



MANUAL DEL RESIDENTE: UNA GUÍA SOBRE LA CONVERSIÓN NYCHA **RAD**

RENTAL ASSISTANCE DEMONSTRATION

Demostración de asistencia de alquiler



RECONOCIMIENTOS

Autores

Community Service Society
Enterprise Community Partners, Inc.
The Legal Aid Society



Agradecemos a las personas y grupos abajo por sus contribuciones en el desarrollo de este manual. Las personas y organizaciones que se nombran abajo participaron en el proceso de crear el manual de RAD, pero no necesariamente respaldan el contenido del cual son responsables sus autores.

la Mesa Redonda sobre Derechos y Protecciones de Residentes, Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD) de Nueva York (NYC)

Líderes residentes

Ann Cotton Morris, former Citywide Council of Presidents (CCOP) Chair; TA President, Woodside Houses, Queens
Bernadette McNear, TA President, Ralph J. Rangel Houses, Manhattan
Charlene Nimmons, former TA President, Wyckoff Garden, Brooklyn
Dereese Huff, TA President, Campos Plaza, Manhattan
Diana Blackwell, TA President, Fred Samuels Houses, Manhattan
Gloria Estrada, TA President, Hope Gardens, Brooklyn
Keith Chase, TA President, Palmetto Gardens, Brooklyn
Lolita Miller, TA Treasurer, Ocean Bay (Bayside), Queens
Maria Forbes, TA President, Claremont Consolidated, Bronx

Organizaciones por la vivienda asequible y de defensoría

Community Voices Heard (CVH)
Community Service Society (CSS)
Enterprise Community Partners, Inc.
Families United for Racial and Economic Equality (FUREE)
Good Old Lower East Side (GOLES)
Local Initiatives Support Corporation (LISC)
Mutual Housing Association New York (MHANY)
New York Housing Conference (NYHC)
Ocean Bay Community Development Corporation
Public Housing Communities Inc.
RiseBoro Community Partnership
The Legal Aid Society
Urban Upbound
United Neighborhood Housing Program (UNHP)

NYCHA

Brian Honan
David Pristin
Melissa Quirk
Nicole Ferreira
Polina Bakhteiartov
Sideya Sherman
Valerie Rosenberg

Otros contribuidores

Jessica Casella, National Housing Law Project (NHLPP)
Hester Street

MARZO 2018

CONTENIDOS

ii SECCIÓN 1: Propósito de este manual

1 SECCIÓN 2: Una descripción breve de RAD

- ¿Qué es una conversión NYCHA RAD?
- ¿Qué implica una conversión NYCHA RAD?
- El plan de NYCHA para la conversión

5 SECCIÓN 3: Beneficios y riesgos principales para los residentes de NYCHA

- Condiciones de vida
- Alquileres y contratos de arrendamiento
- Arreglos del programa

8 SECCIÓN 4: Cómo funciona la conversión de la RAD

- Lo básico sobre la conversión
- Proceso de conversión
- Cambios en los arreglos

15 SECCIÓN 5: Asuntos clave para los residentes

Asuntos relacionados con el contrato de alquiler

1. Asistencia de alquiler y nuevo contrato de alquiler
2. Alquileres que se cobrarán
3. Depósitos de seguridad
4. No hay revisión de antecedentes para los actuales residentes
5. Rescisión del subsidio de asistencia de alquiler de la sección 8
6. Desalojo
7. Reclamos

Reubicaciones y traslados

8. Reubicación temporal
9. Traslados

10. Acomodo razonable
11. Vales de movilidad a elección

Reglas para la construcción

12. Derechos de sucesión
13. Adecuación al tamaño
14. Mascotas
15. Organizaciones de residentes
16. Programas de servicios
17. Oportunidades de capacitación y empleo
18. Quejas sobre el nuevo administrador de la propiedad
19. Cómo se llenan las vacantes

23 SECCIÓN 6: Prepararse para la conversión

- Organícense
- Participen y háganse escuchar
- Manténganse informados

27 SECCIÓN 7: Apéndice

- A. Glosario
- B. Principios fundamentales de NYCHA RAD
- C. Guía para la reubicación temporal
- D. Organizaciones de residentes
 - Guía para formar una organización de residentes
 - Actividades protegidas para los residentes y organizaciones de residentes
 - Responsabilidades de los administradores de la propiedad respecto a las organizaciones de residentes
 - Lista de pasos: Las mejores prácticas a la hora de formar una organización de residentes
- E. Recursos adicionales

SECCIÓN I: EL PROPÓSITO DE ESTE MANUAL

Este manual es una guía para residentes de NYCHA en complejos de vivienda pública que pueden ser convertidos a la sección 8 bajo la Demostración de Asistencia de Alquiler de HUD.

Debe usar este manual:

- Si su complejo ha sido seleccionado por NYCHA para la conversión RAD ...
- Si su complejo ya ha sido convertido...
- Si quiere conocer más sobre RAD...

Este manual le ayudará a entender:

- Los beneficios y riesgos potenciales bajo la conversión RAD.
- Cuáles son sus derechos y protecciones como residentes.
- Lo que tienen que hacer para hacerse escuchar en el proceso.
- Dónde pueden encontrar más información y asistencia.

Preste atención a estos íconos a lo largo del manual:



LLAMADO A LA ACCIÓN

Un paso que puede tomar para asegurarse que la conversión se lleve a cabo sin problemas



RECURSO

Herramientas para ayudarle a participar activamente del proceso de conversión.

Por favor note: el glosario en el apéndice de este manual define términos clave discutidos a lo largo de este documento.

SECCIÓN 2:

UNA DESCRIPCIÓN BREVE DE RAD

RAD quiere decir Demostración de Asistencia de Alquiler de HUD. En el 2011 “fue creado para darle a las autoridades de vivienda pública una herramienta poderosa para preservar y mejorar las propiedades de vivienda pública.” (www.hud.gov)

¿Qué es una Conversión NYCHA RAD?

ANTES DE RAD

Deterioro, abandono, dificultad para conseguir reparaciones

Alquileres hasta el 30% del ingreso



PROPIETARIO:

NYCHA

ADMINISTRACIÓN:

NYCHA o administrador privado actual (Kraus or BMA)

FINANCIAMIENTO:

Vivienda pública (sección 9), financiamiento federal de inanición



RAD

Grandes renovaciones en 2 años. Inspecciones cada 2 años para asegurar que se cumplan los estándares federales de calidad.

Los alquileres se establecen en el 30% del ingreso*



PROPIETARIO:

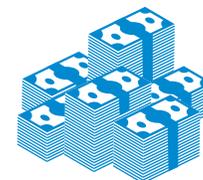
Entidad público-privada**

ADMINISTRACIÓN:

Nuevo administrador privado

FINANCIAMIENTO:

Vivienda de la sección 8 nuevos capitales de inversionistas y prestamistas privados



*A partir del 2018, NYCHA anticipa que todos los alquileres lleguen gradualmente al 30%.

**NYCHA continúa siendo propietaria de los terrenos y los edificios y se los arrienda a la entidad público-privada.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE RAD

Asequibilidad continua - los alquileres se establecen permanentemente en el 30% del ingreso de una familia

Traslado a un equipo de desarrollo público-privado

Se necesitará financiamiento para mejoras capitales mayores durante los próximos 20 años

Traslado del programa de vivienda pública de HUD al programa de la sección 8

¿Qué implica la conversión NYCHA RAD?



NUEVOS ARREGLOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Su complejo será arrendado por NYCHA a un equipo de desarrollo/entidad público-privada a lo largo de un periodo de arrendamiento de largo plazo (lo más probable de 99 años).

NYCHA seleccionará al **equipo de desarrollo** a través de una solicitud de propuestas competitiva. El constructor estará a cargo de las mejoras a los edificios, apartamentos y la locación. Un administrador privado estará encargado de la administración de su complejo en el día a día. Un proveedor de servicios proveerá servicios en el complejo para responder a las necesidades de los residentes.

Como socia en la nueva entidad propietaria, NYCHA continuará estando involucrada. Administrará la lista de espera que se utiliza para llenar vacantes y llevará a cabo inspecciones rutinarias. Al terminar el contrato de arrendamiento, la propiedad volverá a ser de NYCHA.



ALQUILERES Y CONTRATOS DE LOS RESIDENTES

Su alquiler se establecerá en el 30 por ciento del ingreso del hogar. Todos los residentes bajo el contrato original de NYCHA tienen “derecho a quedarse” luego de una conversión, sin volver a someterse a una revisión de antecedentes.

Las vacantes que se hacen disponibles luego de una conversión serán llenadas por NYCHA de una lista de espera de la sección 8 basada en el complejo. (Su complejo de viviendas no será “gentrificado”).

Bajo RAD, se asegura la asequibilidad permanente de su vivienda: está requerido que HUD renueve su compromiso de la sección 8 cada 20 años y el dueño está requerido aceptarlo.

¿QUIÉN ES EL EQUIPO DE DESARROLLO?

El equipo de desarrollo:

1. El constructor quien asegurará el financiamiento y llevará a cabo las negociaciones
2. El administrador de la propiedad quien asumirá el mantenimiento y las operaciones
3. El proveedor de servicios quien proveerá servicios en el complejo





El plan de NYCHA para la conversión

Ocean Bay (Bayside) Apartments (aproximadamente 1,400 unidades) en Far Rockaway fue el primer complejo de viviendas de NYCHA en atravesar el proceso de conversión RAD. La conversión se llevó a cabo en diciembre de 2016. Luego renovaron los apartamentos y los edificios.

El plan NextGeneration de NYCHA en el 2015 apuntaba a la conversión de 15,000 unidades de vivienda pública a lo largo de 10 años.

En julio de 2016, NYCHA anunció que había solicitado a HUD la conversión de 5,200 unidades en 40 complejos de vivienda. En enero de 2017, HUD aprobó la conversión de 17 complejos de

vivienda de NYCHA (aproximadamente 1,700 apartamentos).

Estos complejos de vivienda serán arrendados -no vendidos- a un equipo de desarrollo público-privado. Cuando se expire el contrato de arrendamiento, la propiedad regresará a NYCHA.

NYCHA ha aceptado un conjunto de “principios fundamentales” respecto a los derechos y protecciones de los residentes bajo RAD, que van más allá de lo que es requerido por la ley federal y las regulaciones de HUD (Vea los principios fundamentales en el Apéndice B).

SECCIÓN 3: BENEFICIOS Y RIESGOS PRINCIPALES PARA LOS RESIDENTES DE NYCHA

CONDICIONES DE VIDA

BENEFICIO	RIESGOS E INCERTIDUMBRES
<p>1. Su complejo de viviendas será renovado dentro de los 2 años a partir de su conversión. Como parte de la conversión RAD, los fondos para la renovación vendrán mayormente de inversionistas y prestamistas privados.</p>	<p>Bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo, su complejo de viviendas será trasladado de NYCHA a un equipo de desarrollo público-privado, en el cual participará NYCHA. Esta es una forma de privatización parcial.</p>
<p>2. La renovación debe cubrir mejoras capitales mayores que se necesiten dentro de los próximos 20 años.</p>	<p>El riesgo de que el equipo de desarrollo no complete las renovaciones bajo los estándares de calidad puede minimizarse por el incentivo de los inversionistas de proteger su inversión.</p>
<p>3. NYCHA debe inspeccionar su apartamento cada dos años para asegurarse de que continúa cumpliendo con los estándares federales de calidad de la vivienda. El administrador de la propiedad debe ocuparse rápidamente de cualquier deficiencia para mantener el financiamiento de la sección 8.</p>	<p>Usted tendrá que proporcionarle al inspector acceso a su apartamento y proporcionar acceso para cualquier renovación necesaria.</p>

ALQUILERES Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

BENEFICIO

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4. Los residentes bajo el contrato de arrendamiento de NYCHA al momento de la conversión tienen “derecho a quedarse” sin volver a someterse a una revisión de antecedentes. Aquellos que se reubican de manera temporal durante las renovaciones serán garantizados el “derecho a regresar.”

Luego de la conversión, puede requerirse que cualquier persona que viva con usted, y que no esté en el contrato, se vaya.

Si está viviendo en un apartamento donde hay más o menos personas de las que deberían por su tamaño, puede que sea movido a una unidad de tamaño adecuado si una unidad de tamaño adecuado se hace disponible en el mismo complejo de viviendas.

5. El costo de su alquiler será permanentemente asequible y establecido en el 30 por ciento del ingreso del hogar.

Los hogares que ahora pagan menos del 30 por ciento tendrán un aumento del alquiler, que subirá gradualmente hasta un periodo de 5 años.

6. Su complejo de viviendas permanecerá como vivienda asequible de manera permanente. Cada 20 años se requiere que el equipo de desarrollo renueve el financiamiento de la sección 8 con HUD.

El programa de vivienda pública de RAD—como cualquier otro programa federal—está sujeto a cambios legislativos y de financiamiento en Washington.

7. Las vacantes serán llenadas por NYCHA por medio de una lista de espera de la sección 8 basada en el complejo. Como resultado, su complejo de viviendas no estará en riesgo de gentrificación. Cualquier nuevo residente tendrá que cumplir con los requisitos de ingreso para su elegibilidad según están establecidos por la sección 8.

8. Los residentes que hayan vivido por un año en una unidad convertida tienen el derecho a solicitar un vale portable para vivienda de la sección 8.

La asignación de vales dependerá de la disponibilidad y puede que sean escasos.

ARREGLOS DEL PROGRAMA

BENEFICIO

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

<p>9. Su complejo de viviendas se convertirá en vivienda de la sección 8, que tradicionalmente tiene un financiamiento federal más estable que el de la vivienda pública y permite la inversión no gubernamental.</p>	<p>Su complejo de viviendas no se considerará más como vivienda pública (la sección 9). Estará sujeto a reglas y regulaciones distintas.</p>
<p>10. Los residentes de la RAD tienen derecho a organizarse. La organización de residentes continuará siendo financiada cada año con hasta \$25 por unidad ocupada.</p>	<p>Se tendrán que acordar arreglos con el nuevo administrador de la propiedad para tener acceso y utilizar esos fondos.</p>
<p>11. NYCHA seleccionará un “equipo de desarrollo”, incluyendo a un constructor para llevar a cabo renovaciones, un administrador privado para reemplazar a los administradores de NYCHA y un proveedor de servicios para proveer servicios en el complejo.</p>	<p>Los trabajadores de NYCHA serán transferidos a otros complejos de vivienda de NYCHA a menos que sean contratados por el equipo de desarrollo.</p>
<p>12. Como resultado de la conversión, se abrirán oportunidades de capacitación y empleo para los residentes en campos como la construcción y la administración de la propiedad.</p>	<p>Los residentes pueden perder acceso a los programas de capacitación laboral dirigidos por NYCHA.</p>

SECCIÓN 4: COMO FUNCIONA LA CONVERSIÓN RAD

1. CONSULTA A LOS RESIDENTES Y SOLICITUD A HUD

NYCHA debe consultar con los residentes antes de solicitarle a HUD la conversión RAD.

2. APROBACIÓN DE HUD

HUD aprueba el complejo de viviendas para la conversión RAD.

3. PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES

NYCHA dialoga con los residentes respecto a las preocupaciones principales sobre la conversión de la sección 8.

4. ELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR

NYCHA emite una solicitud de propuestas para elegir al equipo de desarrollo, quien se une a NYCHA en el diálogo con la comunidad.

7. RENOVACIÓN

El equipo de desarrollo comienza las renovaciones.



6. CONVERSIÓN

Los residentes firman nuevos contratos de la sección 8 con el nuevo administrador de la propiedad, y el equipo de desarrollo llega al complejo.



5. ESPECIFICACIÓN FINAL DEL ALCANCE DEL TRABAJO

NYCHA y el equipo de desarrollo inspeccionan la propiedad y dialogan con los residentes para determinar qué renovaciones se van a hacer y qué servicios se necesitan.





Resumen de la conversión

- El financiamiento para la vivienda pública requiere el apoyo y la aprobación del Congreso. Históricamente, este financiamiento ha sido impredecible e inadecuado. RAD fue creada como una herramienta para permitir a las Autoridades de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) tener acceso a la subvención de la sección 8, la cual tiene un financiamiento más estable, así como a otras formas de financiamiento para completar mejoras necesarias a los edificios.
- NYCHA debe notificarle a los residentes antes de someter su solicitud a HUD para la conversión RAD.
- Al convertirse a RAD, el complejo de viviendas ya no será financiado bajo el programa de vivienda pública de HUD (la sección 9). En lugar de esto, los subsidios de vivienda pública son “empaquetados” en un contrato de asistencia de alquiler de la sección 8 durante un periodo de 20 años, el cual RAD requiere que sea renovado.
- Su complejo de viviendas será trasladado de NYCHA a un equipo de desarrollo público-privado. NYCHA será una socia en la nueva entidad.
- NYCHA elegirá un “equipo de desarrollo”, incluyendo a un constructor para llevar a cabo renovaciones, un administrador privado para reemplazar los administradores de NYCHA y un proveedor de servicios para proveer servicios en el complejo.
- Cualquier vacante que se haga disponible luego de la conversión será llenada por NYCHA de una lista de espera basada en el complejo, obtenida de la lista de espera de la sección 8.

Proceso de conversión

Esta descripción del proceso de conversión incluye:



= Pasos clave que puede tomar para influir en el proceso de conversión



= Cada paso del proceso prescrito bajo la ley federal y las regulaciones de HUD



= Características específicas de RAD bajo la implementación del programa en la ciudad de Nueva York

1. CONSULTA DE LOS RESIDENTES Y SOLICITUD A HUD



Asista a estas reuniones para conocer que significará RAD para su complejo de viviendas.

Comparta la información de las reuniones con sus vecinos.

Vea el Plan anual de las PHA de NYCHA para encontrar la lista de complejos de vivienda que están siendo considerados para la conversión RAD.

- NYCHA debe llevar a cabo dos reuniones informativas con los residentes del complejo de viviendas antes de hacer su solicitud a HUD. La solicitud debe resumir los comentarios de los residentes y las respuestas de NYCHA.

Si no existe una organización de residentes (OR), los residentes deben formar una en este momento. Las OR fuertes – donde los residentes están unidos – ayudan a asegurar que las voces de los residentes se escuchen en cada paso del proceso. En el Apéndice D puede encontrar una guía sobre cómo formar una OR.

2. APROBACIÓN DE HUD

- HUD aprueba la solicitud, la rechaza o la pone en una lista de espera de RAD.
- Si HUD acepta la solicitud, emite una aprobación condicionada llamada CHAP - Commitment to Enter into a Housing Assistance Payments Contract (Compromiso a entrar en un contrato de pagos de asistencia para la vivienda).

3. ELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR



Venga a las reuniones para asegurarse de que sus necesidades sean expresadas y manténgase informado.

- Una vez se ha otorgado el CHAP, NYCHA prepara una solicitud de propuestas a la cual responderán los equipos de desarrolladores..
En la ciudad de Nueva York: Mientras prepara la solicitud de propuestas, NYCHA lleva a cabo numerosas reuniones con los residentes para discutir sus preocupaciones principales respecto a la conversión de la sección 8.
- NYCHA revisa las propuestas y elige al equipo desarrollador. El equipo incluirá al constructor, al nuevo administrador de la propiedad y al proveedor de servicios.

4. ESPECIFICACIÓN FINAL DEL ALCANCE DEL TRABAJO, SERVICIOS Y OPORTUNIDADES DE EMPLEO



Venga a las reuniones con el equipo desarrollador para ayudar a identificar reparaciones y servicios que deben ser incluidos en la especificación del alcance del trabajo y para discutir las oportunidades de capacitación y empleo.

- La “especificación del alcance del trabajo” es el plan para llevar a cabo grandes mejoras de forma gradual a lo largo del tiempo.
- Una vez NYCHA hace su elección, el equipo de desarrollo se reunirá con los residentes de manera regular para hablar sobre lo que debe incluirse en la especificación del alcance del trabajo.
- El equipo de desarrollo terminará la especificación del alcance del trabajo y los planes para las oportunidades de capacitación de empleo para los residentes, así como para los servicios que serán provistos.



5. CONVERSIÓN



Tómese tiempo para leer y entender los términos de su nuevo contrato. Se requiere que el nuevo administrador de la propiedad acepte a todos los miembros de la familia que ya están en el contrato de vivienda pública y a todas las mascotas y animales de servicio registrados con NYCHA.

- A partir de la conversión RAD, el complejo de viviendas ya no será financiado por el programa de vivienda pública de HUD (la sección 9). En su lugar, los subsidios de vivienda pública son “empaquetados” en un contrato de asistencia de alquiler de la sección 8 por un periodo de 20 años.

En la ciudad de Nueva York: antes de que la conversión se lleve a cabo, se requiere que los residentes firmen un nuevo contrato de arrendamiento de la sección 8 con el nuevo propietario.

En la ciudad de Nueva York: es importante añadir a los miembros adicionales de la familia que viven en su vivienda al contrato de arrendamiento de NYCHA y registrar mascotas y electrodomésticos lo antes posible- antes de la conversión RAD. Antes de la conversión, comuníquese con el administrador de la propiedad de NYCHA para hacerlo en cualquier momento. Además, NYCHA establecerá días de “amnistía de contrato” en los cuales puede añadir miembros de su familia al contrato de arrendamiento de NYCHA y registrar mascotas y electrodomésticos

6. RENOVACIÓN



Solicite acomodo razonable si está preocupado de que la construcción pueda afectar cualquier condición de salud existente.

- El proceso de construcción se llevará a cabo luego de la conversión y usualmente toma de 1 a 2 años.
- A lo largo del proceso, el equipo de desarrollo se debe reunir de manera regular con los residentes para proveer actualizaciones sobre la construcción.
- Si se necesita o solicita la reubicación temporal, se llevará a cabo durante este periodo. A usted se le garantiza el “derecho a regresar.” (En el Apéndice C se provee un resumen de los requisitos federales con respecto a la ubicación temporal).

En la ciudad de Nueva York: El equipo de desarrollo cubrirá todos los costos relacionados con una reubicación temporal. Intentarán encontrar un apartamento dentro de su complejo de viviendas o en una ubicación cercana.

- Habrán inspecciones de HUD, NYCHA y del inversionista para supervisar la construcción y para asegurar los estándares de calidad de la vivienda a lo largo del periodo de construcción.

En la ciudad de Nueva York: Habrán oportunidades de capacitación y empleo disponibles durante la construcción y para los puestos de administración de la propiedad.

7. PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES DESPUÉS DE LA CONVERSIÓN



Trabaje con el equipo de desarrollo para dar forma a los servicios que se ofrecerán.

Participe de manera proactiva y de manera regular con su OR para juntos abordar cualquier problema que surja.

- Si todo su complejo de viviendas se está convirtiendo, cualquier asociación de inquilinos ya existente puede continuar como la organización de residentes designada (OR). Si no existe una, se requiere que el administrador de la propiedad apoye los esfuerzos de los residentes para crear una.

En la ciudad de Nueva York: Si existe una asociación de residentes debidamente establecida antes de la conversión, puede continuar como la OR designada. Para más información vea la página 21.

- La OR será financiada anualmente con hasta \$25 por unidad ocupada. El administrador puede tomar hasta el 40% para propósitos administrativos.

En la ciudad de Nueva York: Cualquier financiamiento para la participación de inquilinos en manos de una asociación de residentes antes de la conversión, será transferido a la OR a solicitud, en cualquier año que la OR gaste toda su asignación para la participación de inquilinos. Los arreglos para el futuro financiamiento de la OR se detallarán en el acuerdo de conversión.

- Un memorándum de entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés) se puede preparar para asegurar que las prioridades de los residentes estén claras y que el equipo de desarrollo cumpla con sus acuerdos. El MOU debe firmarse por el equipo de desarrollo y los residentes líderes.
- Se requiere que el administrador de la propiedad provea información y educación sobre los nuevos procesos de queja y rescisión, los cuales reflejarán sus derechos actuales de vivienda pública. (Vea las páginas 17- 18).

En la ciudad de Nueva York: bajo el programa RAD, se requiere que el equipo de desarrollo ofrezca servicios que respondan a las necesidades de los residentes. Por ejemplo: programas extracurriculares, despensas de alimentos, actividades para personas mayores, capacitación de la fuerza laboral, etc.

Luego de la conversión, los procesos para abordar problemas personales de vivienda van a cambiar. Esta gráfica incluye un resumen de estos cambios:



CAMBIOS EN ARREGLOS

Después de la conversión...

NYCHA

NUEVO
ADMINISTRADOR
PRIVADO

¿A quién le pago el alquiler?



¿A quién le pago alquileres atrasados?



¿A quién contacto si mi ingreso cambia?



¿Con quién me voy recertificar anualmente?



¿A quién contacto con preguntas sobre acomodo por discapacidad o condición médica?



¿A quién contacto por problemas relacionados con mi contrato de arrendamiento y el mantenimiento de la propiedad?



¿A quién contacto en caso de emergencia? (inundación, falta de calefacción o agua caliente, etc.)



¿A quién llamo para reparaciones y órdenes de trabajo?



¿A quién contacto si quiero saber más sobre la solicitud de un vale portable de vivienda de la sección 8?



SECCIÓN 5:

ASUNTOS CLAVE PARA LOS RESIDENTES

Esta sección aborda algunas de las preocupaciones más grandes que los residentes pueden tener con respecto a la conversión RAD. No contestará todas sus preguntas, pero esperamos que sea un buen comienzo. Los siguientes asuntos se cubren en esta sección:

ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTRATO DE ALQUILER

1. Asistencia de alquiler y nuevo contrato de alquiler
2. Alquileres que se cobrarán
3. Depósitos de seguridad
4. No hay revisión de antecedentes para los actuales residentes
5. Rescisión del subsidio de asistencia de alquiler de la sección 8
6. Desalojo
7. Reclamos

REUBICACIONES Y TRASLADOS

8. Reubicación temporal
9. Traslados
10. Acomodo razonable
11. Vales de movilidad a elección

REGLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

12. Derechos de sucesión
13. Adecuación al tamaño
14. Mascotas
15. Organizaciones de residentes
16. Programas de servicios
17. Oportunidades de capacitación y empleo
18. Quejas sobre el nuevo administrador de la propiedad
19. Cómo se llenan las vacantes



ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTRATO DE ALQUILER

1. ASISTENCIA DE ALQUILER Y NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de la conversión, se requiere que firme los documentos relativos a sus derechos y responsabilidades bajo el programa de la sección 8. También tendrá que firmar un contrato de arrendamiento con el nuevo administrador de la propiedad.



LISTA DE PASOS: PREPARÁNDOSE PARA LA CONVERSIÓN

- Tan pronto sea posible, contacte a NYCHA para añadir miembros familiares a su actual contrato de arrendamiento de vivienda pública y para registrar sus mascotas y electrodomésticos.
- Cuando el nuevo administrador de la propiedad le envíe su contrato de arrendamiento, revíselo y haga preguntas o busque asistencia legal si hay cláusulas que no entiende.
- Asegúrese de firmar su nuevo contrato de arrendamiento antes de la fecha límite.

2. ALQUILERES QUE SE COBRARÁN

Los alquileres se establecerán en el 30% del ingreso de su vivienda. Los residentes que actualmente pagan menos del 30% de su ingreso (alquileres fijos) tendrán un aumento gradual del alquiler a lo largo de un periodo de hasta 5 años. Si sus ingresos disminuyen, tiene derecho a solicitar una recertificación de ínterin y un ajuste a su alquiler. Debe recertificar su ingreso anualmente tanto con el nuevo administrador de la propiedad como con NYCHA.



3. DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Luego de la conversión no se les cobrará depósitos de seguridad adicionales a los residentes actuales. Los depósitos de seguridad con NYCHA serán transferidos al nuevo administrador de la propiedad.



4. SIN REVISIÓN DE ANTECEDENTES PARA LOS RESIDENTES ACTUALES

Todos los miembros de una vivienda en su contrato de arrendamiento de vivienda pública antes de la conversión tienen “derecho a quedarse” luego de la conversión sin someterse a una revisión de antecedentes penales o de ingresos. Los miembros de una vivienda, mayores de 18 años, que solicitan ser añadidos al contrato luego de una conversión serán sometidos a una revisión de antecedentes penales.

5. TERMINATION OF SECTION 8 RENTAL ASSISTANCE:

Luego de la conversión será un inquilino de la sección 8 y su apartamento recibirá subvención de asistencia de alquiler de la sección 8. NYCHA solo puede rescindir su subsidio por un buen motivo, como la falta de cumplimiento de las regulaciones y requisitos del programa de la sección 8.

Antes de cualquier rescisión de su subsidio de asistencia de alquiler de la sección 8, NYCHA debe darle notificación sobre las razones para cualquier rescisión de ese tipo y usted tiene el derecho a solicitar una audiencia imparcial en 250 Broadway para objetar una rescisión propuesta. Si un auditor de NYCHA rescinde su asistencia de alquiler de la sección 8, usted puede apelar la rescisión en la Corte Suprema del estado de Nueva York a través de un proceso judicial del artículo 78.

Si su asistencia de alquiler de la sección 8 es rescindida por NYCHA, el nuevo administrador de la propiedad no recibirá más asistencia de alquiler por su apartamento. La pérdida de la asistencia de alquiler por su apartamento puede ser una violación al contrato de arrendamiento bajo su contrato con el nuevo administrador de la propiedad y puede llevar al desalojo.



Si usted recibe una notificación de rescisión de NYCHA, solicite una audiencia inmediatamente.

6. DESALOJO

En la ciudad de Nueva York un propietario debe llevar a un inquilino al tribunal de vivienda y conseguir una orden judicial de desalojo para poder desalojar a un inquilino. Los casos de desalojo del tribunal de vivienda pueden ser casos de falta de pago o casos por holdover. En un caso por falta de pago, el propietario alega que el inquilino no ha pagado el alquiler. En un caso holdover, el propietario alega que el contrato de arrendamiento ha llegado a término- ejemplos pueden incluir: conducta objetable o rompimiento del contrato, como la pérdida de su asistencia de alquiler de la sección 8.

Bajo vivienda pública, NYCHA, como propietario, lleva el proceso judicial de desalojo contra inquilinos de vivienda pública al tribunal de vivienda. Luego de la conversión RAD, el nuevo administrador de la propiedad será la parte que lleva los casos de desalojo contra los inquilinos al tribunal de vivienda.

7. RECLAMOS

Como residentes de vivienda pública antes de la conversión RAD, todos los reclamos de los inquilinos serán procesados por NYCHA. Luego de la conversión RAD, dependiendo del asunto, algunos reclamos serán procesados por el nuevo administrador de la propiedad y algunos por NYCHA.

Por ejemplo: Reclamos relacionados con electrodomésticos, mascotas y asuntos en su apartamento serán procesados por el nuevo administrador de la propiedad.

Los reclamos relacionados con asuntos que involucran su asistencia de alquiler de la sección 8, como el añadir miembros familiares y el cálculo de su alquiler, continuarán siendo procesados por NYCHA como la agencia que administra su subsidio de asistencia de alquiler de la sección 8.

REUBICACIONES Y TRASLADOS

8. REUBICACIÓN TEMPORAL

NYCHA espera minimizar la reubicación temporal a través de renovaciones de apartamentos que se puedan hacer sin tener que moverse del lugar. Cuando eso no es posible, los residentes pueden ser reubicados temporalmente. Se les ofrecerá a los residentes unidades vacantes en su complejo de viviendas o en locaciones cercanas. Usted está garantizado el “derecho a regresar” bajo la ley federal. Una reubicación durará como mucho 12 meses y los gastos de la reubicación serán cubiertos. Los residentes continuarán pagando la misma cantidad de alquiler durante el tiempo de reubicación temporal. (Vea en el Apéndice C el resumen federal de los derechos de los residentes y los procedimientos bajo la reubicación temporal).



9. TRASLADOS

Una vez que una propiedad se convierte de vivienda pública a la sección 8 bajo RAD, los residentes ya no pueden trasladarse a otros complejos de vivienda pública de NYCHA. Usted puede solicitar un traslado de emergencia en cualquier momento por circunstancias como violencia doméstica o acomodo razonable por discapacidad comunicándose con el Centro de Contacto de NYCHA para Clientes al 718-707-7771.



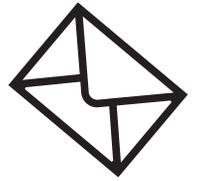
10. ACOMODO RAZONABLE

Si usted o un miembro de su vivienda tiene una discapacidad o condición médica, usted puede solicitar acomodo razonable, como un apartamento más grande o una manera alternativa de comunicación para personas ciegas o con problemas de la vista, sordas o con problemas de audición comunicándose con NYCHA. Para más información por favor contacte el Centro de Contacto de NYCHA para Clientes al 718-707-7771.



11. VALES DE “MOVILIDAD A ELECCIÓN”

Cualquier grupo familiar que haya vivido por al menos un año en un complejo de viviendas convertido tiene la opción de solicitar un vale de la sección 8 para mudarse. Los grupos familiares que están aprobados para obtener un vale de movilidad a elección recibirán un vale cuando se haga disponible. Si un residente acepta el vale, todo el grupo familiar se tiene que mudar de la unidad actual.



REGLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

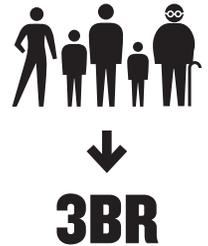
12. DERECHOS DE SUCESIÓN

Los residentes viviendo en el complejo de viviendas durante la conversión mantendrán los derechos de sucesión que tenían en la vivienda pública. Sin embargo, los residentes admitidos luego de la conversión serán sometidos a las reglas de sucesión para los vales de la sección 8 basados en proyectos. Bajo la sección 8, hijos adultos añadidos a la vivienda no tienen derechos de sucesión.



13. ADECUACIÓN AL TAMAÑO

Si usted está en un apartamento que es muy grande o muy pequeño para el tamaño de su familia, puede requerírsele que se mueva a una apartamento de tamaño adecuado dentro de su complejo de viviendas cuando uno se haga disponible. Si su conversión de la RAD combina varios complejos, puede que se le mueva a otra propiedad dentro del grupo de complejos más grande.



14. MASCOTAS

Las mascotas que están registradas con NYCHA antes de la conversión tienen “derecho a quedarse” en la vivienda luego de la conversión. Los nuevos inquilinos admitidos luego de la conversión deben cumplir con las reglas sobre mascotas del nuevo contrato de arrendamiento de la sección 8.



15. ORGANIZACIONES DE RESIDENTES

Bajo RAD, los residentes tienen derecho a formar organizaciones de residentes (OR) para representar al complejo de viviendas convertido. Si el complejo de viviendas ya tiene una asociación de inquilinos reconocida antes de la conversión, esta será la organización de residentes reconocida luego de la conversión. Si no hay tal organización, el nuevo administrador de la propiedad debe apoyar y alentar la formación de una nueva OR.

Si solo una parte de su complejo de viviendas se está convirtiendo, entonces el nuevo grupo de residentes debe crearse para que tanto el área RAD y el resto de la vivienda pública tengan representación de los residentes. Además, si varios complejos de vivienda están siendo convertidos juntos, los residentes deben trabajar juntos para establecer cómo representarse a sí mismos colectivamente.

La OR recibirá hasta \$25 cada año por apartamento ocupado. Vea en el Apéndice B los usos permitidos.

Se requiere que el nuevo administrador propietario se reúna periódicamente con la OR y provea espacio disponible para las reuniones de la OR. Usted y su OR deben trabajar con el administrador de la propiedad para establecer un programa regular de reuniones. (Para más información sobre los derechos de las organizaciones de residentes retenidas bajo RAD vea el Apéndice D).



16. SERVICIOS Y PROGRAMAS QUE SE PROVEERÁN

El equipo de desarrollo debe proveer un plan para evaluar y cumplir las necesidades de servicios sociales de los residentes. Deben consultar con los residentes sobre sus preferencias en cuanto a los tipos de actividades y los programas que se proveerán. Si un centro comunitario es parte del complejo de viviendas convertido, el nuevo administrador de la propiedad debe mantener el centro y sus servicios, y hacer disponible el espacio a solicitud de la organización de residentes.



17. OPORTUNIDADES DE CAPACITACIÓN Y EMPLEO

El equipo de desarrollo debe incluir un plan para la capacitación y la contratación de residentes como parte de su propuesta a NYCHA. Se requerirá que el administrador de la propiedad notifique a los residentes sobre todos esos tipos de oportunidades. Se requerirá que el equipo de desarrollo maximice las oportunidades de capacitación y empleo para los residentes tanto para la construcción como para puestos permanentes.



18. QUEJAS SOBRE EL NUEVO ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Los residentes deben llevar sus quejas individuales al administrador de la propiedad. Para quejas sobre condiciones de vida se debe llamar al Centro de Servicio al Ciudadano al “311”. Solo lleve sus asuntos ante NYCHA si no se resuelvan en un periodo de tiempo razonable o si afectan a toda la comunidad de residentes. NYCHA asignará a una persona de contacto para recibir y tomar acción respecto a dichas quejas.



19. CÓMO SE LLENAN LAS VACANTES

Luego de la conversión, NYCHA elegirá nuevos inquilinos para llenar las vacantes de una lista de espera de la sección 8 basada en el complejo. Estos candidatos también serán sometidos a una revisión por el nuevo administrador de la propiedad. NYCHA trabajará con el nuevo administrador de la propiedad para desarrollar criterios estándares para la revisión de antecedentes de los nuevos inquilinos.



SECCIÓN 6:

PREPARARSE PARA LA CONVERSIÓN

Consejos para organizarse con sus vecinos, oportunidades para hacerse escuchar y un resumen de los temas que se cubrirán a lo largo del proceso para discutir en las reuniones.

- **¡Organícense!**
- **¡Participen Y Háganse Escuchar!**
- **¡Mantenganse Informados!**

¡ORGANÍCENSE!

- Formen una organización de residentes (OR) si no tienen una.
- Asegúrense de que todos sus vecinos se enteren de la conversión RAD. Utilicen esto como una oportunidad para expandir y fortalecer la OR.
- Reúnanse tanto como lo necesiten, con o sin NYCHA.
- Desarrollen una lista escrita de preguntas, preocupaciones, comentarios y demandas de la OR para NYCHA y el equipo de desarrollo.
- En la unidad está la fuerza. Los líderes residentes deben trabajar para construir consenso sobre la agenda y las demandas.
- Vincúlense con otras OR que atravesaron o están atravesando la conversión de la RAD. Aprendan de sus experiencias.
- Mantengan un registro de todos los materiales y notificaciones escritas que NYCHA y su nuevo administrador de la propiedad les dan.
- Mantengan un registro escrito de sus demandas a NYCHA y al equipo de desarrollo.
- Si es necesario contacten a sus funcionarios electos para obtener su apoyo mientras atraviesan el proceso RAD.
- Inviten a defensores de la vivienda y a organizaciones comunitarias en las que confíen para proveer información independiente.



¡PARTICIPEN Y HÁGANSE ESCUCHAR!

- Antes de la conversión, NYCHA llevará a cabo numerosas reuniones con los residentes para explicar la conversión RAD, contestar preguntas y determinar las prioridades de los residentes. En la medida de lo posible, los residentes deben mantenerse unidos alrededor de una agenda clara y un conjunto de demandas.
- Las demandas pueden cubrir el alcance de las mejoras planificadas, oportunidades previstas de capacitación y empleo, servicios a proveerse, etc.
- Los residentes tendrán mayor fuerza si se mantienen unidos alrededor de su agenda y sus demandas escritas.
- Habrán numerosas reuniones de residentes con el equipo de desarrollo y NYCHA para planificar el trabajo a futuro. Sean consistentes con su participación y sus demandas escritas.
- Asegúrense de que su OR conozca a la persona contacto de NYCHA a la cual pueden abordar respecto a problemas sistémicos que surjan durante y luego de la conversión.
- Asegúrense de conocer recursos externos como defensores y organizaciones comunitarias que les pueden asistir con problemas que surjan.



¡MANTENGANSE INFORMADOS!

Aunque hay regulaciones que aplicarán a todas las conversiones RAD, algunas cosas serán específicas a su complejo de viviendas. Utilice las preguntas abajo como guía cuando tenga reuniones con NYCHA y el equipo de desarrollo, para asegurarse de entender las especificidades de su complejo de viviendas.

TEMAS DE LAS REUNIONES

EJEMPLOS DE PREGUNTAS

INTRODUCCIÓN A RAD

- ¿Cuándo se espera que mi complejo de viviendas pase por la conversión RAD?
 - ¿Quién será el nuevo administrador de la propiedad en mi propiedad?
 - ¿Se perderán unidades por RAD?
 - ¿Cómo se hará responsable el nuevo administrador de la propiedad luego de la conversión?
 - ¿Podrán los residentes revisar la especificación del alcance del trabajo?
 - ¿Habrá algún pago además de mi alquiler mensual?
-

ESPECIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO

- ¿Qué tipos de reparaciones se esperan hacer a los apartamentos, los edificios o al complejo?
 - ¿Se les pedirá a los residentes reubicarse temporalmente durante las reparaciones, y si es así, a dónde y cuándo? ¿Cuánto tomarán las reparaciones?
-

OPORTUNIDADES DE EMPLEO

- ¿Qué oportunidades de empleo se harán disponibles como resultado de la conversión?
 - ¿Cómo solicito las posiciones disponibles?
 - ¿Dónde puedo conseguir ayuda de preparación para el empleo (como capacitación y certificación de OSHA)?
-

SERVICIOS Y PROGRAMAS

- ¿Qué servicios se van a proveer?
 - ¿Quién estará brindando estos servicios?
 - ¿Qué pasará con nuestro centro comunitario?
 - ¿Cómo puedo aportar respecto a los servicios que serán provistos?
-

LOS NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- ¿Cuáles son las diferencias entre mi contrato de vivienda pública y las regulaciones del hogar y el nuevo contrato de arrendamiento de la sección 8 y las regulaciones del hogar?
 - ¿Cómo se pagará el alquiler luego de la conversión?
 - ¿Cómo y cuándo se llevará a cabo la recertificación de ingreso?
 - ¿Podré trasladarme?
-

SI SE REQUIERE LA REUBICACIÓN TEMPORAL

- ¿Cómo y cuándo pagará el equipo de desarrollo mis gastos de mudanza por la reubicación temporal y los aumentos en los costos de vivienda?
 - ¿Cómo acomodarán NYCHA y el nuevo administrador de la propiedad mis necesidades relacionadas con la salud durante la reubicación temporal?
 - ¿Mi unidad de vivienda temporal estará ubicada cerca de mis doctores, escuelas y servicios?
 - ¿Qué pasará con mi mascota durante la reubicación temporal y luego de la conversión?
 - ¿Cómo someto una queja si tengo un problema durante el proceso de reubicación?
-

TRANSICIÓN DE LA NUEVA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD

- ¿Cómo se mantendrá NYCHA involucrada en las operaciones y la supervisión de la propiedad luego de la conversión?
 - ¿Cómo planifica NYCHA monitorear mi complejo de viviendas luego de la conversión?
 - ¿Qué pasa si el administrador de la propiedad intenta cambiar los términos acordados en mi contrato de arrendamiento o las regulaciones del hogar luego de la conversión?
 - ¿Cómo será el procedimiento de reclamos con el nuevo administrador de la propiedad?
 - ¿Qué pasa si tengo una emergencia que requiera que me mude rápidamente de mi unidad a otra unidad o propiedad?
 - ¿Cómo y cuándo proveerá el nuevo administrador de la propiedad los fondos de participación de inquilinos a mi organización de residentes?
-

APÉNDICE

- A Glosario
- B Principios fundamentales de NYCHA RAD
- C Guía para la reubicación temporal
- D Organizaciones de residentes
 - Guía para formar una organización de residentes
 - Actividades protegidas para los residentes y organizaciones de residentes
 - Responsabilidades de los administradores de la propiedad respecto a las organizaciones de residentes
 - Lista de pasos: Las mejores prácticas a la hora de formar una organización de residentes
- E Recursos adicionales

GLOSARIO

Conversión: La conversión es el momento oficial en el proceso del programa RAD en el cual se hace efectivo para los y las residentes el nuevo contrato de arrendamiento bajo la sección 8, el equipo de desarrollo entra en un contrato con NYCHA para el arrendamiento del terreno a largo plazo y el nuevo administrador de la propiedad asume las operaciones del día a día.

HUD: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) es la agencia federal responsable a nivel nacional de las políticas y programas que se ocupan de las necesidades de vivienda en los EE. UU., así como de mejorar y desarrollar las comunidades del país y de velar por el cumplimiento de las leyes de vivienda justa.

NYCHA: Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés)

PHA: Las Autoridades de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) son agencias independientes gobernadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, no por el gobierno local o estatal. Las construcciones de vivienda pública son siempre supervisadas por una autoridad de vivienda. La autoridad con frecuencia también supervisa los vales de la sección 8.

RAD: Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés)

Solicitud de propuestas: NYCHA usará un proceso competitivo llamado solicitud de propuestas para seleccionar al equipo de desarrollo que renovará la propiedad. Como parte del proceso de solicitud de propuestas, el equipo de desarrollo tiene que someter una especificación preliminar del alcance del trabajo para las mejoras propuestas y un plan para proveer oportunidades de capacitación y empleo, tanto durante como después de la construcción.

OR: Organización de residentes es el nuevo nombre de una asociación de inquilinos luego de la conversión RAD.

Sección 8: La sección 8 de la Ley de Vivienda de 1937, según está enmendada, es el programa de vales para la elección de vivienda. Conocido como la sección 8, este programa autoriza el pago de la asistencia para el alquiler de vivienda a propietarios privados de parte de inquilinos de bajos ingresos. El costo máximo de un alquiler bajo un proyecto de la sección 8 es el 30% del ingreso.

Sección 9: Se refiere a la fuente de financiamiento que opera actualmente para la vivienda pública tradicional.

Especificación del alcance del trabajo: La solicitud de propuestas incluye la “especificación del alcance del trabajo” que será llevado a cabo en las mejoras de edificios y apartamentos, según la evaluación de necesidades físicas de RAD. Esta especificación del alcance del trabajo será completada por el equipo de desarrollo luego de ser seleccionado.

Reubicación temporal: Si se necesita o se solicita una reubicación temporal durante la renovación, los y las residentes están garantizados el “derecho a regresar” y el equipo de desarrollo intentará encontrar un apartamento dentro del área de la construcción o en una ubicación cercana, y cubrirá todos los gastos asociados con la mudanza.

**PRINCIPIOS PARA DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA DE ALQUILER:
DERECHOS Y PROTECCIONES SUPLEMENTARIAS DE RESIDENTES
BAJO LA CONVERSIÓN RAD**

*Preparado por la Mesa Redonda sobre Derechos y Protecciones de Residentes,
Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD) de Nueva York (NYC)*

Los Principios de RAD tienen la intención de suplementar los derechos y protecciones ya provistos por estatutos federales y estatales, regulaciones del U.S. Department of Housing y Urban Development (HUD), y boletines de HUD. El boletín de HUD relacionado con las protecciones para residentes está incluido como anexo.

Esos Principios Rectores fueron desarrollados por la Mesa Redonda RAD en colaboración con *New York City Housing Authority* (NYCHA) para asegurar la protección de los derechos de inquilinos cuando NYCHA preserva Propiedades por medio de RAD. La Mesa Redonda RAD incluyó a participantes que residen en vivienda pública de NYCHA y que representan a organizaciones basadas en la comunidad, incluyendo:

Los Principios RAD han sido endosados por las/los participantes de la Mesa Redonda: Bernadette McNear, Presidente, Asociación de Inquilinos Ralph J. Rangel Houses, Manhattan, Lolita Miller, Tesorera, Asociación de Inquilinos Ocean Bay (Bayside), Queens, Charlene Nimmons, Residente, Wyckoff Gardens, Brooklyn, y Fundadora & Directora Ejecutiva de Public Housing Communities, Inc., Diana Blackwell, Presidente, Asociación de Inquilinos Fred Samuels Houses, Manhattan, Community Service Society, Enterprise Community Partners, Inc., FUREE, Good Ole Lower East Side, Local Initiative Support Corporation, New York Housing Conference, The Legal Aid Society, y Urban Upbound

PRINCIPIOS PARA LA DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA DE ALQUILER

Residentes:

- ***Aviso de Candidatura a RAD***

Residentes y Asociaciones de Residentes (RAS) recibirán aviso de que su complejo está siendo considerado por NYCHA para la Conversión RAD. NYCHA iniciará trabajo de alcance y educación con residentes mientras HUD considera las Aplicaciones de NYCHA para asegurar que sus residentes tienen la oportunidad de informarse sobre RAD antes de que HUD apruebe cada complejo.

- ***Educación de Residentes***

Se distribuirá un manual sobre RAD a todos los residentes afectados, brindando información completa sobre la Conversión RAD, incluyendo cómo RAD será diferente de la vivienda pública y los impactos potenciales para residentes y la comunidad.

- ***Derecho a Organizarse***

Los Residentes tienen derecho a formar una Organización de Residentes (RO) para representar a todos los residentes en el complejo, la cual el constructor/administrador de la propiedad (PM) debe reconocer. Si existe una RA (en cumplimiento con la regla 964 y certificada por NYCHA) previa a la Conversión RAD, la RA será reconocida como la RO después de la conversión. Si solamente se va a convertir parte del complejo con una RA, la RA seguirá existiendo y la sección convertida puede formar una RO. Si no existe una RA, NYCHA animará a los residentes para que formen una antes de la Conversión RAD. Si, al hacerse la conversión, no hay RO, el PM debería animar a los residentes a formar una y darles apoyo para lograrlo.

- ***Fondos de Participación de Residentes***

La RO decidirá cómo usar la parte asignada a la RO de los Fondos de Participación de Residentes, dentro de los usos permitidos bajo RAD incluyendo la discreción de conectar con organizaciones comunitarias que presten asistencia técnica y educación. Si la RA ya existe, los fondos se deben asignar antes de la conversión y transferirse a la RO después de la conversión. Si solo se va a convertir parte de un complejo,

la cantidad de fondos que se transfiera a la nueva RO será calculada pro-rata basada en el número de unidades.

- ***Comunicaciones entre ROs***

Para promover la comunicación entre ROs una vez se hagan un número de Conversiones RAD, NYCHA proveerá a las ROs con información de contacto de otros administradores de propiedades RAD para facilitar la comunicación entre organizaciones.

- ***Quejas y Terminaciones de Arrendamientos***

NYCHA desarrollará una serie de procedimientos para quejas de residente y terminaciones de arrendamientos que entrarán en efecto con la conversión. Los procedimientos serán uniformes para cada complejo convertido y se deben implementar por cada PM. El PM debe proveer orientación continua sobre los procedimientos para sus residentes.

- ***Derechos de Sucesión***

Las familias de una unidad previas a la conversión seguirán teniendo los mismos derechos de sucesión después de la conversión como residentes de vivienda pública de NYCHA. Las personas que se hagan residentes de una unidad después de la conversión tendrán derechos de sucesión de acuerdo con las reglas de Sección 8.

- ***Negocios de Residentes***

Los residentes pueden participar en actividades lucrativas legales, incluyendo la operación de un negocio basado en su hogar, en su unidad de residencia, siempre que dichas actividades sean incidentales al uso primario de la unidad de vivienda como residencia.

Constructor/Administrador de la propiedad RAD (PM):

- ***Reconocimiento y Reuniones de RO***

El PM debe reconocer a una RO legítima como representante de sus residentes. El PM debe invitar a la RO a todos los eventos de contacto con residentes. El PM debe reunirse con regularidad con ROs para discutir los asuntos que surjan y afecten a toda la propiedad, en particular durante el proceso de construcción/rehabilitación. El PM y la RA/RO deben acordar la frecuencia de estas reuniones. Si no hay una RA que se pueda convertir en RO después de la conversión, el PM debe apoyar a sus residentes a formar una.

- ***Derecho a Quedarse: Mantener a Residentes Actuales***

El PM no reevaluará a residentes actuales durante la conversión a fin de permanecer como inquilinos incluyendo elegibilidad de ingresos, disposiciones enfocadas en ingresos, historial criminal, o historial de crédito. También se debe permitir que permanezcan las mascotas ya registradas con NYCHA previo a la conversión.

- ***Mantener Informados a Residentes***

El PM debe proveer información clara y accesible a sus residentes (de acuerdo con directrices de RAD HUD) sobre recertificación de ingresos, usos elegibles de Fondos de Participación de Residentes, calendarios programados de rehabilitación y trabajo en unidades, y otras expectativas del PM con los residentes. El PM también debería crear un sistema para responder a preocupaciones o quejas de residentes y comunicar a los residentes cómo funciona ese proceso.

- ***Acceso de Idioma***

El PM proveerá asistencia en diferentes idiomas para residentes con Dominio Limitado en Inglés (LEP) para asegurar su acceso efectivo a las notificaciones y reuniones para residentes de RAD, según las Directrices de RAD y regulaciones de HUD.

- ***Plan de Servicios para Residentes***

El PM debe proveer un plan para evaluar y responder a las necesidades de servicios sociales de sus residentes, incluyendo capacitación laboral y oportunidades de empleo. El PM debe mantener centros comunitarios y la provisión de servicios si el centro comunitario es parte del complejo en conversión. El PM debe consultar con sus residentes y la RO sobre sus preferencias en la selección de proveedores de servicios y actividades.

- **Capacitación y Oportunidades de Empleo**
El PM debe proveer capacitación y oportunidades de empleo para residentes, durante y después de la construcción y colaborar con NYCHA para finalizar un plan. El PM debe asegurar que los empleados del complejo podrán solicitar puestos de trabajo con la nueva compañía administradora de la propiedad.
- **Necesidades de Rehabilitación**
El PM debe mantener un registro de las necesidades de rehabilitación, preocupaciones sobre la estructura y calidad de edificios, que sus residentes indiquen durante el proceso de participación.
- **Coordinar Revisiones de Ingresos**
Para no incomodar a residentes y familias con múltiples revisiones de ingresos—como para recertificación de HUD y el Crédito de Impuestos para Vivienda por Bajos Ingresos (LIHTC)—el PM y NYCHA deben colaborar para combinarlos en un único proceso cuando sea posible.
- **Reubicación Temporal**
Si es necesaria una reubicación, NYCHA y el PM deben proveer a residentes con planes de reubicación por escrito e informarles de su derecho a regresar y protecciones de costos de reubicación.
- **Procedimientos para el Manejo de Quejas y Terminaciones de Arrendamiento**
NYCHA desarrollará una serie de procedimientos para las quejas de residentes y procesos de terminación de arrendamiento que entrarán en efecto con la conversión. Los procedimientos serán uniformes para cada complejo convertido y deben ser implementadas por cada PM. El PM debe proveer orientación continua sobre los procedimientos a sus residentes.
- **Acceso de Idioma**
El PM proveerá asistencia en diferentes idiomas para residentes con Dominio Limitado en Inglés (LEP) para asegurar su acceso efectivo a las notificaciones y reuniones para residentes de RAD, según las Directrices de RAD.
- **Cumplimiento de Principios**
NYCHA implementará estos principios, incluyendo todos los puntos sobre protecciones, servicios, y derechos de continuidad para residentes, creando documentos transaccionales adecuados en consulta con miembros de la Mesa Redonda RAD. Los Derechos de Inquilinos, como se describen en estos principios se establecerán adecuadamente en una cláusula requerida, agregada al contrato de arrendamiento de cada residente con el PM. Estos derechos serán parte del arrendamiento por incorporación.

NYCHA:

- **Aviso de Candidatura a RAD**
NYCHA proveerá a residentes un aviso de que su complejo está siendo considerado para la Conversión RAD. NYCHA iniciará trabajo de alcance y educación con residentes mientras HUD considera las Aplicaciones de NYCHA para asegurar que sus residentes tienen la oportunidad de informarse sobre RAD antes de que HUD apruebe cada complejo.
- **Reconocimiento del Rol de la RA**
Si existe una RA antes de la conversión RAD, NYCHA debe incluir a la RA en todos los contactos con residentes. Si no existe una RA antes de la conversión RAD, NYCHA animará a los residentes a formar una antes de la conversión.
- **Fondos de Participación de Residentes**
Los fondos de la RA se deben asignar antes de la conversión y transferidos a la RO después de la conversión. Si solo se va a convertir parte de un complejo, la cantidad de fondos que se transfiere a la nueva RO será calculada pro-rata basada en el número de unidades.
- **Comunicaciones entre ROs**
Para promover la comunicación entre ROs una vez se hagan un número de Conversiones RAD, NYCHA proveerá a las ROs con información de contacto de otros administradores de propiedades RAD para facilitar la comunicación entre organizaciones.
- **Capacitación y Oportunidades de Empleo**

NYCHA colaborará con el PM en un plan para proveer capacitación y oportunidades de empleo para residentes, durante y después de la construcción.

- ***Coordinar Revisiones de Ingresos***

Para no incomodar a residentes y familias con múltiples revisiones de ingresos—como para recertificación de HUD y el Crédito de Impuestos para Vivienda por Bajos Ingresos (LIHTC)—el PM y NYCHA deben colaborar para combinarlos en un único proceso cuando sea posible.

- ***Necesidades de Rehabilitación***

NYCHA debe mantener un registro de las necesidades de rehabilitación, preocupaciones sobre la estructura y calidad de edificios, que sus residentes indiquen durante el proceso de participación o en la Evaluación de Necesidades Físicas de unidad individual (*Physical Needs Assessment*).

- ***Reubicación Temporal***

Si es necesaria una reubicación, NYCHA y el PM deben proveer a residentes con planes de reubicación por escrito e informarles de su derecho a regresar y protecciones de costos de reubicación.

- ***Responsabilidad de Lista de Espera***

NYCHA mantendrá en cada sitio listas de espera para Sección 8, las cuales se utilizarán para llenar todas las vacantes en complejos convertidos RAD. NYCHA notificará a aplicantes en la lista de espera de vivienda pública acerca de cómo poner su nombre en la lista de espera de Sección 8 de acuerdo con las directrices de HUD.

- ***Reglas sobre Mascotas***

NYCHA recomendará que todos los PMs adopten las reglas sobre mascotas de NYCHA como estándar mínimo. Los residentes que ya tengan animales registrados con NYCHA antes de la conversión podrán seguir con ellos.

- ***Criterios de Selección de Residentes***

NYCHA requerirá que los PMs cumplan con el plan de selección de residentes provisto por NYCHA para asegurar que todos los PMs en complejos convertidos RAD usen criterios estandarizados de selección de residentes, en relación a revisiones de historial criminal y pago de alquiler e historial de crédito.

- ***Procesamiento de Aplicaciones Pre-Conversion***

NYCHA procesará solicitudes de añadir a miembros de la unidad familiar al contrato de arrendamiento y recertificaciones interinas por medio de una fecha final establecida en relación a la fecha anticipada de la conversión. NYCHA aprobará las solicitudes que sean elegibles bajo las reglas de NYCHA. NYCHA anunciará la fecha por adelantado a las RAs y residentes. NYCHA procesará solicitudes de transferencias según sus políticas establecidas en ese momento.

- ***Problemas que Afecten a Todo el Complejo Post-Conversion***

NYCHA proveerá una persona de contacto, con quien cada ROs puede reportar los problemas sistémicos, que afecten al complejo entero, que puedan surgir.

- ***Acceso de Idioma***

NYCHA proveerá asistencia en diferentes idiomas para residentes con Dominio Limitado en Inglés (LEP) para asegurar su acceso efectivo a las notificaciones y reuniones para residentes de RAD, según las Directrices de RAD

- ***Depósitos de Seguridad***

NYCHA transferirá los depósitos de seguridad que pagaron los residentes por su unidad de vivienda pública al PM cuando se haga la conversión.

- ***Pagos de Utilidades/Servicios Públicos***

Se proveerán subvenciones a utilidades para residentes donde lo permitan las reglas del programa de Sección 8.

- ***Cumplimiento de Principios***

NYCHA implementará estos principios, incluyendo todos los puntos sobre protecciones, servicios, y derechos de continuidad para residentes, creando documentos transaccionales adecuados en consulta con miembros de la Mesa Redonda RAD. Los Derechos de Inquilinos, como se describen en estos principios

se establecerán adecuadamente en una cláusula requerida, agregada al contrato de arrendamiento de cada residente con el PM. Estos derechos serán parte del arrendamiento por incorporación.

Anexo 1B – Disposiciones para Residentes in Conversiones de Asistencia de Vivienda Pública a PBRA y PBV

Este Anexo contiene dos secciones, que describen:

- 1B.1 Resumen de Disposiciones para Residentes
 - 1B.2 Participación y Fondos de Residentes
-

1B.1 Resumen de Disposiciones para Residentes

Lo que sigue es un resumen de disposiciones especiales y requerimientos alternativos en relación con inquilinos de complejos de vivienda pública que se conviertan bajo RAD:

- La Conversión será considerada como una enmienda significativa a un Plan PHA (ver Sección 1.5(E) de este Aviso);
- Notificación de la conversión propuesta, reuniones durante el proceso de conversión, respuesta por escrito a los comentarios de residentes sobre la conversión, y notificación de la aprobación e impacto de la conversión (ver Sección 1.8 de este Aviso);
- No hacer reevaluación cuando se haga la conversión (ver Sección 1.6(C)(1) de este Aviso para conversiones a PBV y Sección 1.7(B)(1) para conversiones a PBRA);
- Derecho a regresar después de una reubicación temporal para facilitar la rehabilitación o construcción (ver Sección 1.4(A)(5) de este Aviso y el Aviso de RAD sobre Vivienda Justa, Derechos Civiles, y Reubicación);
- Introducción gradual de aumentos de alquiler para inquilinos (ver Sección 1.6(C)(4) de este Aviso para conversiones a PBV y Sección 1.7(B)(3) para conversiones a PBRA);
- Continua la participación en programas ROSS-SC y FSS (ver Sección 1.6(C)(5) de este Aviso, para conversiones a PBV y Sección 1.7(B)(4) para conversiones a PBRA);
- Continua No-revisión de Ingresos Ganados (ver Sección 1.6(C)(8) de este Aviso, para conversiones a PBV y Sección 1.7.(B)(7) para conversiones a PBRA);
- Continua el reconocimiento de y fondos para organizaciones de residentes legítimas (ver Sección 1.6(C)(6) de este Aviso para conversiones a PBV, Sección 1.7(B)(5) de este Aviso para conversiones a PBRA, y más abajo en Anexo 1B.2 para requerimientos adicionales para ambos programas);
- Derechos de proceso consistentes con sección 6 de la Ley (ver Sección 1.6(C)(7) de este Aviso para conversiones a PBV y Sección 1.7(B)(6) de este Aviso para conversiones a PBRA); y
- Opción de Elección de Movilidad que permite a un residente a mudarse con un vale de inquilino después de residir en el Proyecto Cubierto (ver 24 CFR § 983.260 para conversiones a PBV y Sección 1.7(C)(5) de este Aviso para conversiones a PBRA).
- Para información adicional, referirse al Aviso H 2016-17; PIH 2016-17 para información adicional sobre los requerimientos de reubicación bajo RAD.

1B.2 Participación y Fondos de Residentes ¹

Las siguientes disposiciones contienen los requerimientos de Participación y Fondos de Residentes para conversiones de vivienda pública a PBRA y PBV, respectivamente.

A. PBRA: Participación y Fondos de Residentes

Los Residentes de Proyectos Cubiertos para conversión a Asistencia a PBRA tendrán el derecho a establecer y operar una organización de residentes de acuerdo con 24 CFR Parte 245 (Participación de Inquilinos en Proyectos de Vivienda Multifamiliares). Además, un Propietario de Proyecto debe proveer \$25 anualmente por unidad ocupada para la participación de residentes, de los cuales al menos \$15 por unidad ocupada serán provistos a la organización de inquilinos legítima en la propiedad cubierta. La participación de residentes en asignación de fondos se aplica a todas las unidades ocupadas en el Proyecto Cubierto Proyecto Cubierto, y también a las unidades que habrían estado ocupadas si no fuese por una reubicación temporal. Estos fondos deben usarse para educación de residentes, organización sobre asuntos de inquilinos y actividades de capacitación.

En caso de no existir una organización de residentes legítima en un Proyecto Cubierto:

1. HUD anima al Propietario de Proyecto y los residentes a que colaboren para determinar las maneras más adecuadas de establecer una relación de trabajo constructiva, incluyendo apoyar la formación de una organización de residentes legítima. Se anima a los residentes a que contacten con el Propietario de Proyecto directamente con preguntas o preocupaciones sobre asuntos relacionados con su arrendamiento. Se anima también a los Propietarios de Proyectos a que participen activamente con los residentes si no existe una organización de residentes; y
2. El Propietario de Proyecto debe hacer disponibles los fondos de participación de residentes a los residentes, para organizar actividades de acuerdo con este Aviso. Los residentes deben solicitar estos fondos por escrito al Propietario de Proyecto. Estas solicitudes estarán sujetas a la aprobación del Propietario de Proyecto.

B. PBV: Participación y Fondos de Residentes

Para apoyar la participación de residentes después de la conversión de Asistencia, los residentes de Proyectos Cubiertos bajo conversión de Asistencia al programa PBV tendrán derecho a establecer y operar una organización de residentes para dirigirse a asuntos relacionados con su entorno de vida, que incluye los términos y condiciones de su arrendamiento y también las actividades relacionadas con vivienda y desarrollo comunitario.

1. **Organización de residentes legítima.** Un Propietario de Proyecto debe reconocer a organizaciones de residentes legítimas y dar consideración razonable a las preocupaciones

¹ Para propósitos de este Anexo, el uso por HUD del término “Propietario de Proyecto” se refiere al dueño de un Proyecto Cubierto o en conversión. En algunos casos el dueño de un proyecto puede ser una entidad pública, sin fin de lucro o con fin de lucro, ej.: proyectos de financiación mixta).

indicadas por organizaciones de residentes legítimas. Una organización de residentes es legítima si ha sido establecida por los residentes de un Proyecto Cubierto, se reúne de modo regular, funciona democráticamente, representa a todos los residentes en el proyecto, y es completamente independiente del Propietario de Proyecto, la administración y sus representantes.

A falta de una organización de residentes legítima en un Proyecto Cubierto, HUD anima al Propietario de Proyecto y los residentes a que colaboren para determinar las maneras más adecuadas de establecer una relación de trabajo constructiva, incluyendo apoyar la formación de una organización de residentes legítima. Se anima a los residentes a que contacten con el Propietario de Proyecto directamente con preguntas o preocupaciones sobre asuntos relacionados con su arrendamiento. Se anima también a los Propietarios de Proyectos a que participen activamente con los residentes si no existe una organización de residentes; y

2. **Actividades Protegidas.** El Propietario de Proyectos debe permitir a residentes y organizadores de residentes hacer las siguientes actividades relacionadas con establecimiento y operación de una organización de residentes:
 - a. Distribuir volantes en áreas de recepción;
 - b. Distribuir volantes en o por debajo de las puertas de residentes;
 - c. Distribuir volantes en áreas comunes;
 - d. Iniciar contacto con residentes;
 - e. Hacer encuestas de residentes de puerta en puerta para determinar interés en establecer una organización de residentes y para ofrecer información sobre organizaciones de residentes;
 - f. Poner información en tableros de información;
 - g. Ayudar a residentes a participar en actividades de la organización de residentes;
 - h. Organizar reuniones de la organización de residentes programadas con regularidad en un espacio en el complejo y accesible para residentes, de una manera completamente independiente de los representantes de administradores. Para poder preservar la independencia de organizaciones de residentes, los representantes de administradores no podrán asistir a estas reuniones a no ser que sean invitados por la organización de residentes a reuniones específicas para discutir asuntos específicos; y
 - i. Formular respuestas a peticiones del Propietario de Proyecto de:
 - i. Aumentos de alquiler;
 - ii. Pagos parciales de reclamos;
 - iii. La conversión del pago de utilidades, desde pagarlos el proyecto a pagarlos los residentes;
 - iv. Una reducción en subvenciones de utilidades para residentes;
 - v. Convertir unidades residenciales a uso no-residencial, vivienda cooperativa, o condominios;
 - vi. Aumentos de gran capital; y

vii. Prepago de préstamos.

Además de estas actividades, el Propietario de Proyectos debe permitir a residentes y organizadores de residentes hacer otras actividades razonables relacionadas con el establecimiento u operación de una organización de residentes.

El Propietario de Proyecto no puede requerir que los residentes y organizadores de residentes obtengan permiso por adelantado antes de hacer actividades permitidas en esta sección.

- 3. Espacio de Reunión.** El Propietario de Proyectos debe hacer razonablemente disponible el uso de un salón comunitario u otro espacio disponible que sea parte del proyecto de vivienda multifamiliar, adecuado para reuniones, cuando lo pidan:
- a.** Residentes o una organización de residentes y se use para actividades relacionadas con la operación de la organización de residentes; o
 - b.** Residentes que traten de establecer una organización de residentes o de tratar colectivamente asuntos relacionados con su entorno de vida.

Las reuniones de residentes y de una organización de residentes deben ser accesibles a personas con discapacidades, a no ser que esto sea impráctico por motivos fuera del control de la organización. Si el proyecto tiene áreas comunes accesibles, no será impráctico hacer las reuniones organizacionales accesibles a personas con discapacidades.

El Propietario de Proyectos puede cobrar una cantidad razonable, acostumbrada y usual por usar el espacio para reuniones, aprobada por el Secretario, del modo que se suele cobrar por usar dichas instalaciones de acuerdo con procedimientos prescritos por el Secretario. Una PHA puede perdonar este cargo.

- 4. Organizadores de residentes.** Un organizador de residentes es un residente o no-residente que apoya a los residentes a establecer y operar una organización de residentes, y que no es empleado o representante del Propietario de Proyectos, administradores, o sus agentes corrientes o futuros.

El Propietario de Proyectos debe permitir a organizadores de residentes que ayuden a los residentes a establecer y operar organizaciones de residentes.

- 5. Alcance/publicidad.** Si un Proyecto Cubierto tiene una regla por escrito contra hacer publicidad/alcance y la hace cumplir consistentemente, entonces un organizador de residentes que no viva allí debe ir acompañado por un residente mientras esté en la propiedad del proyecto.

Si un proyecto tiene una política por escrito a favor de hacer publicidad/alcance, cualquier organizador de residentes que no viva allí debe recibir los mismos privilegios y derechos de

acceso que otras personas de afuera no invitadas en el curso normal de operaciones. Si el proyecto no tiene una regla por escrito contra hacer publicidad/alcance y/o no la hace cumplir consistentemente, se tratará al proyecto como si tuviese una regla a favor de hacer publicidad/alcance.

Un residente tiene el derecho a que no le vuelvan a contactar en contra de sus deseos acerca de su participación en una organización de residentes.

- 6. Fondos.** El Propietario de Proyectos debe proveer \$25 anualmente por unidad ocupada para la participación de residentes, de los cuales al menos \$15 por unidad ocupada serán provistos a la organización de inquilinos legítima en la propiedad cubierta. Estos fondos deben usarse para educación de residentes, organización sobre asuntos de inquilinos y actividades de capacitación. A falta de una organización de residentes legítima en un Proyecto Cubierto:
 - a.** HUD anima al Propietario de Proyecto y a los residentes a que colaboren para determinar las maneras más adecuadas de establecer una relación de trabajo constructiva, incluyendo apoyar la formación de una organización de residentes legítima. Se anima a los residentes a que contacten con el Propietario de Proyecto directamente con preguntas o preocupaciones sobre asuntos relacionados con su arrendamiento. Se anima también a los Propietarios de Proyectos a que participen activamente con los residentes si no existe una organización de residentes; y
 - b.** El Propietario de Proyecto debe hacer disponibles los fondos de participación de residentes a los residentes, para organizar actividades de acuerdo con este Aviso. Los residentes deben solicitar estos fondos por escrito al Propietario de Proyecto. Estas solicitudes estarán sujetas a la aprobación del Propietario de Proyectos.

Guía sobre Reubicación Temporal – Resumen Federal

Cada sitio de NYCHA tendrá su propio plan específico de reubicación que puede diferir de las políticas federales de HUD.

Esta Guía Cubre:

- A) ¿Qué asistencia recibiré para ayudarme a reubicarme temporalmente?
- B) ¿Que tiene que hacer mi nuevo administrador de la propiedad antes de reubicarme temporalmente?
- C) ¿Y qué de mis niños y animales durante la reubicación temporal?
- D) ¿Cuánto alquiler deberé pagar durante el tiempo que esté en reubicación temporal?
- E) ¿Qué pasa si me reubican temporalmente por más de 12 meses?
- F) ¿Puedo regresar a la propiedad de RAD después de que se completen las reparaciones?
- G) ¿Qué pasa si mi nuevo administrador de la propiedad dice que no necesita reubicarme temporalmente?

A) ¿Qué asistencia recibiré para ayudarme a reubicarme temporalmente?

Si le van a reubicar temporalmente, recibirá asistencia para mudarse de su unidad actual a su unidad de vivienda temporal. El nuevo administrador de la propiedad pagará los servicios.

- **Materiales de Empaque y Asistencia** – Le proveerán con todos los materiales de empaquetar y, si usted lo pide, también le ayudarán a empaquetar.
- **Mudanza** – Una compañía privada de mudanzas moverá sus pertenencias a su unidad de vivienda temporal o a un almacén según sea necesario y las moverá de vuelta a su apartamento cuando se complete la construcción.
- **Almacenaje** – Si usted se muda a una unidad de vivienda temporal amueblada o si decide quedarse con familiares o amistades, si usted lo pide, sus pertenencias serán guardadas en una instalación segura de almacenaje.
- **Conexiones y Reconexiones de Utilidades** – Si es necesario y hay costos asociados con la desconexión y/o reconexión de servicios de utilidades que tiene actualmente en su apartamento, estos costos de conexión le serán reembolsados o pagados directamente a la compañía de utilidades.
- **Artículos Personales Instalados en Mi Unidad** – Usted debe desconectar cualquier cosa que haya instalado o fijado dentro o fuera de su apartamento, como ventiladores de techo, televisiones montadas en el muro, u otros aparatos electrónicos, y vallas o rejas de seguridad exteriores. Los artículos que se hayan quitado de sus monturas fijas serán empacados y mudados con el resto de sus muebles/propiedad. Los artículos que no se desmonten se considerarán abandonados y no reclamados y se quitarán como parte del trabajo de rehabilitación. Se ofrecerá asistencia con quitar artículos personales según sea necesario tras una petición de acomodaciones razonable. Puede que no se permita reinstalar algunas cosas bajo su nuevo arrendamiento con el nuevo dueño. Debería revisar con su nuevo administrador de la propiedad para saber si puede reinstalar cualquier objeto cuando se mude de vuelta a una unidad recién renovada.

- **Depósitos de Seguridad y Mascotas** – Cualquier depósito de seguridad y/o mascotas que haya pagado a NYCHA se transferirá al nuevo dueño de su propiedad. No tendrá que pagar depósitos adicionales.

B) ¿Qué tiene que hacer mi nuevo administrador de la propiedad antes de reubicarme temporalmente?

Si el administrador de la propiedad requiere que usted se mude temporalmente para poder completar reparaciones en su unidad, su nuevo administrador de la propiedad debe:

- Proveerle una copia por escrito del plan de reubicación temporal RAD de NYCHA. Este plan de reubicación describirá sus derechos, incluyendo sus derechos sobre mudanzas temporales, pagos federales por reubicación que se le deban a usted, y la asistencia con mudanzas que puede recibir.
- Reunirse con usted para describir la Conversión RAD y discutir una reubicación temporal si es necesaria, incluyendo duración, ubicación, y cómo NYCHA pagará sus gastos de mudanza.
- Darle no menos de 30 días para decidir si quiere la reubicación temporal o recibir asistencia de reubicación permanente para mudarse a otro lugar. Si decide recibir asistencia de reubicación permanente para mudarse a otro lugar, usted renunciará a su derecho a regresar a la propiedad RAD.
- No usar tácticas para presionarle a usted a abandonar su derecho a regresar a la propiedad o aceptar reubicación permanente.
- No reubicar temporalmente a inquilinos hasta *después* de la Conversión RAD, a no ser que HUD lo haya aprobado.
- Reembolsarle a usted por todos los gastos de bolsillo razonables que absorba por su reubicación temporal. Estos gastos incluyen, pero no se limitan a, gastos de mudanza y aumentos en costos de vivienda (i.e. aumentos en costos de utilidades) durante la reubicación temporal.
- Proveerle a usted con vivienda temporal decente, segura, y sanitaria.

C) ¿Y qué de mis niños y animales durante la reubicación temporal?

- Sin importar a dónde ustedes sean reubicados temporalmente, sus hijos podrán seguir asistiendo a su escuela actual.
- El nuevo dueño de su edificio trabajará con el distrito escolar para hacer los arreglos necesarios de transportación desde su unidad de vivienda temporal a la escuela a la que sus hijos asisten actualmente.
- Su nuevo administrador de la propiedad trabajará con usted ara hacer todos los arreglos necesarios para que sus animales se muden con usted o reciban cuidado durante el tiempo de reubicación.
- Se permitirá que todos los animales de servicio se queden con usted en la unidad de vivienda temporal, pero usted debe proveer toda la documentación necesaria.

D) ¿Cuánto alquiler deberé pagar durante el tiempo que esté en reubicación temporal?

- Su alquiler se seguirá calculando con la misma fórmula de calcular alquileres que NYCHA usaba antes de la Conversión RAD.
- Si usted estaba pagando 30% de sus ingresos anuales en alquiler antes de la Conversión RAD, usted seguirá pagando esa cantidad durante la reubicación temporal.
- Su nuevo administrador de la propiedad será responsable de pagar cualquier balance por encima de esa cantidad durante la reubicación temporal.

E) ¿Qué pasa si me reubican temporalmente por más de 12 meses?

- Aunque es improbable que pase, si su reubicación temporal excede 12 meses, NYCHA debe enviarle una carta, llamada el “Aviso de Elegibilidad de Reubicación,” que explique cuándo NYCHA espera que usted se mude, que usted podrá regresar a la propiedad, y notificarle de sus derechos.
- Usted tiene derecho a elegir entre una reubicación temporal (todavía mantendría su derecho a regresar a la propiedad después de que se completen las reformas) o recibirá asistencia de reubicación permanente y pagos bajo URA (lo cual eliminaría su derecho a regresar a la propiedad después de hacer las reparaciones).
- Si usted elige asistencia de reubicación permanente: usted rechaza a su derecho a regresar a la propiedad después de que se completen las encuestas;
- Usted debe recibir al menos 90-days de aviso por escrito antes de la fecha en que NYCHA requiere que usted se mude fuera de su unidad de vivienda temporal;
- NYCHA debe encontrar al menos una unidad comparable a donde usted se pueda mudar antes de mandarle su aviso de 90 días.; y
- La asistencia de reubicación es *adicional a* cualquier asistencia que usted haya recibido ya por reubicación temporal, y no se puede reducir por ninguna cantidad de asistencia de reubicación.

F) ¿Puedo regresar a la propiedad de RAD después de que se completen las reparaciones?

- Sí, usted tiene derecho a regresar a la propiedad una vez se completen los arreglos y la propiedad esté en estado decente, seguro, y en condición sanitaria.
- Comprenda que este derecho significa que usted tiene derecho a regresar a la misma *propiedad*, pero no necesariamente la misma *unidad*.
- En algunos casos, los residentes actuales viven en unidades que son demasiado grandes o demasiado pequeñas para el tamaño de su familia. Su nuevo administrador de la propiedad le ubicará en una unidad del tamaño adecuado para su familia, según las políticas locales de NYCHA y los Estándares de Calidad de Vivienda federales.
- Si los planes de conversión propuesta RAD de NYCHA presentan planes para su propiedad que le impedirían regresar a la propiedad RAD (i.e. si el administrador de la propiedad planea reducir el número de unidades en la propiedad y esas unidades están ocupadas por residentes, o si unidades más grandes serán reemplazadas por otras más pequeñas, de modo que la propiedad ya no pueda acomodar a una familia de su tamaño), usted tiene derecho a comentar y objetarse a tales planes.
- Si se objeta a estos planes, NYCHA debe alterar los planes del proyecto para acomodar al residente en el proyecto RAD. Si usted está de acuerdo con tales planes, NYCHA debe recibir su consentimiento informado, por escrito para recibir asistencia de reubicación

permanente y pagos bajo URA. Aceptar tales planes termina su derecho a regresar al proyecto.

G) ¿Qué pasa si mi nuevo administrador de la propiedad dice que no necesita reubicarme temporalmente?

- Usted tiene derecho a permanecer en la propiedad durante y después de la Conversión RAD, siempre que siga cumpliendo con su nuevo contrato de arrendamiento.

ORGANIZACIONES DE RESIDENTES

A. Formar una Organización de Residentes (RO)

B. Actividades Protegidas para Residentes

C. Responsabilidades del Dueño/Administrador con Respecto a la RO

A. Formar una Organización de Residentes (RO)

El Programa RAD de HUD no provee dirección específica acerca de crear una organización de residentes (RO) "legítima".

Las necesidades de los residentes no serán iguales en todos los sitios RAD, pero hay algunas buenas prácticas comunes para organizar y crear una RO efectiva. En la vivienda pública, las Regulaciones 964 de HUD definen qué constituye una asociación de residentes legítima. Mientras las Regulaciones 964 no se aplican formalmente a RAD, las regulaciones 964 se pueden usar como guía de buenas prácticas para formar una organización de residentes. Puntos principales de 964, presentados aquí como guía:

- Los residentes del complejo convertido tienen derecho a establecer una RO. Organizar un grupo de residentes en los sitios dentro de su complejo que hayan sido seleccionados para Conversión RAD.
- El rol de una RO es mejorar la calidad de vida y satisfacción de sus residentes y participar en iniciativas de autoayuda/autogestión para ayudar a los residentes a crear un entorno de vida positivo para las familias que residen en vivienda pública.
- La membresía en la RO debe estar abierta a todos los residentes adultos (en el contrato de arrendamiento) en el/los complejo(s) convertido(s).
- Si se está formando una nueva RO (en vez de tener una Asociación de Residentes previa), todos estos residentes deben ser invitados a participar en el proceso de formación.
- Una vez se forme la RO, debe adoptar procedimientos por escrito (ej. reglamentos) que describan cómo se elegirán a los residentes a la junta directora, con qué frecuencia se deben tener elecciones, el porcentaje de votantes que deben estar de acuerdo para hacer una elección de destitución, el número de miembros electos de la junta, y establecer quién puede ser residente con derecho al voto.
- Estas elecciones deben tenerse al menos una vez cada 3 años.
- Debe haber una entidad independiente que supervise las elecciones y elecciones de destitución.
- Los miembros votantes deberían tener al menos 30 días de aviso antes de elecciones y elecciones de destitución.
- Los reglamentos deben incluir procedimientos para elecciones de destitución de la junta. Una petición de una elección de destitución debe tener al menos 10% de los votos de miembros.
- Una vez establecida, una RO debe colaborar con el nuevo administrador de la propiedad para desarrollar un Memorando de Entendimiento (un acuerdo conocido como MOU) que ponga por escrito las expectativas de la colaboración y que se pueda actualizar regularmente. Pueden ver una plantilla de MOU en el Anexo de este Manual.
- La RO debe ser independiente del dueño de la propiedad, reunirse regularmente, tener reuniones abiertas, operar de modo democrático, y permitir que todos los residentes tengan su voz.
- Las ROs tienen derecho a crear colaboraciones con organizaciones comunitarias locales. Las colaboraciones fuertes son muy importantes para crear mejoras positivas en la calidad de vida para residentes y para la comunidad.

- La RO seguirá recibiendo hasta \$25* por unidad ocupada por año para las actividades de la RO. Estos fondos se pueden usar para proveer educación, capacitación, y organizar oportunidades para residentes.
- El administrador de la propiedad debe ayudar a facilitar las actividades de la RO brindando espacio para reuniones y otros recursos.
 - *El administrador de la propiedad debe proveer fondos para la participación de residentes, a razón de \$25 por unidad ocupada por año, pero puede reservar hasta \$10 de esta cantidad para administrar las actividades de participación. Este arreglo se debe detallar en el MOU.

B. Actividades Protegidas para Residentes

El dueño/administrador debe permitir que usted, sus vecinos, organizadores de residentes, y la RO:

- Distribuyan volantes en áreas comunes y los pasen por debajo de las puertas de los residentes.
- Inicien contacto con residentes.
- Hagan encuestas de residentes de puerta en puerta.
- Pongan información en tableros informativos.
- Hagan reuniones en el espacio disponible.

C. Responsabilidades del Dueño/Administrador con Respecto a la RO

El dueño/administrador debe:

- Reconocer a la RO y su Junta elegida según las reglas como únicos representantes de los residentes en el complejo convertido.
- Reunirse regularmente con la RO y su Junta.
- Donde sea posible, proveer espacio de oficina para la RO y espacio para sus reuniones y eventos.
- Proveer a la RO una suma de hasta \$25 por unidad ocupada (cada año) para la participación de actividades de residentes.



MEJORES PRÁCTICAS: FORMAR UNA ORGANIZACIÓN DE RESIDENTES (OR)

No todas las locaciones de RAD tendrán las mismas necesidades respecto a sus residentes, pero a nivel general hay algunas prácticas que son mejores para organizar y crear una OR efectiva. Aunque las 964 regulaciones no aplican formalmente bajo RAD, sugerimos que las 964 regulaciones sean utilizadas como guía para formar un organización de residentes. Algunas regulaciones a resaltar entre las 964 se incluyen aquí como guía:

- Organice un grupo de residentes de las locaciones de su complejo de viviendas que han sido seleccionadas para la conversión RAD. Los residentes del complejo de viviendas convertido tienen derecho a formar una OR.
- El rol de una OR es mejorar la calidad de vida y la satisfacción de los residentes, y participar en iniciativas de autoayuda para permitir a los residentes tener un ambiente de convivencia positivo para las familias que viven en viviendas públicas.
- Una vez que se organiza una OR, esta debe adoptar procedimientos escritos (ej. estatutos) describiendo cómo los residentes serán seleccionados a la junta de gobierno, cada cuánto se deben hacer elecciones, el porcentaje de votantes que deben aceptar antes de revocar un mandato, número de miembros electos a la junta y establecer quién puede ser un residente con voto.
- Una vez establecida, una OR debe trabajar con el nuevo administrador de la propiedad para establecer un memorándum de entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés) que articule las expectativas de la asociación por escrito y que se actualice de manera regular.
- Mantengan independencia del dueño de la propiedad, reúnanse de manera regular, lleven a cabo reuniones abiertas, operen de manera democrática y permitan que todos los residentes tengan voz.
- Comuníquense con organizaciones locales de base comunitaria que puedan proveer recursos adicionales.
- Asegúrense de que la OR está recibiendo \$25* por unidad ocupada por año para llevar a cabo las actividades de la OR.
- Utilice los fondos para proveer educación, capacitación y oportunidades de organización para los residentes.
- El administrador de la propiedad debe facilitar las actividades de la OR proporcionando espacio para las reuniones y otros recursos. Esta información debe estar detallada en el MOU.

*El administrador de la propiedad debe financiar la participación de los residentes con \$25 por unidad ocupada por año, pero puede quedarse con hasta \$10 de esta cantidad para administrar las actividades de participación.

INFORMACIÓN ADICIONAL

1. Si quisiera leer la notificación oficial de RAD:
<https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/RAD/library/notices>
2. Si está interesado en la defensoría por favor vea la Guía de principiantes para la defensoría de RAD:
<http://nhlp.org/files/Beginner's%20Guide%20to%20RAD%20FINAL.pdf>
3. Si quisiera conocer más sobre Next Generation NYCHA:
<http://www1.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/nextgen-nycha-web.pdf>
4. Si está interesado en la Evaluación nacional del programa RAD de HUD por favor vea el Resumen ínterin de la evaluación de RAD:
<https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/RAD-InterimReport-Summary.pdf>
5. Si quisiera asistencia para entender su contrato de arrendamiento o tiene preguntas legales, por favor visite la página de la Legal Aid Society para encontrar información de contacto:
<http://www.legal-aid.org/en/home.aspx>

Sources: RAD Public Notice, Ocean Bay RFP, HUD Evaluation of RAD, RAD Guiding Principles, NHLP Advocacy Guide, RAD Guide to Choosing Between PBVs and PBRAs for Public Housing Conversions, NextGen NYCHA Resident Edition

