

DATOS SOBRE PACT



El Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés) es un programa que permite a NYCHA liberar fondos para efectuar reparaciones integrales y ofrecer una mejor administración de propiedades, seguridad pública y servicios sociales. A través de PACT, los residenciales pasan a un programa más estable, financiado con fondos federales, denominado Sección 8 para apartamentos subsidiados.

¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE LA SECCIÓN 9 Y LA SECCIÓN 8 PARA APARTAMENTOS SUBSIDIADOS?


	VIVIENDA PÚBLICA (SECCIÓN 9)	PACT (SECCIÓN 8 PARA APARTAMENTOS SUBSIDIADOS)
TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD	NYCHA será la propietaria del terreno y de los edificios. NYCHA administra la propiedad.	NYCHA sigue siendo propietaria de los terrenos y edificios y firmará un acuerdo con el socio de PACT para que este último pueda efectuar las mejoras necesarias y administrar la propiedad.
CÁLCULO DEL ALQUILER	El alquiler se calcula con base en el 30% del ingreso bruto familiar ajustado. Algunos residentes con ingresos más altos tienen derecho al Alquiler de Tarifa Fija. Estos hogares pagan menos del 30% de sus ingresos por concepto de alquiler.	El alquiler se calcula con base en el 30% del ingreso bruto familiar ajustado. No existe Alquiler de Tarifa Fija en el programa de la Sección 8. Los hogares pagan el 30% de sus ingresos por concepto de alquiler.*
FONDOS	La financiación federal no cubre adecuadamente el costo de mantenimiento y reparaciones. El presupuesto financiero puede variar de un año a otro.	NYCHA recibe mucha más financiación para mantenimiento y reparaciones. Esta fuente de financiación también es más estable porque incluye un contrato a 20 años que garantiza una cantidad fija de financiación cada año, y el reglamento federal exige que el contrato se renueve.


* Puede haber excepciones para las familias que pagan un alquiler fijo, que participan actualmente en el programa de la Sección 8 para el sector privado, que son familias mixtas según lo define HUD, o que firmaron un contrato de arrendamiento de vivienda no pública con sobreingresos.

DATOS SOBRE PACT



Sabemos que grupos externos han estado difundiendo una gran cantidad de información inexacta sobre el programa PACT de NYCHA. Este documento examina algunos de los mitos que puede haber oído y los responde con una explicación basada en hechos comprobados.

 **MITO:** Residents will lose rights in the conversion from Section 9 to Section 8.

 **REALIDAD:** Se mantienen todos los derechos y protecciones de los residentes. En 2012, la administración Obama creó el programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD) para permitir a las autoridades de vivienda pública hacer una transición de sus propiedades a un programa con mejor financiación y más estable llamado Sección 8 para apartamentos subsidiados. El programa RAD exige a las autoridades de vivienda pública conservar todos los derechos de los residentes y también concede algunos derechos nuevos.

La implementación del programa RAD por parte de NYCHA se denomina PACT, y PACT ofrece derechos y protecciones adicionales por encima de lo que el gobierno federal exige. Después de la transición a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, los contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente, los residentes no pueden ser desalojados sin causa justificada y las familias siguen pagando el 30% de su ingreso bruto ajustado por concepto de alquiler. Estos y otros derechos y protecciones fundamentales están codificados en el nuevo contrato de arrendamiento del inquilino, en el Estatuto RAD y en los avisos de implementación, así como en otros reglamentos federales.



Al principio, los residentes de Eastchester Gardens se mostraron temerosos y escépticos ante el programa PACT. Nos preocupaba que nos subieran el alquiler y que perdiéramos nuestros derechos. **Sin embargo, a través de un extenso proceso de educación que permitió al Comité de Revisión de Residentes de Eastchester Gardens hacer una diligencia debida a fondo y aprender sobre el proceso paso a paso, llegamos a la conclusión de que PACT puede transformar a Eastchester Gardens de forma positiva.** Nuestra colaboración con este equipo es un paso adelante para resolver las reparaciones urgentes y las mejoras indispensables, y permitir a los residentes moldear activamente el futuro de Eastchester Gardens, **garantizando al mismo tiempo la preservación de nuestros derechos.**"

Keith Ramsey
Presidente de la Asociación de Residentes
de Eastchester Gardens

Foto: Centro de Diseño de Eastchester Gardens, terminado en 2024.



DATOS SOBRE PACT



MITO:

Los actuales residentes de NYCHA no tendrán opción de participar en la Sección 8 para apartamentos subsidiados.

REALIDAD:



De acuerdo con el reglamento federal, todas las familias actualmente autorizadas deben recibir una nueva oferta de contrato de arrendamiento y automáticamente tendrán derecho a participar en el programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados, independientemente de sus ingresos o de la composición familiar.



MITO:

Si se requieren traslados temporales, los residentes no tendrán derecho a regresar.

REALIDAD:



El reglamento federal establece protecciones para el traslado y su derecho a regresar. Las familias que se trasladen temporalmente firmarán un acuerdo de traslado temporal que garantiza el derecho a volver a su apartamento una vez finalizada la renovación. El acuerdo de traslado temporal también ofrece ventajas adicionales, como embalaje gratuito y asistencia en la mudanza.



MITO:

El alquiler de los residentes aumentará y será superior al 30% de su ingreso familiar.

REALIDAD:



Como exige el reglamento federal, los hogares seguirán pagando el 30% de su ingreso bruto ajustado por concepto de alquiler. De hecho, los residentes no tendrán que pagar ninguna tarifa, recargo o gasto adicional por servicios públicos superior al que pagan actualmente. La única excepción son las familias que actualmente pagan un alquiler de tarifa fija; estas familias pagan actualmente menos del 30% de sus ingresos por concepto de alquiler. Luego de la transición a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, todas las familias pagarán el 30%, independientemente de su nivel de ingresos.*

* Puede haber excepciones para las familias que pagan un alquiler fijo, que participan actualmente en el programa de la Sección 8 para el sector privado, que son familias mixtas según lo define HUD, o que firmaron un contrato de arrendamiento de vivienda no pública con sobreingresos.

DATOS SOBRE PACT



MITO: El subsidio de la Sección 8 podría durar sólo unos pocos años.

REALIDAD: Bajo el programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados, NYCHA recibe mucha más financiación para mantenimiento y reparaciones. También, es una fuente de financiación más estable porque incluye un contrato a 20 años que garantiza una cantidad fija de financiación cada año, y **el reglamento federal exige que el contrato se renueve.**

MITO: Los contratos de arrendamiento de la Sección 8 para apartamentos subsidiados se terminarán, y los residentes no podrán incorporar a más miembros en sus familias.

REALIDAD: Los contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente cada año y no pueden darse por terminados salvo por una causa justificada, entre ellas la actividad delictiva y la falta de pago. Tras el cambio a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, los residentes pueden seguir incorporando personas a su familia, y los miembros permanentes tendrán derechos de sucesión.



La Asociación de Residentes (AR) participó en todas las reuniones. Las reuniones fueron organizadas por el equipo PACT y por AR. Se instruyó a AR para que pudiéramos educar a los residentes sobre lo que estaba ocurriendo y sobre el proceso de transición que estábamos atravesando. NYCHA brinda información a través de reuniones municipales, entrega de material a domicilio, horarios de oficina y la línea directa de PACT. La información siempre está disponible en varios idiomas. Apreciamos esto porque mucha gente aún se mostraba escéptica sobre el programa PACT. Todavía estaban nerviosos y asustados por el proceso. **El proceso PACT nos hizo sentir que AR tomaba parte en el diseño de los apartamentos, e hizo que los residentes se sintieran partícipes de lo que estaba ocurriendo en el residencial.**


Walter McNeill
Presidente de la Asociación de Residentes de Edenwald Houses


Crédito de la foto: Adi Talwar, City Limits





DATOS SOBRE PACT





 **MITO:** El nuevo administrador de propiedades no permitirá que los residentes se organicen.

 **REALIDAD:** Los residentes seguirán teniendo derecho a organizarse, y una asociación de residentes debidamente elegida seguirá recibiendo financiación del nuevo administrador de propiedades. NYCHA continuará reuniéndose periódicamente con todas las asociaciones de residentes, se asegurará de que se distribuyan los fondos para la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA, por sus siglas en inglés) y apoyará su proceso electoral. Bajo PACT, las asociaciones de residentes reciben un aumento en la financiación de TPA - de \$15, que es lo que NYCHA actualmente ofrece, a \$25 por apartamento.

 **MITO:** Los residentes no pueden entablar reclamos después del paso a la Sección 8 para apartamentos subsidiados.


 **REALIDAD:** Los residentes seguirán teniendo derecho a solicitar audiencias de reclamos contra NYCHA o el administrador de propiedades del programa PACT ante un oficial de audiencias independiente.


 **MITO:** El nuevo administrador de propiedades aumentará el alquiler y traerá inquilinos con tarifas de mercado.


 **REALIDAD:** El nuevo administrador de propiedades no está autorizado para establecer el alquiler o descalificar a las familias del programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados. NYCHA continuará realizando las certificaciones de ingresos anuales de los residentes y seguirá estableciendo el alquiler de cada familia. Además, todos los apartamentos vacíos de los residenciales de PACT deberán alquilarse a familias que cumplan los requisitos de la Sección 8 y que aparezcan en una lista de espera manejada por NYCHA.


DATOS SOBRE PACT




 **MITO:** Los residentes no tendrán acceso a los empleos creados por el programa PACT.


 **REALIDAD:** **PACT está sujeto a los requisitos federales de la Sección 3, que garantiza que los residentes tendrán oportunidades para aspirar a los puestos de trabajo creados por el proyecto PACT.** Los socios de PACT organizan a menudo ferias de empleo, dan capacitación para la certificación OSHA y se asocian con los gremios de la construcción para realizar actividades locales de contratación y alcanzar los objetivos de la Sección 3.

 **MITO:** Los residentes no podrán cambiar de apartamento.

 **REALIDAD:** **Los residentes podrán seguir solicitando traslados dentro de su residencial.** Además, los socios de PACT se esforzarán por garantizar que las familias dispongan de apartamentos del tamaño adecuado con base en el número de miembros de su familia. El proceso de «ajuste de tamaño» se produce con el tiempo, según la disponibilidad de apartamentos vacíos en el residencial. El «ajuste de tamaño» es un requisito federal que se aplica tanto a la vivienda pública (Sección 9) como a los programas de la Sección 8 para apartamentos subsidiados.

Por último, los residentes de PACT pueden solicitar un vale de preferencia de vivienda 10 meses después de la transición al programa de Sección 8 para apartamentos subsidiados. El programa de vales de preferencia de vivienda permite a los residentes trasladarse a cualquier lugar de Estados Unidos donde se acepten vales de la Sección 8. Esta oferta es totalmente voluntaria y está sujeta a la disponibilidad de fondos.

 **MITO:** El vale de la Sección 8 no es transferible.

 **REALIDAD:** Los residentes pueden solicitar la incorporación de familiares a su hogar antes o después de la transición a PACT. Los miembros del hogar con permiso permanente tendrán derecho de sucesión a la subvención de la Sección 8 para apartamentos subsidiados y podrán seguir residiendo en sus viviendas.

DATOS SOBRE PACT



MITO:

Los desalojos en las instalaciones de PACT son más numerosos que en las viviendas públicas de NYCHA.

REALIDAD:



No hay datos que respalden esta afirmación. De hecho, un estudio realizado por Enterprise Community Partners concluyó que el programa PACT no genera un aumento en los índices de desalojo. Véase el informe aquí: enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability.

El programa PACT, de acuerdo con las normas y reglamentos federales, ofrece a los residentes sólidas garantías contra el desplazamiento. Durante la transición a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, se ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento a todos los residentes autorizados, independientemente de que tengan o no deudas de alquiler atrasado. NYCHA exige que sus socios del programa PACT colaboren con los coordinadores de servicios sociales de las instalaciones para realizar una labor de divulgación proactiva que ayude a conectar a las familias con recursos, tales como el acceso a subsidios públicos o el establecimiento de planes de pago a plazos. Los socios del programa PACT deben hacer todo lo posible para evitar llevar un problema de arrendamiento a la Corte de Vivienda, y NYCHA supervisa de cerca estos esfuerzos al respecto.

Para más información, como índices de desalojo en las instalaciones de PACT, visite nuestra página de progreso de PACT aquí: my.nycha.info/publicsite/pactprogress.

Para más información detallada sobre derechos y protecciones de los residentes en PACT, escanee el código QR.



¡CONOZCA MÁS SOBRE PACT!



212-306-4036



PACT@nycha.nyc.gov



on.nyc.gov/nycha-pact

