



# WILSON HOUSES PACT: REUNIÓN PARA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

28 DE MARZO, 2024, 6PM - 8PM

DREAM Charter School East Harlem, 1991 2nd Ave, Nueva York, NY 10029

# AGENDA

- 01. RESUMEN DE PACT**
- 02. DÓNDE ESTAMOS AHORA**
- 03. CONOZCA A SHINDA**
- 04. FIRMA DE SU NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PACT**
- 05. PASOS SIGUIENTES Y CONTÁCTENOS**
- 06. PREGUNTAS Y RESPUESTAS**



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 RESIDENTES EN EL PACT

- ✓ El alquiler será el 30% de los ingresos de su hogar.\*
- ✓ Tendrá derecho a organizarse.
- ✓ Las asociaciones de vecinos seguirán recibiendo financiación.
- ✓ Tendrá derecho a renovar sus contratos de arrendamiento.
- ✓ Su solicitud no se volverá a examinar después de la conversión.
- ✓ Podrá agregar familiares a sus contratos de arrendamiento.
- ✓ Seguirá teniendo derechos de sucesión.
- ✓ Podrá tener audiencias de quejas.
- ✓ Tendrá la oportunidad de postularse para puestos de trabajo creados por PACT.

\*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.

02.

## DÓNDE ESTAMOS AHORA



# Resumen: 4 reuniones comunitarias

- 
- Agosto 2023  
Espacios Comunitarios Exteriores  
Espacios comunitarios al aire libre, áreas de fitness al aire libre, asientos, paisajismo, áreas de juego para niños.
  - Junio 2023  
Espacios Comunitarios Interiores  
Salón comunitario, instalaciones de lavandería, entradas y vestíbulos, mejoras en la recolección de basura y reciclaje, seguridad
  - Noviembre 2023  
Introducción a Shinda
  - Nuevo administrador de la propiedad tras la conversión a PACT.
  - Febrero 2024  
Renovaciones de Apartamentos Interiores y Espacios Comunes
  - marzo 2024  
reunión de firma de arrendamiento
  - Primavera/Verano 2024  
Próximos talleres: firma de contratos de arrendamiento, preparación para la conversión.

03.

## Acerca de la gestión de Shinda



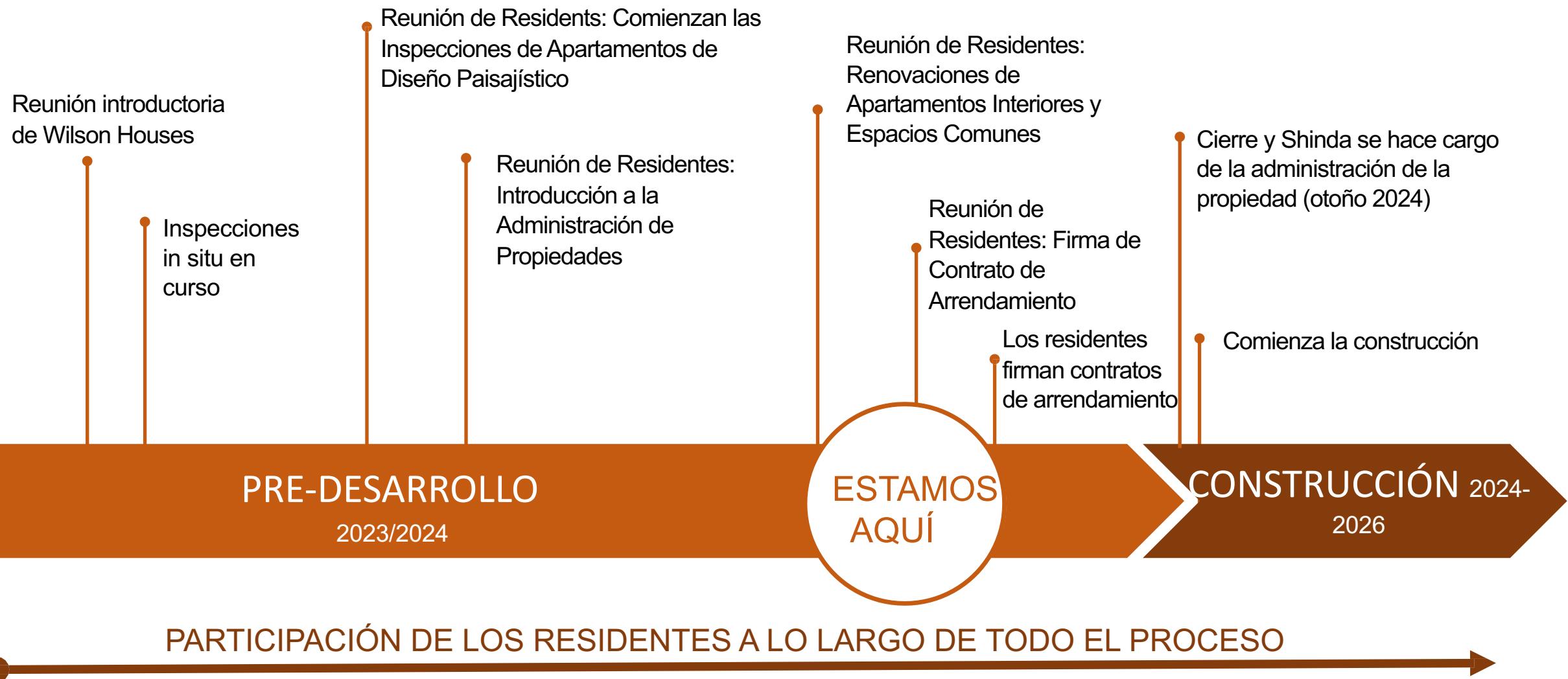
# Nuestra Misión

**Shinda Management Corporation** ofrece servicios de administración de propiedades de calidad en todos los niveles de nuestra organización. Cada miembro de nuestro equipo se esfuerza por cumplir nuestra visión de excelentes servicios al cliente tanto para nuestros clientes como para los residentes. Nos comprometemos a proporcionar Servicios de Consultoría y Gestión de Propiedades Inmobiliarias de calidad.



(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

# Cronograma del proyecto



# Transformación to PACT

- Shinda asumirá la responsabilidad como nuevo administrador de propiedades en Wilson Houses el día de la conversión (2024)
- Para familiarizarse con los residentes y sus necesidades, Shinda ha iniciado el proceso de incorporación
- El estilo de gestión de Shinda incorpora tecnología e innovación, mejorando nuestra comunidad
- El nuevo personal se encargará de todas las facetas de la gestión de los edificios
- NYCHA continúa siendo propietario de la propiedad y supervisa el programa PACT



(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

# Quiénes somos

- Shinda fue creada en 1980
- 42 años de exitosa gestión inmobiliaria
- Gestión de más de 6.000 unidades en la zona tri-estatal
- Oficina principal en Nueva York, NY
- Empresa comercial propiedad de minorías
- Priorizamos la transparencia, la rendición de cuentas y la innovación para hacer que nuestras comunidades sean mejores, más fuertes y más seguras



(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

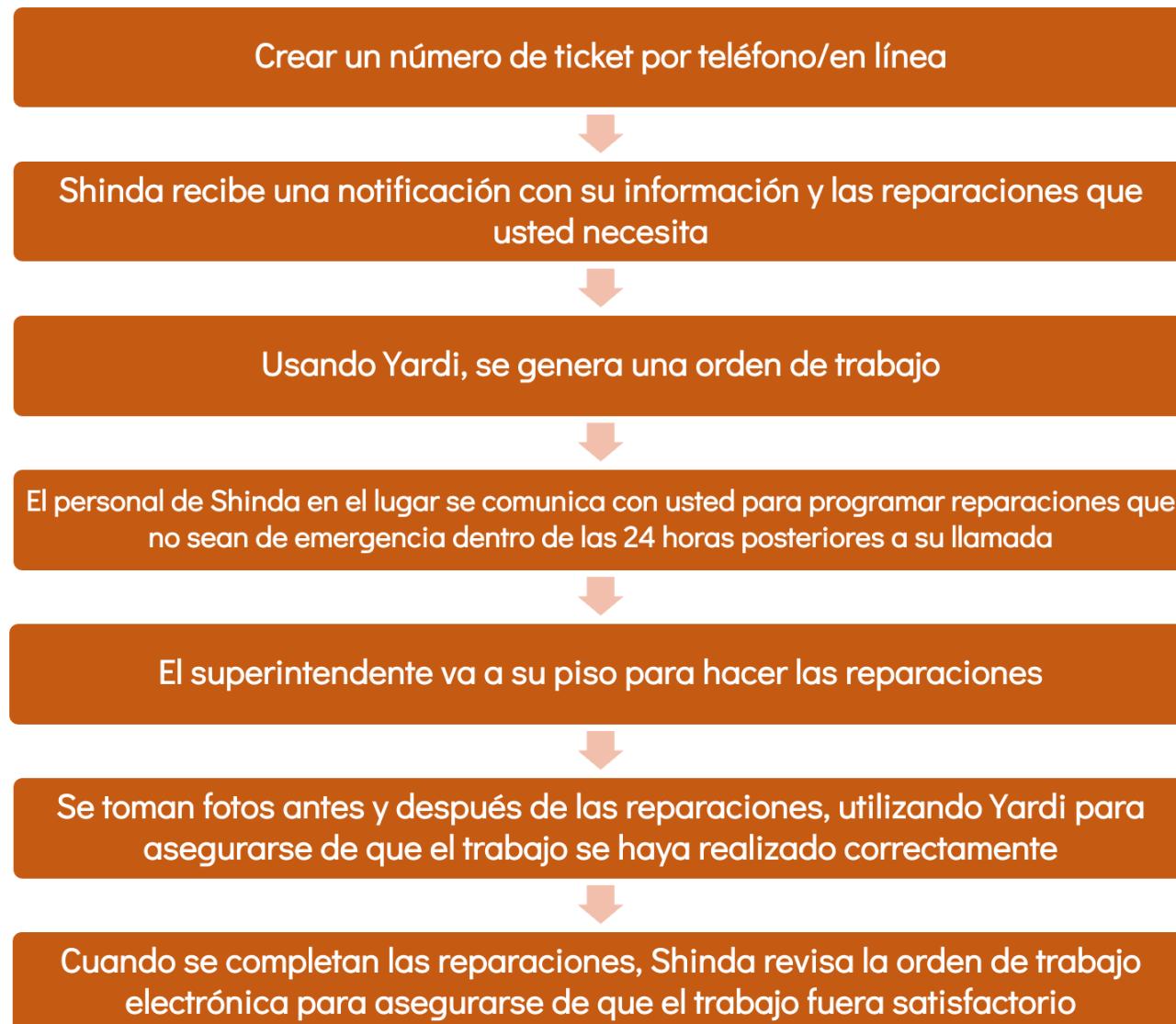
# ¿Qué ofrecemos?

- Línea de solicitud de reparaciones 24/7 donde el personal de Shinda se comunicará con usted para programar reparaciones que no sean de emergencia dentro de las 24 horas posteriores a su llamada
- Yardi se utiliza para realizar un seguimiento de los tickets de trabajo y el cumplimiento del sitio, todo en un solo lugar
- Pagos de arrendamiento eficientes y en línea
- Supervisión de infracciones
- Medidas de seguridad mejoradas, incluyendo iluminación, cámaras y sistemas de intercomunicación
- Inspecciones periódicas de edificios y mantenimiento preventivo
- Gestión de residuos y control de plagas

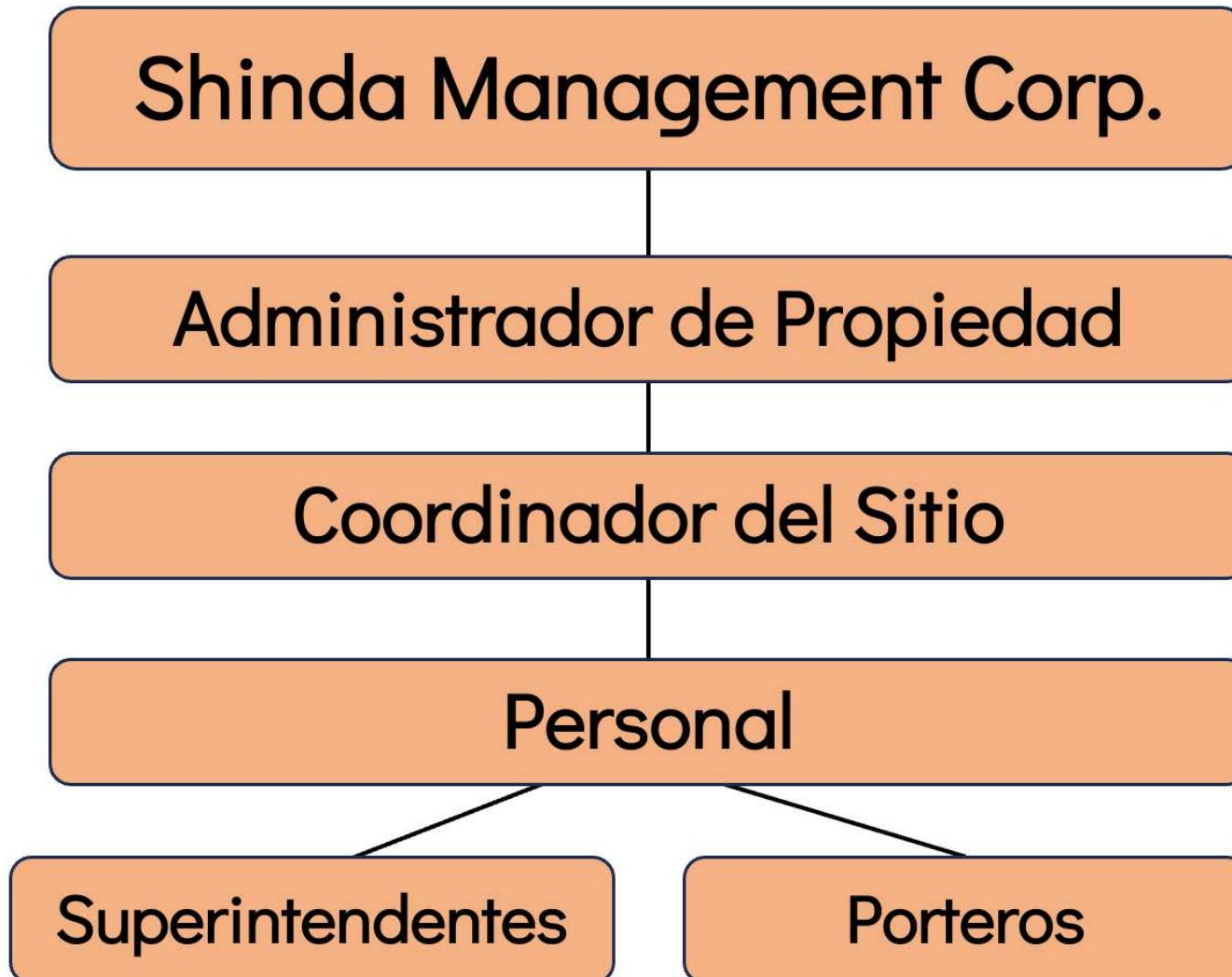


(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

# Proceso de Orden de Trabajo



# Plan de Personal de Wilson Houses



# Testimonios de Residentes

*"Shinda siempre está disponible para ayudar a resolver el problema"*

*"El personal de Shinda es profesional, respetuoso e ingenioso"*

*"El edificio siempre está limpio"*

*"Shinda ha mantenido la propiedad y sus alrededores limpios y ordenados"*

*"Estoy muy satisfecho con mi experiencia"*

*"Mi experiencia con Shinda ha sido genial"*



04.

# INTRODUCCIÓN A SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PACT

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.

# ¿Tiene preguntas sobre la conversión o el arrendamiento PACT?

- A través de PACT, Wilson Houses se convertirá en viviendas basadas en proyectos Sección 8.
- Todos los residentes de NYCHA tienen acceso a servicios legales independientes y gratuitos a través de la **Sociedad de Asistencia Legal** para hacer preguntas sobre el proceso de conversión de PACT o su nuevo contrato de arrendamiento PACT.
- Línea directa de asistencia legal: 212-626-7383
- Llame a la línea directa gratuita de asistencia legal PACT para programar una cita: 212-298-3450

## Si desea solicitar añadir lo siguiente a su contrato de arrendamiento:

- **Un miembro de la familia** (de acuerdo con las políticas de NYCHA)
- **Una mascota** (gato o perro de acuerdo con las políticas de NYCHA)
- **Un electrodoméstico** (por ejemplo, una lavadora, un congelador, una unidad de aire acondicionado)

Antes de la conversión: comuníquese con la administración de la propiedad de NYCHA para agregar lo anterior a su contrato de arrendamiento.

Después de la conversión: el equipo de PACT trabajará con los residentes, sin embargo, los residentes deberán hacer solicitudes a través del Portal de NYCHA Sección 8, al que los residentes tendrán acceso después de la conversión.

*Los residentes pueden solicitar añadir un miembro de la familia elegible en cualquier momento, incluso después de firmar su nuevo contrato de arrendamiento PACT.*

# 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.

## ¿Qué es un arrendamiento?

- Un contrato de arrendamiento es un contrato vinculante entre el propietario y el inquilino por un período de tiempo específico.
- Los contratos de arrendamiento describen las responsabilidades tanto del propietario como del inquilino.
- Los contratos de arrendamiento describen los derechos del inquilino.

\* 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.

# Introducción a las firmas de contratos de arrendamiento

- El contrato de arrendamiento PACT fue desarrollado por NYCHA y ha sido informado por los residentes, defensores y partes interesadas. También ha sido revisado por la Sociedad de Asistencia Legal, una organización independiente de servicios legales.
- Muchos de los derechos y protecciones del Programa PACT están documentados en el Arrendamiento PACT por lo que la firma de este nuevo contrato garantiza que los hogares seguirán siendo inquilinos bajo un contrato de arrendamiento que protege los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.
- Durante los próximos meses, compartiremos más información sobre el contrato de arrendamiento y llevaremos a cabo actividades de divulgación para que los residentes firmen su nuevo contrato de arrendamiento.

# Normas del hogar en Wilson Houses

- Las normas del hogar son una lista escrita de las regulaciones de la propiedad que recibirá junto a su contrato de arrendamiento de PACT durante la firma del contrato de arrendamiento.
- Las normas del hogar para Wilson Houses se crearon para mejorar la calidad de vida de todos los residentes. Están sujetas a la aprobación de NYCHA y la Asociación de Residentes de Wilson Houses.
- Las normas del hogar fomentan un entorno en el que todos los residentes puedan disfrutar de su vivienda de manera respetuosa y pacífica.
- Las normas del hogar también incluyen protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso a través de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA).
- Estas protecciones están disponibles para TODAS las personas, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

# Resumen del proceso de firma de contrato de arrendamiento

- Los residentes autorizados actuales de Wilson Houses califican automáticamente para la Sección 8 a través de PACT.
- Su arrendamiento seguirá siendo el 30% del total de los ingresos brutos ajustados de su hogar\*.
- Si, en la conversión PACT, no está pagando el 30% de los ingresos de su hogar para el alquiler (es decir, alquiler fijo), su participación en el alquiler del inquilino aumentará gradualmente al 30% durante una fase de 5 años. *Solo los hogares cuyo alquiler aumentaría en más de \$25 al mes o el 10% de su alquiler actual (lo que sea mayor) son elegibles para esta incorporación gradual. Se puede determinar que los hogares son elegibles para la introducción gradual del alquiler en su primera recertificación provisional o anual después de la conversion Sección 8.*

\*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.

# Resumen del proceso de firma de contrato de arrendamiento (cont.)

- Los servicios públicos están incluidos en su alquiler.
- Las vacantes en Wilson Houses se cubrirán a partir de la Lista de Espera Basada en el Sitio del desarrollo administrada por el Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA.
- Los procesos de quejas permanecerán en su lugar.
- Durante los próximos meses, compartiremos más información sobre el contrato de arrendamiento y llevaremos a cabo actividades de divulgación para que los residentes firmen su nuevo contrato de arrendamiento.



# 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.

## Documentación requerida para la firma del contrato de arrendamiento

A la firma del contrato de arrendamiento, se requerirán los siguientes documentos:

- Identificación con foto emitida por el gobierno para el (jefe del hogar y/o codirector del hogar)
  - Los ejemplos incluyen Licencia de conducir, Licencia de no conducir, Permiso, Pasaporte
- Solicitudes de adaptaciones razonables y documentos justificativos (si corresponde)



05.

## SIGUIENTES PASOS Y CONTÁCTENOS



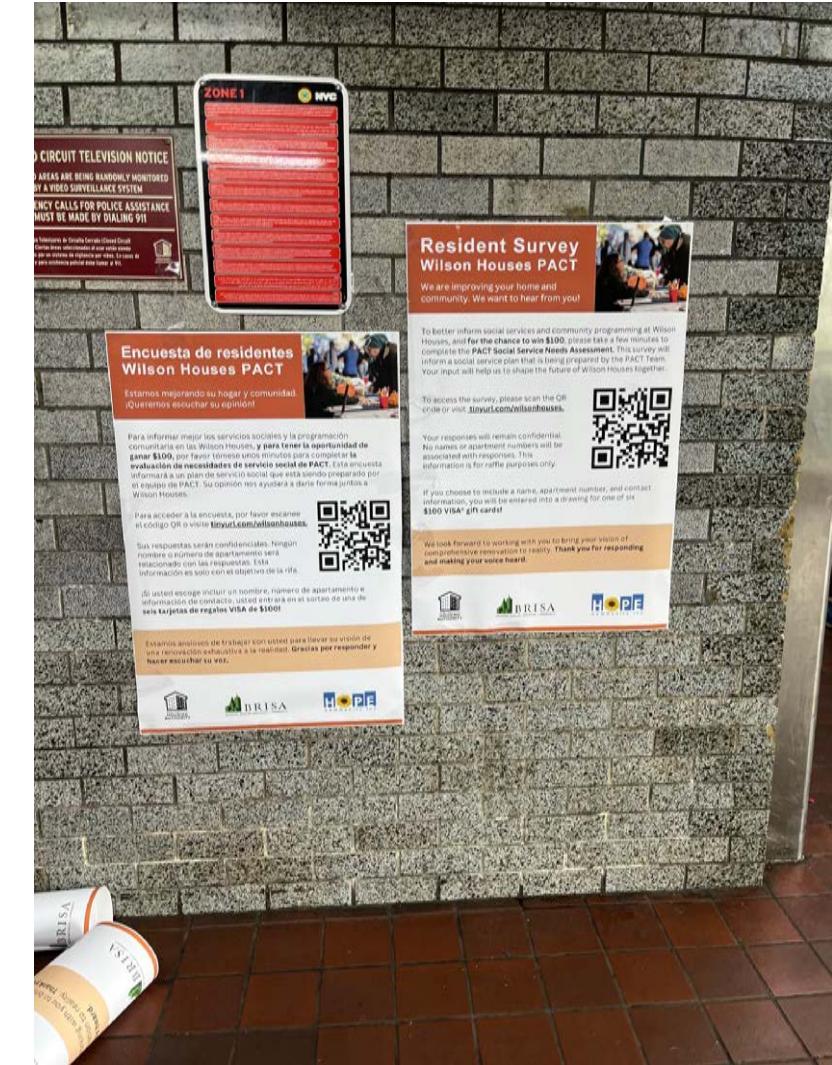
# Siguiente: Encuesta para renovaciones interiores de apartamentos y espacios comunes

En las próximas semanas, se distribuirá una encuesta para recoger las opiniones de los residentes sobre:

- Diseños de gabinetes de cocina, salpicaderos, encimeras y esquemas de color.
- Características del baño, tipos de suelo, azulejos de pared y esquemas de color.

Utilizaremos sus comentarios de la encuesta para ayudarle a elegir los acabados de sus cocinas y baños.

La encuesta puede completarse en papel y llevarse a una próxima reunión de residentes PACT, o puede completarla en línea.



06.

## 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](http://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!

