



Abril de 2026

Resumen de las políticas que protegen los derechos de los residentes en el marco del Programa Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT) de NYCHA

A través de PACT, los residentes de NYCHA se benefician de reparaciones integrales o de viviendas nuevas y modernas, de una administración de propiedades profesional, así como de mejores servicios y programas. PACT también garantiza que el alquiler siga siendo asequible de forma permanente y que los residentes disfruten de los mismos derechos básicos que en las viviendas públicas convencionales.

Este documento es un resumen detallado de los derechos de los residentes, los cuales están protegidos y garantizados bajo el programa PACT de NYCHA. Tenga en cuenta que esto es solo un resumen de los derechos y protecciones relevantes del programa PACT. Para obtener una descripción detallada de cada derecho y protección, consulte el documento, norma o reglamento aplicable. Además, este resumen refleja la ley y las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) vigentes en el momento de la revisión, y estas políticas pueden cambiar con el tiempo por actualizaciones de NYCHA, HUD o el gobierno federal.

En este documento, las políticas se han clasificado en estas categorías:

1. Políticas de alquiler y tarifas
2. Políticas relacionadas con el arrendamiento
3. Acceso a la información, a los servicios y a la organización de inquilinos

1. POLÍTICAS DE ALQUILER Y TARIFAS

El alquiler seguirá siendo asequible para todos los hogares que pasen al programa de la Sección 8 de apartamentos subsidiados a través de PACT. Las tarifas seguirán siendo similares, aunque los procedimientos de pago cambiarán para todos los hogares.

- a) **Cálculo del alquiler:** Las familias del programa Sección 8 de apartamentos subsidiados pagarán el 30% del ingreso bruto familiar ajustado por alquiler. El Departamento de Vivienda Arrendada (LHD) de NYCHA calculará la parte del alquiler que corresponde al inquilino con base en las recertificaciones de ingreso anuales y provisionales que éste presente al LHD.¹
- b) **Recertificaciones anuales:** Los residentes seguirán presentando sus recertificaciones anuales a NYCHA a través del portal de autoservicio. El calendario de las recertificaciones anuales cambiará, pero los inquilinos recibirán un aviso previo antes de que venza el plazo de su recertificación anual.

¹ 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.



- c) **Recertificaciones provisionales:** Todo hogar que tenga un cambio en sus ingresos o en la composición del hogar deberá comunicar dicho cambio a NYCHA antes de 30 días, presentando una recertificación provisional a través del portal de autoservicio. Los cambios en los ingresos y en la composición familiar pueden afectar al cálculo del alquiler del hogar.
- d) **Ajustes de ingresos:** Los residentes seguirán teniendo acceso a los ajustes de ingresos descritos en el Plan Administrativo de la Sección 8 de NYCHA, que actualmente incluye deducciones por gastos médicos y de guardería.
- e) **Dificultades económicas:** Los residentes seguirán teniendo la oportunidad de presentar una solicitud por dificultades económicas para obtener una exención del alquiler mínimo.
- f) **Pagos de servicios públicos:** Los residentes que actualmente pagan los servicios públicos seguirán haciéndolo según su forma de pago actual. Se concederán subsidios para servicios públicos a los residentes cuando corresponda, según las normas del programa de la Sección 8.
- g) **Depósitos de seguridad:** NYCHA transferirá los depósitos de seguridad pagados por los residentes por su vivienda pública al nuevo administrador de propiedades tras la conversión.
- h) **Depósitos por electrodomésticos:** NYCHA transferirá cualquier depósito por electrodomésticos que hayan pagado los residentes al nuevo administrador de propiedades tras la conversión.
- i) **Otras tarifas y depósitos:** NYCHA no aprobará tarifas ni cargos en el nuevo Reglamento de vivienda de PACT que sean superiores a las tarifas o cargos correspondientes a los mismos servicios en las viviendas públicas de NYCHA.

2. POLÍTICAS RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO

A continuación, se presentan las políticas que garantizan una transición fluida al Programa de la Sección 8 de apartamentos subsidiados para los hogares que viven actualmente en una vivienda pública de NYCHA. Estas normas les permiten a los residentes mantener su contrato de arrendamiento con derechos y garantías similares.

- a) **No se volverá a evaluar a los hogares actuales de NYCHA:** Los socios de PACT no pueden volver a evaluar a los hogares actuales antes de pasar al programa de la Sección 8 de apartamentos subsidiados. Esto significa que todos los residentes de vivienda pública autorizados que actualmente vivan en el residencial pasarán automáticamente al programa de la Sección 8 de apartamentos subsidiados, sin importar su elegibilidad por ingresos, antecedentes penales o historial crediticio, siempre y cuando el hogar firme el contrato de arrendamiento de la Sección 8 de PACT y las cláusulas adicionales requeridas.
- b) **Renovación automática del contrato de arrendamiento:** Los hogares firmarán un nuevo contrato de arrendamiento PACT Sección 8, que se renovará automáticamente cada año, a menos que el contrato se termine por una causa justificada, tal y como se especifica en el mismo.
- c) **Posibilidad de agregar miembros del hogar:** Los residentes pueden presentar una solicitud para agregar miembros a su hogar antes o después de la conversión a PACT.



Tras la conversión, las solicitudes para agregar una persona más al hogar de la Sección 8 deben enviarse al LHD para su revisión. Los residentes pueden ver quiénes están en su hogar, ingresando al portal de autoservicio de NYCHA para revisar la composición del hogar.

- **Evaluación inicial de los nuevos miembros del hogar:** Todos los miembros nuevos del hogar mayores de 16 años deben pasar una verificación de antecedentes penales.
- **Derechos de sucesión:** Los miembros autorizados del hogar con permiso por más de un año antes de fallecer o desocupar la vivienda el inquilino, y que por lo demás sean elegibles para la ayuda de la Sección 8, tendrán derecho de sucesión al subsidio de la Sección 8 de apartamentos subsidiados.
- d) **Medidas de protección durante la rehabilitación con el inquilino en la vivienda:** Todos los residentes autorizados tendrán derecho a permanecer en su apartamento actual durante una rehabilitación con inquilinos en sus viviendas.
- e) **Medidas de protección durante una mudanza o traslado temporal:** Para conseguir una rehabilitación más completa o en caso de nueva construcción, se prevé que sea necesario realizar mudanzas o traslados temporales. Si es necesario realizar una mudanza o traslado temporal, NYCHA y el socio de PACT deben entregar a los residentes los planes de traslado o mudanza por escrito, informarles de su derecho a regresar a su apartamento original y facilitarles información sobre las medidas de protección frente a los gastos de traslado. NYCHA y el socio de PACT deben facilitar lo siguiente:
 - Aviso por escrito del plan, incluyendo una notificación con 30 a 90 días de anticipación a todos los hogares antes de la mudanza temporal;
 - Un acuerdo de mudanza temporal que establezca el derecho del hogar a volver a su apartamento original;
 - Garantía frente a los gastos de traslado y compensación por cualquier gasto extra; y
 - Asistencia en la mudanza a cargo de personal de apoyo especializado y de una empresa de mudanzas.
- f) **Asignación adecuada del tamaño de vivienda:** Los hogares de vivienda pública de la Sección 9 autorizados que se pasen al programa de la Sección 8 de apartamentos subsidiados seguirán cumpliendo con las normas de ocupación de la Sección 9 de NYCHA. Sin embargo, todos los hogares con exceso o déficit de espacio en la vivienda deberán mudarse a una unidad de tamaño adecuado cuando se disponga de una. El socio de PACT seleccionado coordinará este proceso con el hogar y el Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA.
- g) **Traslados dentro de un residencial PACT:**
 - Los hogares pueden solicitar los siguientes traslados dentro de su residencial en cualquier momento. No hay ningún requisito de plazo.
 - Solicitudes de adaptaciones razonables para el traslado: Incluye a los residentes actuales que buscan una vivienda en un piso inferior, una unidad accesible o una unidad más grande adecuada para una discapacidad.
 - Solicitudes de traslado de emergencia: Incluye traslados en virtud de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA), traslados de testigos



- intimidados, traslados de víctimas intimidadas e infracciones de las Normas de Calidad de Vivienda (HQS) no reparadas en un plazo de 24 horas.
- Solicitudes de traslado por asignación adecuada del tamaño de vivienda: Incluye los hogares que viven en una unidad con mucha gente o donde no se aprovecha todo el espacio.
 - **Traslados voluntarios internos:** Los hogares pueden solicitar un traslado voluntario dentro de su residencial después de un año de recibir la ayuda del Programa de la Sección 8 de apartamentos subsidiados.
 - h) **Traslados entre PACT/Fundación:** Los hogares también pueden solicitar un traslado a otro residencial de PACT o de la Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York (traslado entre PACT/Fundación) a través del portal de autoservicio de NYCHA. Los traslados entre PACT/Fundación solo se concederán en los siguientes casos: acciones judiciales, víctimas de intimidación, testigos intimidados, víctimas de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA), infracciones de las Normas de Calidad de Vivienda con un plazo de 24 horas por riesgo de vida, incendios, desastres naturales y adaptaciones razonables. Los residentes no pueden seleccionar ningún residencial PACT ni distrito específico al presentar su solicitud de traslado entre PACT/Fundación. Una vez enviada la solicitud, se llamará a los residentes de la lista de espera para el traslado entre PACT por orden de fecha de solicitud, en cuanto haya un apartamento disponible.
 - i) **Adaptaciones razonables:** De conformidad con la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York, los proveedores de vivienda están obligados a realizar adaptaciones o modificaciones razonables en los edificios o en los espacios habitables para los residentes con discapacidad. Una adaptación razonable en la vivienda es un cambio, modificación o alteración en una política, procedimiento, práctica o programa que ofrece a una persona calificada la oportunidad de participar en, o beneficiarse de, un programa o actividad en igualdad de condiciones.
 - **Cómo solicitar una adaptación razonable a su administrador de propiedades:** Para solicitar una adaptación razonable para hacer modificaciones en el apartamento, deberá presentar su solicitud al administrador de propiedades. Las modificaciones en el apartamento pueden incluir, entre otras cosas: barras de apoyo, asientos de inodoro más altos, gabinetes de cocina más bajos y fregaderos más bajos.
 - **Cómo solicitar una adaptación razonable al Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA:** Para solicitar una adaptación razonable para un apartamento más grande, mudarse a un piso inferior o mudarse a una unidad accesible, deberá presentar su solicitud al Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA.
 - j) **Audiencias de reclamos:** Todos los miembros del hogar tienen derecho a solicitar una audiencia de reclamo contra el administrador de propiedades de PACT o contra el Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA. Los socios de PACT deben seguir las directrices del procedimiento de reclamos de NYCHA, y el Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA se registrará por las directrices establecidas en el Plan Administrativo de la Sección 8. Estas directrices regulan el procedimiento de reclamo. Los residentes



tienen derecho a recurrir a un mediador externo para resolver los conflictos con el socio de PACT.

- **Administrador de propiedades de PACT:** Los residentes pueden presentar reclamos ante el administrador de propiedades de PACT en cualquier momento. Los residentes pueden presentar un reclamo relacionado con los siguientes temas: decisiones tomadas sobre solicitudes de traslado dentro del residencial, impugnación de rechazos a modificaciones físicas del edificio y/o unidad de alquiler como parte de una adaptación por discapacidad, impugnación de la imposición de cargos por mantenimiento y reparaciones, y cualquier conflicto que el inquilino pueda tener con respecto a la acción del administrador de propiedades, de acuerdo con el contrato de arrendamiento del inquilino o las normas y reglamentos de PACT y de la Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD).
 - **Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA:** Tras una conversión a PACT, los reclamos de los inquilinos relacionados con el subsidio de la Sección 8, como el monto del alquiler que pagan o las solicitudes de adaptaciones razonables relacionadas con dicho subsidio, son atendidos por NYCHA. Los residentes pueden iniciar un reclamo sobre la cuota del inquilino firmando el aviso de cambio en el pago del vale y enviándolo a NYCHA antes de 15 días. Los residentes pueden iniciar un reclamo por adaptación razonable firmando la decisión de adaptación razonable y devolviéndola a NYCHA dentro del plazo establecido.
- k) **Ocupación de viviendas vacías y supervisión de la lista de espera:** NYCHA administrará las listas de espera de la Sección 8 para cada sitio, que se utilizarán para cubrir las vacantes con nuevos hogares en el residencial. NYCHA notificará a los solicitantes de la lista de espera de vivienda pública cómo inscribirse en la lista de espera de la Sección 8 para cada sitio, de conformidad con las directrices de HUD. NYCHA exigirá a los socios de PACT que cumplan con un proceso de selección de residentes, establecido por NYCHA para garantizar que todos los administradores de propiedades de PACT utilicen criterios estándar de selección de residentes.
- l) **Portabilidad y vales de movilidad de elección:** Un año después de la conversión, los hogares pueden solicitar un vale de movilidad de elección, sujeto a la disponibilidad de fondos. Los vales de movilidad de elección permiten a los hogares llevarse consigo el subsidio de la Sección 8 para utilizarlo en el mercado privado dondequiera que exista un programa de la Sección 8. Los hogares deben cumplir con los requisitos de ingresos para el programa de vales de movilidad de elección de la Sección 8.
- m) **Inspecciones de las normas de calidad de vivienda (HQS):** Después de la conversión, los residentes deben permitir el acceso a su apartamento para las inspecciones de HQS, a fin de garantizar que su unidad siga siendo habitable y cumpla con los requisitos reglamentarios de HUD. Las inspecciones de HQS son los estándares mínimos que todas las unidades deben cumplir para que NYCHA pague la parte del subsidio de su alquiler al administrador de propiedades de PACT. El Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA inspeccionará su apartamento periódicamente después de la conversión a PACT.
- **Cómo solicitar inspecciones especiales:** Los hogares pueden llamar al Centro de Atención al Cliente de NYCHA o utilizar el portal de autoservicio para solicitar



una inspección especial si consideran que no se están haciendo las reparaciones necesarias en su apartamento. El Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA enviará a un inspector para que inspeccione el apartamento.

- n) **Política sobre mascotas:** Todos los socios de PACT adoptarán la política sobre mascotas de NYCHA como norma mínima. Las mascotas registradas con NYCHA antes de la conversión podrán permanecer en la vivienda siempre y cuando el propietario siga cumpliendo con la política sobre mascotas.
- o) **Electrodomésticos registrados:** Todos los electrodomésticos que estén actualmente registrados con NYCHA serán aceptados por el nuevo administrador de propiedades PACT.

3. ACCESO A LA INFORMACIÓN, LOS SERVICIOS Y LA ORGANIZACIÓN DE INQUILINOS

A continuación, se describen las políticas que establecen el derecho de los residentes a la información, a los servicios, a los programas y a la organización de los inquilinos.

- a) **Accesibilidad de la información:** NYCHA y el socio de PACT ofrecerán asistencia lingüística a los residentes que tengan un dominio limitado del inglés (LEP) para garantizar que puedan comprender plenamente todos los avisos y reuniones dirigidos a ellos, de conformidad con las directrices de RAD y las normas de HUD.
- b) **Acceso a asistencia jurídica gratuita:** Los residentes tendrán la oportunidad de usar una línea telefónica gratuita de asistencia jurídica ofrecida por un servicio jurídico autorizado. Los residentes pueden llamar a esta línea de atención telefónica para hacer preguntas o recibir ayuda sobre el programa PACT en general, el contrato de arrendamiento PACT o el proceso para agregar miembros, mascotas o electrodomésticos a su hogar.
- c) **El derecho a organizarse y el reconocimiento de los líderes elegidos:** Si ya existe una asociación de inquilinos antes de la conversión a PACT, NYCHA debe involucrar a dicha asociación en todas las actividades de participación de los residentes. Si no existe una asociación de inquilinos antes de la conversión, NYCHA alentará a los residentes a formar una antes de la conversión. Si no hay una asociación de inquilinos después de la conversión, NYCHA prestará apoyo a los residentes interesados en formar una asociación de inquilinos y se encargará de gestionar el proceso electoral.
- d) **Financiación de actividades de participación de los inquilinos (TPA):** La financiación de TPA se asignará hasta el momento de la conversión y se transferirá a la Asociación de Inquilinos después de la conversión. Si solo se convierte una parte del residencial, el monto de la financiación que se transferirá se distribuirá proporcionalmente según el número de unidades. Tras la conversión, los socios de PACT aportarán 25 dólares por vivienda cada año para que sean utilizados por la Asociación de Inquilinos y no retendrán ninguna tarifa administrativa.
- e) **Espacios accesibles para reuniones:** La administración de propiedades debe permitir, de forma razonable, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para reuniones que forme parte del complejo de viviendas multifamiliares,



siempre que se solicite. La administración de propiedades facilitará adaptaciones razonables previa solicitud.

- f) **Reuniones de la asociación de inquilinos y de la administración de propiedades:** El administrador de propiedades debe invitar a la Asociación de Inquilinos a todos los eventos para residentes. El administrador de propiedades debe reunirse periódicamente con la Asociación de Inquilinos para tratar los problemas que surjan en todo el complejo, especialmente durante el proceso de construcción/rehabilitación. El administrador de propiedades y la asociación de inquilinos deben ponerse de acuerdo con respecto a la frecuencia de estas reuniones.
- g) **Empresas residentes:** Los residentes pueden realizar actividades lucrativas, seguras y legales, incluidos negocios desde el hogar en su vivienda, siempre que dichas actividades sean secundarias al uso principal de la vivienda como residencia. Los negocios desde el hogar deben cumplir con las políticas de Autosuficiencia Económica y Sostenibilidad del Residente (REES) de NYCHA.
- h) **Oportunidades de capacitación y empleo:** Los socios de PACT deben ofrecer oportunidades de capacitación y empleo a los residentes tanto durante como después de la construcción, y colaborar con NYCHA para elaborar un plan definitivo. El socio de PACT debe garantizar que los empleados del residencial puedan solicitar puestos de trabajo en la nueva empresa de administración de propiedades.
- i) **Servicios sociales para residentes:** Los socios de PACT deben ofrecer un Plan de Servicios Sociales para evaluar y atender las necesidades de los residentes en materia de servicios sociales. NYCHA revisará y aprobará el Plan de Servicios Sociales. Los socios de PACT deben mantener los centros comunitarios y la prestación de servicios cuando el centro comunitario sea parte del residencial en proceso de conversión. Los socios de PACT deben consultar a los residentes y a la Asociación de Inquilinos sobre sus preferencias en cuanto a la elección de proveedores de servicios y actividades a través de una evaluación formal de necesidades antes de formalizar su Plan de Servicios Sociales.
- j) **Servicios de NYCHA REES:** Como participantes de la Sección 8, los residentes de los proyectos de PACT seguirán teniendo acceso a los programas y servicios de Autosuficiencia Económica y Sostenibilidad del Residente (REES) de NYCHA.