



Dear Eastchester Gardens Resident,

Over the past two years, the Eastchester Gardens Resident Association has worked with the New York City Housing Authority (NYCHA), an independent technical assistance consultant, and legal counsel to determine the best pathway for revitalizing Eastchester Gardens, and to ensure that we, the residents, receive the top-notch housing we rightfully deserve.

Through this rigorous process, we firmly believe that NYCHA's Permanent Affordability Commitment Together (PACT) program, given existing circumstances, is the only viable path forward. PACT is New York City's local implementation of the Rental Assurance Demonstration (RAD), a Federal program created by the Obama administration in 2012. PACT breathes new life into public housing nationwide. By including Eastchester Gardens in this program, our development will be able to access new funding to modernize apartments, enhance building systems, upgrade community and outdoor facilities, and introduce extensive new resident programming.

NYCHA has implemented PACT across the entire city. To date, 138 NYCHA developments (representing over 37,000 apartments) are in pre-development, are under construction, or have completed construction through the program. The PACT program has so far enabled over \$4 billion dollars in repairs and improvements. Developments in the Bronx, such as Betances Houses, Edenwald, Baychester, Murphy, and Twin Parks West, have embraced PACT and have had positive experiences.

Two years ago, when NYCHA introduced the opportunity for Eastchester Gardens to enter the PACT program, we approached it with caution and skepticism, mindful of the decades of unfulfilled promises and poor housing conditions we have encountered. However, the possibility of Eastchester Gardens gaining access to hundreds of millions of dollars for improvements demanded our attention. So, we began learning about the PACT program and potential PACT Partners.

The Resident Association took this process very seriously and wanted to verify and confirm that this program would deliver for all of us. Additionally, we wanted to ensure that residents rights would be preserved, and tenants' rents would remain 30% of their household income. To do this and learn more about the PACT program, we enlisted a leading consulting firm specializing in housing and acquired independent legal advice from a top affordable housing legal firm in the city. Additionally, we engaged with HUD's Civic Engagement Office and visited NYCHA developments already participating in the PACT program to hear first-hand from its tenants about their experience in the PACT program. From this process, I want to assure you that in the PACT program we keep our rights, and our rent will remain 30% of household income despite receiving hundreds of millions of dollars in new repairs and improvements that we deserve.

Upon confirming residents would be protected, we started the process of selecting a development partner about a year ago. We reviewed proposals from multiple potential PACT Partners that wanted to work with us at Eastchester Gardens. These potential PACT Partners

each had a vision for how they would improve Eastchester Gardens. To review their proposals and select a PACT Partner, we went through a ten-month review process. During that process, with the support of our independent consultant, we reviewed their submitted materials, interviewed them, visited apartments and campuses they have improved to see their quality of work, and vetted them to see if they would be a good partner for Eastchester Gardens.

After an extensive review process, we are excited to announce that we have selected MDG Design + Construction, Wavecrest Management, and Infinite Horizons to be the Eastchester Gardens PACT partner. This team is the most experienced PACT partner, having completed the first PACT project, Ocean Bay Apartments in far Rockaway Queens, the first Scattered Site Project in the Bronx, Betances Houses, and NYCHA's first Historic project, Williamsburg Houses in Brooklyn. They have a history of delivering for NYCHA tenants in the PACT program and they are committed to creating a true partnership with us.

We are excited to begin the process of working with them as true partners towards getting us all the homes we deserve. We are at the very early stages of this process, and soon we will host a meeting where you can meet our PACT partners and learn about the improvements coming to Eastchester Gardens.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Keith Ramsey". The signature is fluid and cursive, with a long, sweeping underline that extends to the right.

Keith Ramsey

President

Eastchester Gardens Resident Association



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

LISA BOVA-HIATT
INTERIM CHIEF EXECUTIVE OFFICER

October 20, 2023

Dear Eastchester Gardens Resident:

As you know, your development has been selected for NYCHA's Permanent Affordability Commitment Together (PACT) program. Through PACT, your development will be included in the federal Rental Assistance Demonstration (RAD) and convert to a more stable, federally funded program called Project-Based Section 8. This funding allows us to work with a partner team who will be responsible for fully modernizing your development and providing enhanced property management, security, and social services.

Today, I would like to share an exciting milestone. NYCHA, with guidance from your resident association from your development, has selected the team who will be responsible for making comprehensive repairs and serving as the new property manager for your development: Infinite Horizons, MDG Design + Construction, and Wavecrest Management will lead the project as co-developers; MDG Design + Construction will serve as general contractor; and Wavecrest Management will be the property manager. In the coming months, a social service provider will be added to the team.

What does this mean for you as an NYCHA resident? Over the course of the next 12 to 18 months, NYCHA and our PACT partners will engage with you and your neighbors to begin planning for these historic investments, which will include comprehensive repairs and upgrades to all apartments, buildings, common areas, public spaces, heating, and cooling systems, elevators (if applicable), security systems, and other physical elements of your community.

In the coming weeks, the newly selected PACT Partner team and their consultants will begin to perform on-site inspections at your development. The inspections will inform the rehabilitation and environmental remediation needs at your development and within your home. They will be reaching out to you to schedule inspections in your apartment. Construction is not expected to begin until fall 2024, at which point Wavecrest Management will take over from NYCHA as the property manager for your development. However, your development will remain under public control, as NYCHA will continue to own the land and buildings, administer the Section 8 subsidy and wait list, and monitor conditions at your development. NYCHA will also continue to inspect apartments to ensure they meet Housing Quality Standards and enforce affordability requirements and tenant protections.

It is critical for you to know that households who convert to the current Project-Based Section 8 program will have important rights and protections under PACT.

- Households will not pay more than 30% of their total adjusted gross household income on rent.
- Households will not be required to permanently relocate or move because of the conversion.
 - In most cases, renovations are completed while you remain in your home. In some cases, depending on the repairs needed or due to health concerns, residents will be temporarily relocated while work is being completed in their apartment. If temporary relocation is required, you are entitled to relocation protections under PACT, including advance written notice, relocation assistance, advisory services, moving assistance, and other assistance depending on location.
 - However, in the event of any unforeseen relocation, you have a right to return to a Project- Based Section 8 apartment once any construction work is done. If we require you to move, you are entitled to certain

relocation protections, including, in all cases, advance written notice and detailed information about the move. The other specific relocation protections depend on the situation but may include advisory services, moving assistance, payments, and other assistance. The PACT conversion, and any relocation associated with it, must be implemented consistent with fair housing and civil rights requirements.

- Households will not be subject to new eligibility screening, and individuals who are on your lease at the time of conversion will remain on your lease and are eligible for succession rights.

Resident voices are an important part of PACT, and we want to make sure this program serves your community. NYCHA has conducted several meetings with residents in your development about the PACT program. We will be reaching out shortly with more information about a community meeting where we will introduce the PACT partner team, share more information about the next steps, and answer any questions you may have.

Fliers will continue to be circulated throughout your development with meeting details. NYCHA will record your questions and comments and report them to the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD).

In the meantime, if you have any immediate questions or concerns, please visit:

- <http://on.nyc.gov/nycha-pact>,
- Email us at pact@nycha.nyc.gov,
- or call the PACT Hotline at (212) 306-4036

Sincerely,



Jonathan Gouveia
Executive Vice President for Real Estate Development



**E A S T C H E S T E R
G A R D E N S**

Dear Eastchester Gardens Residents,

We are honored to have been selected by your Resident Review Committee to renovate, upgrade, and manage Eastchester Gardens. In partnership with the Eastchester Gardens Residents Association, our PACT partners team includes three organizations, MDG Design + Construction, Wavecrest, and Infinite Horizons. Our organizations have a long and successful history of community-driven affordable housing development and operations. Our shared mission is to empower you and your neighbors at Eastchester Gardens to collaborate as our co-developer. Together, we aim to forge a genuine partnership and make comprehensive improvements to your homes and community.

We will do this by creating and implementing a collaborative, holistic plan for renovations and ongoing resident services. These plans include upgraded apartments, extensive site improvements, new property management services and maintenance staff, and enhanced social services for Eastchester Gardens. We will support residents' needs while renovating the property, relying on our experience from similar projects, and listening to your feedback. We will also develop new amenities, create jobs, and share opportunities for resident involvement as work moves forward.

In the coming months, we will share additional information through mailings and hold information sessions to keep you up to date about these efforts and to allow us to hear from you about your needs and priorities. We hope that these upgrades improve your quality of life and continue to make you proud to call Eastchester Gardens home.

Sincerely,

Matthew Rooney



MDG Design + Construction

Susan L. Camerata



Wavecrest Management

Randall E. Powell



Infinite Horizon

Keith Ramsey



Eastchester Gardens Resident Association

PACT PARTNER TEAM

The Eastchester Gardens PACT Partner is a partnership between MDG, Infinite Horizons, and Wavecrest. Below is information on each team member:



Infinite Horizons will serve as a co-developer and is a minority-owned real estate firm based in New York State that develops, constructs, and manages affordable housing. Infinite Horizons specializes in moderate and substantial rehabilitation along with new construction of residential mixed-use buildings. Infinite Horizons' mission is to transform vacant land, underutilized or distressed properties back into community assets with the goal of increasing and preserving the affordable housing stock, while stabilizing the communities in which these properties are located.



MDG Design + Construction LLC will be a co-developer and general contractor over seeing development and all construction activities. MDG specializes in the rehabilitation and new construction of residential apartment buildings in New York City and Long Island with a focus in affordable housing. Since its formation in 1988, MDG and their affiliates have been involved in the renovation and or new construction of over 1,000+ different properties with more than 23,500+ units at a total development cost of over \$3.6 billion.



Wavecrest Management will serve as a co-developer and property manager, being responsible for day-to-day operations of buildings and management of Eastchester Gardens. With over 40 years of industry experience and a passion for providing opportunities that can improve residents' lives, Wavecrest Management is one of the largest management companies in New York City, overseeing more than 30,000 units in buildings of all sizes.

PROPOSED UPGRADES/INVESTMENTS SUMMARY

The renovations described below are illustrative of the types of upgrades that may be completed. The actual list of renovations will be determined with input from Eastchester Gardens resident leaders and the wider resident body, NYCHA, and the PACT Partner Team.

Apartments

- Upgraded Heating and Cooling Systems
- Piping Improvements
- New Flooring, LED Light Fixtures, Paint, and Doors
- New Windows
- Address Environmental Health Hazards
- Electrical Upgrades

Common Areas

- Security Improvements
- New Lobbies and Mail Package Area
- ADA Improvements

Kitchens

- New Modern Countertops and Cabinets
- New Lighting & Flooring
- Stainless-Steel Appliances
- Subway Tile Backsplash
- New Double-Sinks

Building Systems

- Security Improvements, Cameras, and Access Control Systems
- Waste Management Systems Improvements
- Elevator Upgrades
- Installation of Free Wi-Fi

Bathrooms

- New plumbing fixtures
- New vanities, sink, and medicine cabinets
- New Lighting & Flooring
- Ventilation Improvements

Sites & Grounds

- New Outdoor Spaces & Amenities
- Extensive Improvements to Existing Senior Center & Community Center
- Entryway Improvements (Paving, Seating, Bikes, & Lighting)
- Repaired Sidewalks & Fences



Illustrative Rendering of Eastchester's Proposed Lobby Improvements

NEXT STEPS

Regular Resident Meetings

We will be working with NYCHA and resident leadership to coordinate regular meetings with residents in the coming months and meetings details will be shared in advance. An introductory meeting with tenants will be scheduled shortly.

Building Studies

We are planning in-unit inspections with our architect and contractors and will need your assistance to access your apartment. We will also be performing necessary inspections in common areas, maintenance areas, and exteriors of the buildings. We will provide as much notice as possible and want to be respectful of your time. You will see members of our team around the building often in the coming months. We will circulate notices that will include information of how you identify members of our team through their specific ID badges.

Social Services Plan

We will be coordinating with NYCHA and the Resident Association to identify additional, on-site social service provider(s) to better serve the residents of Eastchester Gardens. We will work collaboratively with residents to select social services partners, programming areas of focus, and the development of a set of metrics to gauge the success of the services and continue to monitor and adjust as needed to meet the changing needs of residents.

Workforce Development Initiative

As part of this project, the Eastchester Gardens PACT Partner team is focused on training and hiring as many Eastchester Residents as possible. To this end, we will host employment training opportunities for residents who can then interview for construction and management jobs with our team. More information on these opportunities will be shared over the coming months.

We are eager to begin these next steps and look forward to cultivating trust and forging an authentic partnership with both you and the broader Eastchester Gardens resident body, as we work together to improve Eastchester Gardens.

Contact Information

If you have questions about the comprehensive improvements, property management, or social services coming to Eastchester Gardens upon entering the PACT program please contact us by email at Questions@EastchesterPACT.com or visit our website at EastchesterPACT.com.

If you have questions about the PACT Program, which is allowing us to partner with you please contact NYCHA at their PACT Hotline at 212-306-4036 or by email at PACT@nycha.gov. For existing maintenance, as normal please contact the Customer Contact Center (718)-707-7771.

WHAT IS PACT?

Permanent Affordability Commitment Together (PACT)

PLANNING
FOR PACT

Permanent Affordability Commitment Together (PACT) is a program that allows NYCHA to unlock funding to complete comprehensive repairs at your development. Through PACT, your development will be included in the federal Rental Assistance Demonstration (RAD) and convert to a more stable, federally funded program called Project-Based Section 8.

This ensures homes remain permanently affordable and residents have the same basic rights as they possess in the public housing program. Resident voices are an important part of PACT; their expertise will shape what PACT investments are made at each development.

HOW PACT WORKS

PACT depends on partnerships with private and non-profit development partners, who are selected based on resident input.

COMPREHENSIVE REPAIRS

Development partners bring design and construction expertise. They address all the physical needs at the development.

PROFESSIONAL MANAGEMENT

Property management partners are responsible for the day-to-day operation and upkeep of the buildings and grounds.

ENHANCED SERVICES

Partnerships with social service providers help improve on-site services and programming through input from residents.

PUBLIC CONTROL: NYCHA & RESIDENTS

Developments will remain under public control. After conversion, NYCHA will continue to own the land and buildings, administer the Section 8 subsidy and waitlist, and monitor conditions at the development. Where needed, NYCHA can step in to resolve any issues that may arise between residents and the new property management team.



WHY PACT?

NYCHA needs an estimated \$40 billion to fully restore and renovate all of its buildings, but the federal government has provided only a fraction of the funding needed for these improvements. We recognize that many of the conditions in NYCHA buildings are unacceptable and unsafe for residents and their families. Renovations are long overdue and necessary to ensure that the day-to-day needs of residents are met and living conditions improve. PACT is a critical tool that allows NYCHA to:



Modernize and keep homes permanently affordable



Upgrade kitchens, bathrooms, and living spaces



Preserve resident rights and protections



Upgrade lighting, security systems, doors, windows, and hallways and stairwells



Invest in community spaces and amenities and enhance on-site community programs



Replace or upgrade building systems such as roofs, facades, elevators, and boilers

RESIDENT RIGHTS AND PROTECTIONS

PACT will keep homes permanently affordable and preserve resident rights and protections. These protections are stronger than in the traditional Section 8 program.

- Residents will **continue to pay 30% of their adjusted gross household income towards rent.**
- Residents will have the **right to remain in their apartment** during construction.
- Residents will continue to have the **right to organize.**
- Resident associations will **continue to receive funding** after conversion.
- All residents will have the **right to renew their lease.**
- No one will **be re-screened** before signing a new lease.
- Residents will be able to **add relatives onto their lease.**
- All household members will continue to have **succession rights.**
- Residents will be able to have **grievance hearings.**
- Residents will have the **right to apply for job opportunities** associated with the project.

LEARN MORE ABOUT PACT!

Residents can attend any upcoming PACT information session to learn more about PACT. Resident voices are an important part of PACT, and we want to make sure YOU and YOUR NEIGHBORS are at the next meeting!

**RESOURCES
AVAILABLE NOW:**

PACT Hotline: 212-306-4036
Email: PACT@nycha.nyc.gov
PACT Website: on.nyc.gov/nycha-pact

**PLANNING
FOR PACT**



WHAT ARE NYCHA RESIDENTS SAYING ABOUT PACT?

Last year, NYCHA visited resident leaders from several completed PACT developments to hear what they had to say about the PACT program. To read the article and hear more from residents who have gone through the PACT process themselves, visit this page:

<https://nychajournal.nyc/pact-a-better-way-of-living-for-nycha-residents/>



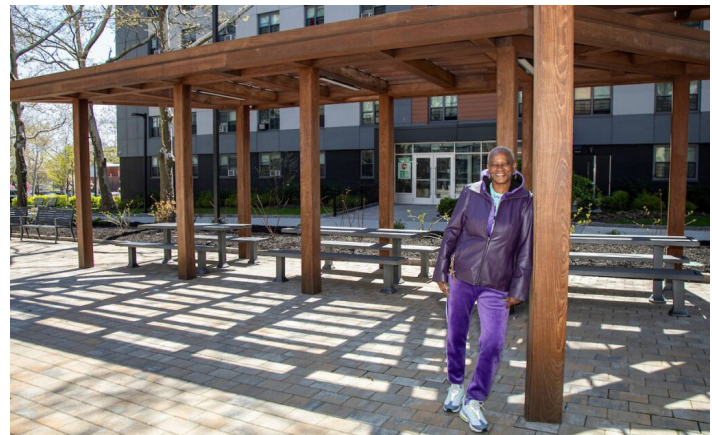
“When [PACT] came in, it changed a lot of our lives; everything was upgraded, from the bath fittings to the cabinets to the kitchen, the flooring – it’s been amazing,” said Sabrina Hill, a 17-year resident of the Bronx’s Betances Houses who also serves as vice president of the resident association.



With new flooring, appliances, and bathroom renovations, Priscilla Rivera of Williams Plaza in Brooklyn described her home as being given a “modern look.” Ms. Rivera explained: “I’ve been waiting for this for many years. For me, it’s a total transformation into a modern apartment.”



“The improvements gave [our apartment] more of a modern feel; we appreciated that, and we’ve now become more comfortable as well,” said Denny Rojas, who has lived with his mother, Dilenia Fermin, and other family members in their Twin Parks West apartment in the Bronx for about 10 years.



Sandra Gross, the resident association president at the Bronx’s Baychester Houses said: “Since we’ve been in the PACT program, we feel very safe; we come out, sit on the benches, and enjoy the sunshine and fresh air.” Ms. Gross declared: “It’s like a new breath of fresh air, like a new baby was born in Baychester!”

PACT RESIDENT LEASES

For current NYCHA residents, your tenancy is not in danger. As part of the PACT process, all authorized NYCHA residents will eventually sign a PACT Section 8 lease with the new property manager. Signing the new lease prior to PACT conversion ensures that you will remain a tenant under a lease that protects your resident rights once the PACT conversion occurs. The PACT Section 8 lease was developed by NYCHA and the Legal Aid Society and has been informed by residents, advocates, and other stakeholders.

You can view the lease on our website at the bottom of our PACT Resources for Residents page: <https://www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/resident-resources.page>

Any resident who has questions about the lease will have the opportunity to speak to an independent legal services provider before signing. The Legal Aid Society runs a free hotline where you can ask any questions about the PACT lease.

Call the free Legal Aid PACT Hotline: **212-298-3460**

RESIDENT RIGHTS AND PROTECTIONS

The PACT program was designed with resident input to ensure the same basic rights and protections you are guaranteed today will remain in place as you transition to the Project-Based Section 8 program. This means:

- You will continue to pay 30% of adjusted gross household income towards rent
- NYCHA will continue to certify your household income and set your rent annually
- You will have the right to renew your lease every year
- You will have the right to return to your apartment if any temporary moves are required during construction
- You will not be screened out of the Project-Based Section 8 program due to household composition or income. Every current authorized resident will automatically become a Project-Based Section 8 participant
- You will be able to add family members to your Section 8 household
- Authorized household members will continue to have succession rights. This means you will be able to pass along an apartment to an authorized family member in the case of a move out or death
- You will still have a right to have a Resident Association and hold Resident Association elections, and the resident association will still receive funding for events like Family Day

PUBLIC OWNERSHIP, CONTROL, AND OVERSIGHT

NYCHA will remain the owner of the land and buildings at your development, and it will continue to receive public funding through the federal Project-Based Section 8 program. NYCHA will administer the Section 8 funding, set the rents, manage a site-based Section 8 waiting list, and fill apartment vacancies from this waiting list as they become available.

PACT will bring in a new partner organization that will complete the design and construction required at your development, and they will become the new property manager responsible for the day-to-day operations and upkeep of the buildings and grounds at your development. You will have the benefit of a well-resourced, professional property manager taking care of your development, as well as additional dedicated social services available on-site to assist residents.

NYCHA will monitor conditions at your development to ensure the new PACT partner is performing at a high standard during and after construction. NYCHA staff will be on-site regularly to foster healthy relationships between the new PACT partner and residents, the Resident Association, and any social service providers who operate at your development. Additionally, NYCHA will have dedicated Asset Management staff monitoring the PACT partner's performance, ensuring they are serving residents as an effective and responsive property manager.

EVICTIION PREVENTION

In addition to the basic resident rights guaranteed to you as a NYCHA resident, we require our PACT partners to conduct proactive outreach to help families resolve situations where their tenancy might be in jeopardy, such as when outstanding rent is owed or when a family member was not added as an authorized tenant. PACT partners and on-site social service providers work with each household individually to connect them with resources and services. In fact, PACT partners are required to make every effort to avoid bringing a lease issue to housing court and instead find alternatives, like setting up payment installment plans for households who have fallen behind on their rent. NYCHA monitors all outreach to households to ensure that our partners have exhausted all options before any legal action occurs.

PACT PROJECT TIMELINE

The PACT process begins with NYCHA hosting resident meetings to discuss the details of the PACT program. Then, resident leaders form a Resident Review Committee and work with NYCHA staff and an independent technical assistance provider to review proposals that are submitted by potential PACT partners. The Resident Review Committee analyzes proposals, interviews potential partners, and ultimately decides which team is best suited to successfully complete the PACT rehabilitation project and assume property management responsibilities at your development.

Once a PACT partner is selected, they will collaborate with residents to develop plans for the rehabilitation, social services, property management, security, and other components of the project. During this time, they will also do extensive inspections of the property, including building systems, apartment interiors, and common spaces, to make sure they understand the full scope of work needed and develop the best plans possible.

When those plans are finalized, your development will convert to Project-Based Section 8, the new property management team will assume responsibilities from NYCHA, and construction will begin. The PACT partner team will develop a detailed construction schedule for each building and communicate closely with every household to finalize plans for completing the work.

LEARN MORE ABOUT PACT!

Please keep an eye out for the next resident meeting! In the meantime, you can contact us at any time to learn more about the PACT program or get your questions answered.

RESOURCES

AVAILABLE NOW:

PACT Hotline: 212-306-4036

Email: PACT@nycha.nyc.gov

PACT Website: on.nyc.gov/nycha-pact





Estimado/a residente de Eastchester Gardens:

Durante los últimos dos años, la Asociación de Residentes de Eastchester Gardens ha trabajado con la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA), un consultor de asistencia técnica independiente y un asesor legal para determinar el mejor camino para renovar a Eastchester Gardens y garantizar que nosotros, los residentes, recibamos las viviendas de primer nivel que con tanto derecho merecemos.

A través de este riguroso proceso, creemos firmemente que el programa de Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT) de la NYCHA, dadas las circunstancias existentes, es el único camino viable para avanzar. El PACT es la implementación local en la ciudad de Nueva York de la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), un programa federal creado por la administración de Obama en 2012. El PACT le da un nuevo aliento a la vivienda pública a nivel nacional. Al incluir a Eastchester Gardens en este programa, nuestro complejo de viviendas podrá acceder a nuevos fondos para modernizar apartamentos, mejorar los sistemas de construcción, mejorar las instalaciones comunitarias y al aire libre e introducir un programa exhaustivo para los nuevos residentes.

La NYCHA ha implementado el PACT en toda la ciudad. Hasta la fecha, 138 complejos de viviendas de la NYCHA (que representan más de 37,000 apartamentos) están en predesarrollo, en construcción o se han terminado de construir a través del programa. Hasta ahora, el programa PACT ha permitido invertir más de \$4,000 millones en reparaciones y mejoras. Varios complejos de viviendas del Bronx, como Betances Houses, Edenwald, Baychester, Murphy y Twin Parks West, han adoptado el PACT y han tenido experiencias positivas.

Hace dos años, cuando la NYCHA presentó la oportunidad para que Eastchester Gardens ingresara al programa PACT, lo abordamos con cautela y escepticismo, conscientes de las décadas de promesas incumplidas y de las malas condiciones de vivienda con las que nos hemos encontrado. Sin embargo, la posibilidad de que Eastchester Gardens obtuviera acceso a cientos de millones de dólares para mejoras captó nuestra atención. Por ese motivo, comenzamos a recabar más información sobre el programa PACT y sus posibles socios.

Desde la Asociación de Residentes nos tomamos este proceso muy en serio y queríamos verificar y confirmar que este programa fuera beneficioso para todos nosotros. Además, queríamos garantizar que se preservaran los derechos de los residentes y que los alquileres de los inquilinos siguieran siendo el 30 % de los ingresos de su hogar. Para poder lograrlo y aprender más sobre el programa PACT, contratamos a una firma consultora líder que se especializa en viviendas y adquirimos asesoramiento legal independiente de una de las principales firmas legales de viviendas asequibles de la ciudad. Además, colaboramos con la Oficina de Participación Cívica del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y visitamos los complejos de viviendas de la NYCHA que ya participan en el programa PACT para escuchar de primera mano a los

inquilinos y sus experiencias en el programa PACT. Como resultado de ese proceso, puedo asegurarles que, con el programa PACT, mantendremos nuestros derechos y nuestro alquiler seguirá siendo el 30 % de los ingresos de nuestros hogares a pesar de recibir cientos de millones de dólares para nuevas reparaciones y las mejoras que merecemos.

Cuando confirmamos que los residentes estarían protegidos, comenzamos el proceso de selección de un socio de desarrollo hace aproximadamente un año. Revisamos propuestas de varios posibles socios de PACT que querían trabajar con nosotros en Eastchester Gardens. Cada uno de estos posibles socios de PACT tenía una visión de cómo mejorar Eastchester Gardens. Para revisar sus propuestas y seleccionar un socio de PACT, pasamos por un proceso de revisión de diez meses. Durante ese proceso, con el apoyo de nuestro consultor independiente, revisamos los materiales que enviaron, los entrevistamos, visitamos apartamentos y campus que habían mejorado para ver la calidad de su trabajo y los examinamos para ver si serían buenos socios para Eastchester Gardens.

Después de un extenso proceso de revisión, nos complace anunciar que hemos seleccionado a MDG Design + Construction, Wavecrest Management y a Infinite Horizons como socios de PACT de Eastchester Gardens. Este equipo es el socio de PACT con más experiencia, ya que completó el primer proyecto de PACT, Ocean Bay Apartments en el lejano Rockaway Queens, el primer proyecto de viviendas dispersas en el Bronx, Betances Houses, y el primer proyecto histórico de la NYCHA, Williamsburg Houses en Brooklyn. Tienen un historial de cumplimiento con los inquilinos de la NYCHA en el programa PACT y están comprometidos a crear una verdadera asociación con nosotros.

Estamos muy entusiasmados de iniciar el proceso de trabajar con ellos como verdaderos socios con el fin de conseguir todas las viviendas que merecemos. Estamos en las primeras etapas de este proceso, y pronto tendremos una reunión con todos los residentes en donde usted podrá conocer a nuestros socios de PACT y las mejoras que se avecinan en Eastchester Gardens.

Saludos,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Keith Ramsey". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Keith Ramsey

Presidente

Asociación de Residentes de Eastchester Gardens



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007

TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

LISA BOVA-HIATT
DIRECTOR EJECUTIVO INTERINO

20 de Octubre de 2023

Estimado Residente de Eastchester Gardens,

Como sabe, su residencial ha sido seleccionado para el programa “Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos” (PACT, por sus siglas en inglés) de NYCHA. A través de PACT, su residencial será incluido en la “Estrategia de asistencia de alquiler” (RAD, por sus siglas en inglés) y se convertirá en un programa más estable y financiado por el gobierno federal llamado Apartamentos Subsidiados de la Sección 8. Esta financiación nos permite trabajar con un equipo asociado que se encargará de modernizar por completo su residencial y de mejorar la administración de la propiedad, la seguridad y los servicios sociales.-

Hoy me gustaría compartir un hito emocionante. NYCHA, con la orientación de su asociación de residentes y otros líderes residentes de su residencial, ha seleccionado al equipo que se encargará de realizar reparaciones integrales y de desempeñarse como el nuevo administrador de la propiedad de su residencial: Infinite Horizons, MDG Design + Construction, y Wavecrest Management dirigirán el proyecto como codesarrolladores; MDG Design + Construction harán las veces de contratistas de construcción; y Wavecrest Management serán los administradores de la propiedad. En los próximos meses, se agregará un proveedor de servicios sociales al equipo.

¿Qué significa esto para usted como residente de NYCHA? En el transcurso de los próximos 12 a 18 meses, NYCHA y nuestros socios de PACT se comprometerán con usted y sus vecinos para comenzar a planificar estas inversiones históricas, que incluirán reparaciones y mejoras integrales a todos los apartamentos, edificios, áreas comunes, espacios públicos, sistemas de calefacción y refrigeración, ascensores (si procede), sistemas de seguridad y otros elementos físicos de su comunidad.

En las próximas semanas, el equipo de socios de PACT recientemente seleccionado y sus asesores empezarán a realizar inspecciones in situ en su residencial. Las inspecciones informarán de las necesidades de rehabilitación y reparación medioambiental en su residencial y dentro de su vivienda. Se comunicarán con usted para programar inspecciones en su apartamento. No se espera que la construcción comience hasta el otoño de 2024, momento en el que Wavecrest Management, tomará el relevo de NYCHA como administrador de la propiedad de su residencial. Sin embargo, su residencial seguirá bajo control público, ya que NYCHA continuará siendo propietaria de los terrenos y edificios, administrando el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisando las condiciones de su residencial. NYCHA también continuará inspeccionando apartamentos para asegurarse de que cumplen con los Estándares de Calidad de la Vivienda y hacer cumplir los requisitos de asequibilidad y la protección de los inquilinos.

Es fundamental que sepa que los hogares que se conviertan al actual programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8, tendrán derechos y protecciones importantes bajo PACT.

- Los hogares no pagarán más del 30 por ciento de sus ingresos familiares brutos ajustados totales en alquiler.
- Los hogares no estarán obligados a trasladarse o mudarse de manera permanente debido a la conversión.
 - En la mayoría de los casos, las renovaciones se completan mientras permanece en su casa. En algunos casos, dependiendo de las reparaciones necesarias o debido a problemas de salud, los residentes serán reubicados temporalmente mientras se completa el trabajo en su apartamento. Si se requiere reubicación temporal, usted tiene derecho a protecciones de reubicación bajo PACT, incluyendo notificación por

escrito, asistencia de reubicación, servicios de asesoramiento, asistencia de mudanza, y otra asistencia dependiendo de la ubicación.

- Sin embargo, en caso de cualquier reubicación imprevista, usted tiene derecho a regresar a un Apartamento Subsidiado de la Sección 8, una vez que se haya realizado cualquier trabajo de construcción. Si le exigimos que se mude, tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación, incluyendo, en todos los casos, aviso escrito por adelantado e información detallada sobre la mudanza. Las otras protecciones específicas de reubicación dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia con la mudanza, pagos y otra asistencia. La conversión a PACT, y cualquier reubicación asociada a ella, deben implementarse de acuerdo con los requisitos de vivienda justa y los derechos civiles.
- Los hogares no estarán sujetos a nuevas pruebas de elegibilidad, y las personas que estén en su contrato de arrendamiento en el momento de la conversión permanecerán en su contrato de arrendamiento y son elegibles para los derechos de sucesión.

Las opiniones de los residentes son una parte importante de PACT, y queremos asegurarnos de que este programa sirva a su comunidad. NYCHA ha llevado a cabo varias reuniones con los residentes en su residencial sobre el programa PACT. En breve le enviaremos más información sobre una reunión comunitaria en la que presentaremos al equipo de socios del PACT, compartiremos más información sobre los próximos pasos y responderemos a cualquier pregunta que pueda tener.

Los volantes continuarán circulando a lo largo de su residencial con detalles sobre la reunión. NYCHA registrará sus preguntas y comentarios, y los reportará al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

Mientras tanto, si tiene alguna pregunta o duda inmediata, por favor:

- Visite <http://on.nyc.gov/nycha-pact>,
- envíenos un correo electrónico a pact@nycha.nyc.gov,
- o llame a la línea directa de PACT al (212) 306-4036

Atentamente,



Jonathan Gouveia
Vicepresidente Ejecutivo de Desarrollo Inmobiliario



**E A S T C H E S T E R
G A R D E N S**

Estimados residentes de Eastchester Gardens:

Nos sentimos honrados de haber sido seleccionados por su Comité de Revisión de Residentes para renovar, mejorar y administrar Eastchester Gardens. Junto con la Asociación de Residentes de Eastchester Gardens, nuestro equipo de socios de PACT incluye tres organizaciones: MDG Design + Construction, Wavecrest e Infinite Horizons. Nuestras organizaciones tienen una larga y exitosa trayectoria de desarrollo y operaciones de viviendas asequibles impulsadas por la comunidad. Nuestra misión compartida es brindar herramientas a usted y sus vecinos de Eastchester Gardens para que puedan colaborar como codesarrolladores. En conjunto, nos proponemos forjar una asociación genuina e implementar mejoras integrales en sus viviendas y su comunidad.

Lo haremos creando e implementando un plan holístico y colaborativo de renovaciones y servicios en marcha para los residentes. Estos planes incluyen apartamentos renovados, amplias mejoras del sitio, nuevos servicios de administración de propiedades y personal de mantenimiento, y servicios sociales mejorados para Eastchester Gardens. Apoyaremos las necesidades de los residentes y renovaremos la propiedad. Para ello, aprovecharemos nuestra experiencia en proyectos similares y tendremos en cuenta sus comentarios. También desarrollaremos nuevas instalaciones, crearemos empleos y compartiremos oportunidades para la participación de los residentes a medida que avancen las obras.

En los próximos meses, compartiremos información adicional a través del correo y realizaremos sesiones informativas para mantenerlos al tanto sobre estos esfuerzos y para que nos puedan comentar sus necesidades y prioridades. Esperamos que estas renovaciones mejoren su calidad de vida y sigan haciéndolo sentir orgulloso de llamar hogar a Eastchester Gardens.

Saludos,

Matthew Rooney



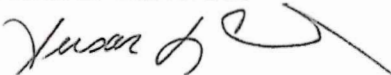
MDG Design + Construction

Randall E. Powell



Infinite Horizons

Susan L. Camerata



Wavecrest Management

Keith Ramsey



Asociación de Residentes de Eastchester Gardens

EQUIPO DE SOCIOS DE PACT

Los socios de PACT de Eastchester Gardens es una asociación entre MDG, Infinite Horizons y Wavecrest. A continuación, se muestra información sobre cada miembro del equipo:



Infinite Horizons actuará como codesarrollador y es una empresa de bienes raíces de minorías con sede en el estado de Nueva York que desarrolla, construye y administra viviendas asequibles. Se especializa en la restauración moderada y sustancial junto con la nueva construcción de edificios residenciales de usos mixtos. La misión de Infinite Horizons es transformar terrenos baldíos, propiedades embargadas o infrautilizadas en activos comunitarios con el objetivo de aumentar y preservar el inventario de viviendas asequibles, al tiempo que se estabilizan las comunidades en las que se encuentran estas propiedades.



MDG Design + Construction LLC será codesarrollador y el contratista general que supervisará el desarrollo y todas las actividades de construcción. Se especializa en la restauración y construcción de edificios nuevos de apartamentos residenciales en la ciudad de Nueva York y Long Island, y se enfoca en las viviendas asequibles. Desde su formación en 1988, MDG y sus filiales han participado en la renovación o en la construcción de más de 1,000 propiedades nuevas y diferentes con más de 23,500 unidades, por un costo total de desarrollo de más de \$3,600 millones.



Wavecrest Management actuará como codesarrollador y administrador de propiedades, y será responsable de las operaciones diarias de los edificios y la administración de Eastchester Gardens. Con más de 40 años de experiencia en la industria y pasión por brindar oportunidades que puedan mejorar las vidas de los residentes, Wavecrest Management es una de las empresas de administración más grandes de la ciudad de Nueva York y supervisa más de 30,000 unidades en edificios de todos los tamaños.

RESUMEN DE MEJORAS E INVERSIONES PROPUESTAS

Las renovaciones que se describen a continuación son ilustrativas de los tipos de mejoras que podrían realizarse. La lista real de renovaciones se determinará con los aportes de los líderes residentes de Eastchester Gardens y el organismo de residentes más amplio, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) y el equipo de socios de PACT.

Apartamentos

- Mejoras a los sistemas de calefacción y enfriamiento
- Mejoras a tuberías
- Nuevos pisos, Iluminación LED, pintura y puertas
- Nuevas ventanas
- Dar solución a riesgos de salud generados por el entorno
- Mejoras eléctricas

Sistemas de la edificación

- Mejoras en seguridad, cámaras y control de acceso
- Mejoras en los sistemas de manejo de basuras
- Mejoras en los elevadores
- Instalación de WIFI gratis

Zonas comunes

- Mejoras a la seguridad
- Nuevos lobbies y espacios para correo postal y mensajería
- Mejoras a accesibilidad

Baños

- Nueva plomería
- Nuevos gabinetes y lavabos
- Nueva iluminación y pisos
- Mejoras en los sistemas de ventilación

Cocinas

- Nuevas y modernas encimeras y gabinetes
- Nueva iluminación y pisos
- Acabados en acero inoxidable
- Baldosa contra salpicaduras
- Nuevos fregaderos/ lavaplatos dobles

Espacios exteriores

- Nuevas amenidades exteriores
- Mejoras extensivas al Centro para Adultos Mayores y el Centro Comunitario
- Mejoras a los accesos al residencial (pavimentación, muebles, bicicletas e iluminación)
- Reparaciones a las aceras y las rejas



Representación ilustrativa de las mejoras propuestas en los halls de entrada de

PRÓXIMOS PASOS

Reuniones regulares con residentes

Trabajaremos con la NYCHA y los líderes de los residentes para coordinar reuniones regulares con los residentes en los próximos meses, y los detalles de las reuniones se compartirán con anticipación. Próximamente, se programará una reunión introductoria con los inquilinos.

Estudios de construcción

Estamos planificando la realización de inspecciones en las unidades con nuestro arquitecto y contratistas, y necesitaremos su asistencia para acceder a sus apartamentos. También realizaremos las inspecciones necesarias en áreas comunes, áreas de mantenimiento y los exteriores de los edificios. Avisaremos con la mayor antelación posible y queremos respetar sus horarios. Verán regularmente a los miembros de nuestro equipo en el edificio en los próximos meses. Haremos circular avisos que incluirán información sobre cómo identificar a los miembros de nuestro equipo a través de sus credenciales de identificación específicas.

Plan de servicios sociales

Coordinaremos con la NYCHA y la Asociación de Residentes para identificar proveedores de servicios sociales adicionales en el sitio para servir mejor a los residentes de Eastchester Gardens. Trabajaremos en colaboración con los residentes para seleccionar socios de servicios sociales, áreas de enfoque en la programación y desarrollar un conjunto de métricas para evaluar el éxito de los servicios; además, seguiremos supervisando y haciendo ajustes según sea necesario para satisfacer las necesidades cambiantes de los residentes.

Iniciativa de desarrollo de la mano de obra

Como parte de este proyecto, el equipo de socios de PACT de Eastchester Gardens se centra en capacitar y contratar a tantos residentes de Eastchester como sea posible. Para tal fin, ofreceremos oportunidades de capacitación laboral para residentes que luego se podrán entrevistar para trabajos de construcción y administración con nuestro equipo. En los próximos meses, se compartirá más información sobre estas oportunidades.

Ansiamos dar estos próximos pasos y esperamos cultivar la confianza y forjar una asociación auténtica con usted y con el organismo de residentes de Eastchester Gardens y alrededores, mientras trabajamos juntos para mejorar Eastchester Gardens.

Información de contacto

Si tiene preguntas sobre las mejoras integrales, la administración de propiedades o los servicios sociales que llegarán a Eastchester Gardens tras el ingreso al programa PACT, contáctenos por correo electrónico a Questions@EastchesterPACT.com o visite nuestro sitio web en EastchesterPACT.com.

Si tiene preguntas sobre el programa PACT, que nos permite asociarnos con usted, comuníquese con la NYCHA a la línea directa del PACT al 212-306-4036 o por correo electrónico a PACT@nycha.gov. Para el mantenimiento existente, como de costumbre, comuníquese con el Centro de contacto para clientes al (718)-707-7771.

QUÉ ES PACT?

Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos (PACT, por sus siglas en inglés)

PLANNING
FOR PACT

Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos (PACT) es un programa que le permite a NYCHA acceder a fondos para realizar reparaciones integrales en su residencial. A través de PACT, su residencial se incluirá en el programa federal de Estrategia de asistencia para el alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) y se convertirá a un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8.

Esto garantiza que las viviendas permanezcan permanentemente asequibles y que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública. Las voces de los residentes son una parte importante de PACT; su experiencia dará forma a las inversiones de PACT que se harán en su residencial.

CÓMO FUNCIONA PACT

PACT depende de alianzas con socios de desarrollo inmobiliario privados y sin fines de lucro, que se seleccionan con base en las sugerencias de los residentes

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo inmobiliario aportan sus conocimientos en materia de diseño y construcción. Ellos se ocupan de todas las necesidades físicas en el residencial.

ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios de la administración de propiedades son responsables de la operación diaria del mantenimiento de los edificios y los terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

Las alianzas con los proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y la programación en el mismo lugar gracias a las sugerencias de los residentes

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES.

Los residenciales permanecerán bajo control público. Después de la conversión, NYCHA seguirá siendo propietaria de la tierra y los edificios, administrará el subsidio y la lista de espera de la Sección 8, y supervisará las condiciones del residencial. Donde sea necesario, NYCHA podrá intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de propiedades.



¿POR QUÉ PACT?

NYCHA necesita unos 40 mil millones de dólares para restaurar y renovar completamente todos sus edificios, pero el gobierno federal ha proporcionado sólo una fracción de los fondos necesarios para estas mejoras. Reconocemos que muchas de las condiciones en los edificios de NYCHA son inaceptables e inseguras para usted y sus familias. Las renovaciones se deben hacer desde hace mucho tiempo y son necesarias para asegurar que se satisfagan las necesidades diarias de los residentes y que mejoren las condiciones de vida. PACT es una herramienta fundamental que permite a NYCHA:



Modernizar los hogares y mantenerlos permanentemente asequibles



Actualizar las cocinas, baños y espacios de estar



Preservar los derechos y protecciones de los residentes



Mejorar la iluminación, los sistemas de seguridad, puertas, ventanas y pasillos y escaleras



Invertir en los espacios comunitarios y servicios, y mejorar los programas comunitarios en el lugar



Reemplazar o mejorar los sistemas de construcción como techos, fachadas, ascensores y calderas

DERECHOS Y PROTECCIONES DE LOS RESIDENTES

PACT mantendrá los hogares permanentemente asequibles y preservará los derechos y protecciones de los residentes. Estas protecciones son más fuertes que en el programa tradicional de la Sección 8.

- Los residentes que pasen al programa de la Sección 8 **continuarán pagando de alquiler el 30% de los ingresos brutos ajustados del núcleo familiar.**
- Los residentes tendrán **derecho a permanecer en sus apartamentos** durante la construcción.
- Los residentes seguirán teniendo **el derecho a organizarse.**
- Las asociaciones de residentes **continuarán recibiendo financiación** después de la conversión.
- Todos los residentes tendrán **derecho a renovar sus contratos de alquiler.**
- **Nadie será revaluado** antes de firmar un nuevo contrato de alquiler.
- Los residentes **podrán agregar familiares** a sus contratos de alquiler.
- Todos los miembros del núcleo familiar seguirán teniendo **derechos de sucesión.**
- Los residentes podrán tener audiencias para **presentar reclamaciones.**
- Los residentes tendrán **derecho a acceder a oportunidades de trabajo** asociadas al proyecto.

¡CONOZCA MÁS SOBRE PACT!:

Los residentes pueden asistir a una de las próximas sesiones informativas de PACT para conocer más sobre este programa. Las voces de los residentes son una parte importante de PACT, ¡y queremos asegurarnos de que USTED y SUS VECINOS estén en la próxima reunión!

**RECURSOS
DISPONIBLES AHORA:**

Línea directa de PACT: 212-306-4036
Correo electrónico: PACT@nycha.nyc.gov
Web: on.nyc.gov/nycha-pact

**PLANNING
FOR
PACT**



QUÉ ESPERAR DEL PROGRAMA PACT

PLANNING
FOR PACT



¿QUÉ DICEN LOS RESIDENTES DE NYCHA SOBRE PACT?

El año pasado, NYCHA visitó a los líderes residentes de varias urbanizaciones del programa PACT para escuchar lo que tenían que decir sobre el programa. Para leer el artículo y enterarse más de los residentes que han pasado por el proceso de PACT, visite esta página:

<https://nychajournal.nyc/pact-a-better-way-of-living-for-nycha-residents/>



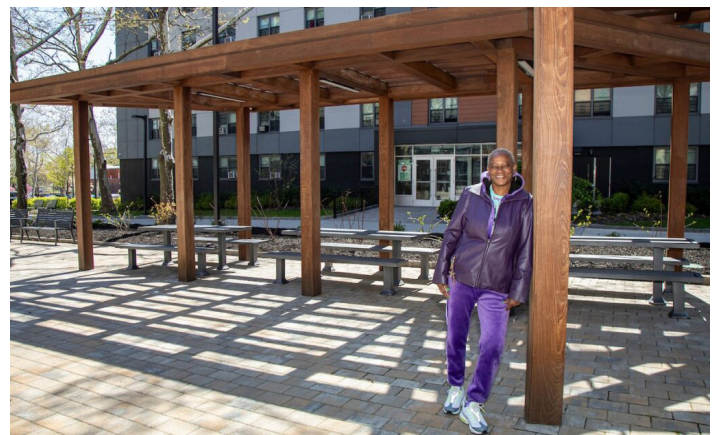
“Cuando [PACT] llegó, cambió mucho de nuestras vidas; todo se renovó, desde los accesorios de baño hasta los gabinetes de cocina, los pisos... ha sido increíble,” dijo Sabrina Hill, una residente de Betances Houses en el Bronx durante 17 años, quien también es vicepresidenta de la asociación de residentes.



Con nuevos pisos, electrodomésticos y renovaciones en su baño, Priscilla Rivera, de Williams Plaza, en Brooklyn, dijo que su casa había quedado con un “aspecto moderno”. La Sra. Rivera explicó: “Llevo muchos años esperando esto. Para mí, la transformación a un apartamento moderno ha sido total.”



“Las mejoras [a nuestro apartamento] le dieron un toque más moderno; estamos agradecidos, y ahora también nos sentimos más cómodos”, dijo Denny Rojas, quien ha vivido con su madre, Dilenia Fermín, y otros miembros de la familia en su apartamento de Twin Parks West en el Bronx durante unos 10 años.



Sandra Gross, la presidenta de la asociación de residentes de Baychester Houses en el Bronx, dijo: “Desde que estamos en el programa PACT, nos sentimos muy seguros; salimos, nos sentamos en las bancas y disfrutamos del sol y del aire fresco”. La Sra. Gross dijo: “Es como respirar aire nuevo, como si un nuevo bebé hubiese nacido en Baychester”.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PACT PARA RESIDENTES

2

Para los actuales residentes de NYCHA, su permanencia no está en peligro. Como parte del proceso PACT, todos los residentes autorizados eventualmente deberán firmar un contrato de arrendamiento de Sección 8 de PACT con el nuevo administrador de la propiedad. Firmar el nuevo contrato de arrendamiento previo a la reforma de PACT le garantiza a usted seguir como inquilino bajo un contrato que protege sus derechos de residente una vez se haga la reforma de PACT. El contrato de arrendamiento de Sección 8 de PACT fue elaborado por NYCHA y por la Sociedad de Asistencia Jurídica con base en el aporte de residentes, defensores y otras entidades interesadas.

Puede ver el contrato de arrendamiento en nuestro sitio web en la parte inferior de nuestra página PACT de recursos para residentes:

<https://www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/resident-resources.page>

Cualquier residente con preguntas acerca del contrato de arrendamiento tendrá la oportunidad de hablar con un asesor jurídico independiente antes de firmar. La Sociedad de Asistencia Jurídica dispone de una línea telefónica gratuita en la que puede formular cualquier pregunta sobre el contrato de arrendamiento PACT.

Llame a la línea telefónica gratuita de Asistencia Jurídica de PACT: **212-298-3460**

DERECHOS Y PROTECCIONES DE LOS RESIDENTES

El programa PACT fue diseñado con el aporte de los residentes para asegurar que los mismos derechos y protecciones básicos que se le garantizan hoy en día se mantengan vigentes durante la transición al programa de la Sección 8 basado en el proyecto. Esto quiere decir:

- **Ud. seguirá pagando por el arriendo el 30% del ingreso bruto familiar ajustado**
- **NYCHA seguirá certificando su ingreso familiar y fijará su arriendo anualmente.**
- **Tendrá derecho a renovar su contrato de arriendo cada año.**
- **Tendrá el derecho de volver a su apartamento en caso de que se necesite hacer algún traslado temporal durante las obras**
- **No será excluido del programa de Sección 8 basado en el proyecto, ya sea por la composición de su hogar o por su ingreso. Todo residente actual autorizado se convertirá automáticamente en un participante de Sección 8 basado en el proyecto**
- **Podrá agregar miembros familiares a su domicilio de Sección 8**
- **Los miembros autorizados de su domicilio seguirán teniendo derechos de sucesión. Esto quiere decir que usted podrá transferir un apartamento a un familiar autorizado en caso de mudanza o fallecimiento.**
- **Seguirá con el derecho a tener una asociación de residente y a celebrar elecciones de dicha asociación de residente, y la asociación de residente continuará recibiendo fondos para eventos como el Día de la Familia.**

NYCHA seguirá siendo el propietario de los terrenos y edificios de su urbanización, y la urbanización continuará recibiendo financiación pública a través del programa federal Sección 8 basado en el proyecto. NYCHA administrará los fondos de la Sección 8, fijará los arriendos, gestionará una lista de espera de la Sección 8 basada en el sitio y cubrirá los apartamentos vacantes con dicha lista de espera a medida que estén disponibles.

PACT traerá una nueva organización asociada que se ocupará del diseño y construcción necesarios para suministrar reparaciones integrales a su urbanización, y se convertirá en el nuevo administrador de la propiedad, haciéndose responsable de las operaciones diarias y del mantenimiento de los edificios y terrenos en su urbanización. Contará con un administrador de la propiedad, profesional y capacitado, que se encargará de su urbanización, como también contará con servicios sociales adicionales disponibles en las instalaciones para ayudar a los residentes.

NYCHA supervisará las operaciones en su urbanización para asegurarse de que el nuevo socio de PACT se desempeñe a un alto nivel durante y después de la construcción. NYCHA dispondrá de una especializada Unidad Posterior a la Reforma con personal que se desplazará regularmente al lugar para fomentar una cordial relación entre el nuevo socio de PACT y los residentes, la Asociación de Residentes y cualquier entidad de servicios sociales que opere en su urbanización. Además, NYCHA dispondrá de personal especializado en la gestión de inmuebles que supervisará el desempeño de la organización asociada de PACT, asegurándose de que esté prestando a los residentes un servicio eficaz y receptivo como administrador de la propiedad.

PREVENCIÓN DE DESALOJOS

Además de los derechos básicos que se le garantizan a usted como residente de NYCHA, les pedimos a nuestras organizaciones asociadas del programa PACT que hagan una labor de divulgación preventiva para ayudar a las familias a resolver situaciones en las que su permanencia en la vivienda podría estar en peligro como, por ejemplo, cuando se tiene una deuda de arriendo atrasada o cuando un miembro familiar no ha sido agregado como inquilino autorizado. Los socios de PACT y los encargados de los servicios sociales en las instalaciones trabajan individualmente con cada familia para ponerla en contacto con recursos y servicios. Es más, las organizaciones asociadas del programa PACT están obligadas a hacer todo lo posible para evitar llevar un problema de contrato de arrendamiento a la corte de vivienda. Por el contrario, deben encontrar alternativas, como el arreglo de planes de pago a plazos para las familias que se han atrasado en el pago de su arriendo. NYCHA supervisa todas las actividades de divulgación a las familias para garantizar que nuestras organizaciones asociadas hayan agotado todas las opciones antes de emprender cualquier acción legal.

CRONOLOGÍA DEL PROYECTO DE PACT

El proceso del programa PACT comienza cuando NYCHA organiza reuniones con los residentes para discutir los detalles del programa. A continuación, los líderes residentes forman un Comité de Revisión de Residentes y trabajan con el personal del NYCHA y un proveedor independiente de asistencia técnica para revisar las propuestas que presentan los posibles socios de PACT. El Comité de Revisión de Residentes analiza las propuestas, entrevista a los posibles socios y, en última instancia, decide qué equipo es el más adecuado para completar con éxito el proyecto de rehabilitación de PACT y asumir las responsabilidades de gestión de la propiedad en su residencial.

Una vez seleccionado un socio de PACT, colaborarán con los residentes para desarrollar planes de rehabilitación, servicios sociales, gestión de la propiedad, seguridad y otros componentes del proyecto. Durante este tiempo, también realizarán inspecciones exhaustivas de la propiedad, incluidos los sistemas del edificio, el interior de los apartamentos y los espacios comunes, para asegurarse de que comprenden todo el alcance del trabajo necesario y elaboran los mejores planes posibles.

Cuando esos planes estén finalizados, su residencial se convertirá al programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8, el nuevo equipo de administración de la propiedad asumirá las responsabilidades de NYCHA y comenzará la construcción. El equipo de socios del programa PACT elaborará un calendario de construcción detallado para cada edificio y se comunicará estrechamente con cada hogar para ultimar los planes de finalización de las obras.

¡INFORMESE MAS ACERCA DE PACT!

¡Esté atento a la próxima reunión de residentes! Mientras tanto, póngase en contacto con nosotros a cualquier hora para mayor información sobre el programa PACT o para que le respondamos sus preguntas.

**RECURSOS
DISPONIBLES
AHORA:**

Línea Telefónica de Atención al Público de PACT:

212-306-4036

Correo electrónico de PACT: PACT@nycha.nyc.gov

Sitio Web de PACT: on.nycha.gov/nycha-pact

