



**NORTHWEST BRONX  
SCATTERED SITES**

**PRESENTACIÓN DE  
INTRODUCCIÓN DE PACT  
PARTNER**

13 de junio, 2023



**NWBRONX PACT PARTNERS**



Omni New York 



# AGENDA DE LA REUNIÓN

1. Resumen del PACT
2. Presentación de los socios del PACT
3. Experiencia de los socios de PACT: antes y después
4. Resumen del proyecto
5. Cronograma
6. Próximos pasos
7. Preguntas y respuestas

# ¿QUE ES EL PACT?

La Autoridad de Vivienda de la ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA) requiere \$40 millones para renovar y modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal ha aportado solo una fracción de la financiación necesaria.

A través del PACT, las urbanizaciones se incluyen en el programa de Demostración de Asistencia con el Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD) y se convierten en un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado Sección 8 basado en proyectos.

El PACT desbloquea el financiamiento para completar las reparaciones integrales, mientras mantiene las viviendas asequibles de forma permanente 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 Weeksville Gardens*



*Mejoras en el terreno de Warren St Houses*



*Reparación del tejado y del Sistema de paneles solares en Berry St Houses*



*Entrada renovada de Warren St Houses*

# COMO FUNCIONA EL PACT

El PACT depende de asociaciones con socios de desarrollo, tanto privados como sin animó de lucro, que se seleccionan en función de los aportes de los residentes.

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

**REPARACIONES  
INTEGRALES**

**GESTIÓN  
PROFESIONAL**

Los socios encargados de la administración inmobiliaria son responsables del funcionamiento diario y del mantenimiento de los edificios y terrenos.

**CONTROL PÚBLICO:  
LA NYCHA Y LOS  
RESIDENTES**

El desarrollo en su unidad permanecerá bajo control público. Después de la conversión, la 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 del desarrollo. Cuando sea necesario, la NYCHA puede intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de la administración inmobiliaria.

**SERVICIOS  
MEJORADOS**

Las asociaciones con proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y la programación in situ gracias a los aportes de los residentes.

# PROTECCIONES DE LOS RESIDENTES DEL PACT

- El alquiler será 30% de los ingresos de su hogar.\*
- Tendrá derecho a organizarse.
- Las asociaciones de residentes seguirán recibiendo financiación.
- Tendrá derecho a renovar sus contratos de arrendamiento.
- Su solicitud no será reexaminada 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 el PACT.

*“Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, que son participantes actuales de la Sección 8 basada en inquilinos, o que corresponden a una familia mixta, según la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (The United States Department of Housing and Urban Development, HUD).”*

# MIEMBRO DEL EQUIPO DE DESARROLLO



---

Empresa de bienes raíces que se dedica exclusivamente a la Vivienda asequible

---

Casi 9,800 unidades bajo propiedad y administración

---

9,563 unidades en la ciudad de Nueva York, 1,587 unidades en el Bronx

---

21 propiedades que contienen mas de 4,300 unidades de Sección 8 basadas en proyectos



# MIEMBRO DEL EQUIPO DE DESARROLLO



Omni New York LLC

Promotor centrado en la renovación y conservación de viviendas asequibles

Más de 17.500 unidades asequibles en propiedad y en funcionamiento desde 2004

9.545 unidades asequibles en Nueva York, incluidas 4.405 en el Bronx

Casi 12.000 unidades con subsidios de alquiler



# MIEMBRO DEL EQUIPO DE DESARROLLO



---

**Empresa propiedad de minorías y de mujeres** con mas de 15 años de experiencia en inversión y desarrollo en bienes raíces

---

Mas de 4.623 unidades adquiridas o en desarrollo, incluidas 2.625 unidades del programa RAD

---

Centrada en la creación de oportunidades de vivienda asequible y dinámica en la ciudad de Nueva York

---

Experiencia con las conversiones de RAD que incluyen a Brooklyn Bundle II, con Omni y Arker



# CONTRATISTA GENERAL



CHATEAU GC LLC



RENEWAL  
CONSTRUCTION SERVICES

Empresa conjunta:  
Renewal Chateau  
LLC

70 rehabilitaciones  
de inquilinos que  
suman casi 20,000  
unidades

Renewal  
Construction  
Services, propiedad  
de Omni

Chateau GC LLC,  
propiedad de Arker



Independence Towers



Weeksville Gardens

# ADMINISTRACION INMOBILIARIA



Progressive Management, una empresa de administración inmobiliaria de Arker Companies, gestiona los desarrollos:

- Responder rápidamente a las reparaciones y asegurar que los problemas se resuelvan
- Proporcionar líneas de comunicación abiertas con los residentes
- Implementar un sistema integral de limpieza y gestión de la basura



# EXPERIENCIA DEL PACT: BROOKLYN BUNDLE II

Omni, Arker y Dabar trabajaron juntos con la NYCHA para la conversión de Brooklyn Bundle II:

- La mayor conversión RAD/PACT hasta la fecha, con 2,625 unidades
- Convertido en febrero de 2020
- La construcción se completó a tiempo



Warren Street – Exterior Renovado



Cocina Renovado

# ANTES Y DESPUÉS: EXTERIOR Y PAISAJISMO



ANTES DE LA REHABILITACION



RENOVADO

# ANTES Y DESPUÉS: FONTANERÍA



ANTES DE LA REHABILITACION



DURANTE DE LA REHABILITACION



RENOVADO

# ANTES Y DESPUÉS: CUARTO DE CALENTADORES



ANTES DE LA REHABILITACION

RENOVADO

# ANTES Y DESPUÉS: BAÑO



ANTES DE LA REHABILITACION



RENOVADO

ANTES Y DESPUÉS: COCINA



ANTES DE LA REHABILITACION



RENOVADO

# ANTES Y DESPUÉS: INTERIOR DEL APARTAMENTO



ANTES DE LA REHABILITACION



RENOVADO

# ANTES Y DESPUÉS: SALA COMUNITARIA



ANTES DE LA REHABILITACION



RENOVADO

**ANTES Y DESPUÉS: SALA COMUNITARIA**



**ANTES DE LA REHABILITACION**



**RENOVADO**

# PROCESO DE REHABILITACIÓN

Citas hechas en función de los horarios de los inquilinos

Personal dedicado in situ para coordinar las citas de construcción y responder a las preocupaciones de los inquilinos

Tenemos previsto celebrar reuniones con los inquilinos sobre el proceso de construcción

Asistencia para el embalaje y el traslado temporal de los inquilinos con discapacidades o enfermedades

*To the employees, and employers  
who worked together, and restored  
my apartment in such a  
beautiful and artistic fashion  
working together in friendship  
and perfection*

*225 Division Ave Pearson*

“Gracias por el gran trabajo que usted y su personal han hecho en apartamento de mis padres.”

—Edwin  
225 Division Ave

“Su equipo fue muy complaciente en cuanto a la programación y la adaptación del trabajo a las necesidades de mi familia.”

—Lee  
125 Taylor St

“Quería expresar mi sincero agradecimiento por el increíble trabajo que su equipo hizo en mi apartamento. Fueron meticulosos, organizados, y comprometidos.”

—Milagros  
130 Clymer St

# SEGURIDAD Y PROTECCION



La misión de Reliant Safety es mejorar la calidad de vida de los residentes mediante el uso proactivo de soluciones de seguridad.

Reliant Safety aumentará la protección mediante:

- Un nuevo sistema de cámaras instalado en los pasillos, las escaleras, y los terrenos exteriores
- Un equipo de respuesta rápida (oficiales retirados del NYPD)
- Una nueva entrada controlada al edificio con un sistema de mandos



# PLAN DE CONTRATACIÓN

Nuestro objetivo es cubrir el 30% de todos los nuevos puestos con residentes de la Sección 3

Se dará prioridad a los residentes calificados de la NYCHA entre los desarrollos seleccionados

Los puestos de trabajo en la construcción tendrán un salario predominante

Los puestos de administración inmobiliaria se sindicalizaran con el 32BJ

Se impartirá capacitación de construcción y OSHA/SST a 50 residentes de la NYCHA y a miembros de la comunidad local



70

Contrataciones de construcción proyectadas de residentes de la NYCHA y de la Sección 3

# EXPERIENCIA DEL PLAN DE CONTRATACIÓN

## En Brooklyn Bundle II nosotros:

---

Cubrimos el 30% de los puestos de nueva creación con residentes de la NYCHA.

---

Superamos los objetivos de contratación de la Sección 3 con un 47% de todas las nuevas contrataciones que cumplen los requisitos de la Sección 3.

---

Las contrataciones de la NYCHA incluyeron a un administrador de la propiedad, un empleado de mantenimiento, un pintor, un ayudante de electricidad y un instalador de baños.

---

95 personas recibieron la certificación OSHA 30 gratuita, incluidos 38 residentes de la NYCHA.



# SERVICIOS Y ACTIVIDADES

Trabajaremos con los residentes y los proveedores existentes para seleccionar un proveedor de servicios sociales, administrar una evaluación de necesidades de servicios sociales y crear un plan para estos servicios.

Posibles servicios:

- Trabajador social *in situ*
- Programación para jóvenes y personas mayores
- Asesoramiento financiero
- Creación de crédito mediante el pago puntual del alquiler
- Fondo de becas para los residentes que deseen cursar estudios superiores



# TEMAS DE LAS PRÓXIMAS REUNIONES

Presentación del equipo de administración inmobiliaria

Reunión de contratación de residentes

Reuniones Sobre el Alcance de la rehabilitación

Reunión de servicios sociales

Asistencia jurídica y firma de contratos de arrendamiento

Reunión de Sección 8



# LINEA DE TIEMPO

MAYO - JULIO	JULIO	SEPTIEMBRE	OTOÑO DE 2023	FINALES DE OTOÑO 2023	INVIERNO DE 2024	PRIMAVERA DE 2024
INSPECCIONES MEDIOAMBIENTALES	REUNIÓN DEL EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	REUNIÓN DE HQS Y CONTRATACIÓN DE RESIDENTES	INSPECCIONES DE HQS	REUNIÓN SOBRE EL ALCANCE DE LA REHABILITACIÓN	FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	COMIENZA LA CONVERSIÓN Y LA REHABILITACIÓN

# PRÓXIMOS PASOS

- Inspecciones medioambientales
- Reuniones con los inquilinos
- Inspecciones pre-HQS y HQS en todos los apartamentos



# INSPECCIONES MEDIOAMBIENTALES

- Pruebas de radón, moho, amianto, y plomo
- Permitir el acceso a los inspectores nos ayuda a avanzar mas rápido hacia la rehabilitación
- Cualquier peligro ambiental identificado se abordará durante la rehabilitación



# RECURSOS DISPONIBLES PARA RESIDENTES

---

**Telefónica:** 212-306-4036

**Correo electrónico:** [PACT@NYCHA.NYC.GOV](mailto:PACT@NYCHA.NYC.GOV)

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

**Comuníquese si tiene preguntas sobre:**

- El programa “Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos” (PACT)
- La Sección 8 basada en proyectos
- La forma en la que se calculara el alquiler
- Los derechos y las protecciones de los residentes

## Customer Contact Center (CCC)

**Telefónica:** 718-707-7771

**Comuníquese con el CCC si tiene preguntas sobre:**

- Reparaciones de emergencia en su apartamento o en un espacio público
- Problemas de la calefacción y el agua caliente
- Cómo programar citas de reparación de apartamentos
- Mas información sobre las oficinas de solicitud de vivienda



**pactnwbronx.com**

**ARKER & PROGRESSIVE MANAGEMENT:**

**[NWBronx@progressivemgmt.net](mailto:NWBronx@progressivemgmt.net)**

**516-227-9396**

**OMNI & RENEWAL CONSTRUCTION:**

**[PACTPartners@pactnwbronx.com](mailto:PACTPartners@pactnwbronx.com)**

**917-773-0022**

# ¿PREGUNTAS?

