



PACT de Wilson Houses: Firma del contrato de arrendamiento y Sesión de preguntas y respuestas Diciembre de 2025

AGENDA

01. DESCRIPCIÓN DE PACT
02. DÓNDE ESTAMOS AHORA
03. FIRMA DE SU NUEVO CONTRATO PACT
04. PREGUNTAS FRECUENTES
05. PRÓXIMOS PASOS Y CONTÁCTENOS



01.

DESCRIPCIÓN DE PACT



¿QUÉ ES PACT?

- 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, por sus siglas en inglés) y se convierten en un programa más estable con fondos federales llamado Sección 8 basada en los 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 PACT?

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

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo aportan conocimiento 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, NYCHA puede intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

PROTECCIONES PARA RESIDENTES EN PACT

- Residentes **seguirán pagando el alquiler de 30% de los ingresos de su hogar.***
- Residentes no incurrirán **ningún cobro o cargo adicional mas alto de lo que se paga actualmente.**
- Tendrán **el derecho a permanecer** en su residencia. Si una reubicación temporal es necesaria, **tendrán el derecho a volver a su residencia original.**
- Todos los hogares autorizados actualmente **califican automáticamente** para el programa de la Sección 8 basado en los proyectos y se les ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento PACT.
- Los contratos de arrendamiento se **renuevan automáticamente cada año** y no pueden rescindirse salvo por causa justificada.
- Todos hogares con exceso o falta de vivienda serán requeridos a **ubicarse a un apartamento de tamaño correcto en su desarrollo** tan pronto uno se haga disponible.
- Todos **costos de mudanza y embalaje** serán pagados por el socio PACT.
- Residentes podrán **agregar familiares a sus hogares de Sección 8.**
- Residentes tienen el derecho a **audiencias de quejas.**
- Residentes tendrán la oportunidad de **postularse para puestos de trabajo** creados por PACT.

*Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales de la Sección 8 basados en inquilinos, o una familia mixta, según lo definido por HUD.

02.

DÓNDE ESTAMOS AHORA



INVERSIONES Y MEJORAS DE PACT



Nuevas estufas eléctricas



Pisos y luminarias nuevos



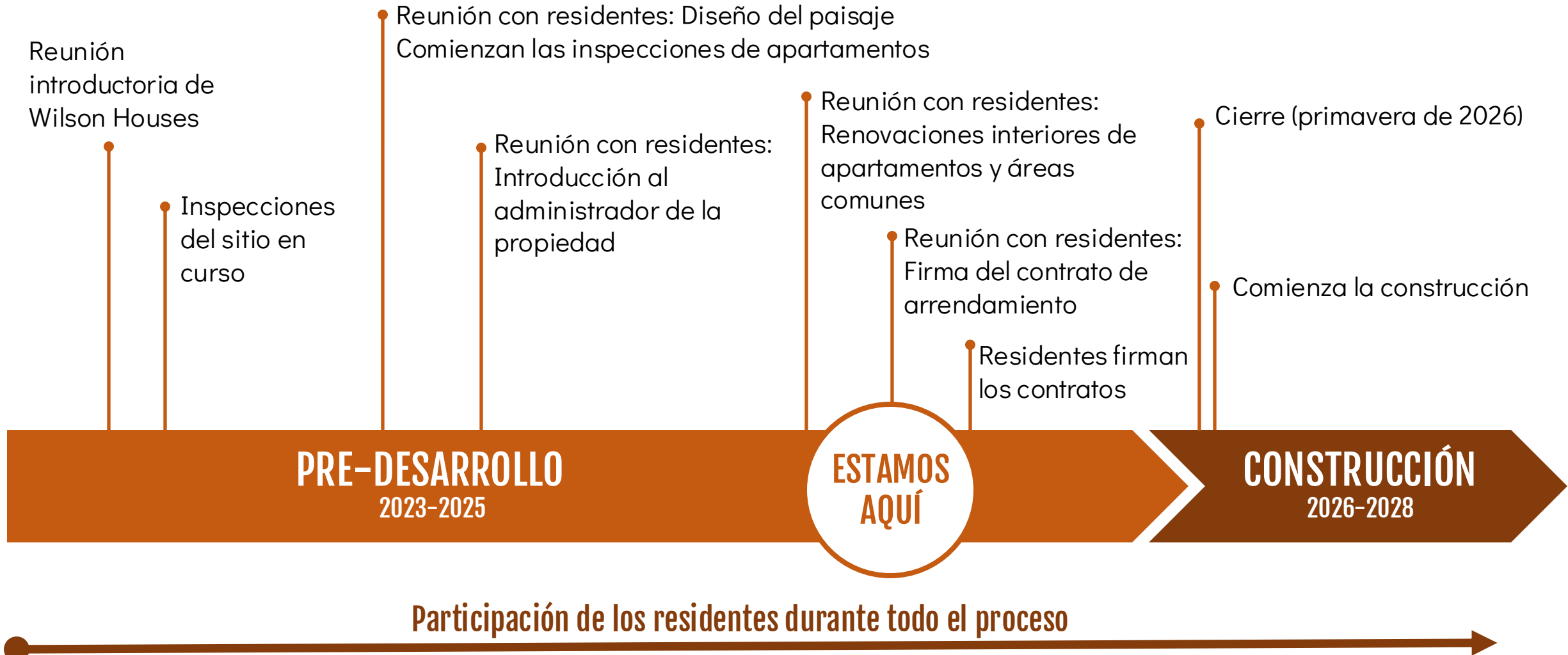
Gabinetes de cocina nuevos



Accesorios nuevos en el baño

- Nuevos accesorios y acabados de azulejos en los baños, con gabinetes de tocador nuevos, reconstruidos para resistir el moho y la humedad.
- Se añadirán nuevos controles de flujo de aire en las ventilaciones para ayudar a mantener equilibrados la humedad y la temperatura.
- Nuevas válvulas de plomería y piezas de ducha dentro de las paredes del baño.
- Nuevas luminarias y pisos nuevos en todo el apartamento.
- Nuevas válvulas de plomería en la cocina, electrodomésticos nuevos, incluida una estufa eléctrica, y gabinetes nuevos.

Cronograma del Proyecto



03.

INTRODUCCIÓN A SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PACT

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

RESIDENTIAL APARTMENT LEASE – [DEVELOPMENT]

PERMANENT AFFORDABILITY COMMITMENT TOGETHER (PACT) LEASE

PACT Partner and Tenant make this apartment lease agreement ("Lease") as follows:

PACT Partner Name: _____

PACT Partner Address for Notices: _____

PACT Property Manager Name: _____

PACT Property Manager's Address: _____

Development: _____

Address of "Leased Premises" (including Apt No.): _____

Tenant's Name (person/people signing lease): _____

Section 8 Case Number: _____

Effective Date of Lease: _____, 20__ or the date of the PBV HAP Contract (as defined below) for the Development, whichever is later.

¿Tiene preguntas sobre la conversión o el arrendamiento PACT?

- A través de PACT, Wilson Houses se convertirá en viviendas basadas en proyectos Sección 8.
- 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 de PACT o su nuevo contrato de arrendamiento PACT.
- Línea directa de la Sociedad de Asistencia Legal: 212-626-7383
- Llame a la línea directa gratuita de asistencia legal PACT para programar una cita: 212-298-3450

Si desea solicitar añadir lo siguiente a su contrato de arrendamiento:

- **Un miembro de la familia** (de acuerdo con las políticas de NYCHA)
- **Una mascota** (gato o perro de acuerdo con las políticas de NYCHA)
- **Un aparato domestico** (por ejemplo, una lavadora, un congelador, una unidad de aire acondicionado)

Antes de la conversión: comuníquese con la administración de la propiedad de NYCHA para agregar lo anterior a su contrato de arrendamiento.

Después de la conversión: el equipo de PACT trabajará con los residentes, sin embargo, los residentes deberán hacer solicitudes a través del Portal de NYCHA Sección 8, al que los residentes tendrán acceso después de la conversión.

Los residentes pueden solicitar añadir un miembro de la familia elegible en cualquier momento, incluso después de firmar su nuevo contrato de arrendamiento PACT.

Firmar su contrato de arrendamiento PACT

Los residentes de Wilson Houses pasarán de la Sección 9 (Vivienda Pública) a la Sección 8 basada en los proyectos. Los hogares continuarán pagando el 30% de sus ingresos brutos ajustados para el arrendamiento.*

Como parte de la conversión, se requerirá que todos los hogares firmen un nuevo contrato de arrendamiento PACT basado en proyectos Sección 8 para garantizar la ocupación continua. Esta es una parte fundamental de la conversión a la Sección 8. Solo el Jefe de Hogar (y/o el Codirector del Hogar según lo identificado por la vivienda pública de NYCHA) deben asistir a una cita para firmar el contrato de arrendamiento de PACT (se requiere una identificación con foto al firmar el contrato de arrendamiento). Los inquilinos deben traer identificaciones con foto emitidas por el gobierno para todos los miembros del hogar mayores de 18 años.

¿Qué es un arrendamiento?

- Un contrato de arrendamiento es un contrato vinculante entre el propietario y el inquilino por un período de tiempo específico.
- Los contratos de arrendamiento describen las responsabilidades tanto del propietario como del inquilino.
- Los contratos de arrendamiento describen los derechos del inquilino.

** Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales de la Sección 8 basados en inquilinos, o una familia mixta según lo definido por HUD.*

Normas del hogar en Wilson Houses

- Las normas del hogar son una lista escrita de las regulaciones de la propiedad que recibirá junto a su contrato de arrendamiento de PACT durante la firma del contrato de arrendamiento.
- Las normas del hogar para Wilson Houses se crearon para mejorar la calidad de vida de todos los residentes. Están sujetas a la aprobación de NYCHA y la Asociación de Residentes de Wilson Houses.
- Las normas del hogar fomentan un entorno en el que todos los residentes puedan disfrutar de su vivienda de manera respetuosa y pacífica.
- Las normas del hogar también incluyen protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso a través de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA).
- Estas protecciones están disponibles para TODAS las personas, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

Resumen del proceso de firma de contrato de arrendamiento

- Los servicios públicos están incluidos en su alquiler.
- Las vacantes en Wilson Houses se cubrirán a partir de la Lista de Espera Basada en el Sitio del desarrollo administrada por el Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA.
- Durante los próximos meses, compartiremos más información sobre el contrato de arrendamiento y llevaremos a cabo actividades de divulgación para que los residentes firmen su nuevo contrato de arrendamiento.



04.

PREGUNTAS FRECUENTES



¿Tiene más preguntas sobre la conversión PACT o su contrato de arrendamiento?

- 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 PACT o su nuevo contrato PACT.
- Llame a la línea directa gratuita de asistencia legal sobre PACT para programar una cita: 212-298-3450

Preguntas y respuestas sobre la conversión PACT o el contrato de arrendamiento

1. ¿Qué protecciones existen en el contrato de arrendamiento para evitar el desalojo de los inquilinos? ¿Cuál es la diferencia entre Vivienda Pública (Sección 9) y PACT (Sección 8 basada en el proyecto)?

- A. Propiedad del inmueble:** En la Vivienda Pública (Sección 9), NYCHA es propietaria de los terrenos y edificios, y también administra la propiedad. En PACT (Sección 8 basada en el proyecto), NYCHA continúa siendo propietaria de los terrenos y edificios y entrará en un acuerdo con el socio PACT para que este realice las mejoras necesarias y administre la propiedad.
- B. Cálculo del alquiler:** En la Sección 9, el alquiler se calcula como el 30 % del ingreso bruto ajustado del hogar. Algunos residentes con ingresos más altos califican para el alquiler fijo. Estos hogares pagan menos del 30 % de sus ingresos en alquiler. En PACT, el alquiler se calcula como el 30 % del ingreso bruto ajustado del hogar. No existe el alquiler fijo en el programa de la Sección 8. Los hogares pagan el 30 % de sus ingresos en alquiler, aunque pueden aplicarse excepciones para hogares que actualmente pagan alquiler fijo, participan en la Sección 8 basada en el inquilino, que son familias mixtas según la definición de HUD, o que firmaron un contrato para hogares con ingresos superiores a los límites de vivienda pública.
- C. Financiamiento:** En la Sección 9, los fondos proporcionados por el gobierno federal no cubren adecuadamente los costos de mantenimiento y reparaciones. Los montos de financiamiento pueden variar de un año a otro. En PACT, NYCHA recibe un financiamiento significativamente mayor para mantenimiento y reparaciones. Esta fuente de financiamiento también es más estable, ya que cuenta con un contrato de 20 años que garantiza una cantidad fija de fondos cada año, y las regulaciones federales exigen que el contrato sea renovado.

Preguntas y respuestas sobre la conversión PACT o el contrato de arrendamiento

2. ¿Perderán los residentes derechos con la conversión de la Sección 9 a PACT (Sección 8)?

Todos los derechos y protecciones de los residentes se mantienen. En 2012, la administración Obama creó el programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) para permitir que las autoridades de vivienda pública hagan la transición de sus propiedades a un programa mejor financiado y más estable, llamado Sección 8 basada en el proyecto. El programa RAD exige que las autoridades de vivienda pública preserven todos los derechos de los residentes y también otorga algunos derechos nuevos. La implementación del programa RAD por parte de NYCHA se denomina PACT, y PACT ofrece derechos y protecciones adicionales que van más allá de lo que exige el gobierno federal. Tras la transición a la Sección 8 basada en el proyecto, los contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente, los residentes no pueden ser desalojados sin causa justificada y los hogares continúan pagando el 30 % de su ingreso bruto ajustado en alquiler. Estos y otros derechos y protecciones clave están establecidos en el nuevo contrato de arrendamiento para inquilinos, en la ley RAD y sus avisos de implementación, así como en otras regulaciones federales.

Preguntas y respuestas sobre la conversión PACT o el contrato de arrendamiento

3. Calificarán automáticamente los residentes actuales de NYCHA para la Sección 8 basada en el proyecto?**

De acuerdo con las regulaciones federales, a todos los hogares actualmente autorizados se les debe ofrecer un nuevo contrato de arrendamiento y calificarán automáticamente para el programa de Sección 8 basada en el proyecto, independientemente de sus ingresos o la composición del hogar.

4. Tendrán los residentes el derecho a regresar si se requieren mudanzas temporales?**

Las regulaciones federales establecen protecciones de reubicación y el derecho a regresar. Los hogares que sean trasladados temporalmente firmarán un acuerdo de mudanza temporal que garantiza el derecho a regresar a su apartamento una vez que se completen las renovaciones. El acuerdo de mudanza temporal también ofrece beneficios adicionales, incluido el servicio gratuito de empaque y apoyo para la mudanza.

5. Aumentará el alquiler de los residentes y será mayor al 30 % de los ingresos del hogar?**

Según lo exigen las regulaciones federales, los hogares continuarán pagando el 30 % de su ingreso bruto ajustado en alquiler. De hecho, los residentes no tendrán que pagar tarifas, cargos ni gastos de servicios públicos adicionales que sean mayores a los que pagan actualmente. La única excepción corresponde a los hogares que actualmente pagan alquiler fijo, ya que estos hogares están pagando menos del 30 % de sus ingresos en alquiler. Después de la transición a la Sección 8 basada en el proyecto, los hogares pagarán el 30 %, independientemente de su nivel de ingresos. Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan alquiler fijo, que actualmente participan en la Sección 8 basada en el inquilino, que son familias mixtas según la definición de HUD, o que firmaron un contrato de arrendamiento para hogares con ingresos superiores a los límites de vivienda pública.

Preguntas y respuestas sobre la conversión PACT o el contrato de arrendamiento

6. ¿Podría el subsidio de la Sección 8 durar solo unos pocos años?

Bajo el programa de Sección 8 basada en el proyecto, NYCHA recibe un financiamiento significativamente mayor para mantenimiento y reparaciones. Además, es una fuente de financiamiento más estable porque cuenta con un contrato de 20 años que garantiza una cantidad fija de fondos cada año, y las regulaciones federales exigen que dicho contrato sea renovado.

7. ¿Permitirá el nuevo administrador de la propiedad que los residentes se organicen?

Los residentes continuarán teniendo el derecho a organizarse, y una asociación de residentes debidamente elegida seguirá recibiendo financiamiento del nuevo administrador de la propiedad. NYCHA continuará reuniéndose regularmente con todas las asociaciones de residentes, confirmará que los fondos de Actividades de Participación de Inquilinos (TPA, por sus siglas en inglés) se estén distribuyendo y apoyará su proceso electoral. Bajo PACT, las asociaciones de residentes recibirán un aumento en los fondos de TPA, de \$15 por apartamento, que es lo que NYCHA proporciona actualmente, a \$25 por apartamento.

8. ¿Podrán los residentes presentar quejas después de la conversión a la Sección 8 basada en el proyecto?

Los residentes continuarán teniendo el derecho de iniciar audiencias de quejas contra NYCHA o el administrador de la propiedad PACT ante un funcionario de audiencias independiente.

9. ¿Aumentará el nuevo administrador de la propiedad los alquileres y traerá inquilinos a precio de mercado?

El nuevo administrador de la propiedad no tiene permitido fijar los alquileres ni descalificar a los hogares del programa de Sección 8 basada en el proyecto. NYCHA continuará realizando las certificaciones anuales de ingresos de los residentes y determinando el alquiler de cada hogar. Además, cualquier apartamento vacante en desarrollos PACT deberá arrendarse a hogares que califiquen para la Sección 8 a partir de una lista de espera específica del sitio, la cual es administrada por NYCHA.

Preguntas y respuestas sobre la conversión PACT o el contrato de arrendamiento

10. ¿Tendrán los residentes acceso a los empleos creados por el programa PACT?

PACT está sujeto a los requisitos federales de la Sección 3, los cuales garantizan que los residentes tengan oportunidades para postularse a los empleos creados por el proyecto PACT. Los socios de PACT suelen organizar ferias de empleo, ofrecer capacitación para la certificación OSHA y colaborar con los oficios de la construcción para realizar iniciativas de contratación local y cumplir con los objetivos de la Sección 3.

11. ¿Podrán los residentes transferirse a otros apartamentos?

a. **Los residentes podrán continuar solicitando transferencias dentro de su desarrollo.** Además, los socios de PACT harán esfuerzos para garantizar que los hogares cuenten con apartamentos de tamaño adecuado según el tamaño de la familia. El proceso de “asignación de tamaño adecuado” se lleva a cabo con el tiempo, dependiendo de la disponibilidad de apartamentos vacantes dentro del desarrollo. La “asignación de tamaño adecuado” es un requisito federal que se aplica tanto a los programas de vivienda pública (Sección 9) como a la Sección 8 basada en el proyecto.

b. Los residentes de PACT pueden solicitar un **Vale de Elección de Vivienda** 10 meses después de la conversión al programa de Sección 8 basada en el proyecto. El programa de Vales de Elección de Vivienda permite a los residentes mudarse a cualquier lugar de los Estados Unidos donde se acepten vales de la Sección 8. Esta opción es completamente voluntaria y está sujeta a la disponibilidad de fondos.

Preguntas y respuestas sobre la conversión PACT o el contrato de arrendamiento

12. ¿Cómo se protege a los residentes contra el desplazamiento bajo PACT?

a. El programa PACT, de conformidad con las normas y regulaciones federales, ofrece sólidas protecciones contra el desplazamiento de los residentes. En el momento de la conversión a la Sección 8 basada en el proyecto, a todos los residentes autorizados se les ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento, independientemente de cualquier deuda de alquiler atrasado. NYCHA exige que los socios de PACT trabajen con coordinadores de servicios sociales en el sitio para realizar un alcance proactivo y ayudar a conectar a las familias con recursos, como el acceso a beneficios públicos o el establecimiento de planes de pago en cuotas. Los socios de PACT deben hacer todo lo posible para evitar llevar un asunto de arrendamiento al Tribunal de Vivienda, y NYCHA supervisa de cerca estos esfuerzos de alcance. Para obtener más información, incluidas las tasas de desalojo en los sitios PACT, visite nuestra página de avances de PACT aquí:

my.nycha.info/publicsite/pactprogress

13. ¿Los vales de la Sección 8 tienen derechos de sucesión? ¿Son transferibles los vales?

b. Los residentes pueden solicitar agregar familiares a su hogar antes o después de la conversión a PACT.

Los miembros del hogar con estatus permanente tendrán derechos de sucesión al subsidio de la Sección 8 basada en el proyecto y podrán continuar residiendo en sus hogares.

05.

PRÓXIMOS PASOS Y CONTÁCTENOS



Contáctenos

Póngase en contacto con el equipo de alcance de PACT si tiene alguna pregunta:

CORREO ELECTRÓNICO: 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 ELECTRÓNICO: 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

Para obtener información sobre reuniones futuras, cronogramas 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 por trabajar junto con los residentes para llevar a cabo su visión de renovación integral del concepto y hacerlo realidad. ¡Gracias por la oportunidad!

