



Paquete de Herramientas para la Organización y Participación de los Residentes de Viviendas Públicas

Guía 8: Corporaciones de Administración de los Residentes

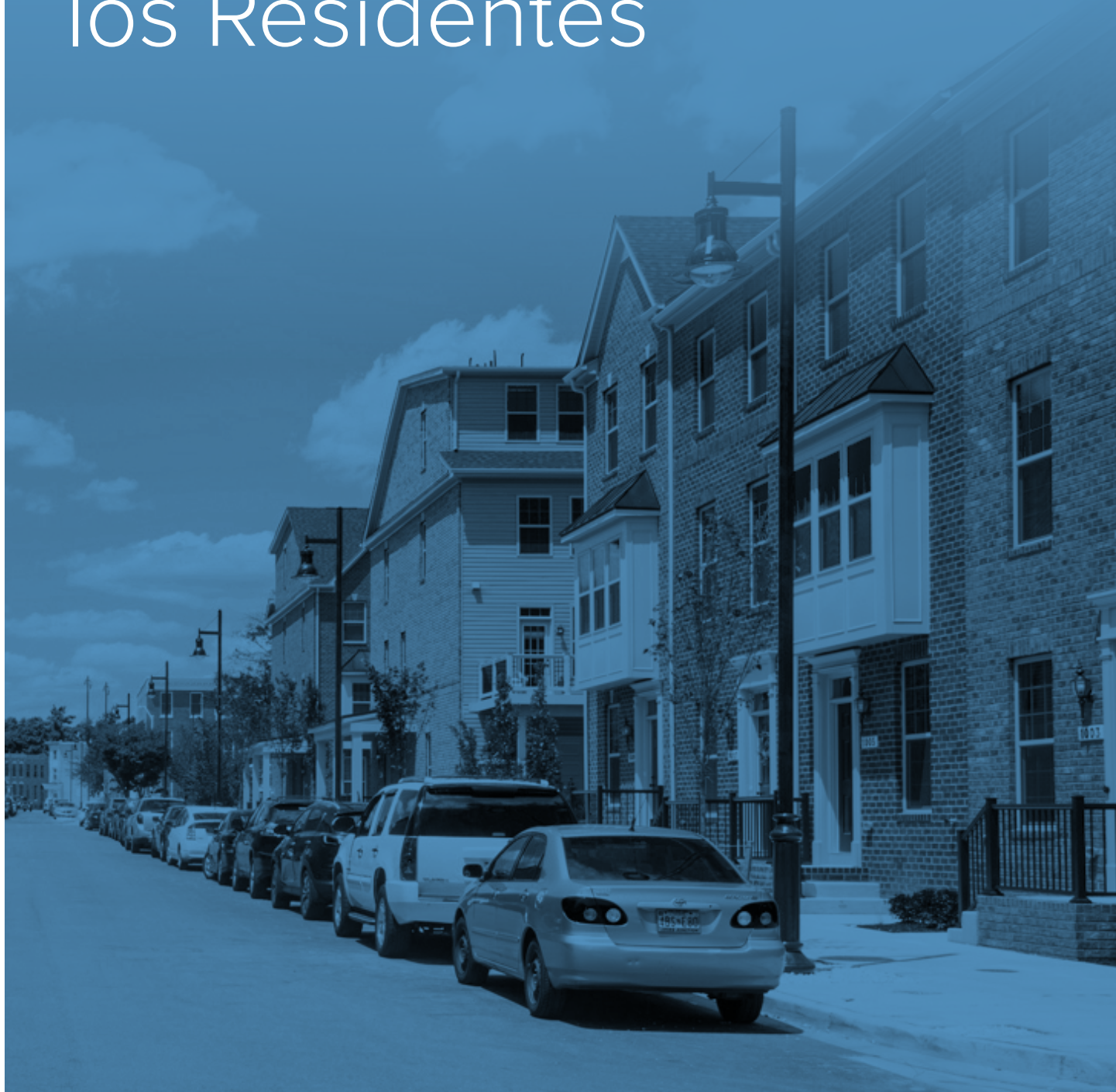


Tabla de Contenido

Corporaciones de administración de los residentes	3
Trasfondo	4
Administración de los residentes hoy: Guste Homes en Nueva Orleans, LA	5
Antes de considerar la administración de los residentes	6
Formación de una corporación de administración de los residentes	6
Al asumir responsabilidades de administración	7
Responsabilidades de la Corporación de Administración de los Residentes	7
Fondos y asistencia técnica de HUD	8
Recursos	9



Este documento es parte del **Paquete de Herramientas para la Organización y Participación de los Residentes de Viviendas Públicas**. El paquete de herramientas completo incluye guías temáticas, documentos y formularios personalizables para el consejo de residentes, herramientas relacionadas con los fondos para la participación de los inquilinos y estudios de casos sobre organizaciones de residentes en todo el país. Para ver el paquete de herramientas completo, visite: <https://www.hudexchange.info/programs/public-housing/resident-toolkit-spanish/>

Este documento se proporciona solo con fines informativos y no es un documento oficial o requerido de HUD.

Crédito de la foto de portada: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.

CORPORACIONES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RESIDENTES

Las corporaciones de administración de los residentes (RMC, por sus siglas en inglés) son organizaciones formadas por residentes de viviendas públicas para administrar su propia propiedad. La autoridad de vivienda todavía es dueña de la propiedad. Dependiendo del arreglo, la RMC puede hacerse cargo de parte o de toda la administración. Las corporaciones de administración de los residentes tienen una larga y exitosa historia en la administración de viviendas públicas, aunque existen muy pocas RMC en la actualidad. Las RMC generalmente son pagadas por la autoridad de vivienda (o HUD) a través de fondos operacionales o de capital y tienen personal remunerado que son residentes.

La ley que estableció el sistema federal de vivienda pública fomenta la administración de las viviendas públicas por parte de los residentes para mejorar las condiciones de vida. Desde entonces, HUD ha implementado regulaciones que describen las reglas para formar las RMC. Puede encontrar un enlace a estas regulaciones en la lista de recursos al final de este documento.

HUD fomenta la administración por parte de los residentes. En las regulaciones, HUD describe los beneficios potenciales como una mejora en la calidad de vida, la dignidad de un trabajo significativo y una participación significativa en la administración del desarrollo de viviendas.

Si está considerando formar una corporación de administración de los residentes con sus vecinos, puede obtener más información en esta guía y al explorar los recursos y organizaciones que se enumeran a lo largo de la misma.

“[Formar una corporación de administración de los residentes] es una oportunidad para mejorar sus condiciones. ¡Consiga un abogado, consiga un consultor y negocie su acuerdo!”

*– Cynthia Wiggins,
Corporación de Administración de los Residentes Guste Homes en Nueva Orleans, LA*

Trasfondo

La participación de los residentes en la administración de la vivienda pública surgió del movimiento de derechos civiles de la década de 1960. Las condiciones en algunas viviendas públicas se estaban deteriorando. En 1971, debido a la frustración por la mala administración y las condiciones de vivienda, los residentes del complejo de vivienda pública de Bromley-Heath en Boston formaron oficialmente la primera corporación de administración de los residentes. Este éxito fue seguido de cerca por los residentes de St. Louis, quienes realizaron una huelga de alquileres para protestar por las malas condiciones y el aumento de los alquileres. Como parte del acuerdo para terminar la huelga, la autoridad de vivienda otorgó a los consejos de residentes el control sobre funciones de administración específicas en algunas propiedades. En un informe de 1992, HUD cita estos logros como el comienzo de un movimiento de administración de los residentes.

En 1987, el Congreso **enmendó la ley** para alentar la administración de los residentes al permitir que las RMC se quedaran con los fondos que pudieran ahorrar mediante una operación eficiente. Estos fondos podrían usarse para nuevas mejoras o servicios.

El informe de 1992, “**Evaluación de la Administración de los Residentes en Viviendas Públicas,**” encontró que las RMC se desempeñaron bien en comparación con las autoridades de vivienda tradicionales en la mayoría de las áreas de administración, particularmente en las áreas de inspecciones anuales, mudanzas de residentes y recertificación de residentes. Además, las RMC de servicio completo (aquellas que realizan todas las tareas de administración en la propiedad) se desempeñaron particularmente bien en el mantenimiento y ofrecieron aproximadamente el doble de programas de servicios sociales en comparación con los sitios administrados por la autoridad de vivienda. Las evaluaciones mostraron que las RMC tenían altos niveles de desempeño y una mayor satisfacción de los residentes a costos más bajos en comparación con su autoridad de vivienda.



Administración de los residentes hoy: Guste Homes en Nueva Orleans, LA

Los residentes de Guste Homes en Nueva Orleans tomaron sus primeros pasos hacia la administración de los residentes en el 1996. La Corporación de Administración de los Residentes de Guste Homes se incorporó formalmente en el estado de Luisiana en 1998. Para el año 2000, la RMC firmó un contrato de administración dual con la Autoridad de Vivienda de Nueva Orleans. Con una administración dual, la autoridad de vivienda y la RMC comparten la responsabilidad de la administración del edificio.

Cynthia Wiggins es la presidenta de la Corporación de Administración de los Residentes de Guste Homes y de la Asociación Nacional de Corporaciones de Administración de los Residentes (NARMC, por sus siglas en inglés). Ella describe la historia de Guste Homes y la transición a la administración de los residentes. Al principio, un miembro del personal de la RMC seguía de cerca cada función laboral realizada por la autoridad de vivienda. La señora Wiggins describe que el período de “seguimiento” de la administración dual fue vital. El personal de la RMC aprendió a completar las órdenes de trabajo del mantenimiento, recertificar a los residentes, realizar inspecciones de entrada y salida, jardinería de los patios, hacer órdenes de compras y preparar un presupuesto. “No lo hicimos gradualmente”, dice la señora Wiggins explicando que la RMC asumió todas las funciones de administración a la misma vez en el 2004.

Desde 2004, Guste Homes son completamente administradas por los residentes. La RMC inició un proyecto de reurbanización, que cerró en su ronda final de fondos en el 2012. Debido a que la reurbanización actualmente requiere otros fondos además de los fondos tradicionales de vivienda pública, Guste Homes ahora incluye fondos de los créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos.

Sin embargo, la autoridad de vivienda todavía está involucrada. La Autoridad de Vivienda de Nueva Orleans (HANO, por sus siglas en inglés) completa una auditoría de las finanzas de la RMC cada año. Como paso adicional, la RMC también contrata a una firma de contabilidad externa para auditar sus libros. “Nuestros archivos están impecables”, dice la señora Wiggins. También se requiere que la autoridad de vivienda participe en ciertas compras importantes. A cambio de estos servicios de supervisión, la autoridad de vivienda recibe un porcentaje de los ingresos operacionales de Guste Homes.

Guste Homes mira hacia el futuro. La señora Wiggins destaca como una meta desarrollar el liderazgo futuro. Si bien la junta de la RMC es sólida y estable, muchos miembros están buscando retirarse. La RMC está buscando nuevos líderes para asumir la responsabilidad de dirigir la organización. Si la administración de los residentes no tiene éxito, una RMC puede volver a ser administrada por la autoridad de vivienda. Sin embargo, la señora Wiggins se dedica a utilizar el tiempo que le queda como presidenta a reclutar nuevos miembros de la junta.

Antes de considerar la administración de los residentes

En la actualidad, existen muy pocas corporaciones de administración de los residentes. La señora Wiggins advierte que las RMC “no son para todo el mundo”. Antes de considerar formar una corporación de administración de los residentes, sugiere examinar qué tan sólido es su consejo de residentes.

No es necesario que sepa todo sobre la vivienda pública, los fondos gubernamentales o la organización comunitaria para comenzar su trayectoria como una RMC. Sin embargo, usted y sus compañeros residentes deberán estar dispuestos a aprender y dedicar horas de esfuerzo. Muchas de las organizaciones y recursos enumerados al final de esta guía pueden ayudar.



Consulte también la [Guía 2: Involucrar a los Residentes y Representar sus Intereses](#) si su consejo de residentes puede fortalecerse.

Formación de una corporación de administración de los residentes

Una corporación de administración de los residentes es una organización sin fines de lucro. HUD tiene varios requisitos para las RMC, que se encuentran en la sección del Código de Regulaciones Federales que se muestra en la sección de Recursos.

La RMC debe:

- Incorporarse como una organización sin fines de lucro según la ley estatal
- Ser establecida por los residentes directamente o a través de los consejos de residentes.
- Tener una junta que supervisará al personal, que generalmente incluye a un administrador de la propiedad.
- Tener un “especialista calificado en administración de viviendas” para ayudar con la capacitación y la evaluación de necesidades.
- Contratar con la autoridad de vivienda (o HUD) para cualquier función de administración.

Los consejos de residentes que forman la RMC deben:

- Seguir las guías de HUD como el consejo de residentes “debidamente elegido”.
- Aprobar el establecimiento de la RMC.
- Tener representación en la junta de la RMC.

Una organización puede actuar como una RMC y como consejo de residentes siempre que cumpla con todos los requisitos de HUD para ambos. Los residentes también pueden formar una RMC sin formar un consejo de residentes. En ese caso, la mayoría de los residentes que viven en los edificios afectados deben votar para aprobar la RMC.

Al asumir responsabilidades de administración

Primero, la RMC debe demostrar que puede asumir las funciones que desea. La capacitación y la planificación son fundamentales. Un contrato de administración dual, como el negociado por Guste Homes, es una buena forma de adquirir la experiencia que necesitará la RMC. Los residentes también pueden obtener capacitación con organizaciones locales o nacionales.

La RMC puede identificar ciertas responsabilidades en las que tiene experiencia específica o interés en asumir. O la RMC puede decidir seguir de cerca al personal de la autoridad de vivienda, para aprender, a través de una administración dual. Con el tiempo, la RMC puede aumentar su lista de responsabilidades o pasar de la administración dual a la administración completa. En cualquier caso, la RMC debería considerar contratar a un abogado para redactar una propuesta específica.

En segundo lugar, la autoridad de vivienda debe negociar, de buena fe, con la RMC. La autoridad de vivienda y la RMC luego firman un “contrato de administración” que describe qué responsabilidades se transferirán a la RMC y cuáles permanecerán en la autoridad de vivienda. Si una autoridad de vivienda no negocia o suscribe un contrato con la RMC, la RMC puede apelar con HUD poniéndose en contacto con la oficina local. HUD requerirá documentación escrita de las negociaciones pasadas, apoyará nuevas negociaciones y la resolución de los conflictos.

Si la autoridad de vivienda se está preparando para “modernizar” (realizar reparaciones importantes en) los edificios que administra la RMC, se debe consultar a la RMC. Si la RMC realizará o administrará las reparaciones, debe cumplir con todos los requisitos de fianzas, seguros y licencias.

Finalmente, la autoridad de vivienda monitoreará el desempeño de la RMC al menos una vez al año. La RMC y la autoridad de vivienda deben tener claro con anticipación qué se supervisará y cómo, para que la RMC pueda prepararse.

Una RMC también puede solicitar recibir fondos directamente de HUD a través de un contrato de contribuciones anuales. Si esto es aprobado por HUD, la RMC ya no informa a la autoridad de vivienda y, en cambio, es responsable ante HUD al igual que las autoridades de vivienda.

Responsabilidades de la Corporación de Administración de los Residentes

Las corporaciones de administración de los residentes pueden asumir cualquiera de las siguientes responsabilidades (o todas):

- **Personal:** contratar y supervisar al personal de administración y mantenimiento.
- **Evaluación de los residentes:** recibir solicitudes, evaluar a los solicitantes y asignar unidades
- **(Re)certificaciones y orientación para residentes**
- **Cumplimiento del contrato de arrendamiento:** cobrar los alquileres, facturación, hacer cumplir las reglas, monitorear las cuentas de los inquilinos y llevar a cabo desalojos.
- **Administración financiera:** preparar y supervisar presupuestos, nóminas y cuentas.

- **Seguridad:** proveer personal y coordinar con la policía.
- **Mantenimiento de la propiedad:** realizar inspecciones anuales, tomar órdenes de trabajo, realizar mantenimiento regularmente y reparaciones extraordinarias.
- **Adquisiciones:** mantener el inventario, comprar suministros, solicitar ofertas.
- **Servicios:** brindar servicios de apoyo para los residentes, como espacios en centros comunitarios, capacitaciones y programas extracurriculares.

La RMC puede asumir cualquier responsabilidad que esté en línea con el contrato de HUD para los fondos de viviendas públicas y que cumpla con la ley.

Fondos y asistencia técnica de HUD

Se requiere que la RMC trabaje con un especialista calificado en administración de viviendas, en consulta con la autoridad de vivienda, para ayudar a los residentes que forman una RMC a:

- Determinar si una RMC sería posible y útil, incluyendo:
 - » Conversaciones internas con los residentes sobre el tiempo y el esfuerzo necesarios.
 - » Conversaciones externas con un especialista calificado en administración de viviendas
- Decidir qué responsabilidades debe asumir la RMC
- Capacitar a los residentes como empleados potenciales de una RMC con habilidades relacionadas con la operación, administración, mantenimiento, finanzas, vivienda justa, negociación de contratos y planificación.
- Diseñar e implementar programas para los residentes.
- Comprender las reglas y regulaciones de HUD, como adquisiciones, contratación y responsabilidad financiera.

En general, los fondos para las operaciones y de capital es proporcionado a la RMC por la autoridad de vivienda, según lo establecido en el contrato que negociaron. La autoridad de vivienda sigue siendo responsable de la supervisión de la RMC.

Las regulaciones de HUD también permiten otorgar los fondos directamente a las RMC. La RMC puede solicitar a HUD que cambie a la supervisión y la otorgación de fondos directamente de HUD a través de un contrato de contribuciones anuales. Esto puede tener sentido después de que una RMC esté bien establecida. Se pueden otorgar los fondos directamente si la RMC:

- Solicita los fondos a HUD
- Tiene o asume las principales responsabilidades de administración
- Ha sido designado como al menos que “ejecuta de acuerdo a los estándares”
- No viola ningún requisito que ponga en duda la capacidad de la organización para llevar a cabo sus responsabilidades.



Recursos

Este documento incluye enlaces a recursos de otras organizaciones en la web. Si hay una versión del documento en español, el enlace le llevará a esa página. Muchos recursos, incluyendo el Código de Regulaciones Federales (CFR por sus siglas en inglés), solo están disponibles en inglés.

Código de Regulaciones Federales de los Estados Unidos relacionados con las corporaciones de administración de los residentes: Título 24 Vivienda y Desarrollo Urbano, Parte 964 Participación de Inquilinos y Oportunidades para los Inquilinos en Viviendas Públicas, Subparte B Participación de Inquilinos, subsección 135, Corporaciones de Administración de los Residentes, Subparte B, Involucramiento de inquilinos en la operación de administración de la PHA: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CFR-2011-title24-vol4/pdf/CFR-2011-title24-vol4-sec964-130.pdf>

Evaluación de la Administración de los Residentes en Viviendas Públicas: este informe de 1992 de la Oficina de Investigación y Desarrollo de Políticas de HUD evalúa las corporaciones de administración de los residentes y sus éxitos: <https://www.huduser.gov/portal/Publications/pdf/HUD-006093.pdf>

Una Guía de Operaciones para las Corporaciones de Administración de los Residentes: Esta guía de 1990 está dirigida a los residentes que estén considerando la administración de una vivienda pública. Ahora está disponible en línea en el Proyecto Nacional de Ley de Vivienda: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/Operations-Guide-for-RMCs-Nov.-1990.pdf>

Alianza Nacional de Servicios para Residentes en Vivienda Económica y Asistida: NAAR-SAH ofrece muchos servicios a los consejos de residentes o a los consejos de residentes de toda la jurisdicción, como capacitación, apoyo y certificación: <https://www.narsaah.today/>

Asociación Nacional de Corporaciones de Administración de los Residentes (NARMC). Póngase en contacto con la NARMC a través de la Corporación de Administración de los Residentes de Gute Homes: <http://ghrmc.org/index.html>

Código de los Estados Unidos, Título 42 — Salud Pública y Bienestar, Capítulo 8, Vivienda para Personas de Bajos Ingresos, Subcapítulo 1 — Programa General de Vivienda Asistida. Esta sección incluye las leyes relacionadas con las sociedades de administración de los residentes: 42 Código de los EE.UU. 1437(r): <https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCODE-2010-title42/html/USCODE-2010-title42-chap8-subchapl.htm>