

RAD DERECHOS DE LOS RESIDENTES

EN VIVIENDAS DE ASISTENCIA PUBLICA

Contenido

Derecho a Notificación	1
Derecho a Opinar	2
Derechos de Reubicación	3
Derecho a Regresar	3
Elección de la Movilidad	3
Organización de los Residentes	4
Seguimiento del Proceso	4

Conozca sus Derechos

Como residente de viviendas de asistencia de una propiedad pública que participa en la conversión de **RAD/Sección 18 Small PHA Blend** usted y sus familiares tienen los siguientes derechos:

Antes de la Conversión

- Recibir avisos y participar en todas las juntas.
- Comentar sobre los planes de conversión.

En el Momento de la Conversión

- Como mantener su residencia en la propiedad.
- Si la reubicación temporal es necesaria, se les proporcionará protecciones de reubicación a usted y el derecho de regresar a su hogar.

Después de la Conversión

- No pague más del 30% de sus ingresos para el alquiler.
- Usted tiene el derecho de participar en las organizaciones de los residentes.
- Derecho a ejercer su "Elección de Movilidad."
- Su contrato de arrendamiento será renovado y no podrá ser desalojado sin motivo alguno.
- Derecho de rescisión y procedimiento de quejas.

¿Qué Significa RAD?

Las Agencias de Vivienda Pública (PHAs, por sus siglas en inglés) utilizan el programa de asistencia RAD para preservar viviendas accesibles y así poder mejorar las propiedades "convirtiendo" su forma de asistencia federal a la Sección 8, vale basado en proyecto (PBV) o Sección 8 que es un alquiler basado en proyectos (PBRA).



Nestor Senior Village, San Diego

Los vales (voucher en Ingles) PBV y PBRA adjuntan asistencia de alquiler a largo plazo a las propiedades, para que los residentes actuales y futuros nunca paguen más del 30% de sus ingresos brutos ajustado (ingreso total menos deducciones permitidas) en alquiler. Después de que una propiedad se convierte en PBV o PBRA, su arrendamiento de vivienda pública (contrato) termina y usted firmará un nuevo contrato de arrendamiento de Sección 8 con el "propietario" que en muchos casos seguirá siendo la PHA. Usted y su familia seguirán teniendo los mismos derechos fundamentales que tienen como inquilinos de una vivienda pública, pero también obtendrán nuevos derechos y protecciones bajo RAD.

Este folleto proporciona detalles sobre cada uno de los derechos de los residentes y las protecciones que HUD requiere como propiedad de vivienda pública una vez que se convierte a través de RAD.

Principios Clave de la Conversión a RAD

<i>La Conversión es Voluntaria</i>	Las agencias de vivienda pública (PHA) eligen de forma voluntaria convertir una propiedad de vivienda pública a través de RAD con el fin de preservar, reparar las propiedades. En algunos casos, reurbanizar la propiedad.
<i>Mejoras a las Propiedades</i>	Las PHA deben demostrar a HUD que las propiedades se rehabilitarán y permanezcan en buen estado físico después de la conversión.
<i>Reemplazo Uno por Uno</i>	Las PHA deben conservar el mismo número de unidades de vivienda que tenían antes de la conversión.
<i>Conservación a Largo Plazo</i>	El inmueble debe estar situado a largo plazo en el programa de la Sección 8. Este contrato de asistencia deberá renovarse cada vez que termina.
<i>Beneficio Público</i>	Después de la conversión, las propiedades deben ser propiedad o estar controladas por una agencia sin fines de lucro.

Proceso de Conversión de PHA

Aplicación RAD



Plan de PHA



Conferencia con HUD sobre el Plan de Financiación



Cierre de Conversión



Construcción (Si Corresponde)

Los residentes pueden hacer preguntas sobre los impactos de alquiler, futuras reparaciones en las propiedades, y si habrá reubicación temporal. Es muy importante participar en las juntas de residencia a lo largo del proceso de conversión RAD. Esta es la mejor manera para garantizar que su voz sea escuchada.

PHA comunica a los residentes y convoca una junta para presentar la información preliminar sobre la aplicación que se entregara a HUD

PHA incluye los planes de RAD en el plan anual de la PHA para recibir comentarios de la comunidad

PHA proporciona los planes de conversión a HUD, incluyendo evaluación de condición de las propiedades, fuentes de financiación para hacer frente a las reparaciones, y para discutir los comentarios de los residentes

Las propiedades son colocadas en un contrato de Sección 8. Todos los residentes firmarán nuevos contratos de arrendamiento

En esta faceta del proyecto se harán las reparaciones o construcción necesarias. Los residentes pueden ser temporalmente reubicados si es necesario.

Pre-conversión: Notificaciones a los Residentes

Los residentes tienen el derecho de ser notificados de los planes de proyecto y de cualquier tipo de cambio durante el proceso. Antes de presentar la solicitud de RAD a HUD, la PHA debe emitir una notificación por escrito al residente; organizaciones y una **Orden de Residencia Nota Informativa (RIN)** a cada residente. El RIN describirá los planes iniciales de conversión de la PHA y le notificará el lugar y hora de la junta. Durante la junta se hablará sobre los derechos de los residentes de RAD y se discutirán los planes del proyecto detalladamente. La PHA debe tener al menos dos reuniones de residentes antes de presentación de su solicitud.

Agencia de Vivienda Pública de XYZ
PROGRAMA DE DEMONSTRACIÓN DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER (RAD)
04/14/2000

Estimado Residente,

Lea todas las notificaciones! Todos los residentes recibirán la carta RIN. La notificación GIN se les enviará una vez que se haya determinado si necesita ser desalojado temporalmente.

17 de Julio del 2000, en la Librería Pública del Condado de San Diego

RAD es un programa de conversión voluntaria de el Departamento de Vivienda y Desarrollo (HUD) de los Estados Unidos. Bajo RAD, HUD cambiará la forma en que se brinda asistencia para el alquiler de la propiedad de vivienda pública a un contrato de asistencia a largo plazo de la sección 8. El programa de la sección 8 nos facilitaría el acceso al dinero para reparar y mejorar la propiedad, ya sea ahora o en el futuro.

Por lo general, **la reubicación no es requerida** durante el proceso de conversión RAD, pero forma parte del plan. En caso de que se requiera ser reubicado, la PHA debe emitir un **Aviso de Información General (GIN)**, que incluye sus derechos en virtud de RAD y una ley llamada la **Asistencia Uniforme para la Reubicación y Ley de Adquisiciones de Bienes Inmuebles (URA)**, que otorga derechos a los residentes a la asistencia para la reubicación.

Cuando HUD emite una conversión RAD Compromiso (RCC), la PHA debe notificar a los residentes que la conversión ha sido aprobada. La notificación por escrito dará instrucciones sobre el tiempo previsto para completar esta fase, términos y cláusulas del nuevo contrato de arrendamiento y las reglas a seguir, información sobre reubicación en caso de que sea requerida, y oportunidades y procedimientos para el ejercicio sobre su "elección de movilidad", cuando esté disponible. Todos los materiales deben ser accesibles a las personas con discapacidades auditivas, visuales, y otras discapacidades relacionadas con la comunicación como el dominio del inglés.

Pre-conversión: Participación de los Residentes

Después de que la PHA tenga dos juntas con los residentes y presente una solicitud de RAD, HUD emite un **Compromiso de Ingreso a la Vivienda Pagos de Asistencia (CHAP)**, que sirve como premio inicial. Subsecuentemente, la PHA procede a desarrollar un plan de conversión más robusto. La PHA debe tener al menos una reunión con los residentes después de que el CHAP es emitido. Previamente la PHA debe solicitar una Llamada Conceptual con HUD, cuando se discutirá el progreso hacia la preparación del **Plan de Financiamiento**. Después la Llamada Conceptual, pero antes de presentación de un Plan de Financiación, la PHA debe tener un reunión de residentes. En cada una de estas reuniones, la PHA discutirá los planes de conversión, responderá a las preguntas de los residentes, y organizará estos comentarios. Los residentes y la organización de residentes deberá reunirse antes de estas juntas para que organicen sus preguntas. Se requiere que la PHA mantengan reuniones adicionales de residentes cuando haya cambios sustanciales en el plan de conversión o cuando HUD concede las extensiones de la PHA.



Los residentes deben de hacer preguntas acerca de los impactos en la conversión a sección 8. Quizás en alquiler, reparos que necesitan hacerse en la propiedad, o si los residentes tienen que ser reubicados temporalmente

La PHA debe compilar las preguntas y respuestas hechas durante las juntas. Estas deben de ser por escrito e incluir todos los comentarios de los residentes recopilados durante las reuniones. HUD revisa todos los comentarios de los residentes y sus preocupaciones. Una vez evaluadas, HUD decide si se otorga el RCC, que es el paso anterior a la transacción RAD. Este proceso llega a la etapa final: el cierre.

Plan PHA. Tenga en cuenta que, además de que la PHA se reúne con sus residentes del proyecto de conversión, la PHA debe también modificar su Plan Anual para reflejar la conversión RAD propuesta y solicitar la opinión de la comunidad. Como parte de este proceso, la PHA mantendrá reuniones públicas para recompilar comentarios.

Derecho de Permanencia y Retorno

Ningún residente podrá ser desplazado permanente involuntariamente. A todos los residentes se les debe ofrecer la oportunidad de permanecer en su residencia, o, si es necesario un traslado temporal, para regresar a la misma propiedad: Residentes a quienes no se les pide que se trasladen tienen el derecho a permanecer en la propiedad. Si es reubicado temporalmente, usted tienen derecho a regresar a la propiedad.

La PHA puede optar por ofrecer opciones de vivienda alternativas a los residentes, en vez de regresar a su hogar. Es completamente la decisión del residente de aceptar o no una opción de vivienda alternativa. No se le negará su derecho a permanecer o regresar a la propiedad basada en cualquiera de los criterios de HUD tocante a la reevaluación, elegibilidad de ingresos, o la segmentación de ingresos.

La unidad de vivienda a la que usted regresen no debe de ser más pequeña que el número de habitaciones que están permitidos bajo las reglas de la PHA. Si se le proporciona una nueva unidad, deberá tener las mismas características principales de su unidad anterior.

En algunas conversiones de RAD, la asistencia pública que usted tenía anteriormente se transfiere a un nuevo sitio. En estos casos, los residentes tienen derecho a residir en una unidad en el nuevo sitio.

Derecho a la Asistencia para la Reubicación

Muchas de las conversiones de RAD no requieren la reubicación del residente. Pero si la reubicación es necesaria, los residentes recibirán notificaciones indicando por medio de una carta titulada "**Aviso Informativo General (GIN)**" durante la fase de CHAP. Esta carta no significa que usted deberá ser reubicado. Si usted debe de mudarse, recibirá notificaciones por separado y habrá juntas con la PHA sobre las opciones de desalojamiento para este proceso.

La reubicación puede tomar muchas formas. Los residentes pueden ser reubicados dentro de la misma propiedad o puede ser temporalmente reubicado a otro sitio. Alternativamente, un residente puede aceptar la oferta de la PHA para una opción de vivienda permanente fuera del sitio donde usted reside.

En todos los casos, la PHA debe cubrir y deberá cubrir los gastos "razonables" de

mudanza para empacar y mover sus pertenencias, los aumentos en costo de la vivienda y otros gastos relacionados con la mudanza.

Si usted debe mudarse, recibirá un "**Aviso de Reubicación**" por separado. El Aviso de Reubicación proporcionará un margen de al menos **30 días** para la reubicación que durará un año o menos, o al menos **90 días** para una reubicación que durará más de un año. Excepto en casos de circunstancias extraordinarias, la reubicación no puede ocurrir antes a la emisión del **RAD Compromiso de Conversión (RCC)**.

Reubicaciones que **duran más de un año** están sujetos a disposiciones especiales en virtud de la **Ley Uniforme de Reubicación**, que requieren asistencia para la reubicación y beneficios, incluyendo asesoramiento sobre servicios de reubicación.

Opción de Desplazarse con un Vale (voucher en Ingles) ("Elección de Movilidad")

Tras residir en la propiedad durante un período determinado después de la conversión, los residentes de RAD PBV o PBRA tienen la opción de solicitar un vale (voucher en Ingles) para mudarse y alquilar una unidad en otro lugar. Esta opción se denomina "**Derecho Familiar a la Mudanza**" en el contrato de arrendamiento. El residente decide si ejercer o no esta opción.

Para las conversiones a PBV, los residentes pueden solicitar mudarse con un vale (voucher en Ingles) en cualquier momento después de haber vivido en la propiedad durante un año. Si desea ejercer esta opción de "movilidad voluntaria", deberá comunicarse con su Autoridad de Vivienda Pública (PHA) para solicitar el vale (voucher en Ingles).

Para conversiones a PBRA, a menos que la PHA haya obtenido una exención por causa justificada (consulte con su PHA), los residentes pueden solicitar mudarse con un vale (voucher en Ingles) en cualquier momento después de haber vivido en la propiedad durante dos años. Si desea ejercer esta opción, comuníquese con el propietario, a menos que este le haya proporcionado un medio para comunicarse directamente con la PHA.

Si no hay vales (voucher en Ingles) disponibles, su familia tendrá prioridad para

recibir el siguiente vale (voucher en Ingles) disponible.

La PHA pagará aumentos razonables en los costos de vivienda, asistencia para el empaque y la mudanza, así como costos razonables asociados con la transferencia de servicios públicos y depósitos correspondientes.

Después de vivir en la propiedad por un tiempo, un residente puede optar por mudarse con un vale (voucher en Ingles) de alquiler para mudarse más cerca de su trabajo, su familia, mejores escuelas o cualquier otro motivo.

*Envíe sus preguntas y
comentarios directamente al
HUD a: rad@hud.gov*

hud.gov/rad

*Preservación y mejora de la
vivienda asequible en todo
Estados Unidos*

*Se anima a los residentes y a
las organizaciones de
residentes a utilizar los
datos de la mesa de recursos*

Derecho Continuo a Participar en una Organización de Residentes

Los residentes de RAD tienen derecho a establecer y operar una organización de residentes que inicie cuestiones relacionadas con el entorno de vida, que incluye los términos y condiciones de residencia, así como actividades relacionadas con la vivienda y el desarrollo comunitario. Las organizaciones de residentes son independientes de la administración, se reúnen periódicamente, funcionan democráticamente y representan a todos los residentes. Si su propiedad no cuenta con una organización de residentes, los residentes pueden permitir que sus representantes realicen actividades como la distribución de folletos, visitar las casas y establecer contacto con los residentes para mantenerlos informados. Los propietarios pueden proporcionar espacio en el lugar para las juntas de los residentes, el cual debe ser accesible para personas con discapacidad. Finalmente, los propietarios deben destinar al menos \$25 por unidad al año para actividades de participación de los residentes, incluyendo educación para residentes, organización en torno a problemas de arrendamiento y capacitación. Se debe destinar al menos \$15 por unidad al año a la organización de residentes para actividades elegibles.

Procedimientos para Presentar Quejas

Los propietarios deben notificar por escrito a los residentes con anticipación cualquier rescisión del contrato de arrendamiento. Además, los residentes tienen derecho a resolver diferencias, quejas y acciones adversas adoptadas por un propietario. Se les debe notificar a los residentes los motivos de cualquier acción adversa propuesta, brindarles la oportunidad de una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable. Las audiencias informales en las propiedades PBV las realiza la PHA, mientras que las audiencias en las propiedades PBRA las realiza un miembro imparcial del personal del propietario del proyecto. El proceso de quejas debe estar detallado en su contrato de arrendamiento.

¿Necesita más información?

Normalmente, la mejor manera de empezar cuando tiene preguntas o problemas relacionados con la conversión de RAD es hablar con el administrador de su propiedad o con la Autoridad de Vivienda Pública (PHA). Sin embargo, existen otros recursos a los que los residentes pueden acceder para obtener información adicional:

- Encuentre recursos en www.hud.gov/RAD/residents
- Correo electrónico RAD@hud.gov
- Utilice www.radresource.net para seguir el estado de los proyectos RAD. Al acceder a la sección "DATOS" de la sección "RAD para PHA" del sitio (en la imagen), los usuarios pueden crear exportaciones de datos personalizadas, que se pueden buscar por estado o PHA.
- Si su pregunta o problema no se resuelve adecuadamente, puede buscar ayuda adicional. El contacto adecuado de HUD dependerá del programa al que pertenezca su propiedad: Vivienda Pública, vale (voucher en Ingles) basado en proyectos (PBV)_o asistencia para el alquiler basada en proyectos(PBRA). Si no está seguro, revise su contrato de arrendamiento. El gráfico a continuación identifica qué oficina del HUD es la más adecuada.

