

Descripción General del Programa PACT

Marcus Garvey Houses

noviembre de 2025



Photo: Google Maps



NEW YORK
CITY
HOUSING
AUTHORITY



¿POR QUÉ ESTAMOS AQUÍ??

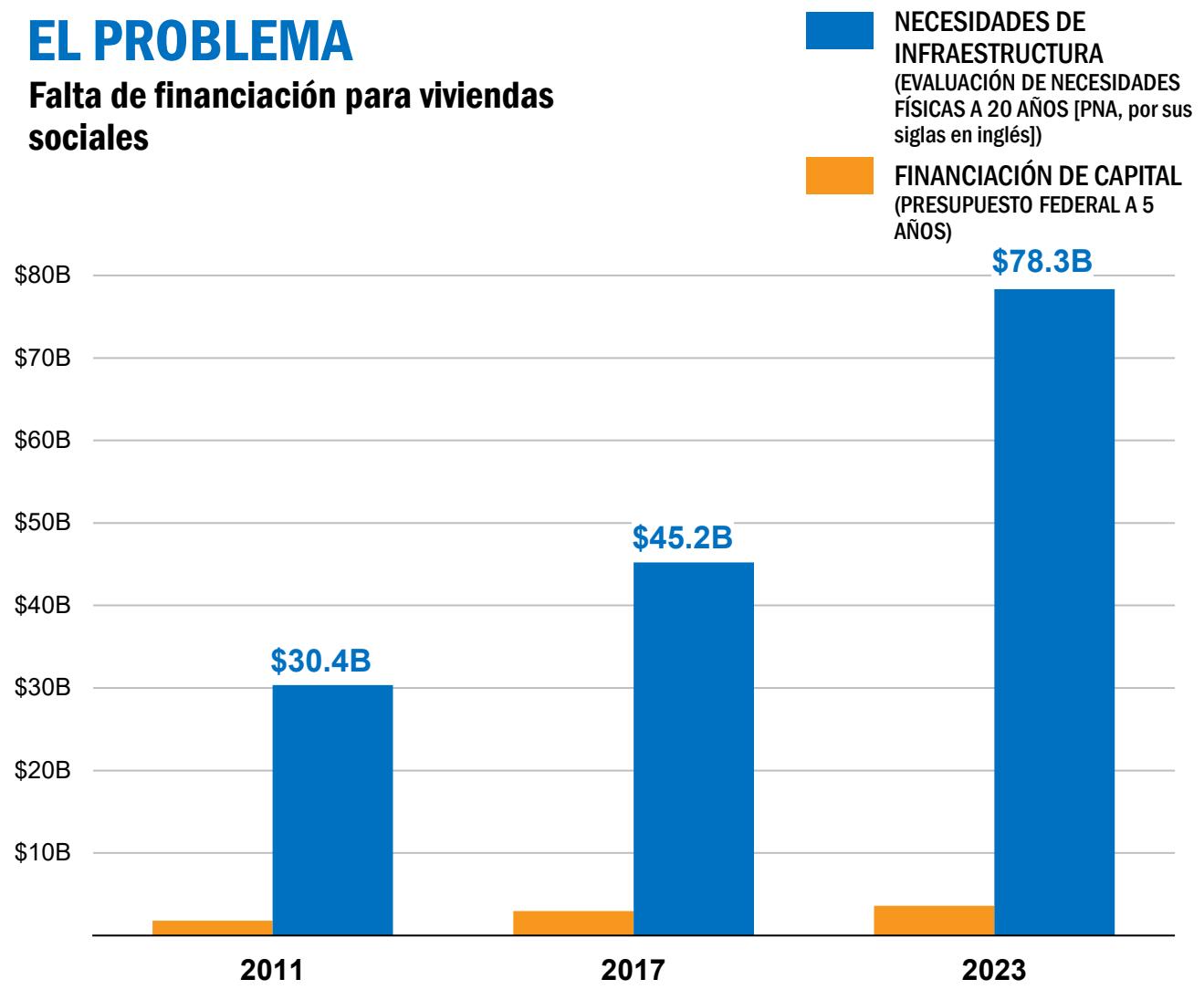
En las últimas décadas se ha producido un aumento de las necesidades de infraestructuras en los residenciales de NYCHA.

La financiación federal a través del programa de la Sección 9 no puede satisfacer las necesidades que plantea este residencial.

NYCHA necesita \$78.3 mil millones para modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal solo ha proporcionado una parte de los fondos necesarios.

EL PROBLEMA

Falta de financiación para viviendas sociales

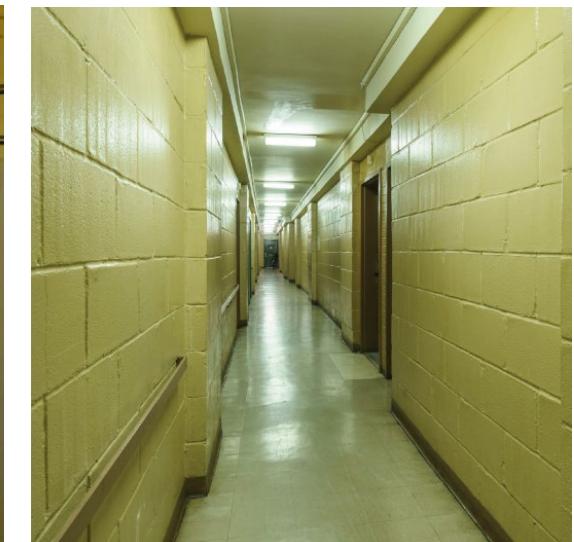


¿POR QUÉ ESTAMOS AQUÍ??

NYCHA tiene la responsabilidad de mantener nuestros edificios y garantizar la salud la seguridad y el bienestar de nuestros residentes.

Debido a años de desinversión, sabemos que los residentes de NYCHA se enfrentan regularmente a problemas de larga duración como moho, filtraciones, problemas con la calefacción y el agua caliente, etc.

Hemos determinado que PACT es la mejor manera de garantizar que su comunidad se preserve y que sus hogares sean seguros, saludables y asequibles.



Las fotos muestran los residenciales de NYCHA antes de la conversión al PACT.

MARCUS GARVEY HOUSES DATOS RÁPIDOS



814
Residentes

320
Apartamentos

4
Edificios

2
Calderas

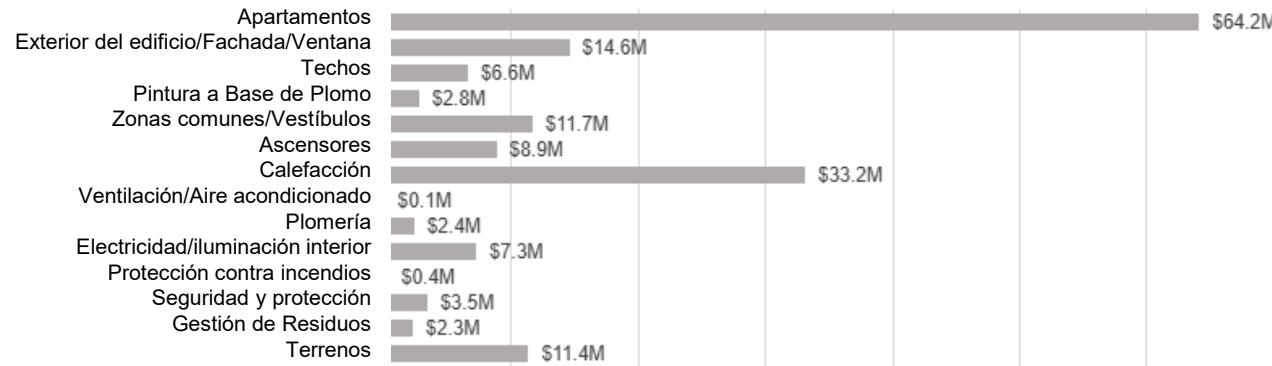
6
Ascensores

- Finalizado en 1975
- 2 Espacios Comunitarios
- 1 Edificio de Personas Mayores



PRINCIPALES NECESIDADES DE REPARACIÓN

Total de reparaciones necesarias en Marcus Garvey Houses (período de 20 años) \$170 millón



3.6
Fallas del servicio de ascensor **por mes**

440
Órdenes de trabajo **abiertas**

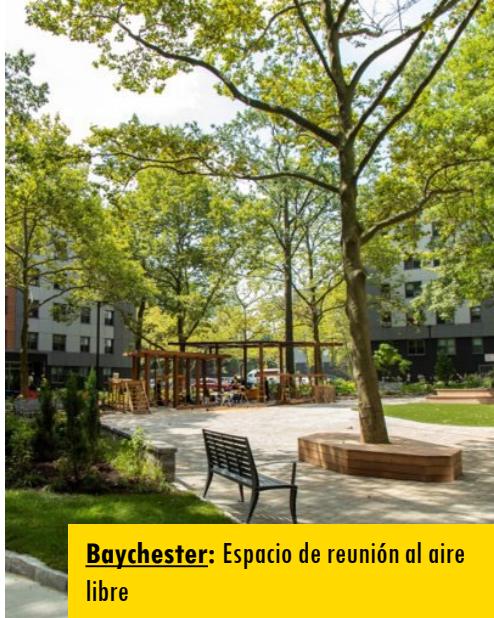
\$528K
de reparaciones necesarias en los próximos 20 años **por unidad**



1440 East New York Avenue

¿QUÉ ES PACT?

- A través de PACT, los residenciales serán incluidos en el programa Estrategia de asistencia de alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) de HUD y se convertirán a un programa más estable y financiado por el gobierno llamado Apartamentos Subsidiados de la Sección 8.
- PACT libera fondos para completar reparaciones integrales, al tiempo que mantiene las viviendas asequibles de forma permanente y preserva los derechos y las protecciones de los residentes.



¿Cómo funciona 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 su experiencia en diseño y construcción. Abordan todas las necesidades físicas en el desarrollo.

GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios encargados de la administración de su propiedad son responsables del funcionamiento y mantenimiento cotidianos de los edificios y terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

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

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES

Su residencial permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA continuará siendo dueño de del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y monitoreará las condiciones en el residencial. 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.



Independence



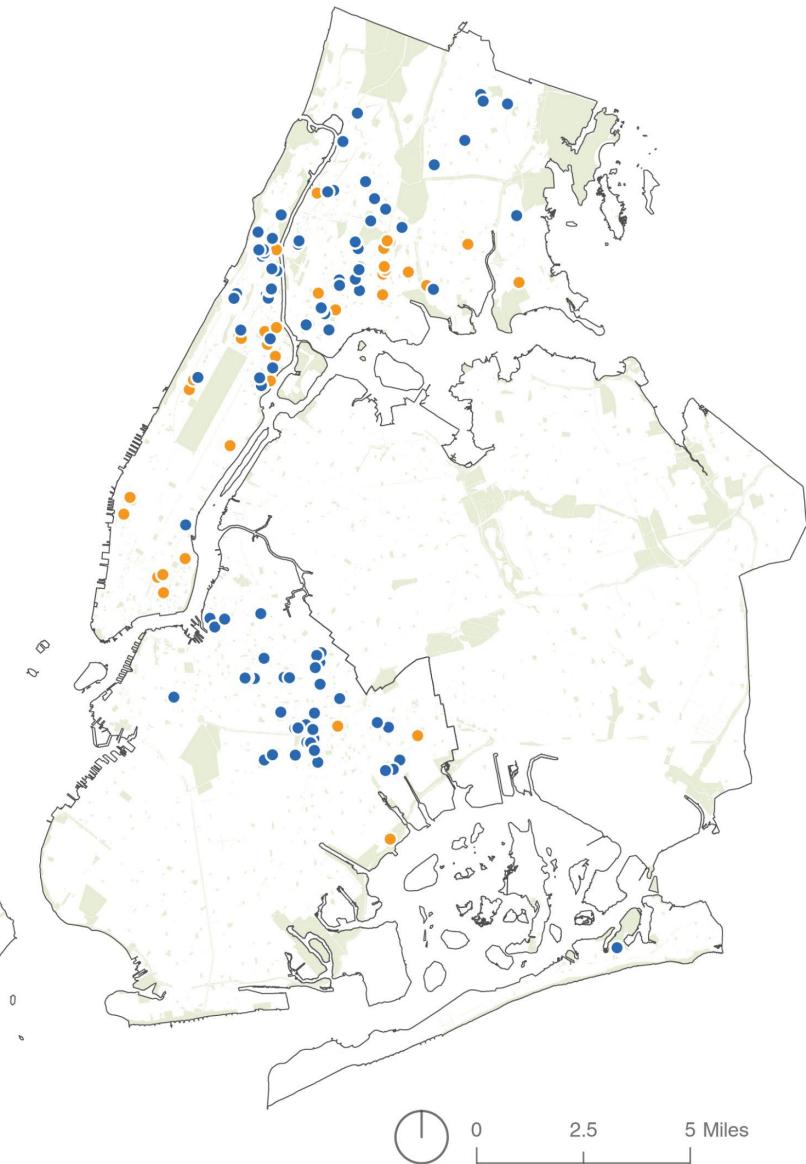
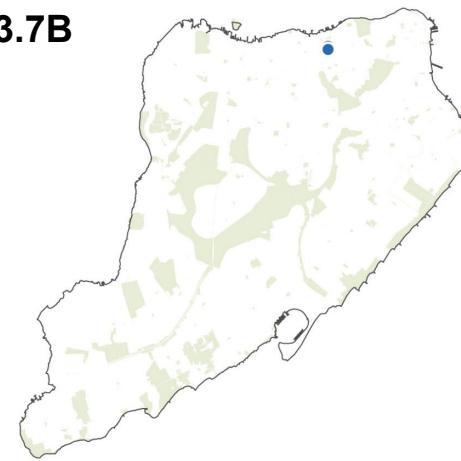
Ocean Bay (Bayside)

Proyectos de PACT

Más de 8.6 mil millones de dólares en reparaciones de infraestructura ya finalizadas o en curso.

	Cantidad de desarrollos	Cantidad de unidades	*Reparaciones de capital
● Construcción en progreso o completa	108	28,580	\$8.6B*
● Planificación y participación de los residentes	38	10,793	\$5.1B
Total	146	39,373	\$13.7B

* Las reparaciones de infraestructura de los proyectos del PACT que están terminados o en construcción reflejan los costes duros y blandos combinados. Para los proyectos PACT en fase de planificación y participación de los residentes, utilizamos como estimación el PNA a 20 años (2023).



Inversiones PACT: Sitios y terrenos

Baychester

Nuevo parque infantil con fuente de agua



Williamsburg: Nueva cancha de baloncesto



Williamsburg: Jardines comunitarios

Inversiones PACT: Sistemas e infraestructuras de edificios

Independence

Sistema de calefacción mejorado



Inversiones PACT: Edificios y zonas comunes

Independence

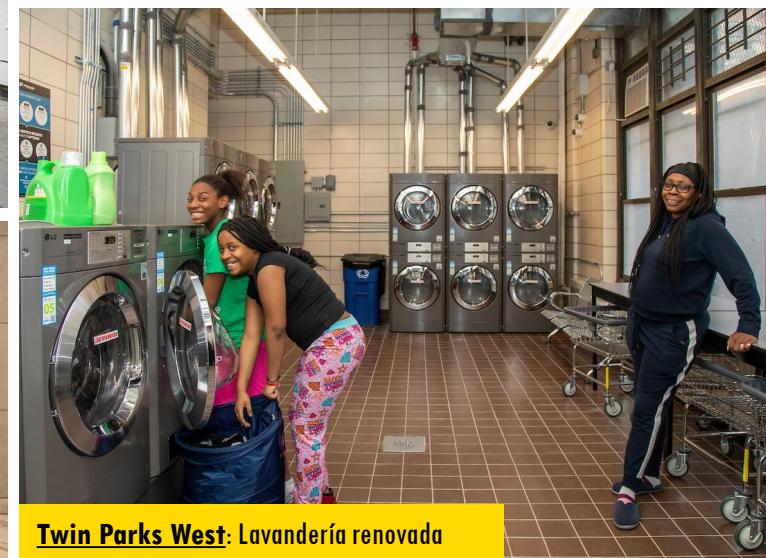
Entrada al edificio modernizada



Weeksville: Vestíbulo modernizado



Independence: Nuevo buzón de correo



Twin Parks West: Lavandería renovada

Inversiones PACT: Sistemas de seguridad

Independence

Nueva cabina de seguridad



Williamsburg: Cámaras de seguridad 24/7



Independence: Nuevo sistema de seguridad



Williamsburg: Nuevo sistema de llave

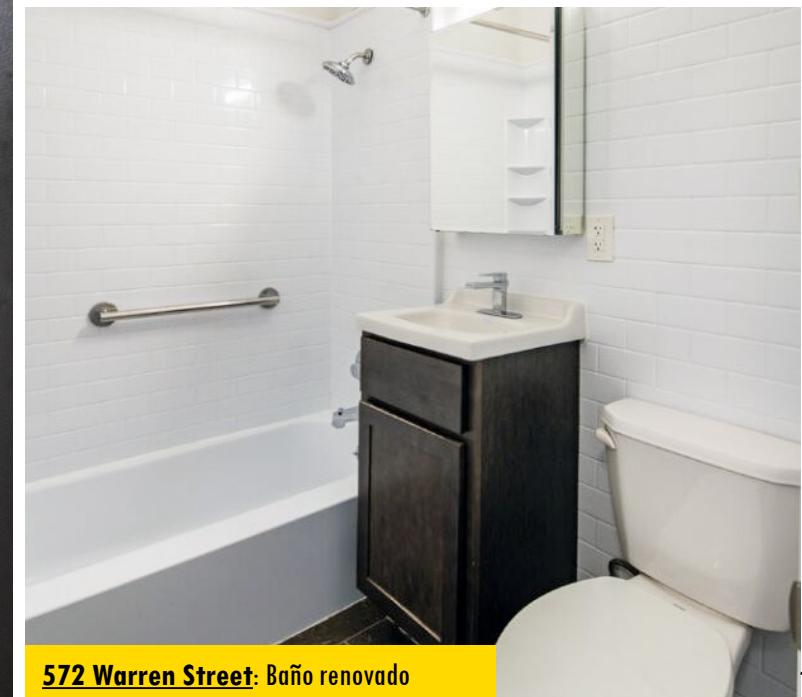
Inversiones PACT: Apartamentos

Independence

Cocina totalmente actualizada



Williamsburg: Sala de estar renovada

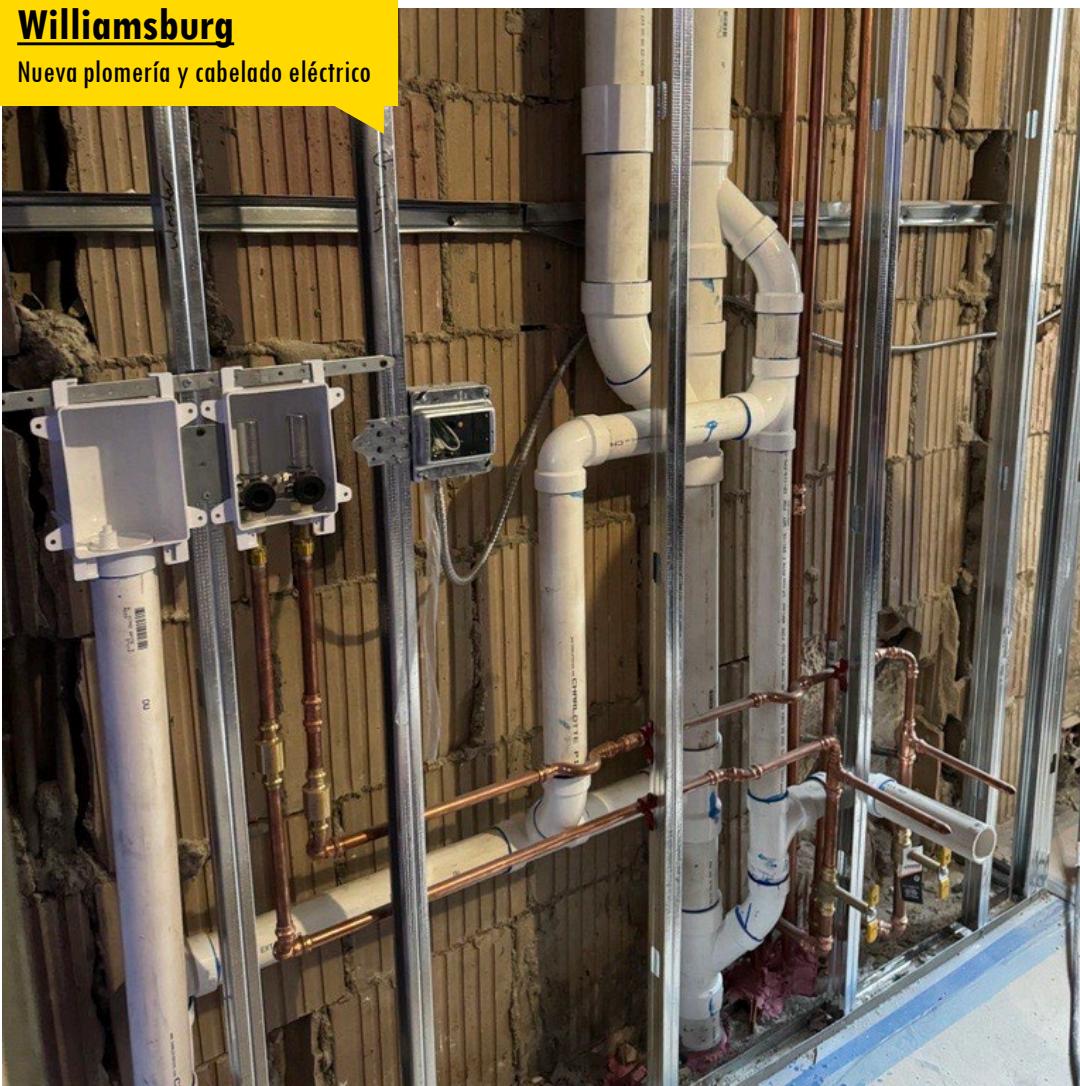


572 Warren Street: Baño renovado

Inversiones PACT: Salud y seguridad

Williamsburg

Nueva plomería y cableado eléctrico



Williamsburg: Eliminación de plomo



Harlem River: Eliminación de plomo



GESTIÓN MEJORADA

Los administradores de propiedades de PACT son muy receptivos y completan las órdenes de trabajo de manera oportuna.

87%
% completadas
a tiempo

De agosto de 2024 a julio de 2025:

Los administradores de propiedades de PACT ejecutaron al menos el 99% de las órdenes de trabajo, y el 87% de las reparaciones se finalizaron a tiempo.

- **Las averías de los ascensores** deben resolverse en un plazo de **4 horas**.*
- **Los cortes de calefacción** deben resolverse en un plazo de **8 horas**.*
- **Las fugas de emergencia** deben ser atendidas en un plazo de **2 días**.
- **Los problemas de moho** deben ser atendidos en el plazo de **un mes**.
- **Las infestaciones de ratas** deben ser tratadas en un plazo de **2 días** laborables.
- **Otros problemas de plagas** deben tratarse en un plazo de **7 días**.

- *Las averías de ascensores que resulten en la falta de servicio deben resolverse en un plazo de 4 horas; las que no resulten en la falta de servicio deben resolverse en un plazo de 10 horas.
- *Los cortes de calefacción en el edificio deben resolverse en 8 horas. Los cortes de calefacción en una unidad deben resolverse en 24 horas.

99

“El mantenimiento es excelente; si hay un problema con su apartamento, puede poner un tique y se lo solucionan de inmediato. El equipo está atento y las instalaciones están mucho más limpias. Desde las renovaciones, es como si hubieran escuchado las inquietudes de los inquilinos y lo que éstos querían. Ha habido una gran mejora desde que el programa PACT empezó.”

Ms. Sharon Nesmith
Residente de Twin Parks West



Satisfacción de los residentes con el PACT: resultados de la encuesta



* NYCHA se ha asociado con una empresa independiente de planificación y consultoría para llevar a cabo una encuesta exhaustiva sobre la satisfacción de los residentes en nuestros residenciales reconvertidos al PACT. Hasta el momento, se han encuestado cuatro residenciales y se han devuelto 1,000 encuestas.

Protecciones para residentes de PACT

CÁLCULO DEL ALQUILER

Los residentes siguen pagando el 30% del ingreso bruto ajustado del núcleo familiar por concepto de alquiler*

*Se pueden aplicar excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo; son participantes actuales del programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8; son una familia mixta según la definición del HUD; o que firmaron un arrendamiento de vivienda no pública con ingresos superiores a los normales.

TARIFAS Y CARGOS

Los residentes no tienen que pagar ninguna tarifa, cargo o gasto adicional por servicios públicos superior al que pagan en la actualidad.

ELEGIBILIDAD PARA LA SECCIÓN 8

Las normas federales prohíben revisar de nuevo la elegibilidad para la Sección 8 de los núcleos familiares actuales. Esto significa que todos los hogares que actualmente viven en el residencial podrán acogerse automáticamente al programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados, independientemente de su nivel de ingresos, de sus antecedentes penales o de su historial crediticio.

RENOVACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las familias firmarán un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8 de PACT, que es similar al contrato de arrendamiento de vivienda pública; se renueva automáticamente cada año y no se puede terminar excepto por una buena causa.

TRASLADO TEMPORAL

En algunos casos, debido a la magnitud de las obras, podría ser necesario hacer traslados temporales. Los residentes tienen el derecho de regresar a su apartamento original una vez finalizadas las reformas, y el socio del programa PACT correrá con los gastos de embalaje y mudanza.

AJUSTE ADECUADO DE TAMAÑO DE VIVIENDA

Toda familia con vivienda de tamaño excesivo o insuficiente debe mudarse a un apartamento de tamaño adecuado cuando esté disponible en su residencial. Este es un requisito de Vivienda Pública y de la Sección 8.

ORGANIZACIÓN DE LOS RESIDENTES

Los residentes siguen teniendo derecho a organizarse, y las asociaciones de residentes recibirán \$25 por unidad en concepto de financiación de la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA, por sus siglas en inglés).

AUDIENCIAS DE RECLAMOS

Los residentes siguen teniendo el derecho de solicitar audiencias de reclamos con un mediador externo.

CREACIÓN DE EMPLEO

El socio del programa PACT debe reservar el 25% de todas las horas de trabajo a los residentes de NYCHA que busquen empleo en construcción o en administración de propiedades.

Para una información más detallada, escanee el código QR o visite la página de Recursos para Residentes en nuestro sitio web de PACT:
on.nyc.gov/nycha-pact



Proceso PACT de planificación y participación comunitaria



*El calendario anterior puede variar en función de las necesidades de cada proyecto.



EASTCHESTER GARDENS COMMUNITY PLAN



Nuevos vídeos muestran cómo la sólida participación de la comunidad y las aportaciones de los residentes contribuyen a fortalecer las comunidades a través del programa PACT. Vea historias reales de participación de los residentes en el proceso de planificación del PACT

YouTube

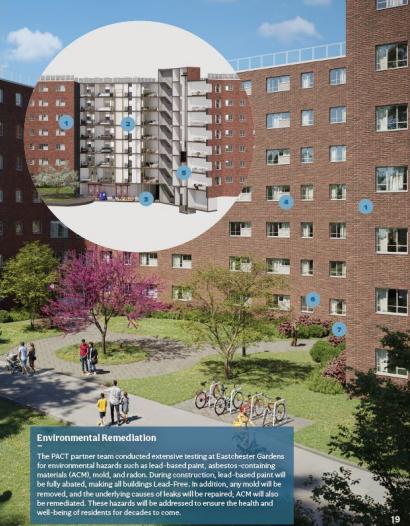
Working together: See how NYCHA residents are shaping their communities through PACT

Like Share Save

NYCHA 6.39K subscribers

Building systems will be significantly upgraded to improve comfort, safety, and functionality across the campus. These improvements will ensure a modern, efficient, and long-lasting infrastructure for Eastchester Gardens.

- 1 Building Envelope
 - 2 Electrical
 - 3 Domestic Hot Water & Plumbing
 - 4 Heating & Cooling
 - 5 Elevators
 - 6 Ventilation
 - 7 Security
- Other building renovations will include:
- Wi-Fi
 - Stairs



Environmental Remediation

The PACT partner team conducted extensive testing at Eastchester Gardens for lead-based paint, asbestos, mold, and radon. During construction, lead-based paint will be fully abated, making buildings lead-free. In addition, any mold will be remediated. These hazards will be addressed to ensure the health and well-being of residents for decades to come.

Apertura del Centro de Diseño Eastchester Gardens

Visita a la unidad modelo de Chelsea Addition



Inauguración del Centro de Diseño Meltzer Tower



Taller de diseño para Ocean Hill y Stuyvesant Gardens

¡Gracias!

Jenna Blakeman

Community Planner

Real Estate Development Department

New York City Housing Authority

Jenna.Blakeman@nycha.nyc.gov

212-306-3558

Michael Parkinson

Director of Community Planning

Real Estate Development Department

New York City Housing Authority

Michael.Parkinson@nycha.nyc.gov

212-306-3720

¡Contáctenos para más información!

Linea directa de PACT:

212-306-4036

Correo electrónico:

PACT@nycha.nyc.gov

Sitio web:

on.nyc.gov/nycha-pact