

**Planificación del *Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos*  
(*Permanent Affordability Commitment Together - PACT*)**

**West Brighton I & II**

**Reunión de Residents #3  
Junio 2022**



# AGENDA

- PACT: Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos
  - *¿Qué es el PACT?*
  - *¿Cómo funciona el PACT?*
- Protecciones para los residentes
- Proyectos terminados y activos del PACT
- Plazo del Proyecto West Brighton
- Opiniones de la comunidad
- Próximos pasos

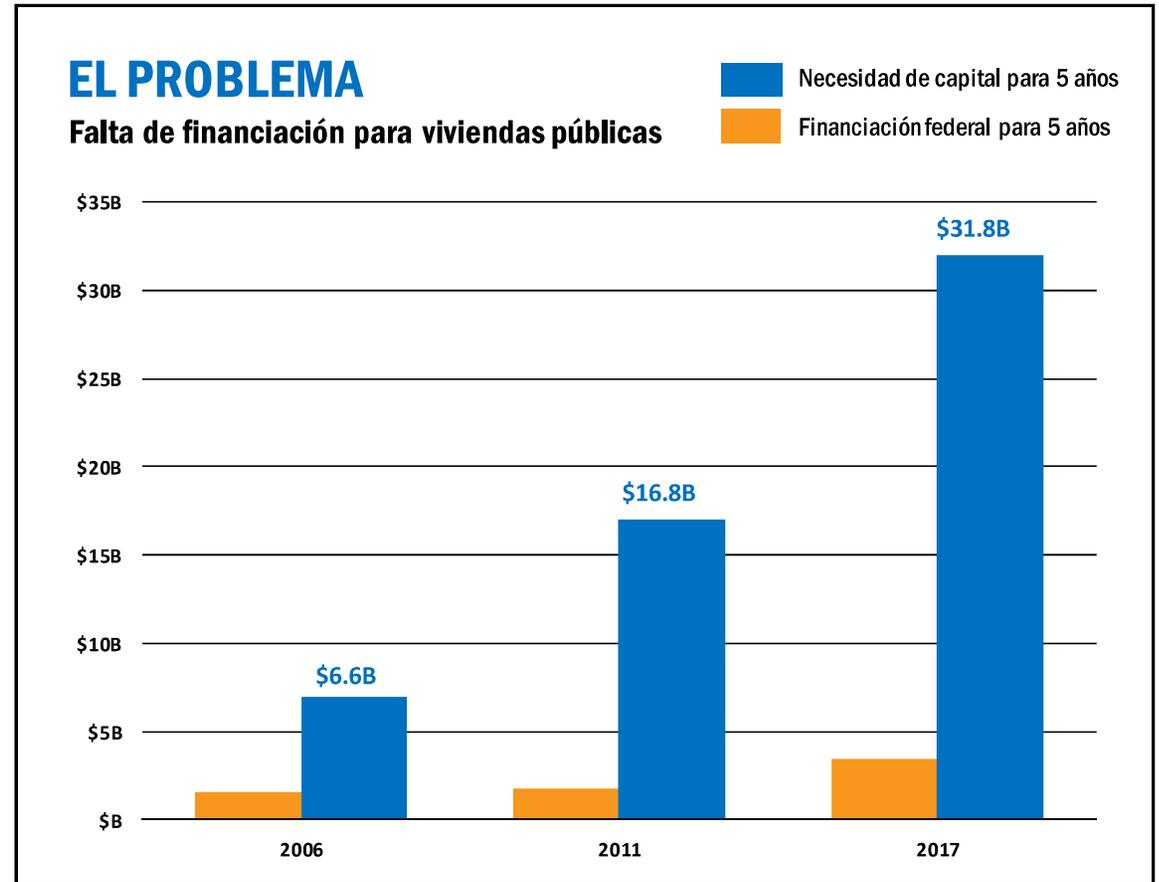


## Misión de NYCHA

**“Aumentar las oportunidades para los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados proporcionando viviendas seguras y asequibles, y facilitando el acceso a los servicios sociales y comunitarios”**

# ¿Qué es el PACT?

- La NYCHA necesita \$40,000 millones para renovar y modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal suministró solo una parte de los fondos necesarios.
- Por medio del PACT, los desarrollos se incluirán en la Demostración de Asistencia de Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD) y se convertirán en un programa más estable, financiado a nivel federal, llamado Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8
- El PACT libera fondos para realizar reparaciones integrales y, al mismo tiempo, permite que las viviendas sigan siendo asequibles de manera permanente y que los residentes tengan los mismos derechos básicos que tienen en el programa público de vivienda.



# ¿Cómo funciona el PACT?

PACT depende de la asociación con desarrolladores inmobiliarios privados y organizaciones sin fines de lucro, que se seleccionan consultando las opiniones de los residentes.

## REPARACIONES INTEGRALES

Los desarrolladores inmobiliarios asociados aportan experiencia en diseño y construcción. Proveen soluciones a todas las necesidades físicas en el desarrollo.

## ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios seleccionados para la administración de las propiedades son responsables de la operación diaria y el mantenimiento de los edificios y del todo el lote.

## SERVICIOS MEJORADOS

La asociación con los proveedores de servicios sociales ayuda a mejorar y programar más eficientemente los servicios basado en las opiniones de consultas a los residentes.

## CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y SUS RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA continuará siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, NYCHA intervendrá para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

*\* El PACT utiliza a la Demostración de Asistencia de Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD), una herramienta diseñada con el fin de garantizar que, en la transición de los desarrollos a la Sección 8, los hogares sigan siendo asequibles de manera permanente y que los residentes conserven los mismos derechos básicos que tienen en el programa público de vivienda.*



Betances



Ocean Bay (Bayside)

# Inversiones y mejoras del PACT

## Lugares y terrenos



Mejoras al lugar en Baychester y Betances



## Edificios



Mejoras a los edificios en Ocean Bay (Bayside) y Baychester



## Sistemas de construcción



Sistemas de la construcción nuevos y mejorados en Ocean Bay (Bayside)



## Apartamentos



Apartamentos recientemente renovados en Twin Parks West



# Protecciones para los residentes del PACT

- **El alquiler será del 30 % de su ingreso familiar.\***
- Usted tendrá derecho a **organizarse**.
- Las asociaciones de residentes **seguirán recibiendo fondos**.
- Usted tendrá derecho a **renovar sus alquileres**.
- **No se reevaluará** su solicitud luego de la conversión.
- **Podrá agregar familiares** a sus contratos de alquiler.
- Seguirá teniendo **derechos de sucesión**.
- Tendrá la posibilidad de tener **audiencias por quejas**.
- Tendrá la posibilidad de postularse **para empleos creados por el PACT**.

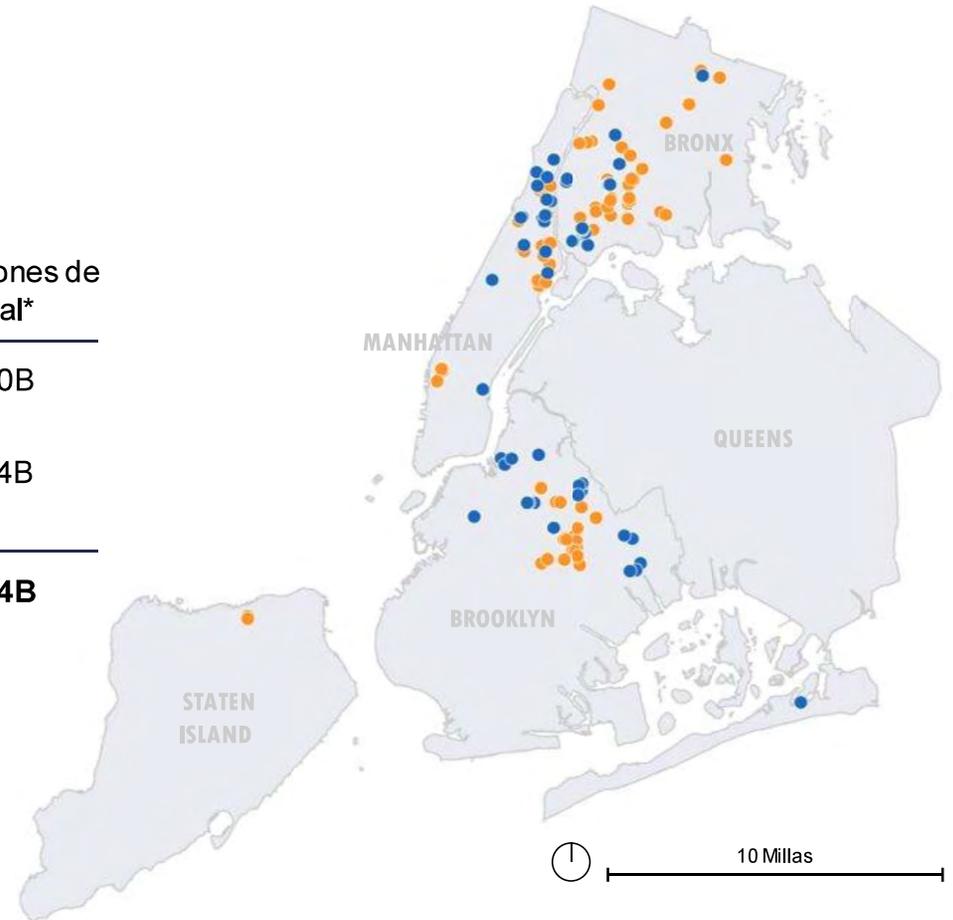
\* Se pueden aplicar excepciones a los hogares que paguen un alquiler fijo, sean participantes actuales de la Sección 8 basada en inquilinos o sean una familia mixta, según lo definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD).

# Proyectos del PACT

**Ya se completaron o hay en curso reparaciones de capital por aproximadamente \$340,000 millones.**

	Cantidad de desarrollos	Cantidad de unidades	Reparaciones de capital*
● Construcción en progreso o terminada	58	15,426	\$3.40B
● Planificación y participación de los residentes	75	19,733	\$3.64B
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>35,159</b>	<b>\$7.04B</b>

\* Las reparaciones de capital para los desarrollos del PACT convertidos reflejan tanto los costos duros como los costos blandos. Para los proyectos activos del PACT, utilizamos la Evaluación de las Necesidades Físicas (Physical Needs Assessment, PNA) de 5 años para calcular sus reparaciones de capital.



## Construcción en progreso o terminada

Nombre del desarrollo	Apartamentos	Reparaciones de capital*	Fecha de conversión
Ocean Bay (Bayside)	1,395	\$317M	Dic 2016
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46M	Oct 2018
Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	1,088	\$145M	Nov 2018
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38M	Nov 2018
Baychester; Murphy	722	\$116M	Dic 2018
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280M	Jul 2019
Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	2,625	\$434M	Feb 2020
335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	1,718	\$383M	Nov 2020
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483M	Dec 2021
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430M	Dec 2021
Williamsburg	1,621	\$493M	Dec 2021
Harlem River I and II	693	\$236M	Feb 2022
<b>Total</b>	<b>15,426</b>	<b>\$3.40B</b>	

\* Tenga en cuenta que los datos de las reparaciones de capital se actualizaron para reflejar los costos duros y los costos blandos, lo cual coincide con el modo en que se calcula la PNA. Las versiones anteriores de esta tabla solo incluían los costos duros.

 = Construcción terminada



Fotografía (de izquierda a derecha): Cocina remodelada en Ocean Bay (Bayside); espacio al aire libre en Betances Houses



Fotografía (de izquierda a derecha): Área de reunión al aire libre en Baychester; área de vestíbulo en Betances Houses

# Proceso de participación de los residentes y la comunidad

Escuche y aprenda De verano a otoño de 2021	Selección de socios De verano de 2022 a otoño de 2022	Diseño De invierno de 2022 a invierno de 2023	Construcción Primavera 2024-2026
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contacto preliminar con los residentes y análisis de las necesidades y prioridades de la comunidad</li> <li>✓ Realizar inspecciones de edificios y apartamentos</li> <li>✓ Taller de visualización comunitaria para nuevas construcciones</li> <li>✓ Sesión informativa del PACT: Derechos, responsabilidades y Sección 8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Emitir la Solicitud de Expresiones de Interés (Request for Expressions of Interest, RFEI) para seleccionar a los socios de desarrollo</li> </ul> <p>Continuar con las sesiones informativas para los residentes</p> <p>Revisar las propuestas y seleccionar el equipo de desarrollo, con la participación de los líderes de residentes</p>	<p>Presentarles el equipo de desarrollo a los residentes</p> <p>Trabajar con los residentes para elaborar planes detallados de rehabilitación, administración de propiedades y servicios sociales</p> <p>Firmar de nuevos contratos de alquiler por parte de los residentes</p> <p>Sesión informativa del PACT: Preparación para los socios del PACT</p>	<p>Transiciones de desarrollo para los fondos de la Sección 8</p> <p>Asunción del cargo por parte del nuevo administrador de propiedades</p> <p>Inicio de las reparaciones</p>

# Lo que nos dijeron (What We've Heard)

- La participación de la comunidad y las opiniones de los residentes se resumieron en **LO QUE NOS DIJERON (WHAT WE'VE HEARD): West Brighton I y II**, disponibles en línea. Copias impresas disponibles en esta reunión.
- Este documento se compartió con socios potenciales del PACT para que en las próximas propuestas se tengan en cuenta sus deseos y necesidades.
- Además de todas las renovaciones y mejoras del PACT, **hay una oportunidad para promover los objetivos comunitarios a través de la construcción de nuevas viviendas asequibles y espacio para instalaciones comunitarias.**



# Lo que nos dijeron (What We've Heard)

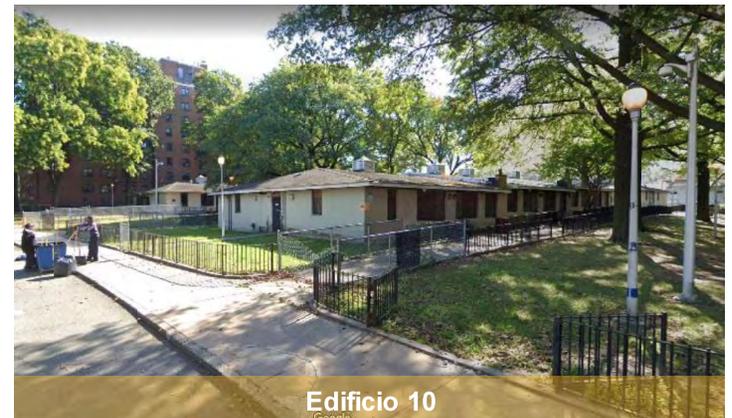
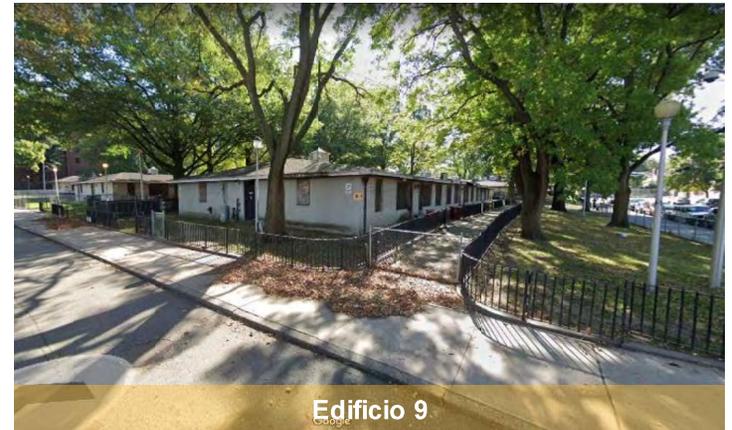
- La NYCHA y el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) involucraron a los residentes mediante un taller de visualización el 3 de noviembre de 2021. En total, 48 residentes participaron y compartieron sus opiniones.
- También se realizó una encuesta del 3 al 5 de noviembre para recopilar comentarios adicionales de 99 familias que no pudieron asistir a la reunión.
- El objetivo del taller y la encuesta fue recopilar opiniones de los residentes de la NYCHA sobre su visión del edificio y los espacios públicos nuevos en el campus de West Brighton. Sus comentarios se incluyeron en el documento Lo que nos dijeron.



Residentes de West Brighton en el taller del 3 de Nov.

# Lo que nos dijeron: Nuevas viviendas asequibles

- Actualmente, los edificios 9 y 10 están vacíos y representan un peligro para los residentes vecinos.
- La asociación de residentes y los funcionarios electos ya le habían informado a la NYCHA sobre la necesidad de encontrar una solución.
- La NYCHA propone asociarse con el HPD para reemplazar los bungalós vacíos con nuevas viviendas asequibles y espacio para instalaciones comunitarias.
- **Se priorizarán las renovaciones en las viviendas existentes y habitadas de West Brighton I y II antes de que se inicie cualquier construcción nueva.**



# Lo que nos dijeron: Mejoras en el campus y los edificios

- A los residentes se les mostraron tarjetas con ilustraciones de diferentes mejoras que podrían hacerse en el campus. Las tarjetas incluyeron opciones de servicios y actualizaciones en los espacios abiertos y verdes, iluminación del campus, lugares para encuentros comunitarios, apartamentos y programación comunitaria.
- Luego, se les pidió a los residentes que priorizaran qué les gustaría ver en el proyecto del PACT, y en qué sector del campus o en qué edificios debería estar ubicado.



# Lo que nos dijeron: Mejoras en el campus y los edificios

Eliminación inadecuada de desechos en todo el lugar, lo que incluye, entre otros, objetos grandes, desechos caninos y residuos domésticos de personas que no son residentes, lo que genera condiciones antiestéticas y atrae plagas.

## Problemas generales relacionados con el campus

Instalaciones compartidas de lavandería en cada edificio, con luz natural y ventilación.

Una sala designada para la correspondencia y la entrega de paquetes en cada edificio.

## Usos más deseados de las plantas bajas

Mejor iluminación en todo el campus, posiblemente con dispositivos integrados de llamada de emergencia o cámaras de seguridad.

Espacios de reunión al aire libre mejorados con áreas para sentarse (cubiertas y descubiertas) para que los residentes hagan pícnic y socialicen.

## Mejoras deseadas en los lugares y terrenos

Infraestructura de desechos mejorada a través de conductos ampliados de basura y reciclaje en todos los pisos.

Plomería y ventilación mejoradas dentro de las unidades y espacios comunes

## Mejoras deseadas en los interiores

**Nota:** Estas no son renovaciones planificadas. Son comentarios sobre las renovaciones futuras del PACT.

Fuente: Lo que nos dijeron: West Brighton I y II.

# Lo que nos dijeron: Nuevas viviendas asequibles

- Los residentes debatieron sobre cómo las nuevas viviendas asequibles y el espacio para instalaciones comunitarias podría integrarse y apoyar a la actual comunidad de West Brighton.
- Los residentes compartieron ideas sobre la altura y la forma del nuevo edificio, mientras los diseñadores urbanos reorganizaban los bloques para representar las descripciones de los residentes.
- También compartieron ideas sobre posibles espacios y usos comunitarios para los residentes de la NYCHA en el nuevo edificio en construcción.



# Lo que nos dijeron: Nuevas viviendas asequibles

Espacio al aire libre designado para patios sembrados o un jardín comunitario.

Se reubicó el centro para la tercera edad y el espacio de reunión del actual centro comunitario en Broadway.

Espacio de azotea compartido con acceso comunitario.

## Características de diseño y usos deseados

Los residentes solicitaron que el nuevo edificio no supere la altura de las torres existentes en West Brighton II.

La circulación y la movilidad de las personas de la tercera edad que viven en West Brighton II y sus alrededores también fue una preocupación.

## Inquietudes principales

Viviendas para personas de la tercera edad con ingresos bajos

Viviendas para familias con ingresos bajos y extremadamente bajos

## Asequibilidad de ingresos mixtos

**Nota:** Estas no son renovaciones planificadas. Son comentarios sobre las renovaciones futuras del PACT.

Fuente: Lo que nos dijeron: West Brighton I y II.

# Próximos pasos

## 1. Próximas jornadas de puertas abiertas del PACT

La NYCHA organizará jornadas de puertas abiertas y trabajará durante todo el verano en el horario de atención para responder sus preguntas sobre el PACT.

## 2. Selección de socios del PACT

Trabajaremos en conjunto con los líderes de residentes con el fin de seleccionar el mejor equipo de desarrollo para el proyecto.

## 3. Presentación de los socios del PACT

Los socios seleccionados del PACT se presentarán ante los residentes, y trabajaremos en conjunto para preparar planes detallados de rehabilitación y servicios sociales para los desarrollos.

¡Comuníquese con nosotros para obtener más información!

Línea directa del PACT:

**212-306-4036**

Dirección de correo electrónico:

**PACT@nycha.nyc.gov**

Página web:

**on.nyc.gov/nycha-pact**

# Apéndice

# Datos generales de West Brighton I



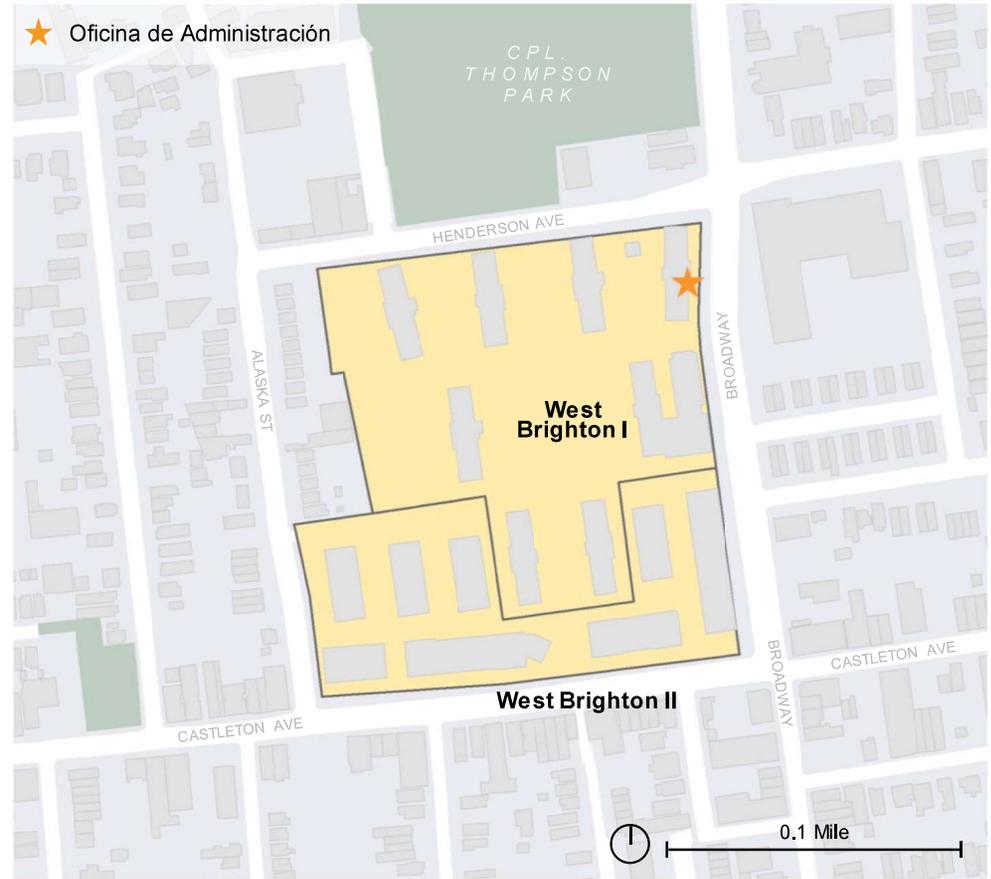
**1324**  
Residentes

**490**  
Apartamentos

**9**  
Edificios

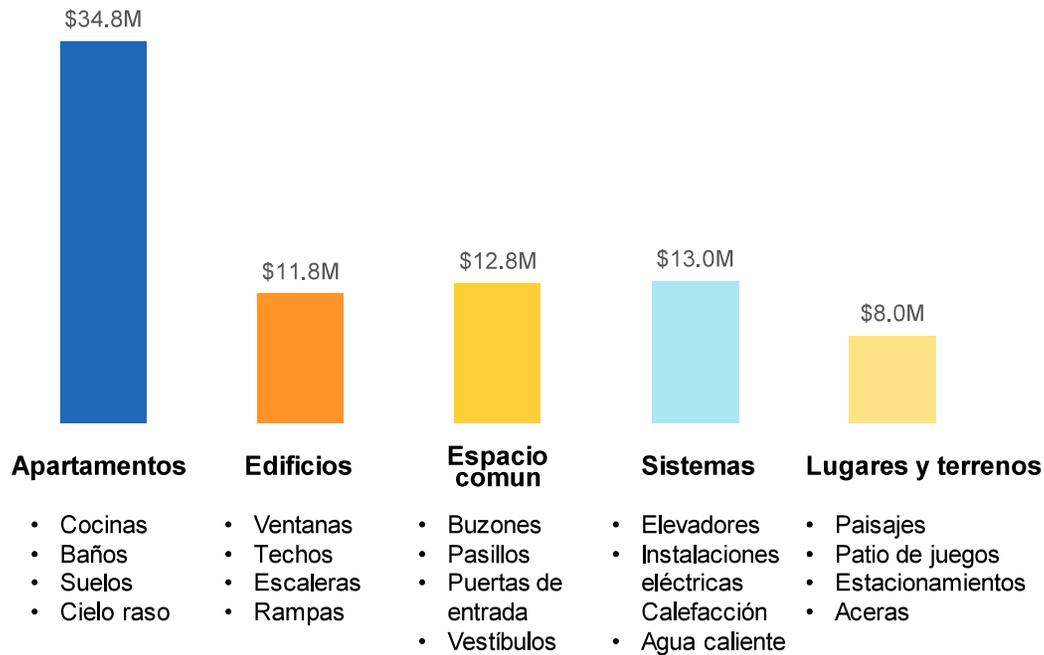
**3**  
Calderas

**8**  
Elevadores



# Costos de las reparaciones importantes West Brighton I

Costo total de las reparaciones = \$80.5M



Costo total de las reparaciones por unidad



**Prueba de plomo:** Según los resultados de las inspecciones del PACT, se incluyó un plan de reducción del plomo como parte del proyecto del PACT.

Los datos reflejan la evaluación de las necesidades físicas que se realiza cada cinco años (2017).

# Datos generales de West Brighton II



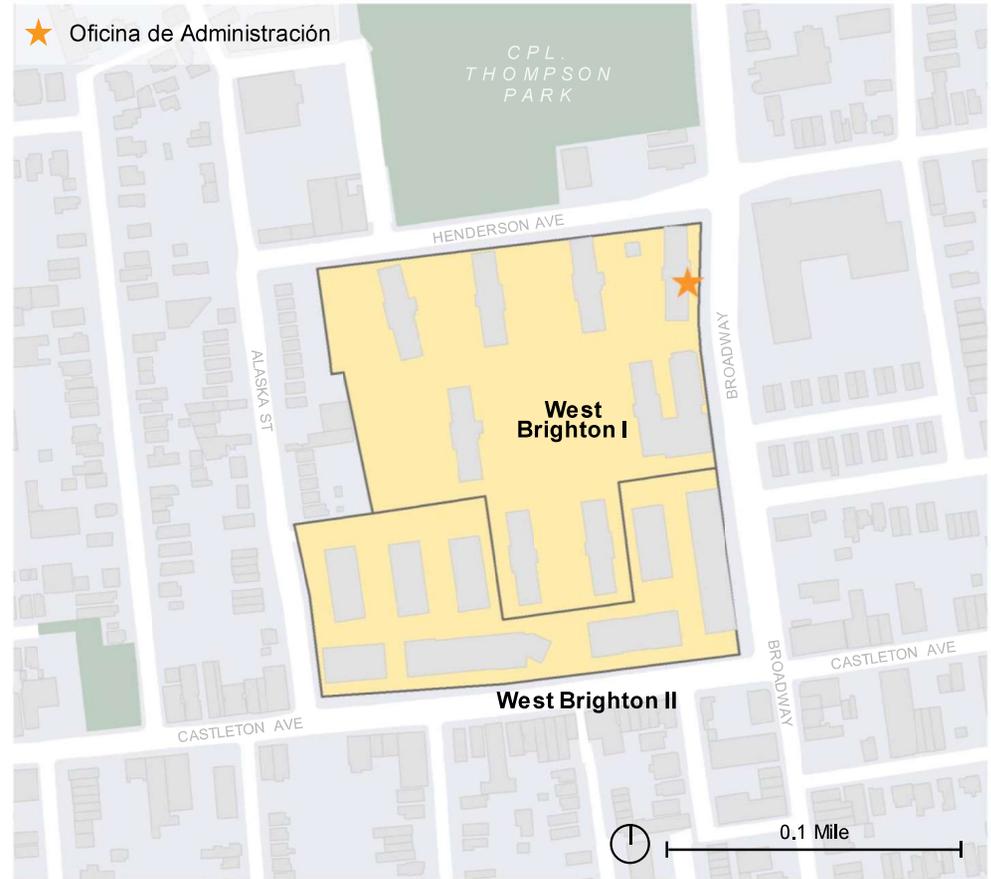
**97**  
Residentes

**144**  
Apartamentos

**8**  
Edificios

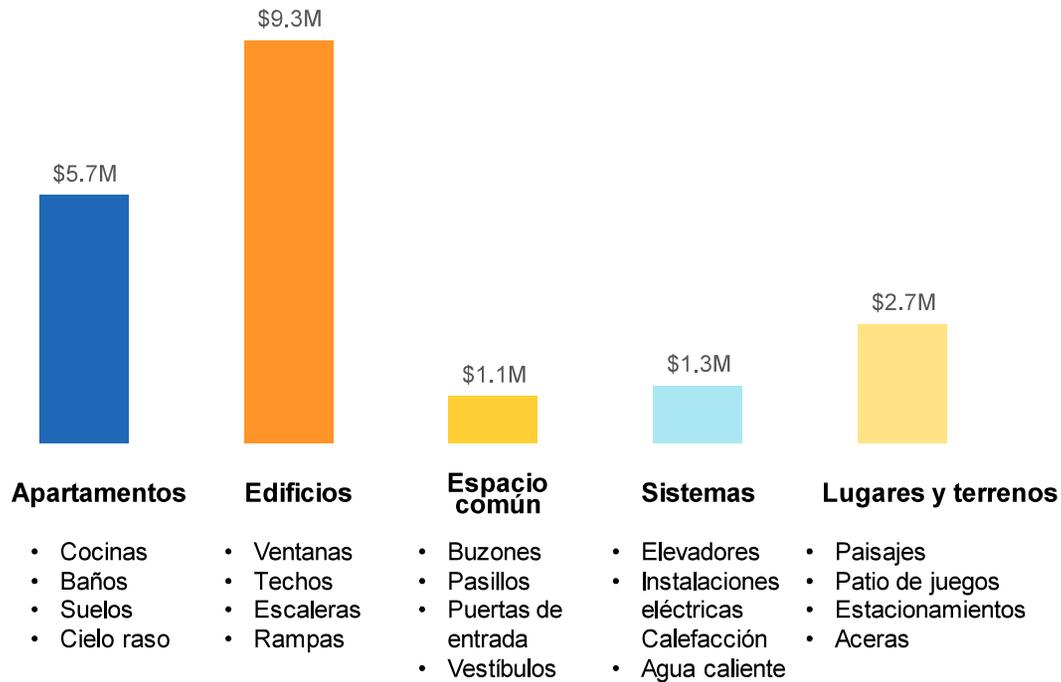
**0**  
Calderas

**0**  
Elevadores

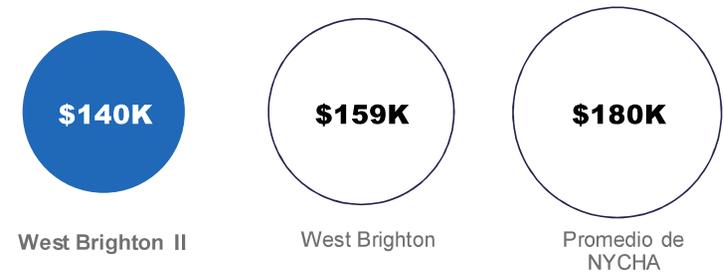


# Costos de las reparaciones importantes West Brighton II

Costo total de las reparaciones = \$20.2M



Costo total de las reparaciones por unidad

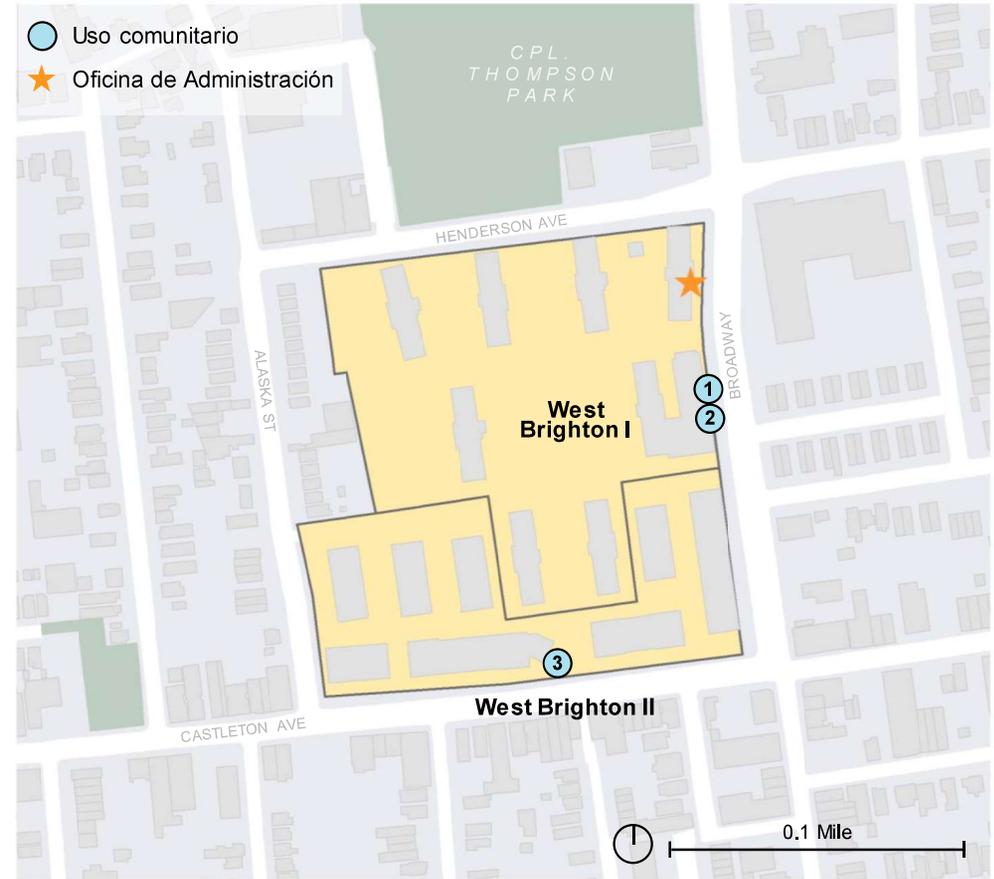


**Prueba de plomo:** Según los resultados de las inspecciones del PACT, se incluyó un plan de reducción del plomo como parte del proyecto del PACT.

Data reflects five-year physical needs assessment (2017)

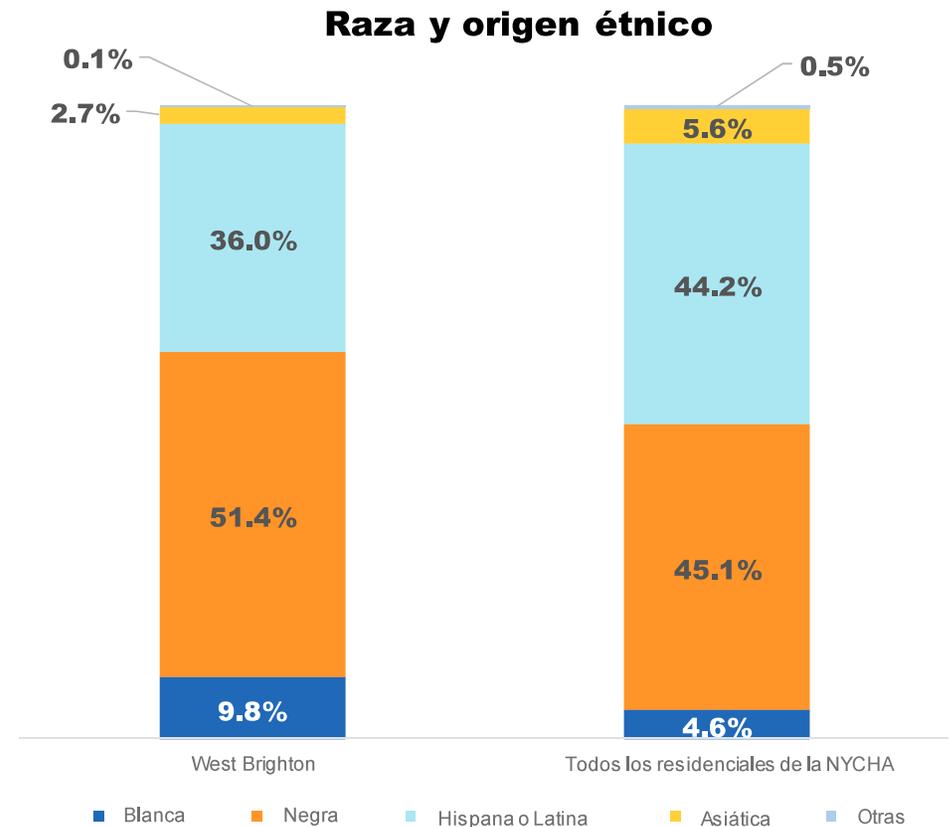
# Espacio comunitario

No.	Nombre del Residencial	Uso Comunitario	Estado	Institución	P2	Dirección
1	West Brighton I	Centro para Personas Mayores	Ocupado	Catholic Charities of Staten Island, Inc.	4,198	230 Broadway
2	West Brighton I	Centro Comunitario-Cornerstone	Ocupado	United Activities Unlimited Inc	N/A	230 Broadway
3	West Brighton II	Sala de la Asociación de Residentes	Ocupado	NYCHA	645	1085 Castleton Avenue



# Imagen instantánea demográfica: Raza y origen étnico

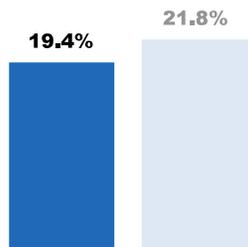
- Casi el 90% de la población total de West Brighton es afroamericana e hispana o latina.
- Esta cifra es similar al promedio de la población afroamericana e hispana o latina de NYCHA en todas las residenciales (~90%).



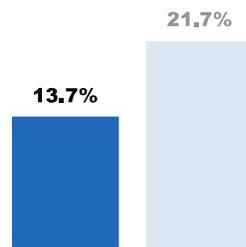
# Imagen instantánea demográfica: Edad y discapacidad

La población de West Brighton es **más numerosa en edad escolar** y en niños menores de 6 años que la de un residencial típico de NYCHA.

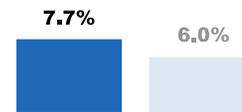
Población con cualquier tipo de discapacidad



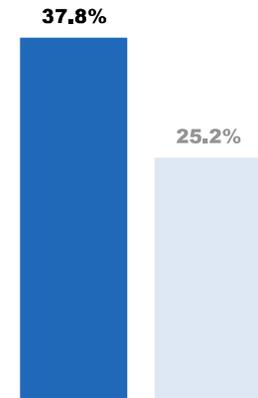
Población de 65 años o más



Children under 6



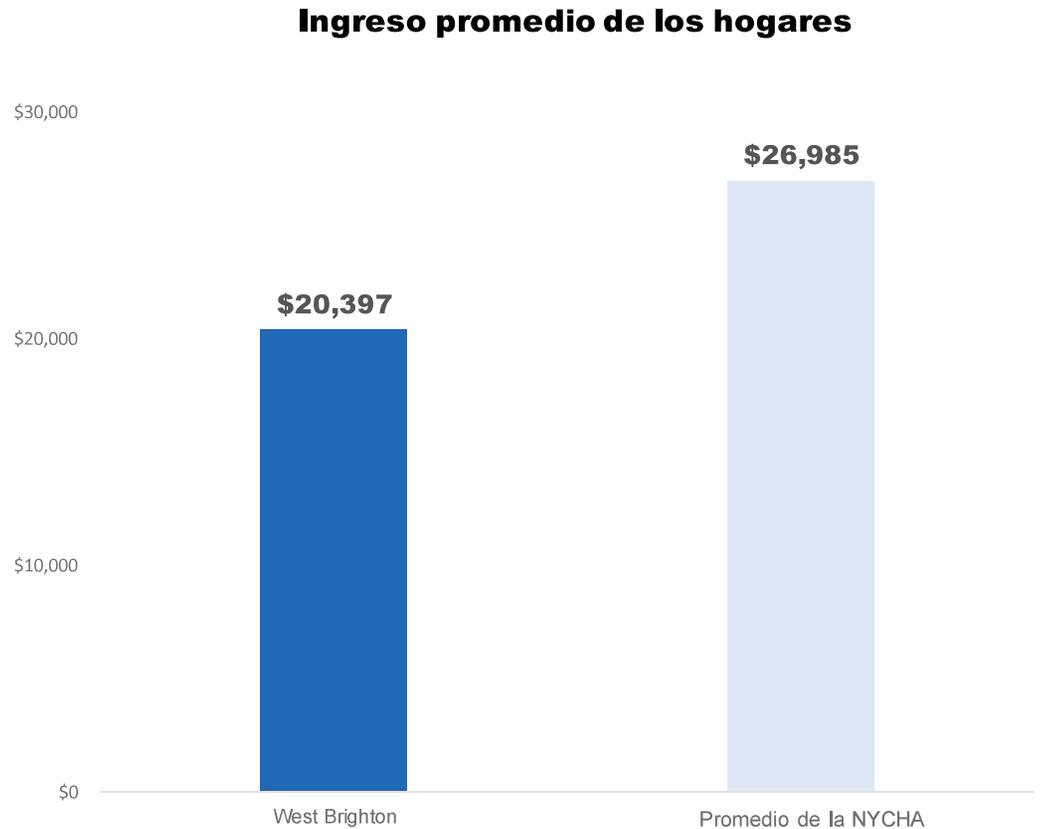
Población en edad escolar\*  
\* Población (entre 5 y 19 años)



■ West Brighton   ■ Promedio de la NYCHA

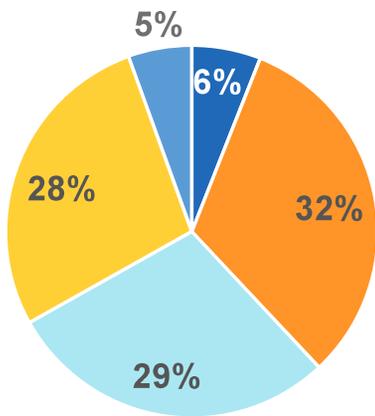
# Demographic Snapshot: Income

- El ingreso promedio de los hogares es de \$20,397, que es menor que el promedio de NYCHA.



# Imagen instantánea demográfica: Tamaño de los hogares

- West Brighton se compone principalmente de una mezcla de apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios.
- El tamaño promedio de los hogares es menor que el de un hogar típico de NYCHA.



Dormitorios en West Brighton	#
0-unidades de dormitorio	38
1-unidades de dormitorio	203
2-unidades de dormitorio	183
3-unidades de dormitorio	175
4-unidades de dormitorio	35
<b>Total de Unidades</b>	<b>634</b>

Tamaño Promedio del Hogar

