

Descripción General del Programa PACT

Marcus Garvey Houses

noviembre de 2025

WELCOME
TO
MARCUS GARVEY
NYCHA

Photo: Google Maps



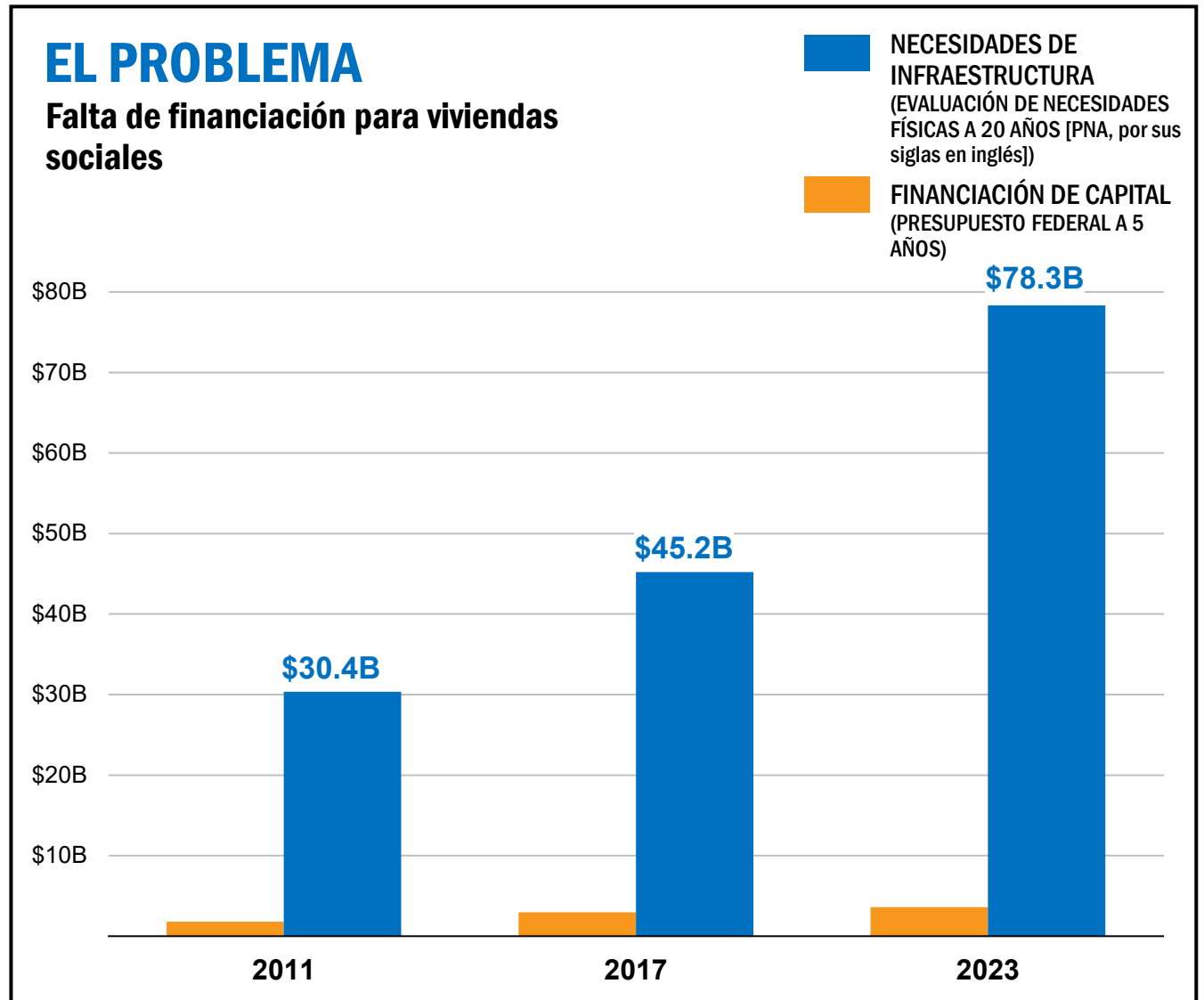
REAL ESTATE DEVELOPMENT
REINVEST - RESTORE - REBUILD

¿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.

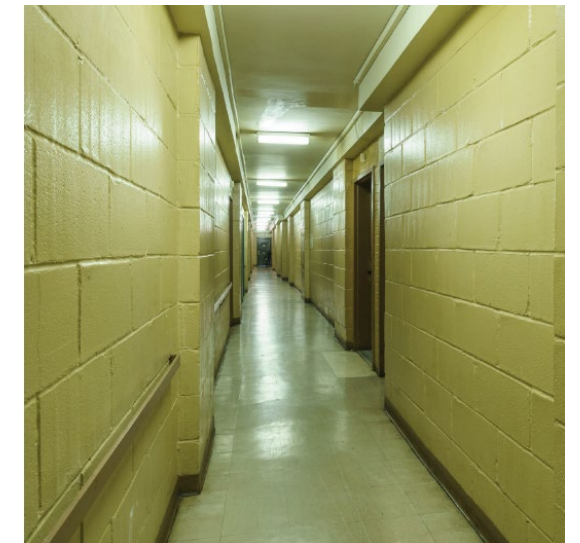


¿POR QUÉ ESTAMOS AQUÍ??

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

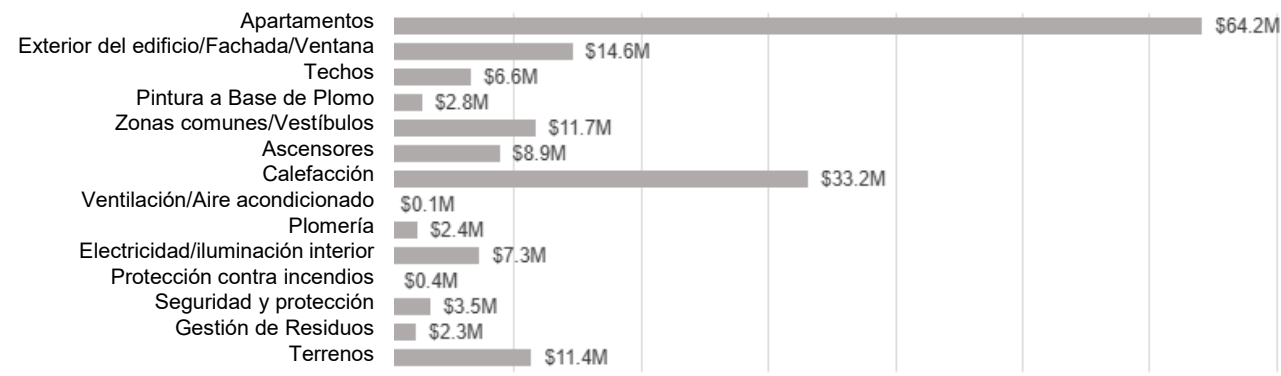
Ascensores

- 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

*Los datos reflejan el PNA a 20 años (2023).

¿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, INYCHA 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



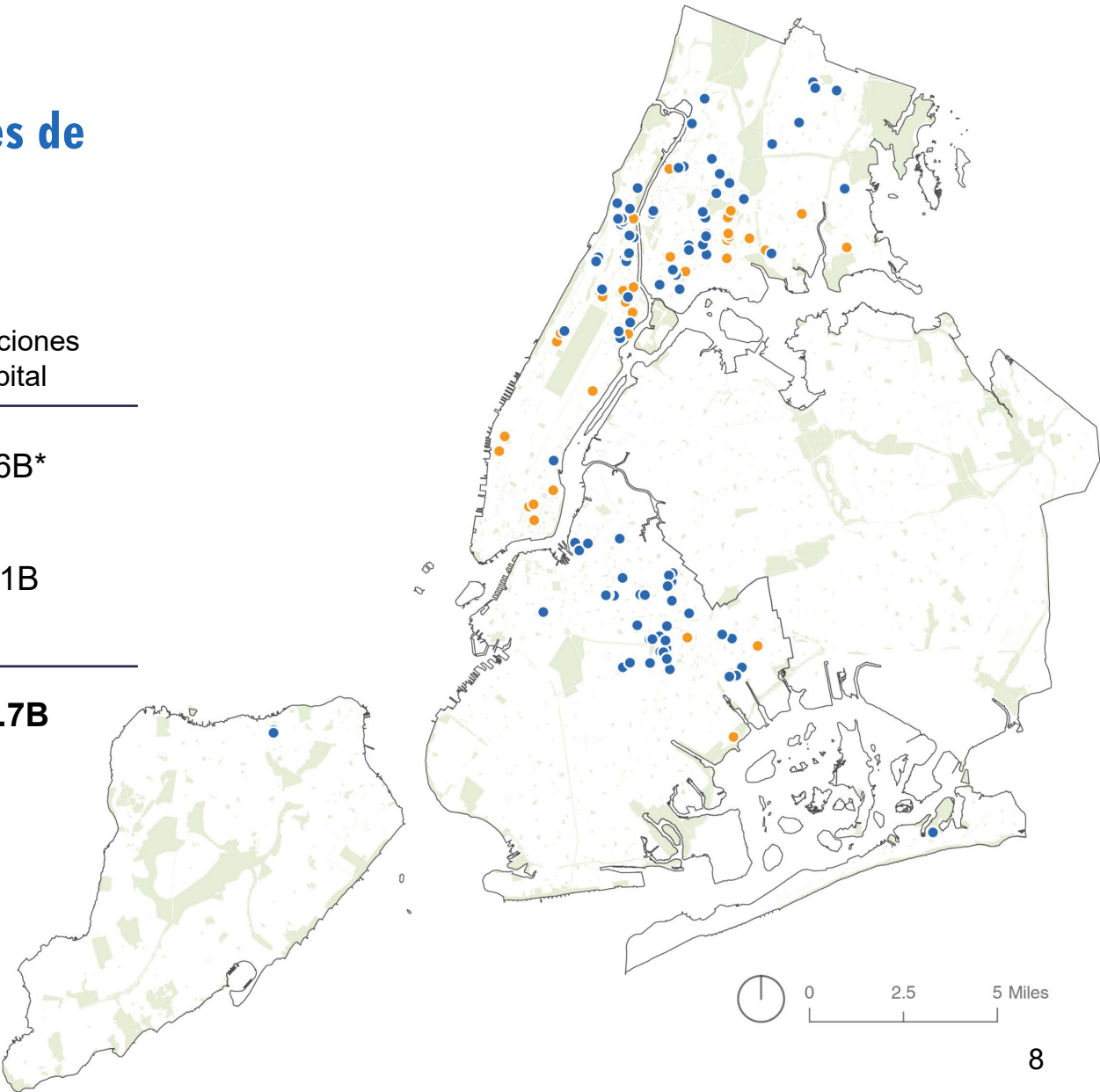
Ocean Bay (Bayside)

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



572 Warren Street: Nuevos paneles solares



Williamsburg: Ventanas nuevas



Independence: Ascensores renovados

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

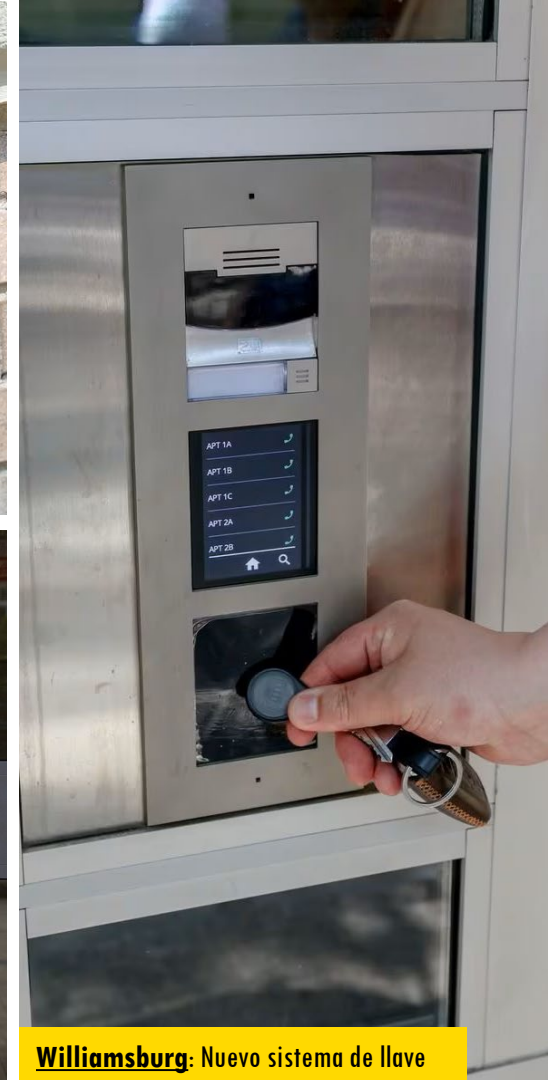
Nueva cabina de seguridad



Williamsburg: Cámaras de seguridad 24/7



Independence: Nuevo sistema de seguridad

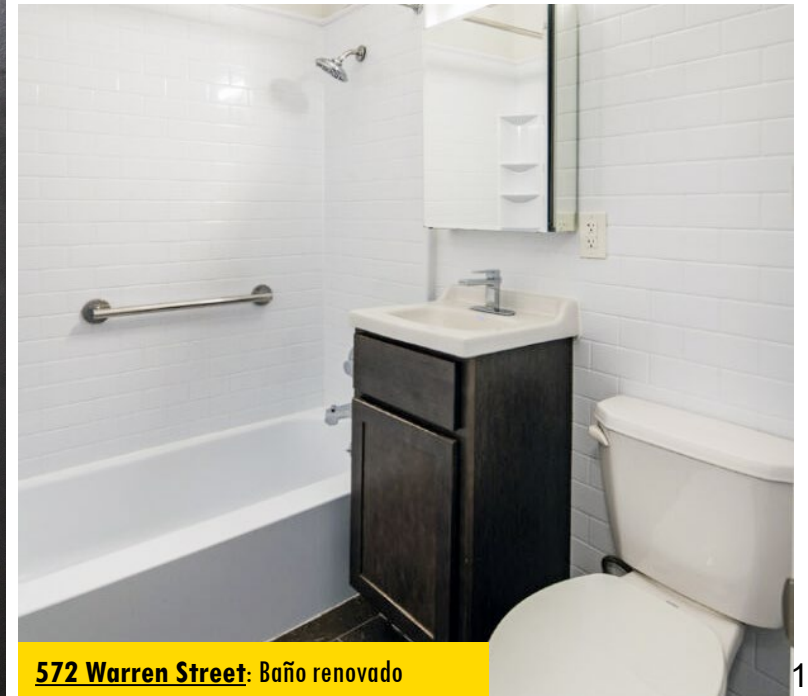


Williamsburg: Nuevo sistema de llave

Inversiones PACT: Apartamentos

Independence

Cocina totalmente actualizada



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.

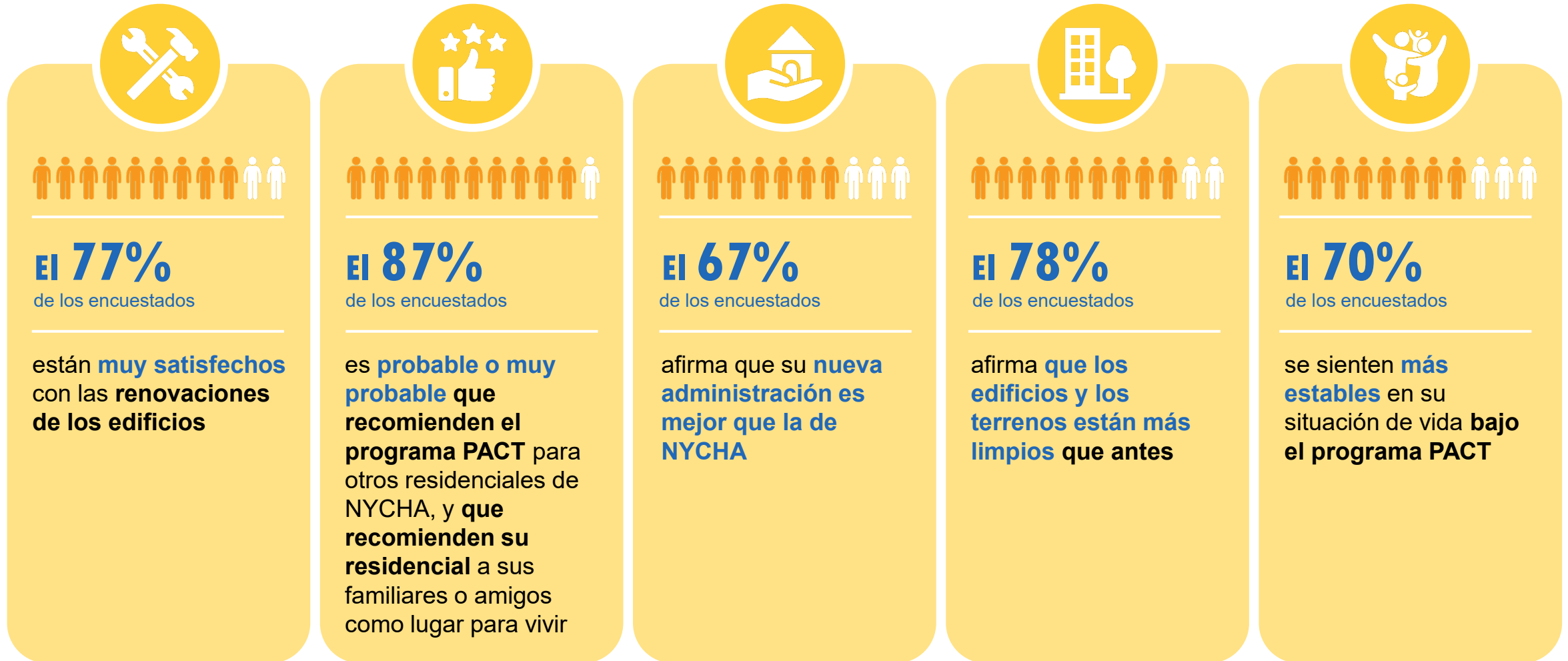


“El mantenimiento es excelente; si hay un problema con su apartamento, puede poner un tique y se lo solucionan de inmediato. El equipo está atento y las instalaciones están mucho más limpias. Desde las renovaciones, es como si hubieran escuchado las inquietudes de los inquilinos y lo que éstos querían.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

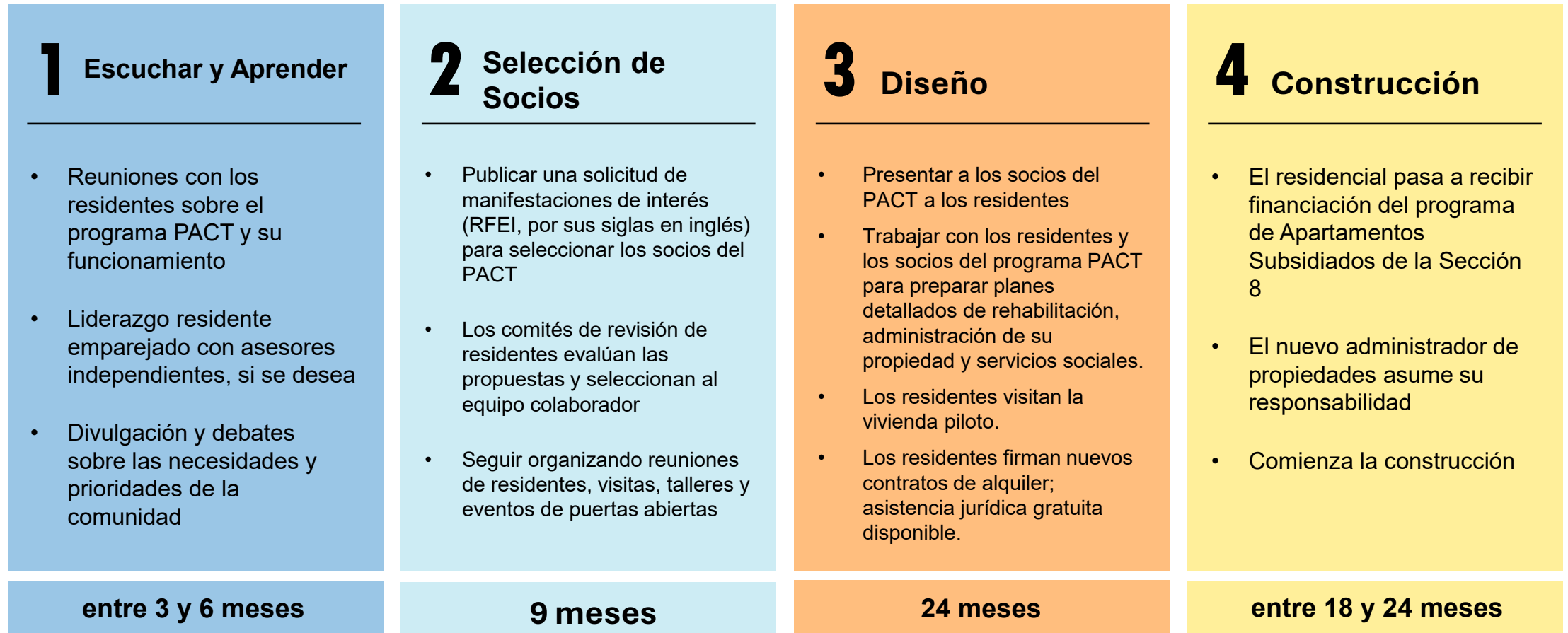
CREACIÓN DE EMPLEO

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



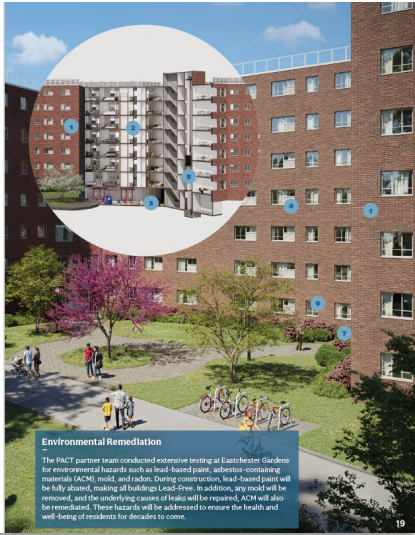
Proceso PACT de planificación y participación comunitaria



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

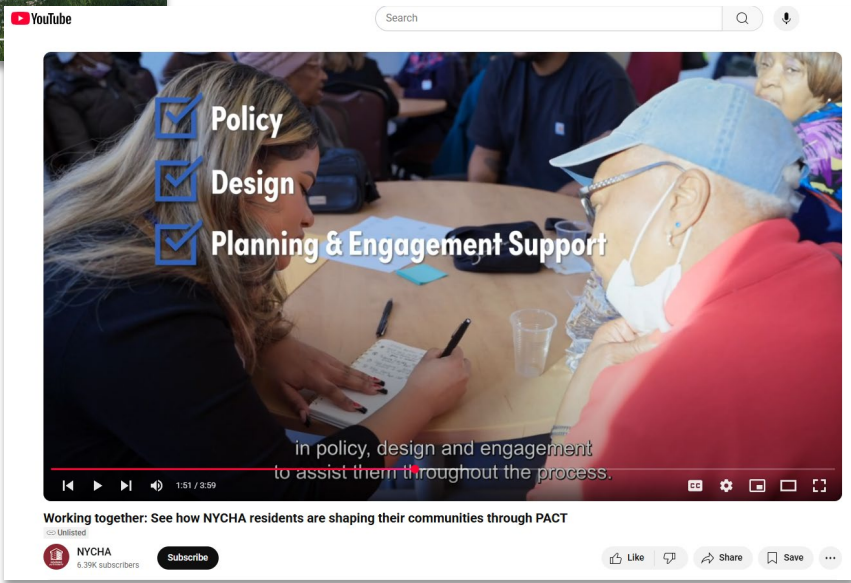


- Buildings BUILDING SYSTEMS**
- Building systems will be significantly upgraded to improve comfort, safety, and functionality across the campus. These improvements will ensure a modern, efficient, and long-lasting infrastructure for Eastchester Gardens.
- Building Envelope**
 - Facade repairs will include color-matched brick and mortar
 - All windows will be replaced with new energy-efficient casement windows, designed to align with Eastchester Gardens' original historical window style
 - Electrical**
 - New electrical panels will be installed in apartments with GFCI outlets in kitchens and bathrooms
 - Domestic Hot Water & Plumbing**
 - NYCHA will complete a new energy-efficient geothermal heating system to provide domestic hot water
 - Full water, sanitary, and gas pipe replacement will address existing issues and prevent future leaks
 - Heating & Cooling**
 - NYCHA's recently completed steam boiler plant will be upgraded with a new efficient hydronic heating system and distribution network including temperature control measures; all existing radiators will be replaced with hydronic radiators
 - Cooling for all households will be provided through new in-window air conditioning units; each household will receive one air conditioner per living area and bedroom
 - Elevators**
 - Elevators will undergo modernization to ensure reliability
 - Ventilation**
 - Corridor ventilation will be improved, and first floor interior bathrooms will receive ventilation improvements
 - Security**
 - New security infrastructure will include secure lobby doors, key fob access control for building entries, video and phone intercom systems, comprehensive camera coverage throughout the buildings, and upgraded LED lighting to improve visibility and safety
- Other building renovations will include:
- Wi-Fi**
 - Broadband infrastructure will be added to provide Wi-Fi free of charge to all residents
 - Stairs**
 - All staircases, including treads, risers and railings will be replaced



Planes comunitarios para los sitios dispersos del noroeste del Bronx y Eastchester Gardens

Nuevos videos 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



¡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