

HOJA INFORMATIVA N.º 1

Descripción general sobre el RAD



¿Qué significa RAD?

RAD significa, por su sigla en inglés, Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration). RAD es un programa desarrollado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos para abordar las condiciones de vida en las viviendas públicas. El RAD permite a las autoridades de vivienda pública “convertir” los subsidios de vivienda pública en un subsidio de la Sección 8 vinculado a la propiedad. **Estas hojas informativas están destinadas a los residentes de viviendas públicas que estén participando en el RAD.**



¿Por qué se creó el RAD?

Las viviendas públicas de todo el país necesitan miles de millones de dólares para pagar la reparación de sistemas averiados o la sustitución de electrodomésticos obsoletos. Las autoridades de vivienda pública (Public Housing Authorities, PHA) no disponen de fondos suficientes para mantener sus viviendas públicas en buen estado y realizar las reparaciones necesarias. Como resultado, muchos residentes de viviendas públicas en todo el país han visto empeorar las condiciones de sus propiedades.

El RAD se creó para permitir a las PHA acceder a fuentes adicionales de financiación para mantener, reparar y sustituir las propiedades de vivienda pública. Una vez realizada la conversión a RAD, el gobierno federal sigue proporcionando ayuda para el alquiler a través de un contrato de la Sección 8 y garantiza que la propiedad siga siendo asequible de forma permanente; los residentes siguen beneficiándose de los mismos derechos y protecciones que tenían en el marco del programa de vivienda pública.



¿Qué es una conversión a RAD?

Una **conversión a RAD** es el proceso de cambiar la forma en que se entrega el subsidio de alquiler a una propiedad, pasando del programa de vivienda pública al programa de la Sección 8 basado en proyectos.



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

Los requisitos que deben cumplir las PHA para que una propiedad de vivienda pública participe en el RAD se describen en la Notificación de implementación del RAD publicada por el HUD ([PIH 2019-23/H 2019-09](#)). Incluyen los siguientes:

- ✓ **La PHA debe consultar con los residentes durante todo el proceso de conversión y consultar con la comunidad y la Junta Asesora de Residentes (Resident Advisory Board, RAB) a través del proceso del Plan de la PHA.**
- ✓ **Ningún residente puede ser desplazado de manera involuntaria. Todos los residentes tienen derecho a permanecer en la propiedad o a regresar a ella si es necesario un traslado temporal para completar las reparaciones o la construcción.**
- ✓ **La PHA debe demostrar que está reparando o sustituyendo todos los elementos rotos u obsoletos de la propiedad.** Aunque un inspector identificará los elementos que deben sustituirse o repararse, se anima a los residentes a comunicar los problemas que conozcan directamente a la PHA.
- ✓ **Las viviendas públicas deben ser sustituidas una por una, con excepciones limitadas.** Esto significa que, en general, debe haber la misma cantidad de viviendas asequibles después de la conversión a RAD. El HUD permite eliminar las unidades que hayan estado vacías durante dos años o más, autoriza una reducción de hasta el 5 % en el total de viviendas asequibles y permite convertir las viviendas en espacios comunitarios para servicios. Sin embargo, estas reducciones son poco frecuentes.
- ✓ **La PHA o una organización sin ánimo de lucro deben seguir siendo propietarias o controlando la propiedad tras la conversión a RAD.** En la mayoría de los casos, la PHA sigue siendo la propietaria directa de la propiedad. En algunos casos, la PHA se asociará con otros proveedores de viviendas asequibles.
- ✓ **Todas las propiedades firman un contrato a largo plazo (de 15 a 20 años) en virtud de la Sección 8, que debe renovarse cada vez que vence.** Esto garantiza que la propiedad seguirá siendo asequible de forma permanente.
- ✓ **Los residentes conservan los mismos derechos básicos de la vivienda pública y obtienen un nuevo derecho para solicitar un vale de “movilidad de elección”.** Después de vivir en una propiedad RAD durante 1 o 2 años, una familia puede solicitar un vale que puede utilizar para elegir una vivienda que cumpla los requisitos y alquilarla. Con el vale, seguirán pagando el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler.

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



¿Conservaré mi ayuda para el alquiler?

En una palabra... sí. **Ningún residente puede ser desalojado involuntariamente ni pagar un alquiler que no sea asequible.**

Los residentes de complejos de viviendas públicas que participan en el RAD tienen garantizado el derecho a recibir asistencia continua para la vivienda. Todos los residentes permanecerán en su propiedad o, si es necesario un traslado temporal para realizar reparaciones, se les ofrecerá la oportunidad de regresar a la propiedad una vez que las reparaciones hayan finalizado. Los residentes también pueden optar por aceptar una opción de vivienda alternativa, si se les ofrece. **No se puede reevaluar a los residentes con contrato de arrendamiento en el programa de viviendas públicas cuando la propiedad pasa a estar sujeta a un contrato de la Sección 8.**



¿El RAD afectará a mi alquiler?

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

Sin embargo, si actualmente paga un “alquiler fijo” en una vivienda pública, su alquiler pasará a una nueva fórmula basada en el menor de los siguientes importes: el Pago Total del Inquilino menos cualquier subsidio para servicios públicos u otros alquileres en la zona. Si esta transición da lugar a un aumento del alquiler, su nuevo alquiler puede introducirse gradualmente en un plazo de 3 a 5 años. Con el RAD, nunca pagará más del 30 % de los ingresos ajustados de su hogar en concepto de alquiler. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 6: Alquiler](#)).



¿Tendré que mudarme?

La mayoría de las reparaciones realizadas como parte del 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 del RAD. Tendrá **derecho a regresar** a la propiedad una vez que se complete la construcción.

Si las obras en su propiedad se prolongan, la PHA puede ofrecerle otras opciones de vivienda, como otra unidad de vivienda pública o un **vale para inquilinos** que puede utilizar para elegir una vivienda que cumpla los requisitos y alquilarla, y seguir pagando el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#)).



¿El RAD afectará mis derechos según mi contrato de arrendamiento?

El RAD mantiene los procesos y derechos de los residentes en materia de vivienda pública, entre los que se incluyen los siguientes:

- Exige la renovación del contrato de arrendamiento, salvo que exista una causa justificada. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 7: Su contrato de arrendamiento](#)).
- El derecho a organizarse y a tener acceso a fondos de participación de los inquilinos para apoyar la organización y la participación de los residentes. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes](#)).
- Procedimientos para la audiencia de quejas y plazos mínimos para ser notificado si se cancela su asistencia. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 10: Derechos de los residentes en materia de reclamaciones y rescisión](#)).
- Participación continua en FSS, ROSS o Jobs Plus, mientras haya fondos disponibles. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 11: Autosuficiencia familiar y oportunidades de autosuficiencia para residentes](#)).

El RAD también otorga a los residentes un nuevo derecho significativo para solicitar un vale de “movilidad de elección” basado en el inquilino. (Para obtener más información, consulte [la hoja informativa n.º 12: Movilidad a elección](#)).



¿Quién será el propietario y administrador de la propiedad?

La mayoría de las viviendas públicas, aunque no todas, son propiedad de una autoridad de vivienda pública (PHA), y la mayoría de las propiedades convertidas mediante el RAD, aunque no todas, también son propiedad de una PHA. En ocasiones, el dueño de la propiedad cambia a través del RAD. Sin embargo, en todos los casos, el RAD exige que una entidad pública, generalmente la PHA, o una organización sin ánimo de lucro, conserve la propiedad o el control de la propiedad. En algunos casos, especialmente cuando la PHA utiliza el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) para financiar las reparaciones, la PHA puede asociarse con otras organizaciones de vivienda para ser propietarias conjuntas de la propiedad. Al igual que ocurre con algunas propiedades de vivienda pública en la actualidad, la PHA puede asociarse con otra empresa, incluida una con ánimo de lucro, para gestionar la propiedad en el día a día.



¿Cómo puedo participar?

El HUD anima a los residentes y a sus PHA a colaborar durante el proceso de conversión a RAD. Las PHA deben celebrar reuniones con los residentes y enviar avisos en las distintas fases del proceso de conversión para informar a los residentes sobre el RAD y proporcionarles información actualizada sobre los planes. Una vez aceptada la solicitud del RAD, el HUD anima a las PHA a celebrar reuniones trimestrales con los residentes. Durante estas reuniones, usted puede **informarse sobre los planes de conversión, hacer preguntas, expresar sus inquietudes y aportar comentarios**. La PHA debe enviar sus comentarios y sus respuestas al HUD. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#)).



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

Las PHA deben notificar adecuadamente las reuniones y trabajar para reducir las barreras que impiden la participación de los residentes. Por ejemplo, proporcionando servicios de guardería o refrigerios. Las reuniones deben ser convenientes (en cuanto a 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 eficaz para las personas con discapacidades, lo que incluye proporcionar materiales en formatos alternativos adecuados (braille, letra grande, correo electrónico accesible, etc.) y proporcionar intérpretes de lengua de señas y dispositivos de ayuda auditiva en las reuniones, según sea necesario. Se deben ofrecer reuniones electrónicas (virtuales) o en el hogar cuando sea necesario.

La PHA debe proporcionar un acceso significativo a sus programas y actividades a las personas que tienen una capacidad limitada para leer, hablar o comprender el inglés. La asistencia lingüística puede incluir el suministro de avisos traducidos y la interpretación oral de 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 a RAD y los planes específicos para su propiedad. También puede dirigir cualquier pregunta al HUD en rad@hud.gov y el personal de la Oficina de Recapitalización le responderá confirmando la recepción e indicando los siguientes pasos.



Chicago, Illinois: Un residente disfruta de su cocina recién renovada en los apartamentos Fannie Emanuel. El edificio de apartamentos para personas mayores, con 181 unidades, fue la primera conversión a RAD realizada por la Autoridad de Vivienda de Chicago.



HOJA INFORMATIVA N.º 2

Resumen de los derechos de los residentes tras una conversión a RAD



El RAD se diseñó con un sólido conjunto de derechos y protecciones para los residentes, con el fin de garantizar que los residentes actuales se beneficien de la conversión a RAD.



¿Podré participar en el proceso RAD?

Sí. La PHA debe comunicarse con los residentes mediante notificaciones por escrito y al menos cinco reuniones durante el proceso RAD. Las PHA deben utilizar medios de comunicación eficaces para las personas con discapacidades, lo que incluye, según sea necesario, proporcionar materiales en formatos alternativos y ofrecer opciones alternativas para las reuniones, intérpretes de lengua de señas y dispositivos de asistencia auditiva en las reuniones. La PHA también debe proporcionar un acceso significativo a sus programas y actividades a las personas que tienen una capacidad limitada para leer, hablar o comprender el inglés, utilizando, según sea necesario, la traducción de la información escrita y la interpretación oral de las reuniones. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#)).



¿Seguiré teniendo asistencia para el alquiler después de una conversión a RAD?

Sí. Todos los residentes que estén al día en el pago de su alquiler en una vivienda pública tienen derecho a seguir viviendo en la propiedad después de una conversión a RAD. En algunos casos, es posible que un residente tenga que ser reubicado temporalmente para facilitar la restauración, pero tendrá derecho a regresar a una unidad asistida en la propiedad una vez que se haya completado la restauración o la construcción. **Ningún residente puede ser desplazado permanentemente en contra de su voluntad.**

Los residentes con contrato de arrendamiento en el programa de vivienda pública no pueden ser sometidos a una nueva evaluación de ingresos o antecedentes penales cuando la propiedad pasa a estar sujeta a un contrato de la Sección 8. A cada residente se le ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento que no podrá rescindirse y deberá renovarse, salvo que exista una causa justificada. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#)).



¿Tendré que mudarme de mi vivienda?

Depende de las obras que se vayan a realizar en su propiedad. Si es necesario trasladarse, la autoridad de vivienda debe notificárselo por escrito con antelación. Se le proporcionará ayuda para la reubicación y se cubrirán los gastos de traslado. Los residentes seguirán pagando la misma cantidad de alquiler durante la reubicación temporal. También tendrá derecho a volver a una unidad asistida en la propiedad cuando se completen las reparaciones. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#)).



¿Mi alquiler cambiará?

El alquiler de la mayoría de los residentes seguirá siendo el mismo. Al igual que en la mayoría de las viviendas públicas, los alquileres de las propiedades RAD (Sección 8) se fijan en el 30 % de los ingresos ajustados de su hogar.

Sin embargo, si actualmente paga un alquiler fijo en una vivienda pública, su alquiler pasará a una nueva fórmula basada en el menor de los siguientes importes: el Pago Total del Inquilino menos cualquier subsidio por servicios públicos u otros alquileres en la zona. Si esta transición da lugar a un aumento del alquiler, su nuevo alquiler puede introducirse gradualmente en un plazo de 3 a 5 años. Al igual que en las viviendas públicas, tendrá que recertificar sus ingresos anualmente e informar de cualquier cambio. Además, si sus ingresos disminuyen, tiene derecho a solicitar una recertificación provisional y un ajuste de su alquiler. Con el RAD, nunca pagará más del 30 % de los ingresos ajustados de su hogar en concepto de alquiler. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 6: Alquiler](#)).



¿Tendré un nuevo contrato de arrendamiento?

Una vez que el HUD haya aprobado completamente la conversión de una propiedad, deberá firmar un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8 y otros documentos relacionados con sus derechos y responsabilidades en virtud del programa de la Sección 8. Asegúrese de que todos los miembros de su hogar figuren en su contrato de arrendamiento de vivienda pública para garantizar que tengan derecho a permanecer o regresar a la propiedad después de la conversión. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 7: Su contrato de arrendamiento](#)).



¿Podrán los residentes seguir formando organizaciones o asociaciones de residentes después de una conversión a RAD?

Al igual que en las viviendas públicas, después de que una propiedad se convierta a través del RAD, los residentes tienen derecho a formar y mantener una organización de residentes. La organización de residentes tendrá derecho a recibir al menos \$15 por apartamento ocupado cada año para apoyar las actividades de organización y participación de los residentes. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes](#)).



¿Puedo solicitar una adaptación razonable después de la conversión?

Si usted o un miembro de su familia tiene una discapacidad o una afección médica, puede solicitar una adaptación razonable, como un apartamento más grande o una forma alternativa de comunicación para personas ciegas, con discapacidad visual, sordas o con discapacidad auditiva. Para solicitar una adaptación razonable, debe ponerse en contacto con el administrador de la propiedad.



¿Puedo ser desalojado o perder mi asistencia para la vivienda debido al RAD?

Después de una conversión a RAD, su contrato de arrendamiento debe renovarse cada año. La única razón por la que se puede rescindir un contrato de arrendamiento es por “causa justificada”. Esto significa que el propietario debe tener una buena razón para el desalojo, normalmente que el inquilino haya incumplido de forma grave y repetida las normas de su contrato de arrendamiento. Con el RAD, usted

Hoja informativa n.º 2: Resumen de los derechos de los residentes tras una conversión a RAD

conserva los derechos que tenía en relación con el desalojo de una vivienda pública. Cualquier desalojo debe incluir una notificación por escrito de la rescisión y la oportunidad de una audiencia (a menos que el desalojo esté relacionado con una actividad delictiva). Su contrato de arrendamiento describirá estos derechos. Solo se lo puede desalojar mediante una acción judicial. También se deben cumplir todas las regulaciones estatales y locales relativas al desalojo. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 7: Su contrato de arrendamiento](#), y [la Hoja informativa n.º 10: Derechos de reclamación y rescisión de los residentes](#)).



¿Puedo recibir un vale basado en el inquilino después de la conversión a RAD?

Cualquier familia que haya vivido en la propiedad RAD durante al menos un año (si la propiedad se convirtió a vales basados en proyectos [Project-based Vouchers, PBV]) o dos años (si la propiedad se convirtió a asistencia para el alquiler basada en proyectos [Project-based Rental Assistance, PBRA]) tiene la opción de solicitar un vale basado en el inquilino (o movilidad a elección). Un vale de movilidad a elección se puede utilizar para alquilar una vivienda en el mercado privado. Si no hay un vale disponible de inmediato, el hogar se colocará en la parte superior de la lista de espera. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 12: Movilidad a elección](#)).



North Bern, Victor Taylor: Taylor posa delante de la vivienda recién renovada en la que nació. Taylor, veterano y antiguo concejal municipal que sigue defendiendo los intereses de la comunidad, se mostró entusiasmado al ver las mejoras y el nuevo centro comunitario.

HOJA INFORMATIVA N.º 3

EL PROCESO DE CONVERSIÓN A RAD



Una conversión a RAD típica lleva entre uno y tres años e incluye varios pasos exigidos por el HUD. Los pasos principales se describen en esta hoja informativa.



¿Cuáles son los pasos de una conversión a RAD?

El proceso de conversión a RAD se refiere a todos los pasos necesarios para que una propiedad que actualmente recibe apoyo del programa de vivienda pública pase a recibir asistencia “basada en proyectos” en virtud del programa de la Sección 8. Incluye el proceso de planificación, financiación y realización de reparaciones y renovaciones para garantizar que el edificio se encuentre en buenas condiciones físicas. La duración total del proceso de conversión a RAD varía mucho entre las propiedades. Por lo general, las propiedades que necesitan menos renovaciones y que no requieren el traslado de los residentes pasarán por el proceso más rápidamente.

EL PROCESO DE CONVERSIÓN A RAD



1. Solicitudes para el RAD y participación de los residentes

Cuando una PHA decide que está interesada en utilizar el programa RAD para ayudar a preservar una propiedad, una de las primeras cosas que debe hacer es comunicar sus ideas a los residentes.

Antes de presentar una solicitud para el RAD al HUD, la PHA envía notificaciones a los residentes y tiene al menos dos reuniones con ellos. La notificación, denominada “Notificación informativa del RAD”, proporciona información sobre

- los derechos de los residentes,

Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD

- información básica sobre el RAD e
- información sobre los planes de conversión RAD de la PHA, incluyendo cualquier cambio propuesto en el número o tamaño de las unidades, y si la PHA tiene previsto asociarse con otra empresa de vivienda asequible.

Los residentes también pueden recibir un **“Aviso de información general”** en el que se les informa que tendrán derecho a recibir ayuda para la reubicación si finalmente es necesario realizar una reubicación temporal. En esta fase, es probable que la PHA disponga de pocos detalles sobre la reubicación, pero podrá proporcionar más información más adelante en el proceso.

En las reuniones con los residentes, la PHA discutirá los planes de conversión propuestos y solicitará comentarios. Debido a que la PHA está involucrando a los residentes desde una etapa muy temprana del proceso de planificación, es probable que solo tenga planes y objetivos generales para la conversión a RAD y que los detalles puedan cambiar. Es una gran oportunidad para hacer preguntas, ayudar a definir los objetivos y aprender cómo mantenerse informado y participar en el proceso.

Solo después de que una PHA haya celebrado estas reuniones y consultado con su Junta Directiva, podrá presentar una solicitud para el RAD. Esta es la primera presentación que la PHA realiza al HUD y da inicio al proceso del RAD. La PHA debe incluir sus respuestas a cualquier comentario o pregunta de los residentes como parte de la solicitud. La PHA también debe incluir información sobre sus esfuerzos para que las reuniones sean accesibles a los residentes, incluyendo la adaptación a los horarios de los residentes y la adaptación a los residentes con discapacidades y con dominio limitado del inglés.



Para obtener más información sobre la participación de los residentes a lo largo del proceso del RAD, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#).



2. Compromiso de celebrar un contrato de asistencia para el pago de la vivienda (CHAP)

El HUD revisa la solicitud de la PHA, incluidos los comentarios de los residentes, y otorga una aprobación inicial mediante la emisión de un contrato de “Compromiso de celebrar un contrato de asistencia para el pago de la vivienda” (Commitment to enter into a Housing Assistance Payment, CHAP). Una vez que la PHA recibe un CHAP, comienza a centrarse en los detalles de sus planes. La PHA:

- obtendrá informes sobre las necesidades de reparación y las condiciones ambientales de la propiedad;
- desarrollará una estrategia para obtener financiación para las reparaciones;
- identificará socios de vivienda asequible, si es necesario;
- desarrollará un plan de reubicación, si es necesario.

Después de recibir el CHAP, la PHA debe celebrar al menos dos reuniones más con todos los residentes de la propiedad antes de solicitar una “reunión conceptual” con el HUD. Las reuniones deben proporcionar información actualizada sobre los planes de conversión y recabar opiniones sobre las mejoras, la gestión y los servicios propuestos. Estas dos reuniones deben espaciarse para proporcionar información actualizada significativa y recabar opiniones relevantes en cada reunión. Durante este período, el HUD anima a la PHA a celebrar reuniones trimestrales con los residentes. Estas reuniones brindan a los residentes la oportunidad de hacer preguntas, aportar comentarios y colaborar con la PHA y sus socios.



3. Reunión conceptual

A medida que se vayan ultimando los planes específicos, la PHA mantendrá una reunión conceptual con el HUD para discutir sus planes propuestos y demostrar que está en camino de presentar un plan de



Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD

financiación al HUD. Si la PHA parece estar preparada, el HUD la invitará a presentar un plan de financiación. Antes de presentar el plan de financiación, la PHA debe asegurarse de que los planes RAD se incluyan en un plan quinquenal, un plan anual, un plan de traslado al trabajo (Moving to Work, MTW) o una enmienda significativa aprobados. Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#).



4. Plan de financiación

Para que una propiedad pueda convertirse, la PHA debe demostrar que tiene un plan claro que cumple los requisitos del HUD. El plan de financiación incluye la siguiente información:

- Tipo de conversión: vales basados en proyectos (PBV) o asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)
- Evaluación de necesidades de capital (Capital Needs Assessment, CNA)
- Planes de restauración o nueva construcción
- Evaluación medioambiental
- Comentarios de los residentes y respuestas de la PHA
- Documentos sobre vivienda justa y reubicación
- Presupuesto de desarrollo
- Equipo de desarrollo
- Costos operativos y de mantenimiento
- Carta del HUD en la que se aprueba el plan quinquenal, el plan anual, el plan MTW o la enmienda significativa que incluye las conversiones al RAD previstas.



Para obtener información sobre PBV y PBRA, consulte la [Hoja informativa n.º 4: La diferencia entre los vales basados en proyectos y la asistencia para el alquiler basada en proyectos](#).



5. Aprobación del HUD: compromiso de conversión a RAD

Después de que el HUD revise y apruebe el plan de financiación, emitirá un Compromiso de conversión a RAD (RAD Conversion Commitment, RCC) a la PHA. Recibir este compromiso significa que el HUD ha aprobado los planes RAD de la PHA y que la propiedad puede prepararse para completar el proceso de conversión. La conversión a RAD oficial (“cierre”) suele tener lugar entre 30 y 90 días después de este momento.

En esta etapa, la PHA debe notificar a cada familia que se ha aprobado el cierre de la conversión a RAD y recordarles los planes específicos de restauración o construcción. Se debe informar a los residentes sobre lo siguiente:

- el momento de la conversión;
- la duración prevista de las obras (si las hubiera);
- las condiciones revisadas del contrato de arrendamiento y las normas de la vivienda;
- cualquier traslado previsto y cuándo se espera que comience;
- y las oportunidades para aprovechar la opción de “movilidad por elección”.

Esta notificación debe proporcionarse tanto por escrito como en una reunión.



Si se producen cambios sustanciales en el plan de conversión, se requerirán reuniones adicionales con los residentes si una de las reuniones obligatorias no se celebra en los tres meses siguientes al cambio.

Si las obras que se van a realizar en la propiedad requieren que los residentes se trasladen temporalmente de su apartamento, la PHA puede comenzar a realojar temporalmente a los residentes en previsión de las próximas obras, de acuerdo con el plan de realojamiento. Se debe notificar por escrito y con antelación a los residentes sobre este traslado:

- con al menos 30 días de antelación a los residentes que serán reubicados durante 12 meses o menos;
- con al menos 90 días de antelación a los residentes que serán reubicados durante más de 12 meses.



Para obtener más información sobre la reubicación, consulte [la Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#).



6. Cierre del RAD

Al cierre, la propiedad pasa de ser vivienda pública al programa de la Sección 8 con un contrato PBV o PBRA. Se adjunta a la propiedad un documento legal denominado "Acuerdo de uso del RAD" que le exige al propietario utilizar la propiedad como vivienda asequible. La PHA y sus socios cierran cualquier nueva financiación y, en algunos casos, la propiedad puede cambiar de dueño.

A medida que se acerque el cierre, se les pedirá a los residentes que no se trasladen que firmen un nuevo contrato de arrendamiento con ciertos anexos específicos del RAD (“apéndices”) que el HUD exige para garantizar los derechos de cada residente. Aunque los residentes no pueden ser reevaluados para determinar su elegibilidad para la ayuda al alquiler de la Sección 8, en algunos casos se les puede pedir que proporcionen documentación para certificar sus ingresos para otros programas de subsidios que se están utilizando para reparar la propiedad, por ejemplo, el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC).

Los residentes pasarán a participar en el programa de la Sección 8, ya sea en el momento del cierre, si no se trasladan, o cuando regresen a la propiedad y firmen el nuevo contrato de arrendamiento. **Los residentes no pueden perder la asistencia para el alquiler ni ser desplazados involuntariamente debido a la conversión a RAD.**



Para obtener información sobre PBV y PBRA, consulte [la Hoja informativa n.º 4: La diferencia entre los vales basados en proyectos y la asistencia para el alquiler basada en proyectos, y la Hoja informativa n.º 13: RAD y Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos](#)



7. Construcciones o reparaciones

Cualquier obra o reparación se llevará a cabo después de que se haya producido la conversión. Sin embargo, la PHA debe saber antes de la conversión aproximadamente cuánto tiempo durarán las reparaciones, si será necesario el traslado y otros detalles de la obra. Si algún residente necesita ser trasladado temporalmente debido a la obra o las reparaciones, tendrá derecho a regresar a la propiedad una vez que la obra haya finalizado.



Accesibilidad

A lo largo del proceso del RAD, la PHA debe promover la participación de los inquilinos en las reuniones asegurándose de que las fechas, horas y lugares de las reuniones se adapten a los horarios de los distintos residentes y que se realicen otros esfuerzos para superar las barreras que impiden la participación. Por ejemplo, si una reunión se celebra durante la hora tradicional de la comida, la PHA puede ofrecer un refrigerio.

La PHA debe garantizar que las reuniones, las notificaciones escritas y los materiales sean accesibles para las personas con discapacidades. Esto incluye proporcionar materiales escritos en formatos accesibles e intérpretes de lengua de señas y dispositivos de asistencia auditiva en las reuniones, según sea necesario.

La PHA debe proporcionar asistencia lingüística, incluyendo avisos traducidos e interpretación oral de las reuniones para los residentes con dominio limitado del inglés.

Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 5: Participación de los residentes](#).



Lyman Terrace, Holyoke, Massachusetts: Lyman Terrace se construyó originalmente en 1939 y es uno de los proyectos de vivienda pública más antiguos del país. Abarca tres manzanas y cuenta con 160 apartamentos asequibles.



HOJA INFORMATIVA N.º 4

La diferencia entre vales basados en proyectos (PBV) y asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)



En el marco del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), una autoridad de vivienda pública (PHA) puede convertir la asistencia del programa de vivienda pública en asistencia a largo plazo basada en proyectos de la Sección 8. Una PHA debe elegir entre dos formas de asistencia basada en proyectos de la Sección 8: **vales basados en proyectos (PBV)** y **asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)**. En esta hoja informativa se analizan estas dos formas de asistencia basada en proyectos de la Sección 8.



¿Qué es la Sección 8 basada en proyectos?

Según la Sección 8, una familia paga el 30% de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler. El propietario recibe entonces una subvención del HUD o de una autoridad de vivienda para cubrir el resto del alquiler. La ayuda de la Sección 8 puede basarse en proyectos o en el inquilino.

Cualquier ayuda basada en proyectos está vinculada a unidades específicas de un edificio (a menudo, todas las unidades del edificio). La unidad solo puede alquilarse a una familia con ingresos muy bajos o bajos que pagará el 30% de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler. Si la familia se muda, la unidad debe arrendarse a una nueva familia que necesite ayuda para el alquiler.

En el marco del RAD, una propiedad de vivienda pública puede convertirse en uno de los dos tipos de programas de la Sección 8 basados en proyectos: **vales basados en proyectos (PBV)** y **asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)**.

Sección 8 basado en proyecto vs. Sección 8 basado en el inquilino

Cuando la mayoría de la gente oye hablar de la Sección 8, probablemente piensa en un vale “basado en el inquilino” que permite a una familia encontrar una vivienda de propiedad privada y utilizar el vale para subvencionar su alquiler. En la Sección 8 basada en proyectos, la subvención del HUD está vinculada a la propiedad en beneficio de los residentes actuales y futuros.



¿Qué es el programa de vales basados en proyectos (PBV)?

El PBV forma parte del **programa de vales para la elección de vivienda (Housing Choice Voucher, HCV)**, gestionado por la autoridad local de vivienda pública (PHA). Las PHA utilizan parte de los fondos del HCV para contratos a largo plazo que vinculan la financiación a un edificio específico (“basado en proyectos”). Estos contratos “basados en proyectos” conforman el programa PBV y se rigen por el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), sección 983.



¿Qué es el programa de asistencia para el alquiler basado en proyectos (PBRA)?

El PBRA es otra forma de contrato de la Sección 8 basado en proyectos y es gestionado por la Oficina de Programas de Vivienda Multifamiliar del HUD. En el marco del PBRA, el contrato se celebra entre el HUD y el propietario del inmueble. Los proyectos se rigen por el Título 24 del CFR, sección 880.



¿Mi propiedad seguirá siendo asequible?

Los programas PBV y PBRA utilizan un **contrato de Asistencia para el Pago de la Vivienda (Housing Assistance Payment, HAP)** que establece los términos y condiciones que el propietario acepta para recibir la subvención.

PBV Para el PBV, la duración inicial del contrato HAP será de al menos 15 años (o hasta 20 años con la aprobación de la PHA) y deberá renovarse al final de ese plazo y en cada plazo de renovación.

PBRA Para el PBRA, la duración inicial del contrato HAP será de 20 años y deberá renovarse al final de ese plazo y en cada plazo de renovación.



¿Con quién firmaré el contrato de arrendamiento? ¿Quién llevará a cabo las recertificaciones?

PBV Para PBV, usted firmará un contrato de arrendamiento con el propietario del proyecto o con el administrador de la propiedad que actúe en su nombre. La PHA llevará a cabo sus recertificaciones de ingresos anuales y provisionales.

PBRA Para PBRA, usted firmará un contrato de arrendamiento con el propietario del proyecto o con el administrador de la propiedad que actúe en su nombre. El administrador del proyecto también llevará a cabo la recertificación de ingresos anual y provisional.



Filadelfia, Pensilvania: Mediante el uso de vales basados en proyectos, la PHA pudo “transferir la asistencia” de varios proyectos existentes a nuevos emplazamientos de viviendas asequibles mejor ubicados.



¿Podré elegir dónde vivir a través del RAD?

Si su propiedad se convierte a través del RAD, después de un cierto tiempo, puede solicitar un **vale basado en el inquilino** a través de la opción “movilidad de elección”. Un vale basado en el inquilino le permite alquilar una vivienda en el mercado de alquiler privado. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 12: Movilidad a elección](#)).

PBV Para el PBV, puede solicitar un vale basado en el inquilino después de vivir en una propiedad RAD durante un año.

PBRA Para el PBRA, puede solicitar un vale basado en el inquilino después de vivir en una propiedad RAD durante dos años.

Vale basado en proyectos	Asistencia para el alquiler basado en proyectos
La asequibilidad permanece con la propiedad.	La asequibilidad permanece con la propiedad.
El contrato inicial de asistencia para el alquiler tiene una duración de 15 o 20 años y debe renovarse.	El contrato inicial de asistencia para el alquiler tiene una duración de 20 años y debe renovarse.
Contrato de arrendamiento firmado con el propietario/administrador del inmueble.	Contrato de arrendamiento firmado con el propietario/administrador del inmueble.
La PHA lleva a cabo las recertificaciones.	El administrador de la propiedad lleva a cabo las recertificaciones.
Puede solicitar un vale basado en el inquilino después de 1 año.	Puede solicitar un vale basado en el inquilino después de 2 años.



HOJA INFORMATIVA N.º 5

Participación y consulta de los residentes



La autoridad de vivienda pública (PHA) debe reunirse con los residentes a lo largo del proceso del RAD para informarles sobre la conversión y sus derechos, recabar opiniones sobre los planes propuestos y responder a sus preguntas y preocupaciones. La PHA debe considerar de manera razonable todos los comentarios o inquietudes planteados por los residentes o por una asociación de residentes.



¿Cómo participan los residentes en el proceso del RAD?

Como residentes de una propiedad que se está considerando para el RAD, ustedes son los expertos en las necesidades de su propiedad y comunidad. Participar en el proceso y trabajar con sus vecinos garantizará los mejores resultados para su hogar.

El HUD exige que las PHA notifiquen a los residentes y a las asociaciones de residentes desde el principio, consulten con los residentes durante todo el proceso de conversión y debatan el RAD en audiencias públicas. Además, se anima a los consejos o asociaciones de residentes a que se reúnan de forma independiente para debatir los planes del RAD, plantear preguntas y aportar comentarios. Si su propiedad aún no cuenta con una asociación de residentes, puede recibir formación y apoyo de la PHA, otra asociación de residentes o una organización comunitaria para crear una.

Accesibilidad

Todos los materiales y las reuniones deben ser accesibles para las personas con discapacidad. También se debe proporcionar asistencia lingüística, incluyendo interpretación y traducción, para que todos los residentes puedan participar en las reuniones, leer los materiales y aportar sus comentarios.



Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes](#).



¿Hay reuniones con los residentes sobre el proceso del RAD?

A lo largo del proceso del RAD, la PHA debe celebrar reuniones con los residentes. Estas reuniones son una oportunidad para conocer los planes para su propiedad, hacer preguntas y dar su opinión. Una vez recibidos sus comentarios y preguntas, la PHA deberá proporcionar respuestas por escrito. Tanto sus comentarios como las respuestas por escrito de la PHA deben enviarse al HUD. Aunque la PHA y otros socios pueden celebrar reuniones adicionales con los residentes, las siguientes reuniones son obligatorias:

- **Dos reuniones antes de presentar una solicitud al HUD para realizar la conversión a través del RAD.** Estas reuniones se celebran en una fase muy temprana del proceso de conversión a RAD, mucho antes de que la PHA haya desarrollado todos sus planes.

Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes

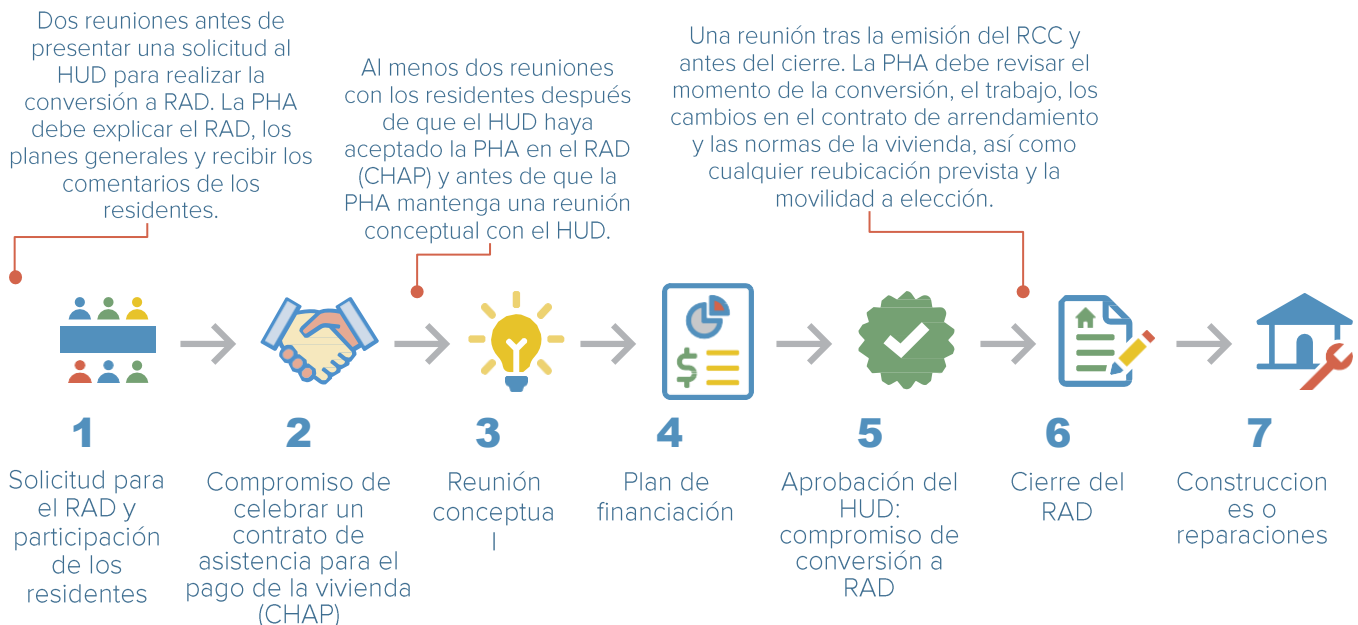
En estas reuniones, la PHA debe explicar el RAD, los planes generales y recibir los comentarios de los residentes. Los temas de la reunión deben incluir lo siguiente:

- » Una descripción de los derechos y protecciones de los residentes en una conversión a RAD, incluido su derecho a permanecer en la propiedad o a regresar a ella.
 - » Si se prevén reparaciones u obras de construcción.
 - » Si hay planes para trasladar la subvención de vivienda asequible a una nueva ubicación y cuáles son las posibles ubicaciones (una “transferencia de asistencia”).
 - » Si la PHA tiene previsto asociarse con otra organización de vivienda asequible.
 - » Si puede haber un cambio en el número o el tipo de unidades.
- **Dos reuniones con los residentes después de que el HUD haya aceptado la PHA en el RAD** (esta aprobación se denomina “Compromiso de celebrar un contrato de asistencia para el pago de la vivienda” o CHAP) **y antes de que la PHA mantenga una “reunión conceptual”** con el HUD para discutir sus planes de financiación de las renovaciones y el funcionamiento continuo de la propiedad. Además, se recomienda celebrar reuniones trimestrales con documentación escrita del orden del día de la reunión con los residentes.
 - **Una reunión antes del cierre y después de que la PHA reciba un compromiso de conversión a RAD.** La PHA debe proporcionar información actualizada sobre el calendario previsto para la conversión, las obras previstas, el contrato de arrendamiento y las normas de la vivienda, la reubicación prevista y la movilidad a elección. La PHA también debe proporcionar acceso o copias del nuevo contrato de arrendamiento y de las normas de la vivienda aplicables.

En cada reunión, la PHA debe proporcionar información actualizada sobre los temas tratados en reuniones anteriores y solicitar a los residentes sus opiniones sobre las mejoras propuestas para la propiedad. Por ejemplo, puede asegurarse de que la PHA pueda ocuparse de los elementos averiados del edificio y solucionar los problemas que se han repetido en su apartamento, como las goteras, o añadir elementos a la propiedad que puedan hacerla más agradable para vivir, como un espacio de reunión o jardinería.

Se requerirán reuniones adicionales si se producen cambios sustanciales en el plan de conversión y no se celebra la reunión requerida en un plazo de tres meses.

REUNIONES OBLIGATORIAS DE LA PHA DURANTE EL PROCESO DE CONVERSIÓN A RAD





¿Habrá también una audiencia pública? ¿Participará la Junta Asesora de Residentes (RAB)?

El HUD no aprobará una conversión RAD hasta que la conversión se haya incorporado al Plan de la PHA. Cada PHA tiene un Plan Anual o Quinquenal (el “Plan”), que proporciona detalles sobre los programas y servicios que ofrece la PHA. Cualquier cambio que se produzca en su propiedad debido al RAD deberá ser aprobado e incluido en el Plan de la PHA o en una enmienda significativa.

La PHA debe contar con una **Junta Asesora de Residentes (RAB)** que incluya a residentes de viviendas públicas. La PHA debe colaborar con la Junta Asesora de Residentes (RAB) durante el proceso del Plan y siempre que realice cambios significativos en el Plan de la PHA.

La PHA solo podrá presentar el Plan de la PHA, o una enmienda significativa, al HUD después de realizar lo siguiente:

- Proporcionar al RAB la información, incluida la relativa a cualquier conversión a RAD propuesta.
- Consultar al RAB.
- Realizar una amplia divulgación al público en general para una audiencia pública.
- Notificar a todos los residentes atendidos por la PHA la celebración de una audiencia pública.
- Celebrar una audiencia pública.
- Invitar al público a presentar comentarios sobre el Plan.

El RAB debe disponer de tiempo suficiente para revisar la descripción de la conversión RAD en el **Plan de la PHA** y proporcionar comentarios. La PHA debe tener en cuenta los comentarios del público y del RAB, pero no está obligada a estar de acuerdo con ellos. La PHA debe proporcionar una explicación por escrito de por qué no se aceptaron los comentarios.

Si el RAB considera que la PHA no proporcionó la notificación y la oportunidad adecuadas para realizar comentarios, el RAB puede solicitar al HUD que determine si la PHA cumplió con estos requisitos.



¿Es necesario que las reuniones y los materiales sean accesibles para las personas con discapacidades o para las personas con dominio limitado del inglés?

La PHA debe poner a disposición de las personas con discapacidad materiales en formatos accesibles y debe hacer que las reuniones sean accesibles para las personas con discapacidad. Las PHA deben utilizar una comunicación eficaz para las personas con discapacidades, lo que incluye proporcionar materiales en formatos alternativos adecuados (braille, letra grande, correo electrónico accesible, etc.) y proporcionar intérpretes de lengua de señas y dispositivos de ayuda auditiva en las reuniones, según sea necesario. Las reuniones de residentes deben celebrarse en un lugar físicamente accesible para las personas con discapacidad o bien ofrecer reuniones a domicilio. Las reuniones deben celebrarse en el entorno más integrado y adecuado a las necesidades de las personas con discapacidad, que les permita interactuar plenamente con el personal y los demás participantes.

Además, la PHA también debe proporcionar asistencia lingüística a las personas que no dominan el inglés para que puedan leer los materiales, participar en las reuniones y aportar comentarios sobre la conversión RAD propuesta. Esto puede incluir la traducción de materiales escritos y la provisión de intérpretes en las reuniones.

Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD)

HOJA INFORMATIVA N.º 6

Alquiler



En el marco del programa de la Sección 8 basado en proyectos, los inquilinos siguen pagando el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler.



¿Cómo se calcula el alquiler en los programas de viviendas públicas y en la Sección 8?

La mayoría de los residentes de viviendas públicas ya tienen un alquiler basado en los ingresos, en el que los residentes pagan el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos. El programa de la Sección 8 (vales basados en proyectos o asistencia para el alquiler basada en proyectos) también basa el alquiler en el 30 % de los ingresos del residente. La forma de calcular los ingresos en los dos programas es ligeramente diferente, por lo que puede haber un pequeño cambio. Sin embargo, la mayoría de los residentes **no** tendrán un aumento de alquiler debido al RAD. (Como se explica a continuación, los residentes que pagan un alquiler fijo pueden ver un aumento).



¿Qué sucede si mis ingresos cambian después de una conversión a RAD?

En la Sección 8, al igual que en las viviendas públicas, cuando sus ingresos cambian, su alquiler también cambia. Si sus ingresos disminuyen, su alquiler también disminuirá. Y si sus ingresos aumentan, su alquiler también aumentará. Sus ingresos y su alquiler se volverán a calcular durante su próxima revisión anual y, si sus ingresos han cambiado, se ajustará el pago de su alquiler. Además, pueden producirse cambios en el alquiler entre sus revisiones anuales. La forma exacta en que esto ocurre depende del programa de la Sección 8 que la PHA utilice para su edificio después de la conversión a RAD. Si el edificio está subvencionado con vales basados en proyectos (PBV), la PHA puede establecer su propia política para evaluar los ingresos. Si el edificio está subvencionado mediante la asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA), el propietario del edificio debe ajustar su alquiler cada vez que sus ingresos cambien en \$200 o más al mes. (Para obtener más información general sobre las diferencias entre PBV y PBRA, consulte [la Hoja informativa n.º 4: La diferencia entre los vales basados en proyectos y la asistencia para el alquiler basada en proyectos](#)).



¿Qué ocurre con los residentes que pagan un alquiler fijo?

Algunos residentes de viviendas públicas pagan un *alquiler fijo* que no se basa en los ingresos y no aumenta ni disminuye a medida que cambian sus ingresos. Los hogares de viviendas públicas que



Hoja informativa n.º 6: Alquiler

actualmente pagan un alquiler fijo pueden tener un cambio en el alquiler porque el programa de la Sección 8 no permite alquileres fijos. Si el alquiler de un residente aumentara, el RAD permite que los aumentos se “introduzcan gradualmente”. Con el RAD, nunca pagará más del 30 % de los ingresos ajustados de su hogar en concepto de alquiler.

Los residentes que pagan un alquiler fijo y cuyo edificio está pasando al programa RAD pagarán la cantidad más baja de dos cifras: el Pago Total del Inquilino menos cualquier subsidio por servicios públicos o una cifra basada en otros alquileres de la zona. Esta segunda cifra será el 110 % del alquiler justo de mercado en su zona menos el subsidio por servicios públicos o un alquiler más bajo basado en otro requisito de vivienda asequible que tenga la propiedad. Su alquiler se basará en la cifra más baja y nunca superará el 30 % de los ingresos ajustados de su familia. Si sus ingresos disminuyen de tal manera que el 30 % de sus ingresos ajustados menos cualquier subsidio por servicios públicos fuera inferior al alquiler que está pagando, entonces comenzará a pagar el 30 % de los ingresos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos.

Si su edificio pasó al programa RAD antes del 27 de julio de 2023 y usted pasó de pagar un alquiler fijo a un alquiler basado en los ingresos, fijado en el 30 % de los ingresos ajustados de su hogar, seguirá pagando el alquiler según esta norma.

Si esta transición provocara un aumento de su alquiler del 10 % o \$25, o más, su nuevo alquiler se introducirá gradualmente. Esto significa que no tendrá que empezar a pagar inmediatamente el importe total del alquiler basado en los ingresos. En su lugar, su alquiler aumentará poco a poco durante un período de entre 3 y 5 años.



Nashville, Tennessee: Audrey Bone fue residente de viviendas públicas en Cayce Place durante 17 años. Gracias al programa RAD, pudo mudarse a su primera vivienda de alquiler nueva sin tener que abandonar su vecindario.



HOJA INFORMATIVA N.º 7

Su contrato de arrendamiento



Cuando su propiedad se convierta a través del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), firmará un nuevo contrato de arrendamiento.



¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un contrato legalmente vinculante entre el propietario o administrador de la propiedad, y usted, el residente.

Su contrato de arrendamiento explica las normas para vivir en su unidad. Un contrato de arrendamiento contendrá cierta información, incluyendo lo siguiente:

- Los nombres de todas las personas que viven en la unidad.
- La dirección de su unidad.
- La fecha de inicio y finalización del plazo del contrato de arrendamiento.
- Lo que debe pagar al propietario, incluyendo el alquiler, el depósito de garantía, los recargos por alquileres impagados o los cargos por exceso de servicios públicos.
- La subvención que puede recibir como ayuda para pagar el alquiler.
- Lo que el propietario debe proporcionarle, como asegurarse de que su vivienda sea digna, segura y salubre.
- Lo que usted debe hacer, inclusive seguir las normas de la propiedad y mantener la vivienda limpia y segura.
- Las normas para las revisiones anuales y provisionales de los ingresos familiares.
- Las normas para cualquier cambio necesario en el contrato de arrendamiento.
- Las normas para la rescisión del contrato de arrendamiento o el desalojo.



¡IMPORTANTE! Lea su nuevo contrato de arrendamiento y, si tiene alguna pregunta al respecto, consulte a la autoridad de vivienda pública, al administrador de la propiedad o a un abogado. Puede encontrar asistencia legal en <https://www.hud.gov/states>, seleccionando su estado y eligiendo “legal assistance” (asistencia legal) en “Local Resources” (Recursos locales). También puede buscar en Internet una oficina de asistencia legal u otro servicio legal en su zona.



¿Afecta el RAD a mi contrato de arrendamiento?

Tras la conversión a RAD, la propiedad ya no es elegible para recibir subsidios de vivienda pública. La propiedad pasa a ser elegible para otro tipo de subsidio: el del programa de la Sección 8. Para seguir recibiendo asistencia para el alquiler, necesita un contrato de arrendamiento que se ajuste al subsidio de la Sección 8 al que la propiedad es elegible. *Usted firmará un nuevo contrato de arrendamiento para el programa de la Sección 8.* No se lo volverá a evaluar. Solo se le pedirá información actualizada sobre sus ingresos y su familia si su recertificación anual coincide con ese momento o si su propiedad utiliza el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos para financiar las reparaciones. **El nuevo contrato de arrendamiento protegerá los mismos derechos básicos de residencia que tiene en virtud de la vivienda pública, incluyendo la obligación del propietario de renovar su contrato cada vez que expire.**



Para obtener más información sobre el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos, consulte la [Hoja informativa n.º 13: RAD y créditos fiscales para bajos ingresos.](#)



¿Afecta el RAD al proceso de rescisión del contrato de arrendamiento y desalojo?

Al igual que en las viviendas públicas, el propietario debe renovar su contrato de arrendamiento cada año, a menos que tenga una “causa justificada” para no hacerlo. Si el propietario tiene una “causa justificada” para rescindir su contrato de arrendamiento, debe entregarle el mismo tipo de notificación por escrito que se exige en las viviendas públicas: debe notificárselo con antelación y explicarle que tiene derecho a presentar una queja y solicitar una audiencia. En casos limitados, no se concede el derecho a una audiencia, por ejemplo, en caso de actividad delictiva. Una causa justificada para el desalojo generalmente significa que usted ha infringido de manera grave o repetida las normas de su contrato de arrendamiento. El propietario también deberá cumplir las leyes estatales y locales relacionadas con los desalojos.



Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 10: Derechos de los residentes en materia de reclamaciones y rescisión.](#)



HOJA INFORMATIVA N.º 8

Organización y financiación de los residentes



Cuando una propiedad de vivienda pública se convierte a través del RAD, los residentes conservan sus derechos a organizarse y recibir financiación del propietario para apoyar la participación de los residentes. Esta hoja informativa explica cómo funcionan esos derechos en el marco del RAD.



¿Tendré derecho a organizarme después de una conversión a RAD?

¡Sí! Los residentes de propiedades convertidas a través del RAD tienen derecho a formar y gestionar una **organización de residentes**, y se los anima a que lo hagan. El HUD reconoce la importancia de la participación de los residentes en la mejora de su calidad de vida. Las organizaciones y los consejos de residentes trabajan para mejorar la satisfacción de los residentes y participan en iniciativas que permiten a estos crear un entorno de vida positivo para todas las familias.

En el marco del programa de vivienda pública, estos derechos están garantizados por el Título 24 del CFR, Parte 964. El HUD ha mantenido estos derechos tras la conversión. Los propietarios deben seguir reconociendo las organizaciones legítimas de residentes, fomentar la creación de una organización si no existe ninguna, proporcionar financiación para apoyar a estas organizaciones y tener debidamente en cuenta las preocupaciones planteadas por estas organizaciones. Se anima a los consejos de residentes a reunirse periódicamente con el propietario, a menudo la PHA, para debatir cuestiones, planificar actividades y revisar los progresos. **Sin embargo, en lugar de remitirse al Título 24 del CFR, Parte 964, para conocer los derechos de los inquilinos, los residentes de las propiedades RAD estarán ahora cubiertos por el Título 24 del CFR, Parte 245.** Esta sección incluye protecciones más sólidas y específicas para la organización de los inquilinos. Además de los derechos incluidos en esta sección, los consejos de residentes de las propiedades RAD siguen teniendo derecho a los fondos de participación de los inquilinos.



¿Qué hace que una organización de residentes sea “legítima”?

Para ser considerada “legítima”, su organización de residentes debe cumplir con lo siguiente:

- Estar constituida por los residentes de la propiedad.
- Reunirse periódicamente.
- Funcionar de manera democrática.
- Representar a todos los residentes de la propiedad.
- Ser completamente independiente del propietario, la administración y sus representantes, y la autoridad de vivienda pública.

Si no existe una organización legítima de residentes en su propiedad, el HUD anima al propietario a involucrar activamente a los residentes y desarrollar una relación de trabajo constructiva.



¿Qué son las actividades organizativas protegidas de los residentes?

El propietario debe permitir lo siguiente a los residentes y a los organizadores residentes:

- Ponerse en contacto con otros residentes.
- Realizar encuestas a los residentes para determinar su interés en crear una organización u ofrecer información sobre una organización.
- Distribuir folletos en el vestíbulo y las zonas comunes, y colocarlos en las puertas de los residentes o debajo de ellas.
- Publicar información en los tablones de anuncios.
- Ayudar a los residentes a participar en las actividades de la organización de residentes.
- Celebrar reuniones periódicas en un lugar al que los residentes puedan acudir fácilmente y al que el personal de administración no pueda asistir a menos que sea invitado.
- Realizar otras actividades razonables.
- Coordinar una respuesta en nombre de los residentes a las medidas propuestas, como el cambio de los servicios públicos pagados por el propietario a los pagados por los residentes, la reducción de las asignaciones para servicios públicos de los residentes, el aumento del alquiler y las obras importantes de construcción o modernización en su propiedad.

Además de estas actividades, los propietarios deben permitir a los residentes y a los organizadores de residentes realizar otras actividades razonables relacionadas con la creación o el funcionamiento de una organización de residentes. Los propietarios no pueden exigir a los residentes y a los organizadores de residentes que obtengan permiso antes de llevar a cabo las acciones aquí descritas. Los propietarios y administradores también deben permitir a la asociación de residentes, o a los residentes que deseen crear una asociación, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible y adecuado para reuniones, aunque pueden cobrar una tarifa razonable.



¿Mi organización de residentes seguirá recibiendo fondos para la participación de los residentes después de la conversión a RAD?

Después de una conversión a RAD, el propietario de su inmueble debe seguir reservando **fondos para la participación de los residentes por un importe de \$25 por unidad ocupada al año**. Por ejemplo, en un inmueble de 100 unidades, el propietario debe disponer de \$2,500 al año para apoyar la participación de los residentes. Estos fondos siguen las mismas normas y procedimientos que se aplican en el programa de vivienda pública.

De los \$25 por unidad ocupada, el propietario del proyecto debe poner al menos \$15 de esta cantidad a disposición de la organización de residentes “legítima” para financiar actividades de participación de los residentes, como la educación de los residentes, la organización en torno a cuestiones de arrendamiento y actividades de formación. El propietario puede proporcionar los \$25 por unidad ocupada a la organización de inquilinos o puede utilizar hasta \$10 de esta cantidad para pagar directamente los gastos de administración de las actividades de participación de los residentes.

Si su consejo de residentes tenía fondos de participación de residentes sin utilizar antes de participar en el RAD, ese dinero seguirá estando disponible para que lo utilice su organización de residentes después de la conversión.

Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes

El consejo de residentes y el propietario deben firmar un acuerdo por escrito sobre el uso del Fondo de Participación de los Inquilinos. El acuerdo por escrito debe incluir lo siguiente:

1. Usos elegibles de los fondos.
2. Un presupuesto de la organización de residentes.
3. Cómo solicitará los fondos la organización de residentes.
4. Cómo rendirá cuentas el consejo de residentes de los fondos que se hayan gastado.

Las organizaciones de residentes pueden consultar a su oficina local de asistencia jurídica si tienen preguntas o inquietudes antes de firmar un acuerdo por escrito con el nuevo propietario.

Funciones del propietario del proyecto

- Celebrar un acuerdo por escrito con la organización de residentes.
- Proporcionar fondos para la participación de los inquilinos a la organización de residentes.
- Administrar los fondos de manera razonable, lo que incluye establecer una política sobre cómo la organización residente solicita los fondos.
- Garantizar que los fondos se utilicen para fines elegibles.

Funciones de la organización de residentes

- Celebrar un acuerdo por escrito con el propietario del proyecto.
- Presentar un presupuesto para el uso de los fondos de participación de los inquilinos.
- Certificar que todos los gastos del consejo de residentes se destinarán a usos elegibles.
- Proporcionar al propietario del proyecto la contabilidad del uso de los fondos.

Usos elegibles de los fondos

La lista completa de usos elegibles de los fondos se encuentra en la [Notificación PIH 2021-16](#). Los usos permitidos incluyen, entre otros, los siguientes:

1. Consultas y actividades de divulgación que apoyen la interacción activa entre el propietario y los residentes.
2. Actividades que informen a los residentes sobre cuestiones que afectan a los hogares residentes y su entorno de vida.
3. Encuestas a los residentes.
4. Actividades comunitarias que mejoran la participación de los residentes.
5. Desarrollo del liderazgo, formación doméstica y orientación y formación para residentes nuevos y existentes sobre las responsabilidades de los residentes.
6. Elecciones y organización del consejo de residentes.
7. Planificación de la revitalización, la seguridad y la protección, la gestión y el mantenimiento de la propiedad, y las mejoras de capital.
8. El costo de refrescos y aperitivos ligeros razonables en las reuniones de residentes.
9. Remuneraciones a los miembros electos del consejo de residentes que prestan servicio como voluntarios.

Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes

10. Actividades de autosuficiencia y desarrollo de capacidades.

Tenga en cuenta que, incluso cuando una propiedad no haya establecido una organización de residentes, el propietario sigue estando obligado a utilizar los fondos de participación de los residentes para apoyar la creación de una organización de residentes y para los usos elegibles enumerados anteriormente.



¿Qué son los organizadores de residentes?

Un “organizador de residentes” es una persona que ayuda a otros residentes a crear y gestionar una organización de residentes, y que no es empleado ni representante de los propietarios, administradores o sus agentes actuales o futuros. En virtud del RAD, los propietarios deben permitir que los organizadores de residentes ayuden a los residentes a crear y gestionar organizaciones de residentes. Los organizadores de residentes pueden ser residentes de la propiedad que están organizando o pueden vivir en otro lugar. Si una propiedad tiene una política escrita que prohíbe sistemáticamente la captación de votos, los organizadores de residentes que no vivan en la propiedad deben ir acompañados de un residente mientras se encuentren en ella. Si una propiedad tiene una política escrita que favorece la captación de votos, o no tiene ninguna política al respecto, cualquier organizador de residentes debe gozar de los mismos privilegios y derechos de acceso que otras partes externas no invitadas en el curso normal de las operaciones.



Cleveland, Ohio: Los líderes residentes de Bohn Tower y el personal de la Autoridad Metropolitana de Vivienda de Cuyahoga debaten sobre la conversión a RAD completada y el papel que desempeñaron los residentes en el proceso.

HOJA INFORMATIVA N.º 9

RAD y reubicación



Como residente de una vivienda pública, usted tiene derecho a vivir en la propiedad con alquiler asistido después de una conversión a RAD. En algunos casos, es posible que deba ser reubicado temporalmente mientras se realizan las reparaciones, pero tiene derecho a regresar a una unidad asistida en la propiedad una vez que se complete la restauración o la construcción.



NO PUEDE PERDER LA ASISTENCIA PARA EL ALQUILER COMO RESULTADO DEL RAD.



¿Tendré que mudarme de mi hogar debido al RAD?

La mayoría de las conversiones al RAD no requieren reubicación, pero en algunos casos es posible que deba mudarse temporalmente durante o después de la conversión a RAD para que se realicen las reparaciones. Si es así, recibirá un aviso con anticipación, se le debe proporcionar una vivienda temporal y tiene derecho a regresar a la propiedad con asistencia para el alquiler.

Casos especiales

En algunos casos, la autoridad de vivienda puede proponer trasladar la subvención de vivienda (la asistencia para el alquiler) a otra propiedad para que otra propiedad sea asequible en lugar de la que usted ha estado viviendo. Esto se denomina **transferencia de asistencia**. En este caso, usted tendrá derecho a una unidad con asistencia para el alquiler en la nueva propiedad una vez que se hayan realizado las obras, aunque la PHA también puede ofrecer otras opciones de vivienda asequible.



¿Puedo ser desplazado permanentemente?

Todos los residentes tienen garantizado el derecho a regresar a la propiedad RAD. No se lo puede trasladar permanentemente en contra de su voluntad.

Si la autoridad de vivienda pública (PHA) propone un plan para la propiedad que implicaría que usted no podría regresar a ella (esta situación es poco frecuente), se le debe dar la oportunidad de comentar u objetar. La autoridad de vivienda puede ofrecerle otra opción de vivienda asequible, pero usted no está obligado a aceptar ninguna de estas otras opciones. Si usted se opone porque desea regresar a la propiedad, los planes deben modificarse.

Por ejemplo, la Sra. Smith vive en un apartamento de 4 dormitorios, que es el tamaño adecuado según el

Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación

número de miembros de su familia. La autoridad de vivienda propone cambiar la unidad de 4 dormitorios por un apartamento de 3 dormitorios y no tiene otro apartamento de 4 dormitorios en el complejo para ofrecer a la Sra. Smith. La Sra. Smith puede aceptar otra opción de vivienda asequible que se le ofrezca o puede oponerse, en cuyo caso la PHA debe poner a su disposición un apartamento de 4 dormitorios en la propiedad.



Si tengo que mudarme, ¿cuándo ocurriría eso?

Una PHA no puede iniciar la reubicación hasta que el HUD haya emitido un “Compromiso de conversión a RAD” (para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD](#)) y después de que usted haya recibido un aviso en el que se le informe de que deberá reubicarse. La notificación le avisará con al menos 30 días de antelación, y en algunos casos con 90 días, antes de que tenga que mudarse. Puede optar por mudarse antes si se le ofrece la opción, pero no se lo puede obligar a hacerlo.



Si tengo que mudarme, ¿a dónde me mudaré?

La reubicación puede adoptar muchas formas. Los residentes pueden reubicarse dentro de la propiedad o pueden ser reubicados temporalmente fuera del sitio a otra propiedad. Alternativamente, un residente puede optar por aceptar una oferta para vivir permanentemente en otro lugar. En tal caso, la PHA no puede exigirle que viva en otro lugar y debe obtener su consentimiento por escrito de que acepta otra opción de vivienda.



Si tengo que mudarme, ¿recibiré ayuda para la reubicación?

En todos los casos, la PHA debe pagar los aumentos razonables en los costos de vivienda, la ayuda para el embalaje y la mudanza, los costos asociados con la transferencia de los servicios públicos y los depósitos correspondientes.

Si la reubicación dura más de un año, usted podrá elegir entre reubicarse temporalmente y conservar su derecho a regresar a la propiedad o solicitar asistencia para la reubicación permanente en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación. Esto incluye asistencia para la vivienda y asesoramiento para encontrar una nueva vivienda.

Las personas con discapacidad deben recibir cualquier gasto adicional razonable que sea necesario para la mudanza. Se deben proporcionar unidades accesibles y cualquier adaptación necesaria a las personas con discapacidad que regresen a la propiedad renovada.



¿Existe un plan de reubicación? ¿Cuáles son los pasos principales que debe seguir una autoridad de vivienda para planificar y preparar una reubicación?

Una planificación adecuada de la reubicación se lleva a cabo durante un largo período, que incluye notificar con suficiente antelación que podría ser necesaria una reubicación, desarrollar un plan y luego coordinar con los residentes los detalles y las opciones:

- **Aviso previo:** La PHA debe informarle mediante un aviso (el Aviso de Información General) antes de presentar la solicitud para el RAD que está considerando un plan de restauración que podría requerir la reubicación de los residentes. Este aviso le informará que, si es necesario realizar una reubicación, usted será elegible para recibir asistencia. Aún no habrá información específica y no es necesario que usted tome ninguna medida. Usted y sus vecinos deben considerar cualquier pregunta y comentario que tengan con respecto a los planes provisionales. (Para obtener más

Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación

información, consulte [la Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD](#)).

- **Participación:** Se los anima a usted y a sus vecinos a que hagan preguntas y se aseguren de que comprenden sus derechos y el proceso de reubicación. Una vez que el HUD haya autorizado la participación de la propiedad en el RAD, la PHA deberá celebrar reuniones adicionales con los residentes antes de la conversión. Cada reunión con los residentes es una buena oportunidad para hacer cualquier pregunta que pueda tener sobre la reubicación, aunque puede enviar sus preguntas a la PHA en cualquier momento del proceso. Recibirá notificaciones por separado y probablemente mantendrá más conversaciones con la PHA para repasar las opciones de reubicación. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#)).
- **Plan de reubicación por escrito:** La PHA siempre debe llevar a cabo la planificación de la reubicación y, por lo general, elabora un plan de reubicación por escrito para que el proceso de reubicación pueda establecerse y comunicarse con claridad. El HUD exige un plan de reubicación por escrito si la reubicación va a durar más de 12 meses o si la subvención para la vivienda se va a transferir a otra propiedad.
- **Aviso de reubicación:** Si los planes de construcción de su vivienda requieren una reubicación, recibirá un “Aviso de reubicación” en el que se le indicará el plazo para la reubicación. Se debe notificar con al menos 30 días de antelación para reubicaciones que duren un año o menos, y con al menos 90 días de antelación para reubicaciones que duren más de un año.
- **Inicio de la reubicación:** La reubicación no puede comenzar hasta que el HUD emita el “Compromiso de conversión a RAD” que apruebe los planes de conversión de la PHA o hasta que la PHA obtenga un permiso especial para la reubicación anticipada.



¿Puedo optar por reubicarme permanentemente?

Un residente puede aceptar la opción de reubicarse permanentemente en otro lugar. La PHA debe informarle de su derecho a regresar y darle al menos 30 días para decidir si acepta otra opción de vivienda. La PHA no puede utilizar ninguna táctica para presionarlo a que acepte reubicarse de forma permanente. La PHA debe proporcionarle información sobre los derechos de reubicación y los pagos a los que tiene derecho, cualquier beneficio o pago adicional que pueda recibir si decide aceptar la alternativa, y asesoramiento para que pueda tomar una decisión informada. Si la PHA le ofrece una opción de vivienda alternativa, usted puede elegir entre reubicarse de forma permanente o conservar su derecho a regresar. Si acepta reubicarse de forma permanente, se le pedirá que firme un formulario de consentimiento en el que declare que ha decidido no regresar a la propiedad.



Filadelfia, Pensilvania: El residente Keith Washington.

HOJA INFORMATIVA N.º 10

Derechos de los residentes en materia de reclamaciones y rescisión



Después de una conversión a RAD, si tiene una disputa con el administrador o propietario de la propiedad, seguirá pudiendo solicitar una audiencia para resolverla y, en la mayoría de los casos, se le deberá notificar por escrito con antelación si se va a rescindir su contrato de arrendamiento.



¿Qué es el proceso de reclamación?

Una **reclamación** es cualquier disputa que pueda tener con la PHA sobre una acción relacionada con su contrato de arrendamiento u otras acciones de la PHA que considere que le afectan negativamente. El **proceso de reclamación** implica **derechos procesales** o pasos que el propietario debe seguir cuando toma medidas específicas que pueden tener un efecto negativo en usted. Estos pasos se establecen para que usted y la PHA los sigan para resolver disputas.



¿Cómo afectará el RAD al proceso de reclamaciones?

El programa RAD mantiene disposiciones similares a las del proceso de vivienda pública (en virtud del artículo 9 de la Ley de Vivienda de 1937) en materia de reclamaciones y rescisión de contratos de arrendamiento. La **notificación de implementación definitiva del RAD (Revisión 4)** detalla los derechos de los residentes en relación con el proceso de reclamaciones.

Tanto si su propiedad forma parte del programa de vivienda pública como si se ha convertido al programa Sección 8 a través del RAD, recibirá una notificación por escrito con los motivos de la medida. La notificación también debe indicarle cómo solicitar una audiencia en la que pueda presentar los motivos por los que considera que la medida es incorrecta.

Si su propiedad se convierte bajo el RAD, usted sigue teniendo derecho a recibir una audiencia imparcial y una decisión por escrito en un plazo razonable, al igual que en el caso de la vivienda pública. La PHA debe acatar la decisión de la audiencia de reclamación, a menos que le notifique algo de lo siguiente:

- La audiencia de reclamación abarcó cuestiones que excedían la autoridad del funcionario de audiencias o este propuso una solución que excedía su autoridad.
- La decisión del funcionario de audiencias entra en conflicto con las leyes o los reglamentos del HUD.

Solicitar o participar en una audiencia no afecta su derecho a llevar su caso a juicio si considera que su disputa no se resolvió correctamente.



¿Qué pasa si recibo una notificación de rescisión?

Al igual que en las viviendas públicas, en virtud del RAD, el propietario solo puede **rescindir su contrato de arrendamiento** o no renovarlo si sigue determinados procedimientos y si tiene **motivos** para ello. El propietario tiene motivos si usted ha incumplido de forma grave o repetida las condiciones del contrato de arrendamiento, como las siguientes:

- No realizar los pagos previstos en el contrato, como el alquiler o los servicios públicos.
- No cumplir las normas establecidas en el contrato de arrendamiento, como mantener su vivienda limpia y segura.
- Participar en actividades delictivas o abusar del alcohol, dependiendo de la gravedad de la actividad.
- Realizar declaraciones falsas en su solicitud inicial o durante su recertificación anual; por ejemplo, sobre sus ingresos o el tamaño de su familia.

Las propiedades convertidas deben cumplir las normas de PBV y PBRA en materia de notificación y rescisión de la subvención al alquiler. Por lo general, debe recibir una notificación por escrito adecuada de la rescisión del contrato de arrendamiento:

- al menos 14 días por falta de pago del alquiler;
- no más de 30 días si se ve amenazada la salud y la seguridad de otros inquilinos;
- no más de 30 días por cualquier actividad relacionada con drogas o delitos violentos;
- no más de 30 días por una condena por delito grave.



Portland, Maine: Loring House.

HOJA INFORMATIVA N.º 11

Autosuficiencia familiar (FSS) y oportunidades de autosuficiencia para residentes (ROSS)



Los residentes seguirán pudiendo beneficiarse de programas de “autosuficiencia”, como los programas **Autosuficiencia Familiar y Oportunidades de Autosuficiencia para Residentes**.



Después del RAD, ¿puedo seguir participando en los programas FSS o ROSS?

Sí. Si actualmente participa en estos programas en su vivienda pública, podrá seguir participando en los programas Autosuficiencia Familiar (Family Self-Sufficiency, FSS) y Oportunidades de Autosuficiencia para Residentes (Resident Opportunities and Self-Sufficiency, ROSS) una vez que su propiedad se haya convertido a través del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD).



¿Qué es el programa FSS?

El FSS es un programa voluntario que ayuda a las familias a obtener y mantener un empleo con un salario digno (es decir, un trabajo que proporcione ingresos suficientes para cubrir las necesidades básicas de la familia) poniendo en contacto a los residentes con servicios como cuidado infantil, transporte, educación, formación laboral, asesoramiento laboral, colocación laboral y tratamiento o asesoramiento para el abuso de sustancias o alcohol. Si decidió participar en el programa FSS en su vivienda pública, firmó un **contrato de participación** de cinco años en el que se identificaban las normas del programa, las actividades que debía completar y sus objetivos en el programa.

Para poner en marcha el programa, la autoridad de vivienda pública (PHA) podría haber solicitado al HUD subvenciones de un año para financiar un **coordinador de servicios** que conectara a los residentes con los recursos. La PHA también habría establecido una **cuenta de depósito en garantía** del FSS para usted. Si sus ingresos aumentaban durante el programa, usted pagaba un alquiler más alto a la PHA como cualquier otro residente, pero la PHA ingresaba el alquiler adicional en su cuenta de depósito en garantía. Los fondos depositados en la cuenta de depósito en garantía están a su disposición una vez completado con éxito el programa FSS.



¿Cómo afecta el RAD al FSS?

Cuando una propiedad de vivienda pública pasa por el RAD, la fuente de financiación para mantener y operar la propiedad y las normas que rigen la propiedad pasan del programa de vivienda pública del HUD a los programas Sección 8 del HUD. A través del RAD, la PHA puede convertir la vivienda pública en vales basados en proyectos (PBV) o en asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA).

Hoja informativa n.º 11: Autosuficiencia familiar (FSS) y oportunidades de autosuficiencia para residentes (ROSS)

Dependiendo del programa al que se convierta su vivienda después del RAD, los propietarios pueden aceptar o no nuevos participantes en el programa FSS. **Sin embargo, en cualquier caso, si ya participa en el FSS en su propiedad de vivienda pública, podrá seguir participando en el FSS después de la conversión a RAD.**

Si su propiedad se convierte a vales basados en proyectos, forma parte del programa de vales para la elección de vivienda (HCV) del HUD. El programa HCV tiene un programa FSS (denominado HCV FSS) para los residentes, del mismo modo que el programa de vivienda pública tiene un programa FSS para los residentes. Si participa en el programa FSS en su propiedad de vivienda pública y:

- **La PHA tiene un programa HCV FSS**, la PHA debe convertirlo al programa HCV FSS. En este caso, la PHA también puede inscribir a nuevos participantes en el programa HCV FSS si hay espacio.
- **La PHA no tiene un programa HCV FSS**, la PHA debe establecer un programa HCV FSS y convertirlo al programa. En este caso, la PHA no está obligada a inscribir a nuevos participantes en el programa HCV FSS.

Por lo general, para los nuevos participantes en el programa HCV FSS, las normas permiten que una PHA rescinda su asistencia para el alquiler si no cumple con su contrato de participación. Sin embargo, si **actualmente participa** en el programa FSS en una vivienda pública y luego se convierte al programa HCV FSS a través del RAD, la PHA **no** puede rescindir su asistencia para el alquiler por este motivo.

Si su propiedad se convierte a asistencia para el alquiler basada en proyectos y usted participa en el programa FSS en su propiedad de vivienda pública, seguirá participando en el mismo programa FSS una vez que su vivienda se convierta bajo el RAD. El propietario seguirá proporcionándole un coordinador de servicios y realizando pagos a su cuenta de depósito en garantía hasta el final de su contrato de participación. El propietario no está obligado a inscribir a nuevos participantes, pero puede optar por gestionar su propio programa FSS voluntario.



¿Qué es el programa ROSS?

El programa ROSS ofrece servicios de apoyo y actividades de empoderamiento en viviendas públicas. Los **coordinadores de servicios** ROSS trabajan con las familias para aumentar sus ingresos y que alcancen la autosuficiencia, y con los residentes mayores o con discapacidades para mejorar sus condiciones de vida y que puedan envejecer en sus hogares. En las viviendas públicas, las PHA, los consejos de residentes y las organizaciones sin ánimo de lucro pueden solicitar al HUD subvenciones de tres años para financiar a los coordinadores de servicios ROSS.



¿Cómo afecta el RAD al ROSS?

Si su propiedad de vivienda pública cuenta actualmente con un coordinador de servicios ROSS y su propiedad se convierte a través del RAD, puede seguir participando en el programa ROSS hasta que se agoten los fondos de la subvención de tres años. Una vez agotados los fondos, la propiedad ya no podrá recibir financiación de ROSS, ya que la Sección 8 no cuenta con un programa ROSS.

HOJA INFORMATIVA N.º 12

Movilidad a elección



Una vez que la propiedad haya sido convertida, los residentes de la mayoría de las propiedades tendrán una nueva opción, denominada “Movilidad a elección”, que les permitirá solicitar un vale que el hogar podrá utilizar para solicitar la asistencia para el alquiler del HUD en una vivienda de alquiler que elijan en el mercado privado.



¿Qué es la movilidad a elección?

Después de que una propiedad de vivienda pública se convierta a través del RAD, es posible que tenga más opciones para elegir dónde vivir gracias a la opción de “movilidad a elección”. La movilidad a elección le da derecho a solicitar un vale basado en el inquilino después de vivir en la propiedad durante al menos uno o dos años. Un vale basado en el inquilino le permite alquilar una vivienda en el mercado de alquiler privado. Con este vale, puede optar por dejar su propiedad actual si necesita mudarse más cerca de su familia, su trabajo, su escuela o por cualquier otro motivo, sin dejar de beneficiarse de la subvención para el alquiler.

En casos limitados, algunas propiedades de vivienda pública convertidas a través del RAD no tienen la opción de movilidad a elección porque la PHA no cuenta con un programa de vales. Debe discutir esto con su PHA.



¿Cuándo puedo solicitar un vale basado en el inquilino?

Depende del tipo de subsidio que utilice la propiedad tras la conversión a RAD:

- Si la propiedad utiliza **vales basados en proyectos (PBV)**, los residentes pueden solicitar un vale basado en el inquilino después de haber vivido en la propiedad durante **1 año tras su conversión a RAD/Sección 8**.
- Si la propiedad utiliza **asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)**, los residentes pueden solicitar un vale después de vivir en la propiedad durante **2 años una vez que se convierta al RAD/Sección 8**.



¿Qué sucede después de solicitar un vale?

Los residentes que soliciten un vale basado en el inquilino a la PHA tendrán prioridad para el próximo vale disponible de la PHA. No será necesario completar una solicitud completa del programa de la Sección 8 y podrá solicitar un vale incluso si la lista de espera de la Sección 8 está cerrada.



¿Cómo funcionan los vales basados en el inquilino?

Con un vale basado en el inquilino, usted puede elegir alquilar una unidad en el mercado privado con la ayuda del HUD. Si el alquiler de la unidad es razonable y una inspección de la unidad demuestra que esta cumple con los estándares de calidad de vivienda del HUD, la PHA aprobará la unidad.

Una vez aprobada, **(1)** usted firma un contrato de arrendamiento con el propietario y paga aproximadamente el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler, y **(2)** la PHA firma un contrato con el propietario para pagar la diferencia entre el alquiler que usted paga y el alquiler total de la vivienda.



¿Dónde puedo vivir con un vale basado en el inquilino?

Con un vale basado en el inquilino, puede alquilar una vivienda dentro de la región de su PHA, o puede optar por alquilar una vivienda en otra parte del país donde otra PHA gestione un programa de vales. La posibilidad de alquilar fuera de la región de su PHA se denomina "portabilidad". Puede obtener más información sobre la portabilidad de los vales en la [página web de portabilidad del HUD](#) y leyendo el [Manual del Programa de Vales de Elección de Vivienda sobre Mudanzas y Portabilidad](#).

Al elegir un nuevo lugar para vivir con un vale basado en el inquilino, puede tener en cuenta aspectos como la calidad de las escuelas para sus hijos, el acceso al transporte público y la facilidad para desplazarse al lugar de trabajo.



¿La PHA está obligada a darme un vale basado en el inquilino?

Sí, aunque es posible que tenga que esperar a que la PHA tenga un vale disponible para proporcionárselo. Para emitir vales a través de la movilidad a elección, la PHA utiliza los vales que quedan disponibles cuando otras familias dejan de utilizarlos. Además, las PHA pueden adoptar ciertos límites en cuanto al número de vales que utilizan para la movilidad a elección. Para obtener información específica, consulte a su PHA. (Las PHA que no tienen un programa de vales no tendrán la opción de movilidad a elección).



Chicago, Illinois: Un residente del complejo de apartamentos Fannie Emanuel, recientemente renovado.

HOJA INFORMATIVA N.º 13

RAD y créditos fiscales para bajos ingresos



El HUD creó el programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) con el fin de aportar los fondos necesarios para reparar y mantener las viviendas públicas. Una de las fuentes de financiación más comunes utilizadas en las conversiones del RAD se conoce como Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos, a menudo denominados (LIHTC) o simplemente “créditos fiscales”.



¿Qué son los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) o “créditos fiscales”?

El programa Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) ofrece un incentivo financiero, a través de desgravaciones fiscales, para que los inversores paguen la construcción o restauración de viviendas de alquiler asequibles para hogares con bajos ingresos.

Las agencias estatales de vivienda otorgan los créditos a los promotores de viviendas de alquiler asequibles mediante un proceso competitivo. Los promotores suelen vender los créditos a inversores privados. Este dinero proporciona financiación para apoyar la construcción o restauración de viviendas asequibles. Una vez que se alquila la vivienda, los inversores pueden empezar a reclamar el crédito en sus impuestos, siempre y cuando la propiedad cumpla con las normas del programa LIHTC.

Por lo general, los proyectos que reciben financiación del LIHTC deben tener alquileres asequibles para personas que ganen el 60 % del “ingreso medio del área” o menos. Debido a las restricciones de ingresos, el LIHTC suele funcionar bien con las viviendas subvencionadas por el HUD, en las que la mayoría de los residentes ganan menos de los límites de ingresos permitidos por el LIHTC.



¿Cómo afectarán los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos a la propiedad y la gestión de los inmuebles?

En el marco del RAD, por lo general, la autoridad de vivienda pública (PHA) será propietaria del inmueble directamente o a través de una organización sin ánimo de lucro relacionada. Sin embargo, en el marco del programa de créditos fiscales, una empresa con ánimo de lucro será la propietaria principal del edificio. El inversor suele poseer el 99 % del edificio y es un socio “silencioso” que deja la gestión del edificio en manos de un “socio general”, que puede ser la PHA, una organización sin ánimo de lucro u otro operador de viviendas asequibles que, técnicamente, posee una parte muy pequeña de la propiedad, pero tiene el control sobre las decisiones importantes.

El HUD exige que, en estos casos, la PHA o una organización sin ánimo de lucro autorizada mantenga una participación (algún tipo de propiedad) en el inmueble. La PHA o la organización sin ánimo de lucro pueden conservar una participación en el edificio actuando como socio general, de modo que sigan gestionando el edificio. Otra forma habitual en que una PHA o una organización sin ánimo de lucro puede mantener la supervisión es que la PHA siga siendo propietaria del terreno para garantizar que la propiedad se siga utilizando como vivienda asequible y que la PHA o la organización sin ánimo de lucro mantenga su inversión en la propiedad a largo plazo.

Si bien el programa LIHTC exige que la propiedad sea asequible durante un período determinado, el HUD exige que la propiedad siga siendo asequible de forma permanente, por lo que la asequibilidad de su vivienda no se verá afectada por el programa LIHTC.



¿Cómo afectarán los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos a mi alquiler como inquilino RAD?

Los créditos fiscales no afectarán su alquiler. Su alquiler se basará en las normas del programa de la Sección 8 y seguirá pagando el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler y servicios públicos.

El hecho de que el edificio tenga créditos fiscales (y posiblemente otra financiación) además del programa de la Sección 8 no afectará a su alquiler. Cuando la Sección 8 y LIHTC funcionan conjuntamente, los residentes pagan alquileres basados en el programa de la Sección 8.

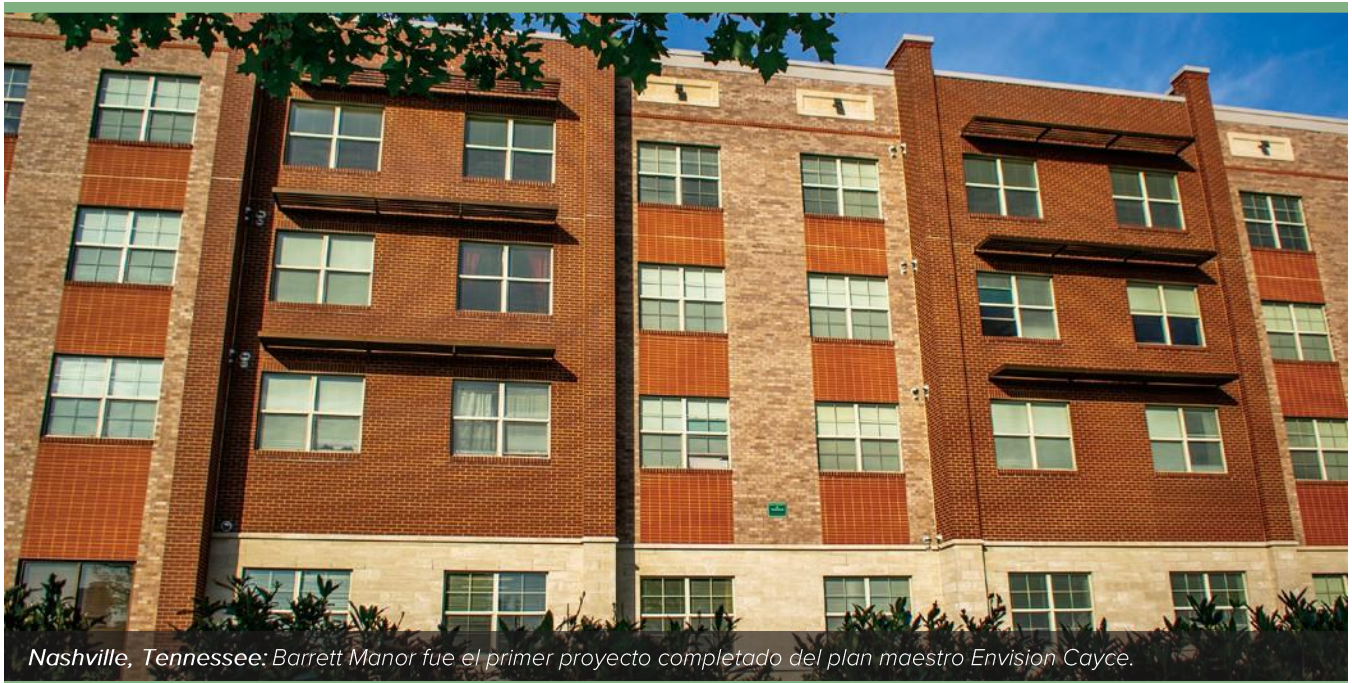


¿Cómo me afectarán los créditos fiscales como residente?

Las únicas diferencias que probablemente notará debido a los créditos fiscales serán su contrato de arrendamiento y su recertificación.

Contrato de arrendamiento: su contrato de arrendamiento incluirá algunas cláusulas específicas del programa de créditos fiscales. Debe revisar esta información, junto con el resto del contrato, y hacer cualquier pregunta que tenga. Ninguna característica del programa LIHTC puede reducir sus derechos como residente de la Sección 8.

Recertificación: Al igual que con la Sección 8 (o vivienda pública), el programa de crédito fiscal exige que los ingresos de los residentes se recertifiquen anualmente en cada propiedad. Sin embargo, la información que se le solicite puede ser diferente. Cada año, los propietarios o los administradores colaborarán con los residentes para completar el proceso de recertificación. Esta recertificación no puede utilizarse para denegarle su derecho a volver a un proyecto RAD.



Nashville, Tennessee: Barrett Manor fue el primer proyecto completado del plan maestro Envision Cayce.

HOJA INFORMATIVA N.º 14

Combinaciones RAD y Sección 18



La Sección 18 de la Ley de Vivienda de 1937 otorga autoridad para demoler o vender propiedades de vivienda pública. En ocasiones, la Sección 18 se utiliza junto con el RAD con el fin de preservar o reemplazar las viviendas asequibles.



¿Qué es la Sección 18?

La Sección 18 es un programa que permite a las autoridades de vivienda pública (“PHA”) vender o demoler propiedades de vivienda pública. Una “venta” puede ser de la PHA a una filial de la PHA o a un propietario completamente nuevo. En el contexto del RAD, la PHA suele seguir participando en la propiedad. Cuando el HUD aprueba la venta de una propiedad en virtud de la Sección 18, proporciona a la PHA nuevos fondos para vales de la Sección 8, de modo que la PHA pueda seguir prestando ayuda para el alquiler al mismo número de familias que recibían ayuda a través del programa de vivienda pública. La Sección 18 se diseñó originalmente para propiedades que están físicamente obsoletas o que suponen un riesgo para la salud o la seguridad de los residentes. Más recientemente, las PHA han utilizado la Sección 18 para pasar del programa de vivienda pública al programa Sección 8, ya que la financiación de los vales proporciona más recursos a la propiedad que la financiación de la vivienda pública, recursos que pueden utilizarse para realizar mejoras en la propiedad.



¿Qué es una combinación RAD/Sección 18?

En algunos casos, una PHA puede optar por utilizar tanto RAD como Sección 18 conjuntamente con el fin de preservar o renovar una propiedad. Una PHA puede hacerlo porque así la propiedad puede generar más fondos para pagar la construcción o la restauración. Cuando esto ocurre, las unidades que reciben ayuda en el marco de la vivienda pública deben sustituirse íntegramente por la ayuda del programa Sección 8: vales basados en proyectos (PBV) o asistencias para el alquiler basadas en proyectos (PBRA). Además, todos los antiguos residentes tienen los mismos derechos y protecciones que se describen en estas hojas informativas.



¿Cómo sabré si mi propiedad está siendo sometida a una conversión RAD/Sección 18?

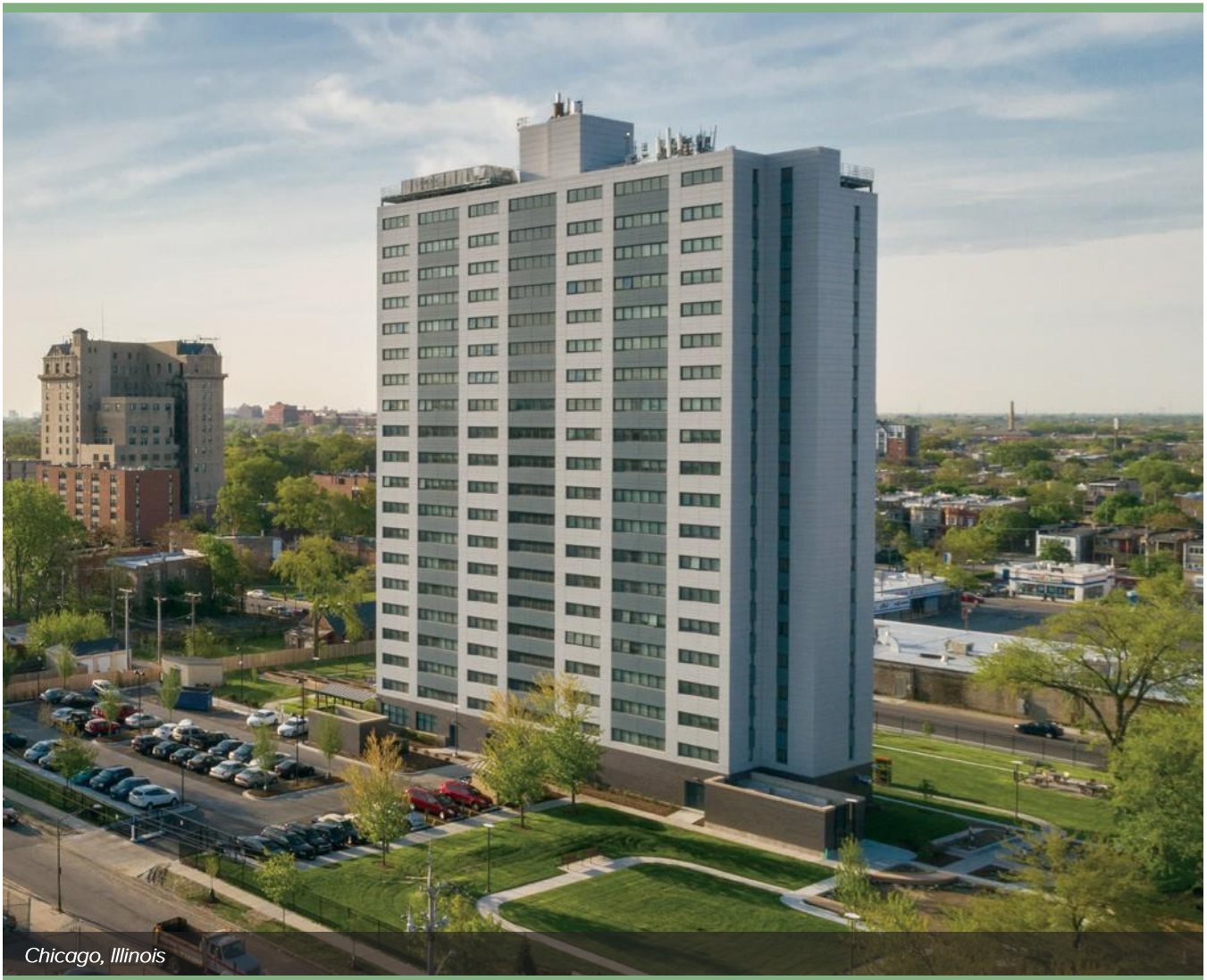
Cualquier PHA que desee llevar a cabo una combinación RAD/Sección 18 debe cumplir con los requisitos de consulta y reunión con los residentes RAD. Una PHA debe declarar su intención en su Plan de la PHA y debe organizar una audiencia pública para permitir la participación de los residentes y la comunidad. Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#).



¿Cuáles son mis derechos en virtud de una conversión RAD/Sección 18?

En virtud de una combinación RAD/Sección 18, un residente tiene todas las protecciones que conllevaría una conversión a RAD; entre ellas, las siguientes:

- Derecho a regresar.
- Derecho a los fondos de participación de los inquilinos.
- Derecho a los procedimientos de reclamación de los inquilinos.
- Protección para los residentes que puedan tener ingresos excesivos o viviendas excesivas.
- Participación continua en los programas Autosuficiencia Familiar (FSS) y Oportunidad de Autosuficiencia para Residentes (ROSS).
- Requisitos de notificación y reunión de los residentes.
- Asistencia y pagos para la reubicación.



Chicago, Illinois

HOJA INFORMATIVA N.º 15

RAD y empleo de residentes (Sección 3)



Cualquier obra de construcción realizada a través del RAD está sujeta a la “Sección 3”, que da prioridad a la creación de puestos de trabajo para los residentes y a la adjudicación de contratos a empresas que contratan a personas que reciben determinados tipos de ayuda financiera del HUD.



¿Los residentes podrán trabajar en las reparaciones de nuestros edificios?

Como parte del proceso de conversión del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), el equipo de desarrollo que realiza los trabajos de restauración y construcción en su edificio **debe dar prioridad a la formación y las oportunidades de empleo para los residentes**, tanto para puestos de trabajo temporales en la construcción como para puestos permanentes. Este requisito se conoce a menudo como Sección 3.



¿Qué es la Sección 3?

La Sección 3 hace referencia a la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, que estableció el requisito de que los proyectos financiados con determinados fondos federales den prioridad a las oportunidades de formación, empleo y contratación para las personas que viven en viviendas subvencionadas por el Gobierno federal (como viviendas públicas o viviendas de la Sección 8 basadas en proyectos) o que reciben ayuda en forma de vales, otras personas con ingresos bajos y muy bajos, y empresas que son propiedad de personas con ingresos bajos y muy bajos o que las emplean.

Los residentes incluidos en la Sección 3, que deben recibir prioridad para oportunidades de formación y empleo, son los siguientes:

- Residentes de la urbanización en la que se utilizan los fondos.
- Residentes de otras urbanizaciones gestionadas por la autoridad de vivienda pública (PHA).
- Residentes de viviendas públicas o viviendas subvencionadas por la Sección 8.
- Participantes en programas YouthBuild (que forman a jóvenes para trabajar en empleos relacionados con la construcción).
- Personas con ingresos bajos o muy bajos que vivan en el área metropolitana o el condado donde se gastan los fondos. (Las personas con ingresos muy bajos se definen como aquellas que forman parte de un hogar con ingresos de hasta el 50 % del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI). Se considera que una persona tiene bajos ingresos si gana hasta el 80 % del ingreso medio del área. Para ver el AMI de su área, ingrese en: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>. Seleccione el año, “Access Individual Income Limits Areas” (Acceder a los límites de ingresos individuales por áreas) y, a continuación, elija su estado y condado.

Las empresas cubiertas por la Sección 3, que deben recibir prioridad para las oportunidades de contratación, son aquellas que cumplen **al menos uno** de los siguientes criterios:

- La empresa es propiedad, al menos en un 51%, de personas con ingresos bajos o muy bajos, como residentes de viviendas públicas o viviendas subvencionadas por la Sección 8.
- Más del 75 % de las horas de trabajo realizadas para la empresa corresponden a personas con ingresos bajos o muy bajos.



¿Cómo me enteraré de las oportunidades de formación y empleo?

El equipo de desarrollo que llevará a cabo las obras de restauración o construcción en su edificio debe incluir **un plan de formación y contratación de residentes** como parte de su propuesta a la PHA. El administrador de la propiedad de su edificio está obligado a informar a los residentes sobre todas estas oportunidades de formación y empleo. Los residentes deben preguntar sobre las posibles oportunidades de empleo en las reuniones celebradas por la PHA.



Holyoke, Massachusetts

Comparación de los derechos de los residentes en viviendas públicas y RAD

Como parte del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), las propiedades “convierten” la asistencia federal recibida del HUD, pasando de ser viviendas públicas a recibir asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA) o vales basados en proyectos (PBV) de la Sección 8. Las tablas que figuran a continuación, que abarcan tres áreas temáticas clave, están diseñadas para ayudar a los residentes de viviendas públicas a comprender cómo pueden verse afectados sus derechos cuando la propiedad en la que viven se convierte de vivienda pública a un contrato PBRA o PBV de la Sección 8.



Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación

- Alquileres de los inquilinos
- Protecciones contra el desalojo
- Derechos de organizarse



Normas cuando la propiedad se someterá a restauración


- Consulta con los residentes
- Derechos de reubicación
- Oportunidades de empleo





Propiedad a largo plazo y asequibilidad


- La gestión y la propiedad del inmueble
- Requisitos para la asequibilidad a largo plazo

De acuerdo con la ley, los residentes de propiedades que se han convertido de viviendas públicas a un contrato PBRA o PBV de la Sección 8 deben mantener, como mínimo, los mismos derechos legales que se proporcionan en el programa de viviendas públicas. En la siguiente tabla, se detallan estos requisitos.


 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
Alquiler	Los residentes no pagarán más del 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos. Algunos residentes con ingresos más altos pueden pagar un “alquiler fijo”.	Los residentes no pagarán más del 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos.	Los residentes no pagarán más del 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos.
Contrato de arrendamiento	El contrato de arrendamiento de un residente no puede rescindirse y debe renovarse, salvo que exista una causa justificada.	El contrato de arrendamiento de un residente no puede rescindirse y debe renovarse, salvo que exista una causa justificada.	El contrato de arrendamiento de un residente no puede rescindirse y debe renovarse, salvo que exista una causa justificada.
Requisitos de servicio comunitario	Algunos residentes adultos están obligados a realizar servicios comunitarios o asistir a programas educativos de autosuficiencia.	Ya no es obligatorio según el RAD.	Ya no es obligatorio según el RAD.
Notificación de rescisión	<p>Un contrato de arrendamiento solo puede rescindirse por una causa justificada (por ejemplo, incumplimiento grave o reiterado de las condiciones esenciales del contrato). Ver Título 24 del CFR, Parte 966</p> <p>Si la PHA rescinde el contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito con antelación, que deberá ser:</p>	<p>Un contrato de arrendamiento solo puede rescindirse por una causa justificada (por ejemplo, incumplimiento grave o reiterado de las condiciones esenciales del contrato). Ver Título 24 del CFR, Parte 247</p> <p>Si la PHA rescinde el contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito con antelación, que deberá ser:</p>	<p>Un contrato de arrendamiento solo puede rescindirse por una causa justificada (por ejemplo, incumplimiento grave o reiterado de las condiciones esenciales del contrato). Ver Título 24 del CFR, 983.257</p> <p>Si la PHA rescinde el contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito con antelación, que deberá ser:</p>


 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
	<p>(A) de al menos 30 días en caso de impago del alquiler;</p> <p>(B) un plazo razonable, pero que no exceda los 30 días:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros residentes, empleados o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) en caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por delito grave.</p> <p>(C) de al menos 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local permita un plazo de preaviso más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.</p> <p>Ver Título 24 del CFR, 966</p>	<p>(A) de al menos 30 días en caso de impago del alquiler;</p> <p>(B) un plazo razonable, pero que no exceda los 30 días:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros residentes, empleados o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) en caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por delito grave.</p> <p>(C) de al menos 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local permita un plazo de preaviso más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.</p> <p>Ver Notificación del RAD, Sección 1.7.a</p>	<p>(A) de al menos 30 días en caso de impago del alquiler;</p> <p>(B) un plazo razonable, pero que no exceda los 30 días:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros residentes, empleados o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) en caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por delito grave.</p> <p>(C) de al menos 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local permita un plazo de preaviso más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.</p> <p>Ver Notificación del RAD, Sección 1.6.a</p>
Procedimientos de reclamación	<p>Se debe notificar a los residentes los motivos específicos de la acción adversa propuesta por el propietario del proyecto, así como su derecho a una audiencia informal.</p> <p>Los residentes tienen derecho a</p>	<p>Se debe notificar a los residentes los motivos específicos de la acción adversa propuesta por el propietario del proyecto, así como su derecho a una audiencia informal.</p> <p>Los residentes tienen derecho a</p>	<p>Se debe notificar a los residentes los motivos específicos de la acción adversa propuesta por el propietario del proyecto, así como su derecho a una audiencia informal.</p> <p>Los residentes tienen derecho a</p>


 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
	<p>solicitar una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable.</p> <p>La audiencia informal será llevada a cabo por un funcionario imparcial, seleccionado por la PHA. Ver Título 24 del CFR, 966</p>	<p>solicitar una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable.</p> <p>El administrador del contrato de la PHA llevará a cabo una audiencia informal. Ver Notificación del RAD, Sección 1.7.b</p>	<p>solicitar una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable.</p> <p>Se llevará a cabo una audiencia informal a cargo de un funcionario imparcial, seleccionado por el propietario del proyecto. Ver Notificación del RAD, Sección 1.6.b</p>
Derecho a organizarse	<p>Los residentes tienen derecho a crear y gestionar una organización de residentes (también conocida como “consejo de residentes”) con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida. Las PHA deben poner a disposición, de forma razonable, cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para la celebración de reuniones.</p> <p>La PHA debe proporcionar \$25 por unidad ocupada al año para actividades de participación de los inquilinos. De esta cantidad, al menos \$15 por unidad al año deben destinarse al consejo de residentes debidamente elegido. Ver Título 24 del CFR, 964</p>	<p>Los residentes tienen derecho a crear y gestionar una organización de residentes con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida. Los propietarios del proyecto deben poner a disposición, de forma razonable, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para reuniones.</p> <p>Ver Título 24 del CFR, Parte 245</p> <p>La PHA debe proporcionar \$25 por unidad ocupada al año para actividades de participación de los inquilinos. De esta cantidad, al menos \$15 por unidad al año deben destinarse al consejo de residentes debidamente elegido.</p>	<p>Los residentes tienen derecho a crear y gestionar una organización de residentes con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida. Los propietarios del proyecto deben poner a disposición, de forma razonable, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para reuniones.</p> <p>La PHA debe proporcionar \$25 por unidad ocupada al año para actividades de participación de los inquilinos. De esta cantidad, al menos \$15 por unidad al año deben destinarse al consejo de residentes debidamente elegido. Ver Notificación del RAD,</p>

 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
		Ver Notificación del RAD, Anexo 1B.2.A	Anexo 1B.2.B
Opción de mudarse con un vale basado en el inquilino (también conocido como “movilidad a elección”).	No disponible para residentes de viviendas públicas.	Los residentes pueden solicitar mudarse con un vale basado en el inquilino después de 2 años de residencia. Ver Notificación del RAD, Sección 1.7.A.5	Los residentes pueden solicitar mudarse con un vale basado en el inquilino en cualquier momento después de 1 año de residencia. Ver Título 24 del CFR, § 983.261


La siguiente tabla muestra las diferencias en los requisitos que se aplicarían si una propiedad de vivienda pública se restaura o se va a demoler siguiendo las normas de vivienda pública, o si el trabajo se realiza bajo el RAD. Este cuadro no cubre los requisitos que se aplicarían si un proyecto recibiera una subvención para la implementación del programa Choice Neighborhoods.

 Restauración o demolición	Vivienda pública	RAD PBV y RAD PBRA
Derecho a permanecer o regresar	Los residentes no tienen derecho a regresar. Se anima a las PHA a dar alojamiento a los residentes, pero estos pueden ser trasladados de forma permanente a otras propiedades o recibir vales de la Sección 8.	Los residentes tienen el derecho absoluto de regresar a una unidad del tamaño adecuado en la propiedad. Aunque pueda ser necesario un traslado temporal, ningún residente puede ser desplazado de forma permanente e involuntaria. Ver el Aviso de reubicación del RAD
Reevaluación	<p>Los residentes que vuelven a mudarse a viviendas públicas no son sometidos a una nueva evaluación para determinar si cumplen los requisitos de elegibilidad para viviendas públicas. Sin embargo, si los residentes no cumplen los requisitos de ingresos exigidos por la nueva financiación (LIHTC), pueden ser excluidos de la propiedad.</p> <p>Los residentes que se mudan a viviendas de la Sección 8 están sujetos a los requisitos de evaluación de la Sección 8 como “nuevas admisiones”.</p>	<p>Los residentes no pueden volver a ser evaluados para una nueva admisión en el programa Sección 8. Ver Notificación del RAD, Sección 1.6.C.1 y 1.7.B.1</p> <p>Si los residentes no cumplen con los requisitos de ingresos exigidos por la nueva financiación (LIHTC), esta deberá estructurarse de manera que se permita el regreso de los residentes que lo deseen.</p>
Normas y asistencia para la reubicación	Por lo general, se aplicará la Ley Uniforme de Reubicación (Uniform Relocation Act, URA), que exige que se notifique con antelación a los residentes y se les proporcione asistencia para la reubicación. Cuando se aprueba la demolición o enajenación de propiedades en virtud de la Sección 18, la URA no se aplica, pero se debe proporcionar al residente una vivienda comparable que cumpla con las normas de	La Ley Uniforme de Reubicación, complementada con requisitos adicionales del RAD, se aplica exigiendo que se proporcione a los residentes un aviso previo, asistencia para la reubicación y el derecho a regresar. Ver el Aviso de reubicación del RAD

 Restauración o demolición	Vivienda pública	RAD PBV y RAD PBRA
	calidad de la vivienda.	
Momento de la reubicación Notificación y consulta a los residentes	<p>No hay restricciones, pero solo se puede comenzar después de que se hayan entregado los avisos requeridos.</p> <p>Se requiere consultar con los residentes afectados; sin embargo, no se identifican medidas específicas. El personal del HUD discutirá las medidas de consulta con la PHA durante las revisiones del programa.</p> <p>Cuando se pretende demoler o enajenar propiedades en virtud de la Sección 18, es obligatorio celebrar una reunión con los residentes afectados antes de presentar la solicitud. Tras la presentación de la solicitud, la PHA debe volver a consultar con los residentes afectados.</p>	<p>Solo se permite cuando la transacción es inminente y después de que se hayan entregado los avisos requeridos.</p> <p>Antes de la solicitud, los residentes deben recibir un Aviso de información sobre el RAD (RAD Information Notice, RIN) que proporciona información sobre los derechos de los residentes, información básica sobre el RAD y los planes del proyecto propuesto, así como un Aviso de información general (General Information Notice, GIN) que les notifica sus derechos de reubicación si es necesario. En ese momento, la PHA debe celebrar al menos dos reuniones con los residentes.</p> <p>Se requieren dos reuniones adicionales después de que se presente y se acepte la solicitud para discutir los planes de conversión actualizados y solicitar comentarios sobre las mejoras, la gestión y los servicios propuestos.</p> <p>Antes del cierre, la PHA debe notificar a los residentes por escrito y celebrar una reunión adicional para informarles de que la conversión RAD ha sido aprobada para su cierre y recordar a los hogares los planes específicos de restauración o construcción.</p> <p>Es posible que se requieran reuniones adicionales si se realizan cambios sustanciales en el plan de</p>

 Restauración o demolición	Vivienda pública	RAD PBV y RAD PBRA
		conversión.
Sustitución de unidades físicas con asistencia para el alquiler	No es necesario sustituirlas. Las unidades asistidas cuya retirada haya sido aprobada no necesitan ser sustituidas.	<p>Todas las unidades asistidas deben ser reemplazadas, con una excepción “de minimis”. La excepción de minimis permite una reducción de hasta el 5 % de las unidades convertidas, de las unidades vacías a largo plazo, con el fin de consolidar la eficiencia o prestar servicios.</p> <p>Solo se podrá aprobar una reducción si todos los residentes siguen teniendo derecho a regresar.</p>
Requisitos del Plan de la PHA	La demolición o disposición debe describirse en el Plan de la PHA, pero no es necesario incluir la restauración.	Todas las conversiones al RAD deben describirse en el Plan de la PHA, independientemente del alcance de la restauración o la nueva construcción propuesta.
“Sección 3”, contratación de personas con bajos ingresos	Se aplica a cualquier reparación importante.	Se aplica a cualquier reparación importante realizada a través del RAD.

La siguiente tabla muestra las diferencias entre los requisitos de las viviendas públicas y los que se aplican después de que una propiedad haya sido convertida a través del RAD, que rige la propiedad y el control de esta, así como los requisitos de asequibilidad a largo plazo.

 Asequibilidad y control a largo plazo	Vivienda pública	RAD PBV y PBRA
Propiedad y control	Una propiedad que recibe asistencia en el marco del programa de vivienda pública puede ser propiedad de un organismo público, una organización sin ánimo de lucro o un propietario privado.	Una entidad sin ánimo de lucro o pública debe ser propietaria o controlar las propiedades. Si se utiliza LIHTC, una entidad sin ánimo de lucro o pública debe tener una participación mayoritaria en la propiedad.
Administración de la propiedad	La propiedad puede ser administrada por la autoridad de vivienda o por otra entidad privada.	La propiedad puede ser administrada por la autoridad de vivienda o por otra entidad privada.
Asequibilidad a largo plazo	La Declaración de Fideicomiso exige que la propiedad se utilice para atender a hogares de bajos ingresos que participan en el programa de vivienda pública.	El contrato HAP a largo plazo debe renovarse cada vez que vence. El Acuerdo de Uso RAD exige que la propiedad se utilice para viviendas de bajos ingresos.