



## **Resumen ejecutivo del Plan anual modificado para los años fiscales 2023-2024**

El Plan anual identifica los objetivos, las principales políticas del programa y los recursos financieros tanto para el Programa de Vivienda Pública Convencional como para Housing Choice Voucher Program de Los Angeles County Development Authority (LACDA). Asimismo, el Plan anual actualiza la información sobre las necesidades de vivienda, estrategias de vivienda y otros datos sobre programas y gestión. El objetivo de esta acción es modificar el Plan anual únicamente para las siguientes actividades de vivienda pública.

- Incluir la **disposición** de la propiedad Centro De Niños que consiste en un edificio que no es de vivienda ubicado en 4850 E. Cesar E Chavez Ave. en Los Ángeles.
- Incluir en su cartera la primera fase de *la conversión de viviendas públicas en asistencia para el alquiler basada en proyectos o vales basados en proyectos en el marco de la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés)*.
- Incluir cambios normativos discrecionales y obligatorios en la Política de Admisiones y Ocupación Continuada del Programa de Vivienda Pública Convencional (ACOP, por sus siglas en inglés) antes del próximo ciclo ordinario del Plan anual.

### **Planificación del Plan anual modificado**

- 24 de noviembre de 2023: Inicio del periodo de comentarios públicos
- 8 de enero de 2024: Finalización del periodo de comentarios públicos
- A determinar: Reunión de grupo
- 21 de febrero de 2024: Aprobación del Comité Asesor de la Vivienda
- 5 de marzo de 2024: Audiencia pública y aprobación de la Junta de Comisionados

### **Enmiendas propuestas al Plan anual**

#### **1. Actividad de disposición**

La LACDA propone el siguiente cambio significativo al Plan anual de vivienda pública para el año fiscal (AF) 2023-2024 a fin de incluir la enajenación de la propiedad Centro De Niños, que consiste en un edificio que no es de viviendas ubicado en 4850 E. Cesar E. Chavez Ave. en Los Ángeles. La propiedad se encuentra bajo el Proyecto de Gestión de Activos (AMP, por sus siglas en inglés) Nueva Maravilla - CA002000003 y se presentará ante el Centro de Aplicaciones Especiales (SAC, por sus siglas en inglés) del U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) para su aprobación de disposición.

El método de venta consistirá en una venta negociada al valor justo de mercado (FMV, por sus siglas en inglés) basado en una tasación reciente de la propiedad. La entidad adjudicadora es el actual ocupante, Centro De Niños, Inc. que ha alquilado la propiedad durante más de 30 años y continuará operando como un proveedor de cuidado de niños para la comunidad local, así como para los residentes de Nueva Maravilla. La propiedad no es necesaria para el funcionamiento continuado de una vivienda pública, dado que el uso continuado es para una guardería. La disposición de la propiedad es consistente con 24 CFR 970 y es en beneficio de los residentes de Nueva Maravilla para utilizar los ingresos para mejoras en la propiedad en el desarrollo de vivienda pública Nueva Maravilla.

Una Moción de la Junta y la aplicación SAC seguirán en el año fiscal en curso para la venta de la propiedad Centro De Niños. El propósito y uso de la propiedad no cambiará. El valor del FMV de la propiedad es de \$ 2,7 millones. Una vez aprobados por el HUD y el SAC, se registrarán y ejecutarán las modificaciones del contrato de alquiler, el acuerdo de compra, el depósito en garantía y otros documentos relacionados. Se ha presentado una carta de intención por Centro De Niños, Inc. para comprar la propiedad.

La LACDA llevará a cabo reuniones comunitarias y de la junta directiva para preparar la disposición de Centro De Niños y cumplirá con todos los requisitos de alcance comunitario y de residentes para la disposición.

- Centro De Niños, 4850 E. Cesar Chavez Avenue, Los Ángeles, CA 90022.
- APN 5251-009-907.
- No hay unidades afectadas/no es necesaria la reubicación.
- Tamaño de la parcela 11 293 metros cuadrados, tamaño de la construcción 2176 metros cuadrados.
- Justificación conforme al 24 CFR 970.17: la disposición de las instalaciones no destinadas a la vivienda no interfiere con el funcionamiento continuado del desarrollo del PH.
- Continuará funcionando en la comunidad como guardería infantil.
- Calendario de venta propuesto: aprobación de la Junta en abril de 2024, aprobación del HUD en junio de 2024.

## **2. Conversión de la Demostración de Asistencia al Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés)**

La LACDA propone el siguiente cambio importante en el Plan anual de vivienda pública para el año fiscal 2023-2024 a fin de incluir la primera fase de conversiones RAD en su cartera. La fase inicial consistirá en reuniones comunitarias con los residentes para la participación y retroalimentación de los residentes. Esta enmienda significativa también incluirá requisitos de audiencia pública, la contratación de consultores, evaluaciones de las necesidades de capital y un plan completo de conversión RAD para cada propiedad. En caso de que las tareas de restauración requieran una reubicación, también se contratará un plan de reubicación completo y un consultor para satisfacer dichas necesidades.

La primera fase para la RAD incluirá la viabilidad y la estructuración de la cartera

para los AMP que participen en la RAD; una proforma financiera, un análisis de las finanzas, un compromiso de celebrar un contrato de pagos de asistencia a la vivienda (CHAP, por sus siglas en inglés) e hitos, incluido el plan de financiación para cada AMP. El plan para estas propiedades es convertirlas al modelo de la Sección 8 (Asistencia para el Alquiler Basada en Proyectos o Vales Basados en Proyectos) y que la LACDA continúe proporcionando los servicios de administración de la propiedad cuando sea posible. En abril de 2024 se presentará un plan completo de conversión al modelo RAD y en mayo de 2024 se presentarán ante el HUD y la oficina SAC las solicitudes RAD correspondientes a la cartera. El Sistema de Gestión de Inventario/Centro de Información PIH también se presentará ante el HUD según sea necesario para cada unidad y edificio en su respectivo AMP.

## **Cambios de normativa propuestos para el Programa de Vivienda Pública Convencional**

### **1. Preferencia de lista de espera (LACDA discrecional)**

Las personas anteriormente encarceladas o involucradas con la justicia tienen 10 veces más probabilidades que el público en general de no tener vivienda, lo que agrava el ciclo de participación en la aplicación de la ley o en el sistema legal penal. Las personas mayores y las familias son las más vulnerables. Una vivienda estable y asequible aumenta sustancialmente la probabilidad de que una persona implicada por la justicia pueda recibir apoyo de su familia, reconstruir redes sociales de apoyo y evitar la aplicación de la ley o la implicación legal.

La LACDA propone un programa piloto en colaboración con la Oficina del Defensor Público y el Departamento de Personas Mayores y Discapacitadas, para crear una vía de acceso a una vivienda segura y asequible para las familias de personas mayores implicadas en delitos. Una familia de personas de la tercera edad es un hogar cuya cabeza de familia, cocabeza de familia, cónyuge o único miembro es una persona de al menos 62 años. Una familia de personas mayores puede estar compuesta por dos o más personas de al menos 62 años que vivan con uno o más cuidadores que vivan con ellos.

Previa aprobación de la Junta, la LACDA dará preferencia en la lista de espera a las familias de personas mayores involucradas con la justicia que hayan estado encarceladas o tengan antecedentes penales con obstáculos para acceder o asegurar una vivienda estable y asequible, limitada a cinco personas (5) hogares por año. Las familias de personas mayores deben ser remitidas por una agencia asociada con un contrato o memorándum de entendimiento establecido con la LACDA. La agencia remitente debe proporcionar una certificación del historial de condenas de la familia de adultos mayores y su necesidad de vivienda. La LACDA evaluará los resultados del programa piloto para determinar los ajustes necesarios del programa con el fin de respaldar el buen resultado a largo plazo de las familias de personas mayores referidas.

### **2. Aviso de 30 días (requerido por el HUD)**

En la actualidad, la LACDA notifica con no menos de 30 días de anticipación la terminación del contrato de alquiler por falta de pago, de conformidad con los

requisitos establecidos en la Norma final provisional titulada "Extensión del plazo y divulgaciones requeridas para la notificación de falta de pago del alquiler", vigente a partir del 8 de diciembre de 2021. Tras la aprobación del Consejo, esta revisión añadirá formalmente el siguiente texto al ACOP:

Durante una emergencia nacional, en la cual el Secretario del HUD determine que es necesario más tiempo para que las familias obtengan la financiación disponible debido a la emergencia nacional, la LACDA notificará con no menos de 30 días de anticipación la terminación del contrato de alquiler por incumplimiento en el pago de la renta. En la notificación, la LACDA proporcionará información a los inquilinos afectados sobre cómo conseguir la financiación disponible. Para finalizar, la LACDA informará a todos los inquilinos de viviendas públicas que está vigente el plazo extendido para la notificación de terminación del contrato de alquiler por falta de pago y que las familias recibirán información sobre la financiación disponible en esa notificación de 30 días.