



MNP/W PACT PARTNER

Presentación del arrendamiento

4 de octubre de 2023 a las 6:00 p. m.

Iglesia de la Resurrección
325 E 101st Street, New York, NY 10029

PRESENTADO POR:
THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT BUILDING
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT HOMES
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



AGENDA

- Qué es el programa de Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT)
- Quiénes somos
- Estado de la evaluación de necesidades del residente
- Presentación del arrendamiento
- Agenda de las próximas reuniones
- Preguntas y respuestas

¿Qué es PACT?

¿Qué es PACT?

Inversiones y mejoras de PACT

- La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) necesita \$40 mil millones para renovar y modernizar por completo sus viviendas, pero el Gobierno federal ha proporcionado solo una parte de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los desarrollos están incluidos en la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) y se han convertido en un programa financiado por el Gobierno federal más estable, llamado Sección 8 basada en proyectos.
- El PACT consigue los fondos para completar reparaciones integrales mientras mantiene las viviendas asequibles de manera permanente y se asegura de que los vecinos tengan los mismos derechos básicos que tienen en el programa de viviendas públicas.



Renovación de un apartamento en Twin Parks West



Planes de mejoras del sitio en Baychester



Reparación del techo y del sistema de paneles solares en Ocean Bay (Bayside)



Renovación de la entrada de un edificio en Ocean Bay (Bayside)

Cómo trabaja PACT

El PACT depende de la colaboración de socios de desarrollo privados y sin fines de lucro, que se seleccionan según los comentarios de los vecinos.

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo aportan experiencia en el diseño y la construcción. Abordan todas las necesidades físicas en el desarrollo.

GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios de administración de la propiedad son responsables de las operaciones diarias y del mantenimiento de los edificios y los terrenos.

MEJORAS DE LOS SERVICIOS

Las asociaciones con los proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y los programas en el sitio a través de los comentarios de los vecinos.

CONTROL PÚBLICO: LA NYCHA Y LOS RESIDENTES

Su desarrollo continuará bajo control público. Luego de la conversión, la NYCHA seguirá siendo la propietaria de las tierras y de los edificios, seguirá administrando el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y seguirá supervisando las condiciones en el desarrollo. De ser necesario, la NYCHA puede intervenir y resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

Protecciones para los vecinos de PACT

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

*Se aplican excepciones para miembros de hogares que pagan un alquiler fijo, que son actualmente inquilinos participantes de la Sección 8 o que son una familia mixta, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

Quiénes somos

Quiénes somos

Equipo de desarrollo, contratista general y empresa de administración de la propiedad

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT | BUILDING HOMES,
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

Arquitectos, arquitecto paisajista y consultor sobre sostenibilidad

**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

Cronograma del proyecto

Predesarrollo 2023/2024

Participación de los residentes, diseño, encuestas e inspecciones de apartamentos y de la propiedad

Evaluación de las necesidades de servicios sociales Verano de 2023

Los proveedores de servicios sociales realizan encuestas a los residentes.

Inspecciones de las unidades Verano de 2023

Se inspeccionarán unidades y áreas comunes para detectar si hay moho, plomo, amianto. Se realizará una evaluación detallada en sistemas de construcción existentes.

Plan de servicios sociales Otoño de 2023

Evaluación de necesidades desarrollada para el plan de servicios sociales.

Unidades modelo Otoño de 2023

Unidades modelo terminadas para que los residentes las exploren y den su opinión.

Firma de contratos de arrendamiento Invierno de 2023/2024

Se invitará a los residentes a firmar nuevos contratos de arrendamiento.

Transición de la administración y conversión 2024

Los nuevos equipos de administración y seguridad asumen las operaciones diarias.

Construcción 2024-2026

Renovación de apartamentos, mejoras de seguridad y accesibilidad, mejoras en elevadores, calefacción y techos.

Finalización del proyecto Primavera de 2026

Finaliza la construcción y el equipo de administración de la propiedad continúa con el manejo de la propiedad.

Calendario de las reuniones de residentes

Reunión	Tema	Fecha
1	Inicio del proyecto: introducción para los socios de PACT	Febrero de 2023
2	Inicio de diseño/inspecciones de las unidades/alcance del trabajo	Abril de 2023
3	Sesión de diseño intensiva y encuestas a los residentes	Mayo de 2023
4	Inspecciones de los estándares de calidad de las viviendas (HQS) y seguimiento de la sesión de diseño intensiva	Junio de 2023
5	Presentación del equipo de administración y del arrendamiento	Octubre de 2023
6	Presentación del arrendamiento	Noviembre de 2023
7	Plan de servicios sociales	Diciembre de 2023
8	Planos del diseño final	Enero de 2024
9	Presentación de contratación local	Febrero de 2024
10	Plan de transición, presentación de la Sección 8 (presentada en conjunto con la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA))	Marzo de 2024

TENGA EN CUENTA QUE EL CALENDARIO EXACTO ESTÁ SUJETO A MODIFICACIONES

Evaluación de necesidades del residente

¿Qué es una evaluación de necesidades del residente?

- Recopila comentarios de los residentes sobre servicios, recursos y necesidades de programas.
- Informa sobre la creación del plan de servicios sociales y la selección de cualquier proveedor de servicios sociales adicional.
- Sus respuestas son voluntarias, pero se agradecen para garantizar que podamos prestar los mejores servicios posibles al edificio.
- Puede completar la encuesta con un socio del programa PACT o por su cuenta.

Estado y calendario actuales

Gaylord White Houses: más del 44 % completo
Metro North Plaza: más del 46 % completo

- LSA/AAFE empezará llamando a las puertas y colocando carteles en el vestíbulo durante el día.
- Las encuestas también se realizarán algunas noches y fines de semana.
- Los encuestadores también recorrerán el edificio para conocer a los residentes.

**MNP/W
PACT**

**METRO NORTH PLAZA AND GAYLORD WHITE HOUSES SITES
RESIDENT SURVEY**

YOUR RESPONSES ARE CONFIDENTIAL AND ARE SOLELY FOR THE PURPOSE OF UNDERSTANDING
RESIDENT OPINIONS ABOUT SOCIAL SERVICES PROVIDED AT YOUR DEVELOPMENT.

Thank you for taking the time to participate in this survey.

PART I. Contact

The PACT Partner Team will be conducting more inspections and repairs in apartments to prepare for Housing Quality Standard (HQS) repairs. Please let us know how best to reach you for scheduling. This information is optional to provide and will not be shared with anyone outside the development team.

Name: _____

Address: _____ Apartment number: _____

Who should we contact to coordinate with your household?

Best Phone Number to use: _____

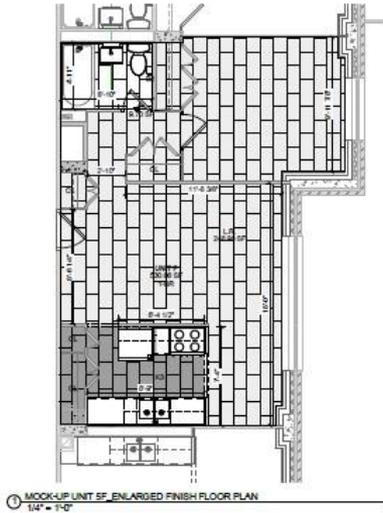
Best Email to use: _____

Best time to Contact: Morning Afternoon Evening

Qué sucede actualmente en el lugar

Inspecciones del lugar en desarrollo

- Fachadas
- Plomería
- Controles medioambiental:
 - Amianto
 - Plomo
 - Moho
 - Radón



Maqueta de unidad en construcción

Presentación del equipo de administración de la propiedad

Tras la conversión, Wavecrest Management será el agente de administración de Metro North Plaza.

Es posible que conozca algunos de los miembros del equipo que en este momento están en el lugar.

Los miembros del equipo de Wavecrest se pueden identificar por tarjetas de identificación o ropa con este logo:



Ray Nolasco
Administrador de la propiedad



Josh Lu
Administrador de cumplimiento
de la vivienda

Descripción de la transición de la administración

- ❑ **Como parte de la conversión del PACT, los residentes deben firmar nuevos contratos de arrendamiento.**
- ❑ Los residentes de Metro North harán una transición de la Sección 9 (viviendas públicas) a la Sección 8.
- ❑ El Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA hará lo siguiente:
 - ✓ Volverá a certificar a los residentes.
 - ✓ Determinará el porcentaje de alquiler mensual de los residentes.
 - ✓ Procesará los vales de la Sección 8.
 - ✓ Procesará solicitudes para agregar/eliminar miembros del hogar mediante el Portal autogestionado de NYCHA.
- ❑ En nuestras oficinas, habrá miembros del equipo de Wavecrest para ayudar a los residentes con el portal.
- ❑ Se realizará la transición de reparaciones, pagos de alquiler, etc. al nuevo equipo de administración de la propiedad: Wavecrest Management.

Transición de la administración: descripción de nuevos contratos de arrendamiento

- ❑ Los residentes actuales de Metro North, con contrato de arrendamiento, automáticamente califican para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ❑ El porcentaje de alquiler que le corresponde como inquilino será el 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar.
- ❑ A los inquilinos que paguen un alquiler fijo se les aumentará el alquiler un 30 % durante un período de aumento gradual de cinco años.
- ❑ Los residentes firmarán un contrato de arrendamiento de un año y se les otorgará una renovación automática en la primera recertificación anual.
- ❑ Los cargos adicionales por servicios públicos y aire acondicionado permanecerán iguales.
- ❑ Los residentes nuevos de Metro North Plaza se derivarán de las listas de espera de la Sección 8 administradas por el Arrendamiento de Viviendas de la Sección 8 de la NYCHA.

Preparación para la transición: firma de contratos de arrendamiento

Al momento de la firma de los contratos de arrendamiento, se requerirán los siguientes documentos:

- Identificación con fotografía emitida por el gobierno de todos los miembros del hogar, mayores de 18 años.
 - *Por ejemplo: licencia de conducir, tarjeta de identificación para no conductores, permiso y pasaporte.*
- Tarjeta del Seguro Social de todos los miembros del hogar.
- Certificados de nacimiento de todos los miembros del hogar.
- Documentos de registro de mascotas o lavarropas.
- Solicitudes de adaptaciones razonables y documentos de respaldo.
- Toda solicitud especial que quisiera hacerles a los socios constructores, MDG, para que tengan en cuenta.

Transición de la administración: cronograma de la firma de contratos de arrendamiento



SAMPLE PACT Resident Lease

Enclosed is a sample of the PACT lease that NYCHA residents will sign before their development converts to the Project-Based Section 8 program through PACT. This is a sample PACT lease. Please do not sign it.

This PACT lease was developed by NYCHA and has been informed by the residents, advocates and stakeholders. It has also been reviewed by Legal Aid Society, an independent legal services organization. This lease cannot be changed without NYCHA's approval.

In coordination with NYCHA, PACT partners will reach out to residents to schedule a lease signing. By signing this new lease, you ensure that your apartment will remain affordable to your household and that your authorized relatives will have succession rights to the apartment. In addition to this lease, there are other documents that protect resident rights – including the documents NYCHA will sign with the PACT partner and the U.S Department of Housing and Urban Development (HUD). To learn more about resident rights and protections under that PACT program you can visit NYCHA's PACT website: nyc.gov/nycha-pact.

In addition to the lease itself, there are riders and notices that you will also need to sign. Most of these are required by local, state or federal law of all renters in New York City. The riders and notices are also available on NYCHA's PACT website if you want to review them before the lease signing: nyc.gov/nycha-pact.

Residents should not wait to ask questions about their new PACT lease and should use the following resources to learn more:

- Residents can attend a virtual town hall hosted by the PACT partner to explain the lease signing process and answer any questions you might have.
- Residents can call a free legal services hotline provided by the Legal Aid Society. This line is dedicated to residents converting through the NYCHA PACT program.

Please call 212-298-3450 to reach the Legal Aid Society

REMINDER: This is a sample PACT lease. Please do not sign it.

Last Updated: February 16, 2021

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

- ❑ **Fines de noviembre de 2023:** se distribuirán con antelación copias del modelo de los nuevos contratos de arrendamiento y se subirán a nuestro sitio web.
 - Este es un modelo; no lo firme. El objetivo es solo para revisión.
 - Se programarán citas para la firma del contrato de arrendamiento propiamente dicho.
- ❑ También tendremos una línea directa de Legal Aid Society específica para los residentes de Metro North como otro nivel de apoyo.
 - **Línea directa de Legal Aid Society:** (212) 298-3450
 - El equipo en Legal Aid Society puede responder preguntas o inquietudes que pueda tener sobre el contrato de arrendamiento, *sin cargo*.

Transición de la administración: cronograma de la firma de contratos de arrendamiento

- ❑ **Diciembre de 2023:** tendremos una reunión detallada sobre los contratos de arrendamiento.
 - Incentive a amigos, residentes o familiares en Metro North Plaza para que participen.

- ❑ **Enero de 2024:** se programarán citas para realizar la firma de los contratos de arrendamiento en nuestra oficina (lugar exacto: a confirmar).
 - Se distribuirán copias del contrato de arrendamiento a todos los hogares para que las revisen antes de su cita.
 - Habrá copias disponibles en nuestro sitio web.
 - También puede llamarnos por teléfono para solicitar una copia durante este período.
 - El equipo de Wavecrest programará citas en el horario que sea conveniente para los residentes.
 - Si es necesario, haremos visitas al hogar para ajustarnos a las necesidades de los residentes.

Información de contacto de Wavecrest

Estamos en el proceso de establecer un espacio en el lugar para usar como nuestra oficina temporal de la administración.

Mientras tanto, puede contactarnos al teléfono: (718) 475-4210

O BIEN

puede escribirnos al correo electrónico:

MetroNorth@twmt.net

Esperamos poder responder las preguntas o inquietudes que pueda tener sobre la conversión del PACT.

Tenga en cuenta *que los asuntos actuales relacionados con la administración de la propiedad y las reparaciones deben dirigirse a la NYCHA hasta la conversión.*

Información sobre las próximas reuniones

- ❑ Próxima reunión de PACT
 - ❑ 1 de noviembre
 - ❑ Agenda
 - ❑ Actualización del proyecto
 - ❑ Detalles del contrato de arrendamiento

Información de contacto de los socios de PACT

MNP/W PACT

Para obtener información sobre MNP/W PACT 10 y las próximas reuniones, visite nuestro sitio web o comuníquese con nosotros a través de los siguientes medios:

Sitio web: MNPWhitePACT.tcbinc.org

Correo electrónico: MNPWhitePACT@tcbinc.org

Teléfono: (718) 475-4210

Para obtener más información sobre el programa de PACT, sus derechos y protecciones, y otros proyectos de PACT, visite:

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact.page>



Línea directa del PACT: 212-306-4036

Correo electrónico: PACT@NYCHA.NYC.GOV

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

Comuníquese con los recursos del PACT si tiene preguntas sobre los siguientes temas:

- El programa de Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT)
- Sección 8 basada en proyectos
- Cómo se calculará el alquiler
- Los derechos y las protecciones de los residentes

Tenga en cuenta que los asuntos relacionados con la administración diaria y las reparaciones deben dirigirse a la NYCHA hasta la conversión.

Centro de contacto para clientes (CCC): 718-707-7771

Preguntas frecuentes

➤ **¿Los residentes deben reunir determinados requisitos para la Sección 8?**

En el programa PACT, todos los residentes actuales automáticamente califican para la Sección 8.

➤ **Durante las reparaciones, ¿a dónde se irán los inquilinos?**

Las reparaciones y renovaciones se realizan antes de que el inquilino esté en el lugar durante todo el proceso. Se proporcionarán habitaciones de hospitalidad para descansar durante los horarios de trabajo.

➤ **¿Cómo se protegerá la propiedad de los transeúntes y disturbios durante la noche?**

Aunque quedarán algunas de las áreas al aire libre con acceso al público, protegeremos el complejo con un diseño específico y nuevas medidas de seguridad, como cámaras e iluminación.

➤ **¿Qué se hará con el control de plagas y los problemas con la basura?**

La administración de los residuos es una prioridad en el proceso del diseño y será una parte activa que gestionará la nueva administración.

Preguntas y respuestas

