

Junio de 2023

Resumen de las políticas que preservan los derechos de los residentes en el marco del Programa Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés)

A través de PACT, los residentes de NYCHA se benefician de reparaciones integrales, la administración profesional de su propiedad, y los servicios mejorados y programación. PACT también garantiza que el alquiler siga siendo asequible de forma permanente y que los residentes tengan los mismos derechos básicos que en las viviendas públicas convencionales.

Este documento es un resumen detallado de los derechos de los residentes que están protegidos y preservados en el marco del Programa PACT de NYCHA. Tenga en cuenta que esto sólo pretende ser un resumen de los derechos y protecciones pertinentes en el programa PACT. Para una descripción completa de cada derecho y protección, consulte el documento, norma o reglamento principal. Además, este resumen refleja la ley y las reglamentaciones del HUD al momento de la revisión, y estas políticas pueden cambiar ocasionalmente debido a actualizaciones realizadas por NYCHA, el HUD o el gobierno federal.

Para este documento, las políticas se han organizado en estas categorías:

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

1. POLÍTICA DE ALQUILERES Y TASAS

El alquiler seguirá siendo asequible para todos los hogares que la transición al programa de los Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 a través de PACT. Las tasas seguirán siendo de naturaleza similar, aunque los procesos de pago cambiarán para todos los hogares.

- a) **Cálculo del alquiler:** Los hogares del programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 pagarán el 30% de sus ingresos brutos ajustados para el alquiler. El Departamento de Viviendas Arrendadas (LHD) de NYCHA calculará la parte del alquiler correspondiente al arrendatario en función de las recertificaciones de ingresos anuales y provisionales presentadas por el arrendatario al LHD.¹
- b) **Recertificaciones anuales:** Los residentes seguirán presentando las 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 su recertificación anual.
- c) **Recertificaciones provisionales:** Un hogar que experimenta un cambio en los ingresos o en la composición del hogar debe presentar el cambio a NYCHA dentro de los 30 días mediante la presentación de una recertificación provisional a través del Portal de Autoservicio. Los cambios en los ingresos y la composición de la unidad familiar pueden repercutir en el cálculo del alquiler de la unidad familiar.
- 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 en la

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.



actualidad incluyen deducciones por gastos médicos, deducciones por gastos de guardería y exclusión de ingresos del trabajo², entre otros.

- e) **Dificultades económicas:** Los residentes seguirán teniendo la oportunidad de presentar una solicitud por dificultades económicas para que se les conceda una excepción al alquiler mínimo.
- f) **Pagos de servicios públicos:** Los residentes que actualmente pagan los servicios públicos seguirán haciéndolo a través de su estructura de pago actual. Se concederán subsidios de servicios públicos a los residentes cuando proceda, de conformidad con las normas del programa de la Sección 8.
- g) **Depósitos de seguridad:** NYCHA transferirá los depósitos de seguridad abonados por los residentes por su unidad de vivienda pública al nuevo administrador de la propiedad en el momento de la conversión.
- h) **Otras tasas y depósitos:** NYCHA no aprobará tarifas o cargos en las nuevas normas del PACT que sean superiores a las tarifas o cargos por los mismos servicios en las viviendas públicas de NYCHA.

2. POLÍTICAS RELACIONADAS CON EL ALQUILER

A continuación, se detallan las políticas que garantizan una transición fluida a la Sección 8 basada en proyectos para los hogares activos de viviendas públicas de NYCHA. Estas normas permiten a los residentes mantener su arrendamiento con derechos y protecciones comparables.

- a) **No se volverán a examinar las viviendas actuales de NYCHA:** Los socios de PACT no pueden volver a examinar los hogares actuales antes de la conversión a los Apartamentos Subsidiados de la Sección 8. Esto significa que todos los residentes autorizados de vivienda pública que residen actualmente en el residencial pasarán automáticamente al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8, independientemente de su elegibilidad de ingresos, antecedentes penales o historial de crédito.
- b) **Renovación automática del arrendamiento:** Los hogares firmarán un nuevo contrato de arrendamiento PACT Sección 8, que se renovará automáticamente cada año a menos que el contrato de arrendamiento se termine por una buena causa, como se especifica en el contrato de arrendamiento.
- c) **Posibilidad de añadir familiares:** Los residentes pueden solicitar la incorporación de familiares a su hogar antes o después de la conversión al PACT. Después de la conversión, el Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA revisará y aprobará las solicitudes de familiares en las categorías familiares aprobadas. Para ver la lista actual de categorías familiares elegibles, consulte el Plan Administrativo de la Sección 8. Los residentes pueden ver quién está en su hogar ingresando al Portal de Autoservicio de NYCHA para revisar la composición de su hogar.

² Aplicable únicamente a los inquilinos que trabajen por cuenta ajena y perciban actualmente la exclusión de la exclusión de ingresos en el momento de la conversión. Para una descripción completa, consulte el Aviso RAD.



- **Examen inicial de los nuevos miembros del hogar:** Todos los nuevos miembros del hogar mayores de 16 años deben pasar un control de antecedentes penales.
- **Derechos de sucesión:** Los miembros del hogar con permiso permanente tendrán derecho de sucesión a la subvención de los Apartamentos Subsidiados de la Sección 8.
- d) **Permanencia en su apartamento:** Todos los residentes autorizados tendrán derecho a permanecer en su apartamento actual durante la rehabilitación. En algunos casos, debido a la magnitud de la renovación, puede ser necesario realizar traslados temporales dentro de su residencial por la salud y la seguridad de todos los miembros del hogar.
- e) **Protecciones durante el traslado temporal:** En caso de que sea necesaria una reubicación, NYCHA y el socio del programa PACT deben proporcionar a los residentes los planes de reubicación por escrito, informarles sobre su derecho a regresar a su vivienda original y compartir información sobre sus protecciones ante los gastos de reubicación. NYCHA y el socio del PACT deben proporcionar lo siguiente:
 - Notificación por escrito del plan, incluida una notificación de 30 a 90 días a todos los hogares antes de su traslado temporal
 - Un acuerdo de traslado temporal que establezca el derecho de la familia a volver a su vivienda original
 - Protección frente a los gastos de traslado y compensación por los gastos de bolsillo
 - Asistencia en la mudanza con personal de apoyo y transportistas especializados
- f) **Dimensionamiento adecuado:** Según la política actual de NYCHA en materia de vivienda pública, todos los hogares con exceso o falta de alojamiento deben trasladarse a una unidad del tamaño adecuado cuando haya una disponible. Tras la reconversión, los hogares sólo se trasladarán si queda disponible una unidad de tamaño adecuado dentro de su residencial. El socio del programa PACT seleccionado coordinará este proceso con el hogar y el Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA.
- g) **Traslados:** Los hogares pueden seguir solicitando Traslados, pero se limitarán a las unidades vacantes dentro del residencial.
- h) **Traslados de emergencia:** Las solicitudes de Traslado de Emergencia pueden presentarse en cualquier momento.
- i) **Adaptaciones razonables:** Tal y como exige la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York, los proveedores de vivienda están obligados a realizar adaptaciones o modificaciones razonables en un edificio o espacio vital para los residentes con discapacidad. Una adaptación razonable en materia de vivienda es un cambio, modificación o alteración de una política, procedimiento, práctica o programa que proporciona a una persona calificada igualdad de oportunidades para participar o beneficiarse de un programa o actividad.
 - **Solicitud de una Adaptación Razonable a su Administrador de Propiedades:** Para solicitar una adaptación razonable para modificar el apartamento, deberá presentar su solicitud al administrador de la propiedad. Las modificaciones de los apartamentos pueden incluir, entre otras, las siguientes: barras de apoyo, asientos de inodoro más altos, armarios de cocina más bajos y fregaderos más bajos.



- **Solicitud de una adaptación razonable al Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA:** Para solicitar una adaptación razonable para un apartamento más grande, mudarse a un piso más bajo o a una unidad accesible, deberá presentar su solicitud al Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA.
- j) **Audiencias de reclamaciones:** Todos los miembros del hogar tienen derecho a iniciar una audiencia por agravios contra el administrador de la propiedad del PACT o el Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA. Los socios del programa PACT deben seguir las pautas del procedimiento de reclamos de NYCHA, y el Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA seguirá las pautas establecidas en el Plan Administrativo de la Sección 8. Estas directrices dictan el proceso de reclamación. Los residentes tienen derecho a recurrir a un mediador externo para resolver litigios.
 - **Administrador de la propiedad PACT:** Los residentes pueden iniciar quejas con el administrador de la propiedad PACT en cualquier momento. Los residentes pueden iniciar una reclamación relacionada con los siguientes temas: decisiones tomadas sobre solicitudes de traslado dentro del residencial, impugnación de denegaciones a modificaciones físicas del edificio y/o unidad de alquiler como parte de una adaptación para una discapacidad, impugnación de la imposición de cargos por mantenimiento y reparaciones, y cualquier disputa que el inquilino pueda tener con respecto a la actuación del administrador de su propiedad de acuerdo con el contrato de arrendamiento o el PACT y las normas y reglamentos de RAD.
 - **Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA:** Después de una conversión del PACT, las quejas de los inquilinos relacionadas con el subsidio del programa de la Sección 8, como el monto del alquiler que pagan o las solicitudes de adaptaciones razonables relacionadas con el subsidio del programa de la Sección 8, son atendidas por NYCHA. 65. Los residentes pueden iniciar una queja a través del Portal de Autoservicio en línea de NYCHA o llamando al Centro de Atención al Cliente de NYCHA
- k) **Llenado de unidades vacantes y supervisión de listas de espera:** NYCHA administrará las listas de espera de la Sección 8, que se utilizarán para cubrir todas las vacantes del residencial. NYCHA notificará a los solicitantes que se encuentren en la lista de espera de viviendas públicas sobre cómo ser incluidos en la lista de espera de la Sección 8, de acuerdo con las pautas del HUD. NYCHA exigirá a los socios del programa PACT que cumplan con un proceso de selección de residentes, el cual es proporcionado por NYCHA para garantizar que todos los administradores de propiedades del programa PACT utilicen criterios estándar de selección de residentes relacionados con la verificación de antecedentes penales, el pago de alquileres y el historial crediticio.
- l) **Vales de Movilidad de Portabilidad y Elección:** Un año después de la conversión, las familias pueden solicitar un Vale de Elección de Movilidad. Los Vales de Elección de Movilidad permiten a los hogares llevarse su subvención de la Sección 8 para utilizarla en el mercado privado allí donde exista un programa de la Sección 8. Los hogares deben cumplir los requisitos de ingresos del programa de Vales de Elección de Movilidad de la Sección 8.



- m) **Inspecciones de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés):** Después de la conversión, los residentes están obligados a facilitar el acceso a su apartamento para las inspecciones HQS para asegurar que su apartamento sigue siendo habitable y que cumple con los requisitos reglamentarios del HUD. Las inspecciones HQS son las normas mínimas que deben cumplir todas las unidades para que NYCHA pague la parte del subsidio de su alquiler al administrador de propiedades del programa PACT. El Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA inspeccionará su apartamento periódicamente después de la conversión del PACT.
- o **Solicitud de 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 realizando las reparaciones esenciales en su apartamento. El Departamento de Viviendas Arrendadas de NYCHA enviará a un inspector para que inspeccione el apartamento.
- n) **Política sobre mascotas:** Todos los socios del programa PACT adoptarán la política sobre mascotas de NYCHA como norma mínima. Las mascotas registradas en NYCHA antes de la conversión podrán permanecer siempre y cuando el propietario continúe respetando la política sobre mascotas.
- o) **Electrodomésticos registrados:** Todos los electrodomésticos que actualmente están registrados con NYCHA serán permitidos por el nuevo administrador de la propiedad PACT.

3. ACCESO A INFORMACIÓN, SERVICIOS Y ORGANIZACIÓN DE INQUILINOS

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

- a) **Accesibilidad a la información:** NYCHA y el socio del programa PACT proporcionarán asistencia lingüística a los residentes con conocimientos limitados de inglés (LEP, por sus siglas en inglés) para garantizar que tengan un acceso significativo a todas las notificaciones y reuniones de residentes, según las pautas de la RAD y las reglamentaciones del HUD.
- b) **Acceso a asesoramiento jurídico gratuito:** Los residentes tendrán la oportunidad de utilizar una línea telefónica de asistencia jurídica gratuita facilitada por la Sociedad de Asistencia Jurídica. Los residentes pueden llamar a la línea directa de Asistencia Jurídica para hacer preguntas o recibir asistencia en relación con el programa PACT en general, el arrendamiento PACT, o el proceso de añadir miembros de la familia, mascotas o electrodomésticos a su hogar.
- c) **Derecho de asociación y reconocimiento de los dirigentes elegidos:** Si existe una asociación de inquilinos antes de la conversión al programa PACT, NYCHA deberá involucrar a dicha asociación en todas las actividades de participación de los residentes. Si no existiera una Asociación de Inquilinos antes de la conversión, NYCHA alentará a los residentes a formar una antes de la conversión. Si no existe una Asociación de Inquilinos después de la conversión, NYCHA apoyará a los residentes interesados en formar una Asociación de Inquilinos y administrará el proceso de elección.



- d) **Financiación de la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA):** La financiación de la TPA se asignará hasta el momento de la conversión y se trasladará a la Asociación de Inquilinos tras la conversión. 88. Si sólo se reconvierte una parte de un residencial, el importe de la financiación que se traspase se redistribuirá en función del número de unidades. Tras la conversión, los socios del PACT aportarán 25 dólares anuales por unidad de vivienda para que sean utilizados por la Asociación de Inquilinos y no retendrán ninguna tasa administrativa.
- e) **Espacios accesibles para reuniones:** : La administración de su propiedad debe facilitar razonablemente el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible apropiado para reuniones que forme parte del proyecto de vivienda multifamiliar cuando así se solicite. La administración de su propiedad realizará los ajustes razonables que se soliciten.
- f) **Reuniones de la Asociación de Inquilinos y la Administración de su Propiedad:** El administrador de la propiedad debe invitar a la Asociación de Inquilinos a todos los actos organizados por los residentes. El administrador de la propiedad debe reunirse periódicamente con la Asociación de Inquilinos para tratar los problemas que surjan en toda la propiedad, especialmente durante el proceso de construcción/rehabilitación. El administrador de la propiedad y la Asociación de Inquilinos deben acordar la frecuencia de estas reuniones.
- g) **Negocios de residentes:** Los residentes pueden dedicarse a actividades lucrativas seguras y legales, incluida la explotación de un negocio a domicilio en su unidad de vivienda, siempre que dichas actividades sean accesorias al uso principal de la unidad de vivienda como residencia. Los negocios desde casa deben seguir las políticas de NYCHA REES.
- h) **Oportunidades de formación y empleo:** Los socios del PACT deben ofrecer oportunidades de formación y empleo a los residentes durante y después de la construcción y colaborar con el NYCHA para ultimar un plan. El socio del programa PACT debe garantizar que los empleados de residencial puedan solicitar puestos en la nueva empresa de administración de su propiedad.
- i) **Servicios sociales para residentes:** Los socios del PACT deben proporcionar un Plan de Servicios Sociales para evaluar y responder a las necesidades de servicios sociales de los residentes. NYCHA revisará y aprobará el Plan de Servicios Sociales. Los socios del programa PACT deben mantener los centros comunitarios y la prestación de servicios cuando el centro comunitario forme parte de la conversión del residencial. Los socios del PACT deben consultar a los residentes y a la Asociación de Inquilinos acerca de sus preferencias en la elección de proveedores de servicios y actividades mediante una evaluación formal de las necesidades antes de finalizar su Plan de Servicios Sociales.
- j) **Servicios REES de NYCHA:** Como participantes de la Sección 8, los residentes de los proyectos del PACT seguirán teniendo acceso a los programas y servicios de NYCHA para el Empoderamiento Económico y la Sostenibilidad de los Residentes (NYCHA REES).