

Guía para los Residentes sobre los Nuevos Planes de las Autoridades de Vivienda Pública

Publicación de la
Campaña Nacional Organizadora
para Residentes de Vivienda Pública
Patrocinada por
Center for Community Change



Campaña nacional organizadora para residentes de vivienda pública

Uno de los grupos más grandes de bajos ingresos en este país es el grupo de más de cuatro millones de residentes de vivienda pública. Sin embargo, hasta hace poco, este grupo grande y potencialmente fuerte nunca se había unido a nivel de ciudades y estados para trabajar por salvar y mejorar la vivienda pública.

Sin duda, esta es una razón importante por lo que la vivienda pública se ha descuidado en este país, dando lugar a un deterioro grave durante años, no obstante la necesidad enorme y creciente de vivienda a precio cómodo.

Pero a principios de 1997, los líderes de residentes en viviendas públicas a lo largo del país se reunieron en Washington, D.C. para comenzar la campaña nacional organizadora de los residentes de vivienda pública. La campaña ha ido creciendo, llegando a ser más fuerte desde aquel entonces. Ahora tiene organizaciones participando desde 33 estados.

La misión de la campaña es sencilla: hacer de los residentes de vivienda pública una fuerza que cuente, tanto en la política de debate nacional sobre el futuro de la vivienda pública como en la política de las autoridades locales de vivienda pública. No hay nadie más afectado por este debate y por esta política. No hay nadie más interesado ni que sepa tanto sobre la vivienda pública.

Hasta la fecha la campaña ha ganado muchas victorias para los residentes:

- ◆ **Incorporó en las leyes federales de 1998 sobre vivienda varias propuestas desarrolladas por los residentes**, propuestas que reemplazaron otras políticas potencialmente devastadoras para los residentes. Entre otras cosas, la nueva ley requiere de las autoridades de vivienda que involucren a los residentes en el desarrollo de planes sobre el uso de los fondos federales de vivienda.
- ◆ **Ayudó a conseguir un papel clave en el nuevo sistema de HUD para la evaluación de las autoridades de vivienda pública.** Las evaluaciones ya han de tomar en cuenta la "satisfacción del cliente." Previamente, la mayoría de las autoridades de vivienda se auto-evaluaron simplemente.
- ◆ **Desarrolló conexiones fuertes con funcionarios de HUD y legisladores federales**, lo cual ha asegurado que las perspectivas de los residentes formen parte de toda discusión que tenga que ver con políticas de vivienda pública.

A través de su organización patrocinadora, Center for Community Change, la campaña apoya a grupos locales de residentes de vivienda pública, ayudándoles a organizarse, desarrollar sus organizaciones y luchar contra la demolición de sus viviendas. Mantiene una línea directa ("hotline") para aconsejar a los residentes sobre muchos temas técnicos. Ha entrenado a los residentes en cómo utilizar la nueva ley de vivienda, lanzado un esfuerzo nacional para aumentar el número de residentes votantes.

Para demostrar la amplitud de la campaña, también ha organizado a nivel nacional reuniones ("rally days") que hasta la fecha han incluido actividades en 31 estados y han llevado a cabo dos campañas importantes enviando cartas a las autoridades.

Para mayor información sobre la campaña, póngase en contacto con Othello Poulard, Center for Community Change, 1000 Wisconsin Avenue NW, Washington, DC 20007; tel. 202-342-0519.

Guía para los Residentes sobre los Nuevos Planes de las Autoridades de Vivienda Pública



Los residentes tienen el derecho a participar y tener influencia en las reuniones cuando las autoridades presentan sus planes.

Esta guía describe cómo los residentes puedan participar y tener influencia en estas decisiones.

Copia Registrada

Junio de 1999

Center for Community Change

Acerca de esta traducción:

No es fácil explicar el significado de una ley y sus regulaciones en cualquier idioma. Es especialmente difícil traducirlas a otro. Varias personas han trabajado en esta traducción para hacerla lo más correcta posible. Pero errores pueden existir. Copias de esta publicación en inglés están disponibles en el Center for Community Change, Publications Department, 1000 Wisconsin Ave., NW, Washington, DC 20007, teléfono: 202-342-0567.

Tabla de Contenidos

Usando esta guía	4
-------------------------------	----------

Conociendo la ley	5
--------------------------------	----------

1. ¿Cuáles son los planes de las autoridades de vivienda pública? . . .	5
--	----------

¿Por qué son tan importantes estos planes?

¿Para cuando deben estar listos los planes?

Además de los planes ¿qué más debe usted observar?

2. ¿Cuál es el plan de un año?	7
---	----------

¿Qué debe incluir un plan de un año, según el HUD?

¿Todas las autoridades de vivienda tienen que presentar planes completos de un año?

Participando e influenciando en las decisiones	9
---	----------

1. Los derechos de los residentes y consejeros de la comunidad estar involucrados	9
--	----------

Estableciendo juntas consultivas de residentes (RABs)

Entendiendo cómo trabajar con las autoridades de vivienda pública

Consiguiendo asistencia técnica y consejo

Eligiendo residentes para la junta de la autoridad de vivienda

2. El poder de las recomendaciones de las juntas consultivas de residentes	14
---	-----------

3. ¿Como pueden lograr los residentes que las autoridades de vivienda sean responsables ante el HUD?	15
---	-----------

Usando esta guía

Empezando en octubre de 1999, las autoridades de vivienda pública que reciben ayuda federal, a través de todo el país, tienen que someter anualmente planes al HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos). Este es un nuevo requisito en *Housing Quality and Work Responsibility Act* aprobado por el Congreso el año pasado. Estos planes le dan a las autoridades de vivienda más poder que el que antes tenían para decidir sobre el manejo de asuntos de vivienda pública y de vivienda/ Sección 8 (ayuda del gobierno federal para vivienda utilizando vales)

Los residentes y sus socios tiene el derecho de estar involucrados en el desarrollo de esos planes. Tiene que estar involucrados para:

- 1. Mejorar las condiciones en las viviendas locales.**
- 2. Proveer a los residentes con las oportunidades que ellos merecen.**
- 3. Prevenir malas políticas y manejo.**
- 4. Cumplir con las necesidades de vivienda de familias con bajos recursos.**

La campaña nacional organizadora para residentes de vivienda pública, que está soportada por el *Center for Community Change*, ha publicado esta guía para ayudar a los residentes y sus socios a poder influenciar en el desarrollo de los planes de vivienda pública.

Conociendo la ley

1. ¿Cuáles son los planes de las autoridades de vivienda pública?

Hay dos planes nuevos que deben someterse al HUD para recibir vivienda pública o vivienda/Sección 8 (ayuda del gobierno federal para vivienda utilizando vales):

Plan de cinco años

y

plan de un año

¿Por qué son tan importantes estos planes?

Estos planes nuevos les dan a las autoridades de vivienda pública más poder para fijar sus propias reglas y determinar el futuro de viviendas públicas y de vivienda/Sección 8 en su comunidad. Estos planes determinarán las áreas principales de preocupación, como por ejemplo:

- ◆ ¿Qué alquiler paga?
- ◆ ¿Quién obtiene vivienda pública y vivienda Sección 8?
- ◆ ¿Qué tipo de renovaciones se harán?
- ◆ ¿Cómo se maneja la cuestión de seguridad para los residentes de viviendas públicas?

Estos planes también le darán derecho al inquilino a mucha información sobre la autoridad de viviendas —quizá más información que nunca. Por ejemplo, estos planes deben decirle:

- ◆ Si alguna urbanización pública esté señalada para demolición.
- ◆ ¿Cuántas personas están en la lista de espera?
- ◆ ¿Hasta qué punto la autoridad de vivienda está ayudando a los residentes a conseguir trabajo?
- ◆ ¿Qué tipo de programas de entrenamiento le ofrece su autoridad de vivienda.
- ◆ ¿Qué tipo de fondos la autoridad de vivienda obtiene y cómo los gasta?

Finalmente, estos planes establecen una base de responsabilidad para los residentes y los socios de la comunidad sobre la autoridad de vivienda ante los residentes y la comunidad. Utilice el plan para desarrollar y abogar por estrategias que:

- ◆ Señalen la necesidad de vivienda decente y a precio cómodo.



Miembros de cinco grupos de inquilinos en St. Louis afectados por el plan de desarrollo Darst-Webbe en una manifestación frente a la Alcaldía el 12 de marzo de 1998.

- ◆ Proporcionen trabajos, servicios y entrenamiento para los residentes.
- ◆ Mejoren las condiciones de viviendas y de la vecindad.

¿Para cuándo deben estar listos los planes?

La primera ronda de planes de cinco años y de un año debe ser entregada en octubre de 1999. Las reglas provisionales, dictadas por el HUD para el plan, las cuales salieron en febrero de 1999, obligan a las autoridades de vivienda a que comiencen a trabajar en los planes inmediatamente. Por esto, muchas autoridades de vivienda ya han comenzado a trabajar en sus planes.

Sin embargo, no todas las autoridades de vivienda, tienen que entregar planes en octubre. La autoridad de vivienda debe someter su plan 75 días antes que comience el año fiscal.

<u>El año fiscal comienza</u>	<u>Los planes deben estar en el HUD</u>
1 de enero del 2000	15 de octubre del 1999
1 de abril del 2000	15 de enero del 2000
1 de julio del 2000	15 de abril del 2000
1 de octubre del 2000	15 de julio del 2000

CONSEJOS

El primer paso debe ser el de conseguir la información sobre cuándo comienza el año fiscal de la autoridad de vivienda.

Pregúntele a la autoridad de vivienda cuándo comienza el año fiscal, cuándo deben entregarse los planes. Los residentes tienen el derecho de saber, ya que la ley dice que los residentes deben involucrarse en la creación de los planes.



Recursos

Una lista de todas las autoridades de vivienda y de las fechas en las que se deben entregar los planes está disponible en el "website" siguiente: <http://NLHC.org/news/hsgimp/htm>

Además de los planes ¿qué más debe usted observar?

El plan nuevo no es el único cambio que ocurre. Mientras que los planes de las autoridades de vivienda deben incluir muchas políticas nuevas que afecten la vida de los residentes, **la nueva ley también requiere que las autoridades de vivienda cambien ciertas políticas entre ahora y el 1º de octubre de 1999.** Las políticas que deben estar listas para esta fecha incluyen:

- ◆ Muchas políticas nuevas de alquiler
- ◆ Políticas sobre elegibilidad y aprobación
- ◆ Servicios comunitarios
- ◆ Reglas sobre mascotas
- ◆ Cambios en los contratos para reflejar la nueva ley
- ◆ Desconcentración de urbanizaciones

Mientras que un cuarto de los planes de las autoridades de vivienda en el país vence poco después del 1º de octubre de 1999, los otros tres cuartos no vencen hasta el año 2000. Esto significa que la mayoría de las autoridades de vivienda cambiarán estas políticas antes que pasen por el proceso de planificación. Mantenga dos cosas en mente:

1. Según las reglas de HUD (24 C.F.R. 966.5), cuando una autoridad de vivienda cambia sus políticas, debe darle a los residentes un aviso de 30 días y la oportunidad de comentar por escrito. Escríbale a la autoridad de vivienda y solicítele que le notifique de cualquier cambio propuesto en alquileres o políticas.
2. Aunque las autoridades de vivienda piensen que simplemente pueden anexar al plan sus nuevas políticas, los residentes tienen el derecho de hacer recomendaciones sobre estas políticas durante el proceso de planificación, dejando saber sus recomendaciones al HUD.

2. ¿Cuál es el plan de un año?

El plan de un año habla sobre las actividades de la autoridad de vivienda, sus programas y servicios para el próximo año fiscal. He aquí los detalles.

Un plan de un año debe:

- ◆ **Describir las políticas discrecionales que se aplican a los residentes de vivienda pública y vivienda/Sección 8.**
- ◆ **Explicar todas las otras reglas y políticas.**

Hay mucho en el plan de un año. Aunque usted necesita prestar atención a los detalles de varias políticas, no se sienta abrumado pensando que tiene que responder a todos los 18 temas. *Trabaje con los residentes para escoger los temas que más les preocupan y enfóquese en ellos.*

¿Qué debe incluir un plan de un año según el HUD?

Las reglas del HUD dicen que hay cuatro estándares importantes que los planes de un año deben cumplir. Si su autoridad de vivienda no cumple con estos estándares, *Resident Advisory Boards* (RABs) (Juntas Consultivas de Residentes) pueden cuestionar por completo el plan o parte de este.

Las leyes del HUD dicen que un plan de un año debe:

- ◆ **Tener toda la información que el HUD requiere.**
- ◆ **Ser consistente con la información y los datos disponibles para el HUD.**
- ◆ **Ser consistente con el “plan consolidado” local.**
- ◆ **Ser consistente con los derechos civiles y otras leyes federales.**

El plan de un año también debe estar consistente con el plan de cinco años. No presuma que esto es cierto. Si no es así, su autoridad de vivienda debe

Reglamento
Interino del HUD
24 C.F.R. 903.23(a)(1)

Reglamento
Interino del HUD
24 C.F.R. 903.23(a)(2)

Reglamento
Interino del HUD
24 C.F.R. 903.23(a)(1)

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.7(o)

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.3(a)(2)

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.11

explicar en el plan de un año “cualquier desviación sustancial” de las metas indicadas en el plan de cinco años.

¿Todas las autoridades de vivienda tienen que presentar planes completos de un año?

No. Las reglas del HUD dicen que las autoridades de vivienda pueden presentar planes simplificados (“streamlined” plans). Estos planes de un año no necesitan contener cierta información, tal como la conversión de vivienda pública a vivienda/Sección 8 y procedimientos para quejas, no obstante de que estos datos son muy importantes para los residentes.

Su autoridad de vivienda es competente para presentar un plan simplificado de un año (“streamlined” plan) si la autoridad es:

- ◆ *Una autoridad de vivienda de alto rendimiento;*
- ◆ Una autoridad de vivienda con menos de 250 apartamentos de vivienda pública y que no se ha señalado como autoridad preocupante;
- ◆ Si no posee ni administra viviendas públicas, sino que solamente administra vales (“vouchers”) de vivienda/Sección 8.

Incluso, tenga presente si la autoridad de vivienda es competente para someter un plan simplificado, las reglas del HUD dicen que debe proveerles a los residentes y al público “medios razonables” para obtener la información básica que los planes de un año han de incluir.

Aunque una autoridad de vivienda se esté conduciendo correctamente, si hubiera un área que a usted le interesara y que no figure en el plan simplificado, pídale a la autoridad de vivienda que la incluya de todos modos. Por eficiente que sea la función de la autoridad de vivienda, la información y los aportes de los residentes pueden fortalecer y mejorar el manejo y mantenimiento de una autoridad de vivienda.

Recurso:

Para saber si el HUD considera la autoridad de vivienda “de alto rendimiento” o “autoridad preocupante”, usted puede ir al “website” siguiente: **HTTP: //www.HUD.gov/PIH/PHA/PHAñSTAT.html** y seleccione “Housing Authority Profiles” (Perfiles/Autoridades de Vivienda)

Participando e influenciando en las decisiones

1. Los derechos de los residentes y consejeros de la comunidad están involucrados

La nueva ley y las reglas del HUD dicen que las autoridades de vivienda deben involucrar a los residentes en el proceso de planificación. **Los residentes tendrán que vigilar para asegurar que esto suceda de una manera significativa.**

Las autoridades de vivienda que respetan a los residentes tomarán en serio la participación de estos, buscando formas creativas de trabajar en conjunto. Por ejemplo, el personal y los residentes en la autoridad de vivienda de Indianapolis asisten a retiros anuales con un moderador, para hacer planes. Estas sesiones regulares sirven para tener discusiones sobre planificación estratégica.

Desafortunadamente donde ha habido una historia de desconfianza entre los residentes y el personal de la autoridad de vivienda, las autoridades de vivienda pueden cumplir sólo con los requisitos mínimos, o menos, para involucrar a los residentes cuando se requiera. **En estas situaciones, los residentes tendrán que desarrollar estrategias para poder participar e influenciar en las decisiones.**

Las reglas del HUD dicen que los residentes tienen los derechos siguientes:

- ◆ La autoridad de vivienda debe establecer **una o más juntas consultivas de residentes (“Resident Advisory Boards”), o “RABs”.**
- ◆ El papel de las RABs es ayudar a poner los planes en conjunto.
- ◆ Una RAB debe **“reflejar y representar adecuadamente”** a los residentes ayudados por la autoridad de vivienda.
- ◆ Su autoridad de vivienda debe **proporcionar “recursos razonables”** a las RABs para que puedan funcionar.
- ◆ Su autoridad de vivienda **debe considerar todas las recomendaciones** hechas por las RABs.
- ◆ Al presentar su plan final, la autoridad de vivienda **debe darle al HUD todas las recomendaciones** hechas por las RABs y **debe describir cómo consideró o no estas recomendaciones.**
- ◆ Las RABs y cualquier residente o miembro del público tienen **derecho de hacer comentarios** en una audiencia pública, que tiene que llevarse a cabo antes de concluir los planes.
- ◆ Si una autoridad de vivienda no les diera a las RABs un **aviso adecuado y una oportunidad de participar**, una RAB puede cuestionar y evitar que un plan sea aprobado por el HUD.

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.13



Retiro con residentes y personal de la autoridad de vivienda de Indianapolis.

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.13

- ◆ Si una autoridad de vivienda no esté siguiendo un plan aprobado por el HUD, cualquier persona puede presentar una queja ante el HUD, y el HUD tendrá que tomar las medidas apropiadas.

Estableciendo juntas consultivas de residentes (RABs)

La clave de participación significativa de los residentes a lo largo del proceso de planificación será la de tener RABs que representen verdaderamente a los residentes, y que son apoyadas apropiadamente por la autoridad de vivienda.

Los residentes necesitan vigilar cuidadosamente cómo se establecen las RABs.

Las reglas del HUD dicen que las autoridades deben establecer RABs, haciendo lo siguiente:

1. **Si existe un consejo de residentes a nivel jurisdiccional**, debidamente elegido por los residentes y que cumple con las reglas del HUD sobre la participación de inquilinos, la autoridad de vivienda debe nombrar a este consejo.
2. **Si no existe un consejo de residentes a nivel jurisdiccional, y hay consejos locales de residentes**, debidamente elegidos, la autoridad de vivienda debe nombrar a estos consejos de residentes, o a sus representantes.
3. **Donde no existen consejos de residentes debidamente elegidos, o donde existe un consejo de residentes que no los representa adecuadamente**, la autoridad de vivienda debe impulsar la formación de consejos de residentes debidamente elegidos por los residentes y que sigan las reglas sobre la participación del inquilino.
4. Como último recurso, **si no hay RABs** que “reflejen y representen adecuadamente a los residentes,” la autoridad de vivienda puede escoger a los miembros de la RAB, pero debe dar un preaviso a los residentes.
5. Donde hay un **“número significativo” de residentes que reciben ayuda arrendatario/sección 8** (“tenant-based” Sección 8), la autoridad de vivienda debe asegurarse que las RABs tengan una representación razonable de los residentes de la Sección 8.

Reglamento
Interino del HUD
24 C.F.R. 903.13(b)

Reglamento de
Participación del
Inquilino del HUD
24 C.F.R. 964



Asociación de inquilinos/Kansas City, en Kansas City, Missouri, con varios miembros del personal de la autoridad de vivienda.

Asegúrese de que la autoridad de vivienda no pase por alto al consejo de residentes debidamente elegido, escogiendo a su propia RAB.

Familiarícese con las reglas de participación para inquilinos del HUD. Estas reglas establecen requisitos para la participación de residentes en el funcionamiento de viviendas públicas. A menudo se les llama las “964” para abreviar, ya que su sitio jurídico es 24 C.F.R. 964.

Por ejemplo, las reglas de participación para inquilinos requieren que:

- ◆ Los consejos de residentes deben ser debidamente elegidos lo que significa justa y democráticamente elegidos.
- ◆ Terceros independientes (personas neutrales) supervisen las elecciones de los consejos de residentes para asegurar que sean justas.
- ◆ Las elecciones se lleven a cabo por lo menos una vez cada tres años.
- ◆ Todos los residentes elegibles a votar reciban por lo menos un preaviso de 30 días sobre la elección y sobre los procedimientos y fechas del nombramiento.
- ◆ Los consejos de residentes tengan por escrito procedimientos tales como estatutos o reglas que expliquen la elección.
- ◆ Las autoridades de vivienda retiren su reconocimiento a un consejo de residentes que deje de llevar a cabo elecciones justas y frecuentes.

Si su consejo de residentes no es debidamente elegido, o si no representa adecuadamente a los residentes, revise los estatutos de su consejo de residentes. Los estatutos deben indicar los deberes del consejo, explicando cómo llevar a cabo las elecciones.

Recursos:

Para más información sobre sus derechos legales de organizar una RAB, vea “Cómo Salvar y Mejorar la Vivienda Pública”, disponible en el *Center for Community Change*.

Para una copia de las reglas de participación para inquilinos, vaya al website siguiente:

<http://www.access.gpo.gov/nara/CFR/WAISIOX/24CFR964.html>
(seleccione el “texto,” no el “ pdf “).

Entendiendo cómo trabajar con las autoridades de vivienda pública

Desde el comienzo, las RABs deben presionar para un entendimiento claro sobre cómo las RABs y las autoridades de vivienda deben trabajar juntas.

Los principios sugeridos, que podrían perfilarse en un memorándum de entendimiento, incluyen:

- ◆ La RAB debería tener financiamiento independiente para soportar sus operaciones.
- ◆ La RAB debería fijar sus propias reuniones y agendas.
- ◆ La RAB y la autoridad de vivienda deberían programar reuniones regulares para discutir el desarrollo de los planes.
- ◆ La autoridad de vivienda debería informar a la RAB sobre todas las decisiones que se hayan tomado sobre los planes.
- ◆ La RAB debe ser consultada por la autoridad de vivienda antes de tomar las decisiones finales.
- ◆ Todos los avisos a los residentes sobre planes se deben colocar en cada edificio.
- ◆ Copias de planes pendientes y finales deben estar disponibles en cada edificio para ser revisadas en la noche, así como durante las horas de trabajo “normales”.
- ◆ Antes que una RAB de el visto bueno a un plan, total o parcialmente, debe cumplirse con lo siguiente:
 1. La autoridad de vivienda debe proveer a la RAB antes de una reunión con la información y los documentos a ser revisados.
 2. Una reunión debe ser programada por la RAB para permitir que los miembros hagan preguntas a la autoridad de vivienda y discutan problemas.
 3. La RAB debe tener el tiempo para consultar con los residentes.
 4. La RAB debe tener el tiempo y los recursos para consultar con los consejeros según sea necesario.
 5. La autoridad de vivienda debe responder puntualmente a peticiones de información ya sea por escrito o con reuniones de seguimiento.
 6. La RAB debe reunirse como grupo antes de votar o de dar el visto bueno a cualquier plan o documento.

La RAB también debería tener una comprensión clara sobre cómo funcionará, de una manera democrática, para representar efectivamente a los residentes:

- ◆ La RAB debe tener sus propios procedimientos por escrito, tales como estatutos (“by-laws”), de acuerdo con las reglas del HUD sobre participación de inquilinos.

- ◆ Todas las reuniones de la RAB deben estar abiertas a todos los residentes, quienes deben estar avisados con anticipación sobre la fecha, hora y lugar de las reuniones. (Reuniones ejecutivas —que excluyen a los que no son miembros de la junta— pueden ser necesarias, pero deben ser la excepción.
- ◆ La RAB debe tener reuniones regulares con los residentes para asegurar su participación.
- ◆ Las actas de todas las reuniones/RAB deben estar archivadas, quedando a la disposición de los residentes.

La autoridad de vivienda puede establecer más de una RAB. Dado que los inquilinos/Sección 8 y de vivienda pública encaran distintas problemáticas, tales como la forma en que se fijan los alquileres y cómo ciertos programas están funcionando, puede tener sentido el que existan por lo menos dos juntas consultivas: una para vivienda pública y otra para vivienda/Sección 8. Si tal fuera el caso, podrían darse reuniones conjuntas sobre temas de preocupación común.

CONSEJOS

Consiguiendo asistencia técnica y consejo

Así como las autoridades de vivienda, las RABs pueden necesitar consejos y asistencia técnica en desarrollar las recomendaciones para los planes. ¿Qué asistencia técnica o consejeros pudieran desear los residentes para analizar mejor los planes, entender las opciones y hacer recomendaciones? Algunas sugerencias son:

- ◆ Ayuda legal sobre varios asuntos en cuanto a políticas de alquiler, quejas, demoliciones, y derechos civiles, para revisar el “ConPlan,” y ayudar a las juntas consultivas de residentes a poner en forma escrita sus recomendaciones.
- ◆ Líderes de residentes que sepan cómo funcionan las reglas del HUD sobre participación de inquilinos, y cómo llevar a cabo las elecciones para juntas de residentes.
- ◆ Organizadores y capacitadores en el desarrollo de líderes.
- ◆ Planificadores e investigadores a nivel universitario, expertos en recopilar y analizar datos de vivienda y datos sobre discriminación en la vivienda.
- ◆ Empresas locales y expertos en el desarrollo económico, para explorar oportunidades para que los residentes consigan trabajos y monten negocios, junto con asistencia técnica sobre cómo puedan conseguir y mantener sus trabajos.
- ◆ Expertos financieros para leer e interpretar presupuestos.
- ◆ Ingenieros que inspeccionen propiedades, y documenten su condición en caso que una autoridad de vivienda esté considerando una demolición.

- ◆ Moderadores entrenados que puedan ayudar a moderar (y entrenar líderes para que moderen) reuniones de planificación.
- ◆ Oficinas locales de la “Liga de Mujeres Votantes” (“League of Women Voters”) para actuar como terceros independientes (personas neutrales), supervisando las elecciones de las RABs.
- ◆ Traductores, para que los residentes que hablen idiomas diversos puedan participar.
- ◆ Mediadores para hacer elecciones y mediar problemas dentro de un consejo de residentes.
- ◆ Consejo sobre el desarrollo de viviendas, manejo de bienes y opciones para la preservación de viviendas.
- ◆ Personas que aboguen por ancianos, personas discapacitadas, y personas que busquen vivienda, que puedan ser capaces de ayudar a documentar la necesidad de vivienda.
- ◆ Grupos de Bienestar Social-a-Trabajo (“Welfare-to-Work”) y grupos que defienden los derechos de las personas que están en programas de Bienestar Social que trabajan en torno a problemáticas de empleo, atención infantil, y ayuda para aumentar ingresos.

Eligiendo residentes para la junta de la autoridad de vivienda

Otra forma de lograr que los residentes participen en las decisiones es lograr que entren en las juntas de autoridades de vivienda.

Ahora, por primera vez en la historia, la ley federal requiere que cada autoridad de vivienda tenga por lo menos un inquilino/Sección 8 o residente de vivienda pública en sus juntas de gobierno. (En algunos estados, esto puede no ser aplicable.)

Esta persona es **nombrada** por la autoridad de vivienda, a menos que el plan de la autoridad de vivienda indique que el residente debe ser **elegido** por otros residentes. Esto les da a los residentes la oportunidad de votar por quién los represente en la junta de la autoridad de vivienda. **Pero esto tiene que estar por escrito en el plan de la autoridad de vivienda.**

2. El poder de las recomendaciones de las juntas consultivas de residentes

Las reglas del HUD requieren que las autoridades de vivienda consideren las recomendaciones de las RABs. ¿Qué significa esto realmente?

Primero: las reglas requieren que una autoridad de vivienda incluya las recomendaciones de los residentes en el plan que somete al HUD —ya sea que se hayan adoptado o no estas recomendaciones. Esto es muy importante. El poder que las juntas consultivas tienen es el de conseguir que sus recomendaciones lleguen al HUD.

Segundo: las reglas del HUD requieren que una autoridad de vivienda explique en el plan final cómo se ha respondido o no a las recomendaciones de una RAB. Es decir, una autoridad de vivienda no puede dejar de lado las recomendaciones de una junta consultiva. Usted tiene que hacerlos responsables y asegurarse de que cumplan.

Tercero: según las reglas del HUD, éste revisa los planes para ver si son consistentes con la información y los datos con que dispone. Las juntas consultivas de residentes tienen el poder de poner la información y los datos a disposición del HUD mediante sus recomendaciones por escrito. Esta información podría mostrar una inconsistencia con algún aspecto del plan de la autoridad de vivienda, la cual podría prevenir que el HUD apruebe, parcial o totalmente, el plan.

Ejemplo: Si una autoridad de vivienda indica que pretende demoler un edificio, y usted sabe que esta vivienda no está en tan malas condiciones y se opone a la demolición, usted puede someter, con sus recomendaciones, un informe de un ingeniero que muestre que la vivienda es estructuralmente sana y capaz de ser reparada.

Ejemplo: Si una autoridad de vivienda no esté manejando un programa de empleo y entrenamiento (Sección 3) en una forma que ayude verdaderamente a los residentes, recoja historias que muestren los problemas. Incluya estas historias en sus comentarios, recomiende formas de solucionar estos problemas, y señale que estas propuestas no figuran en el plan de la autoridad de vivienda.

Asegúrese que las recomendaciones de la RAB (Junta de Consejos de los Residentes) estén por escrito y que incluyan la información y datos que respalden las recomendaciones de los residentes.

Esto no es fácil, pero es muy importante —especialmente si una RAB quiere desafiar en su totalidad o en parte el plan. Las RABs deben intentar trabajar con un grupo de servicios legales y otros defensores que puedan ayudar a consolidar recomendaciones detalladas.

CONSEJOS

3. ¿Cómo pueden lograr los residentes que las autoridades de vivienda sean responsables ante el HUD?

Las reglas del HUD proveen tres formas para lograr que una autoridad de vivienda sea responsable. La primera forma tiene que ver con el proceso usado para desarrollar el plan; la segunda tiene que ver con el contenido del plan; y la tercera trata del cumplimiento con el plan por parte de la autoridad de vivienda.

1. Si la autoridad de vivienda no le ha dado a una junta consultiva de residentes un aviso adecuado o una oportunidad para comentar sobre el plan, una RAB puede pedir al HUD que requiera que la autoridad de

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.13(c)

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.23

Reglamento Interino del HUD
24 C.F.R. 903.25

vivienda arregle este problema antes que el plan sea aprobado por el HUD. Para hacer esto, la junta debería escribir al HUD sobre esta omisión lo más pronto posible. No espere para quejarse y no deje que las cosas se empeoren. Usted no puede llamar al HUD con esta queja.

2. Si todo o parte del plan no cumple con los estándares enumerados en las páginas 7 y 8, la RAB debe notificar por escrito al HUD después de que el plan haya sido sometido. El HUD tiene 75 días para revisar los planes.
3. Si la autoridad de vivienda no está cumpliendo con un plan después de que el HUD lo haya aprobado, la RAB (o cualquier persona) puede quejarse ante el HUD. Las reglas referentes a la obligación de cumplir con los planes no son muy fuertes. Al HUD se le requiere simplemente que provea “una respuesta apropiada” a una queja que una autoridad de vivienda no está cumpliendo con el plan. Pero el HUD puede tomar cualquier acción que determine apropiada, incluyendo una retención de fondos.

Para presentar una queja ante el HUD, envíela por escrito a la oficina local del HUD. Para conseguir la dirección y el número de teléfono de su oficina local, vaya al website siguiente: **<http://www.hud.gov/local.html>**.

Más allá de las reglas del HUD y de la ley, los residentes deben exigir que sus autoridades de vivienda sean responsables, al:

- ◆ Vigilar cómo se gastan los fondos
- ◆ Centrarse en los resultados (no en las personalidades)
- ◆ Enterarse de la próxima oportunidad de influir en el proceso de planificación, asegurándose de que sus preocupaciones se conviertan en parte de ese proceso
- ◆ Trabajar en coalición con organizaciones y con consejeros de la comunidad que compartan preocupaciones similares
- ◆ Registrar a residentes para votar y procurar que el máximo participe en las votaciones.

Recurso:

“El Plan Anual de la Autoridad de Vivienda Pública: Una Nueva Oportunidad de Influir en la Política Local de Vivienda Pública y de la Sección 8,” por David B. Bryson y Daniel P. Lindsey, en la edición de Mayo/Junio de 1999, volumen 33 de *Clearinghouse Review*. Este artículo puede encontrarse en el website del Centro Nacional sobre la Legislación que afecta la Pobreza (National Center on Poverty Law):

www.povertylaw.org/housdisc. Seleccione “Information for residents on PHA Plans” (información para residentes en los planes/PHA).



NATIONAL OFFICE

1000 Wisconsin Avenue, NW
Washington, DC 20007
202-342-0519

WESTERN REGIONAL OFFICE

160 Sansome Street, 7th Floor
San Francisco, CA 94104
415-982-0346

www.communitychange.org