



14 de mayo 2024

Estimados residentes de Fulton Houses, Elliott Houses, Chelsea Houses y Chelsea Addition:

Como sabrán, la reurbanización de Fulton y Elliott-Chelsea Casas se hará a través del uso de la Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD) federal de la ciudad de Nueva York, conocida como Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT). Las normas y reglamentos federales que rigen los programas RAD y PACT exigen conservar todos los derechos y protecciones de los inquilinos que los residentes disfrutaban actualmente en su calidad de residentes de vivienda pública.

Queremos asegurarles que NYCHA y nuestros socios de PACT, Essence Development y Related Companies, están trabajando activamente para entregar a su familia nuevas viviendas de calidad, conservando al mismo tiempo sus derechos y protecciones. Nos enorgullece el hecho de que el programa PACT ya haya dado resultados en miles de hogares de NYCHA en toda la ciudad, y nos entusiasma poder brindar esta importante oportunidad a los residentes de Fulton y Elliott-Chelsea Houses.

Sin embargo, sabemos que grupos externos han estado difundiendo gran cantidad de información inexacta sobre la propuesta de NYCHA para Fulton y Elliott-Chelsea y el impacto que tendrá en usted como residente. Este paquete de actualización para el residente repasa algunos de los mitos que quizás hayan oído y les responde con nuestras explicaciones basadas en hechos comprobados.

Aunque todavía estamos en las primeras fases de planificación y revisión y aprobación públicas, seguiremos trabajando con los residentes, comunidad local y funcionarios electos a lo largo de todo el proceso de toma de decisiones y les daremos información actualizada a los residentes a medida que se vayan mejorando los planes. Nos comprometemos a mantener una comunicación frecuente, a ser transparentes y a garantizar que los residentes de Fulton y Elliott-Chelsea sigan siendo el centro de atención. Si tienen preguntas o dudas urgentes, pónganse en contacto con nosotros directamente por teléfono o correo electrónico, o bien visitándonos en horario de oficina, tal como se describe en la página 3 de este paquete.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jonathan Gouveia".

Jonathan Gouveia
Executive Vice President, Real Estate Development

ACTUALIZACIONES SOBRE EL PROYECTO DE RE-DESARROLLO DE FULTON Y ELLIOTT-CHELSEA - PRIMAVERA DE 2024

DETALLES DE PROGRAMAS FEDERALES

VIVIENDA PÚBLICA SECCIÓN 8	SECCIÓN 8 "PROJECT-BASED"
NYCHA será la propietaria del terreno y de los edificios. NYCHA administra la propiedad.	NYCHA sigue siendo propietaria de los terrenos y edificios y firmará un acuerdo con el socio de PACT para que este último pueda efectuar las mejoras necesarias y administrar la propiedad.
El alquiler se calcula con base en el 30% del ingreso bruto familiar ajustado. Algunos inquilinos con ingresos más altos tienen derecho al alquiler de tarifa fija; estas familias pagan menos del 30% de sus ingresos por concepto de alquiler.	El alquiler se calcula con base en el 30% del ingreso bruto familiar ajustado. En el programa de la Sección 8 no existe el alquiler de tarifa fija; todas las familias pagan el 30% de sus ingresos por concepto de alquiler.
La financiación del gobierno federal no es suficiente para cubrir los costos de mantenimiento a largo plazo y de las principales necesidades, y esta financiación varía de un año a otro.	La Sección 8 para apartamentos subsidiados es una mejor y más estable fuente de financiación. Cada apartamento recibe más dinero por unidad para mantenimiento, reparaciones y cuidados a largo plazo. La Sección 8 para apartamentos subsidiados incluye también un contrato a 20 años que garantiza una cantidad fija de financiación cada año y que, por ley, debe renovarse a perpetuidad.

MITOS Y REALIDADES SOBRE PACT

MITO: La demolición y reconstrucción no mantendrán los derechos de los residentes y esto significa que muchos de ellos no tendrán derecho a regresar.

REALIDAD: En 2012, la Administración Obama introdujo la Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés), marcando una nueva era de restauración y reconstrucción de vivienda pública al tiempo que se conservaban los derechos de los residentes. RAD exige el derecho al regreso además de la protección contra el desplazamiento.

En la ciudad de Nueva York, la ejecución del programa RAD de NYCHA se denomina PACT, y ofrece derechos y protecciones adicionales por encima de lo que exige el gobierno federal.

Todas las familias en Fulton y Elliott-Chelsea firmarán un nuevo contrato de arrendamiento PACT que codifica estos derechos y protecciones, como también el cálculo del alquiler, por escrito.

Las familias que sean trasladadas temporalmente también firmarán un acuerdo de traslado temporal que garantizará su derecho a regresar al campus una vez finalizada la construcción de su nueva vivienda.

En Fulton y Elliott-Chelsea, se estima que cerca del 94% de las familias se mudarán una sola vez, directamente a sus nuevos apartamentos. Se estima que sólo un 6% de las familias tendrá que trasladarse temporalmente durante las obras.

MITO: Los residentes perderán sus derechos al pasar de la Sección 9 a la Sección 8.

REALIDAD: Todas las protecciones de los residentes al amparo del programa PACT, exigidas por las normas federales, se seguirán aplicando a este proyecto. Estas protecciones están codificadas en los acuerdos de NYCHA con el socio PACT y entre el socio PACT y los inquilinos.

MITOS Y REALIDADES SOBRE PACT (CONTINUACIÓN)

MITO: El alquiler de los residentes aumentará y será superior al 30% de su ingreso familiar.

REALIDAD: Todos los residentes seguirán pagando el 30% del ingreso bruto familiar ajustado por concepto de alquiler. De hecho, los residentes no tendrán que pagar ninguna tarifa, recargo o gasto adicional por servicios públicos superior al que pagan actualmente. La única excepción es para las familias que actualmente pagan el alquiler de tarifa fija; estas familias hoy pagan menos del 30% de sus ingresos por concepto de alquiler. Tras la transición a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, todas las familias pagarán el 30%, independientemente de su nivel de ingresos.

MITO: Los contratos de arrendamiento de la Sección 8 para apartamentos subsidiados se darán por terminados y los residentes no podrán incorporar personas a sus familias.

REALIDAD: Los contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente cada año y no podrán darse por terminados salvo por una causa justificada, entre ellas, la actividad delictiva y la falta de pago. Después de la transición a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, los residentes podrán seguir incorporando personas a su familia, y los miembros permanentes tendrán derechos de sucesión.

MITO: Los residentes no podrán presentar reclamos después de pasarse a la Sección 8 para apartamentos subsidiados.

REALIDAD: Los residentes seguirán teniendo derecho a interponer audiencias de reclamos ante un mediador externo.

MITO: Los residentes no tendrán acceso a los empleos creados por el programa PACT.

REALIDAD: PACT está sujeto a los requisitos federales de la Sección 3, la cual garantiza que los residentes tengan oportunidades para aspirar a los puestos de trabajo creados por el proyecto de reurbanización.

MITO: Los nuevos administradores de propiedades no permitirán que los inquilinos se

organicen, volverán a someterlos a un proceso de selección y cambiarán las normas para que los residentes actuales no cumplan los requisitos de la Sección 8, y así poder aumentar el dinero que reciben de las unidades.

REALIDAD: Según las normas federales, los residentes mantendrán su derecho a organizarse y una asociación de inquilinos debidamente elegida seguirá recibiendo financiación del nuevo administrador de propiedades. NYCHA continuará reuniéndose con la asociación de inquilinos para respaldar su relación con el equipo de administración de propiedades, confirmar que se distribuyan los fondos de la Actividad de Participación del Inquilino (TPA) y dar apoyo a su proceso electoral. Si el administrador de propiedades no presta un servicio adecuado a nuestros residentes o incumple alguna de las condiciones de nuestros acuerdos, lo podremos sustituir.

Tras el paso a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, NYCHA continuará verificando el ingreso anual de los residentes y establecerá el alquiler de cada familia con base en el 30% del ingreso bruto familiar ajustado. El nuevo administrador de propiedades no está autorizado para determinar el alquiler o para descalificar a las familias del programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados. Además, NYCHA creará y mantendrá una lista de espera a nivel local para los apartamentos vacantes que queden disponibles. Sólo las familias que cumplan los criterios de elegibilidad de ingresos para la Sección 8 para apartamentos subsidiados, podrán mudarse a los apartamentos vacantes según lo establezca NYCHA. De esta manera, no existe ningún incentivo ni posibilidad para que la nueva administración de propiedades traiga nuevos residentes fuera del proceso indicado.

MITO: Los residentes actuales de NYCHA no tendrán opción de participar en la Sección 8 para apartamentos subsidiados.

REALIDAD: Todas las familias actuales de la Sección 9 en ocupación legal tendrán derecho automáticamente al programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados y se les ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento PACT.

MITOS Y REALIDADES SOBRE PACT (CONTINUACIÓN)

MITO: El vale de la Sección 8 no es transferible

REALIDAD: Según las normas de RAD, las familias pueden solicitar un vale de preferencia de vivienda 10 meses después de pasarse al programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados. El programa de vales de preferencia de vivienda permite que los inquilinos se muden a cualquier lugar de Estados Unidos donde se acepten vales de la Sección 8. Esta oferta es totalmente voluntaria y está sujeta a la disponibilidad de fondos.

MITO: Los inquilinos no podrán cambiar de apartamento.

REALIDAD: Los inquilinos podrán seguir solicitando traslados dentro de su residencial una vez realizada la transición. Los inquilinos mantendrán su derecho a solicitar una Adaptación Razonable. Además, todas las familias tendrán apartamentos apropiados según sus características en los nuevos edificios.

MITO: El subsidio de la Sección 8 podría sólo durar unos pocos años.

REALIDAD: La Sección 8 para apartamentos subsidiados incluye también un contrato a 20 años que garantiza una cantidad fija de financiación cada año y que, por ley federal, debe renovarse a perpetuidad.

MITO: Los desalojos en los establecimientos de PACT son más altos que en los de la Sección 9 de NYCHA.

REALIDAD: No hay ningún dato que respalde esta afirmación. Es más, Enterprise Community Partners realizó recientemente un análisis entre los índices de desalojo de las propiedades de la Sección 9 de NYCHA y las propiedades de la Sección 8 para apartamentos subsidiados de PACT, y no encontró ninguna diferencia significativa. Vea el informe aquí: enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability

El programa PACT, de acuerdo con las normas y reglamentos federales, ofrece a los residentes sólidas garantías contra el desplazamiento. Durante la transición a la Sección 8 para apartamentos subsidiados, se ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento a todos los residentes autorizados, independientemente de que tengan o no deudas de alquiler atrasado. NYCHA exige que sus socios del programa PACT colaboren con los coordinadores de servicios sociales de las instalaciones para realizar una labor de divulgación proactiva que ayude a conectar a las familias con recursos, tales como el acceso a subsidios públicos o el establecimiento de planes de pago a plazos. Los socios del programa PACT deben hacer todo lo posible para evitar llevar un problema de arrendamiento a la Corte de Vivienda, y NYCHA supervisa de cerca estos esfuerzos de divulgación.

Para más información, visite nuestra página dedicada al progreso del programa PACT aquí: my.nycha.info/publicsite/pactprogress

Cómo comunicarse con nosotros

Socios de PACT:

Para comunicarse con Essence/Related y Housing Opportunities Unlimited, o para sacar una cita para realizar una inspección de su vivienda para entender las necesidades de su familia, llame al **718-775-3712**

NYCHA

Para más información sobre el programa PACT:

- PACT Hotline: 212-306-4036
- Email: PACT@NYCHA.NYC.GOV
- Página web: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

Para necesidades de reparación inmediatas, por favor comuníquese con el centro servicio de NYCHA al 718-707-7771