, chinches y cucarachas en 7 días y a todas las quejas en un plazo de 10 días. El tiempo medio de respuesta actual en 2026, hasta el mes de abril, para las quejas de los residentes por la presencia de ratas es de 1.3 días y de 2.9 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.

- A fecha de 1 de abril de 2026, se han finalizado 603 cuartos de compactación interiores, con nuevas unidades de compactación interiores y las reformas correspondientes. Hay otros 594 cuartos de compactación en fase de adquisición, diseño o planificación.
- A fecha de 1 de abril de 2026, se han finalizado 8 plantas de residuos equipadas con prensa compactadora exterior y otros equipos; además, hay otras 15 en construcción, 64 en fase de adquisición y 24 en fase de diseño.

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

A partir de marzo de 2026, NYCHA completó las siguientes actividades clave:

- A partir del 1 de enero de 2024, y de forma continuada en 2025 y 2026, el procedimiento de NYCHA consiste en inspeccionar el 100% de los apartamentos de vivienda pública cada 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) 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. El SP se está actualizando de nuevo a partir de marzo de 2026.
- Continuar con la formación del personal de NYCHA, que consta de dos días de sesiones presenciales y una sesión de medio día sobre el terreno. La formación comenzó en octubre de 2023.
- A fecha de 4 de marzo de 2026, 1.666 empleados habían completado la formación presencial y 1.324 empleados habían completado la formación en el lugar de trabajo; además, 974 empleados habían completado el curso anual de actualización sobre la preparación para NSPIRE.
- Se ha actualizado la orden de trabajo de Maximo para las inspecciones anuales de los apartamentos con el fin de automatizar el diferimiento de las reparaciones menores.
- NYCHA sigue mejorando la participación de los residentes y la comunicación en relación con el programa NSPIRE y las inspecciones anuales de los apartamentos, y organiza varias sesiones informativas con los residentes.
- Se ha seguido mejorando el rendimiento y las puntuaciones de NSPIRE
- Se han seguido mejorando los índices de cumplimiento de las inspecciones anuales de los apartamentos
- Se han seguido mejorando los índices de cumplimiento de las inspecciones de supervisión de edificios y terrenos, así como de los oficios especializados

Proyectos de infraestructura

A principios de 2026, el Departamento de Gestión de Activos y Capital (A&CM, por sus siglas en inglés) de NYCHA tenía 399 proyectos activos con un presupuesto total de \$6.6 mil millones financiados para los próximos cinco años. A lo largo de 2026, A&CM tiene como objetivo invertir más de 1.000 millones de dólares de fondos de inversión en los programas de inversión de NYCHA y finalizar la construcción de más de 120 proyectos.

Estos programas incluyen:

- Sustitución o mejora de sistemas de calefacción, incluyendo la sustitución de calderas por otros modelos similares, la separación de los sistemas de calefacción y de agua caliente para uso doméstico, los sistemas descentralizados de gas y geotérmicos, y las bombas de calor
- Modernizaciones de sistemas de ascensores
- Sustitución de techos
- Modernización de las infraestructuras de manejo de desechos, incluidos compactadores interiores y exteriores y un nuevo vertedero
- Modernización integral
- Reformas exteriores del edificio, incluidas las restauraciones de fachadas y la renovación de ventanas
- Seguridad y protección, incluyendo cámaras de videovigilancia, puertas con control de acceso por niveles e iluminación
- Reparación y mitigación de los daños causados por las inundaciones, incluidos los trabajos de recuperación y resiliencia tras el huracán Sandy
- Mejoras de eficiencia energética y climatización
- Mejoras en las instalaciones al aire libre, como parques infantiles, canchas deportivas e infraestructura verde
- Renovación de las zonas comunes, incluidos los vestíbulos y 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 2026, A&CM prevé 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 las tormentas de Ida, así como \$4.5 millones en subvenciones para proyectos de infraestructura ejecutados por terceros en las instalaciones de NYCHA.

Mirando hacia el futuro, el Plan de Capital de cinco años asigna otros \$1.4 mil millones de fondos federales y \$2.1 mil millones de fondos de la Ciudad en 2026 a 2030 para proyectos de infraestructura gestionados por A&CM, o más de \$700 millones por año en promedio. Gran parte de estos fondos seguirá invirtiéndose en las áreas de los pilares establecidos en el acuerdo con HUD, como sistemas de calefacción, ascensores, infraestructuras de manejo de desechos 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, y mejorar la calidad de vida de los residentes y reforzar la sostenibilidad y la resiliencia al cambio climático.

Programas de recuperación y resiliencia

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 super tormenta 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 2026. Todos los proyectos restantes, salvo uno, se completarán en 2026.

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 formalizar la concesión de una ayuda pública por un total aproximado de 600 millones de dólares para restaurar integralmente las propiedades dañadas por la tormenta y mitigar los daños en futuras inundaciones. NYCHA ha detectado daños importantes en 13 residenciales de su gestión, que constituyen el objetivo principal de este programa de recuperación. FEMA ha comprometido fondos del programa para 11 de las 13 propiedades, y quedan dos propiedades pendientes de compromiso. En coordinación con el programa de FEMA, la División de Seguridad Nacional y Servicios de Emergencia del Estado de Nueva York ha destinado 30 millones de dólares en fondos de financiación local complementaria, que se destinarán a medidas de mitigación adicionales. 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. La construcción de estas propiedades está completada en un 80%.

En términos 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. Los nuevos programas de subvenciones patrocinados por el Estado de Nueva York han aportado aproximadamente 20 millones de dólares para financiar la construcción de proyectos de gestión de aguas pluviales de NYCHA. NYCHA también está trabajando para integrar las necesidades de resiliencia en su cartera de obras de inversión, lo que incluye estudiar un proceso para revisar que los proyectos se ajusten a las Directrices de Diseño de Resiliencia Climática de la ciudad a partir de 2027. Entre los esfuerzos adicionales para coordinar el programa de resiliencia con otras prioridades de NYCHA se incluye la cooperación continua con los socios del PACT que planifican conversiones en propiedades ante las amenazas climáticas actuales, 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 2026, 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 \$42.2 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. Los productos de ambos proveedores se probaron inicialmente en 2023 en 24 apartamentos de Woodside Houses y se evaluaron durante 12 meses. En 2025, NYCHA amplió la instalación de unidades de bomba de calor en un edificio completo de Woodside y está instalando nuevas ventanas de bajo consumo energético para complementarlas con las bombas de calor. Además, NYCHA ha identificado seis residenciales que pueden adaptarse a este nuevo sistema de calefacción. Tres residenciales del programa PACT —Bay View, Campos Plaza II y Wilson— han incorporado bombas de calor de ventana en sus proyectos, lo que las convierte en los proyectos de electrificación de mayor envergadura de NYCHA hasta la fecha. La instalación de bombas de calor en el conjunto de viviendas de la sección 9 de NYCHA y en los residenciales PACT contribuirá a avanzar en el compromiso de NYCHA de instalar 30.000 de estas nuevas bombas de calor para 2030.

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 de Modernización Integral

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

Cuatro proyectos, con un presupuesto total de 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. De este modo, se garantiza que las opiniones de los residentes ocupen un lugar central en el proceso de renovación. Los diseñadores-constructores están trabajando activamente en las cuatro obras.

Programas piloto de innovación

En 2025, A&CM desarrolló y/o gestionó los siguientes proyectos piloto de innovación, que continúan en 2026:

- **Entradas:** Se analizó y evaluó la norma sobre fachadas de NYCHA, vigente desde hace 30 años; se puso a prueba una nueva norma con puertas de entrada de aluminio reforzadas con acero y dotadas de grandes paneles acristalados para mejorar la visibilidad en cinco sitios piloto; y se ultimó la nueva norma basándose en los comentarios y la evaluación de la fase piloto.
- **Bombas de calor para ventanas:** En colaboración con la Autoridad de Investigación y Desarrollo Energético del Estado de Nueva York (NYSERDA, por sus siglas en inglés) y la Autoridad Eléctrica de Nueva York (NYPA, por sus siglas en inglés), se contó con la participación de fabricantes de sistemas de climatización para desarrollar y poner a prueba una bomba de calor de fuente de aire (ASHP, por sus siglas en inglés) monobloque, diseñada para climas fríos, que pudiera instalarse fácilmente a través de una ventana ya existente y que no requiriera grandes modificaciones en la instalación eléctrica. El proyecto piloto se llevó a cabo en Woodside Houses, con el objetivo a largo plazo de adquirir 30.000 bombas de calor para instalarlas en 10.000 apartamentos. La fase piloto inicial ha concluido y las bombas de calor se instalaron en un edificio completo en marzo de 2026. Se está llevando a cabo la planificación del proyecto para la instalación de unidades de bomba de calor en seis residenciales.
- **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. Hasta la fecha, NYCHA y el Fondo Comunitario de Vivienda Pública han formado a más de 100 residentes de viviendas públicas a través de la Academia de Energía Limpia. El Fondo Comunitario de Vivienda Pública impartió formación a tres grupos de residentes en 2025, y hay otros tres grupos en curso o previstos para 2026.
- **Infraestructura ecológica:** NYCHA está diseñando y llevando a cabo reformas de infraestructura verde más profundas para mitigar el impacto de los episodios de lluvias intensas, también conocidos como «tormentas repentinas», en cuatro residenciales, con el fin de hacer que estas propiedades sean más resilientes ante el cambio climático y, al mismo tiempo, mejorar los espacios abiertos para los residentes.
- **Estaciones de reciclaje:** NYCHA está poniendo a prueba, en varios sitios, puntos de reciclaje y de recogida de basura con mayor capacidad y mejor situados, con el objetivo de mejorar la experiencia de los residentes en materia de reciclaje, reducir al mínimo la manipulación de materiales por parte del personal y aumentar la recogida de materiales reciclables.
- **Recarga de vehículos eléctricos:** NYCHA está estudiando la posibilidad de llevar a cabo una conversión mediante una convocatoria de manifestaciones de interés para transformar plazas de estacionamiento poco utilizadas en puntos de recarga para vehículos eléctricos, con el fin de generar ingresos para los edificios en los que se ubiquen y mejorar el acceso a la recarga de vehículos eléctricos en toda la ciudad de Nueva York.
- **El reto de las estufas de inducción:** Junto con la NYPa y el 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 voltios 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. Copper ha firmado un acuerdo con la NYPA como ganador del concurso, y ya ha comenzado el desarrollo de la nueva estufa.

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 «Plan de Acción del alcalde», la Oficina de Seguridad Vecinal de Nueva York, en colaboración con el Centro para la Innovación en Justicia, finalizó la construcción de una nueva zona de ejercicio físico en Butler Houses en otoño de 2025, y tiene previsto llevar a cabo proyectos de espacios abiertos en los jardines de Tilden, Whitman, Mitchel y Wyckoff, cuya ejecución está prevista para finales de 2026. Estos proyectos forman parte de numerosas inversiones tácticas en el entorno urbano 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. El proyecto de Roosevelt Houses se encuentra actualmente en fase de construcción y contará con varias zonas de descanso repartidas por todo el complejo; se prevé que esté terminado en otoño de 2026. Marlboro Houses se encuentra actualmente en fase de licitación, y se prevé que las obras de construcción finalicen a finales de 2026.

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. Desde entonces, el proyecto ha recibido numerosos

premios que reconocen su excepcional conservación y diseño, entre los que se incluyen el Premio de Diseño AIANY 2026, el Premio MASTERworks de la Municipal Arts Society, el Premio Lucy G. Moses de la New York Landmarks Conservancy y el Premio a la Excelencia en la Conservación Histórica 2025 de la Preservation League of New York State. Además de la restauración del friso, la subvención de la Fundación Mellon destinada a Kingsborough Houses también financió una iniciativa cultural más amplia, que incluía un programa de artistas en residencia, un proyecto de historia oral, la creación de un mural comunitario y la instalación del primer recorrido patrimonial de NYCHA.

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. PHCF ha obtenido una financiación filantrópica de 3.6 millones de dólares de la Fundación Pershing Square para apoyar la transformación de un espacio abierto intergeneracional en Harborview Terrace. Las obras ya están en marcha y se prevé que finalicen en el verano de 2026.

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 otoño de 2026.

NYCHA sigue apoyando otras inversiones sin fines lucrativos de más de \$1.5 millones en intervenciones más pequeñas en espacios abiertos. La inauguración de «The Edge» en Wald Houses, una plaza promovida por la Corporación de Desarrollo Económico (EDC, por sus siglas en inglés) en colaboración con Design Trust for Public Space, tuvo lugar en noviembre de 2025. Está previsto que las obras de paisajismo y el programa de actividades se pongan en marcha en el verano de 2026.

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 12 y 13 de mayo de 2026, 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 175 a 188.

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 el HUD: (1) inversiones en techos, fachadas y componentes de plomería para ayudar a abordar el

moho, (2) inversiones en sistemas de calefacción y ascensores para abordar las deficiencias de calderas y ascensores, (3) inversiones en el plan de manejo de desechos para controlar problemas de plagas, y (4) inversiones en seguridad en alarmas contra incendios. 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, manejo de desechos y proyectos de modernización adicionales, que se financiarán con recursos de la Ciudad y del Estado.

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 para implementar los cambios establecidos por 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 aquellos relacionados con el cálculo y la revisión de los ingresos. El artículo 102 modifica los requisitos relacionados con las revisiones de ingresos para los programas de vivienda pública y de la Sección 8. El artículo 104 establece límites máximos de bienes para los solicitantes y participantes en el programa de vivienda pública y de la Sección 8. HUD ha publicado unas directrices a través de la Notificación 2026-09 de PIH, cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. Consulte el Anexo L en las páginas 239 a 246 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 de vivienda pública de NYCHA.