

HOJA INFORMATIVA #3

El Proceso de Conversión de RAD



Una conversión de RAD típica toma de uno a tres años e incluye varios pasos requeridos por HUD. Esta hoja informativa incluye los pasos principales.

¿Cuáles son los pasos de una conversión de RAD?

El proceso de conversión de RAD se refiere a todos los pasos para que una propiedad que actualmente recibe el apoyo del programa de vivienda pública se transfiera a asistencia para proyectos bajo el programa de Sección 8. Esto incluye el proceso de planificar, financiar y realizar las reparaciones y renovaciones para garantizar que el edificio está en buenas condiciones físicas. La duración total del proceso de conversión de RAD varía grandemente entre propiedades. Por lo general, las propiedades que necesitan menos renovaciones y que no requieren reubicar a los residentes, completarán el proceso más rápido.

EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE RAD



1. Solicitudo de RAD y participación de los residentes

Cuando una autoridad de vivienda (PHA, por sus siglas en inglés) decide que está interesada en usar RAD para ayudar a conservar una propiedad, una de las primeras cosas que debe hacer es presentar sus ideas a los residentes.

Antes de presentar una solicitud de RAD a HUD, una PHA entrega avisos a los residentes y se reúne por lo menos dos veces con los residentes. El aviso llamado “Aviso de información sobre RAD” ofrece información sobre

- los derechos de los residentes,

Hoja Informativa #3: El Proceso de Conversión de RAD

- información básica sobre RAD e
- información sobre los planes de conversión de RAD de la PHA, que incluye cualquier cambio propuesto a la cantidad o el tamaño de las unidades y si la PHA piensa aliarse con otra firma de vivienda económica.

Los residentes también podrían recibir un **“Aviso General de Información”** para dejarles saber que serían elegibles para asistencia de reubicación si tienen que ser reubicados provisionalmente. En esta etapa, la PHA probablemente tendrá pocos detalles sobre la reubicación, pero podrían ofrecer más detalles según avanza el proceso.

En las reuniones de residentes, la PHA discutirá los planes de conversión propuestos y pedirá comentarios. Como la PHA está involucrando a los residentes muy temprano en el proceso de planificación, es probable que la PHA solo tenga planes y metas generales para la conversión de RAD y los detalles podrían cambiar. Esta es una gran oportunidad de hacer preguntas, ayudar a establecer metas, y aprender cómo puede mantenerse informado e involucrado en el proceso.

Una PHA solo podrá presentar una Solicitud de RAD después de haber realizado estas reuniones y consultado con su Junta. Esta es la primera presentación que la PHA hace a HUD y da inicio al proceso de RAD. La PHA debe incluir sus respuestas a los comentarios o preguntas de cualquier residente como parte de la solicitud. La PHA también debe incluir información sobre sus esfuerzos para hacer que las reuniones sean accesibles para los residentes, incluyendo hacer ajustes en el horario para los residentes y proveer servicios para los residentes con discapacidades y con dominio limitado del inglés.



Para más información sobre la participación de los residentes en el proceso de RAD, vea la [Hoja Informativa #5: Participación y Consulta de los Residentes](#).



2. Compromiso para establecer un Contrato de Asistencia de Pago para Vivienda (CHAP)

HUD revisa la solicitud de la PHA, que incluye los comentarios de los residentes, y ofrece una aprobación inicial mediante un “Compromiso para establecer un Contrato de Asistencia de Pago para Vivienda” (CHAP, por sus siglas en inglés). Una vez la PHA recibe el CHAP, comienza a concentrarse en los detalles de sus planes. La PHA:

- obtendrá informes sobre las necesidades de reparación de la propiedad y las condiciones ambientales,
- desarrollará una estrategia para obtener los fondos para realizar las reparaciones,
- identificará a los socios de vivienda asequible, de ser necesario,
- desarrollará un plan de reubicación, de ser necesario.

Después de recibir el CHAP, la PHA deberá tener por lo menos dos reuniones adicionales con todos los residentes de la propiedad antes de solicitar una “llamada sobre el concepto” con HUD. Las reuniones deben ofrecer una actualización sobre los planes de la conversión y solicitar comentarios sobre las mejoras, la administración y los servicios propuestos. Estas dos reuniones deben espaciarse para ofrecer actualizaciones significativas y solicitar comentarios relevantes en cada reunión. Durante este período, HUD alienta a la PHA a llevar a cabo reuniones trimestrales con los residentes. Estas reuniones ofrecen oportunidades para que los residentes hagan preguntas y comentarios y colaboren con la PHA y sus socios.



3. La llamada sobre el concepto

Según se finalizan los planes específicos, la PHA tendrá una llamada sobre el concepto con HUD, con el fin de discutir los planes que propone y demostrar que todo va según lo programado para presentar un Plan de Financiación a HUD. Si la PHA parece estar preparada, HUD la invitará a presentar un Plan de Financiación.

Antes de presentar el plan de financiación, la PHA debe garantizar que los planes de RAD están incluidos en un Plan de Cinco Años, un Plan Anual, un Plan de MTW (“Moving to Work”/Moverse al Trabajo) o alguna enmienda significativa. Para más información, vea la [Hoja Informativa #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 con los requisitos de HUD. El Plan de Financiación incluye la siguiente información:

- Tipo de conversión: vales para proyecto (PBV, por sus siglas en inglés) o asistencia de alquiler para proyectos (PBRA, por sus siglas en inglés)
- Evaluación de Necesidades de Capital (CNA, por sus siglas en inglés)
- Planes para rehabilitación o nueva construcción
- Revisión Ambiental
- Comentarios de residentes y respuestas de la PHA
- Documentos de vivienda justa y reubicación
- Presupuesto de desarrollo
- Equipo de desarrollo
- Costos de operación y mantenimiento
- Una carta de HUD que apruebe el Plan de Cinco Años, el Plan Anual, el Plan de MTW o la Enmienda Significativa que incluya la(s) conversión(es) de RAD planificada(s).



Para información sobre los PBV y la PBRA, vea la [Hoja Informativa #4: La Diferencia entre los Vales para Proyectos \(PBV\) y la Asistencia de Alquiler para Proyectos \(PBRA\)](#).



5. Aprobación de HUD: Compromiso para la Conversión de RAD

Después de que HUD revisa y aprueba el Plan de Financiación, emitirá un Compromiso de Conversión de RAD (RCC, por sus siglas en inglés) a la PHA. Recibir este compromiso significa que HUD ha aprobado los planes de RAD de la PHA y que la propiedad puede prepararse para completar el proceso de conversión. La conversión de RAD oficial (“el cierre”) ocurre por lo general 30-90 días después de este punto.

En esta etapa, la PHA debe notificar a cada hogar que la conversión de RAD ha sido aprobada para cierre y recordar a las familias sobre los planes específicos de rehabilitación o construcción. Los residentes deben estar informados sobre:

- el tiempo que se espera que duren las obras (si alguno)
- los términos revisados del contrato de arrendamiento y las reglas de la casa

Hoja Informativa #3: El Proceso de Conversión de RAD

- cualquier reubicación esperada y cuándo se espera que comience,
- y las oportunidades para aprovechar la opción de un vale de selección de vivienda, “Choice Mobility.”

Esta notificación debe ser por escrito y luego en una reunión.

Si hay un cambio sustancial en el plan de conversión, se requieren reuniones residentes adicionales si una de las reuniones requeridas no ocurre dentro de los tres meses posteriores al cambio.

Si la obra que se realizará en la propiedad requiere que los residentes se muden provisionalmente de su apartamento, la PHA podría comenzar a reubicar provisionalmente a los residentes antes de que comiencen los trabajos, de conformidad con el plan de reubicación. Los residentes deben recibir un aviso escrito por adelantado sobre esta reubicación:

- aviso de por lo menos 30 días a los residentes que serán reubicados durante 12 meses o menos
- aviso de por lo menos 90 días a los residentes que serán reubicados por más de 12 meses



Para más información sobre reubicación, vea la [Hoja Informativa #9: RAD y las Reubicaciones](#).



6. El cierre de una RAD

En el cierre, la propiedad se convierte de vivienda pública a Sección 8 con un contrato de un vale para el proyecto (PBV, por sus siglas en inglés) o de asistencia de alquiler para proyectos (PBRA, por sus siglas en inglés). Un documento legal llamado Acuerdo de Uso para RAD se adjuntará a la propiedad, requiriendo al dueño usar la propiedad como vivienda asequible. La PHA y sus socios cierran cualquier nueva financiación y, en algunos casos, la propiedad podría cambiar de dueño.

Mientras se acerca el cierre, se pedirá a los residentes que no serán reubicados que firmen un nuevo contrato de arrendamiento con ciertos anejos específicos para RAD (“apéndices”) que HUD requiere para garantizar los derechos de cada residente. Si bien los residentes no pueden ser reevaluados nuevamente para verificar su elegibilidad para recibir asistencia de alquiler de Sección 8, en algunos casos, se puede pedir a los residentes que presenten documentación para certificar su ingreso para otros programas de subsidio que se usen para reparar la propiedad, por ejemplo, el programa de Créditos Tributarios para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés).

Los residentes se convertirán en participantes del programa de Sección 8, ya sea en el momento del cierre, si no serán reubicados, o cuando regresen a la propiedad y firmen el nuevo contrato de arrendamiento.

Los residentes no pueden perder la asistencia de alquiler ni ser desplazados de manera involuntaria debido a la conversión de RAD.



Para más información, vea la [Hoja Informativa #4: La Diferencia entre los Vales para Proyectos \(PBV\) y la Asistencia de Alquiler para Proyectos \(PBRA\)](#) y la [Hoja Informativa #13: RAD y los Créditos Tributarios para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos](#).



7. Construcción o reparaciones

Cualquier construcción o reparación se realizará después de que haya concluido la conversión.

Sin embargo, la PHA debe tener un estimado antes de la conversión de cuánto tiempo tomarán las reparaciones, si la reubicación será necesaria, y otros detalles de la construcción. Si algún residente necesita ser reubicado provisionalmente debido a la construcción o las reparaciones, usted tendrá el derecho de regresar a la propiedad una vez se complete la construcción.



Accesibilidad

A lo largo del proceso de RAD, la PHA debe promover la participación de los inquilinos en las reuniones, al trabajar para garantizar que las fechas, horas y lugares de las reuniones funcionen para los diversos calendarios de los residentes y que se realicen otros esfuerzos para superar las barreras a la participación. Por ejemplo, si una reunión ocurre a la hora en que tradicionalmente se cena, la PHA puede querer ofrecer refrigerios.

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

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

Para más información, vea la [Hoja Informativa #5: Participación y Consulta de los Residentes](#).



Lyman Terrace, Holyoke, MA: Lyman Terrace se construyó originalmente en 1939 y es uno de los proyectos de vivienda pública más antiguos en el país. Cubre tres cuadras de la ciudad y tiene 160 apartamentos económicos.