



PACTO para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés)

Reglas a seguir durante la Reunión

Escuchemos a todos

Hablar una persona a la vez, sin interrupciones

Respetar a todos y sus opiniones

Si quiere hacer una pregunta, tenemos disponible una hoja de comentarios para el período de preguntas/comentarios al final de la presentación

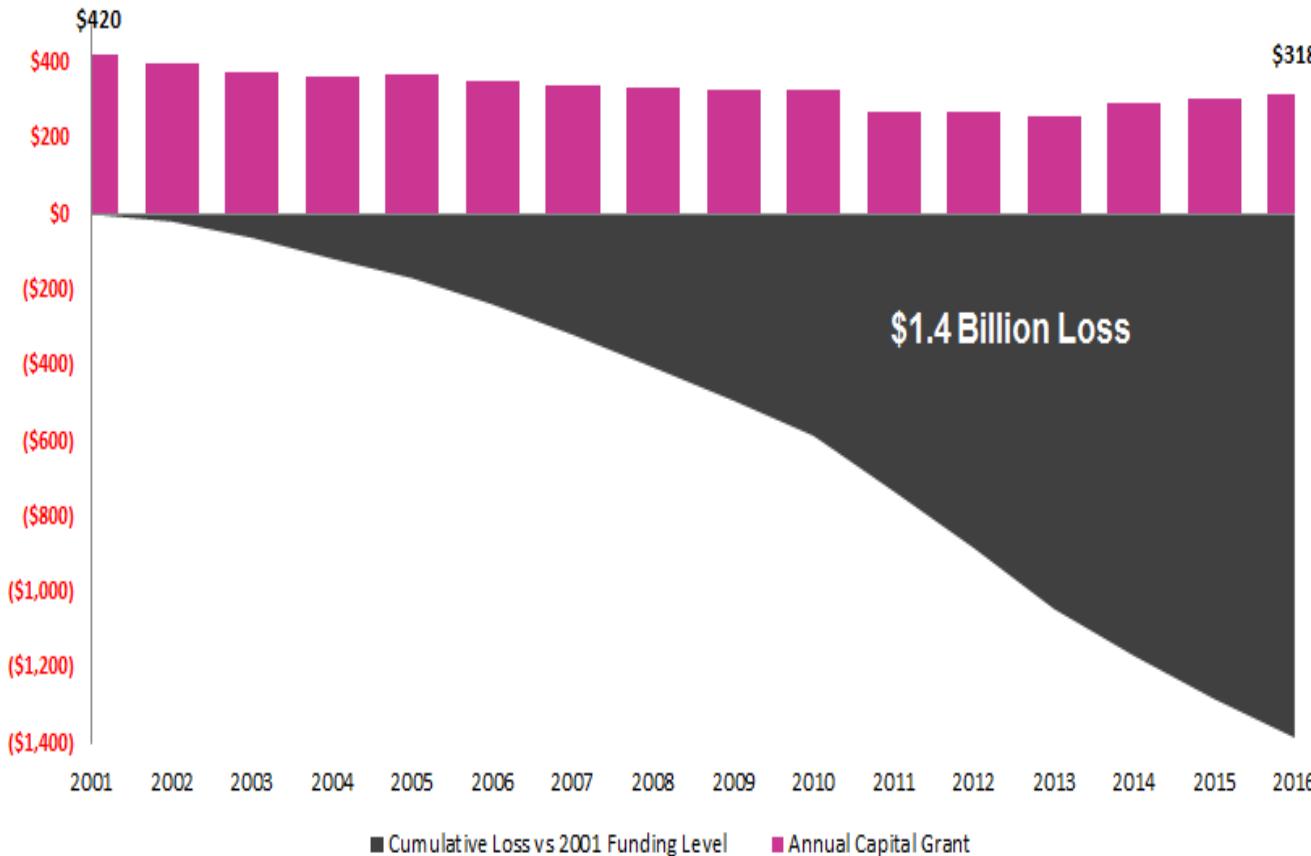
Agenda

- Presentaciones
- Resumen de PACT
- Derechos de los Residentes
- Póliza de Transferencia

Shola Olatoye, Chair & CEO
New York City Housing Authority



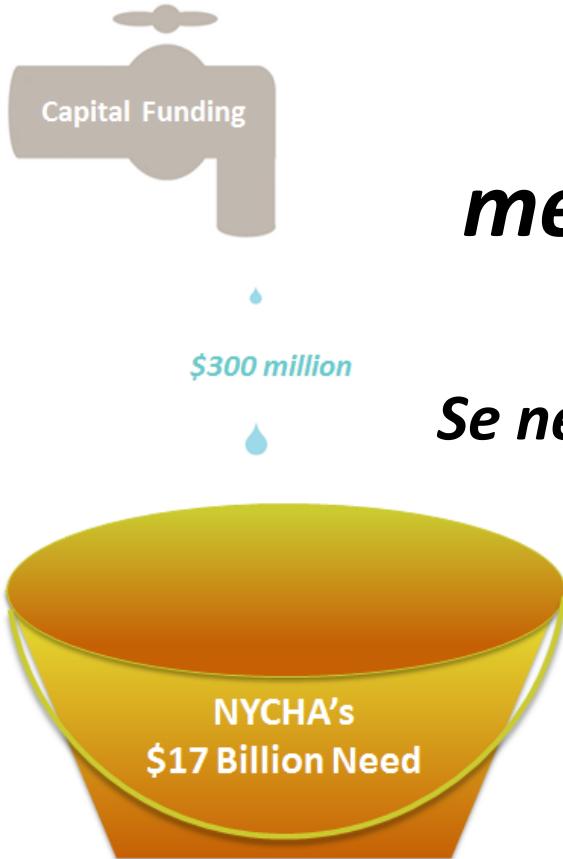
¿Cuál es el problema?



Washington sigue cortando el capital financiero de NYCHA

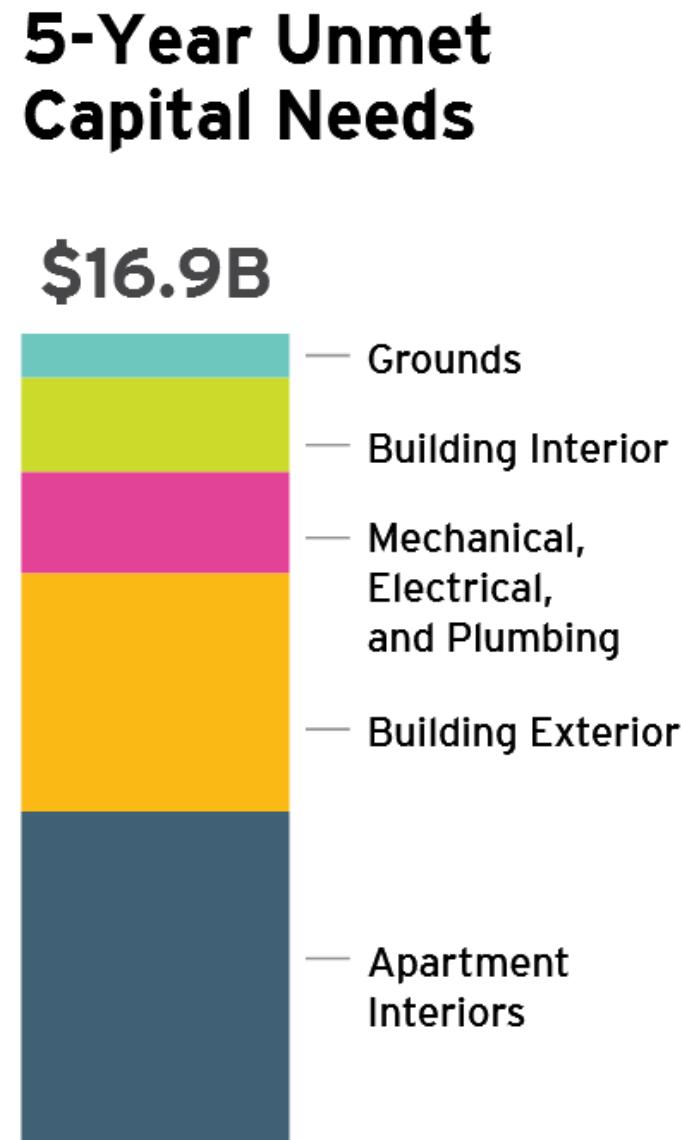
\$ 1.4 mil millones perdidos desde 2001

¿Por qué necesitamos una nueva solución?



¡Usted lo sabe mejor que nadie!

Se necesitan \$17 millones en reparaciones



Fuente de Datos: Cálculos basados en la Evaluación de las Necesidades Fisicas de NYCHA (PNA, por sus siglas en inglés), 2011

Solución: PACT

**Compromiso
Permanente
de
Asequibilidad
Juntos
(PACT)**

=



+



**Financiación
Estable de
Sección 8**

**Protecciones de los
Derechos de los
Residentes**
+ **Asequibilidad
Permanente de la
Vivienda Pública**

Los Beneficios de PACT: *Financiación para las reparaciones de los apartamentos*

Fotografías de las mejoras programadas por el programa de RAD en Ocean Bay (Bayside)



Los residentes disfrutarán de:

- Los baños nuevos
- Las cocinas nuevas
- Aire acondicionado central
- Lavanderías

Foto de la renovación del exterior



Aclarando los Datos

✓ PACT Si:

- Ayudara a **asegurar millones de dolares para las reparaciones importantes** (*incluyendo la parte interior de los apartamentos, reemplazo de techos, remediación de moho y las reparaciones a la fachada*)
- Asegurará la **asequibilidad permanente**
- **Mantendrá los derechos de los residentes** conforme a los de los residentes de vivienda pública

✗ PACT No:

- **NO** Privatizará sus edificios
- **NO** Desalojará las familias de NYCHA
- **NO** Aumentará el alquiler de los residentes de NYCHA
- **NO** Demolerá la vivienda pública

Línea de Tiempo de PACT

Aprobación de RAD por HUD

Enero 2017

Primera Ronda de Inspecciones de Edificios & Apartamentos

Marzo – Junio 2017

NYCHA lanza el RFP, los Desarrolladores presentan sus Propuestas

Mayo – Julio 2017

NYCHA evalúa las Propuestas & selecciona el Desarrollador

Otoño 2017

Los Residentes se reúnen con el Desarrollador para escuchar los planes & aportar ideas

Comenzando en el otoño de 2017

Los Residentes firman un nuevo contrato de arrendamiento

La línea de tiempo se establecerá una vez que NYCHA seleccione un Desarrollador

El desarrollo se convierte en la Sección 8 con una nueva administración de la propiedad

Las reparaciones comienzan

Fecha Objetivo:
Diciembre 2018/
Junio 2019

Reuniones en curso para la Participación de los Residentes



NO necesita
reevaluación

Renovación
de contrato
de alquiler

Consulta

Derecho a
regresar

Dimensionamiento
apropiado

Acceso para
discapacitados
/Idiomas

Derecho de
Sindicación

Derechos de los Residentes

Negocios de
residentes

Opción a
movilidad

Financiación para la
participación de los
residentes

Exclusión de Ingresos
Ganados (EID, por sus
siglas en inglés)

Ciudad de Nueva York (NYC)
Estrategia de Asistencia de Alquiler
(RAD, por sus siglas en inglés) “Mesa
Redonda” sobre
los Derechos de los Residentes y
Sus Protecciones

Derechos de los Residentes

Los derechos del inquilino y la asequibilidad permanente están garantizados por la ley federal. En la Ciudad de Nueva York, hay protecciones adicionales del inquilino llamadas los principios de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés).

¿Cuándo NYCHA se comunica con los residentes?

NYCHA debe consultar con los residentes antes de solicitar RAD y después de recibir la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Estas reuniones de compromiso en curso son parte de ese proceso.

¿Dónde vivo mientras se realizan las reparaciones?

Se espera que las reparaciones ocurran con los residentes en el lugar. Sin embargo, cualquier residente reubicado temporalmente (por razones de salud, por ejemplo) tiene derecho a regresar.

¿Puedo quedarme en mi apartamento después de la conversión?

SI. Los residentes actuales no están sujetos a la reevaluación o eligibilidad de ingresos para permanecer en el proyecto después de la conversión a la Sección 8.

Derechos de los Residentes

¿Cambiará mi alquiler?

Al igual que en las viviendas públicas, los residentes pagarán el 30% de sus ingresos hacia el alquiler.

¿Se renovará mi contrato de alquiler?

El contrato de alquiler de un residente debe ser renovado a menos que exista una causa para no renovarlo.

¿Me puedo mudar con el vale de la Sección 8 ?

Un año después de la conversión, los residentes pueden optar por solicitar un vale transferible de la Sección 8 para el sector privado.

¿Qué pasará con la organización de los residentes?

Los residentes pueden seguir organizando y operando una organización de residentes.

¿Existen fondos para la participación del residente?

\$25 por unidad ocupada por año, de los cuales por lo menos \$15 de cada unidad ocupada serán asignados a la organización legítima de residentes.

Derechos de los Residentes

¿Puedo mudarme a un apartamento más grande?

Si una familia está en una unidad que es demasiado pequeña/grande para su tamaño, la familia puede permanecer en esta hasta que se disponga de una unidad de tamaño apropiado. Cuando se disponga en el proyecto de una unidad de tamaño apropiado, la familia debe mudarse en un plazo razonable de tiempo, determinado por NYCHA.

¿Qué sucederá con mi Exclusión de Ingresos Ganados (EID, por sus siglas en inglés)?

Los residentes que trabajan y reciben actualmente la exclusión EID en el momento de la conversión seguirán recibiendo el EID después de la conversión. Cuando el EID expira para esas familias, el ajuste de alquiler no estará sujeto a renta progresiva.

Derechos de los Residentes

¿Qué pasará con mi negocio en casa?

Los residentes podrán ejercer actividades lucrativas legales, incluyendo la operación de un negocio en casa, en su apartamento, siempre que tales actividades sean incidentales al uso principal de la vivienda como residencia.

¿Cómo se informará los residentes que no hablan a Inglés o tienen una discapacidad de las actualizaciones? Se prestará asistencia de idioma a los residentes con Dominio Limitado del Inglés (LEP, por sus siglas en inglés) para asegurarse de que disponen de un acceso significativo a las notificaciones y reuniones de residentes del programa Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos (PACT, por sus siglas en inglés). NYCHA y sus socios de desarrollo proporcionarán notificaciones acerca de las reuniones en el idioma o método correspondiente para aquellos con discapacidades de comunicación visual, auditiva, entre otras.

Determinación de Alquiler y Normas de Ocupación

- **Determinación de alquiler**
 - Los residentes seguirán pagando el 30% de sus ingresos ajustados
 - Si el alquiler de un residente aumentara más que el mayor del 10% o 25\$ por mes, el aumento será gradual a lo largo de 5 años
- **Normas de Ocupación**
 - Las normas de ocupación de vivienda pública se aplicarán a los residentes actuales
 - Las nuevas familias que se desplazan después de la conversión tendrán que cumplir con los normas de ocupación de la Sección 8
 - Las familias que se mudan después de la conversión con un vale de la Sección 8 estarán sujetas a los normas de ocupación de la Sección 8

Para incorporarse a un hogar: *se aplican las reglas de vivienda pública*



Permiso Permanente

- **Los parientes reconocidos del inquilino:**
 - Cónyuge/pareja doméstica y sus hijos menores de edad
 - Hijo, hijastro, padre, padrastro, hermano (incluido el medio-hermano/hermana)
 - Los abuelos, nietos
 - Yerno, nuera, suegro, suegra
- **Debe pasar la verificación de antecedentes penales**
- Los ingresos son incluidos para determinar el alquiler
- Los Derechos de sucesión son permitidos, si se cumplen los requisitos



Permiso Temporal

- **El permiso escrito es requerido**
- Puede ser cualquiera pero **la estancia está limitada a un año**, a menos que sea un hijo adoptivo o un cuidador
- **Debe pasar la verificación de antecedentes penales**
- Los ingresos **no** son incluidos para determinar el alquiler
- No hay derechos de sucesión para alquilar

Derechos de sucesión para alquilar

Las reglas de vivienda pública se aplicarán

- Si es parte de la familia original o ha recibido "permiso permanente" escrito para mudarse en el hogar
- Si cumple con las normas de elegibilidad para vivienda pública (p. ej., la capacidad mental, edad, verificación de antecedentes penales)
- Debe haber vivido en el apartamento de forma continua, con permiso permanente, durante al menos un año antes de la fecha en que el arrendatario se mudó o falleció

Póliza de Transferencia

Cómo NYCHA asigna apartamentos?

- Usando el sistema TSAP (Selección de Inquilinos y plan de asignación) NYCHA asigna apartamentos a esos que están en la lista de espera
- TSAP permite que NYCHA asigne prioridades a familias con diferentes necesidades, todo compitiendo con recursos públicos y limitados a un apartamento subsidiado de NYCHA

Cuántas Personas Hay en La Lista de Espera?

(A Partir de mayo 30, 2017)

	Número de Familias
Nuevos Solicitantes de Vivienda Pública	251,434
Transferencias de Residentes	12,684
Total	264,118

¿Por qué NYCHA usa el Sistema TSAP?

- El mandato de las regulaciones Federales (24 C.F.R.960.202) requiere que las autoridades residenciales públicas establezcan pólizas no discriminatorias para la selección de solicitantes elegibles y para transferencia de residentes. Esto incluye la lista de espera
- TSAP fue diseñado para automatizar el sistema de arrendamiento y para crear un proceso justo para seleccionar residentes

¿Cómo me Puedo Transferir?

- No hay **límite de tiempo** antes de solicitar transferencia. La transferencia debe ser por una razón válida especificada por NYCHA
- Las transferencias son ordenadas por **prioridad**:
 - T0 (12 categorías)
 - T1 (2 categorías)
 - T2 (6 categorías)
 - T3 (3 categorías)
 - T4 (3 categorías)
- Si hay transferencias con la misma prioridad, residentes viviendo en el residencial serán ofrecidos apartamentos primero que los residentes que viven fuera de el residencial

Razon Para Transferencia – T0 Prioridad Más Alta

- Apartamento es inhabitable a causa de fuego, inundación, etc.
- El apartamento del residente está sub-ocupado o pronto estará sub-ocupado y el residente requiere mudarse por el resultado de procedimiento de Terminación de Inquilino
- Desplazados debido a la renovación residencial y el residente desea regresar (residente debe presentar una solicitud de transferencia antes de que se termine la renovación).
- Desplazados por renovación del residencial, uso del residencial, o por requisitos de un programa especial

T0 Prioridad Más Alta

Personas Incapacitadas

- Actualmente reside en un apartamento no accesible
- Necesita continuar tratamientos médicos con un médico específico y le toma más de 60 minutos del residencial corriente
- Necesita constante atención médica domiciliaria que **ningún** miembro de la familia puede proporcionar, y que no está disponible dentro de 60 minutos de su residencial
- Necesita un dormitorio adicional para acomodar a una persona con condición médica que requiere el uso de una cama de hospital o necesita acomodar a un miembro de la familia con condición mental
- Incapacitado en un edificio sin ascensor y solicita un apartamento en un edificio con ascensor
- Incapacitado y solicita un apartamento en el 1er o 2do piso y solicita un edificio con o sin ascensor
- Incapacitado y solicita vivienda con instalaciones especiales
- Califica para y solicita un apartamento accesible

¿Cuántos Apartamentos me Ofrecerán?

Residente se coloca en uno de los tres tipos de listas de espera

Lista de Espera	Apartamentos Ofrecidos
Todo el Municipio	2
Residencial Específico	1
Apartamento Accessible	2

¿Y si me demuestran un apartamento y lo rechazo?

1. La solicitud residencial de transferencia será cerrada.
2. El residente no será considerado para una nueva transferencia hasta **un año** de la fecha que se cerró su solicitud a menos que haya un cambio de necesidad/prioridad en la solicitud.

Sistema TSAP Corriente

Cada vacante se ofrece por primera vez a las transferencias de prioridad en la lista de espera

Si no hay prioridad T0 el apartamento se le ofrece a solicitantes nuevos y a solicitantes de transferencias en rotación de 5

1 Transferencia

- Extremadamente Bajo-Ocupado (T1D)
- Bajo-Ocupado (T2A)

2 Transferencia

- Extremadamente Super-Poblado (T3A)
- Super-Poblado (T4A)

3 Transferencia

- Todas Otras Transferencias

4 Solicitante

- Nuevo Solicitante

5 Solicitante

- Nuevo Solicitante

Lista de Espera de Transferencias en NYCHA

a Partir de junio 2, 2017

	Transferencia al Mismo Residencial	Transferencia a Otro Residencial	Total	% de Total
T0 Prioridad	664	266	930	7%
Bajo-Ocupado	5,134	2,923	8,057	64%
Super-Poblado	3,195	261	3,456	27%
Otros	40	189	229	2%
Total	9,033	3,639	12,672	100%
% de Total	71%	29%	100%	

Transferencias en Twin Parks West

- Las transferencias de vivienda pública serán retiradas de la lista de espera cuando el residencial se convierte al programa de RAD (en 2018/2019).
- Opción de Movilidad RAD: Proporcionar a los hogares con vales portátiles basados en inquilinos después de ser residente por un año. Basado en la disponibilidad de vales.

Preguntas & Respuestas

Email: PACT@NYCHA.NYC.GOV

Website:

<http://on.nyc.gov/nycha-pact>



Direcciones Aprobadas - Betances

- 411 E 136th St
- 408 E 137th St
- 416 E 137th St
- 443 E 137th St
- 453 E 137th St
- 455 E 137th St
- 463 E 137th St
- 695 E 139th St
- 699 E 139th St
- 690 E 140th St
- 700 E 140th St
- 505 E 144th St
- 509 E 144th St
- 511 E 144th St
- 517 E 144th St
- 521 E 145th St
- 525 E 145th St
- 521 E 146th St
- 525 E 146th St
- 550 E 147th St
- 423 Saint Ann's Ave
- 427 Saint Ann's Ave

Direcciones Aprobadas - Brooklyn

Bushwick II (Groups A & C)

- 580 Central Ave
- 155 Eldert St
- 595 Evergreen Ave
- 615 Evergreen Ave
- 690 Evergreen Ave
- 670 Evergreen Ave
- 85 Covert St
- 75 Covert St
- 160 Himrod St
- 140 Himrod St
- 139 Harman St
- 251 Central Ave
- 270 Central Ave
- 290 Central Ave
- 310 Central Ave
- 250 Wilson Ave
- 190 Harman St
- 1259 Greene Ave
- 140 Harman St
- 1229 Greene Ave
- 269 Central Ave
- 270 Wilson Ave
- 1280 Greene Ave
- 1240 Greene Ave
- 289 Central Ave

Direcciones Aprobadas - Brooklyn

Bushwick II CDA (Group E)

- 172 and 176 Menahan St; 319, 323, and 327 Wilson Ave
- 226, 230, 234, 238 and 242 Grove St; 339, 343, and 347 Wilson Ave
- 235, 239, 243, 247, and 251 Linden St; 524, 528, and 532 Knickerbocker Ave
- 220, 224, 228, 232, and 236 Linden St; 357, 361, and 365 Wilson Ave
- 1389, 1393, 1397, 1411, and 1415 Gates Ave; 550, 554, and 558 Knickerbocker Ave

Palmetto Gardens

85 Palmetto St



Comparison of Section 8 and Public Housing Occupancy Standards

Section 8	
Family Composition	Bedroom Size Qualification
Single Occupant	0
Husband and Wife	1
Father and Son	1
Mother and Daughter	1
Mother and Son	2
Father and Daughter	2
Any Three Person Combination	2
Mother, Daughter, and 2 Sons	2
Father, Son, and 2 Daughters	2
Father and 3 Sons	2
Mother and 3 Daughters	2
Father, Mother, and 2 Daughters	2
Father, Mother, and 2 Sons	2
Father and 3 Daughters (4X Family)	3
Mother and 3 Sons (4X Family)	3
Mother, 2 daughters, son (4X Family)	3
Father, 2 sons, daughter (4X Family)	3
Father, Mother, Son, Daughter (4X Family)	3
Any 5 Person Combination	3
Any 6 Person Combination	3
Any 7 Person Combination	4
Any 8 Person Combination	4
Any 9 Person Combination	5
Any 10 Person Combination	5
Any 11 Person Combination	6
Any 12 Person Combination	6
Any 13 Person Combination	7

Public Housing	
Family Composition	Bedroom Size Qualification
Single Occupant	0
Husband and Wife	1
Father and Son	1 bedroom if child under 6 years regardless of sex of child; 2 bedroom if child 6 years or older
Mother and Daughter	1 bedroom if child under 6 years regardless of sex of child; 2 bedroom if child 6 years or older
Mother and Son	1 bedroom if child under 6 years regardless of sex of child; 2 bedroom if child 6 years or older
Father and Daughter	1 bedroom if child under 6 years regardless of sex of child; 2 bedroom if child 6 years or older
Any Three Person Combination	2
Mother, Daughter, and 2 Sons	2
Father, Son, and 2 Daughters	2
Father and 3 Sons	2
Mother and 3 Daughters	2
Father, Mother, and 2 Daughters	2
Father, Mother, and 2 Sons	2
Father and 3 Daughters (4X Family)	3
Mother and 3 Sons (4X Family)	3
Mother, 2 daughters, son (4X Family)	3
Father, 2 sons, daughter (4X Family)	3
Father, Mother, Son, Daughter (4X Family)	3
Any 5 Person Combination	3
Any 6 Person Combination	4
Any 7 Person Combination	4
Any 8 Person Combination	4
Any 9 Person Combination	5
Any 10 Person Combination	5
Any 11 Person Combination	6
Any 12 Person Combination	6
Any 13 Person Combination	7