

# HOJA INFORMATIVA #8

## Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario



*Cuando una propiedad de vivienda pública se convierte a RAD, los inquilinos mantienen sus derechos a organizarse y recibir fondos del propietario para apoyar la participación de los residentes. Esta hoja informativa explica cómo funcionan esos derechos bajo la RAD.*



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

**¡Sí!** Los residentes de las propiedades convertidas a RAD tienen el derecho, y se les anima, a formar y operar una **Organización de Residentes**. 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 entre los residentes y participan en iniciativas que permiten a los residentes crear un ambiente de vida positivo para todas las familias.

Bajo el programa de vivienda pública, estos derechos están garantizados bajo la regulación 24 CFR Parte 964. HUD ha mantenido estos derechos después de la conversión. Los propietarios deben continuar reconociendo a las organizaciones de residentes legítimas, alentar la formación de una organización si no existe, otorgar fondos para apoyar a estas organizaciones y considerar razonablemente las preocupaciones planteadas por estas organizaciones. Se alienta a los consejos de residentes a reunirse regularmente con el dueño de la propiedad, a menudo la PHA, para discutir problemas, planificar actividades y revisar el progreso. **Sin embargo, en lugar de recurrir a 24 CFR Parte 964 para los derechos de los inquilinos, los residentes en las propiedades de RAD ahora estarán cubiertos por 24 CFR Parte 245.** Esta sección incluye protecciones más fuertes y específicas para la organización de inquilinos. Además de los derechos incluidos en esta sección, los consejos de residentes en las propiedades de RAD continúan siendo elegibles para los fondos para la participación de los inquilinos.



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

Para ser considerada “legítima”, su organización de residentes debe:

- Ser establecida por los residentes de la propiedad;
- Reunirse regularmente;
- Operar democráticamente;

## Hoja Informativa #8: Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario

- Representar a todos los residentes en la propiedad; y
- Ser completamente independiente del dueño de la propiedad, la administración y sus representantes, y la autoridad de vivienda pública.

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



### ¿Qué son las actividades protegidas de una organización de residentes?

El propietario debe permitir que los residentes y los organizadores de los residentes:

- Se pongan en contacto con otros residentes;
- Realicen encuestas entre los residentes para determinar el interés en establecer una organización o para ofrecer información sobre una organización;
- Distribuyan folletos en el vestíbulo y las áreas comunes y coloquen folletos en o debajo de las puertas de los residentes;
- Publiquen información en tableros de anuncios ;
- Ayuden a los inquilinos a participar en las actividades de la organización de los residentes;
- Tengan reuniones programadas regularmente en un lugar donde los residentes puedan asistir fácilmente y a las que el personal de administración no pueda asistir a menos que se les invite;
- Realicen otras actividades razonables; y
- Coordinen una respuesta en nombre de los residentes a las acciones propuestas, como el cambio de servicios públicos pagados por el propietario a servicios públicos pagados por los residentes, la reducción de los subsidios de servicios públicos para ellos, el aumento del alquiler y trabajos importantes de construcción o modernización en su propiedad.

Además de estas actividades, los propietarios deben permitir que los residentes y los organizadores de los residentes realicen otras actividades razonables relacionadas con el establecimiento u operación de una organización de inquilinos. Los propietarios no pueden exigir a los inquilinos y a los organizadores de los residentes que obtengan permiso antes de tomar las acciones descritas aquí. Los propietarios y los administradores también deben permitir que la asociación de residentes, o los residentes que buscan crear una asociación, usen cualquier salón comunitario u otro espacio disponible y apropiado para las reuniones, aunque pueden cobrar una tarifa razonable.



### ¿Mi organización de inquilinos seguirá recibiendo fondos para la participación de los residentes después de RAD?

Después de una conversión a RAD, el dueño de su propiedad debe continuar reservando **fondos para la participación de los residentes por un monto de \$25 por unidad ocupada por año**. Por ejemplo, en

## Hoja Informativa #8: Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario

una propiedad de 100 unidades, el propietario debe poner a disposición \$2,500 cada año para apoyar la participación de los residentes. Estos fondos siguen las mismas reglas y procedimientos que aplican bajo 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 los residentes “legítima” para financiar actividades para la participación de los residentes, como la educación de los residentes, la organización en torno a los asuntos relacionados con el arrendamiento y las actividades de capacitación. El propietario puede otorgar la totalidad de \$25 por unidad ocupada a la organización de inquilinos o puede usar hasta \$10 de esta cantidad para pagar directamente los costos de administrar las actividades de participación de los residentes.

Si su consejo de inquilinos tenía fondos para la participación de residentes que no se utilizaron antes de participar en RAD, ese dinero seguirá estando disponible para el uso de su organización de residentes después de la conversión.

Un consejo de residentes y un propietario deben firmar un acuerdo por escrito sobre el uso de los fondos para la participación de los inquilinos. El acuerdo por escrito debe incluir:

1. Usos elegibles de los fondos;
2. Un presupuesto de la organización de residentes;
3. Cómo la organización de residentes solicitará fondos; y
4. Cómo el consejo de residentes justificará los fondos que se han gastado.

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

### Rol del propietario del proyecto

- Firmar un acuerdo por escrito con la organización de residentes;
- Otorgar fondos para la participación de los inquilinos a la organización de residentes;
- Administrar los fondos de manera razonable, incluyendo el establecimiento de una política sobre cómo la organización de residentes hace las solicitudes de fondos; y
- Asegurarse de que los fondos se utilicen para fines elegibles.

### Rol de la organización de los residentes

- Firmar un acuerdo por escrito con el propietario del proyecto;
- Presentar un presupuesto para el uso de los fondos para la participación de los inquilinos;
- Certificar que todos los gastos del consejo de residentes se utilizarán para usos elegibles; y
- Rendir cuentas al propietario por el uso de los fondos.

## Hoja Informativa #8: Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario

### Usos elegibles de los fondos

Una lista completa de los usos elegibles de los fondos se encuentra en [el Aviso de PIH 2021-16](#). Los usos permitidos incluyen, pero no se limitan a:

1. Esfuerzos de consulta y divulgación que apoyen la interacción activa entre el propietario y los residentes,
2. Actividades que informen a los residentes sobre los temas que afectan a las familias de residentes y su entorno de vida,
3. Encuestas o cuestionarios a residentes,
4. Actividades comunitarias que mejoren la participación de los residentes,
5. Desarrollo de liderazgo, capacitación para las familias y orientación y capacitación para los residentes nuevos y existentes sobre las responsabilidades de los residentes,
6. Elecciones y organización de los consejos de residentes,
7. Planificación de la revitalización, la seguridad y la protección, la administración y el mantenimiento de la propiedad y las mejoras de capital,
8. El costo razonable de refrigerios ligeros para las reuniones de residentes,
9. Estipendios a los funcionarios electos del consejo de residentes que sirven como voluntarios, y
10. Actividades de autosuficiencia y desarrollo de capacidades.

Tenga en cuenta que incluso cuando una propiedad no ha establecido una organización de residentes, el propietario aún debe utilizar los fondos para la 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 los residentes?

Un “organizador de los residentes” es una persona que ayuda a otros residentes a establecer y operar una organización de residentes, y que no es un empleado o un representante de los propietarios, gerentes o sus agentes actuales o potenciales. Bajo la RAD, los propietarios deben permitir que los organizadores de los residentes ayuden a los residentes a establecer y operar organizaciones de residentes. Los organizadores de los residentes pueden ser residentes de la propiedad que están organizando, o pueden vivir en otro lugar. Si una propiedad tiene una política por escrito contra las campañas, que ha sido aplicada consistentemente, entonces un organizador de los residentes que no viva en la propiedad debe estar acompañado por un residente mientras esté en la propiedad. Si una propiedad tiene una política escrita que favorece las campañas o no hay ninguna política sobre esto, cualquier organizador de los residentes debe tener los mismos privilegios y derechos de acceso que otras partes externas que no han sido invitadas a la propiedad en el curso normal de la operación.

## Hoja Informativa #8: Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario



**Cleveland, OH:** Los líderes de los residentes de Bohn Tower y el personal de la Autoridad Metropolitana de Vivienda de Cuyahoga discuten la conversión de RAD que se completó y el rol que desempeñaron los residentes en el proceso.