

Preguntas frecuentes para residentes de Bourne & Kenney

¿Cómo se garantizará que estos edificios no vuelvan a caer en el deterioro durante los próximos 40 años? ¿Qué salvaguardas existen para asegurar que la futura propiedad mantenga los inmuebles con un estándar digno?

Pennrose Management Company aporta una amplia experiencia a este esfuerzo; actualmente administra más de 12,000 unidades de vivienda a nivel nacional, incluidas aproximadamente 700 unidades en el Estado de Nueva York. La empresa cuenta con una trayectoria sólida y una reputación positiva entre los residentes.

Inmediatamente después de la venta, el nuevo propietario invertirá en el fortalecimiento de las operaciones en el sitio. Esto incluye una estructura de personal dedicada y permanente con administradores de propiedad, administradores asistentes, supervisores de mantenimiento, técnicos de mantenimiento y coordinadores de servicios. Las propiedades también contarán con contratos continuos para servicios de limpieza, reparaciones de mantenimiento, control de plagas, paisajismo, remoción de nieve y otras necesidades esenciales de las instalaciones. Equipos regionales y corporativos brindarán supervisión y apoyo para garantizar una gestión consistente y de alta calidad.

Además, el proyecto mantendrá reservas plenamente financiadas. Estas reservas son independientes del presupuesto de renovación y se reservarán para abordar reparaciones de sistemas a medida que surjan en los próximos años, garantizando la estabilidad a largo plazo de los edificios mucho después de la renovación sustancial que se está planificando.

Como parte del financiamiento del proyecto, Bourne y Kenney celebrarán un nuevo acuerdo regulatorio con New York State Homes and Community Renewal (HCR). Este acuerdo exige que las propiedades se mantengan en condiciones de vida seguras, protegidas y de calidad.

Adicionalmente, Bourne y Kenney firmarán un nuevo contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP) con la Autoridad de Vivienda de Newburgh, bajo la supervisión del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) del gobierno federal. Este contrato exige inspecciones continuas de calidad de la vivienda y garantiza que las propiedades sigan cumpliendo con los estándares federales de seguridad y habitabilidad.

¿Se incluirán oportunidades de vivienda de bajos ingresos para hogares que ganen menos del 60% del AMI? ¿Existe algún riesgo de desplazamiento permanente de inquilinos? ¿Los residentes regresarán a las mismas unidades?

El proyecto de reurbanización preservará y ampliará las oportunidades de vivienda de bajos ingresos. Las comunidades recibirán al menos 140 vales de Asistencia de Alquiler Basada en Proyectos (PBV) de la Autoridad de Vivienda de Newburgh, lo que garantiza que los hogares con mayores cargas de alquiler reciban asistencia de alquiler a largo plazo. Los residentes actuales que cumplan con los requisitos de ingresos para estos vales pueden solicitarlos, incluso si actualmente no reciben ninguna asistencia de alquiler.

Ningún residente será desplazado por tener ingresos inferiores al 60% del ingreso medio del área (AMI). De hecho, la reurbanización seguirá atendiendo a hogares muy por debajo de ese nivel, y se dará la bienvenida a muchos nuevos residentes por debajo del umbral del 60% del AMI. Este enfoque mantiene la asequibilidad y cumple con todos los requisitos del programa.

El proyecto está diseñado como una rehabilitación en el lugar, lo que significa que las unidades se renovarán durante el día, permitiendo que los residentes regresen a sus hogares cada noche siempre que sea posible. Si fuera necesario algún traslado temporal, se realizará en pleno cumplimiento de la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces (URA). La URA es una ley federal que garantiza protecciones a los inquilinos, incluidos avisos, asistencia para la mudanza y acceso a viviendas comparables mientras tanto.

Todos los residentes que deban ser reubicados temporalmente regresarán a una unidad adecuada una vez finalizados los trabajos de rehabilitación.

¿Habrá nueva administración en el sitio? ¿Habrá un superintendente a tiempo completo en el sitio? ¿Cómo se manejarán las órdenes de trabajo?

Sí, habrá nueva administración en el sitio. Esto incluye la apertura de una oficina de administración en Kenney, además de la oficina existente en Bourne. Habrá un superintendente a tiempo completo en el sitio. Las órdenes de trabajo pueden procesarse tanto en línea como en persona. Las órdenes se asignan dentro de las 24 horas y se completan en un plazo de 3 días, priorizando los asuntos relacionados con la seguridad de la vida.

Las órdenes de trabajo pueden presentarse por escrito o a través del portal/aplicación para residentes. El mantenimiento preventivo es esencial, y el equipo de administración de Pennrose sigue altamente enfocado en mantener las comunidades en buenas condiciones después de la renovación.

Más allá de las órdenes de trabajo, ¿cómo se escucharán las voces de los residentes?

La filosofía central de Pennrose Management Company se basa en escuchar a los residentes y garantizar que sus voces den forma de manera significativa a la gestión de la comunidad. Reconocemos que una participación sólida de los residentes ocurre a través de las interacciones cotidianas, canales de comunicación abiertos y oportunidades constantes para que los residentes compartan inquietudes, prioridades e ideas.

Fomentamos y apoyamos activamente la formación y el funcionamiento de asociaciones de inquilinos, y la nueva propiedad ha destinado fondos específicos para sostener actividades dirigidas por los inquilinos. La asociación de inquilinos existente será plenamente reconocida por la nueva propiedad y seguirá recibiendo apoyo. Se celebrarán elecciones libres y justas anualmente para garantizar que el liderazgo siga siendo representativo de la comunidad.

Más allá de la asociación de inquilinos, el equipo de administración en el sitio mantiene el compromiso de escuchar directamente a todos los residentes. La administración mantiene una política de puertas abiertas, organiza eventos periódicos para inquilinos y está disponible para conversaciones individuales a fin de abordar inquietudes a medida que surjan.

¿Cómo funcionarán las recertificaciones, especialmente para los hogares con ingresos superiores?

Pennrose Management Company cuenta con personal experimentado que apoyará a todos los residentes existentes durante todo el proceso de recertificación. Este proceso se llevará a cabo en paralelo con los trabajos de renovación. Una vez recopilada toda la documentación requerida, la administración determinará si el residente califica para asistencia de alquiler a través de un Vale Basado en Proyecto y si permanece en el mismo nivel de ingresos, o si sus ingresos han cambiado con respecto a los niveles reportados anteriormente.

Actualmente, bajo el programa de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), tanto Bourne como Kenney están restringidos a hogares que ganen el 60% o menos del AMI. Sin embargo, en algunos casos, la administración anterior puede no haber realizado verificaciones de ingresos actualizadas, lo que dio como resultado que ciertos hogares superaran el límite del 60% del AMI.

Para asegurar que los residentes permanezcan alojados y que la propiedad mantenga el cumplimiento, el nuevo acuerdo regulatorio con el Estado de Nueva York permitirá que las comunidades atiendan hogares que ganen hasta el 80% del AMI. Esto garantiza que los hogares cuyos ingresos hayan aumentado moderadamente puedan permanecer en sus hogares, cumpliendo a la vez con los requisitos federales.

¿Cuáles son los planes para garantizar que la rehabilitación con inquilinos en ocupación sea lo menos disruptiva posible?

El desarrollador, el contratista y el arquitecto cuentan con amplia experiencia en proyectos de rehabilitación con edificios ocupados por inquilinos. Las renovaciones se llevarán a cabo en grupos de aproximadamente 8 a 12 unidades a la vez. El equipo se coordinará para ingresar a una unidad cada mañana, realizar el trabajo programado y devolver la unidad a una condición habitable al final del día.

El plazo objetivo de renovación para cada unidad es de aproximadamente tres semanas. Durante este período, se pedirá a los residentes que desocupen su unidad cada mañana, y la unidad se hará funcional y segura para el reingreso al final del día. Se proporcionarán suites de hospitalidad para que los residentes las utilicen durante las horas de construcción diurna.

Dependiendo de la condición de ciertas unidades, algunas pueden requerir trabajos más extensos. En ambas propiedades, actualmente hay 25 unidades vacantes; estas se renovarán primero y se utilizarán como alojamiento temporal para los residentes que deban reubicarse completamente por un período corto, generalmente de 3 a 4 semanas, si sus unidades requieren una rehabilitación más profunda.

El equipo de desarrollo cubrirá todos los costos asociados con estas reubicaciones temporales y mudanzas, y hará todo esfuerzo razonable para satisfacer las necesidades de los residentes durante el proceso de construcción.

¿Cómo se manejarán los inquilinos informales y los ocupantes que no figuran en el contrato de arrendamiento?

El desarrollador reconoce que la dinámica de los hogares varía según el apartamento. Cuando hay personas viviendo en un hogar que no figuran en el contrato de arrendamiento, su situación se revisará como parte del proceso estándar de recertificación del LIHTC y de conformidad con los requisitos federales de calificación de ingresos.

La empresa administradora, como es su práctica establecida, hará todo esfuerzo de buena fe para calificar por ingresos a los ocupantes que no figuran en el contrato, a fin de que puedan ser añadidos formalmente al hogar. Además, el equipo priorizará la asignación de unidades a inquilinos informales que no puedan permanecer en sus apartamentos actuales debido a limitaciones de ocupación o tamaño del hogar. Esto puede incluir, entre otras opciones, transferir a todo el hogar a una unidad más grande o, cuando corresponda, dividir el hogar en dos unidades. En tales casos, el equipo también ayudará a los residentes a solicitar asistencia de alquiler si es necesario. Nuestro objetivo es garantizar que todos los residentes estén alojados de manera segura, en cumplimiento de las normas del programa y en unidades que cumplan con los estándares de calidad y normativos.

¿Habrá contratación local para la construcción?

El contratista general cuenta con amplia experiencia entregando proyectos de vivienda multifamiliar en todo el Estado de Nueva York. La creación de empleo es un componente clave de este desarrollo, y el contratista hará todo esfuerzo de buena fe para contratar subcontratistas locales y regionales a fin de garantizar que los beneficios económicos permanezcan dentro de la comunidad.

¿Cómo puede exigirse al desarrollador que complete el trabajo?

Para asegurar que los trabajos de renovación se completen, el desarrollador firmará una garantía de finalización que exige que todas las renovaciones se entreguen en su totalidad. Cualquier sobrecosto es responsabilidad del desarrollador, no de los residentes ni de la Ciudad. El contratista también proporcionará una fianza —una forma de respaldo financiero— para garantizar que el trabajo se complete y que las facturas se paguen. El contratista cuenta con una sólida capacidad financiera y un historial probado en proyectos similares.

El desarrollador tiene una larga trayectoria de entregas exitosas. En los últimos 50 años, el equipo de desarrollo y construcción de Pennrose ha completado más de 27,000 unidades de vivienda en todo Estados Unidos y actualmente administra más de 15 proyectos de construcción activos cada año. Esta experiencia demuestra tanto capacidad como confiabilidad: sabemos cómo ejecutar proyectos de esta escala y asegurar su éxito a largo plazo.

¿Por qué es necesario el PILOT para este proyecto?

Los acuerdos de Pago en Lugar de Impuestos (PILOT) son un componente fundamental del financiamiento de viviendas asequibles. Debido a que los alquileres deben mantenerse muy por debajo de los niveles de mercado, los ingresos operativos no son suficientes para cubrir las obligaciones completas del impuesto a la propiedad. Se requiere una estructura fiscal predecible y reducida para que los prestamistas y las agencias de vivienda pública proporcionen financiamiento a largo plazo. Sin un PILOT, el proyecto no puede asegurar el financiamiento requerido y no avanzará.

El equipo tiene como objetivo una adquisición en agosto, con renovaciones que comiencen inmediatamente después, sujeto a aprobaciones coordinadas de varias agencias. Sin embargo, el cronograma depende en gran medida de la aprobación del PILOT. Si el PILOT no se aprueba a tiempo para la solicitud de financiamiento, el calendario se retrasará significativamente.

¿Qué disposiciones de cumplimiento de calidad de la vivienda se incluyen en el acuerdo PILOT?

El acuerdo PILOT actual incluye lenguaje de cumplimiento de calidad de la vivienda que aborda fallas de desempeño, incumplimientos normativos y violaciones de habitabilidad. Este lenguaje exige que el propietario mantenga una Licencia de Alquiler válida durante todo el plazo del acuerdo y otorga a la Ciudad mecanismos de ejecución para terminar el acuerdo si la licencia no se mantiene de manera consistente. Para mantener una Licencia de Alquiler, todas las unidades deben cumplir con los estándares de calidad de vivienda del Código Municipal.

**¿Cómo afecta al proyecto la acción del Fiscal General contra el propietario actual?
¿Cómo afectaría al proyecto un receptor temporal designado?**

El desarrollador está al tanto de las mociones recientes del Fiscal General, incluida la solicitud de una administración temporal. El equipo de desarrollo sigue plenamente comprometido con avanzar el proyecto. En este momento, no se espera que los procedimientos de administración judicial impidan el cierre financiero de la adquisición del propietario actual.

La resolución del PILOT permitiría que el proyecto se mantenga en su calendario previsto y avance hacia el cierre, con un impacto mínimo de cualquier acción legal en curso relacionada con la propiedad actual sobre las actividades de financiamiento en curso.

¿Qué medidas de seguridad se implementarán?

El alcance de la renovación incluirá la instalación de un conjunto de cámaras en ambas propiedades y la implementación de un nuevo sistema de iluminación, diseñado cuidadosamente para mejorar la seguridad. A medida que Pennrose asuma la administración de la propiedad, el equipo normalmente desplegará seguridad presencial para monitorear las condiciones durante la transición. Esta presencia en el sitio generalmente se mantiene hasta que se completan las instalaciones de cámaras e iluminación y se hayan abordado todas las inquietudes de seguridad identificadas.

¿Qué planes de participación de los residentes están contemplados?

Si bien puede realizarse una reunión introductoria inicial con los residentes, una participación completa y sustantiva que describa el alcance total del trabajo no puede comenzar hasta que el camino del proyecto sea certero. La viabilidad del desarrollo, y los compromisos que podemos presentar, dependen de la aprobación del PILOT. Contour Housing Partners no puede hacer representaciones a los residentes sobre el alcance de los planes de renovación hasta que se asegure el financiamiento.

Se implementará un plan integral de participación de los residentes para Bourne y Kenney una vez que recibamos la aprobación para proceder con el proyecto.

Nuestro enfoque de participación incluye:

- **Presentación del equipo completo de desarrollo y administración en el sitio:** Nos reuniremos con los residentes para presentar a todo el personal clave, incluido el equipo de desarrollo, la empresa de administración de propiedades y el personal de reubicación.
- **Descripción general del alcance de la reurbanización y el cronograma de construcción:** Los residentes recibirán una explicación clara del plan de renovación, la secuencia prevista y los plazos estimados. Tendrán la oportunidad de comprender las mejoras físicas planificadas para sus edificios y unidades, junto con los próximos pasos del proceso.
- **Educación detallada sobre los derechos y protecciones de los residentes:** Esto incluye una explicación accesible de la Ley Uniforme de Reubicación; el derecho de los residentes a regresar; los compromisos de no desplazamiento; los avisos requeridos; los procedimientos y documentación de recalificación; los servicios de asistencia para la reubicación; y el proceso para solicitar adaptaciones razonables.
- **Creación de oportunidades significativas para la participación de los residentes.** Cada reunión está programada para permitir tiempo para preguntas, inquietudes y comentarios. Consideramos la opinión de los residentes como esencial y la incorporamos en la planificación del proyecto siempre que sea posible. Tener al equipo presente en el sitio garantiza que las voces de los residentes den forma al esfuerzo de reurbanización.

Este es un modelo de participación comprobado. Más recientemente, este equipo lideró un proceso de participación de residentes similar en los Apartamentos Taylor en Troy, Nueva York. A lo largo de la preproducción y la construcción, realizamos más de diez reuniones con residentes. La sesión inicial incluyó a varios miembros del equipo de desarrollo, liderazgo de la administración de propiedades, especialistas en reubicación y profesionales de diseño. Presentamos una presentación bilingüe detallada y distribuimos una guía correspondiente para residentes. Producir y entregar estos materiales requiere una coordinación sustancial entre varias organizaciones, un enfoque que estamos plenamente comprometidos a repetir aquí, como lo hacemos en todas nuestras renovaciones en el lugar.

En general, nuestro plan enfatiza la transparencia, la comunicación y la participación directa de los residentes. Estamos comprometidos a llevar a cabo este proceso de participación de manera reflexiva, exhaustiva y con un alto nivel de respeto por los residentes y la comunidad.