



# LOS RESIDENTES DECIDEN: Throggs Neck Addition

*Noviembre 2025*



# ¿De qué hablaremos hoy?

- 1 Antecedentes
- 2 Resumen de las estrategias de renovación
  - i. La Fundación
  - ii. PACT
  - iii. Sección 9
- 3 Calendario de votación y elegibilidad
- 4 Próximas Fechas
- 5 Preguntas y Respuestas



**¿POR QUÉ ESTAMOS AQUÍ?**



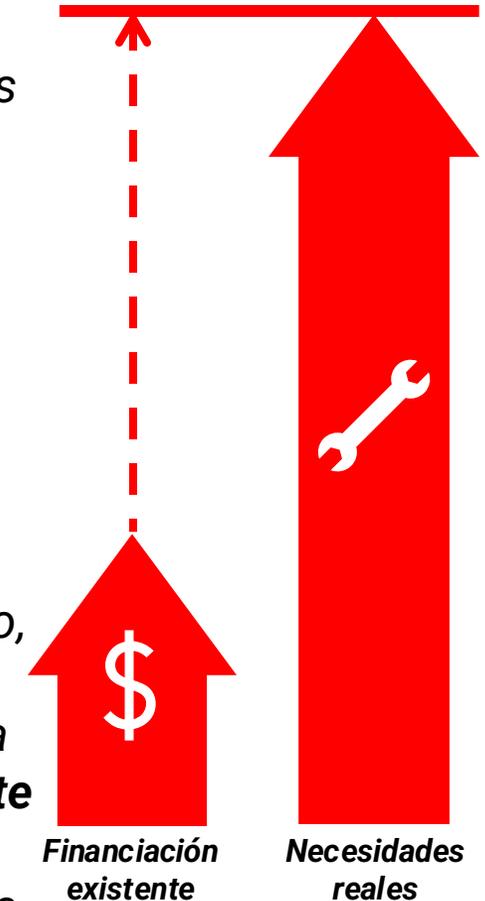


# La financiación actual no cubre las necesidades de NYCHA

- Durante décadas, la vivienda pública en Nueva York y en todo el país ha recibido cada vez menos fondos del presupuesto federal.
- En la actualidad, los **edificios de NYCHA** se financian con **subvenciones de la Sección 9** procedentes de HUD.
- Cada año, **toda NYCHA recibe** del Congreso apenas unos **\$700 millones** como financiación para renovaciones a través de la Sección 9, una **mínima parte de lo que necesitamos**.
- **Por eso, actualmente sólo se financia una parte de las necesidades físicas de Throggs Neck Addition.**

Las necesidades físicas de **Throggs Neck Addition** se estiman en **decenas de millones de dólares**.

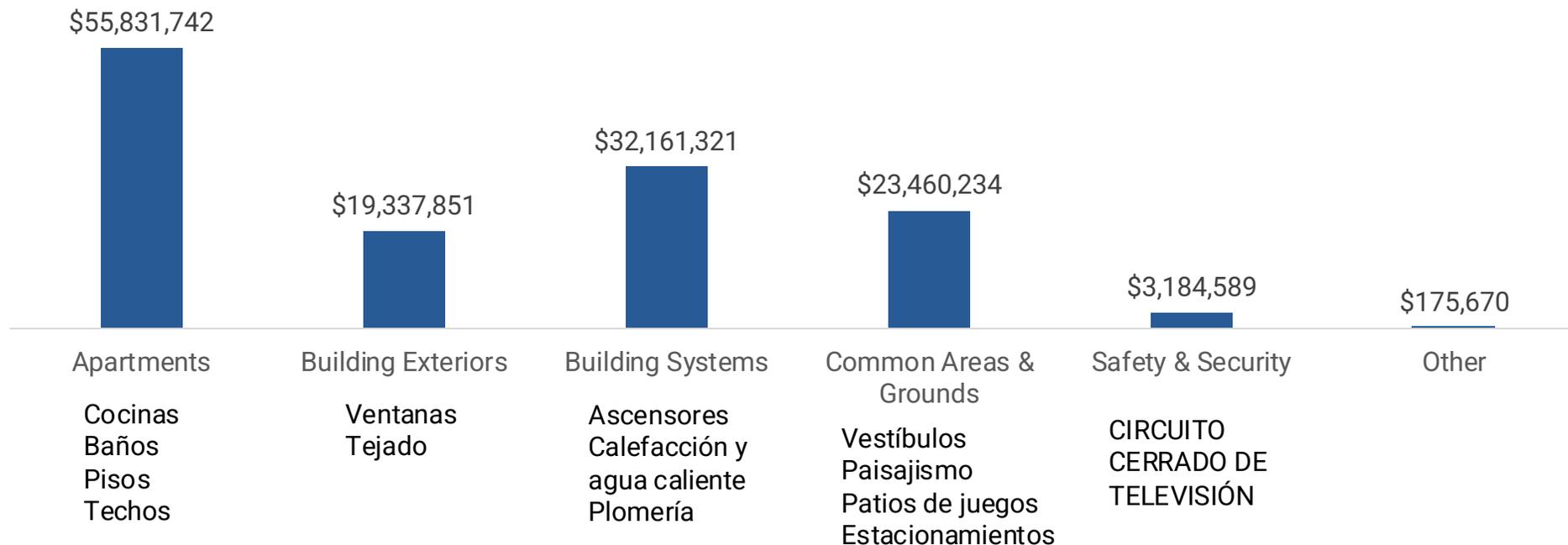
Sin embargo, sólo se financia una **mínima parte** de las necesidades físicas.





# Evaluación de las necesidades físicas, Throggs Neck Addition

Evaluación de las necesidades físicas a 20 años, 2023



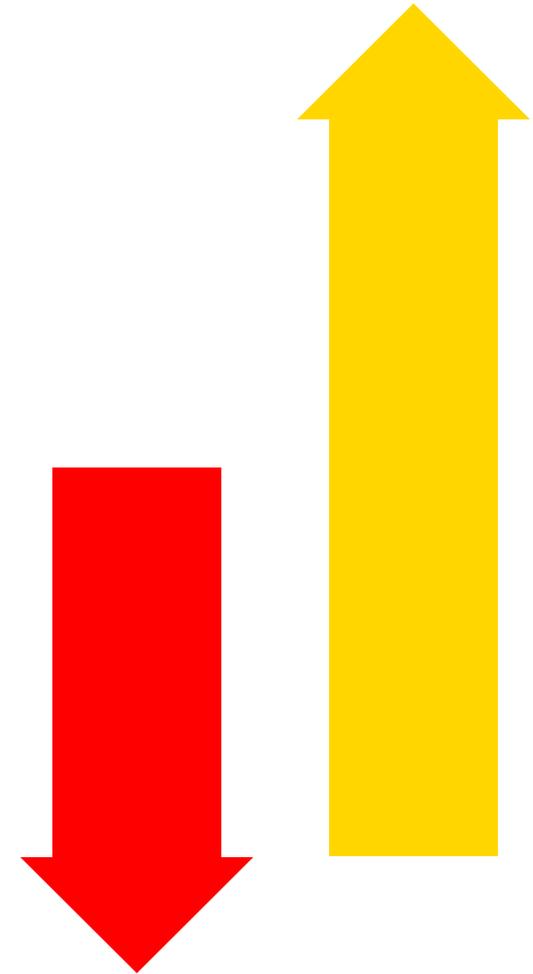
## ¿En qué consiste la Evaluación de Necesidades Físicas (PNA, por sus siglas en inglés)?

La PNA, que se lleva a cabo aproximadamente cada cinco años siguiendo las recomendaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Los Estados Unidos (HUD), consiste en evaluar en qué momento de los próximos 20 años será necesario sustituir o mejorar los activos físicos que componen los edificios y campus de NYCHA y, a continuación, estimar el costo de estas renovaciones con base en el precio de mercado actual. El gráfico anterior muestra los activos físicos que deberán ser reemplazados en los próximos 5 años.



## La Sección 8 para apartamentos subsidiados puede aportar financiación adicional

- HUD también ofrece otra fuente de financiación para la construcción de viviendas: **la Sección 8 para apartamentos subsidiados**.
- Los residenciales de la Sección 8 para apartamentos subsidiados podrían recibir casi el **double** de financiación por unidad comparado con los de la Sección 9.
- Esto obedece a que el Congreso ha reducido la financiación de la Sección 9, a la vez que mantiene un subsidio estable y en aumento de la Sección 8 para apartamentos subsidiados año tras año.





# ¿Cómo consigue NYCHA la Sección 8 para apartamentos subsidiados?

En los últimos años, HUD ha animado a las autoridades de vivienda a pasar de la Sección 9 a la Sección 8 para apartamentos subsidiados y así obtener subsidios más consistentes.

NYCHA no puede beneficiarse directamente de la sección 8 para apartamentos subsidiados, por lo que necesita **asociarse con otra entidad**, siguiendo las normas de HUD, para poder recibir una mayor financiación de la sección 8 para apartamentos subsidiados.

NYCHA ha desarrollado varios programas innovadores para tomar ventaja de la Sección 8 para apartamentos subsidiados.

## Estos programas tienen en común las siguientes características:



NYCHA **siempre será propietaria** del terreno y de los edificios.



NYCHA y la entidad asociada reciben la Sección 8 para apartamentos subsidiados. Este subsidio adicional permite obtener **préstamos convencionales o emitir bonos**.

*Los bonos municipales son una herramienta muy común que los gobiernos locales utilizan cuando reciben un flujo constante de dinero con el tiempo, pero necesitan grandes sumas de dinero de momento (por ejemplo, túneles, puentes o estaciones de metro).*



La financiación adicional se utiliza entonces para hacer **reparaciones y renovaciones en el residencial**.



Se mantienen los **derechos y protecciones de los residentes**.



# ¿Qué programas existen para Throggs Neck Addition a través de la Sección 8 para apartamentos subsidiados?

## La Fundación



ORGANISMO PÚBLICO

La **Fundación** es un nuevo organismo público que, a diferencia de NYCHA, puede obtener subsidios más elevados de la Sección 8 para financiar renovaciones en los residenciales.

## PACT



PLANNING  
FOR PACT

SOCIO PRIVADO

**PACT** depende de alianzas con socios de residenciales privados y sin ánimo de lucro, elegidos por líderes residentes.



# ¿Cuáles son los derechos de los residentes bajo la Fundación o bajo PACT?

- El **alquiler** será el **30%** de los ingresos del **núcleo familiar**.
- Su familia tendrá **derechos sucesorios**.
- Tendrá derecho a **renovar su contrato de arrendamiento** mientras quiera seguir viviendo aquí.
- No será **sometido a ninguna otra revisión** tras la conversión.
- Podrá **añadir familiares** a su contrato de arrendamiento.
- Podrá solicitar **audiencias para presentar reclamos**.
- Podrá **obtener asistencia presencial** en el residencial, así como **asistencia telefónica y en línea** para sus trámites.
- Los servicios para residentes siguen ayudándoles a tener acceso a los servicios sociales.
- Usted tendrá derecho a organizarse.
- Las asociaciones de residentes seguirán recibiendo financiación.

# FUNDACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA PÚBLICA



## ¿Qué es La Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública?



La Fundación es un organismo público que repara, renueva y moderniza viviendas públicas para residentes en colaboración con la Autoridad de Vivienda de Nueva York. La Fundación renovará y mejorará integralmente el funcionamiento de vivienda pública a través del Programa de Conservación orientado al residente.

La opinión del residente es parte esencial de la Fundación, desde su representación en el consejo de nueve miembros nombrados públicamente hasta su colaboración en los proyectos de renovación.

*"No se trata sólo de edificios: en la Fundación se trata de nuestros hogares, y de nuestra resiliencia. Asumimos el control de nuestro futuro, y eso es algo especial".*

- Barbara McFadden, Presidenta de la Asociación de Inquilinos y Residentes de Nostrand Houses, y miembro de la Junta Directiva de la Fundación



# Ejemplos de propiedades renovadas



Truman Apartments, Cambridge



Roosevelt Towers, Cambridge (alianza público-pública)



Truman Apartments, Cambridge



Diseño conceptual de Todt Hill



Roosevelt Towers, Cambridge (alianza público-pública)



# Bases de La Fundación

## RENOVACIONES INTEGRALES

- ✓ Throggs Neck Addition verá renovaciones integrales.
- ✓ La Fundación actuará como empresa promotora. La Fundación firmará contratos con proveedores para ejecutar las obras.

## ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

- ✓ La administración de propiedades de NYCHA seguirá a cargo de Throggs Neck Addition. No hay ningún administrador privado.

## MANO DE OBRA PÚBLICA

- ✓ El personal seguirá siendo público.

## SERVICIOS SOCIALES MEJORADOS

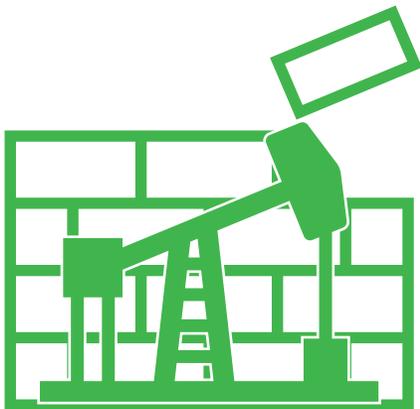
- ✓ A través de La Fundación, los servicios para residentes de NYCHA continuarán ayudándoles con el acceso a los servicios sociales. La Fundación se asociará con los residentes para evaluar las necesidades, identificar las deficiencias y ofrecer mayores recursos para el residencial.

**NYCHA sigue siendo propietaria del terreno y de los edificios. Las propiedades siguen siendo 100% públicas. El terreno y los edificios serán arrendados a La Fundación.**



# ¿Qué tipo de renovaciones se llevarán a cabo?

La Fundación traerá renovaciones integrales a Throggs Neck Addition.



## ¿Cómo se determinará el alcance final de las renovaciones?

- El alcance final de las renovaciones dependerá de las necesidades detectadas por las investigaciones a fondo del lugar, y mejorará las condiciones al interior de los apartamentos.
- Los trabajos de renovación se basarán en cualquier inversión previa para completar un trabajo de capital integral.
- ***Una amplia participación de los residentes determinará el alcance final de las obras.***

**Pacto para  
Preservar la  
Asequibilidad  
Permanente  
Juntos (PACT)**



# ¿Qué es PACT?



A través de PACT, los residenciales pasarán a un programa más estable, con financiación federal, denominado Sección 8 para apartamentos subsidiados. Esto le permite a NYCHA liberar fondos para hacer reparaciones integrales, a la vez que garantiza que las viviendas sigan siendo asequibles de forma permanente y que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.

PACT depende de alianzas con socios de residenciales privados y sin ánimo de lucro, que serán escogidos teniendo en cuenta la opinión de los residentes.

*« 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



# Propiedades renovadas a través del programa PACT



Cocina modernizada, Independence



Nuevo parque infantil con fuente de agua, Baychester



Nuevas ventanas, Williamsburg Houses



Sala de estar renovada, Williamsburg Houses



Ascensores modernizados, Independence



# PACT Basics

## REPARACIONES INTEGRALES

- ✓ Throggs Neck Addition verá renovaciones integrales.
- ✓ Los líderes de residentes escogerán socios privados y sin ánimo de lucro para que actúen como promotores, contratistas, administradores de propiedades y proveedores de servicios sociales.

## SOCIO ADMINISTRATIVO

- ✓ Una nueva empresa de administración de propiedades se encargará del funcionamiento y mantenimiento diarios. Los superintendentes internos darán cobertura 24 horas al día, 7 días a la semana.

## PAPEL DE NYCHA

- ✓ NYCHA fijará el alquiler, gestionará la lista de espera, aprobará los traslados, controlará las condiciones y supervisará el rendimiento de todos los socios.

## SERVICIOS SOCIALES AMPLIADOS

- ✓ PACT costeará el servicio de trabajadores sociales para que presten asistencia sanitaria, económica y de otro tipo directamente a los residentes del lugar. Se ampliarán los programas comunitarios.

***NYCHA sigue siendo propietaria del terreno y de los edificios. Las propiedades siguen siendo 100% públicas. El terreno y los edificios se arrendarán a los socios de PACT.***



# ¿Qué tipo de renovaciones se llevarán a cabo?

PACT traerá renovaciones integrales a Throggs Neck Addition.



## ¿Cómo se determinará el alcance final de las renovaciones?

- El alcance final de las renovaciones dependerá de las necesidades detectadas por las investigaciones a fondo del lugar, y mejorará las condiciones al interior de los apartamentos.
- Los trabajos de renovación se basarán en cualquier inversión previa para completar un trabajo de capital integral.
- ***Una amplia participación de los residentes determinará el alcance final de las obras.***

# PERMANECER EN LA SECCIÓN 9



# ¿Qué significa permanecer en la Sección 9?

## Gobernanza:

- El residencial seguirá siendo gestionado por la administración de propiedades de NYCHA.
- NYCHA será la propietaria del terreno y de los edificios. Las propiedades siguen siendo 100% públicas.
- El personal sigue siendo público.

## Derechos:

- Sus derechos como inquilino seguirán siendo los mismos que hoy.

## Las renovaciones previstas no cubrirán las necesidades físicas de Throggs Neck Addition:

- NYCHA continuará haciendo reparaciones parciales en la medida de lo posible.
- La posibilidad de realizar reparaciones en todo el residencial se verá muy limitada por la financiación.



# Resumen: ¿Qué opciones hay para Throggs Neck Addition?

## La Fundación

(Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York)

## PACT

(Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos)

## Sección 9

*(Throggs Neck Addition Hoy)*

**Financiación federal:**

Sección 8 para apartamentos subsidiados

Sección 8 para apartamentos subsidiados

Sección 9

**Renovaciones básicas**

Renovaciones integrales

Renovaciones integrales

Reparaciones limitadas

**Administración:**

Personal de NYCHA

Socios privados y sin ánimo de lucro, incluyendo proveedores de servicios sociales

Personal de NYCHA

**Derechos y protecciones de los residentes:**

Protegidos

Protegidos

Continúan

**Alquiler:**

30% del ingreso

30% del ingreso

30% del ingreso

**Propiedad de terrenos y edificios:**

NYCHA

NYCHA

NYCHA

# Calendario de votación y elegibilidad

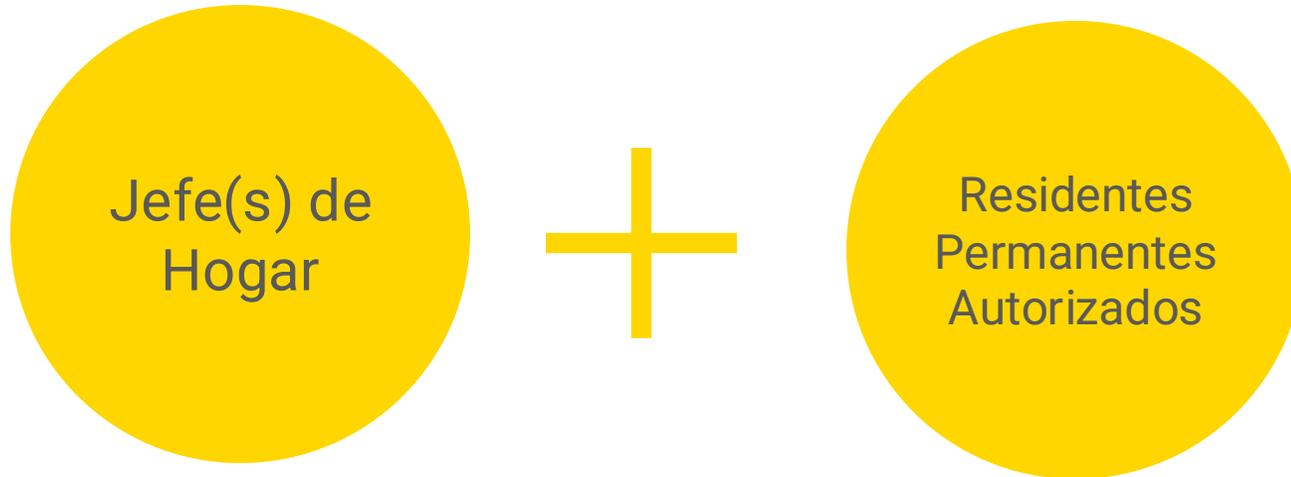


# Participación + Calendario de votaciones





# ¿Quién tiene derecho a votar?



- Firmó el contrato de arrendamiento de su apartamento NYCHA
- Mayores de 18 años antes del 16 de abril 2025

- Registrado en la composición del núcleo familiar
- Mayores de 18 años antes del 16 de abril 2025

También puede averiguar su estado electoral enviando un correo electrónico a [vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov) o llamando al (212) 306-6794.

# ¿Quién NO tiene derecho a votar?

- Residentes menores de 18 años
- Residentes no autorizados
- Residentes con permiso temporal
- Visitantes
- Empleados (no residentes en el residencial)

*\*Asegúrese de recertificar antes del viernes, 3 de enero de 2025, para asegurar que todos los posibles votantes elegibles en su núcleo familiar puedan votar.*



# ¿Cómo se llevará a cabo la votación?

## Administrador electoral

NYCHA está trabajando con una empresa externa independiente para administrar las elecciones, contar las papeletas de voto y certificar los resultados.

## Métodos de votación

Los residentes podrán votar a través de tres métodos: por correo, en línea y en persona.

## Participación mínima

El voto se certificará si al menos el 20% de los Jefes de Familia emiten un voto en las elecciones de su residencial. Si no se alcanza este mínimo, el residencial permanecerá en la sección 9.

## El más votado gana

NYCHA debe adoptar la opción que reciba más votos (entre La Fundación, PACT o permanecer en la Sección 9).

## La opción elegida se aplica a todos

La opción más votada se aplica a todo el residencial (todos los apartamentos y edificios).

## Cada residencial toma su propia decisión

Tanto Throggs Neck Addition como Randall-Balcom votan, pero las votaciones son por separado y pueden escoger programas diferentes.



# ¿Qué sigue?

Tenemos otras maneras para que Ud. haga preguntas y obtenga más información sobre cómo votar por el futuro de Throggs Neck Addition.

## 1 Reuniones adicionales del residencial:

**Reunión pública** Jueves, 2 de enero de 2025, a las 6:30 PM (En línea via Zoom)

**Reunión pública** Martes, 7 de enero de 2025, a las 11 AM (Kips Bay Boys & Girls Club, 550 Balcom Avenue)

**Reunión pública** Martes, 7 de enero de 2025, a las 6:30 PM (Kips Bay Boys & Girls Club, 550 Balcom Avenue)

## 2 ¿No puede venir a ninguna de esas horas?

¡No se preocupe!

Organizaremos varios encuentros en los próximos meses.

Hay muchas formas de enterarse de los nuevos eventos y obtener respuesta a sus preguntas.

## 3 Para más información:

### Sitio web:

<https://on.nyc.gov/nychavotes>

### Correo electrónico:

[vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov)

### Número de teléfono:

(212) 306-6794

# Preguntas y Respuestas

# Anexos



# Bases de la financiación

*¿Cómo se puede transformar una subvención mensual en financiación para renovar todo el residencial?*

- La Fundación puede trabajar junto con la agencia de financiación de vivienda municipal para el acceso o emisión de bonos.
- Los bonos municipales son una herramienta que los gobiernos locales utilizan cuando reciben un flujo constante de dinero con el tiempo, pero necesitan grandes sumas de dinero de momento (p. ej., túneles, puentes o estaciones de metro).
- Los bonos municipales se emiten y luego pueden ser adquiridos por el público en general, por ejemplo, por organismos de pensiones, instituciones de jubilación e incluso ciudadanos corrientes.
- A continuación, el gobierno reembolsa a estos grupos con el tiempo, utilizando el ingreso fijo que recibe.
- **Los bonos municipales se consideran una de las inversiones más seguras para los titulares de bonos, ya que están respaldados por el gobierno.**



# Selección de proveedores bajo La Fundación

## *¿Cómo contrata La Fundación a sus proveedores?*

La Fundación puede utilizar el principio de "mejor valor" para escoger los proveedores más cualificados y garantizar que las renovaciones sean resistentes, de alta calidad y duraderas. Esto es en vez de recurrir al "mejor postor", es decir, al postor más barato, como normalmente se le exige a NYCHA.

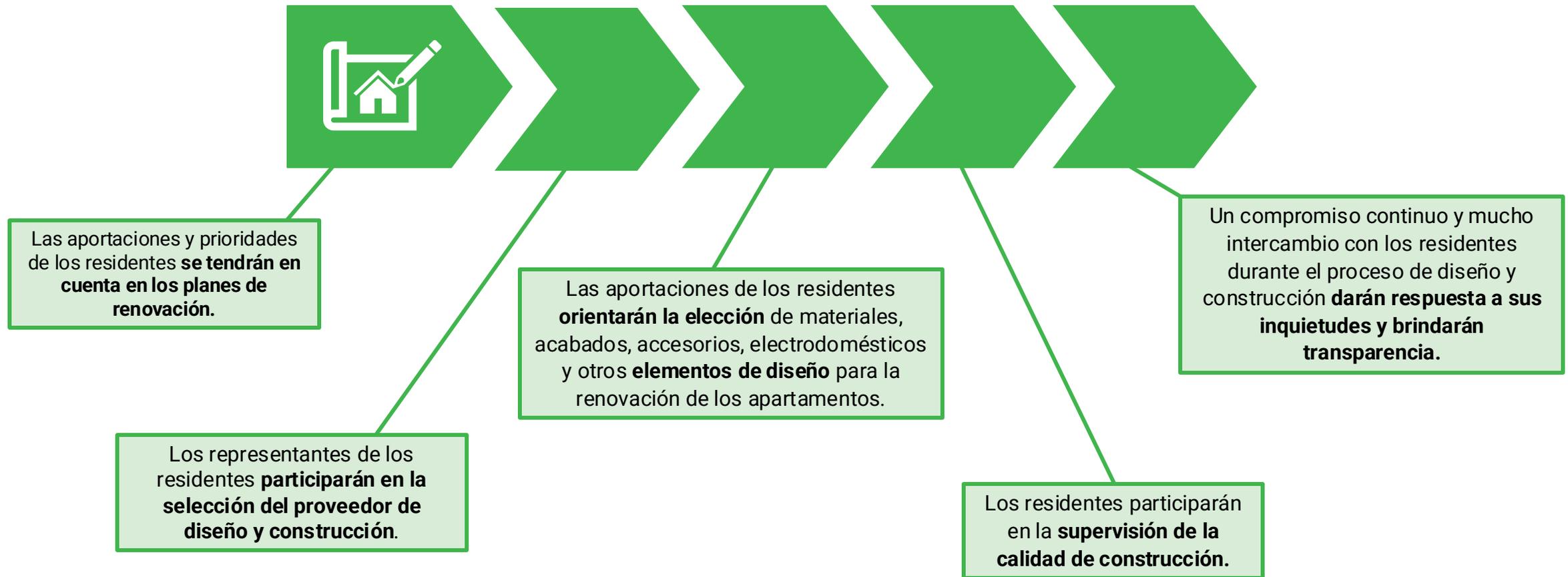
## *¿Qué más puede "mejorar" La Fundación para los residentes de NYCHA?*

La Fundación puede seleccionar equipos integrados que incluyan diseñadores y empresas de construcción que trabajen juntos para controlar mejor los riesgos, optimizar el rendimiento de cuentas, ser más eficientes y garantizar renovaciones de alta calidad para los residentes. Esto en vez de escogerlos por separado, que es como se gestionan la mayoría de los proyectos de la ciudad y de NYCHA.



# Participación de los residentes en el proceso de renovación

Los residentes tendrán muchas oportunidades de participar en el proceso de renovación.





# Bases de financiación

## *¿Cuáles son las fuentes de financiación?*

- Los socios de PACT pueden utilizar bonos municipales emitidos por HDC y/o solicitar préstamos a otras entidades crediticias, Fannie Mae o Freddie Mac, en ambos casos aprovechando la financiación de HUD procedente de la Sección 8.
- En el caso de los proyectos considerados históricos por el Estado y el Gobierno federal, pueden utilizarse los Créditos Fiscales Históricos como fuente adicional de financiación.
- Los socios de PACT deben aportar su propia financiación (es decir, capital propio) para sufragar los costos de rehabilitación de los residenciales.
- La ciudad de Nueva York también aporta una subvención adicional en determinados casos.



# Participación de los residentes en el proceso de renovación

Los residentes tendrán muchas oportunidades de participar en el proceso de renovación.

Los residentes **darán forma a los planes de renovación, administración de propiedades, seguridad y servicios sociales.**

Las aportaciones de los residentes **orientarán la elección** de materiales, acabados, accesorios, electrodomésticos y otros **elementos de diseño** para la renovación de los apartamentos.

Un compromiso continuo y mucho intercambio con los residentes durante el proceso de diseño y construcción **darán respuesta a sus inquietudes y brindarán transparencia.**

Los líderes de residentes **seleccionarán al equipo de socios de PACT**, que incluirá al promotor o promotores, al contratista general, al administrador de propiedades y al proveedor de servicios sociales.

