



PACT de Wilson Houses: Reunión de actualización de octubre de 2025

ORDEN DEL DÍA

01. RESUMEN DE PACT
02. DÓNDE ESTAMOS AHORA
03. LA UNIDAD MODELO
04. FIRMA DEL ALQUILER Y QUÉ SIGUE
05. PREGUNTAS Y RESPUESTAS



01.

DESCRIPCIÓN DE PACT



¿QUÉ ES EL PACTO?

- NYCHA necesita \$ 78.3 mil millones para renovar y modernizar por completo sus viviendas, pero el gobierno federal ha proporcionado solo una fracción de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los desarrollos se incluyen en la Demostración de asistencia de alquiler (RAD) y se convierten en un programa más estable con fondos federales llamado Sección 8 basada en proyectos.
- PACT desbloquea fondos para completar reparaciones integrales mientras mantiene las viviendas permanentemente asequibles y garantiza que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.

INVERSIONES Y MEJORAS DEL PACT



Apartamento renovado en Twin Parks West



Mejoras del sitio en Baychester



Techo reparado y sistema de paneles solares en Ocean Bay (Bayside)



Entrada del edificio renovado en Ocean Bay (Bayside)

¿CÓMO FUNCIONA EL PACT?

PACT depende de asociaciones con socios de desarrollo privados y sin fines de lucro, que se seleccionan en función de los aportes de los residentes.

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo aportan experiencia en diseño y construcción. Se ocupan de todas las necesidades físicas en el desarrollo.

GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios administradores de propiedades son responsables de la operación y el mantenimiento diarios de los edificios y terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

Las asociaciones con proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y la programación en el sitio a través de los aportes de los residentes.

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA seguirá siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, la NYCHA puede intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

Protecciones para los Residentes del PACT

CÁLCULO DEL ALQUILER

Los residentes **siguen pagando el 30% de sus ingresos brutos ajustados** para la renta.*

* Pueden aplicarse excepciones a hogares de alquiler fijo, o que participen actualmente en la Sección 8 para inquilinos, o que sean familia mixta según la definición del HUD o bien firmaron un contrato de arrendamiento de vivienda no pública por encima de sus ingresos.

TASAS Y CARGOS

Los residentes no tienen que pagar **cargos, tasas o costes de suministros adicionales** que superen lo que pagan actualmente.

ELIGIBILIDAD PARA LA SECCIÓN 8

Las normas federales prohíben volver a seleccionar a los hogares actuales para la elegibilidad de la Sección 8. Esto significa que todas las familias que residan actualmente en el desarrollo **entran automáticamente** en el programa de proyectos de la Sección 8 sin que importen sus ingresos, antecedentes penales o su historial de crédito.

AUTO-RENOVACIÓN DEL ALQUILER

Los hogares firmarán un nuevo arrendamiento Sección 8 del PACT, el cual emula el modelo de Vivienda Pública. Se **renueva automáticamente** cada año y no puede cancelarse salvo por una causa justificada.

REUBICACIÓN TEMPORAL

En algunos casos, podría ser necesaria una mudanza temporal debido a la magnitud de las obras por realizar. Los residentes tienen **derecho a regresar** a sus apartamentos originales una vez concluyan las renovaciones, y el PACT cubrirá todos los gastos de mudanza y embalaje.

ADECUACIÓN DEL TAMAÑO

Todas las familias con exceso o falta de espacio de vivienda deben **mudarse a un apartamento del tamaño adecuado** cuando haya uno disponible en su urbanización. Así lo exigen el programa de Vivienda Pública y la Sección 8.

ORGANIZACIÓN DE LOS RESIDENTES

Los residentes siguen teniendo **derecho a organización** y sus asociaciones recibirán \$25 por unidad según la **Financiación de la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA)**.

PROCESOS DE RECLAMACIÓN

Los residentes siguen teniendo derecho a **iniciar procesos de reclamación** con la colaboración de un mediador externo.

CREACIÓN DE EMPLEO

El programa PACT está obligado a reservar un 25% de las horas de empleo para **residentes de la NYCHA** que busquen empleo en la construcción o la gestión inmobiliaria.

Si desea información más detallada,
Escanee este código QR
o visite la página de Recursos para
Residentes en la web de PACT:
on.nyc.gov/nycha-pact



02.

DÓNDE ESTAMOS AHORA



Línea de tiempo del proyecto

- T1 2023: Reunión de presentación de Wilson Houses
- T2 2023: Inician las inspecciones de la obra y los apartamentos
- T3 2023: Reunión con los residentes: Diseño de paisaje
- T4 2023: Reunión con los residentes: Introducción a la administración de propiedades
- T1 2024: Reunión con los residentes: Renovaciones de interiores de apartamentos y espacios comunes
- T2 2024: Reunión con los residentes: Proceso de firma del contrato de alquiler
- T2 2024: Reunión con los residentes: Cómo entender su alquiler PACT
- T4 2024: Reunión con los residentes: Actualización de PACT
- T3 2025: Visitas a la unidad modelo
- **T4 2025: Reunión con los residentes: Actualización de PACT (¡Hoy!)**
- T4 2025: Los residentes firman los contratos de alquiler
- T4 2025: Solicitudes HUD presentadas (RAD y Sección 18)
- T1 2026: Cierre y Shinda asume la administración de la propiedad
- T2 2026: Inicia la construcción

03.

La unidad modelo



La unidad modelo

La unidad modelo ha sido renovada para mostrar el alcance de las renovaciones que se realizarán en todos los apartamentos, incluyendo los accesorios y productos específicos que se utilizarán.

Más de 120 residentes visitaron la unidad modelo en **septiembre y principios de octubre.**

Mejoras a cada apartamento

- ✓ Gabinetes nuevos de madera maciza
- ✓ Revestimiento nuevo de azulejos de cerámica
- ✓ Plomería nueva
- ✓ Electrodomésticos nuevos de acero inoxidable y bajo consumo
- ✓ Azulejos nuevos para la bañera y la ducha
- ✓ Azulejos nuevos para todo el baño
- ✓ Encimeras nuevas de superficie sólida
- ✓ Suelos nuevos en toda el área
- ✓ Luminarias nuevas
- ✓ Ventanas nuevas de bajo consumo

Mejoras a cada apartamento



Pintura nueva en las paredes, pisos nuevos e iluminación mejorada.

Las cajas eléctricas nuevas serán empotradas.



Ventanas reemplazadas durante la construcción.
Nuevas unidades de refrigeración y calefacción en las ventanas o cerca de ellas.
Se agregó una toma de corriente dedicada debajo de la ventana.
Se instalaron dos unidades de aire acondicionado.

La unidad modelo – baño

- ✓ Nuevos accesorios y acabados de azulejos.
- ✓ Se agregó un gabinete para lavabo.
- ✓ Reconstruido con materiales resistentes al moho y la humedad.
- ✓ Se agregaron nuevos controles de flujo de aire a los conductos de ventilación para ayudar a mantener el equilibrio entre la humedad y la temperatura.
- ✓ Nuevas válvulas de plomería y piezas de ducha dentro de las paredes del baño.
- ✓ Se repararán o reemplazarán todas las tuberías de drenaje dañadas.



La unidad modelo – cocina



Nuevos gabinetes de madera maciza

Revestimiento nuevo de azulejos de cerámica

Nuevas encimeras de superficie sólida

Conexión directa para lavadora (lavadora no incluida).

Se instalará un cajón para basura con capacidad para dos cubos.

Se añadirán penetraciones eléctricas y de plomería en el piso detrás de las paredes para recibir protección contra incendios en todas las ubicaciones. Se instalarán tiras metálicas en la base para impedir la entrada de roedores.

Nuevos electrodomésticos de acero inoxidable y bajo consumo: estufa, refrigerador, campana extractora.



04.

FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y QUÉ SIGUE



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY PACT LEASE COVER LETTER

SAMPLE PACT Resident Lease – Revised June 2025

Enclosed is a sample of the PACT lease that NYCHA residents will sign before their development converts to the Project-Based Section 8 program through PACT. **This is a sample PACT lease; residents should not sign it.**

This PACT lease was developed by NYCHA and has been informed by the residents, advocates and other stakeholders. It has also been reviewed by Legal Aid Society, an independent legal services organization. The Legal Aid Society operates a PACT hotline that residents can call if they have questions about their lease. This lease cannot be changed without NYCHA's approval.

In coordination with NYCHA, PACT partners will reach out to residents to schedule a lease-signing. Per federal regulations, all existing public housing households automatically qualify for Project-Based Section 8 housing and are offered this lease. Federal regulations also preserve a range of other resident rights and protections. By signing this new lease, residents ensure that their apartment will remain affordable to their household; residents will not have to pay any additional fees, charges, or utility expenses that are greater than what they currently pay; and authorized relatives will have succession rights to the apartment. This lease will automatically renew and cannot be terminated without good cause. To learn more about resident rights and protections under the PACT program, you can visit NYCHA's PACT website: on.nyc.gov/nycha-pact.

In addition to the lease itself, there are riders and notices that all residents will also need to sign. Some of these riders are required by local or state law. Other riders are required by NYCHA or the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), and these can be viewed on NYCHA's website: on.nyc.gov/nycha-pact.

Residents should not wait to ask questions about their new PACT lease and should use the following resources to learn more and ask questions:

- Residents can attend an upcoming meeting hosted by the PACT partner to explain the lease-signing process and answer any questions you might have.
- Residents can call a **free legal services hotline provided by the Legal Aid Society**. This line is dedicated to residents converting through the NYCHA PACT program.

Please call 212-298-3450 to reach the Legal Aid Society.

REMINDER: This is a sample PACT lease. Please do not sign it.

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理处備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处備有文件譯本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

Su alquiler PACT

- Los residentes de Wilson pasarán de la **Sección 9 (Vivienda Pública)** a la **Sección 8 basada en proyectos**.
- Las familias **seguirán pagando el 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de renta.***
- **El contrato de alquiler se renovará automáticamente si los residentes cumplen los requisitos y siguen reuniendo los criterios de elegibilidad.**
- El alquiler PACT fue desarrollado por la NYCHA y ha sido elaborado con la colaboración de residentes, defensores y partes interesadas. También ha sido revisado por la Sociedad de Asistencia Legal, una organización independiente de servicios legales.
- El mismo alquiler PACT se utiliza en todas las urbanizaciones que participan en el programa PACT.
- Muchos de los derechos y protecciones del programa PACT están documentados en el contrato de alquiler PACT, por lo que la firma de este nuevo contrato garantiza que los hogares seguirán siendo inquilinos bajo un contrato que protege sus derechos como residentes (los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública).

Para obtener más información sobre los derechos y protecciones de los residentes en el marco de PACT, visite el sitio web de PACT de la NYCHA: nyc.gov/nycha-pact

** Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales en la Sección 8 basada en el inquilino o son una familia mixta, según la definición del HUD.*

Resumen de la transición de la administración de propiedades

- NYCHA Leased Housing se encargará de:
 - Recertificar a los residentes (los residentes deben completar sus recertificaciones anuales).
 - Determinar la parte del alquiler mensual que corresponde a los residentes
 - Procesar los vales de la Sección 8
 - Procesar las solicitudes para añadir o eliminar miembros del hogar a través del portal de autoservicio de NYCHA. (Los residentes podrán enviar los cambios en la composición de su hogar a través del portal de autoservicio de NYCHA)
- Shinda Management ayudará a los residentes con el portal.
- Tras la conversión, las reparaciones, los pagos de renta, etc. pasarán a manos del equipo de Shinda Management.

Cita para firmar el contrato de alquiler

- La firma de los contratos de alquiler se realizará con cita previa. Se notificará a los residentes su cita con antelación.
- Solo el cabeza de familia (y/o el co-cabeza de familia, según lo identificado por la NYCHA en materia de vivienda pública) deberá asistir a la cita para la firma del contrato de alquiler.

Shinda Management mantendrá una comunicación abierta con los residentes durante todo este proceso y estará disponible para responder a sus preguntas y dudas.

Si necesita una visita a domicilio para firmar su contrato de alquiler, si tiene preguntas sobre su cita o si necesita cambiarla, llame al (718) 740-0416.



Documentación necesaria para firmar el contrato de alquiler

En la cita, se requieren los siguientes documentos:

- Identificación con foto emitida por el gobierno del cabeza de familia y/o el co-cabeza de familia, así como para todos los residentes mayores de 18 años
 - Algunos ejemplos son: licencia de conducir, licencia para no conductores, permiso, pasaporte
- Solicitudes de adaptaciones razonables y documentos de respaldo (si corresponde)



Normas de la casa

Las **normas de la casa** están diseñadas para garantizar un entorno de vida seguro, limpio y respetuoso para los residentes.

- Las normas de la casa **complementan** su contrato de alquiler.
- Las normas de la casa cubren las expectativas diarias, como el uso de las áreas comunes, los niveles de ruido y las políticas sobre mascotas.
- El contrato de **alquiler** es el documento legal; las normas de la casa son aplicables en relación con las obligaciones del contrato y las normas de la comunidad.

¿Cómo se aplicarán las normas de la casa?

Shinda Management es responsable de **mantener los edificios seguros, limpios y bien gestionados** y de garantizar que todos cumplan las **normas de la casa**. Si surge algún problema, Shinda se comunicará primero directamente con los residentes para resolverlo y, a continuación, tomará las medidas necesarias.

¿Tiene preguntas sobre la conversión o el alquiler PACT?

- Todos los residentes de NYCHA tienen acceso a servicios legales independientes y gratuitos a través de la Sociedad de Asistencia Legal para hacer preguntas sobre el proceso de conversión a PACT o su nuevo contrato de alquiler PACT.
- La Sociedad de Asistencia Legal cuenta con un departamento específicamente asignado para ayudar a los residentes con preguntas sobre las conversiones a PACT.
- La Sociedad de Asistencia Legal es independiente de NYCHA y de los socios de PACT.

Si tiene alguna pregunta sobre los derechos de los residentes, la Sección 8 o cualquier otro tema, comuníquese con Asistencia Legal: 212-298-3450 o publichousingunit@legal-aid.org

Preguntas y respuestas de los residentes

¿Tendré que mudarme provisionalmente durante la construcción? ¿Cuándo lo sabré?

Es posible que sea necesario realizar mudanzas provisionales por motivos de seguridad y bienestar de los residentes. En estos casos, los residentes tienen garantizado por ley el derecho a regresar a su apartamento original después de la mudanza provisional. Nos comunicaremos con usted en caso de que sea necesario realizar una mudanza provisional. También se proporcionará información actualizada en las reuniones con los residentes, por teléfono, por correo electrónico y mediante avisos en su puerta.

¿Tendré que pagar por la mudanza provisional?

No. Todos los gastos de mudanza serán cubiertos por el socio de PACT.

¿Cómo sabré si tengo que mudarme provisionalmente?

Los coordinadores de reubicación se comunicarán con los residentes antes de cualquier mudanza provisional y se asegurarán de que los residentes sepan qué esperar. Los residentes **no** tendrán que encargarse de planificar la mudanza.

¿Cuánto tiempo durarán las obras en mi apartamento?

Se prevé que las obras duren entre **dos y tres semanas**.

¿Cuándo comenzarán las obras?

Se prevé que las obras comiencen en **2026**.

05.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS



Comuníquese con nosotros

Si tiene alguna pregunta, comuníquese con el equipo de divulgación de PACT:

CORREO: WilsonHousesPACT@gmail.com

TELÉFONO: 917-924-2746

Comuníquese con NYCHA PACT si tiene preguntas sobre la Sección 8 basada en proyectos o el programa PACT:

CORREO: PACT@NYCHA.NYC.GOV

TELÉFONO: 212-306-4036

Para obtener ayuda con problemas de administración y reparación, comuníquese con el Centro de Atención al Cliente (CCC) de NYCHA:

TELÉFONO: 718-707-7771

Llame a la línea gratuita de asistencia legal PACT:

TELÉFONO: 212-298-3450

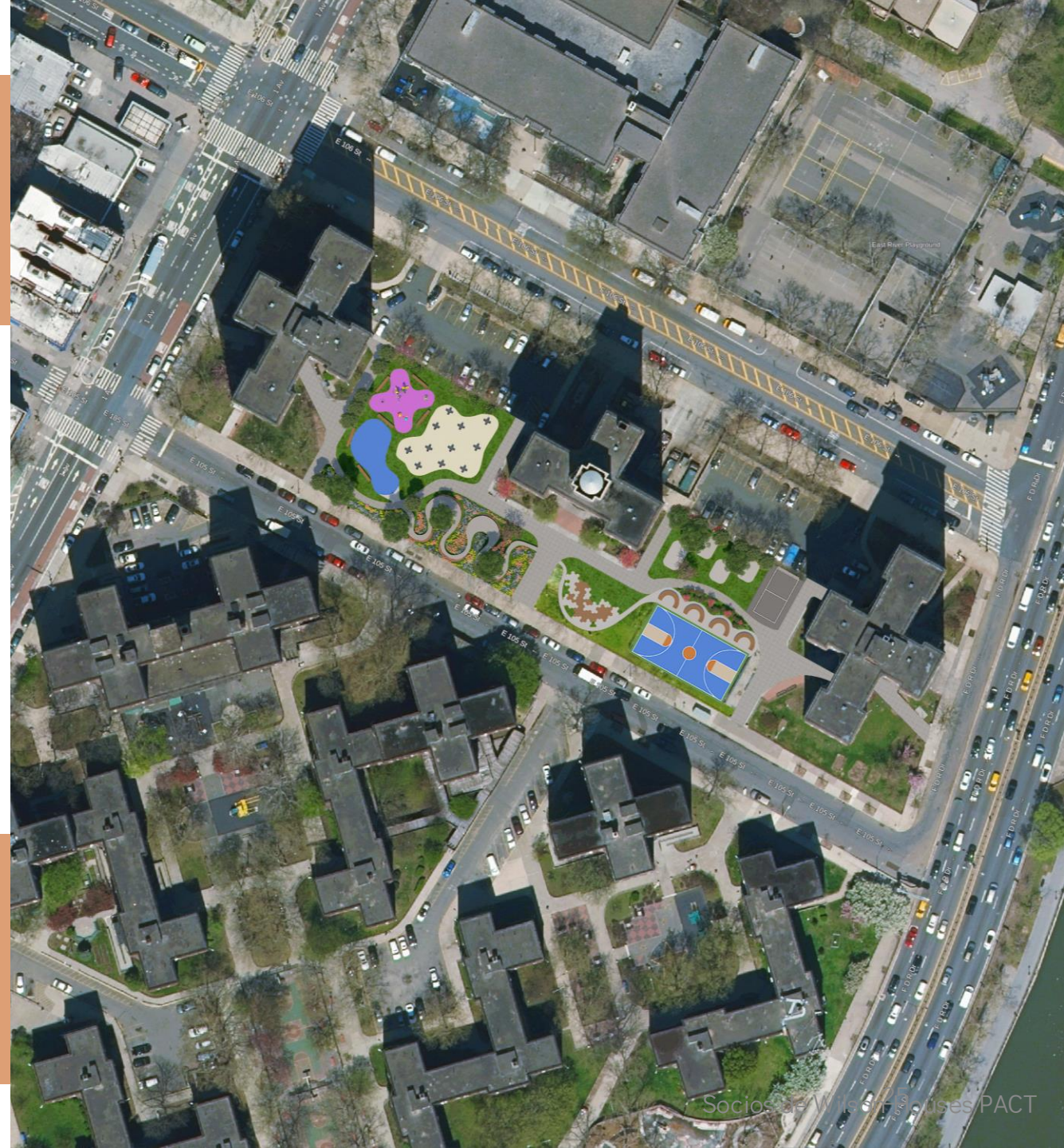
CORREO: publichousingunit@legal-aid.org

Para obtener información sobre futuras reuniones, calendarios de inspección actualizados y oportunidades de participación de los residentes, escanee el código QR o visite www.WilsonHousesPACT.com



¡GRACIAS!

Wilson Houses PACT Partners está entusiasmado y ansioso por trabajar junto con los residentes para llevar su visión de renovación integral del concepto a la realidad. ¡Gracias por la oportunidad!



Socios de Wilson Houses PACT