



# REPOSICIONAMIENTO FINANCIERO DE VIVIENDA PUBLICA

**Junta de Residentes – 18 de Septiembre del 2025**

**RAD/SECTION 18 SMALL PHA BLEND**

Propiedades de Vivienda Publica de arriba hacia abajo:  
Town Centre Manor, Dorothy St. Manor, L St. Manor & Melrose Manor



# Resumen de la Agenda



- Bienvenida/Presentaciones
- Resumen del Orden del Día y Recordatorios para la Junta
- Reposición Financiera de la Vivienda Pública
- Cronología
- ¿Qué Sigue?
- Preguntas y Respuestas



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# Recordatorios para la Junta



- Silencie su tecnologia: telefono, reloj, o tableta
- Guarde todas sus preguntas y comentarios hasta que haya terminado la presentación
- Durante la sesión de Preguntas y Respuestas, escuche atentamente y tome la palabra por turnos



LIVE WELL  
SAN DIEGO

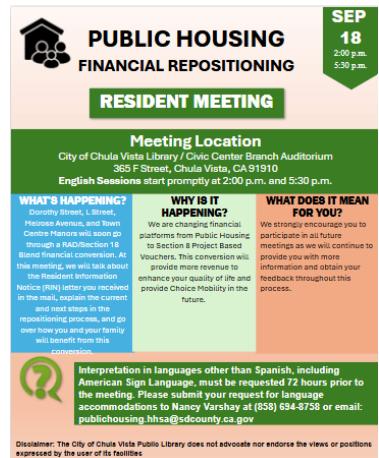
# Reposición de Vivienda Pública

## COMUNICACION CON LOS RESIDENTES



### Aviso de Información para Residentes (RIN) Enviado por Correo Certificado en Septiembre 4, del 2025

- Derechos del Residente de la Demonstración de Asistencia para el Alquiler (RAD)
- Planes para las Propiedades
- Hoja Informativa para los Residentes



### Folleto de la Junta de Residentes



# Cronología

## JUNTA DEL CONSEJO ASESOR DE LOS RESIDENTES (RAB)

01/16/25

Panorama General de Repositionamiento Financiero de la Vivienda Publica

## JUNTA ANUAL DE LOS RESIDENTES

01/28/25

Resumen del Repositionamiento Financiero y Propuesta del Plan de Conversion de la Vivienda Publica. Carta Enviada 02/26/25

## JUNTA DE COMISIONADOS (BOC)

03/12/25

Plan de Conversion de la Vivienda Publica Incluido en el Plan Anual

## JUNTA DEL CONSEJO ASESOR DE LOS RESIDENTES (RAB)

05/13/25

Presentacion de Repositionamiento Financiero de las Viviendas Publicas

## JUNTA DE LOS RESIDENTES

09/18/25

Presentacion de Repositionamiento Financiero de la Viviendas Publicas para los Residentes

## AVISO PUBLICO

09/19/25

El Periodo de Comentarios Inicia y Culmina con una Audiencia Publica

## JUNTA DE COMISIONADOS

11/05/25



# Reposicionamiento de Vivienda Pública

Programa de  
“Vivienda Pública”



“Sección 8”  
Vales de Sección 8 (PBV's)



Vivienda Asequible



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# Reposición de Vivienda Pública

  
KIMBERLY GIORDANO, DSW, MSW  
DEPUTY CHIEF  
ADMINISTRATIVE OFFICER  
  
HEALTH AND HUMAN SERVICES AGENCY  
HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT SERVICES  
3869 RUFFIN RD, SAN DIEGO, CA 92123  
(619) 694-4801 | FAX (619) 467-9713  
  
DAVID ESTRELLA  
DIRECTOR  
  
RENTAL ASSISTANCE DEMONSTRATION PROGRAM (RAD)  
RESIDENT INFORMATION NOTICE (RIN)  
  
September 5, 2025  
  
Dear Resident:  
  
You are invited to one of the resident meetings listed below to talk about the Housing Authority of the County of San Diego's (HACSD) plans to convert Dorothy Street Manor, L Street Manor, Melrose Manor, and Town Center Manor, from the public housing program to Section 8 project-based voucher rental assistance under the Rental Assistance Demonstration (RAD)/ Section 18 Small PHA Blend.  
  
RAD is a voluntary program run by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). Under RAD, HUD will change the way it provides rental assistance to the property from public housing to a long-term Section 8 assistance contract. The Section 8 program would make it easier for the housing authority to access money to repair and improve the properties, either now or in the future.  
  
The meeting information is:  
  
**RAD/Section 18 Small PHA Blend Conversion**  
**Thursday, September 18, 2025**  
Chula Vista Public Library  
365 F Street  
Chula Vista, CA 91910  
  

Meeting Schedule			
Time	Session #	Language	Location
2:00 p.m.	01	English	CV Library Conference Room
3:00 p.m.	02	Spanish	CV Library Conference Room
5:30 p.m.	03	English	CV Library Conference Room
6:30 p.m.	04	Spanish	CV Library Conference Room

  
SANDIEGOCOUNTY.GOV

**Attachment #1: Resident Rights**

## RAD RESIDENT RIGHTS In Public Housing



**What's Inside?**

Right to Notice	2
Right to Comment	2
Relocation Rights	3
Right to Return	3
Choice Mobility	3
Resident Organizations	4
Monitoring Progress	4

**What is RAD?**

Public Housing Agencies (PHAs) use the Rental Assistance Demonstration (RAD) Program to preserve affordable housing and improve properties by "converting" public housing to Section 8 project-based federal assistance to the Section 8 program. PHAs choose to convert to either Section 8 project-based voucher (PBV) or Section 8 project-based rental assistance (PRA).

  
The Lomas at Encanto, Tampa Housing Authority

**Know Your Rights**

As a resident of a public housing property that is participating in RAD you have the following rights:

- Prior to conversion**
  - Receive notice and participate in meetings
  - Comment on the conversion plans
- At conversion**
  - To maintain residency in the property
  - If temporary relocation is necessary, you are provided relocation protections and a right to return
- After conversion:**
  - Pay no more than 30% of adjusted gross income in rent
  - Right to participate in a resident organization
  - Right to exercise "Choice-Mobility"
  - Your lease must be renewed and you cannot be evicted without cause
  - Right to...

**Key Preservation Principles of RAD**

Conversion is Voluntary	Public Housing Agencies (PHAs) voluntarily choose to convert a public housing property through RAD in order to preserve, repair, and in some cases, redevelop the property.
Property Improvements	PHAs must show HUD that the property will be maintained and repaired and remain in good condition after conversion.
One-for-one Replacement	PHAs must preserve the same number of affordable owning units with minor allowances for readjustments.
Long-term Preservation	The property must be preserved under a long-term Section 8 assistance contract that must renew every five years.

5 / 14

**Attachment #2**

## Plans for the Property RAD/Section 18 Small PHA Blend Conversion

**Properties Impacted by Conversion:** 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.

**HUD Development Number:** CA 108000001

**Conversion Type:** RAD/Section 18 Small PHA Blend

**Conversion Declaration:** This property will be undergoing a RAD/Section 18 Small PHA Blend conversion, pursuant to PIH Notice 2021-07 and RAD Notice H-2019-09/PIH-2019-23 (REV-4), as amended.

**Affordability & Relocation Notes:** No permanent displacement. All residents will be provided with the right to return. Units will remain affordable to low-income households. Resident relocation is not anticipated at this time.

**Accessibility Compliance:** the properties will meet or exceed **HUD accessibility** requirements post-conversion.

**Physical Improvements to Sites:** Rehabilitation work to be completed per approved CNA/PNA. Improvements include energy-efficiency upgrades, accessibility modifications, and critical and immediate modernization of units and common areas.

**Legal Entity & Ownership:** The properties will be owned/controlled by a Single Legal Entity, an affiliate of the Housing Authority.

SANDIEGOCOUNTY.GOV

**Attachment #3 Resident's Fact Sheet**

## Rental Assistance Demonstration (RAD)

**FACT SHEET #1**

### RAD Overview

**What is RAD?**

RAD stands for Rental Assistance Demonstration. RAD is a tool developed by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) to address living conditions in public housing properties. RAD allows public housing authorities to "convert" public housing subsidy into a Section 8 subsidy that is tied to the property. **These fact sheets are intended for residents of public housing properties that may be participating in RAD.**

**Why was RAD Created?**

Public housing properties across the country need billions of dollars to pay for the repair of broken systems or replacement of outdated appliances. Public housing authorities (PHAs) do not have enough money to keep their public housing properties in good condition and make the necessary repairs. As a result, many public housing residents nationwide have seen conditions at their property worsen.

RAD was created to allow PHAs to access additional sources of funding to maintain, repair, and replace public housing properties. After a RAD conversion, the federal government continues to provide rental assistance through a Section 8 contract and ensures the property remains permanently affordable; residents continue to benefit from the same rights and protections that they had under the public housing program.

**What is a RAD Conversion?**

A **RAD Conversion** is the process of changing how the rent subsidy is delivered to a property from the Public Housing program to a Project-Based Section 8 program.

Page 1 To contact HUD about RAD, email [rad@hud.gov](mailto:rad@hud.gov) | [hud.gov/RAD/residents/PublicHousingResidents](http://hud.gov/RAD/residents/PublicHousingResidents)



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# Reposición de Vivienda Pública

## BENEFICIOS PARA LOS RESIDENTES



- Mismos derechos que en La Vivienda Pública
- Los residentes pueden permanecer en sus unidades
- No es necesario volver a evaluar la vivienda
- Mas fondos para Mejoras de las Propiedades
- Movilidad de Elección



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# Reposición de Vivienda Pública



## DERECHOS CIVILES

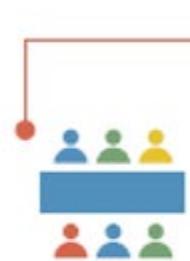
- Derechos Civiles de RAD
- Ley de Vivienda Justa
- Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- Títulos II y III de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, Orden Ejecutiva 11063 y Reglamentos de HUD en 24 C.F.R. parte 107



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# Cronología: Juntas Requeridas por HUD Durante el Proceso de Conversión

Dos reuniones con los residentes 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.



1

Solicitud de RAD y participación de los residentes.



2

Compromiso de aceptar un Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (CHAP)

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



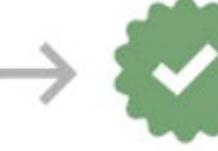
3

Llamada Conceptual



4

Plan de Financiación



5

Aprobación de HUD: Compromiso de conversión de RAD



6

Cierre de RAD



7

Construcción o Reparaciones



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# ¿Que Sigue?

## MEJORIAS A LAS PROPIEDADES

### FASE I (COMPLETADA 11/2024)

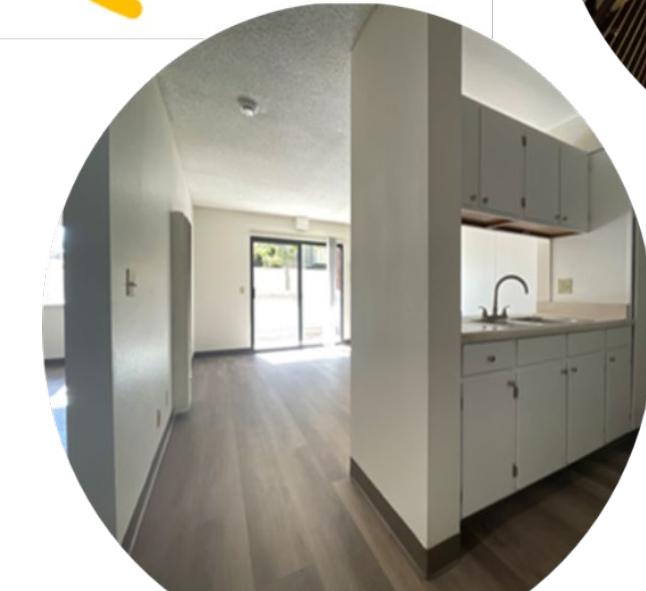
Town Centre Manor

- Mejoras de Sistemas
  - Sistema de Seguridad Contra Incendios
  - Electricos y Plomeria
  - Accesibilidad (ADA)
  - Ascensores
- Reubicación Temporal de los Residentes

### FASE II (EN PROCESO)

Dorothy & Melrose Manor

- Exteriores
  - Reparación de Banquetas, Estacionamientos y Bordillos
  - Accesibilidad (ADA)
  - Reparación de Desagües Pluviales

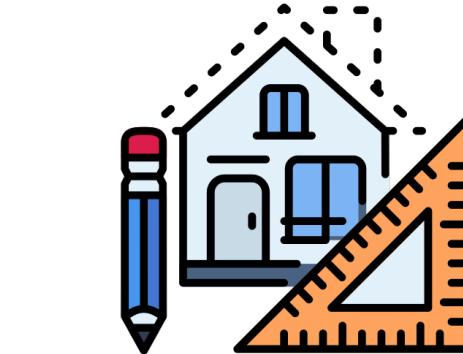


# ¿Que Sigue? (continuando)

## Reparaciones a Futuro

### EVALUACION DE NECESIDADES DE CAPITAL (CNA)

- Mapa de Ruta Financiera a largo plazo para las reparaciones a futuro



### REQUISITOS DE HUD

- Evaluación de Necesidades de Capital
- Physical Needs Assessment

### EVALUACION DE NECESIDADES PHYSICAS (PNA)

- Evalua el estado actual de las propiedades

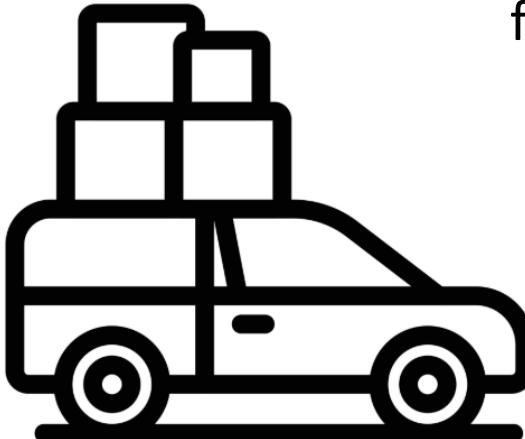


LIVE WELL  
SAN DIEGO

# ¿Que Sigue? (continuando)

## PLAN DE REUBICACION (Solamente si es necesario)

- HACSD **no prevé** la reubicación de residents durante el proceso de conversión.
- Los beneficios de reubicación, de ser necesarios, serán los mismos para todas las familias.
  - De ser necesario, se aplicarán las medidas de reubicación. El Condado de San Diego proporcionará asistencia para la reubicación para el pago de los gastos reales y razonables de reubicación a los inquilinos.
  - Se proporcionarán Servicios de Asesoría de Reubicación Según sea Necesario



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# ¿Que Sigue? (continuando)

## ACTIVIDADES DE CONVERSION Y POST-CONVERSION

- Inspecciones de Estándares de Calidad de Vivienda (HQS)
- Transición de Arrendamientos (Contratos de Alquiler)
- Protección de Residentes
- Rehabilitación de Necesidades Físicas Críticas e Inmediatas
- Movilidad Elegida



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# EN RESUMEN

- Dorothy Street, L Street, Melrose, and Town Centre Manors
- **Vivienda Pública a Vales de Sección 8**
- HACSD Mantiene la Propiedad Mediante la Constitución de una Entidad Legal Independiente
- Mismos Beneficios para los Residentes
- Mismos Derechos para los Residentes
- Reubicación
- Choice Mobility
- Próximas Juntas



LIVE WELL  
SAN DIEGO

# PREGUNTAS



Robin Ramirez – Program Manager- [Robin.Ramirez@sdcounty.ca.gov](mailto:Robin.Ramirez@sdcounty.ca.gov)

Nancy Varshay – Resident and Property Management Liaison- [Nancy.Varshay@sdcounty.ca.gov](mailto:Nancy.Varshay@sdcounty.ca.gov) or  
[PublicHousing.HHSA@sdcounty.ca.gov](mailto:PublicHousing.HHSA@sdcounty.ca.gov)

Gabriela Nevins- Project Manager – [Gabriela.Nevins@sdcounty.ca.gov](mailto:Gabriela.Nevins@sdcounty.ca.gov)



LIVE WELL  
SAN DIEGO