

CASAS FULTON Y ELLIOTT CHELSEA

REUNIÓN DE ACTUALIZACIÓN PARA
RESIDENTES
JULIO 2025



Live Translation Services

Para servicios de traducción simultánea en **Español**,
llame a este número:

1-(646)-558-8656 ID: 497 692 7129

普通话现场翻译服务，请拨打此号码：

1-(646)-558-8656 ID: 522 498 0218

如需廣東話現場翻譯服務，請撥打此號碼：

1-(646)-558-8656 ID: 848 608 3704

Для получения услуг переводчика на **русский**
язык позвоните, пожалуйста, по этому номеру:

1-(646)-558-8656 ID: 503 530 9176

Descripción General del Proyecto



Nuevas casas Fulton y Elliott-Chelsea

- ✓ Reemplazo de las 2.056 viviendas para los residentes actuales
- ✓ Aproximadamente 3.500 nuevos apartamentos para personas de ingresos mixtos, incluidos:
 - Aproximadamente 1.000 nuevos apartamentos permanentemente asequibles
- ✓ Las comodidades residenciales modernas incluirán:
 - Calefacción, refrigeración y ventilación controladas por los residentes
 - Lavavajillas
 - Lavadoras y secadoras en la unidad
 - Áreas comunes
 - Amplios espacios comunitarios multiusos
 - Terraza
 - Servicio de recepción
- ✓ Nuevas tiendas de comestibles y minoristas
- ✓ Nuevas instalaciones de atención sanitaria y centros comunitarios
- ✓ Nuevos espacios recreativos al aire libre

Los recuentos de unidades son aproximados y están sujetos a cambios en espera de la aprobación del diseño final, incluido ULURP.

Principales Guías

1. **Reemplazo individual:** Todos los apartamentos existentes de NYCHA se reemplazarán por viviendas nuevas, con excelentes servicios y permanentemente asequibles.
2. **Construcción primero:** El 94 % de los hogares permanecerá en sus apartamentos actuales mientras se construyen los edificios de reemplazo de NYCHA, evitando así la necesidad de reubicaciones temporales.
3. **Una Espera digna:** Mientras se construyen los edificios de reemplazo, el socio de PACT ampliará la capacidad de administración de propiedades de NYCHA con seguridad adicional, control de plagas, reparaciones de los sistemas del edificio y reparaciones en las unidades.
4. **Planificación Integral y equitativa:** Los campus se reimaginarán como comunidades de ingresos mixtos y uso mixto, mejor integradas con el vecindario circundante y que proporcionen nuevas viviendas asequibles esenciales en un vecindario con abundantes servicios.



Representación solo con fines ilustrativos.

Principales Guías (continuación)

5. **Planificación comunitaria liderada por los residentes:** La opinión y la experiencia de los residentes se centrarán en la planificación y el diseño de cada campus, lo que culminará en la creación de Planes Comunitarios que guiarán todo el desarrollo futuro.
6. **Derecho a Permanecer y Derecho a Regresar:** Se preservarán todos los derechos de los residentes a través del programa PACT de NYCHA. Las normas federales establecen que los residentes tienen derecho a un nuevo apartamento en su campus de origen o, si es necesaria una reubicación temporal, el derecho a regresar.
7. **Proceso colaborativo:** NYCHA y el Socio PACT se comprometen a mantener las alianzas existentes y a crear nuevas con actores públicos y privados, empresas, organizaciones sin fines de lucro y organizaciones voluntarias para el beneficio de los residentes de NYCHA y los objetivos del proyecto.



Representación solo con fines ilustrativos.

Protecciones para Residentes de PACT

CÁLCULO DEL ALQUILER

Los **residentes continúan pagando el 30% de su ingreso familiar bruto ajustado en concepto** de alquiler.*

*Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo; son participantes actuales de la Sección 8 con inquilinos; son una familia mixta según lo define HUD; o firmaron un contrato de alquiler de vivienda no pública por encima de los ingresos.

TARIFAS Y CARGOS

Los **residentes no tienen que pagar tarifas, cargos o gastos de servicios públicos adicionales** que sean mayores a los que pagan actualmente.

SECCIÓN 8 ELEGIBILIDAD

Las normas federales prohíben la reevaluación de los hogares actuales para determinar su elegibilidad para la Sección 8. Esto significa que todos los hogares que residen en el complejo **calificarán automáticamente** para el programa de la Sección 8 Basado en el Proyecto, independientemente de su elegibilidad de ingresos, antecedentes penales o historial crediticio.

RENOVACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los hogares firmarán un nuevo contrato de arrendamiento PACT Sección 8, que emula el contrato de arrendamiento de Vivienda Pública; se **renueva automáticamente** cada año y no se puede rescindir excepto por una buena causa.

REUBICACIÓN TEMPORAL

Las reglas federales establecen que los residentes tienen derecho a un nuevo apartamento en su campus de origen o, si es necesaria una reubicación temporal, **el derecho a regresar**.

TAMAÑO CORRECTO

Todos los hogares con exceso o defecto de vivienda deben **mudarse a un apartamento de tamaño adecuado** cuando haya uno disponible en su complejo. Este es un requisito de Vivienda Pública y de la Sección 8.

ORGANIZACIÓN DE RESIDENTES

Los residentes continúan teniendo **derecho a organizarse**, y las asociaciones de residentes recibirán \$25 por **unidad en fondos de Actividad de Participación de Inquilinos (TPA)**.

AUDIENCIAS DE QUEJAS

Los residentes continúan teniendo **derecho a iniciar audiencias de quejas** con un mediador externo.

CREACIÓN DE EMPLEO

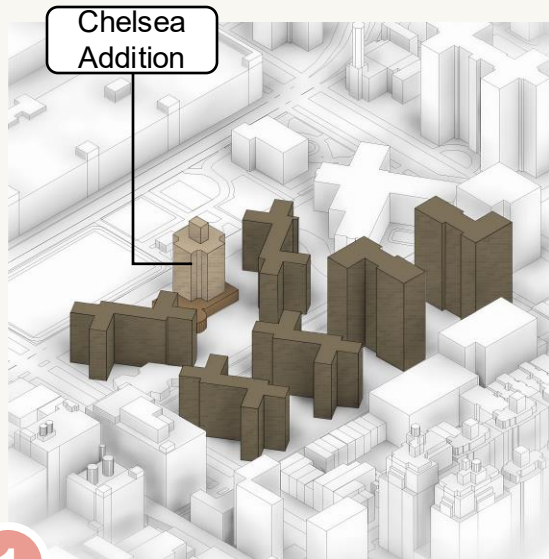
El socio de PACT debe reservar el 25 % de todas las horas laborales para **los residentes de NYCHA** que busquen empleo en construcción o administración de propiedades.

Para obtener información más detallada, escanee el código QR o visite la página de Recursos para Residentes en nuestro sitio web de PACT: on.nyc.gov/nycha-pact



Cronogramas del Proyecto

Fases: Elliott-Chelsea



1

Pre-construcción

- **Trasladar las viviendas de Chelsea Addition** a apartamentos vacíos y renovados en todo el campus.
- **Trasladar Hudson Guild** a un espacio en la calle 27, entre las avenidas 10 y 11.

Comienza en Julio 2025

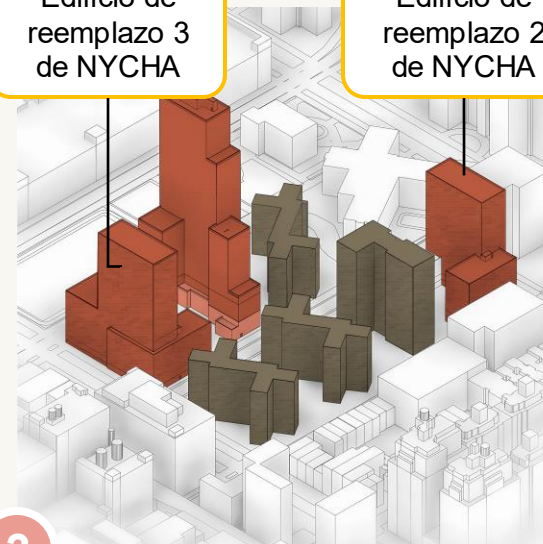


2

Edificio de reemplazo 1 de NYCHA

- Demolición de la ampliación Chelsea
- **Construcción del edificio de reemplazo 1**
- **Traslado de las viviendas Elliott 1 y Chelsea 2 al edificio de reemplazo 1**
- Traslado del Centro Comunitario Hudson Guild al edificio de reemplazo 1

Comienza en
Otoño/Invierno 2025

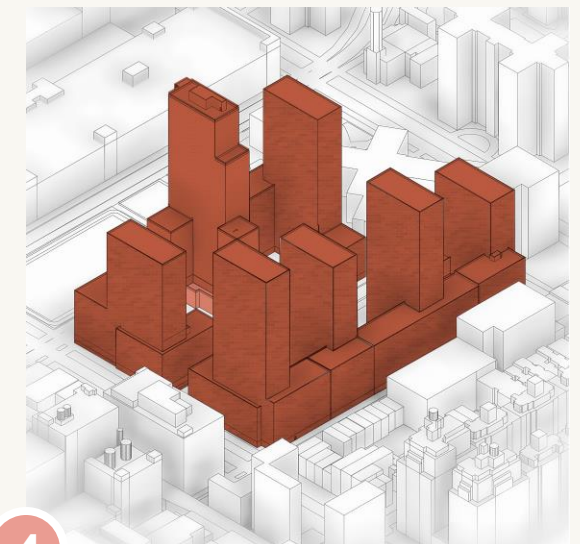


3

Edificio de reemplazo 2 de NYCHA

- Demoler Elliott 1 y Chelsea 2
- **Construir los edificios de reemplazo 2 y 3**
- **Trasladar todas las viviendas restantes a los edificios de reemplazo 2 y 3**

Comienza en 2028



4

Edificios de ingresos mixtos

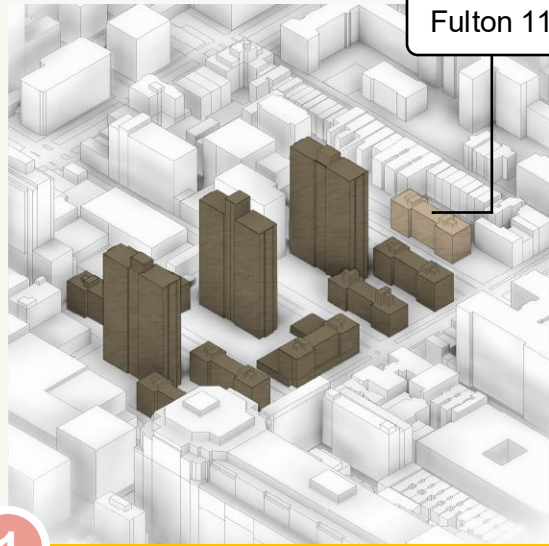
- Demoler todos los edificios restantes.
- Construir edificios para familias de ingresos mixtos.

Después de todas las mudanzas de NYCHA

Se asume
aumento de
zonificación

Fases: Fulton

Se asume aumento
de zonificación



1

Pre-construcción

- **Trasladar a los hogares de "Fulton 11"** a apartamentos vacíos y remodelados en todo el campus.

Comienza en Julio 2025

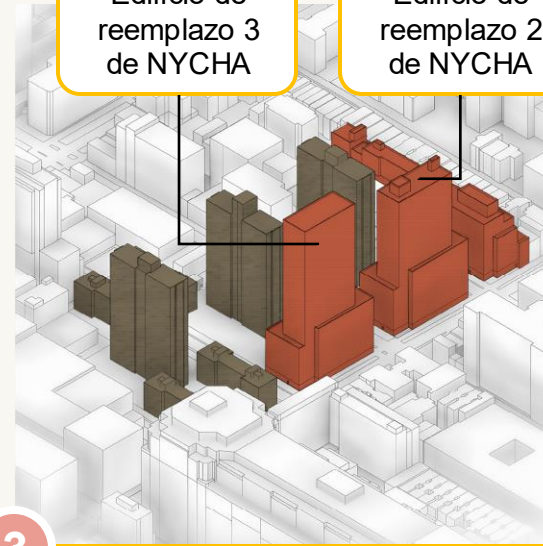


2

Edificio de reemplazo 1 de NYCHA

- Demolición de Fulton 11
- **Construcción del Edificio de Reemplazo 1**
- **Trasladar las viviendas de Fulton 5, 7, 8 y 10 al Edificio de Reemplazo 1**
- Trasladar el Centro Comunitario Hudson Guild al Edificio de Reemplazo 1

Comienza en
otoño/Invierno 2025

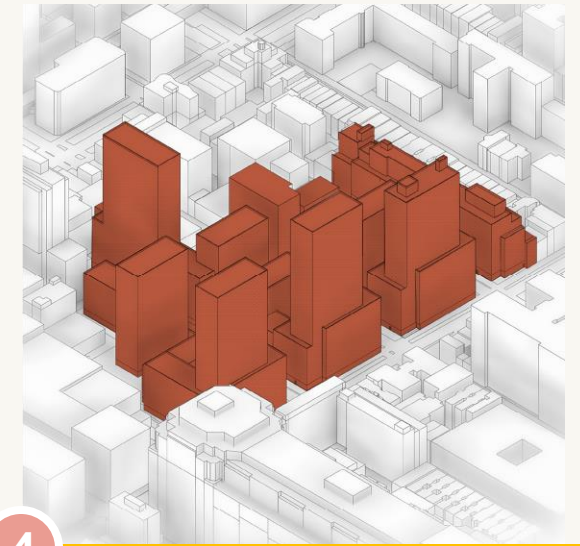


3

Edificio de reemplazo 2 de NYCHA

- Demolición de Fulton 7, 8 y 10
- **Construcción de los edificios de reemplazo 2 y 3**
- **Traslado de todas las viviendas restantes a los edificios de reemplazo 2 y 3**

Comienza en 2028



4

Edificios de ingresos mixtos

- Demoler todos los edificios restantes.
- Construir edificios para familias de ingresos mixtos.

Después de todas las
mudanzas de NYCHA

Próximas reubicaciones

Datos clave sobre la reubicación

Solo se espera que los residentes de Chelsea Addition (436 W 27th Drive) y Fulton 11 se muden.

- HOU trabajará **individualmente** con cada hogar para identificar las necesidades de reubicación.
- **El Equipo PACT cubrirá los costos de la mudanza.**
- Todos los residentes de Fulton 11 y Chelsea Addition firmarán **un acuerdo de derecho de retorno** que les garantiza una unidad en el nuevo edificio.
- Los residentes que se muden continuarán pagando **un máximo del 30% de sus ingresos ajustados por alquiler.**
- **Los Centros Comunitarios Elliott Hudson Guild** serán reubicados en 547 West 27th Street por el equipo de socios de PACT.

Cronología del reemplazo del edificio 1 de Elliott-Chelsea

2025

Verano

Comienzan los movimientos voluntarios

Declaración de Impacto Ambiental (EIS) completa

Se envían avisos de mudanza de 90 días a los residentes de Fulton 11 y Chelsea Addition

Otoño

El Centro Comunitario Hudson Guild se muda de Chelsea Addition

Los hogares que deseen construir el edificio de reemplazo 1 de NYCHA firman un contrato de arrendamiento y un aviso de derecho a regresar.

Los hogares que deseen reemplazar el edificio 1 de NYCHA pasarán a la Sección 8 basada en proyectos

2026

Invierno

Los residentes participan en la selección de la paleta de acabados interiores y la programación de las comodidades.

Primavera/Verano

Demolición de edificio existente e inicio de la construcción de nuevo edificio.

Los residentes participan en el diseño del interior del apartamento, las comodidades del edificio y la fachada.

2028-29

Los residentes de Chelsea Addition, Elliott 1 y Chelsea 2 se mudan al edificio de reemplazo 1
(288 10th Ave, 450 27th Dr, 420 W 26th St, 415 W 25th St)

2029

Comienza la construcción **de los edificios de reemplazo 2 y 3** para los hogares restantes

Cronología del edificio de reemplazo Fulton 1

2025	Verano	Comienzan los movimientos voluntarios Declaración de Impacto Ambiental (EIS) completa Se envían avisos de mudanza de 90 días a los residentes de Fulton 11 y Chelsea Addition
	Otoño	Los hogares que deseen construir el edificio de reemplazo 1 de NYCHA firman un contrato de arrendamiento y un aviso de derecho a regresar. Los hogares que deseen reemplazar el edificio 1 de NYCHA pasarán a la Sección 8 basada en proyectos
	Otoño/Invierno	Los residentes participan en la selección de la paleta de acabados interiores y la programación de las comodidades.
2026	Invierno	Demolición de edificio existente e inicio de la construcción de nuevo edificio.
	Primavera/Verano	Los residentes participan en el diseño del interior del apartamento, las comodidades del edificio y la fachada.
2028-29		Los hogares de Fulton 5, 7, 8, 10 y 11 se mudan al Edificio de reemplazo 1 (401 W 19th, 419 W 19th, 411 W 18th, 401 W 18th, 121 9th Ave, 119 9th, 117 9th, 427 W 17th St, 431 W 17th St)
2029		Comienza la construcción de los edificios de reemplazo 2 y 3 para los hogares restantes



OFFICE OF HOUSING

Descripción General de la Participación y Protección de los Residentes de RAD

OFFICE OF MULTIFAMILY HOUSING PROGRAMS

Equipo de Participación y Protección de Residentes



El Equipo de Participación y Protección de Residentes supervisa:



Alcance para Residentes



Quejas/ Consultas de residentes



Reubicación/ Derecho a regresar



Diseño e implementación del Programa

El Papel del HUD durante la conversión de RAD

1

Supervisar el Proceso de conversión

2

Revisar los planes de PHA para garantizar que se aborden las necesidades de la propiedad, se proteja a los residentes, se resuelvan los problemas de vivienda justa y se cumplan los requisitos del programa.

3

Revisar y responder las consultas de los Residentes/Público sobre el Proyecto

4

Hacer cumplir las protecciones de los residentes

5

Garantizar el cumplimiento continuo después del cierre

Revisión Ambiental del HUD

Los proyectos RAD están cubiertos por la Parte 50 del Título 24 del CFR o 24 CFR Parte 58 (en el caso de NYCHA es la Parte 58)

Las evaluaciones ambientales son revisadas por la entidad responsable.

Para la Parte 58 del Vale Basado en Proyecto (PBV), la entidad responsable suele ser el gobierno local.

Para la Asistencia de Alquiler Basada en Proyectos (PBRA), Parte 50, la entidad responsable es el personal de la Oficina de Recap.

The background features a dark blue header with a red curved band. The main area is white with various geometric shapes: a gold triangle, a purple circle, a red semi-circle, a green dashed line, and a gold square. The title is in a green, sans-serif font.

Protecciones para Residentes de RAD

- Derecho a permanecer/regresar
- No se realizarán nuevas evaluaciones debido a la conversión
- Se requiere la participación y notificación de los residentes
- Derecho a organizarse
- Opción de movilidad

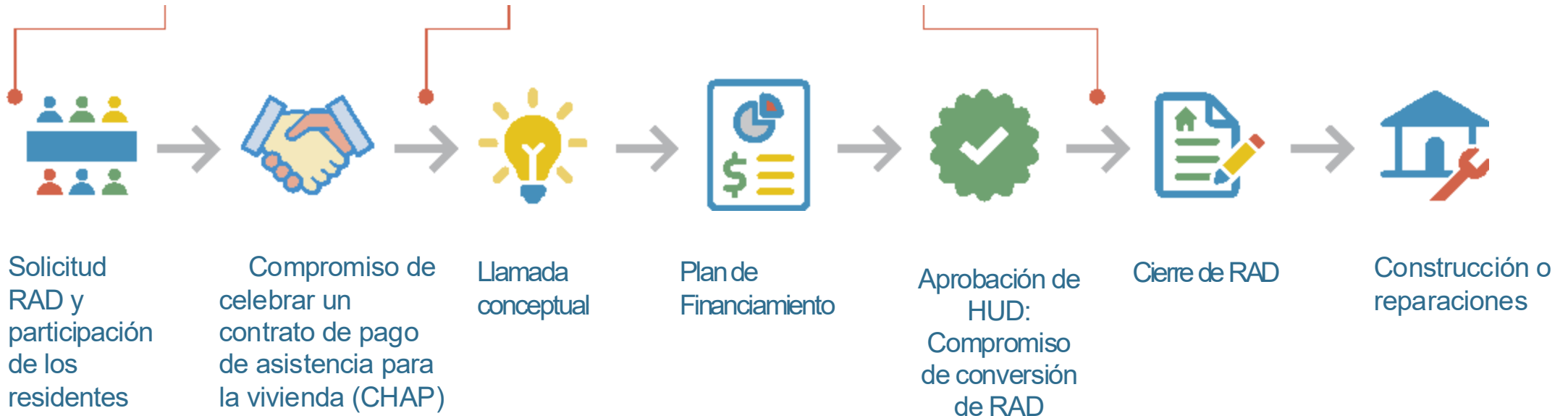
Proceso de Conversión RAD

REUNIONES DE PHA REQUERIDAS DURANTE EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE RAD

Dos reuniones antes de presentar una solicitud al HUD para la conversión a RAD. La PHA debe explicar el RAD, los planes generales y recibir la opinión de los residentes..

Al menos dos reuniones con los residentes después de que HUD haya aceptado la PHA en RAD (CHAP) y antes de que la PHA tenga una llamada de concepto con HUD

Una reunión después de la emisión del Compromiso de Conversión de RAD (RCC) y antes del cierre. La PHA debe revisar el cronograma de la conversión, las obras, los cambios en el contrato de arrendamiento y las normas de la vivienda, así como cualquier reubicación prevista y opciones de movilidad.



Documentos que deben presentarse con la solicitud RAD



RESUMEN DE ASISTENTES A LA REUNIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES (PRESENCIAL Y VIRTUAL)



UNA DESCRIPCIÓN DE LOS ESFUERZOS DE LA PHA PARA PROMOVER LA PARTICIPACIÓN DE LOS INQUILINOS EN LAS REUNIONES



ÓRDENES DE REUNIONES Y COPIAS DE CUALQUIER MATERIAL DE DISTRIBUCIÓN O PRESENTACIÓN



DESCRIPCIÓN DE CÓMO LOS MATERIALES DE LA REUNIÓN, LAS PREGUNTAS Y LOS COMENTARIOS SE PONIERON A DISPOSICIÓN DE LOS RESIDENTES QUE NO ASISTIERON A LAS REUNIONES



DESCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE DISTRIBUYERON A LOS RESIDENTES COMUNICÁNDOLES LAS PROTECCIONES A LOS RESIDENTES



CERTIFICACIÓN DE QUE EL AVISO DE INFORMACIÓN DE RAD (RIN) Y LOS AVISOS DE REUNIÓN DE RESIDENTES SE HAN PROPORCIONADO A TODOS LOS INQUILINOS



RESUMEN DE LAS PREGUNTAS Y COMENTARIOS FORMULADOS O ENVIADOS POR LOS RESIDENTES A LA PHA, Y LA RESPUESTA PROPORCIONADA POR LA PHA

Derecho a permanecer y Derecho a regresar



La mayoría de las conversiones no implican reubicación. Los residentes permanecerán en sus hogares y no se les podrá volver a evaluar al ser admitidos en el programa de la Sección 8.



Cuando sea necesaria la reubicación, los residentes tendrán derecho a regresar a una unidad en el proyecto.



Ningún residente puede ser desplazado de forma permanente e involuntaria.

Sin reevaluación

Una conversión bajo la Ley de Desalojo Remoto (RAD) no puede ser motivo de desalojo ni de pérdida de la ayuda para el alquiler.

Es posible que no se vuelva a evaluar a los residentes como resultado de la conversión de RAD.

Esto incluye una evaluación de ingresos, antecedentes penales y crédito.

Tras la conversión, los residentes estarán protegidos por los requisitos estándar de la Sección 8 relacionados con el arrendamiento.

Reubicación y RAD

Reubicación

Cuando sea necesaria la reubicación, las PHA deben proporcionar a los residentes:

La reubicación no puede comenzar hasta que HUD apruebe el Plan de Financiamiento y emita el Compromiso de Conversión RAD (RCC), a menos que HUD lo apruebe específicamente.

Las PHA deben mantener un registro de residentes para todos los residentes afectados, el cual debe proporcionarse a HUD cuando se lo solicite.

Avisos para residentes

Asistencia en mudanza

Beneficios y asistencia según la “Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles (URA)”

Historias de éxito de reubicación

Charlotte, Carolina del Norte

Austin, TX

<https://youtu.be/w5sMwy4mlsk> &

<https://youtu.be/v1NAQYTdMtc> &

[://www.facebook.com/watch/?v=662112150902570](https://www.facebook.com/watch/?v=662112150902570)

Alquileres para Residentes después de la conversión

- Los alquileres para residentes se mantienen asequibles tras la conversión.
- Por lo general, los residentes seguirán pagando el 30 % de sus ingresos brutos tras la conversión.

Programas de autosuficiencia para residentes

Los residentes pueden seguir participando en los programas de autosuficiencia que la PHA pueda estar operando, incluidos:

Autosuficiencia Familiar (FSS). Continuará al menos durante el período actual de la subvención.

Oportunidades para la Autosuficiencia de Residentes (ROSS). Continuará durante el período de subvención actual.

Exención de Ingresos del Trabajo (EID). Los residentes inscritos pueden seguir beneficiándose.

Jobs Plus. Los residentes inscritos en el componente EID de Jobs Plus seguirán siendo elegibles después de la conversión. Todos los residentes podrán seguir utilizando los servicios creados gracias al programa.

Organización y financiación de residentes

Los residentes de propiedades convertidas a través de RAD tienen derecho a formar y operar una organización de residentes.

Los propietarios deben seguir reconociendo las organizaciones de residentes legítimas y proporcionar fondos para apoyarlas.

Después de una conversión RAD, el propietario de su propiedad debe continuar reservando fondos de participación de los residentes por un monto de \$25 por unidad ocupada por año.

Elección de movilidad



Tras la conversión, los residentes podrán solicitar un vale de alquiler tras un periodo de residencia en la propiedad convertida.



PBV: el residente podrá solicitar un voucher luego de un año de residencia.



PBRA: resident may request a voucher after two years of residency.
HUD may approve a good-cause exemption.

Recursos

- Aviso RAD Rev. 4
- Aviso de reubicación
- Hojas informativas de RAD
- Cómo pueden los residentes presentar una consulta o queja: Queja en línea o contáctenos a rad@hud.gov.



Gracias y preguntas
Para más información,
visite: www.hud.gov/hud-partners/rad
rad@hud.gov

Contacto
Contratación y Reubicación: Damainique Bruce.
Consultas y Quejas: Iisis Chestnut.
Jefe de Sucursal: Tai Alex.