

Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD)

HOJA INFORMATIVA #1

Visión General de RAD



¿Qué es RAD?

RAD significa demostración de asistencia de alquiler. La RAD es una herramienta desarrollada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) para abordar las condiciones de vida en propiedades de vivienda pública. La RAD permite a las autoridades de vivienda pública “convertir” el subsidio de vivienda pública en un subsidio de la Sección 8 que está vinculado a la propiedad. **Estas hojas informativas están dirigidas a los residentes de las propiedades de vivienda pública que pueden participar en la RAD.**



¿Por qué se creó la RAD?

Las propiedades de vivienda pública en todo el país necesitan miles de millones de dólares para pagar la reparación de sistemas averiados o el reemplazo de electrodomésticos obsoletos. Las autoridades de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) no tienen suficiente dinero para mantener sus propiedades de vivienda pública en buenas condiciones y hacer las reparaciones necesarias. Como resultado, muchos residentes de viviendas públicas en todo el país han visto empeorar las condiciones en sus propiedades.

La RAD se creó para permitir que las PHA accedan a fuentes de fondos adicionales para mantener, reparar y reemplazar propiedades de vivienda pública. Después de una conversión de RAD, el gobierno federal continúa brindando asistencia para el alquiler a través de un contrato de la Sección 8 y garantiza que la propiedad esté al alcance de los residentes permanentemente. Los inquilinos continúan beneficiándose de los mismos derechos y protecciones que tenían bajo el programa de vivienda pública.



¿Qué es una conversión de RAD?

Una conversión de RAD es el proceso de cambiar la forma en que se entrega el subsidio de alquiler a una propiedad. El subsidio pasa del programa de vivienda pública a un programa de la Sección 8 para los proyectos.



¿Qué deben hacer las PHA en una conversión de RAD?

Los requisitos que deben seguir las PHA para que una propiedad de vivienda pública participe en RAD se describen en el Aviso de Implementación de RAD publicado por HUD (PIH 2019-23/H-2019-09). Incluyen:

- ✓ **La PHA debe mantenerse en contacto con los residentes durante todo el proceso de conversión y consultar con la comunidad y la Junta Asesora de Residentes (RAB, por sus siglas en inglés) a través del proceso del Plan de la PHA.**
- ✓ **Ningún residente podrá ser desplazado involuntariamente. Todo residente tiene derecho a permanecer en la propiedad o regresar a la propiedad si es necesaria una reubicación temporal para completar las reparaciones o la construcción.**
- ✓ **La PHA debe demostrar que está reparando o reemplazando todos los artículos rotos u obsoletos en la propiedad.** Si bien un inspector identificará los elementos que deben reemplazarse o repararse, se alienta a los residentes a comunicar los problemas conocidos directamente a la PHA.
- ✓ **Las unidades de vivienda pública deben ser reemplazadas una por una, con excepciones limitadas.** Esto significa que, en general, debe haber la misma cantidad de viviendas económicas después de la conversión de RAD. HUD permite que se eliminen las unidades que han estado vacantes durante dos años o más, permite una reducción de hasta el 5% en el total de unidades de vivienda económica y permite que las unidades de vivienda se conviertan en espacios comunitarios para servicios. Sin embargo, tales reducciones son raras.
- ✓ **La PHA o una organización sin fines de lucro debe seguir siendo propietaria o controlar la propiedad luego de la conversión de RAD.** En la mayoría de los casos, la PHA sigue siendo propietaria de la propiedad directamente. En algunos casos, la PHA se asociará con otros proveedores de viviendas asequibles.
- ✓ **Todas las propiedades entran en un contrato de la Sección 8 a largo plazo (15 a 20 años) que debe renovarse cada vez que se vence.** Esto asegura que la propiedad seguirá siendo asequible de forma permanente.
- ✓ **Los residentes mantienen los mismos derechos básicos de la vivienda pública y obtienen un nuevo derecho a solicitar un vale para selección de vivienda “Choice Mobility” para inquilinos.** Después de vivir en una propiedad de RAD por 1 o 2 años, una familia puede solicitar un vale que puede usar para alquilar una vivienda de su elección que califique. Con el vale seguirán pagando el 30% de su ingreso ajustado por el alquiler.

Estos y muchos otros temas se tratan en las hojas informativas siguientes.



¿Mantendré mi asistencia de alquiler?

En una palabra... Sí. **Ningún residente puede ser desplazado involuntariamente o pagar un alquiler que no esté a su alcance.**

A los residentes de desarrollos de vivienda pública que participan en RAD se les garantiza el derecho a asistencia continua de vivienda. Todos los residentes permanecerán en su propiedad o, si se necesita una reubicación temporal para hacer reparaciones, se le ofrecerá la oportunidad de regresar a la propiedad después de que se hayan completado las reparaciones. Los residentes también pueden optar por aceptar una opción alterna de vivienda, si se les ofrece. **Los residentes bajo contrato de arrendamiento en el programa de vivienda pública no pueden ser reevaluados cuando la propiedad pasa a un contrato de la Sección 8.**



¿La RAD afectará mi alquiler?

La mayoría de los residentes no tendrán aumentos de alquiler debido a RAD. Como en la mayoría de las viviendas públicas, los residentes de la Sección 8 pagan el 30% de sus ingresos para el alquiler y los servicios públicos. Al igual que en la vivienda pública, su alquiler aumentará si sus ingresos aumentan y disminuirá si sus ingresos disminuyen.

Sin embargo, si actualmente está pagando un “alquiler fijo” en una vivienda pública, su alquiler pasará a una nueva fórmula basada en el menor entre el Pago Total del Inquilino menos cualquier asignación de servicios públicos u otros alquileres en el área. Si bajo esta transición experimentaría un aumento del alquiler, su nuevo alquiler puede introducirse gradualmente a lo largo de 3 a 5 años. Según RAD, nunca pagará más del 30% de su ingreso ajustado por el alquiler. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #6: El Alquiler](#))



¿Tendré que mudarme?

La mayoría de las reparaciones realizadas como parte de la RAD le permiten permanecer en su hogar durante la construcción. Sin embargo, algunos apartamentos y edificios necesitan reparaciones más extensas que requieren que los residentes se muden durante la construcción.

En estos casos, la PHA pagará la reubicación temporal y usted estará protegido por las reglas de reubicación de la RAD. Tendrá **derecho a regresar** a la propiedad una vez finalizada la construcción.

Si la construcción en su propiedad toma más tiempo, la PHA puede ofrecerle otras opciones de vivienda, como otra unidad de vivienda pública o un **vale (“voucher”) para el inquilino** que puede usar para alquilar una vivienda de su elección que califique y continuar pagando el 30% de sus ingresos para el alquiler. (Para más información, vea la [Hoja informativa #9: RAD y las Reubicaciones](#))



¿La RAD afectará mis derechos bajo mi contrato de arrendamiento?

La RAD mantiene los procesos y los derechos de los residentes bajo la vivienda pública, que incluyen:

- Se requiere la renovación del contrato de arrendamiento, excepto por una causa justificada (Para obtener más información, vea la [Hoja Informativa #7: Su Contrato de Arrendamiento](#))
- El derecho a organizarse y tener acceso a los fondos para la participación de los inquilinos, para apoyar la organización y la participación de los residentes (Para más información, vea la [Hoja Informativa #8: Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario](#))
- Los procedimientos para escuchar quejas y los plazos mínimos para ser notificado si se está cancelando su asistencia. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #10: Quejas de los Residentes y Derechos de Terminación](#))
- La participación continua en FSS, ROSS o Jobs Plus, mientras haya fondos disponibles. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #11: Autosuficiencia Familiar \(FSS\) y Oportunidades y Autosuficiencia de los Residentes \(ROSS\)](#))

La RAD también otorga a los residentes un nuevo e importante derecho a solicitar un vale de “*Choice Mobility*” para los inquilinos. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #12: Vales para Selección de Vivienda “Choice Mobility”](#))



¿Quién será el propietario y quién administrará la propiedad?

La mayoría de las viviendas públicas, aunque no todas, son propiedad de una autoridad de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) y la mayoría de las propiedades convertidas por una RAD también son propiedad de una PHA, aunque no todas. A veces, el dueño de la propiedad cambia por una RAD. Sin embargo, en todos los casos, la RAD requiere que una entidad pública, generalmente la PHA, o una organización sin fines de lucro mantenga la propiedad o el control de esta. En algunos casos, particularmente cuando la PHA está utilizando el programa de Créditos Tributarios para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) para financiar las reparaciones, la PHA puede asociarse con otras organizaciones de vivienda para poseer la propiedad en conjunto. Al igual que con algunas propiedades de vivienda pública en la actualidad, la PHA puede asociarse con otra empresa, incluida una con fines de lucro, para administrar la propiedad día a día.



¿Cómo puedo participar?

HUD alienta a los residentes y a sus PHA a trabajar juntos durante el proceso de conversión de RAD. Las PHA deben celebrar reuniones con los residentes y enviar avisos en varias etapas del proceso de conversión para educar a los residentes sobre RAD y ofrecer actualizaciones sobre los planes. Una vez que la solicitud de RAD ha sido aceptada, HUD alienta a las PHA a celebrar reuniones trimestrales con los residentes. Durante estas reuniones, **pueden obtener información sobre los planes de conversión, hacer preguntas, expresar inquietudes y ofrecer comentarios.** La PHA debe enviar sus comentarios y sus respuestas a HUD. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #5: Participación y Consulta de los Residentes](#))



¿Cómo garantizará la PHA que todos puedan participar en el proceso de RAD?

Las PHA deben notificar adecuadamente de las reuniones y trabajar para reducir las barreras a la participación de los residentes. Por ejemplo, ofreciendo cuidado de niños o refrigerios. Las reuniones deben ser convenientes (en términos de lugar y hora) para los residentes y accesibles para los residentes con discapacidades.

Las notificaciones y los materiales de las reuniones deben estar disponibles en formatos accesibles. Las PHA deben utilizar una comunicación efectiva para las personas con discapacidades, incluyendo suministrar los materiales en formatos alternativos apropiados (Braille, letras grandes, correos electrónicos accesibles, etc.) y proveer intérpretes de lenguaje de señas y dispositivos de asistencia auditiva en las reuniones según sea necesario. Se deben hacer reuniones electrónicas (virtuales) o en el hogar cuando sea necesario.

La PHA debe proporcionar acceso significativo a sus programas y actividades para las personas que tienen una capacidad limitada para leer, hablar o entender el idioma inglés. La asistencia con el idioma puede incluir la traducción de los avisos y la interpretación oral en las reuniones.



¿Con quién puedo hablar si tengo preguntas?

Debe hablar con un representante de la PHA si tiene preguntas específicas sobre el proceso de conversión de RAD y los planes específicos para su propiedad. También puede enviar cualquier pregunta a HUD a rad@hud.gov y el personal de la Oficina de Recapitalización responderá confirmando que la recibió e indicando los próximos pasos.

