

the presentation will start shortly.
La presentación comenzará en breve.
演示很快將開始。
演讲即将开始。

Reunión de Actualización del PACT de Diciembre de 2024

Jueves, 10 de diciembre de 2024 a las 6PM (Reunión TA) y miércoles, 11 de diciembre a las 6PM (VIRTUAL)

AGENDA

01. DESCRIPCIÓN DE PACT
02. NUESTRO ESTADO ACTUAL
03. REPASO DEL PACTO DE ARRENDAMIENTO
04. PREPARACIÓN PARA LA CONVERSIÓN Y EL FUTURO
06. QUESTIONS AND ANSWERS



01.

DESCRIPCIÓN DE PACT



¿QUÉ ES EL PACTO?

- NYCHA necesita \$ 78.3 mil millones para renovar y modernizar por completo sus viviendas, pero el gobierno federal ha proporcionado solo una fracción de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los desarrollos se incluyen en la Demostración de asistencia de alquiler (RAD) y se convierten en un programa más estable con fondos federales llamado Sección 8 basada en proyectos.
- PACT desbloquea fondos para completar reparaciones integrales mientras mantiene las viviendas permanentemente asequibles y garantiza que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.

INVERSIONES Y MEJORAS DEL PACT



Apartamento renovado en Twin Parks West



Mejoras del sitio en Baychester



Techo reparado y sistema de paneles solares en Ocean Bay (Bayside)



Entrada del edificio renovado en Ocean Bay (Bayside)

¿CÓMO FUNCIONA EL 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 experiencia en diseño y construcción. Se ocupan de todas las necesidades físicas en el desarrollo.

GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios administradores de propiedades son responsables de la operación y el mantenimiento diarios de los edificios y terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

Las asociaciones con proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y la programación en el sitio a través de los aportes de los residentes.

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA seguirá siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, la NYCHA puede intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

Protecciones para los Residentes del PACT

CÁLCULO DEL ALQUILER

Los residentes **siguen pagando el 30% de sus ingresos brutos ajustados** para la renta.*

* Pueden aplicarse excepciones a hogares de alquiler fijo, o que participen actualmente en la Sección 8 para inquilinos, o que sean familia mixta según la definición del HUD o bien firmaron un contrato de arrendamiento de vivienda no pública por encima de sus ingresos.

TASAS Y CARGOS

Los residentes no tienen que pagar **cargos, tasas o costes de suministros adicionales** que superen lo que pagan actualmente.

ELIGIBILIDAD PARA LA SECCIÓN 8

Las normas federales prohíben volver a seleccionar a los hogares actuales para la elegibilidad de la Sección 8. Esto significa que todas las familias que residan actualmente en el desarrollo **entran automáticamente** en el programa de proyectos de la Sección 8 sin que importen sus ingresos, antecedentes penales o su historial de crédito.

AUTO-RENOVACIÓN DEL ALQUILER

Los hogares firmarán un nuevo arrendamiento Sección 8 del PACT, el cual emula el modelo de Vivienda Pública. Se **renueva automáticamente** cada año y no puede cancelarse salvo por una causa justificada.

REUBICACIÓN TEMPORAL

En algunos casos, podría ser necesaria una mudanza temporal debido a la magnitud de las obras por realizar. Los residentes tienen **derecho a regresar** a sus apartamentos originales una vez concluyan las renovaciones, y el PACT cubrirá todos los gastos de mudanza y embalaje.

ADECUACIÓN DEL TAMAÑO

Todas las familias con exceso o falta de espacio de vivienda deben **mudarse a un apartamento del tamaño adecuado** cuando haya uno disponible en su urbanización. Así lo exigen el programa de Vivienda Pública y la Sección 8.

ORGANIZACIÓN DE LOS RESIDENTES

Los residentes siguen teniendo **derecho a organización** y sus asociaciones recibirán \$25 por unidad según la **Financiación de la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA)**.

PROCESOS DE RECLAMACIÓN

Los residentes siguen teniendo derecho a **iniciar procesos de reclamación** con la colaboración de un mediador externo.

CREACIÓN DE EMPLEO

El programa PACT está obligado a reservar un 25% de las horas de empleo para **residentes de la NYCHA** que busquen empleo en la construcción o la gestión inmobiliaria.

Si desea información más detallada,
Escanee este código QR
o visite la página de Recursos para
Residentes en la web de PACT:
on.nyc.gov/nycha-pact



El Equipo PACT



02.

DÓNDE ESTAMOS AHORA



Repaso: 6 Reuniones de Residentes

- Agosto 2023: Reunión de la Comunidad de Espacios Exteriores: áreas exteriores de ejercicio, asientos, paisajismo, áreas de juego para niños.
- Junio 2023: Reunión de la Comunidad de Espacios Interiores: Salón comunitario, instalaciones de lavado, entradas y lobbies, mejoras en la basura y reciclaje, seguridad.
- Noviembre 2023: Reunión de Introducción a Shinda: Nuevo gerente de propiedades por la conversión a PACT.
- Febrero 2024: Reunión de Renovaciones de Apartamentos Interiores y Espacios Comunes
- Marzo 2024: Reunión del Proceso de Firmado del Contrato de Arrendamiento
- Mayo 2024: Reunión “Comprenda Su Nuevo Contrato de Arrendamiento PACT”
- Diciembre de 2024: Reunión de Actualización del PACT
- Invierno de 2025
Próximos temas de la reunión por determinar

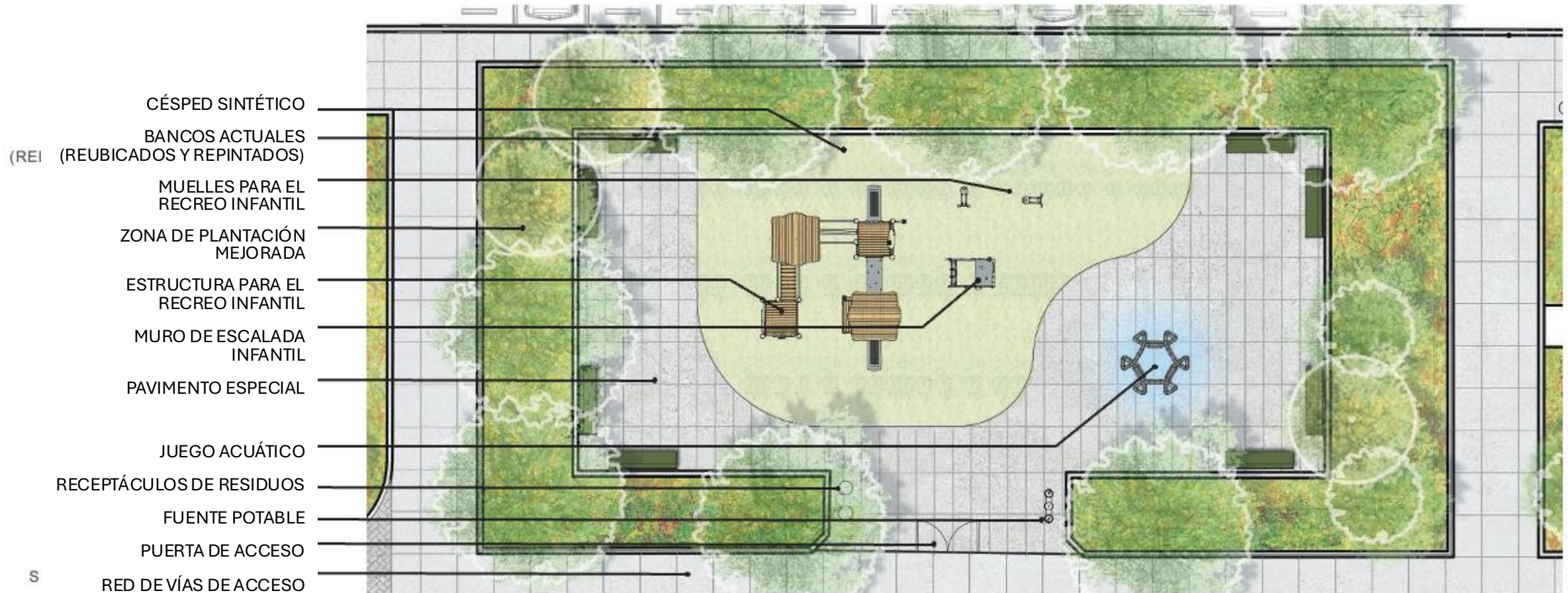
ESTAMOS
AQUÍ

Visión del Espacio Comunitario al Aire Libre



Visión del Espacio Comunitario al Aire Libre

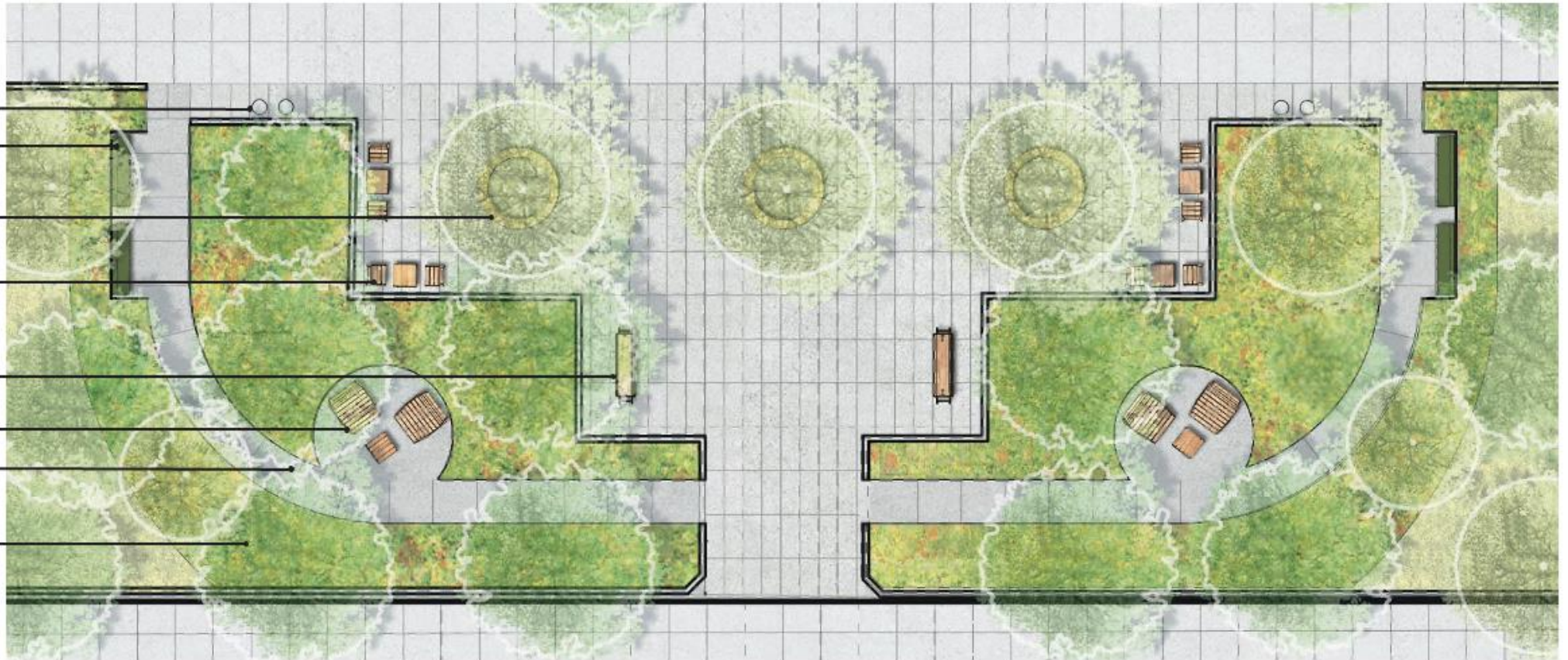
AMPLIACIÓN 1: ZONA CON JUEGOS INFANTILES Y ACUÁTICOS



Visión del Espacio Comunitario al Aire Libre

AMPLIACIÓN 2: PLAZA CENTRAL

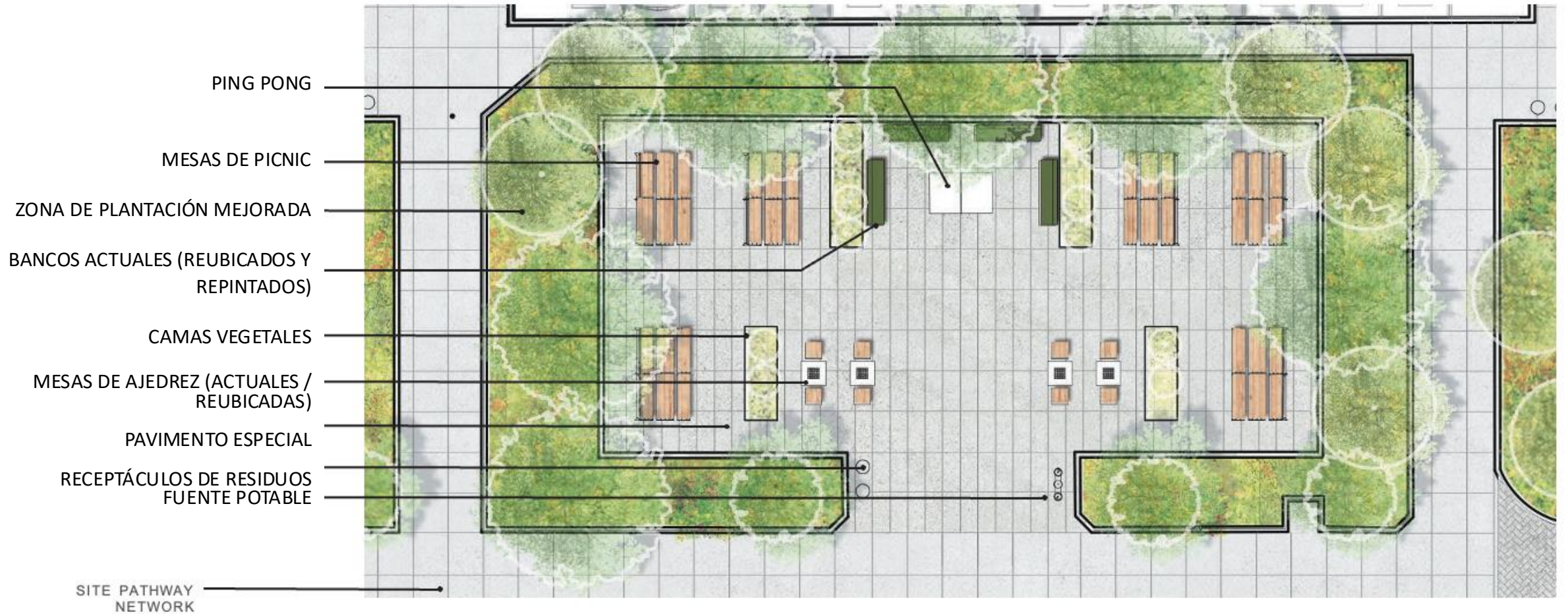
- RECEPTÁCULOS PARA RESIDUOS
- BANCOS ACTUALES
(REUBICADOS Y REPINTADOS)
- BANCOS CIRCULARES
- ASIENTOS COMUNES
- COLUMPIOS COMUNES
- TUMBONAS
- PAVIMENTO ESPECIAL
- ZONA DE PLANTACIÓN
MEJORADA



105 TH ST

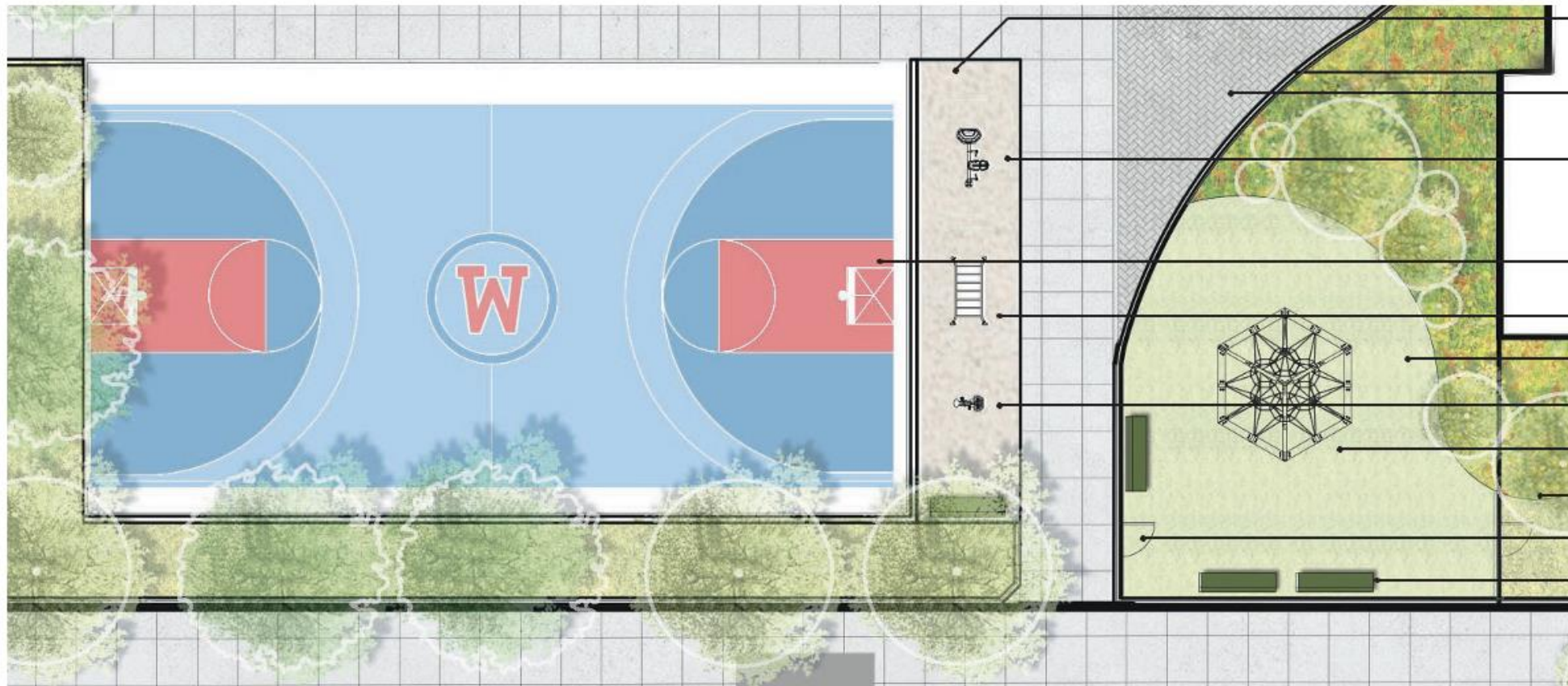
Visión del Espacio Comunitario al Aire Libre

AMPLIACIÓN 3: ESPACIO DE OCIO COMUNITARIO



Visión del Espacio Comunitario al Aire Libre

AMPLIACIÓN 4: ÁREA DE FITNESS Y OCIO



BASE DE PIEDRA TRITURADA

PAVIMENTO ESPECIAL EN
ENTRADAS DE LOS EDIFICIOS
PRENSA DE PECHO

CANCHA DE BALONCESTO
MEJORADA CON CANASTAS
NUEVAS (REPINTADAS)

BARRAS DE EJERCICIOS

CÉSPED SINTÉTICO
BICICLETA ESTÁTICA

ZONA DE JUEGO ESCULTURAL

ZONA DE PLANTACIÓN MEJORADA

PUERTA DE ACCESO

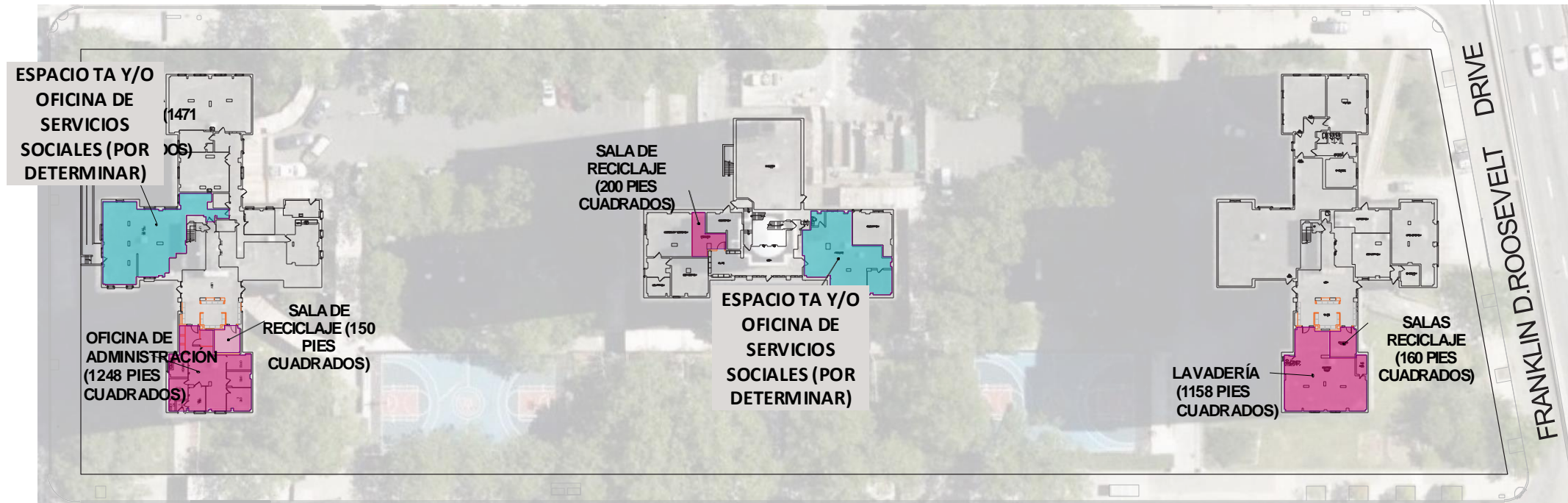
BANCOS ACTUALES (REUBICADOS
Y REPINTADOS)

105th Street

Propuesta de Planta Baja

Proyecto Interior Propuesto

EAST 106TH STREET



EAST 105TH STREET

Acabados de los Apartamentos



Mejoras Para Cada Apartamento

- Nuevos armarios de madera maciza
- Nuevas encimeras de superficie dura
- Nuevos accesorios de plomería
- Nuevos accesorios de acero inoxidable para electrodomésticos de bajo consumo
- Nuevo protector contra salpicaduras de baldosas cerámicas
- Nueva bañera y marco de bañera
- Azulejos nuevos en todo el baño
- Pisos nuevos en todas partes
- Nuevas ventanas energéticamente eficientes



Línea de Tiempo del Proyecto

Reunión de Residentes: Diseño de Paisajismo
Comienzo de las Inspecciones de los Apartamentos

Reunión de Renovaciones de
Apartamentos Interiores y
Espacios Comunes

Presentación de Solicitudes
HUD (RAD y Sección 18)

Reunión de
Introducción a
Wilson Houses

Inspección
de Obras
en Curso

Reunión de Residentes:
Introducción a la
Administración de
Propiedades

Reunión del Proceso de
Firmado del Contrato de
Arrendamiento

Reunión
"Comprenda Su
Nuevo Contrato
de Arrendamiento
PACT"

Reunión:
actualización
del PACT

Residentes
Firman los
Contratos de
Arrendamiento

Cierre
Shinda se hace cargo de la Gestión
Inmobiliaria (*principios de 2025*)

Comienzo de la
Construcción

PRE-DESARROLLO
2023/2024

**NOSOTROS
ESTAMOS
AQUÍ**

CONSTRUCCIÓN
2024-2026

PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES A TRAVÉS DEL PROCESO ENTERO

03.

REPASO DEL PACTO DE ARRENDAMIENTO

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

RESIDENTIAL APARTMENT LEASE – [DEVELOPMENT]

PERMANENT AFFORDABILITY COMMITMENT TOGETHER (PACT) LEASE

PACT Partner and Tenant make this apartment lease agreement ("Lease") as follows:

PACT Partner Name: _____

PACT Partner Address for Notices: _____

PACT Property Manager Name: _____

PACT Property Manager's Address: _____

Development: _____

Address of "Leased Premises" (including Apt No.): _____

Tenant's Name (person/people signing lease): _____

Section 8 Case Number: _____

Effective Date of Lease: _____, 20__ or the date of the PBV HAP Contract (as defined below) for the Development, whichever is later.

Firmar su contrato de arrendamiento PACT

Los residentes de Wilson Houses pasarán de la Sección 9 (Vivienda Pública) a la Sección 8 basada en proyectos.

Los hogares continuarán pagando el 30% de sus ingresos brutos ajustados para el arrendamiento.*

Como parte de la conversión, se requerirá que todos los hogares firmen un nuevo contrato de arrendamiento PACT basado en proyectos Sección 8 para garantizar la ocupación continua.

Esta es una parte fundamental de la conversión a la Sección 8.

Solo el Jefe de Hogar (y/o el Codirector del Hogar según lo identificado por la vivienda pública de NYCHA) deben asistir a una cita para firmar el contrato de arrendamiento de PACT (se requiere una identificación con foto al firmar el contrato de arrendamiento).

Los inquilinos deben traer identificaciones con foto emitidas por el gobierno para todos los miembros del hogar mayores de 18 años.

** Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales de la Sección 8 basados en inquilinos o una familia mixta según lo define HUD.*

Conversión PACT y Firma de su Alquiler PACT (cont.)

- Los residentes deben firmar el contrato de arrendamiento PACT antes de que su desarrollo se convierta en el proyecto basado en la Sección 8 del programa de PACT.
- El arrendamiento PACT fue desarrollado por la NYCHA y revisado por la Legal Aid Society, una organización independiente de servicios legales. Este arrendamiento no puede modificarse sin que lo apruebe la NYCHA.
- En colaboración con la NYCHA, Shinda Management se pondrá en contacto con los residentes para concertar una firma de arrendamiento.
- Al firmar este nuevo alquiler, los residentes se asegurarán de que su apartamento siga siendo rentable y que los miembros familiares autorizados con permiso permanente cuenten con derechos de sucesión para los subsidios de la Sección 8.
- Los residentes deben firmar ciertos avisos y cláusulas además del contrato de alquiler. Estos pueden consultarse en la página PACT de la NYCHA: nyc.gov/nycha-pact. Estas cláusulas son obligatorias por leyes locales, estatales o federales para todos los arrendatarios en la ciudad de Nueva York.
- Para saber más acerca de los derechos y protecciones para residentes incluidos en el programa PACT, puede visitar la página PACT de la NYCHA: nyc.gov/nycha-pact
- Los residentes pueden comunicarse con la **Legal Aid Society llamando al 212-298-3450**. Esta línea está dedicada a los residentes que se conviertan a través del programa NYCHA PACT.

Repaso de la Firma del Arrendamiento

- Los residentes que se encuentren actualmente en la composición familiar entran automáticamente en la Sección 8 basada en el proyecto del Programa PACT.
- El alquiler para inquilinos seguirá siendo el 30% de los ingresos brutos ajustados de la unidad familiar*
- Los arrendamientos de los inquilinos que paguen un alquiler fijo aumentarán un 30% en un período de cinco años.
- Los recargos por servicios públicos y aire acondicionado seguirán siendo los mismos.
- Se seleccionarán nuevos residentes en base a la lista de espera de la Sección 8, administrada por la Sección 8 del Departamento de Vivienda de la NYCHA.
- Se mantendrán los procesos de reclamación.

** Pueden aplicarse excepciones a hogares de alquiler fijo, o que participen actualmente en la Sección 8 para inquilinos, o que sean familia mixta según la definición del HUD o bien firmen un contrato de arrendamiento de vivienda no pública por encima de sus ingresos*

Normas de Convivencia

- Se le entregarán las Normas de Convivencia junto con su alquiler PACT cuando firme su contrato de arrendamiento.
- Las Normas de Convivencia de Wilson Houses se crearon para mejorar la calidad de vida de todos los residentes. Están sujetas a la aprobación de la NYCHA y la Asociación de Inquilinos.
- Los residentes están obligados a informar lo antes posible de cualquier reparación necesaria a Shinda Management. Pueden hacerlo por teléfono, visitando personalmente la oficina de gestión de viviendas en horario laboral normal u obteniendo un ticket de solicitud a través de Yardi (el sistema en línea de Shinda)
- Los residentes son responsables de asegurar sus bienes personales frente a pérdidas y daños.
- Los residentes deben tomar todas las precauciones posibles para prevenir incendios. No deben almacenar gasolina u otras sustancias inflamables en el apartamento.
- Las zonas comunes son para el uso de todos los residentes. Está prohibido obstruir, dañar o deteriorar estas zonas.

04.

PREPARACIÓN PARA LA CONVERSIÓN Y EL FUTURO

Inspecciones de Apartamentos— Invierno de 2024/2025

El equipo de PACT está en proceso de realizar inspecciones de todos los apartamentos en busca de plomo, asbesto y más. Las inspecciones comenzaron en mayo de 2023. Ahora mismo solo se están inspeccionando algunas viviendas. Intentaremos adecuarnos a la disponibilidad de cada residente cuando sea posible. En este momento, solo se están contactando algunas casas para inspecciones. Comuníquese con Jessie Cohen de inmediato si necesita reprogramar una cita al O: 917-932-0077 ext. 131



¿Cómo se me informará de la fecha de mi inspección?

El equipo de PACT ha proporcionado un aviso previo de su fecha de inspección dos semanas antes a través de un aviso en papel en su puerta, y una semana antes por teléfono.



¿Cómo debo prepararme para mi inspección?

El aviso tendrá instrucciones específicas sobre cómo prepararse para la inspección.

Asegúrese de que el apartamento sea accesible a la hora programada y de que haya una persona de 18 años o más presente.

Cita para firma de contrato de arrendamiento

Las firmas de contratos de arrendamiento se realizarán mediante citas. Se notificará a los residentes de las citas al menos dos semanas antes de la fecha de su cita. Los avisos incluirán una lista detallada de todos los documentos requeridos necesarios en el momento de su cita.

Shinda Management mantendrá una comunicación abierta con los residentes a lo largo de este proceso y abordará preguntas e inquietudes.

Si necesita que lo visitemos a domicilio para firmar su alquiler, o bien si tiene preguntas o desea información sobre cómo reprogramar sus citas, llame al: (718) 740-0416.

Documentación necesaria para el Firmado del Contrato de Arrendamiento

Durante el firmado del contrato de arrendamiento, los siguientes documentos serán requeridos:

- Documento de identidad expedido por el gobierno con fotografía del Jefe de Familia y/o el Co-Jefe de Familia, así como para todos los residentes que sean mayores de 18 años.
- Ejemplos incluyen la Licencia de Conducir, Licencia de No-Conductores, Permiso, Pasaporte
- Solicitud de adaptaciones razonables

¿Alguna Pregunta Sobre la Conversión o el Arrendamiento de PACT?

- Todos los residentes de la NYCHA pueden acceder a servicios legales gratuitos e independientes mediante la **Legal Aid Society** para preguntar sobre el proceso de conversión PACT o su nuevo arrendamiento PACT.
- La Legal Aid Society cuenta con un departamento específico para ayudar a los residentes si tienen dudas sobre las conversiones PACT. La Legal Aid Society es independiente de la NYCHA y los asociados de PACT.
- Llame a la línea de asistencia legal gratuita de PACT para programar una cita:
- **212-298-3450**

05.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS



Contáctenos

Póngase en contacto con el equipo de divulgación de PACT si tiene alguna pregunta:

CORREO ELECTRÓNICO: WilsonHousesPACT@gmail.com

TELÉFONO: 917-924-2746

Comuníquese con NYCHA PACT si tiene preguntas sobre la Sección 8 basada en proyectos o el programa PACT:

CORREO ELECTRÓNICO: PACT@NYCHA.NYC.GOV

TELÉFONO: 212-306-4036

Para obtener ayuda con problemas de administración y reparación, comuníquese con el Centro de atención al cliente (CCC) de NYCHA

TELÉFONO: 718-707-7771

Para obtener información sobre reuniones futuras, cronogramas de inspección actualizados y oportunidades de participación de los residentes, escanee el código QR o visite www.WilsonHousesPACT.com



¡GRACIAS!

Wilson Houses PACT Partners está entusiasmado y ansioso por trabajar junto con los residentes para llevar su visión de renovación integral del concepto a la realidad. ¡Gracias por la oportunidad!

