



MNP/W PACT PARTNER

Actualización del alcance

1 de mayo de 2024 a la 6:00 p. m.

Church of the Resurrection
325 E 101st Street, New York, NY 10029

PRESENTADO POR:
THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



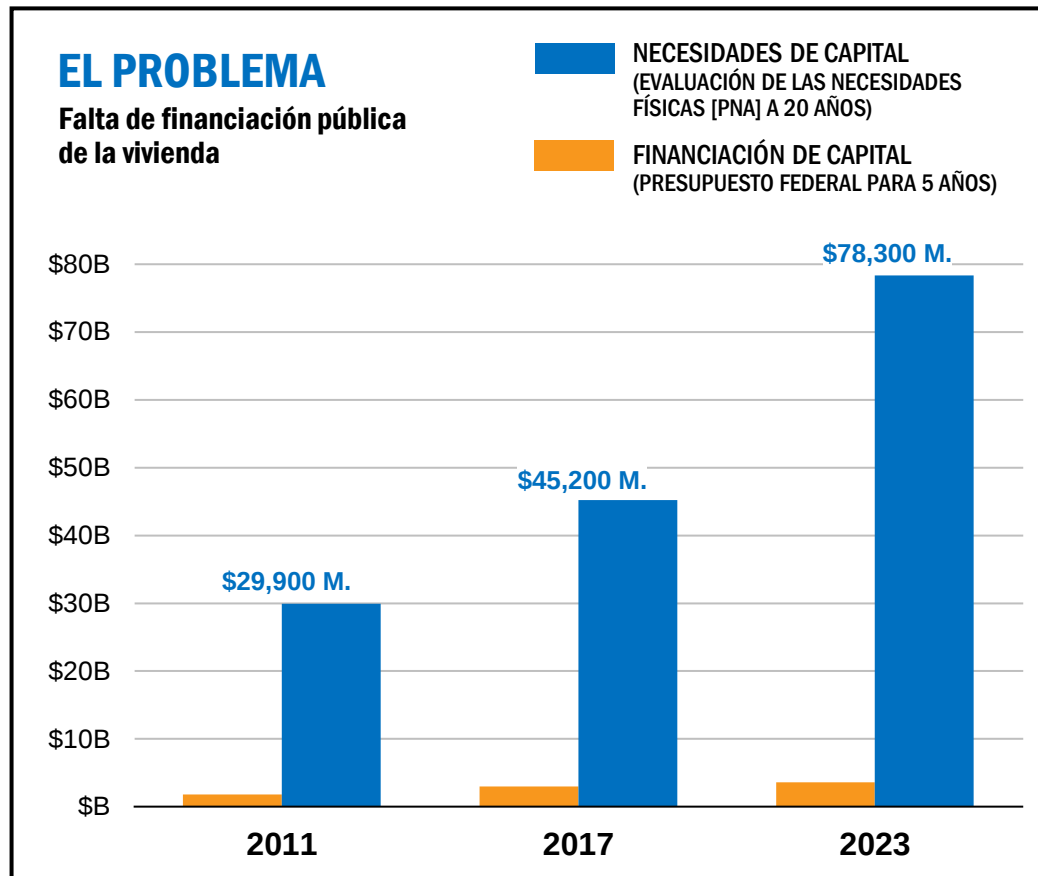
AGENDA

- Qué es el Programa de Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT)
- Quiénes somos
- Actualización del alcance
- Plan de mudanza temporal
- Agenda de las próximas reuniones
- Preguntas y respuestas

¿Qué es el PACT?

¿Qué es el PACT?

- La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (la NYCHA) necesita \$78,300 millones para renovar y modernizar por completo sus viviendas, pero el Gobierno federal ha proporcionado solo una parte de los fondos necesarios.
- A través del PACT, los desarrollos están incluidos en la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) y se convierten a un programa más estable, financiado con fondos federales, 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 residentes tengan los mismos derechos básicos que tienen en el programa de viviendas públicas.



Cómo trabaja el 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 residentes.

REPARACIONES INTEGRALES

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

SERVICIOS MEJORADOS

Las asociaciones con proveedores de servicios sociales sirven para mejorar los servicios y programas en el lugar gracias al aporte de los residentes.

CONTROL PÚBLICO: LA NYCHA Y LOS RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Tras la conversión, la NYCHA seguirá siendo propietaria de los terrenos y edificios, administrará la subvención de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones del 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.



Independencia



Ocean Bay (Bayside)

Protecciones para los vecinos del PACT

- Todos los residentes **siguen destinando el 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar*** para el pago del alquiler.
- Los residentes no deben pagar **cargos o aranceles adicionales** que superen lo que pagan en este momento.
- Todos los miembros de hogares actuales **califican automáticamente** para el programa de la Sección 8 basada en proyectos y se les ofrece un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8.
- Los contratos de arrendamiento **se renuevan automáticamente todos los años** no pueden rescindirse, excepto con motivo suficiente.
- Los residentes tienen **derecho a permanecer** en la propiedad, o bien, si es necesaria la reubicación temporal, **derecho a regresar** a ella.
- Todos los miembros del hogar que habiten en residencias con poco o demasiado espacio deben **mudarse a un apartamento con las dimensiones adecuadas** cuando haya uno disponible.
- Todos los **gastos de mudanza y embalaje están cubiertos** por el socio del PACT.
- Los residentes pueden **agregar a familiares** como miembros del hogar de la Sección 8 y estos tendrán **derechos de sucesión**.
- Los residentes tienen derecho a iniciar **audiencias de reclamo**.
- Los residentes pueden **postularse para puestos de trabajo** creados por el 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).

** Los miembros actuales del hogar incluyen a todas las personas que figuran en el contrato de arrendamiento de una vivienda pública o en ocupación legal.

Quiénes somos

Quiénes somos

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

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

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

Unidades modelo Invierno/primavera de 2024

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

Firma de contratos de arrendamiento Primavera de 2024

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

Desarrollo del plan y del alcance 2023 - Verano de 2024

Identificar el alcance final del trabajo en función de inspecciones de la edificación, el compromiso de los residentes y el presupuesto.

Envíos de solicitudes del HUD
(Asistencia para el Alquiler y Sección 18)
Verano de 2024

Transición de la administración y conversión Otoño de 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 Finales de 2026

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

Transición de la administración: descripción general 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 residentes continuarán recertificándose con NYCHA
- ❑ Los cargos adicionales por servicios públicos y aire acondicionado permanecerán iguales
- ❑ De acuerdo con la Reglas de Casa, se les permite tener dos (2) mascotas a los residentes actuales. Debe registrar a sus mascotas en la NYCHA antes de la conversión
- ❑ Los residentes nuevos de Metro North Plaza se derivarán de las listas de espera de la Sección 8 de la NYCHA, administradas por el Departamento de Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA
- ❑ Los residentes seguirán teniendo acceso a audiencias de reclamo
- ❑ Puede acceder al asesoramiento legal independiente sobre su nuevo contrato de arrendamiento por parte de Legal Aid Society, *isin cargo!*

- **Línea directa sin cargo de Legal Aid Society: (212) 298-3450**

* 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).

Preparación para la transición: firma de contratos de arrendamiento

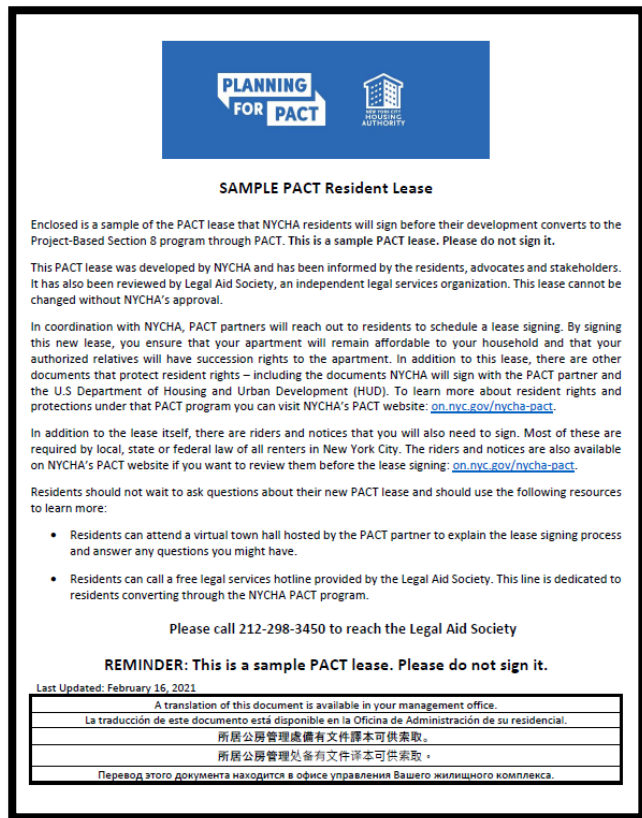
Al momento de la firma de los contratos de arrendamiento, se requerirán los siguientes documentos:

- ☐ Identificación actual 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

Wavecrest ha revisado los archivos del inquilino en poder de la NYCHA. Con anticipación al cierre, los residentes deben comunicarse con la administración de la propiedad de la NYCHA para completar y actualizar los archivos del inquilino.

Este mes, se enviaron muestras del contrato de arrendamiento a los residentes. En las próximas semanas, el equipo del PACT realizará una divulgación con los residentes para que firmen su nuevo contrato de arrendamiento.

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



- ❑ **Verano de 2024:** se distribuyeron copias del modelo del nuevo contrato de arrendamiento a todos los hogares y se subieron 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.
- ❑ Legal Aid, un proveedor externo independiente, proporciona una línea directa para los residentes de Metro North como otro nivel de apoyo.
 - **Línea directa de Legal Aid:** (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

❑ **Primavera de 2024:** se programarán citas para realizar la firma de los contratos de arrendamiento en nuestra oficina de administración temporal en el sitio.

- Se distribuyeron copias del contrato de arrendamiento a todos los hogares para que las revisen antes de su cita.
- También hay copias disponibles en nuestro sitio web
- Si necesita una copia nueva o desea solicitar una versión traducida, puede llamarnos (718) 475-4210 o enviarnos un correo electrónico MetroNorth@twmt.net
- 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

Legal Aid

¿Qué es Legal Aid?

Legal Aid Society es una organización independiente sin fines de lucro que proporcionará asesoramiento legal independiente y **GRATIS** en relación con su nuevo contrato de arrendamiento.

Esta línea directa es exclusiva para los residentes del programa PACT de la NYCHA:

Línea directa sin cargo de Legal Aid Society: (212) 298-3450

Calendario de las reuniones de residentes

TENGA EN CUENTA QUE EL CALENDARIO EXACTO ESTÁ SUJETO A MODIFICACIONES.

Reuniones anteriores		
1	Inicio del proyecto: introducción para los socios del 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	Septiembre de 2023
6	Presentación del arrendamiento	Octubre de 2023
7	Resultados de la evaluación de las necesidades de servicios sociales	Noviembre de 2023
8	Plan de servicios sociales	Enero de 2024
9	Revisión del contrato de arrendamiento	Marzo de 2024
10	Actualizaciones del alcance y plan de mudanza temporal	Mayo de 2024
Próximas reuniones		
11	Presentación de contratación local, Plan de Transición, presentación de la Sección 8 (presentada en conjunto con la NYCHA)	Junio de 2024

Resumen del alcance

Resumen del alcance

Los socios del PACT han desarrollado un alcance del trabajo de construcción que consiste en la rehabilitación y restauración de la propiedad y los terrenos en Metro North Plaza.

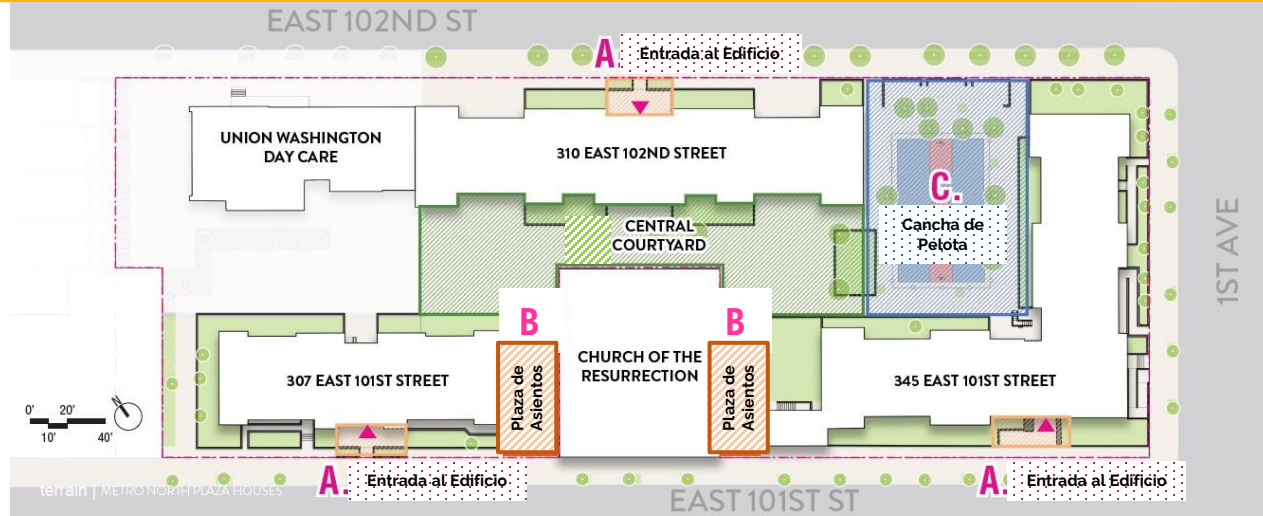
Este alcance del trabajo comprenderá la entrega de lo siguiente:

- ☐ Apartamentos renovados, sistemas de edificación mejorados, nuevos sistemas de seguridad, nuevas instalaciones y mejoras generales en el sitio

Las mejoras en todo el edificio incluirán las siguientes:

- ☐ Reemplazo total de los sistemas de calefacción del edificio
- ☐ Nuevos sistemas de techos, según sea necesario
- ☐ Ventanas nuevas
- ☐ Sistemas eléctricos renovados
- ☐ Reemplazo de los dispositivos de elevación de residuos/ventilación
- ☐ Reemplazo total de ascensores
- ☐ Cocinas y baños completamente nuevos
- ☐ Reducción de peligros ambientales, como pintura a base de plomo, moho o asbestos, entre otros trabajos

Paisajismo exterior



Entrada al Edificio



Plaza de Asientos



Cancha de Pelota

Representación del vestíbulo



Vestíbulo

Renovaciones de apartamentos

De punta a punta:

Nuevas instalaciones de luz
Nuevos detectores de humo
Nuevos enchufes
Nueva pintura sin compuestos orgánicos volátiles (VOC)

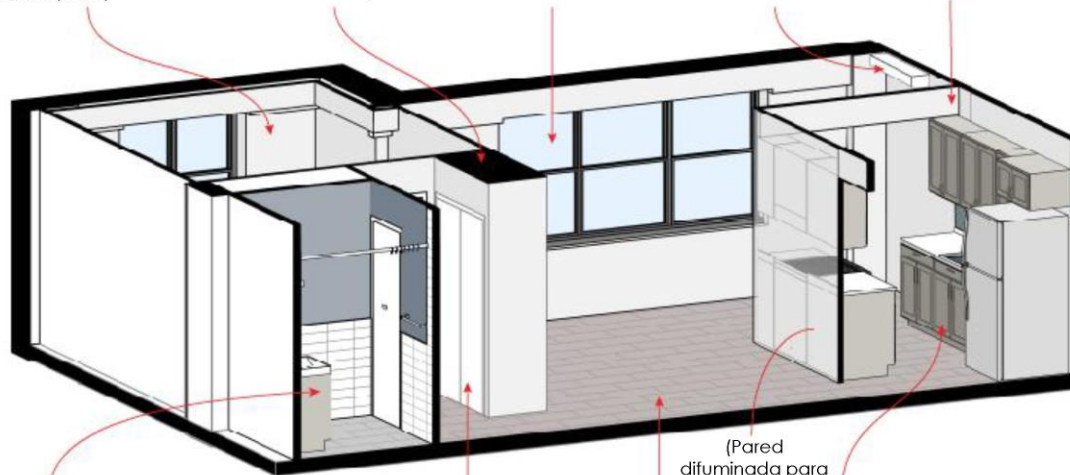
En las paredes:

Nuevo conducto vertical eléctrico
Nuevo conducto vertical para residuos y ventilación
Nuevos ramales de plomería

Nuevas
ventanas de
alto rendimiento

Nueva unidad de calefacción
y aire acondicionado de pared
compacta; aún no se han
ultimado la opción y la
ubicación exactas

Nuevo plafón suspendido
para detector de humo



Baño:

Nuevos accesorios
Nuevo piso de porcelana*
Nuevo mueble de madera maciza*
Nuevo lavabo* y grifo con certificación WaterSense
Nuevo inodoro
Nueva bañera y cubierta de bañera
Nuevas barras de agarre en unidades de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) (y en caso de solicitarse como adaptación razonable)
Nuevo umbral de granito

Reemplazo
de las puertas
interiores dañadas;
se reemplazarán
todos los conjuntos
de cerraduras

Nuevo piso
sin cloruro de
polivinilo (PVC)*
y zócalo
de madera

(Pared
difuminada para
más claridad)

Cocina:

Protector contra salpicaduras completo con
azulejos* y enchufes con interruptor para circuitos
con pérdida a tierra (GFCI)
Nuevo lavabo y grifo con certificación WaterSense
Nueva encimera con superficie maciza*
Electrodomésticos de acero inoxidable con
certificación Energy Star
Nuevos muebles de madera maciza*

* Elegidos a través de la votación de los residentes

Acabados para apartamentos



Cocina – Unidad Modelo de Metro North



Baño – Unidad Modelo de Metro North

Acabados para apartamentos



Sala de Estar – Unidad Modelo de Metro North

Resultados de las inspecciones

Los socios del PACT han estado trabajando para entender las condiciones actuales en los edificios y garantizar que el alcance final del trabajo aborde todas las reparaciones necesarias en todos los edificios y apartamentos.

Nuestras inspecciones revelaron la necesidad de reemplazar todos los dispositivos de elevación de residuos en los edificios, además de renovar los dispositivos de elevación eléctricos para adaptarlos a las nuevas cocinas eléctricas y los sistemas de calefacción y refrigeración.

- Además, las inspecciones revelaron la presencia de asbesto en las subcapas de los pisos abarcados por el alcance de la construcción

Reparaciones y mudanzas temporales

- ❑ Dadas estas reparaciones requeridas en gran parte de la infraestructura, los residentes deberán mudarse por un tiempo a apartamentos temporales durante la fase más prolongada de la renovación en el interior de la unidad
- ❑ Las mudanzas temporales estarán pagadas y coordinadas por los socios del PACT
- ❑ Los residentes recibirán avisos por escrito al menos 90 días antes del inicio de las obras en sus apartamentos
- ❑ Las mejoras en la infraestructura y la reducción se llevarán a cabo línea por línea
- ❑ Los residentes permanecerán en los apartamentos temporales durante aproximadamente 8 a 10 semanas mientras se llevan a cabo las mejoras en la infraestructura y la reducción en su hogar
- ❑ Las mudanzas temporales no afectarán la ocupación legal, los derechos y las protecciones de los residentes en virtud de la Sección 8
- ❑ **Una vez terminadas las principales renovaciones, los residentes volverán a su apartamento original**

Apartamentos temporales

- ❑ Una empresa de mudanzas profesional, en coordinación con el equipo del PACT, se encargará de la mudanza de los residentes a un apartamento temporal con sus pertenencias (muebles, dispositivos electrónicos, ropa, etc.)
- ❑ Se realizarán reparaciones en los apartamentos temporales y se los liberará de peligros ambientales, pero, en la mayoría de los casos, todavía no habrán abarcado todo el alcance del trabajo de rehabilitación
- ❑ Para maximizar la comodidad de los residentes durante la mudanza temporal, todos los apartamentos temporales incluirán lo siguiente:
 - Acceso total a servicios públicos generales (electricidad, calefacción, agua caliente y fría)
 - Servicio telefónico gratuito, servicio de cable básico y acceso a Internet inalámbrica
 - Heladeras
 - Cocinas
 - Televisores
- ❑ Es posible que sea necesario trasladar a los residentes a hoteles fuera del recinto si no hay un apartamento adecuado

Si se solicita razonablemente y si así lo desea, los socios del PACT proporcionarán la opción de mudarse temporalmente con un familiar o un amigo. A los residentes se les ofrecerá un crédito de alquiler de \$1,000 para quedarse con un amigo o familiar durante el período de renovación principal de entre 8 y 10 semanas.

Plan de mudanza temporal: acceso a contenedores de basura

- ❑ La mudanza temporal es una excelente oportunidad para que los residentes organicen sus pertenencias. Los socios del PACT proporcionarán un contenedor de basura para que los residentes se deshagan de los artículos que ya no desean o necesitan.
- ❑ El personal de mantenimiento (porteros) estará disponible para ayudar a los residentes a llevar los artículos hasta los contenedores de basura. Este servicio estará disponible para los residentes durante el período de 90 días antes de su mudanza temporal.

Plan de mudanza temporal: asistencia para los residentes

- ❑ Las mudanzas temporales se coordinarán con los socios del PACT, Wavecrest y un especialista en reubicación externo
- ❑ El especialista en reubicación proporcionará servicios de asesoramiento y asistencia durante todo el proceso de renovación del residente en el sitio, incluidos los servicios de mudanza y embalaje, además de un equipo de coordinadores de mudanzas temporales dedicados
- ❑ El proceso de reclamo será administrado por Grain, quien actuará como el enlace del residente para las conversiones del PACT
- ❑ Los residentes también tendrán acceso a The Legal Aid Society, un proveedor de asistencia legal sin fines de lucro en la ciudad de Nueva York, que tiene como objetivo reducir la injusticia de la vivienda al asegurarse de que los inquilinos estén representados, tengan información y conozcan sus derechos

Nota: A los residentes con una solicitud de adaptación razonable que se hayan mudado temporalmente a una unidad completamente renovada se les puede ofrecer una reubicación permanente para evitar una segunda mudanza si la unidad resuelve la solicitud de adaptación razonable pendiente.

Información de contacto de Wavecrest

Pronto comenzaremos a operar nuestra oficina de administración PACT temporal en el lugar.

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: *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 del PACT

- ❑ 5 de junio

- ❑ Agenda

- ❑ Contratación local

- ❑ Plan de Transición, Presentación de la Sección 8 (presentada en conjunto con la NYCHA)

Información de contacto de los socios del PACT

MNP/W PACT

Para obtener información sobre MNP/W PACT 10 y las próximas reuniones, visite nuestro sitio web o comuníquese con nosotros:

Sitio web: MNPWhitePACT.tcbinc.org
Correo electrónico: MNPWhitePACT@tcbinc.org
Teléfono: (718) 475-4210

Información de contacto de Wavecrest:

Correo electrónico: MetroNorth@twmt.net
Teléfono: (718) 475-4210

Para obtener más información sobre el programa 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)
- La 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/recertificar determinados requisitos para la Sección 8?**

En el programa PACT, todos los residentes actuales con un contrato de arrendamiento automáticamente califican para la Sección 8 basada en proyectos.

➤ **Durante la renovación, ¿a dónde se irán los inquilinos?**

Se prevé que durante la mayor parte del período de renovación los inquilinos permanecerán en sus apartamentos. Una fase del trabajo requerirá movimientos temporales para abordar importantes reparaciones de infraestructura y reducción de materiales peligrosos. El equipo de MNP/W PACT coordinará y pagará los traslados temporales a alojamientos en el sitio o cercanos.

➤ **¿Cuándo asumirá Wavecrest como administrador?**

El equipo de MNP/W PACT, incluido Wavecrest, comenzará a trabajar en el edificio en la conversión de la propiedad, la cual se prevé que tendrá lugar en el verano de 2024. La administración de la propiedad de la NYCHA continuará al servicio de la propiedad hasta ese momento.

➤ **Luego de la renovación, ¿cómo se protegerá la propiedad?**

En la renovación se incluirá la colocación de puertas delanteras con control de acceso y nuevas cámaras de seguridad e iluminación dentro y fuera del edificio. La propiedad contará con un administrador en el sitio y un conserje.

Preguntas y respuestas

