



**PROGRAMA DE DEMOSTRACION DE ASISTENCIA DE ALQUILER (RAD)
ANUNCIO DE INFORMACION PARA RESIDENTE (RIN)**

22 de abril del 2024

Estimado Residente:

Usted está invitado a una junta de residentes para discutir los planes de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Pharr (PHA) para convertir sus unidades de viviendas públicas ubicadas en Meadow Heights (+ sitios dispersos), Villa Las Milpas, Villa Las Milpas Homes, casa en Canna Street, Los Pinos Estates, Parkview Terrace, Sunset Terrace, Mesquite Terrace y Las Canteras del programa de vivienda pública a la Sección 8 de asistencia de alquiler bajo la Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD). Usted puede asistir a las siguientes juntas:

Junta en Inglés	Junta en Español
Fecha: 2 de mayo del 2024	Fecha: 3 de mayo del 2024
Horario: 10:00 a.m.	Horario: 3:00 p.m.
Pharr Housing Authority Oficina de Administracion 104 W. Polk Ave. Pharr, TX 78577	Pharr Housing Authority Oficina de Administracion 104 W. Polk Ave. Pharr, TX 78577

RAD es un programa voluntario operado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Bajo RAD, HUD cambiara la manera en que provee asistencia de alquiler a la propiedad de vivienda publica a asistencia de largo termino bajo contratos de Sección 8. El programa de Sección 8 facilitara el acceso a fondos para reparar y mejorar la propiedad, ahora o en el futuro.

**Esta carta describe sus derechos bajo RAD y
explica como un cambio a RAD puede afectarle.
Sea que participemos en el programa o no,
Usted seguirá recibiendo asistencia de alquiler.**

Su Derecho a Estar Informado

Con esta carta, hemos incluido “Anexo #1”, que es una descripción de los planes actuales para la propiedad. Durante la junta, describiremos el programa RAD y planes actuales en mas detalle. Usted tiene el derecho de estar informado sobre cambios mayores en los planes para el proyecto, y se les invitara a otras juntas en caso de que se cambien detalles claves de los planes. También tiene el derecho a organizar y formar una organización de residentes para que sirva como vocero y ayudar a estar bien informado sobre los planes de RAD.

Su Derecho a Asistencia de Alquiler

Nuestra decisión de participar en RAD no afecta su elegibilidad de asistencia de alquiler. Usted no está sujeto a una nueva evaluación de elegibilidad. Si cumplimos con todos los requisitos de HUD y la propiedad se coloca bajo un contrato de Pago de Asistencia de Vivienda (HAP) de la

Sección 8, usted tiene derecho a asistencia de alquiler continua siempre y cuando cumpla con los requisitos de su contrato de arrendamiento. En la mayoría de los casos, su alquiler no cambiará con la conversión de vivienda pública a la Sección 8. En el raro caso de que el cálculo de su alquiler cambiaría (más comúnmente, cuando paga un "alquiler fijo"), el aumento se introduciría gradualmente con el tiempo.

Su Derecho a Regresar

Usted tiene derecho a regresar a una unidad asistida una vez que se haya realizado cualquier trabajo de construcción. Sin embargo, es posible que necesitemos mudarlo durante la construcción y su casa posterior a la construcción puede ser una unidad diferente a su casa actual. Si los planes implican la transferencia de la asistencia de alquiler a un sitio diferente, es posible que deba mudarse al nuevo sitio para mantener su asistencia de alquiler (siempre que esté a una distancia razonable de su hogar actual), pero aún tiene derecho a una unidad asistida. Puedes regresar a una unidad RAD Sección 8 a menos que **elijas** mudarte a otro lugar. Si usted cree que los planes le impiden ejercer su derecho a regresar, usted tiene el derecho de oponerse a los planes. Las reglas del programa RAD nos obligan a asegurarnos de que cualquier persona que quiera volver puede hacerlo.

Su Derecho a Asistencia de Reubicación

En algunas situaciones, es posible que necesitemos reubicarlo temporalmente de su unidad para completar reparaciones o hacer la construcción.

Si le exigimos que se mude, tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación bajo las reglas de RAD, incluyendo, en todos los casos, notificación previa por escrito e información detallada sobre la mudanza. Las otras protecciones específicas de reubicación dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia para mudanzas, pagos y otra asistencia.

En algunos casos, tiene derechos adicionales bajo otras leyes Federales, como la Ley de Asistencia Federal de Traslado Uniforme y Ley de Reglamentos en Adquisición de Bienes Raíces normalmente conocido como "Legislación de Traslado Uniforme". Si esta legislación es aplicable, deberemos entregarle un "Aviso de Información General" conocido como "GIN". Para asegurarnos de que estamos cumpliendo con este requerimiento hemos incluido el GIN con esta carta. El GIN describe los derechos que tiene, y algunas situaciones que quizá no apliquen a usted.

¡No Ponga en Riesgo sus Derechos!

Siempre es bienvenido a mudarse según las necesidades y objetivos personales de su hogar. Sin embargo, si el esfuerzo de RAD requiere reubicación y usted decide mudarse de la propiedad por su cuenta sin esperar nuestras instrucciones, puede perder su elegibilidad para los pagos y asistencia de reubicación. **Si desea preservar sus derechos de reubicación, espere hasta que reciba un Aviso de reubicación e instrucciones para mudarse de nosotros.**

La conversión de RAD, y cualquier reubicación asociada con ella, debe implementarse de acuerdo con los requisitos de vivienda justa y derechos civiles. Si necesita una adaptación razonable debido a una discapacidad, o tiene otras preguntas sobre la conversión de RAD, comuníquese con Alma Pequeño o Lili Chávez, quienes lo ayudarán. Si necesita apelar una decisión tomada por nosotros, o si cree que sus derechos no están siendo protegidos, puede comunicarse con la Oficina de

Vivienda Pública del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (210) 475-6800.

Estamos llevando a cabo una reunión de residentes para compartir nuestros planes actuales bajo RAD y continuaremos manteniéndolos informados sobre los principales cambios en estos planes.

Esperamos que esta carta le brinde información útil sobre sus derechos. También incluimos con esta carta una lista de preguntas y respuestas frecuentes que pueden ayudarlo a comprender mejor el programa RAD. Le recomendamos que asista a las juntas de residentes para obtener más información sobre cómo la conversión de RAD afectaría a su propiedad y a usted.

Sinceramente,

Noel De Leon, Director Ejecutivo

Anexos: Planos actuales de la propiedad

Preguntas y respuestas frecuentes

Nota de información general (GIN)

Anexo #1

Planes Actuales para la Propiedad

Nota: Estos planes pueden cambiar a medida que investiguemos más y qué opciones serán aprobadas a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). A medida que mejoremos los planes, tendremos en cuenta lo siguiente: sus opiniones; el análisis de un profesional independiente de lo que debe repararse en la propiedad; el costo de mantener la propiedad a largo plazo; y la financiación que podamos conseguir.

Fase I:

(Parkview Terrace, Las Canteras, Mesquite Terrace, Sunset Terrace)

La Autoridad de Vivienda de Pharr (PHA, por sus siglas en inglés) está proponiendo una conversión directa de RAD de Parkview Terrace, Las Canteras, Mesquite Terrace y Sunset Terrace. Una conversión directa de RAD no requiere que los inquilinos sean reubicados. Los residentes podrían permanecer en sus unidades actuales bajo la conversión de RAD mediante el uso de contratos de vales basados en proyectos. PHA completaría una rehabilitación mínima a moderada, según sea necesario.

Fase II:

(Meadow Heights, Villa Las Milpas, Villa Las Milpas Homes, Canna St., Los Pinos Estates, + Sitios Dispersos)

La PHA propone llevar a cabo un proceso de conversión directa de RAD y de transferencia de asistencia (TOA, por sus siglas en inglés).

- A. La PHA propone completar una transferencia de asistencia para todas las unidades de 0 a 3 dormitorios (109 unidades en total). Esto incluye 11 unidades en las que las familias están actualmente sobrealojadas. PHA está en el proceso de desarrollar una o dos nuevas propiedades multifamiliares y transferirá a 109 familias actualmente asistidas a estos nuevos sitios bajo los Vales Basados en Proyectos (PBV, por sus siglas en inglés) de RAD. Las nuevas propiedades estarán compuestas por unidades con muchas opciones diferentes en tamaño, asequibilidad y alojamiento. A todos los residentes se les garantizaría una unidad en los nuevos sitios. Los sitios de vivienda pública existentes podrían ser reconstruidos.
- B. La PHA propone llevar a cabo una disposición de la Sección 18 ~~de 8 viviendas unifamiliares dispersas (de 4 dormitorios) como una solicitud separada de la Sección 18.~~ La PHA anticipa la solicitud para deshacerse de estas unidades de sitios dispersos a un instrumento de la PHA, que continuará operando estas unidades a través de Vales Basados en Proyectos RAD, Vales de Protección de Inquilinos y/o ofrecerá la opción de la oportunidad de propiedad de vivienda de HCV para los residentes elegibles para ser propietarios de vivienda. Sobre la base de una RPCA de 2024, las necesidades de reparación críticas y no críticas fueron de mínimas a moderadas y pueden pagarse con las reservas actuales del Fondo Operativo y de Capital.

Anexo #2

Preguntas frecuentes sobre las conversiones RAD

¿Una conversión de RAD afectará mi asistencia de vivienda?

No perderá su asistencia de vivienda y no estará sujeto a una nueva evaluación de elegibilidad como resultado de la conversión de RAD. Puede permanecer en su unidad independientemente de sus ingresos actuales. Sin embargo, el PHA continuará siguiendo sus procesos de reexamen anual e intermedio, incluido el reexamen de sus ingresos para ajustar su alquiler. Estos requisitos estarán en su contrato de arrendamiento.

En una conversión de RAD, su asistencia de vivienda cambiará de ser asistencia de vivienda pública a ser asistencia de vivienda de la Sección 8 bajo el programa de Vales Basados en Proyectos (PBV) con el PHA.

¿Una conversión de RAD afectará mi alquiler?

La mayoría de los residentes no tendrán un aumento de alquiler como resultado de una conversión de RAD. Sin embargo, si está pagando un alquiler fijo en una vivienda pública, lo más probable es que tenga que pagar más en alquiler con el tiempo. Si su alquiler cambia en más del 10% y requiere que pague más de \$ 25 por mes en alquiler adicional, su nuevo alquiler se introducirá gradualmente. Si el aumento en su alquiler es inferior al 10% o \$ 25 por mes, el cambio en el alquiler será efectivo de inmediato.

¿Cómo puedo participar en el proceso de planificación de RAD?

Antes de participar en RAD, HUD requiere que el PHA:

- Notificar a todos los residentes de la propiedad sobre sus planes RAD, y
- Llevar a cabo al menos dos (2) juntas con los residentes. El PHA mantuvo las dos (2) juntas requeridas, en las siguientes fechas:
 1. 15 de febrero de 2019 (inglés); 19 de febrero de 2019 (español)
 2. 22 de junio de 2021 (inglés); 23 de junio de 2021 (español)
- Reuniones de Residentes sobre Planes Actualizados:
 1. 22 de mayo de 2023 (inglés); 25 de mayo de 2023

La PHA también debe tener reuniones de sus planes actualizados con todos los residentes de la propiedad antes de que HUD apruebe la conversión final de RAD. Estas reuniones adicionales son otra oportunidad para que la PHA lo mantenga informado y para que usted proporcione comentarios sobre los planes de conversión de RAD de la PHA. Además de estas juntas de residentes, su Junta Asesora Residente (RAB) también será consultada y tendrá la oportunidad de hacer recomendaciones sobre los planes de conversión de RAD de el PHA durante el proceso de audiencia pública del Plan PHA.

¿Qué pasa si necesito adaptaciones para participar?

El PHA debe hacer que los materiales estén disponibles en formatos accesibles para las personas con discapacidades y debe hacer que las juntas sean accesibles para las personas con discapacidades. El PHA también debe proporcionar asistencia lingüística a personas con dominio limitado del inglés para que pueda entender materiales, participar en juntas y proporcionar comentarios sobre la conversión de RAD. Esto puede incluir proporcionar traducción escrita de los materiales escritos de la PHA y proporcionar intérpretes orales en las juntas.

¿Qué cambios veré en mi proceso de renovación de arrendamiento?

En el momento de la conversión de RAD, deberá firmar un nuevo contrato de arrendamiento. A menos que haya una buena causa para el desalojo basada en sus acciones, su nuevo contrato de arrendamiento continuará renovándose. Bajo el programa de Vales Basados en Proyectos (PBV), un propietario que intenta terminar su contrato de arrendamiento debe darle derechos de Notificación y Queja similares a los derechos que tiene bajo la vivienda pública y el propietario debe seguir las leyes estatales y locales de desalojo.

¿Afectará RAD mis derechos y participación como residente en el desarrollo?

RAD mantiene muchos de los derechos de los residentes disponibles bajo la vivienda pública, como la capacidad de solicitar una audiencia informal y la puntualidad de la notificación de terminación. También tiene derecho a establecer y operar una organización de residentes, y las organizaciones de residentes serán elegibles para fondos de participación de residentes.

¿Aumentará RAD mi capacidad de elegir dónde vivo?

En la mayoría de los casos, tendrá más opciones sobre dónde vivir a través de la "opción de movilidad de elección" de RAD. Esta opción está disponible bajo PBV después de vivir en una propiedad RAD durante un (1) año. Después del tiempo requerido viviendo en la propiedad RAD después de la conversión, puede solicitar un Vales de Elección de Vivienda (HCV) y tendrá prioridad en la lista de espera de HCV cuando haya un HCV disponible.

¿Podré seguir participando en programas de autosuficiencia?

El Programa de Autosuficiencia Familiar (FSS) ayuda a las familias a obtener y mantener un empleo con un salario digno (ingresos que cubren las necesidades básicas de una familia) al conectar a los residentes con los servicios. Si usted es un participante actual en el programa de FSS de el PHA, aún podrá participar en FSS después de la conversión de RAD.

¿Qué pasa si necesito más información

Para obtener más información, visite la pagina de web de RAD, www.hud.gov/rad.