

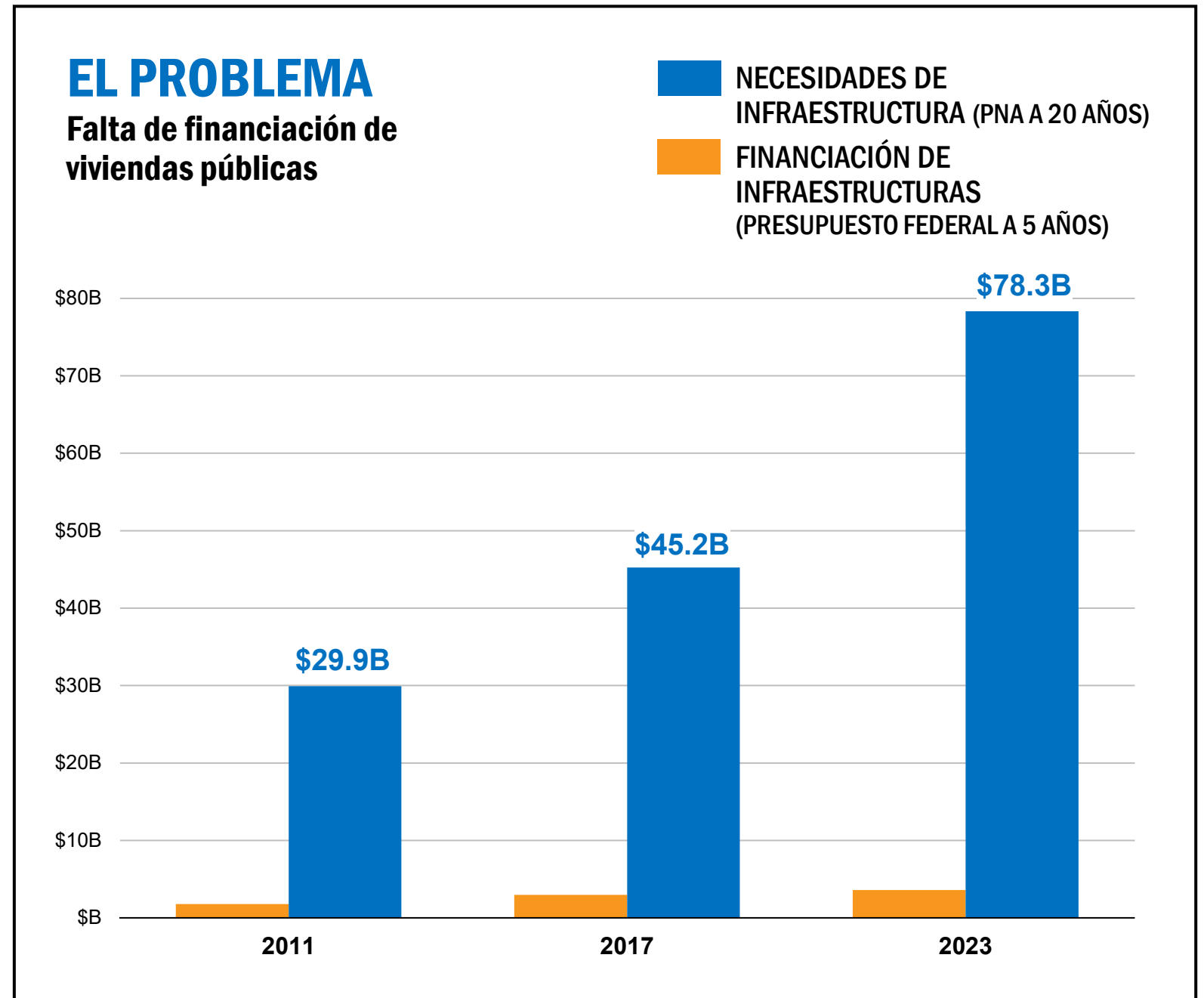
Bienvenido al Programa PACT Howard Houses

noviembre 2024



¿Qué es PACT?

- NYCHA necesita \$78 billones para renovar y modernizar completamente 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 para el Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) y se convierten en un programa más estable y financiado por el gobierno federal llamado Sección 8 Basada en Proyectos.
- PACT desbloquea fondos para completar reparaciones integrales mientras se mantienen las viviendas permanentemente asequibles y se garantiza que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.



¿Cómo funciona 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 su experiencia en diseño y construcción. Abordan todas las necesidades físicas en el desarrollo.

GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios encargados de la administración de su propiedad son responsables del funcionamiento y mantenimiento cotidianos de los edificios y terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

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

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES

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



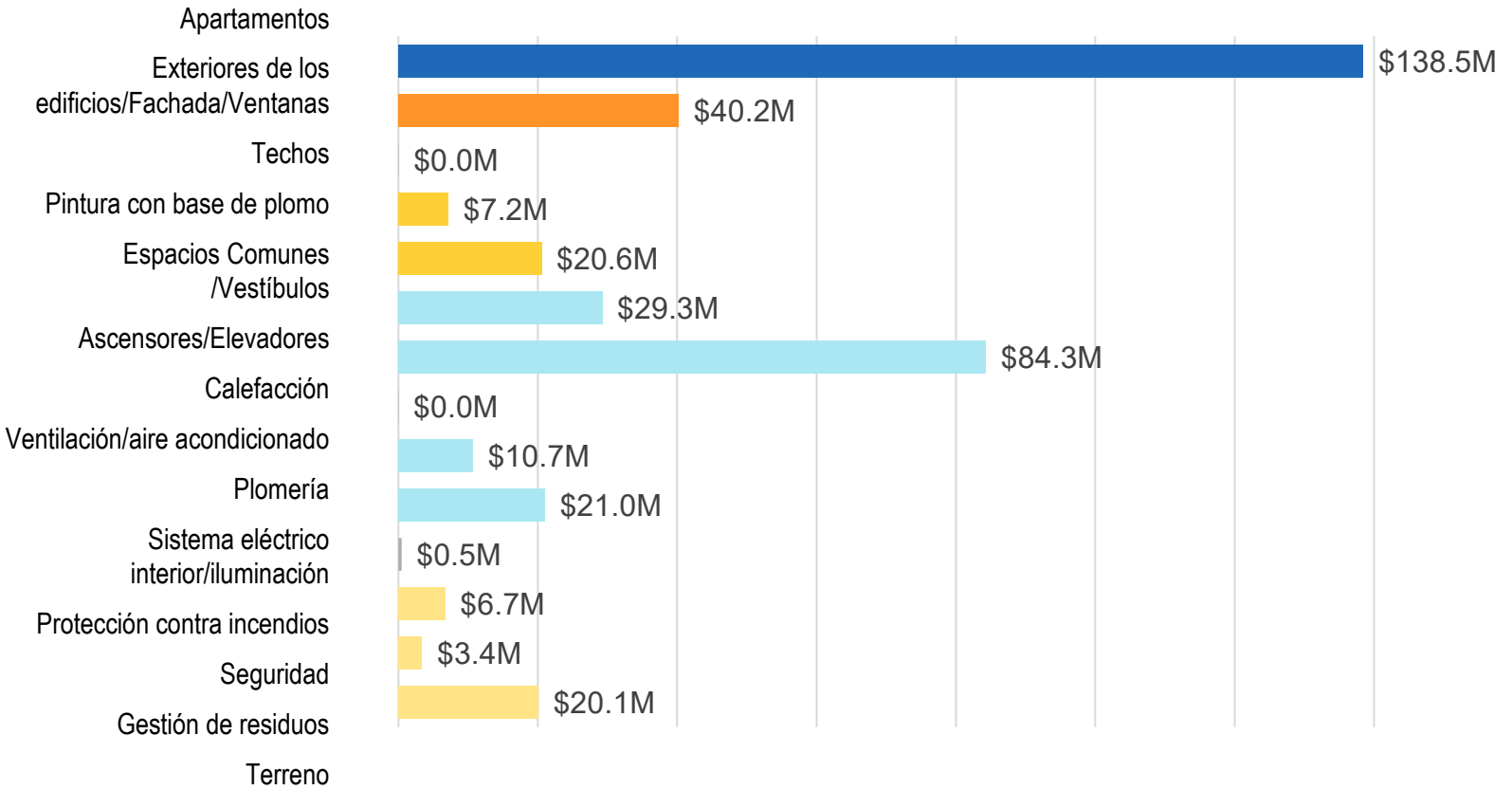
Independence



Ocean Bay (Bayside)

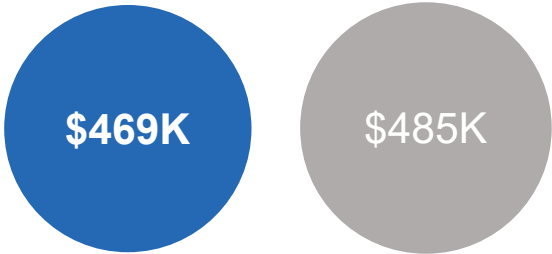
Costos de Reparaciones Importantes : Howard Houses

Costo Total de Reparaciones * = \$382.4M



*Los datos reflejan la evaluación de las necesidades físicas por 20 años (2023)

Costo por Unidad



Prueba de plomo: Dependiendo del hallazgo en las inspecciones del PACT, se incluirá un plan de reducción del plomo incluido como parte del proyecto PACT.

Inversiones PACT: Sitios y terrenos

Baychester

Nuevo parque infantil con fuente de agua



Williamsburg: Nueva cancha de baloncesto



Williamsburg: Jardines comunitarios

Inversiones PACT: Sistemas e infraestructuras de edificios

Independence

Sistema de calefacción mejorado



572 Warren Street: Nuevos paneles solares



Williamsburg: Ventanas nuevas



Independence: Ascensores renovados

Inversiones PACT: Edificios y zonas comunes

Independence

Entrada al edificio modernizada



Weeksville: Vestíbulo modernizado



Independence: Nuevo buzón de correo



Twin Parks West: Lavandería renovada



Inversiones PACT: **Sistemas de seguridad**

Independence

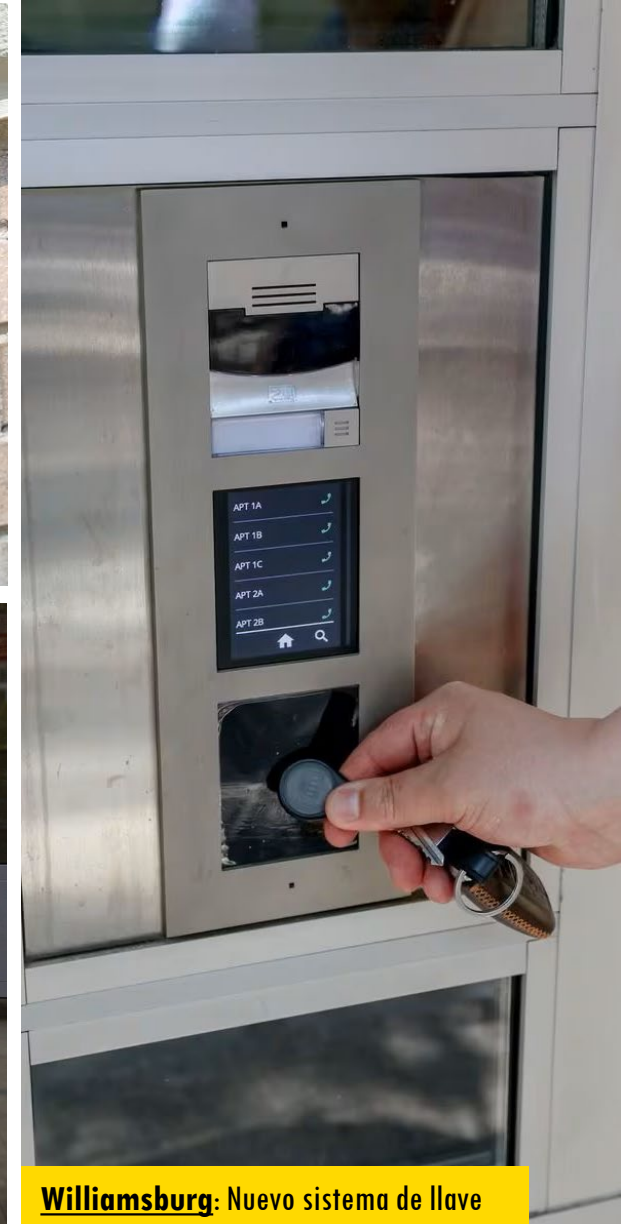
Nueva cabina de seguridad



Williamsburg: Cámaras de seguridad 24/7



Independence: Nuevo sistema de seguridad

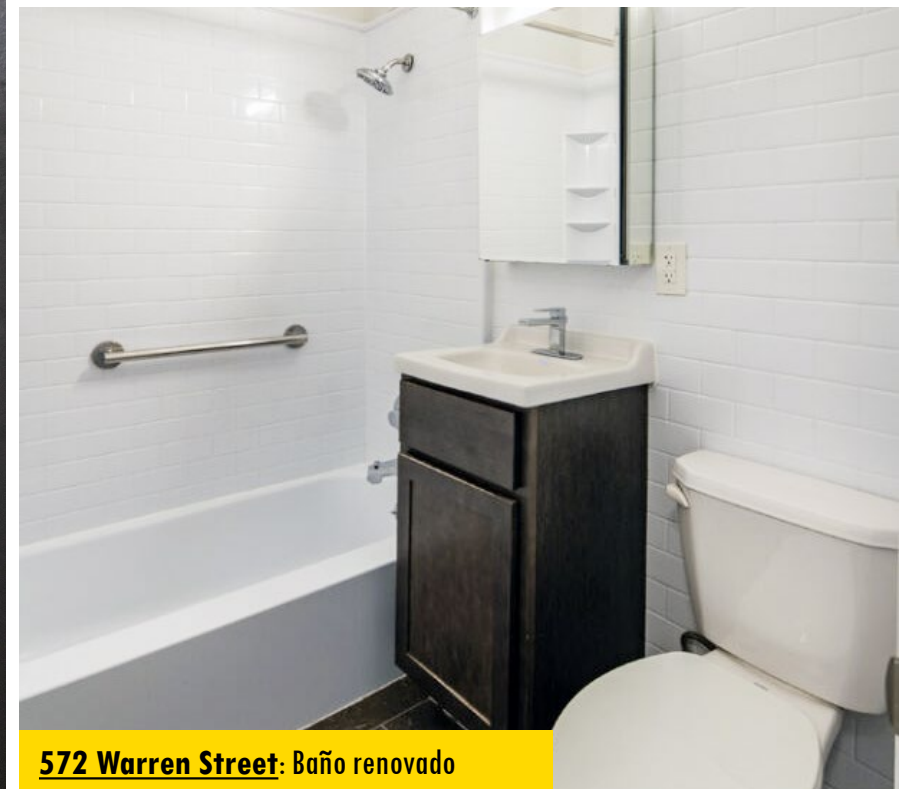


Williamsburg: Nuevo sistema de llave

Inversiones PACT: Apartamentos

Independence

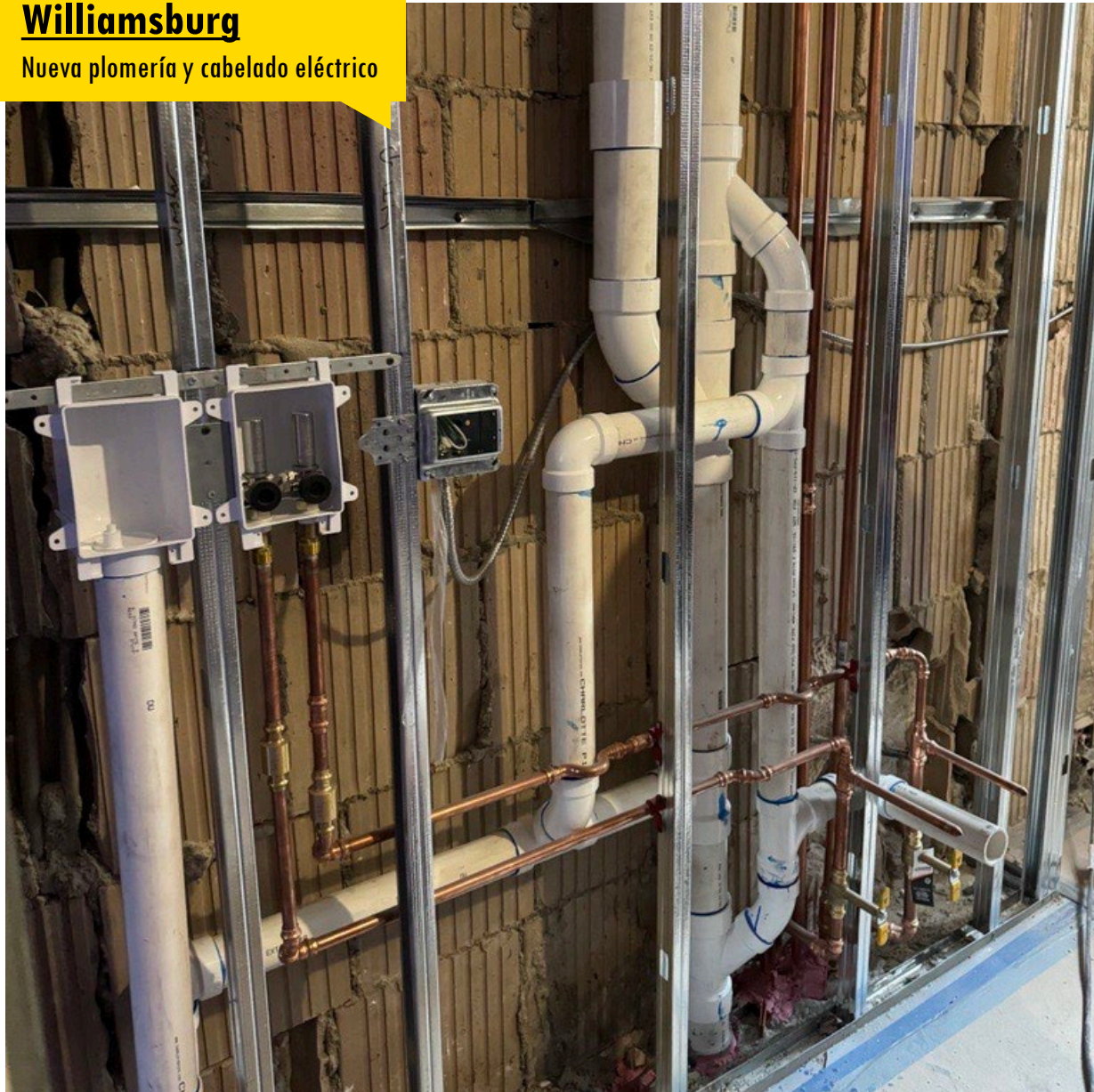
Cocina totalmente actualizada



Inversiones PACT: Salud y seguridad

Williamsburg

Nueva plomería y cableado eléctrico



Williamsburg: Eliminación de plomo



Harlem River: Eliminación de plomo

Protecciones para residentes de PACT

CÁLCULO DEL ALQUILER

Los residentes siguen pagando el 30% del ingreso bruto ajustado del núcleo familiar por concepto de alquiler*

*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.

TARIFAS Y CARGOS

Los residentes no tienen que pagar ninguna tarifa, cargo o gasto adicional por servicios públicos superior al que pagan en la actualidad.

ELEGIBILIDAD PARA LA SECCIÓN 8

Las normas federales prohíben revisar de nuevo la elegibilidad para la Sección 8 de los núcleos familiares actuales. Esto significa que todos los hogares que actualmente viven en el residencial podrán acogerse automáticamente al programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados, independientemente de su nivel de ingresos, de sus antecedentes penales o de su historial crediticio.

RENOVACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las familias firmarán un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8 de PACT, que es similar al contrato de arrendamiento de vivienda pública; se renueva automáticamente cada año y no se puede terminar excepto por una buena causa.

TRASLADO TEMPORAL

En algunos casos, debido a la magnitud de las obras, podría ser necesario hacer traslados temporales. Los residentes tienen el derecho de regresar a su apartamento original una vez finalizadas las reformas, y el socio del programa PACT correrá con los gastos de embalaje y mudanza.

AJUSTE ADECUADO DE TAMAÑO DE VIVIENDA

Toda familia con vivienda de tamaño excesivo o insuficiente debe mudarse a un apartamento de tamaño adecuado cuando esté disponible en su residencial. Este es un requisito de Vivienda Pública y de la Sección 8.

ORGANIZACIÓN DE LOS RESIDENTES

Los residentes siguen teniendo derecho a organizarse, y las asociaciones de residentes recibirán \$25 por unidad en concepto de financiación de la Actividad de Participación de los Inquilinos (TPA, por sus siglas en inglés).

AUDIENCIAS DE RECLAMOS

Los residentes siguen teniendo el derecho de solicitar audiencias de reclamos con un mediador externo.

CREACIÓN DE EMPLEO

El socio del programa PACT debe reservar el 25% de todas las horas de trabajo a los residentes de NYCHA que busquen empleo en construcción o en administración de propiedades.

Para una información más detallada, escanee el código QR o visite la página de Recursos para Residentes en nuestro sitio web de PACT:
on.nyc.gov/nycha-pact



Proceso de Participación de los Residentes y la Comunidad

1 Escucha y aprende	2 Selección de socios	3 Diseño	4 Construcción
• Reuniones de residentes sobre el programa PACT y cómo funciona • Participación y debates sobre las necesidades y prioridades de la comunidad • Realización de inspecciones de edificios y apartamentos	• Emitir la Solicitud de Expresiones de Interés para seleccionar a los socios de desarrollo • Continuar organizando reuniones de residentes, talleres y mesas abiertas. • Revisar las propuestas y seleccionar el equipo de desarrollo	• Presentar el equipo de desarrollo a los residentes • Trabajar con los residentes para preparar planes detallados de rehabilitación, administración de propiedades y servicios sociales • Los residentes firman nuevos contratos de alquiler	• El desarrollo se convierte a la financiación de la Sección 8 • El nuevo Administrador de las propiedades asume el cargo • Comienzan las obras de construcción
3-6 meses	6 meses	12-18 meses	18-24 meses

Próximos pasos

Evaluación de las necesidades primordiales

Perspectiva y prioridades de los residentes

Publicación de la Solicitud de Expresión de Interés (RFEI, por sus siglas en inglés)

El Comité de Revisión de Residentes examina las propuestas y selecciona al equipo de socios de PACT

El socio de PACT inicia un proceso de predesarrollo de 12-18 meses

Qué se puede esperar

- NYCHA trabajará con ingenieros y arquitectos para inspeccionar y evaluar las condiciones actuales del edificio y sus instalaciones.
- Los resultados se incluirán en un informe oficial que se presentará a HUD
- HUD exige que se cubran todas las necesidades primordiales identificadas
- También pueden identificarse e incluirse en el proyecto otras mejoras/reparaciones

Periodo de tiempo: otoño de 2024/invierno de 2025

Próximos pasos

Evaluación de las necesidades primordiales

Perspectiva y prioridades de los residentes

Publicación de la Solicitud de Expresión de Interés (RFEI, por sus siglas en inglés)

El Comité de Revisión de Residentes examina las propuestas y selecciona al equipo de socios de PACT

El socio de PACT inicia un proceso de predesarrollo de 12-18 meses

Qué se puede esperar

- NYCHA y un consultor independiente trabajarán con usted y su asociación de inquilinos para identificar las necesidades y prioridades de los residentes de Howard Houses.
- Estas prioridades se incluirán en una Solicitud de Expresión de Interés (RFEI)
- Se espera que los equipos de desarrollo proponentes adapten sus propuestas para responder a las prioridades de los residentes

Periodo de tiempo: Invierno de 2025

Próximos pasos

Evaluación de las necesidades primordiales

Perspectiva y prioridades de los residentes

**Publicación de la Solicitud de Expresión de Interés
(RFEI, por sus siglas en inglés)**

El Comité de Revisión de Residentes examina las
propuestas y selecciona al equipo de socios de PACT

El socio de PACT inicia un proceso de predesarrollo de
12-18 meses

Qué se puede esperar

- NYCHA publicará un RFEI para solicitar propuestas a los equipos de socios de PACT para Howard Houses
- RFEI esboza los requisitos del programa PACT y pide a los equipos que hagan una propuesta de mejora para Howard Houses.

Periodo de tiempo: Invierno de 2025

Próximos pasos

Evaluación de las necesidades primordiales

Perspectiva y prioridades de los residentes

Publicación de la Solicitud de Expresión de Interés (RFEI, por sus siglas en inglés)

El Comité de Revisión de Residentes examina las propuestas y selecciona al equipo de socios de PACT

El socio de PACT inicia un proceso de predesarrollo de 12-18 meses

Qué se puede esperar

- Un Comité de Revisión de Residentes (RRC, por sus siglas en inglés) estará compuesto por los dirigentes electos de la Asociación de Inquilinos y/o por líderes residentes.
- Con el apoyo al consejero residente, RRC:
 - Revisará y evaluará minuciosamente las propuestas
 - Entrevistará a los equipos de desarrollo
 - Clasificará y dará puntaje a las propuestas.
 - Seleccionará un socio de PACT.

Periodo de tiempo: Invierno/primavera de 2025

Próximos pasos

Evaluación de las necesidades primordiales

Perspectiva y prioridades de los residentes

Publicación de la Solicitud de Expresión de Interés (RFEI, por sus siglas en inglés)

El Comité de Revisión de Residentes examina las propuestas y selecciona al equipo de socios de PACT

El socio de PACT inicia un proceso de predesarrollo de 12-18 meses

Qué se puede esperar

- El socio de PACT dirigirá investigaciones y un compromiso a fondo con los residentes para elaborar los planes para:
 - Construcción
 - Servicios sociales
 - Administración de propiedades y seguridad
- Los residentes actuales firmarán un nuevo contrato de arrendamiento con el socio de PACT
- Durante la fase de predesarrollo, Howard Houses seguirá siendo administrada por NYCHA hasta el día de la conversión a la Sección 8 para apartamentos subsidiados.

Periodo de tiempo: Verano/otoño de 2025

¡Gracias!

Michael Parkinson

Director of Community Planning
Real Estate Development Department
New York City Housing Authority

Michael.Parkinson@nycha.nyc.gov
212-306-3720

Samuel Hausner-Levine

Community Planner
Real Estate Development Department
New York City Housing Authority

Samuel.Hausner-Levine@nycha.nyc.gov
212-306-3035

¡Contáctenos para más información!

Línea directa de PACT:

212-306-4036

Correo electrónico:

PACT@nycha.nyc.gov

Sitio web:

on.nyc.gov/nycha-pact

Testimonios de residentes



“Nos sentimos muy bien con las mejoras y las apreciamos mucho. Desde que estamos en el programa PACT, nos sentimos muy seguros; salimos, nos sentamos en las bancas y disfrutamos del sol y el aire fresco. Las instalaciones son preciosas; nos dieron un área de estar preciosa, que les encanta a los inquilinos”

- Ms. Sandra Gross, Presidenta de RA de Baychester Houses

Testimonios de residentes



“Las mejoras le dieron a nuestro apartamento un aire más moderno; es algo que agradecemos, y ahora también estamos más cómodos.”

- Mr. Denny Rojas, Residente de Twin Parks West

Testimonios de 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