

DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER (RAD)

FICHA TÉCNICA N.º1: DESCRIPCIÓN GENERAL DE RAD

¿QUÉ ES RAD?

La **Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD)** es un programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) que busca **preservar la vivienda asequible**.

La vivienda pública de todo el país necesita arreglos de más de \$26,000 millones y muchas agencias de vivienda pública (public housing agency, PHA) no tienen suficiente dinero para mantener las unidades en buen estado. RAD ofrece a los PHAs una forma de estabilizar, rehabilitar o reemplazar las propiedades.

¿CÓMO FUNCIONA RAD?

RAD permite a los PHAs convertir el financiamiento de HUD para las propiedades de vivienda pública en una de estas opciones:

- **Vale basado en el proyecto (PBV) del artículo 8; o**
- **Asistencia para el alquiler basada en el proyecto (PBRA) del artículo 8.**

Esta conversión del financiamiento de contratos a largo plazo conforme al artículo 8 permite a los PHAs realizar los arreglos necesarios y, al mismo tiempo, garantizar que estas unidades sigan siendo asequibles.

Solo 455,000 unidades de vivienda pública pueden convertir el financiamiento a través de RAD. PHAs deben presentar solicitudes al HUD para obtener la aprobación para convertir la totalidad o parte de su financiamiento de vivienda pública en contratos PBV o PBRA.

¿RAD AFECTARÁ MI ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA?

Usted **no perderá su asistencia para la vivienda** debido a RAD. Aunque los propietarios de una propiedad RAD puedan utilizar dinero privado para hacer arreglos, seguirán recibiendo dinero del HUD y deben cumplir las normas del HUD sobre PBV y PBRA.

FICHA TÉCNICA PARA RESIDENTES DE VIVIENDAS PÚBLICAS

Esta serie de fichas técnicas tiene el objeto de ayudar a los residentes de viviendas públicas a informarse sobre RAD. Todas las fichas técnicas se publican en el sitio web de RAD en www.hud.gov/rad en la pestaña 'Residents' (Residentes). Esta ficha técnica ofrece un resumen del programa y se enfoca en los elementos que afectan a los residentes.

¿RAD AFECTARÁ MI ALQUILER?

Puesto que los programas del artículo 8 también fijan los alquileres al 30% de los ingresos, como en la vivienda pública, **la mayor parte de los residentes no tendrán aumento en el alquiler** debido a RAD.

Sin embargo, si usted está pagando un alquiler fijo en una vivienda pública, es muy probable que a la larga tenga que pagar más. En estos casos, su nuevo alquiler se introducirá de forma gradual, es decir, que solo pagará un poco más cada año.

¿CÓMO PUEDO PARTICIPAR?

HUD anima a los residentes y a su PHA a trabajar juntos durante el proceso de conversión a RAD. Antes de poder solicitar participar en RAD, El PHA debe:

- Notificar sus planes a todos los residentes de una propiedad que ha sido propuesta para la conversión a RAD; y
- Tener al menos de dos reuniones con los residentes.

Antes de la llamada conceptual el PHA debe tener al menos una reunión con los residentes, y otro reunión antes de someter el plan de financiamiento. El PHA debe dirigirse a los comentarios de residentes durante la sumisión del plan de financiamiento.

Durante estas reuniones, usted puede **informarse sobre los planes de conversión, hacer preguntas, expresar preocupaciones y hacer comentarios**. El PHA debe presentar sus comentarios y las respuestas en la solicitud de RAD.

El PHA debe tener al menos de una reunión más con todos los residentes de la propiedad antes de que HUD apruebe la conversión. Esta es otra oportunidad para hacer preguntas y comentarios. El PHA debe tener mas reuniones cuando sea necesario incluyendo cuando hay cambios significativos al plan o cuando se haya pedido una extensión de 6 meses o mas.

¿TENDRÉ QUE MUDARME DURANTE LAS OBRAS?

Algunas propiedades no necesitan arreglos ni obras. En otros casos, las obras pueden hacerse mientras usted permanece en su casa. Sin embargo, algunos apartamentos y edificios requieren más trabajo.

En estos casos, usted será trasladado y protegido por las normas de reubicación de RAD. Tendrá **derecho a regresar** a su departamento una vez finalizada la obra. No podrá ser desalojado definitivamente sin su consentimiento.

Si la obra en su propiedad lleva más tiempo, el PHA puede ofrecerle otras opciones de vivienda, como otra unidad de vivienda pública o un **Vale de Elección de Vivienda (HCV)** que puede utilizar para alquilar otra unidad asequible en el mercado privado.

Tanto si decide mudarse de manera temporal o definitiva a otra vivienda, el PHA lo ayudará a encontrar la mejor opción posible y a pagar los gastos de la mudanza.

¿RAD AFECTARÁ MIS DERECHOS?

Cuando la propiedad realice la conversión, firmará un nuevo contrato del artículo 8. RAD retiene muchos de los procesos y los derechos de los residentes (asequibles con la vivienda pública) como la capacidad de solicitar un **proceso de queja** y los plazos de la notificación de su término.

Los residentes también tendrán **derecho a organizarse. Los propietarios deben aportar \$25 por unidad ocupada** por año para apoyar la participación de los residentes, de los cuales \$15 deben aportarse a organizaciones de residentes.

¿AÚN PODRÉ PARTICIPAR EN FSS Y ROSS?

Aún podrá seguir participando en el programa de Autosuficiencia Familiar (Family Self-Sufficiency, FSS). Si su propiedad convierte la asistencia a un PBV, usted pasará del programa FSS de vivienda pública

DEFINICIONES

- **Vale de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher, HCV):** vales de alquiler que permiten a las personas elegir su propia vivienda en el mercado privado de alquileres.
- **Vales Basados en el Proyecto (Project-based Vouchers, PBV):** vales de alquiler que están vinculados a determinadas unidades de un edificio. El vale permanece en la unidad, aunque el inquilino se mude.
- **Asistencia para el Alquiler Basada en el Proyecto (Project-based Rental Assistance, PBRA):** contrato de asistencia para el alquiler que está ligado a unidades de un edificio específico.

Si su propiedad convierte la asistencia a una PBRA, puede seguir participando en FSS hasta que finalice su contrato actual de participación. El propietario puede elegir establecer un programa FSS de PBRA para admitir nuevos participantes.

Si usted participa actualmente en el programa Oportunidades y Autosuficiencia de Residentes (Resident Opportunities and Self Sufficiency, ROSS), puede participar hasta que se utilice todo los fondos del programa.

¿RAD AFECTA EL LUGAR QUE PUEDO ELEGIR PARA VIVIR?

Una vez que la propiedad haya realizado la conversión, los residentes de la mayor parte de las propiedades tendrán una nueva opción de "selección de movilidad", la cual le permitirá solicitar un vale de selección de vivienda (HCV) que el miembro del hogar puede utilizar para seleccionar una unidad de alquiler en el mercado privado:

- En virtud del programa PBV, puede solicitar un HCV después de vivir en una propiedad RAD durante un año;
- En virtud del programa PBRA, puede solicitar un HCV después de vivir en una propiedad RAD durante dos años.

Los residentes no están obligados a mudarse de la propiedad RAD ni a solicitar un HCV.