



KIMBERLY GIARDINA, DSW, MSW
DEPUTY CHIEF
ADMINISTRATIVE OFFICER

HEALTH AND HUMAN SERVICES AGENCY
HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT SERVICES
3989 RUFFIN RD, SAN DIEGO, CA 92123
(858) 694-4801 | FAX (858) 467-9713

DAVID ESTRELLA
DIRECTOR

PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER (RAD) AVISO DE INFORMACIÓN PARA RESIDENTES (RIN)

5 de Septiembre del 2025

Estimado(a) Residente:

Está usted invitado(a) a una de las juntas para residentes de vivienda pública donde hablaremos sobre los planes que tiene la Autoridad de Vivienda del Condado de San Diego (HACSD) para convertir los apartamentos Dorothy Street Manor, L Street Manor, Melrose Manor y Town Centre Manor del programa de vivienda pública a asistencia de alquiler de la Sección 8 PBV bajo el Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD)/Sección 18 para pequeñas viviendas de asistencia pública. La información sobre esta junta es la siguiente:

RAD es un programa voluntario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Bajo RAD, HUD cambiará la forma en que proporciona asistencia para el alquiler de la propiedad, pasando de vivienda pública a un contrato de asistencia a largo plazo de la Sección 8. El programa de la Sección 8 facilitaría a la autoridad de vivienda el acceso a fondos para reparar y mejorar las propiedades, en un futuro.

Conversión RAD/Sección 18 – Small PHA Blend

Jueves 18 de Septiembre del 2025

Biblioteca Pública de la Ciudad de Chula Vista
365 F Street
Chula Vista, CA 91910

Horarios de las Juntas			
Hora	Sesión #	Idioma	Lugar
2:00 p.m.	01	Inglés	Biblioteca Pública de Chula Vista
3:00 p.m.	02	Español	Biblioteca Pública de Chula Vista
5:30 p.m.	03	Inglés	Biblioteca Pública de Chula Vista
6:30 p.m.	04	Español	Biblioteca Pública de Chula Vista

Si necesita interpretación en otros idiomas, incluyendo el lenguaje de señas americano, o si necesita adaptaciones razonables para asistir a una de las reuniones mencionadas, comuníquese con Nancy Varshay al menos 72 horas antes de la fecha de la reunión. Puede contactarla por teléfono al (858) 694-8758 o por correo electrónico a publichousing.hhsa@sdcounty.ca.gov.

La intención de esta carta es para describir sus derechos bajo el programa RAD y explicar cómo la conversión RAD podría afectarlo(a). Independientemente de si participamos en RAD o no, usted continuará recibiendo asistencia para el alquiler de su vivienda.

Su Derecho a Información

Con esta carta, hemos incluido el "**Anexo #1**", que contiene una descripción de RAD Derechos del Residente y "**Anexo #2**" nuestros planes actuales para la propiedad. En la junta, explicaremos en detalle el programa RAD y nuestros objetivos. Si enviamos la solicitud a HUD y somos aceptados en el programa, tendremos al menos dos (2) juntas adicionales con usted para discutir nuestros planes. Usted tiene derecho a recibir información sobre cambios importantes en los planes del proyecto y será invitado(a) a juntas adicionales si hay modificaciones clave en los planes. También tiene derecho para organizarse y formar un consejo de residentes para representar su voz y ayudarlo(a) a mantenerse informado(a) sobre los planes de RAD.

Su Derecho a la Asistencia para el Alquiler

Nuestra decisión de participar en RAD no afecta su elegibilidad para recibir asistencia para el alquiler. No estará sujeto(a) a un nuevo proceso de evaluación de elegibilidad. Si cumplimos con todos los requisitos de HUD y la propiedad se coloca bajo un contrato de pago de asistencia para el alquiler de la Sección 8 (HAP), usted tiene derecho a recibir asistencia continua mientras cumpla con los términos de su contrato de arrendamiento. En la mayoría de los casos, su renta no cambiará con la conversión de vivienda pública a Sección 8. En el raro caso de que el cálculo de su alquiler cambie (más comúnmente, cuando paga un "alquiler fijo"), el aumento se introduciría gradualmente con el tiempo si el aumento es más del 10% o \$ 25 / mes.

Su Derecho de Asistencia para la Reubicación

Si bien no anticipamos la necesidad de reubicación durante el proceso de conversión, en algunas situaciones, es posible que necesitemos reubicarlo(a) temporalmente de su unidad para completar reparaciones o realizar trabajos de construcción. Como estamos en las primeras etapas del proceso de planificación para la conversión RAD, aún no sabemos si necesitará mudarse. **No necesita mudarse en este momento.**

Si requerimos que se mude, incluso temporalmente, tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación bajo las reglas de RAD, que incluyen, en todos los casos, un aviso previo por escrito e información detallada sobre la mudanza. Las otras protecciones específicas de reubicación dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia para la mudanza, pagos y otra asistencia.

Su Derecho a Regresar

Si necesita mudarse temporalmente por reparaciones en su vivienda, usted tiene el derecho de regresar a su vivienda una vez que se complete la construcción. Si los planes incluyen la transferencia de asistencia para el alquiler a otro sitio, es posible que deba mudarse a la nueva ubicación para conservar su asistencia, siempre que esté dentro de una distancia razonable de su hogar actual. No obstante, aún tiene derecho a una unidad con asistencia.

Usted tiene el derecho de regresar a una vivienda de la Sección 8 bajo RAD, a menos que **usted decida** mudarse a otro lugar. Si considera que los planes impiden el ejercicio de su derecho a regresar, puede presentar una objeción. Las reglas del programa RAD exigen que garanticemos el derecho de regreso a todos los residentes que deseen hacerlo.

¡No Ponga en Riesgo Sus Derechos!

Usted siempre tiene la opción de mudarse según las necesidades y objetivos de su hogar. Sin embargo, si el proceso de conversión RAD requiere reubicación y usted decide mudarse por cuenta propia antes de recibir instrucciones de nuestra parte, podría perder su derecho a pagos y asistencia por reubicación.

La conversión RAD y cualquier reubicación relacionada deben implementarse de manera consistente con los requisitos de vivienda justa y derechos civiles. Si necesita una adaptación razonable debido a una discapacidad o tiene preguntas sobre la conversión RAD, nosotros le proporcionaremos el contacto del consejero quien lo/la asistirá. Si necesita apelar una decisión que hemos tomado o cree que sus derechos no están siendo protegidos, puede comunicarse con Alejandra Sigala en la oficina de HUD Los Angeles. Su correo electrónico es Alejandra.M.Sigala@HUD.gov

Dado que aún estamos en las primeras etapas del proceso, los planes para la conversión RAD pueden cambiar. Estamos organizando reuniones con los residentes para compartir nuestras ideas actuales y lo/la mantendremos informado(a) sobre cualquier cambio importante en estos planes a medida que el proyecto avance. También le pedimos que comparta con nosotros cualquier información sobre reparaciones necesarias, ya que usted conoce mejor la propiedad y su vivienda.

Nosotros transmitiremos esta información a las personas encargadas de evaluar qué mejoras se necesitan.

Esperamos que esta carta le proporcione información útil sobre sus derechos. También estamos incluyendo una hoja informativa (Anexo #03) con más detalles sobre el programa RAD. Le animamos a asistir a las juntas para obtener más información sobre cómo la conversión RAD afectaría su propiedad y su situación individual. Usted también puede contactarse con el equipo de vivienda pública de HACSD al siguiente correo electrónico: publichousing.hhsa@sdcounty.ca.gov or llamar al (858) 694-8758 por cualquier pregunta sobre este proceso. Si tiene preguntas adicionales sobre RAD y desea comunicarse directamente con HUD, puede enviar un correo electrónico a rad@hud.gov.

Atentamente,



Robin Ramirez

Human Services Program Manager

Adjuntos:

- Anexo #1: RAD Derechos del Residente
- Anexo #2: Planes Para la Propiedad
- Anexo #3: Hoja Informativa para Residentes

RAD DERECHOS DE LOS RESIDENTS

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 Inglés) 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

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

Plan de PHA

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

Conferencia con HUD sobre el Plan de Financiación

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

Cierre de Conversión

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

Construcción (Si Corresponde)

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

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.

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 DEMOSTRACION DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER (RAD)

04/14/2000

Estimado Residente,

Esta usted cordialmente invitado a participar en la junta para hablar sobre los planes de XYZ PHA's en la conversión de su propiedad Valle Del Paraíso del programa de asistencia de vivienda pública al programa de Sección 8 bajo la demostración de asistencia para el alquiler (RAD). La junta se llevará a cabo el:

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 facilitará el acceso al dinero para reparar y mejorar la propiedad, ya sea ahora o en el futuro.

¡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.

materiales deben ser accesibles a las personas con discapacidades auditivas, visuales, y otras discapacidades relacionadas con la comunicación como el dominio del inglés.

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

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 deberá cubrir los gastos "razonables" de

mudanza para empaçar 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.

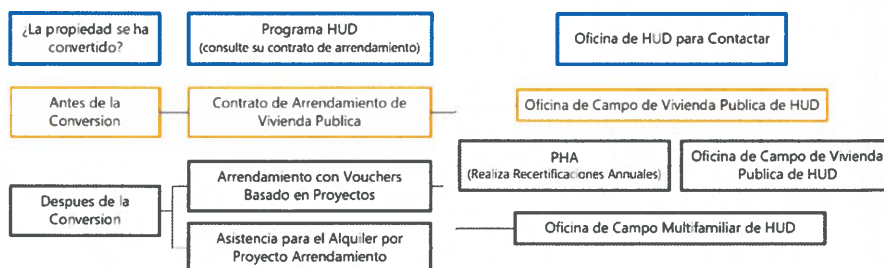
Procedimientos para Presentar Quejas

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 Inglés) 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.



ATTACHMENT #2
PLANES PARA LAS PROPIEDADES
RAD/Section 18 Small PHA Blend Conversion

- **Propiedades Afectadas por la Conversión:** Dorothy Street Manor, 778 Dorothy Street, Chula Vista, CA 91911; "L" Street Manor Apartments, 584 "L" Street, Chula Vista, CA 91911; Melrose Manor Apartments, 1678 Melrose Avenue, Chula Vista, CA 91911; and Town Center Manor, 434 F Street, Chula Vista, CA 91910.

Número de Desarrollo de HUD: CA 108000001

Tipo de Conversión: RAD/Section 18 Small PHA Blend

- **Declaración de Conversión:** Esta propiedad se someterá a una conversión de mezcla PHA pequeña RAD/Sección 18, de conformidad con el Aviso PIH 2021-07 y el Aviso RAD H-2019-09/PIH-2019-23 (REV-4), según sus modificaciones.
- **Notas sobre Renta Económica y Reubicación:** No habrá desalojamientos permanentes. Todos los residentes tendrán derecho a regresar. Las viviendas seguirán siendo asequibles para familias de bajos ingresos. No se prevé la reubicación de residentes por el momento.
- **Cumplimiento de Accesibilidad.** Las propiedades cumplirán los requisitos de accesibilidad de HUD después de la conversión en las cuatro propiedades.
- **Mejoras físicas a las Cuatro Propiedades:** las obras de rehabilitación se completarán según lo aprobado por la CNA/PNA. Las mejoras incluyen mejoras de eficiencia energética, modificaciones de accesibilidad y la modernización crítica e inmediata de las unidades, estacionamientos, y las áreas comunes.
- **Entidad Legal y Propiedades:** las propiedades serán propiedad de y estarán controladas por una sola entidad lega que estará afiliada al HACSD.

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.

